

0120AJ2008-VWHO

鑑定評価書

2008年 2月 10日

和歌 XXXXXX 殿

ご依頼いただきました鑑定評価につき以下の通りご報告致します。

(注)

本鑑定評価は、現在の市況を前提に評価を行ったものです。

不動産の価格は市況の変化に伴い常に変化しておりますのでご注意ください。

社団法人 日本不動産鑑定協会 会員
東京都新宿区北町20-1-303
株式会社 バリュウ ワークス

不動産鑑定士 山口 隆

(署名)

目 次

I.	価格の種類、評価額、価格時点、売買履歴等	....	P. 01
1.	価格の種類・評価額	....	P. 01
2.	価格時点	....	P. 01
3.	想定した市場公開期間	....	P. 01
4.	売買履歴	....	P. 01
II.	調査分析作業の種類と範囲	....	P. 01
III.	対象資産の表示	....	P. 02
IV.	評価の対象となった権利の種類	....	P. 04
V.	IVに係る権利等	....	P. 04
VI.	実査日及び評価を行なった年月日	....	P. 06
VII.	評価の条件	....	P. 06
VIII.	評価の目的及び条件と価格の種類との関連	....	P. 06
IX.	評価書の使用者及び開示範囲	....	P. 07
X.	縁故または特別の利害関係の有無	....	P. 07
XI.	評価額決定の理由の要旨	....	P. 07
1.	資産の価格形成に影響を与える一般的要因	....	P. 07
2.	市区町村の概況	....	P. 10
3.	対象資産の位置及び交通機関	....	P. 12
4.	近隣地域の概況	....	P. 12
5.	対象資産の概況	....	P. 13
6.	最有効使用の判定	....	P. 14
7.	評価方式の適用及び評価額の決定	....	P. 15
A.	原価法の適用	....	P. 15
a.	更地価格	....	P. 15
(1)	取引事例比較法の適用	....	P. 15
(2)	収益還元法(土地残余法)の適用	....	P. 15
(3)	試算価格の調整と更地価格の決定	....	P. 15
b.	建物の再調達原価	....	P. 16
c.	複合資産の再調達原価	....	P. 16
d.	減価修正及び積算価格の決定	....	P. 16
B.	収益還元法(直接還元法)の適用	....	P. 17
C.	収益還元法(DCF法)の適用	....	P. 17
D.	試算価格の調整及び評価額の決定	....	P. 17
別紙 I	比準価格試算表(土地)	....	P. 19
別紙 II	収益価格試算表(土地残余法, 直接法)	....	P. 21
別紙 III	収益価格試算表(直接還元法)	....	P. 22
別紙 IV	収益価格試算表(DCF法)	....	P. 23
別紙 V	周辺の賃料成約事例一覧表	....	P. 24

その他	広域地図（土地取引事例）	.. App. 01
	広域地図（賃貸事例）	.. App. 02
	対象不動産位置図	.. App. 03
	航空写真	.. App. 04
	地形図	.. App. 05
	公図	.. App. 06
	建物図面	.. App. 07
	登記簿謄本	.. App. 08
	新築時の建築計画概要書	.. App. 09
	写真	.. App. 10

SAMPLE

<鑑定評価の内容>

I. 価格の種類、評価額、価格時点、売買履歴等

1. 価格の種類・評価額

価格の種類： 正常価格（現金基準）

¥49,300,000.-

(十万円未満四捨五入)

2. 価格時点 : 2008年02月01日 [平成20年]

3. 想定した市場公開期間 : 概ね6ヶ月程度

4. 売買履歴 :

対象地は1999年3月6日に地目が畑から宅地に変更されている。対象建物は1999年3月6日に新築され、2003年4月23日に、売買により登記簿上の所有者がXXXXXX和歌氏に変わり現在に至っている。売買金額は55,600,000円であった。

建物は、現在、和歌氏の父親であるYYYYYY正氏が借りてレストランを経営している。

II. 調査分析作業の種類と範囲

本件評価は、以下の調査分析作業を基に行われたものである。

1. 登記簿、固定資産税納税通知書、公図、地積測量図、建物図面を用いて対象資産の所在と面積の確認を行った。
2. 対象資産について実地調査（建物外部・内部）を行った。
3. 近隣地域の不動産市況について調査分析を行った。
4. 近隣地域及び周辺地域内の不動産取引事例について調査分析を行った。
(上記以外の調査分析作業の詳細に関しては以下各項に内容を記載した)

Ⅲ. 対象資産の表示

<住居表示>

埼玉県DEF市GHY1-2-3

1. 土地の表示

<登記簿上の表示>

所在・地番	地目	地積 (㎡)
埼玉県DEF市GHY一丁目2番3	宅地	(登記面積)
		165.40
		計 165.40

本件評価で採用する面積： 165.40

2. 建物の表示

所在	建物の番号 家屋番号 (家屋番号)	構造・種類	床面積 (㎡)
DEF市GHY一丁目 2番地3	2番3	鉄骨造スレート葺 2階建 居宅 店舗	(登記面積)
			1F 118.74
			2F 126.30
			延 245.04

3. 固定資産税納税通知書上の表示（参考）

（㎡、円）

		面積	評価額	課税標準額	税率	税額
土地	固定資産税	165.40	13,470,340	2,245,056	1.4%	31,400
	都市計画税			4,490,112	0.3%	13,400
建物	固定資産税	245.04	15,431,130	15,431,130	1.4%	216,000
	都市計画税			15,431,130	0.3%	46,200
			28,901,470			307,000

SAMPLE

IV. 評価の対象となった権利の種類

土地： 所有権

建物： 所有権

V. IVに係る権利等

土地の登記簿上の所有者（2008年02月01日現在） [平成20年]

埼玉県DEF市GTR390番地176

XXXXXX 和歌

建物の登記簿上の所有者（2008年02月01日現在） [平成20年]

埼玉県DEF市GTR390番地176

XXXXXX 和歌

（注..日本では不動産登記は対抗要件（setting up requirements, race type statute）であり公信力（public-reliance effect）が認められていない。）

建物の使用权について（2008年02月01日現在） [平成20年]

賃貸借契約書（書面）が存在しない。本評価では下記内容を評価の前提とした。

<1階店舗部分>

下記をYYYYYY正氏（和歌氏の父親）より聴取、契約を普通賃貸借契約と判断。

- ・ 2003年に開店したときに不動産業者のアドバイスで賃料を300,000円にした。
- ・ その後、市況が悪化し、周辺飲食店が次々に閉鎖する状態となり、賃料を改定し、200,000円になった。
- ・ 現在は、月160,000円しか支払っていない。
- ・ 権利金、保証金等は支払っていない、とのことであった。

賃料水準は固定資産税額を大幅に上回り、市場賃料と認められる。

また、開店時に造作、改修費に26,000,000円強の費用を正氏が負担しており、一時使用目的の建物の賃貸借とは認めがたい。また公正証書の契約書がなく定期建物賃貸借でもない。

登記面積には、2階に続く階段部分が含まれており、賃料算定に当たっては減額要因となる。

市場賃料査定額

→ 208,450 円/月 （別紙V -1 参照）

維持管理費・修繕費補正後の正常賃料査定額

→ 191,774 円/月 （別紙V -1 参照）

<2階住居部分>

下記内容をYYYYYY正氏（和歌氏の父親）より聴取、契約内容を使用貸借と判断。

・開店時に、地元の他の業者に反対され、妨害の心配があったため常駐することになり、2階を使用することとなった。

・親子間で争いになった場合は2階を出て行くことについて正氏の同意を得た。

2階の入口は1階部分から独立している。

登記面積には階段、廊下、ベランダが含まれており、賃料算定に当たっては減額要因となる。

市場賃料査定額

→ 129,245 円/月 （別紙V -2 参照）

維持管理費・修繕費補正後の正常賃料査定額

→ 118,905 円/月 （別紙V -2 参照）

<店舗の造作等について>

下記内容をYYYYYY正氏より聴取、店舗の造作等は正氏夫婦所有物と判断した。

・開店時に、内装、外装、備品等で正氏夫婦が26,000,000円強を負担した。

・店舗の一般的な賃貸借契約書には、賃借人が内装、造作等の費用を負担し、退出時に取り外して現状復帰する条項が入っていることについて同意を得た。

(注. 日本では賃貸借契約は書面によらずとも有効に成立し裁判でも保護される。

また賃貸借契約の登記がなくとも、建物の引渡しにより対抗力が認められる。

(注. 日本では賃借人による賃貸借の解約の申入れは正当事由がなければできない。

正当事由は大変厳しく解釈されており、よほどの理由がない限り、賃借人サイドからは解約できないのが判例により確立されてきた現状である。

正当事由を補完するために、立退料を支払う方法があるが、その場合は、たとえ賃貸借契約書で賃借人が造作等の買取請求権を放棄していても、その買取金額を織り込んだ立退料となるのが通常である。

(注. 一時使用目的の建物の賃貸借（借地借家法40条）

日本では、賃借人は、借地借家法で手厚く保護されている。

しかし、催し物のために、一定期間、建物を借りる場合など、一時使用目的が明らかでない場合は、特に賃借人保護の必要はないため、借地借家法は適用されない。

(注. 定期建物質貸借（借地借家法38条）

期間の定めのある建物質貸借。更新がなく期間満了により賃貸借は終了する。

定期建物質貸借は、公正証書等の書面によって行わなければならない。

(注. 使用貸借（民法593条）

他人のものを無償で借りて使用収益した後にそのものを返還する契約。

貸主は修繕義務を負わず、貸主が通常が必要費を負担する。

借地借家法の適用がない。

原則として、賃借人から明け渡しを請求されると借家を明け渡す必要がある。

VI. 実査日及び評価を行なった年月日

2008年02月01日 [平成20年] (実査日)

2008年02月10日 [平成20年] (行なった日)

VII. 評価の条件

1. 「貸家及びその敷地」の評価

即ち、対象資産については、建物賃借権以外何ら権利の設定もなく、賃貸部分について借家人居抜きのまま、敷金を引継ぎ、直ちに第三者に譲渡可能なものとして。

2. 評価上採用する面積は、土地、建物ともに登記簿記載数値に拠るものとして。

3. 建物は外観調査に拠るものとして。

4. 土壌汚染・建物への有害物質使用の有無等に関する物理的調査は行っていない。

ここでは土地建物ともに汚染・有害物質等は存しないものとして評価を行う。

(汚染等が明らかになった場合は除去費用・処理費用等が必要となり、評価額が低下する可能性があることに留意を要する。本件評価ではこれらが発見された場合の責任は負わないこととする。)

5. 本件評価額は、あくまでも現時点の経済情勢を反映した価格である。今後、金利・賃料水準・その他経済情勢等の変化に伴い価値変動もありうる点に留意を要する。

(本件評価は、これら予測不能な将来変動について責任を負うものではない)。

VIII. 評価の目的及び条件と価格の種類との関連

本件評価の目的は「親族間の不動産売買」の参考(税考慮不要)のためで、条件は前記Ⅶのとおりであるため、本件評価において求めるべき価格の種類は、合理的な自由市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格、即ち正常価格である。

<正常価格の定義>

正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。この場合において、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場とは、以下の条件を満たす市場をいう。

(1) 市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由であること。

なお、ここでいう市場参加者は、自己の利益を最大化するため次のような要件を満たすとともに、慎重かつ賢明に予測し、行動するものとする。

① 売り急ぎ、買い進み等をもたらす特別な動機のないこと。

② 対象不動産及び対象不動産が属する市場について取引を成立させるために必要となる通常の知識や情報を得ていること。

- ③ 取引を成立させるために通常必要と認められる労力、費用を費やしていること。
 - ④ 対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行うこと。
 - ⑤ 買主が通常の資金調達能力を有していること。
- (2) 取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ、買い進み等を誘引したりするような特別なものではないこと。
- (3) 対象不動産が相当の期間市場に公開されていること。

IX. 評価書の使用者及び開示範囲

本件評価書は評価依頼者による使用のみを前提としたものである。

X. 縁故または特別の利害関係の有無

下記の関係において、縁故、資本関係、特別な利害関係は存在しない。

- ・ 評価者及び鑑定業者と、対象資産。
- ・ 評価者及び鑑定業者と、評価依頼者。
- ・ 評価者及び鑑定業者と、評価書の開示・提出先。

本件評価に伴う報酬は成功報酬ではない。

本件評価は、独立した立場で客観的に行われたものである。

XI. 評価額決定の理由の要旨

1. 資産の価格形成に影響を与える一般的要因

<経済などの要因>

日本経済はバブル崩壊後低迷が続き、これに対して日本銀行は低金利政策を、また政府も公共投資や住宅政策等様々な景気浮揚策を講じてきたが、我が国経済は全体として厳しい状況が続いてきた。

しかし、2003年に株価が底をうち、また企業業績も好転する等、景気の先行きに明るさがみえる状況となった。

その後、2007年後半から米国のサブプライムローン問題が表面化、世界経済への影響が懸念される状況が生じており、2008年1月の内閣府月例経済報告は次のような判断を行っている。

(我が国経済の基調判断)

景気は、このところ一部に弱さがみられるものの、回復している。

* 企業収益は、改善に足踏みがみられる。設備投資は、緩やかに増加している。

* 雇用情勢は、厳しさが残るなかで、このところ改善に足踏みがみられる。

- * 個人消費は、おおむね横ばいとなっている。
 - * 住宅建設は、持ち直しの動きがみられるものの、依然として低い水準にある。
 - * 輸出は、増加している。生産は、緩やかに増加している。
- 先行きについては、企業部門が底堅く推移し、景気回復が続くと期待される。一方、サブプライム住宅ローン問題を背景とするアメリカ経済の下振れリスクや金融資本市場の変動、原油価格の動向が内外経済に与える影響等には留意する必要がある。

<地価動向>

不動産の取引市場においては、1980年代後半～1991年前後にかけてのバブル経済が崩壊した後、低迷する経済情勢により需要は伸び悩み、取引は一部好条件のものを除き全般的には低調な状況が継続してきたが、近時、大都市部を中心に回復傾向が鮮明になってきており、一部には「ファンドバブル」と呼ばれるミニバブル現象も見受けられる状況となっている。

不動産業向け新規融資は2005年7—9月期に前年同期比で44%増え、1987年以來の高い伸びを示した。このため日銀は金融機関による不動産向け融資の監視を強化し始めた。低金利政策を続けることもあり、バブル再燃の可能性を懸念。2006年初より、約15年ぶりに過剰融資抑制へとかじを切ることとなった。

具体的には、金融機関に融資状況や融資先の財務内容の提出を求め、過剰融資の場合は残高圧縮や金利引き上げを要求する。対象は不動産業者向け融資、不動産投信・ファンド向けの投融資、不動産事業向けノンリコースローンなどである。

2007年の地価調査基準地価格（2007年7月1日現在の価格）により2006年7月以降一年間の全国の地価状況を概観すると、商業地が1.0%上昇で16年ぶりにプラスに転じた。住宅地は0.7%の下落したが下落率は縮小した。

マンションやオフィスの需要が堅調な東京、大阪、名古屋の3大都市圏が地価を押し上げている。

3大都市圏の商業地の上昇率は10.4%（前年は3.6%）に拡大。東京都（17.2%）と大阪府（10.4%）では伸び率が2ケタに達した。仙台や福岡など中核都市や有力観光地に地価上昇が波及している。

日本全体でみると、バブル崩壊後、長く続いた「土地デフレ」が終息しつつあることが鮮明となった。

一方、3大都市圏を除く地方圏は住宅地、商業地とも16年連続で下落し、地域格差は拡大している。人口が減っている地方や、都市部でも鉄道から距離が遠い利便性の低い地域では地価が下げ止まらず、「地価の二極化」が進んでいる。

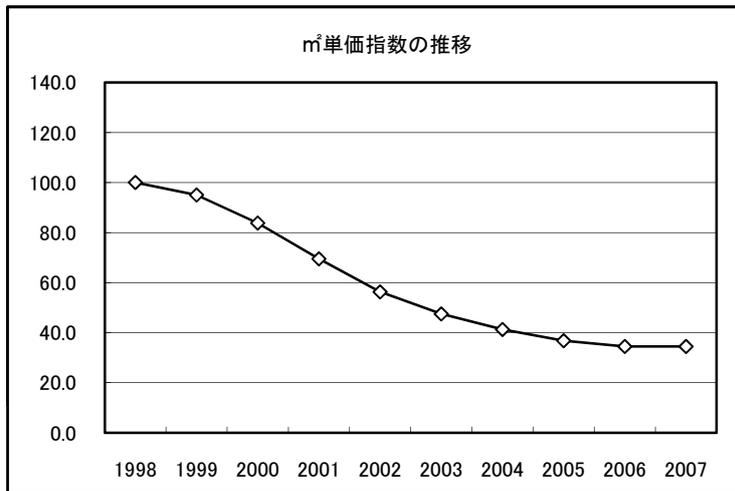
三大都市圏の商業地の地価上昇の大きな原因のひとつに、投資マネーの流入がある。「利回り」と「値上がり」が期待できる不動産にREITなどの投資が集中しており、一方人口が減少し経済が縮小する地方では「利回り」が期待できず投資マネーの流入が弱い。

<付近の公示・基準地価格の推移>

基準地 DEF5-1

ABC県DEF市GHY 1 丁目 2 7 番 2 2

年	円/㎡	指数
1998	400,000	100.0
1999	380,000	95.0
2000	335,000	83.8
2001	278,000	69.5
2002	225,000	56.3
2003	190,000	47.5
2004	165,000	41.3
2005	147,000	36.8
2006	138,000	34.5
2007	138,000	34.5



<J-REIT等の不動産投資市場の動向>

J-REIT(不動産投資信託)は2001年に創設された。2005年から2006年にかけて新規上場が急増し、市場価格は2006年後半から2007年前半まで大幅に上昇した。

しかし、2007年6月に米国のサブプライムローン問題が表面化。世界的に信用収縮懸念が生じて市場は下落に転じた。こうした中、上場を予定していた投資法人数社が投資が集まらなると判断して上場を見送るなど慎重姿勢が強まった。物件購入件数も2007年前半との比較で後半は大きく減少した。

【J-REIT新規購入物件の平均キャップレート】

過去3年間にJ-REIT法人が購入した東京23区内の物件の鑑定評価で採用された直接還元法のキャップレートの平均値は次のとおりである。

【居住用物件】

物件の属性		物件数	取得価格合計	鑑定価格合計	平均CR
築10年未満	20階建未満	437物件	7,799億円	7,819億円	4.93%
築10年以上	20階建未満	125物件	978億円	992億円	5.41%
築10年未満	20階建以上	8物件	996億円	1,001億円	4.63%
築10年以上	20階建以上	4物件	358億円	359億円	4.63%

<新築マンション市場の動向>

全国不動産情報センター(MRC)集計による、2007年の首都圏(茨城含む)新築マンションの平均販売単価は、対2006年比で13.8%の上昇となっている。

東京都は、区部22.5%の上昇、三多摩11.6%の上昇となっている。神奈川県は全体で8.4%の上昇、埼玉県は全体で9.3%の上昇、埼玉県は全体で14.7%の上昇、茨城県は全体で11.5%の上昇となっている。

2. 市区町村の概況

<沿革>

DEF市は、1954年3月に旧DEF町と1町4村が合併して市制施行した。埼玉県北部、ASPY台地の中央部に位置し、ASP沼の南に広がる台地、傾斜地からなっており、その間をASPT川やASYU川、ASBJ川などが流れ、ASD沼に注いでいる。市域103.59km。標高30m前後の台地は北から南に向かうほど高くなる。

東京都心から40kmの距離にあり、QWRCFGIには東へ15km、ABC市には南西に20km、東はCFYTT町・OFYTT市に接し、南西部はABC市、西はASPYTT市・CFRYTT市と接し、北はABC市に面する。

古くは城下町で街道の宿駅を兼ね、QWER参りの客で賑わい、維新後は陸軍の軍都として栄えた。現在はJR、及びFGJ鉄道の便に恵まれ、首都圏のベッドタウンとして発展してきた。

<人口の状態>

市制施行当初は6,838世帯・35,196人、その後は一時減少した以外は増加が続き、特に1965-1975年は対前年増加率8-9%の大幅増加を示した。1975年以降は安定的に増加を続けていたが、2005、06年は減少に転じた。老年人口割合が増加している。

年	人口	世帯数	60歳以上の割合
1990/3/31	286,140	87,926	7.5%
1995/3/31	325,208	106,748	11.3%
2000/3/31	347,096	121,054	13.7%
2005/3/31	350,236	130,306	17.5%
2007/3/31	350,252	134,504	19.8%

<交通施設の状況>

北部をQWER電鉄線、中央部をJR総武本線がほぼ東西に走り、QWER電鉄線は5駅、総武本線は「DEF」駅を有する。QWER「QWERRが丘」駅には5駅を有する「QWERRUUが丘線」が接続する。

高速自動車道は南部をほぼ東西に東関東自動車道が走り、WERRR地区にDEFICDがある。バスはQWERバスほか3社が乗り入れ、各鉄道駅等を起点に運行している。

<道路整備の状況>

南部に東関東自動車道・国道51号線が、北部には国道296号線が走る。その他市域全体にDEF・WERR線等の主要地方道が4路線、一般県道が5路線走っている。

国道、県道の舗装率は100%である。市道の状況は、2003年3月末で、3,948路線、実延長1,134.6km、舗装率は71.7%となっている。

国道51号線及び国道296号線の交通量が多く、特に国道296号線は市内各所で交通渋

滞を引き起こしている

<上下水道ガス等の整備の状態>

上水道(2003年3月末):給水人口329,726人普及率95%。

下水道(2003年3月末):水洗化人口295,466人普及率89.2%。

都市ガス(2003年12月末):供給件数は概算で合計92,146件。

<商業施設の状態>

商業施設はQWER線沿線のSERR・QWERRが丘・WERR・DEFの各駅及びJRDEF駅周辺等に分散しているが、商店数では約80%がDEF、SERR、WERR地区に集中している。

大型店舗としてはQWERRが丘駅前スカイプラザ(サティがキーテナント)、レイクピアSERR(ジャスコがキーテナント)、OKストアSERR店(上SERR)、イトーヨーカ堂(OP4丁目)等がある。

他に映画館としてワナー・マイカル・シネマズ・QWERRが丘、スポーツ施設としてスポーツクラブネッサンスDEFほか3ヶ所がある2004年11月に大規模小売店舗ベシアが開業した。

<商圈および顧客の状態>

消費者購買動向調査によれば、DEF市は地元購買率60%以上、外部都市への流出20%未満の単独商圈都市に位置づけられている。

当市の年間商品販売額は1,309億1千万円(2002年)で内訳は、GHY商店街217億5千万円、QWERRが丘商店街142億3千万円、SERR駅南商店街93億6千万円など。

GHY商店街、SERR駅南商店街、QWERRが丘商店街、JRDEF駅南商店街は、比較的高価格で販売され消費者がいくつかの商店で買い回りの買回品を含む最寄り品買回品混合地区に分類される。

主に日用品雑貨類の商品で比較的低価格で販売される最寄り品中心地区として、新町商店街、QWERDEF駅前商店街、表町商店街、QWERSERR駅北口商店街、中SERR中央商店街が挙げられる。

<WERR駅周辺の宅地開発の経過>

1970年当時のWERR駅は現在より北東方向のかなり離れた場所に所在した。現在のWRT駅周辺は田、畑、山林が残る地域だった。その後、下記土地区画整理事業により、現在の街並みが形成された。

範囲	土地区画事業名	施行期間
GHY1, 3, 5丁目	WERR駅AB土地区画整理事業	1971 - 1982
GHY2, 4, 6丁目	WERR南部土地区画整理事業	1972 - 1983

3. 対象資産の位置及び交通機関

最寄鉄道駅

QWER本線
WERR駅
最寄鉄道駅からの方位と距離 (道路距離)
北西方 約 350 m

4. 近隣地域の概況

(1) 範囲

近隣地域を、GHY一丁目2番街区、3番街区で、対象資産を始点に次の範囲内と判定した。

北東側	約	100 m
南西側	約	200 m

(2) 画地の状況

<街路条件>

幅員約6mの舗装市道が標準的で、系統・連続性は普通である。

<接近条件>

最寄鉄道駅への接近性 普通

最寄商店街への接近性 良好

公共公益施設への接近性 普通

<環境条件>

駅前から続く商業地域に店舗等が建ち並ぶ地域である。

<標準的使用>

幅員： 約6mの市道に接面

地積： 200 m²程度

用途： 店舗

<将来の動向>

当分の間、現状と大差なく推移の見込み。

5. 対象資産の概況

対象不動産の個別的要因は次のとおりである。

(1) 接面街路概況

<区分>

角地

<状況>

方位	幅員	舗装	種別	道路からの高低差
北東側	約6.0m	有	市道	等高
南東側	約6.0m	有	市道	等高

(2) 画地の状況

<地勢>

平坦

<形状>

略正方形

<間口・奥行>

概ね 18m × 18m

(3) 供給処理施設の整備状況

<電力> 整備済

<上水道> 整備済

<下水道> 公共下水道・整備済

<都市ガス> 整備済（他にLPGも使用）

(4) 公法上の規制等

<都市計画区域の指定>

有（市街化区域）

<地域指定>

範囲： 対象地全域

内容： 用途地域等・・・ 商業地域

建ぺい率 80 % 容積率 400 % ... *

*... 前面道路の幅員による制限： 有（建築基準法52条2項）

敷地最低面積： 規制なし

防火地域

高度地区指定なし

(5) 土地の利用状況

店舗兼住宅の敷地

(6) 建物の状況

<建築時期>

1999年03月06日 (登記簿上の新築日) [平成11年]

築年数 9.0年 (半年単位)

<使用資材・施工の程度>

スパニッシュレストラン向けの個性的な建物

<現在の利用状況>

店舗兼住宅として利用

<維持管理状況>

普通

<減価の程度>

良好

6. 最有効使用の判定

以上の状況を総合的に勘案のうえ、最有効使用について次のとおり判定した。

<対象地の最有効使用>

店舗兼住宅

<複合不動産としての最有効使用>

店舗兼住宅

7. 評価方式の適用及び評価額の決定

本件評価においては、主として「原価法、収益還元法」を採用した。

取引事例比較法は直接比較可能な適切な複合不動産の事例収集が困難であると判断、本件評価においては採用しないこととした。

A. 原価法の適用

a. 更地価格

本件評価においては、主として「取引事例比較法」「収益還元法」を採用した。

対象地は既成市街地に所在するため土地について原価法の適用が困難であるため、本件においてはこれを採用しなかった。

(1) 取引事例比較法の適用

対象地の所在する近隣地域または同一需給圏内の類似地域における対象地と類似の不動産に係る多数の取引事例を収集し、そのうちから適切な事例を選択してこれらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を施して規範性あるものとした後、対象地との間において、地域要因及び個別的要因を比較検討して求めた諸価格を比較考量し、比準価格(単価)を次のとおり求めた。

→ 125,000 円/㎡ (別紙Ⅰ 参照)

(2) 収益還元法(土地残余法)の適用

対象地に帰属する純収益を直接法によって求めることとし、対象地上に建物を建設、賃貸に供することを想定し、これに係る年間総収益からこれに対応する総費用を控除して純収益を求め、さらに建物に帰属する純収益を差し引いて対象地に帰属する純収益を求めた。ついでこの純収益を適切な還元利回りで資本還元して収益価格(土地残余法)(単価)を次のとおり求めた。

→ 185,000 円/㎡ (別紙Ⅱ 参照)

(3) 試算価格の調整と更地価格の決定

手順の各段階にわたって、客観的・批判的に再吟味するとともに、適用した方式及び採用した資料の特徴に応じた斟酌を加え、試算価格の調整を行った。

すなわち、比準価格は複数の信頼性ある近時の取引事例より比較検討して求められたものであり、各種修補正、格差決定等も適切になされたものと判断されることから、得られた比準価格は価格時点での取引市場の実勢を反映するものとして規範性の高い価格であるといえる。

収益価格は、対象地が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、将来の予測にはかなりの困難をとまなうものの、不動産の経済

価値の本質を形成する収益性を反映するものであるため、比準価格に対する検証手段として尊重すべきものである。

上記、各方式の有する特徴、価格の規範性等について検討を加えた上、試算価格を調整、更には地価公示法に基づく公示価格等との関連性にも留意しつつ比準価格を重視することとし、更地の評価額を次のとおり求めた。

$$\begin{array}{rcccl} & \text{(単価)} & & \text{(面積)} & \text{(更地価格)} \\ \rightarrow & 125,000 \text{ 円}/\text{m}^2 & \times & 165.40 \text{ m}^2 & \doteq \text{¥}20,700,000.- \end{array}$$

b. 建物の再調達原価

対象建物の使用資材、施工の程度等についてそれぞれ分析検討し、更には、近時における建築費の動向をも考慮、対象建物の再調達原価を次のとおり求めた。

2007年後半より建築工事費の高騰が問題となっており、年末には年初より10%～20%アップしたケースが広がった。

中国など新興経済の急成長に伴う鉄筋、鉄骨などの建築資材の値上がりの中で、2007年6月の建築基準法改正に伴い建築確認手続が長期化、建築工事数が短期的に急激に減少したため、建設会社が適正利益確保に転換した要因が大きい（建築基準法改正：耐震性チェックの強化）。

本件評価では、鑑定評価の期間安定性に鑑み高騰前の標準的な建設費を基本としつつも値上がりにも一定配慮することとし、次のとおり再調達原価を査定した。（但しバブル期の教訓に鑑み短期的動向への過度の偏重は行っていない。）

$$\begin{array}{rcccl} & \text{(単価)} & & \text{(面積)} & \text{(建物の再調達原価)} \\ \rightarrow & 166,000 \text{ 円}/\text{m}^2 & \times & 245.04 \text{ m}^2 & \doteq \text{¥}40,700,000.- \end{array}$$

c. 複合資産の再調達原価

以上、a. で求めた更地価格と b. で求めた建物再調達原価を加算して複合不動産としての再調達原価を次のとおり求めた。

$$\rightarrow 20,700,000 + 40,700,000 = \text{¥}61,400,000.-$$

d. 減価修正及び積算価格の決定

まず、対象不動産に認められる物理的、機能的、経済的要因にもとづく減価相当額を耐用年数による方法と観察減価法とを併用して求め、この額を上記の土地建物一体としての再調達減価から控除し、対象不動産の積算価格を次のとおり求めた。

$$\rightarrow \text{¥}49,300,000.-$$

(価格の内訳)

土地： ¥20,700,000.-

建物： ¥28,600,000.-

<算出過程>

$$\begin{array}{l} \text{土地} \cdots \text{前記評価過程にかんがみ、建付減価を} \quad 0\% \quad \text{と査定した。} \\ \text{¥}20,700,000.- \times 100\% \doteq \text{¥}20,700,000.- \end{array}$$

建物 .. 定額法採用

躯体最終残価率： 10% と査定

設備最終残価率： 10% と査定

建物躯体	40,700,000	×	0.90	×	(1 - 9.0 / 30)	×	90%	
	+	36,630,000	×	10%	≒			¥26,700,000.-
建物設備	40,700,000	×	0.10	×	(1 - 9.0 / 15)	×	90%	
	+	4,070,000	×	10%	≒			¥1,900,000.-
							小計	¥28,600,000.-

観察減価： 0% と査定した。

建物躯体	26,700,000	×	100%	≒				¥26,700,000.-
建物設備	1,900,000	×	100%	≒				¥1,900,000.-
							小計	¥28,600,000.-

土地建物一体としての市場性

土地建物一体としての市場性減価を 0% と判断した。

土地 ..	20,700,000	×	100%	≒				¥20,700,000.-
建物 ..	28,600,000	×	100%	≒				¥28,600,000.-
							土地建物合計	¥49,300,000.-

B. 収益還元法(直接還元法)の適用

対象不動産に係る年間総収益からこれに対応する総費用を控除して対象資産が生み出すであろう純収益を求め、これを適切な利回りで資本還元して、対象不動産の収益価格(直接還元法)を次のとおり求めた。

→ ¥49,700,000.- (別紙Ⅲ 参照)

C. 収益還元法(DCF法)の適用

対象不動産を第三者が購入・運用・売却することを想定し、対象不動産が将来生み出すであろうキャッシュフローを求め、これを適切な割引率で現在価値に割り戻し、対象不動産の収益価格(DCF法)を次のとおり求めた。

→ ¥48,400,000.- (別紙Ⅳ 参照)

D. 試算価格の調整及び評価額の決定

各試算価格は次のとおりである。

積算価格 ..	¥49,300,000.-
収益価格(直接還元法) ..	¥49,700,000.-
収益価格(DCF法) ..	¥48,400,000.-

試算価格には開差が生じた。

そこで、手順の各段階にわたって、客観的・批判的に再吟味するとともに、適用した方式及び採用した資料の特徴に応じた斟酌を加え、試算価格の調整を行った。

積算価格は原価性に着目して求めた価格で、収益用不動産のオーナーチェンジを前提とした評価においては売希望価格的性格が強いものの、自用物件の評価においては有効性が高い。

一方、収益価格は、収益用不動産の売買において一般的に最も重視される価格であり、仮に対象不動産が売買される場合には賃貸用物件として購入される可能性も高いため参考となる。

上記状況を総合的に勘案のうえ、本件評価においては、収益価格と積算価格は概ね同水準であり、双方勘案して対象不動産の評価額を次のとおり査定した。

→ ¥49,300,000.-

なお、土地建物の内訳は、積算価格の土地建物価格割合を元に次の通り求めた。

土地	..	49,300,000	×	20.70	÷	49.30	≒	¥20,700,000.-
建物	..	49,300,000	×	28.60	÷	49.30	≒	¥28,600,000.-

(評価額には消費税を含んでいない)

以 上

比準価格試算表(土地)

別紙 I - 1

取引事例比較法	符号	所在地	種別・地積・取引日	取引価格 (A)	事情補正 (B)	時点修正 (C)	標準化補正 (D)	地域要因 の比較(E)	A×B×C×D×E	標準価格	個別的要因 の比較	比(規)準価格						
													種別	地積	取引日	円/m ²	100	100
取引事例比較法	A	ABC市DEF三丁目	種別 宅地	円/m ²	100	97	100	100	100	円/m ²	円/m ²	110	円/m ²					
			地積 361.00m ²	180,055										100	100	100	121	144,342
			取引日 2006/01/26												①	②		
取引事例比較法	B	ABC市DEF三丁目	種別 宅地	円/m ²	100	98	100	100	100	円/m ²	114,000	100	125,000					
			地積 162.76m ²	129,024										100	100	100	119	106,255
			取引日 2006/02/18												③	④		
取引事例比較法	C	ABC市DEF三丁目	種別 宅地	円/m ²	100	99	100	100	100	円/m ²	円/m ²	110	円/m ²					
			地積 268.00m ²	106,045										100	100	100	115	91,291
			取引日 2006/05/17												⑤	⑥		
公示基準地	α	基準地 DEF5-1 ABC県DEF市GHY1丁目27番22	種別 宅地	円/m ²	-	100	100	100	100	-	-	100	円/m ²					
			地積 144m ²	138,000										100	100	100	146	104,000
公示基準地	β		種別	円/m ²	-	100	100	100	100	-	-	100	円/m ²					
			地積											100	100	100	100	100
			時点 2007/07/01				⑦	⑧			⑪	0						
			時点 2007/07/01				⑨	⑩			⑪							
補正率・格差率等の補足説明	符号	個別的要因の内訳およびその標準化補正						地域要因の内訳						備考				
		街路条件	接近条件	環境条件	行政的条件	画地条件	その他	計	街路条件	接近条件	環境条件	行政的条件	その他		計			
	A	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
		100	100	100	100	100	100	100	100	101	120	100	100	121				
	B	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
		100	100	100	100	100	100	100	104	95	120	100	100	119				
	C	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
100		100	100	100	100	100	100	100	100	115	100	100	115					
α	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100					
	100	100	100	100	100	100	100	104	100	140	100	100	146					
β	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100					
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100					
対象地	100	100	100	100	110	100	110	備考						100				
		100	100	100	100	100	100	⑪										

時点修正率 2005年07月01日 ~ 2006年06月30日 Δ 6.1%
 2006年07月01日 ~ 2007年06月30日 + 0.0%
 2007年07月01日 ~ 2008年02月01日 + 0.0%

(1,000円未満四捨五入)

比準価格試算表（格差率の内訳）

別紙 I - 2

			取引事例 A	取引事例 B	取引事例 C	公示基準地 α	公示基準地 β	対象地	備考
個別的要因による格差率	街路条件	接面道路の系統・幅員							
		接面道路の舗装状態							
		その他							
	接近条件	最寄駅・バス停の接近性							
		商店街・官公庁等の接近性							
		その他							
	環境条件	公害・騒音等							
		居住環境・商業環境等							
		その他							
	行政的條件	容積率の高低							
行政的規制の強弱									
その他									
画地条件	角地・二方路・三方路等						+ 10	角地	
	不整形等								
	画地規模								
	高低差								
	その他								
その他									
地域要因による格差率	街路条件	接面道路の系統・幅員		+ 4		+ 4			
		接面道路の舗装状態							
		その他							
	接近条件	最寄駅・バス停の接近性	+ 1	- 5					
		商店街・官公庁等の接近性							
		その他							
	環境条件	公害・騒音等							
		居住環境・商業環境等	+ 20	+ 20	+ 15	+ 40			
		その他							
	行政的條件	容積率の高低							
行政的規制の強弱									
その他									
その他									

収益価格試算表（土地残余法直接法）

別紙Ⅱ

1. 想定内容

賃貸条件	階	延床面積	有効率	賃貸面積	支払賃料単価	月額支払賃料	敷金・保証金	礼金・権利金	敷地面積	165.40 m ²	有効面積	165.40 m ²
	1F	130.00m ²	95.0%	123.50m ²	2,175円/m ²	269,000円	1,614,000円	0円	建物構造用途	鉄骨造店舗兼共同住宅		
	2F	130.00m ²	95.0%	123.50m ²	1,458円/m ²	180,000円	360,000円	360,000円				
	3F	130.00m ²	95.0%	123.50m ²	1,458円/m ²	180,000円	360,000円	360,000円				
	4F								建物面積	延 390.00 m ²		
	5F								建物評価額	63,300,000 円		
	6F											
	7F								備考	この試算は、土地上に最有効使用の建物新築を想定している。		
	8F											
	9F											
B1F												
合計	390.00m ²	95.0%	370.50m ²		629,000円	2,334,000円	720,000円					

2. 総収益算出内訳

項目	査定額	算出根拠
① 賃料収入	7,548,000 円	629,000 円 × 12 ヶ月
② 敷金・保証金等の運用益	70,020 円	2,334,000 円 × 3.0% (他人資本利回り)
③ 礼金・権利金等の運用益・償却額	132,911 円	(6年 3.0% の年賦償還率) 720,000 円 × 0.184598
④ 駐車場収入	0 円	9,000 円 × 0 台 × 12 ヶ月
⑤ 共益費等のうち実質賃料部分	0 円	
⑥ 総収入 (①～⑤)	7,750,931 円	

4. 総費用算出内訳

項目	査定額	算出根拠
① 修繕費	387,547 円	7,750,931 円 × 0.05
② 維持管理費	226,440 円	7,548,000 円 × 0.03
③ 公租公課 土地建物	538,000 円	実額 推定 63,300,000円 × 0.5 × 0.017
④ 損害保険料	63,300 円	63,300,000 円 × 0.001
⑤ 貸倒準備費	0 円	一時金により十分担保されているので不計上
⑥ 空室損失相当額	322,955 円	7,750,931 円 × 1 / 24
⑦ 建物取壊費積立	63,300 円	63,300,000 円 × 0.001
⑧ その他費用	0 円	
⑨	0 円	
⑩ 総費用 (①～⑨)	1,646,342 円	敷地面積当り単価 9,954 円/m ² 経費率 21.2 %

3. 基本利率等

r : 基本利率	5.5 %	g : 賃料の変動率	0.5 %
a : 躯体割合 (躯体価格/建物等価格)	80 %	na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 設備割合 (設備価格/建物等価格)	20 %	nb : 設備の経済的耐用年数	15 年
		m : 未収入期間	0.5 年

5. 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠
① 建物等の初期投資額	63,300,000 円	161,850 円/m ² × 390.00 m ² × (1 + 0.003)
② 元利増償還率	0.0714850	躯体部分 0.065191 × 80 % + 設備部分 0.096661 × 20 %
③ 建物等に帰属する純収益(①×②)	4,525,001 円	敷地面積当り単価 27,358 円/m ²

6. 土地に帰属する純収益及び収益価格

(A) 純収益(総収益 - 総費用)	=	6,104,589 円
(B) 建物等に帰属する純収益	=	4,525,001 円
(C) 土地に帰属する純収益 (A) - (B)	=	1,579,588 円
(D) 未収入期間を考慮した (C) × 0.96895	=	1,530,542 円
土地に帰属する純収益 (未収入期間補正率)		

収益価格 : (D) ÷ 5.0 % = 30,600,000 円

(還元利回り r-g)

(185,000 円/m²)

(1,000円未満四捨五入)

収益価格試算表(直接還元法)

別紙Ⅲ

1. 賃貸内容(市場賃料想定)

単位(円)

賃貸条件	階	延床面積	有効率	賃貸面積	支払賃料単価	月額支払賃料	月額共益費	敷金・保証金	敷地面積	165.40 m ²	有効面積	165.40 m ²
	1F	118.74m ²	88.8%	105.40m ²	1,978円/m ²	208,450円	0円	0円					建物構造用途	鉄骨造スレート葺2階建居宅 店舗
2F	126.30m ²	77.2%	97.50m ²	1,326円/m ²	129,245円	0円	0円	建物面積	延	245.04 m ²		
3F											建物再調達原価	40,700,000 円
4F								(備考)				
5F												
6F												
7F												
8F												
9F												
B1F												
合計	245.04m ²	82.8%	202.90m ²		337,695円	0円	0円					

2. 収益算出内訳

項目	査定額	算出根拠
① 貸室賃料収入	4,052,340 円	337,695 円 × 12 ヶ月
② 共益費収入	0 円	0 円 × 12 ヶ月
③ 水道光熱費収入	0 円	0 円 × 12 ヶ月
④ 駐車場収入	0 円	9,000 円 × 0 台 × 12 ヶ月
⑤ その他収入	0 円	
	0 円	
⑥ 空室等損失 貸倒れ損失	-168,848 円	4,052,340 円 × 1 / 24
運営収益 (① ~ ⑥)	3,883,492 円	

3. 費用算出内訳

項目	査定額	算出根拠
① 維持管理費	121,570 円	4,052,340 円 × 0.03
② 水道光熱費	0 円	
③ 修繕費	202,617 円	4,052,340 円 × 0.05
④ P.マネジメントフィー	0 円	
⑤ テナント募集費用等	0 円	
⑥ 公租公課	44,800 円	実額計上
土地	262,200 円	実額計上
建物償資	0 円	実額計上
⑦ 損害保険料	40,700 円	40,700,000 円 × 0.001
⑧ その他費用	0 円	
	0 円	
総費用 (① ~ ⑧)	671,887 円	

4. 加重平均利回り

自己資本利回り	11.5 %	自己資本割合	30 %
他人資本利回り(長期固定)	4.0 %	他人資本割合	70 %
加重平均利回り	6.3 %		

リスクフリーレート	1.5 %	運営経費率(OER):	17.3 %
不動産プレミアム	3.5 %		
その他のリスク	6.5 %	自己資本利回り	11.5 %

5. キャッシュフロー

(A) 運営純収益(NET-OI)	=	3,211,605 円
(B) 一時金の運用益	=	0 円
(C) 平準化した資本的支出	=	81,047 円
(D) 純収益(NET-CF)	=	3,130,558 円

収益価格 : (D) ÷ 6.3 % = 49,700,000 円

(100,000円未満四捨五入)

収益価格試算表（DCF法）

別紙Ⅳ

単位（円）

項 目	価格時点	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	10年後売却時	
運営収益													
貸室賃料収入		4,052,340	4,052,340	4,052,340	4,052,340	4,052,340	4,052,340	4,052,340	4,052,340	4,052,340	4,052,340	4,052,340	
共益費収入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
水道光熱費収入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
駐車場収入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
その他収入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
空室・貸倒損失		-168,848	-168,848	-168,848	-168,848	-168,848	-168,848	-168,848	-168,848	-168,848	-168,848	-168,848	
小計	0	3,883,492	3,883,492	3,883,492	3,883,492	3,883,492	3,883,492	3,883,492	3,883,492	3,883,492	3,883,492	3,883,492	
運営費用													
維持管理費		121,570	121,570	121,570	121,570	121,570	121,570	121,570	121,570	121,570	121,570	121,570	
水道光熱費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
修繕費		202,617	202,617	202,617	202,617	202,617	202,617	202,617	202,617	202,617	202,617	202,617	
P.マネージメントフィー		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
テナント募集費用等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
公租公課 土地		44,800	44,800	44,800	44,800	44,800	44,800	44,800	44,800	44,800	44,800	44,800	
公租公課 建物		262,200	262,200	262,200	262,200	262,200	262,200	262,200	262,200	262,200	262,200	262,200	
公租公課 償却資産		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
損害保険料		40,700	40,700	40,700	40,700	40,700	40,700	40,700	40,700	40,700	40,700	40,700	
その他費用		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
小計	0	671,887	671,887	671,887	671,887	671,887	671,887	671,887	671,887	671,887	671,887	671,887	
運営純収益（NET-OI）	0	3,211,605	3,211,605	3,211,605	3,211,605	3,211,605	3,211,605	3,211,605	3,211,605	3,211,605	3,211,605	3,211,605	
運営経費率（OER）		17.3%	17.3%	17.3%	17.3%	17.3%	17.3%	17.3%	17.3%	17.3%	17.3%	17.3%	
一時金運用益		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
平準化した資本的支出		81,047	81,047	81,047	81,047	81,047	81,047	81,047	81,047	81,047	81,047	81,047	
純収益（NET-CF）	0	3,130,558	3,130,558	3,130,558	3,130,558	3,130,558	3,130,558	3,130,558	3,130,558	3,130,558	3,130,558	3,130,558	
複利現価率	1.0000000	0.9425071	0.8883196	0.8372475	0.7891117	0.7437433	0.7009833	0.6606818	0.6226972	0.5868965	0.5531541	0.5531541	
NET-CFの現在価値	0	2,950,573	2,780,936	2,621,052	2,470,360	2,328,332	2,194,469	2,068,303	1,949,390	1,837,314	1,731,681		
NET-CFの現価の総和	22,932,410 円										転売価格	47,432,700	
復帰価格の現在価値	25,450,466 円										売却費用 3.00%	1,422,981	
収益価格	48,400,000 円（NET-CFの現価の総和＋復帰価格の現価）										建物取壊費用・立退料	0	
											復帰価格	46,009,719	
基本利率	6.1%	基準利率 + 地域 + 築年数 + グレード + 状態 = 基本利率											
転売時危険率	0.5%	5.0%	1.0%	0.1%	0.0%	0.0%	6.1%						
	（基本利率は、売買先例利回りを参考に基準利率を求め、上記格差を反映させて査定した。）												

※保証金は買主に引継がれるものとして、これを不動産価格の中に含めて求めている。

（100,000円未満四捨五入）

周辺の賃料成約事例一覧表 (店舗)

別紙V-1

地図番号	種類	所在地	最寄駅	駅距離 徒歩(分)	賃貸面積		用途	所在階	建物 構造	階層	築年数	月支払賃料	月額管理費	月共込賃料	共込 賃料単価 (消費税抜)	敷金 保証金	
					(消費税抜)	共益費						(消費税抜)	円	円		円	円
1	新規成約	ABC市WER6丁目	NNM	12分	42.00㎡	12.71坪	店舗	1階	S	2階	14年	80,000円	0円	80,000円	6,297円/坪	400,000円	5.0ヵ月
2	新規成約	ABC市WER4丁目	NNM	8分	151.20㎡	45.74坪	店舗	1階	S	2階	16年	300,000円	0円	300,000円	6,559円/坪	1,200,000円	4.0ヵ月
3	募集中	ABC市WER4丁目	NNM	3分	138.83㎡	42.00坪	店舗	1階	S	2階	21年	243,810円	3,150円	246,960円	5,881円/坪	731,429円	3.0ヵ月
4	募集中	ABC市WER4丁目	NNM	3分	64.79㎡	19.60坪	店舗	1階	S	2階	21年	135,000円	3,150円	138,150円	7,049円/坪	675,000円	5.0ヵ月
5	募集中	ABC市WER4丁目	NNM	3分	75.66㎡	22.89坪	店舗	2階	S	2階	21年	106,667円	3,150円	109,817円	4,798円/坪	320,000円	3.0ヵ月
6	募集中	ABC市WER4丁目	NNM	3分	85.95㎡	26.00坪	店舗	2階	S	2階	21年	120,000円	3,150円	123,150円	4,737円/坪	360,000円	3.0ヵ月
7	募集中	ABC市WER4丁目	NNM	3分	76.19㎡	23.05坪	店舗	2階	S	2階	21年	105,714円	3,150円	108,864円	4,723円/坪	317,143円	3.0ヵ月
8	募集中	ABC市WER2丁目	NNM	8分	53.82㎡	16.28坪	店舗	1階	W	2階	13年	100,000円	0円	100,000円	6,142円/坪	500,000円	5.0ヵ月
9	募集中	ABC市WES2丁目	NNM	7分	32.50㎡	9.83坪	店舗	1階	S	2階	17年	75,000円	0円	75,000円	7,629円/坪	225,000円	3.0ヵ月
10																	

No.	種類		募集補正	時点修正	標準化	地域要因		標準賃料	個別的要因	比準賃料	有効面積	月額試算賃料
3	募集中	1,779円/㎡	95%	100%	100%	100%	1,690円/㎡	1,691円/㎡	110%	1,860円/㎡	112.07 ㎡	208,450円
4	募集中	2,132円/㎡	95%	100%	100%	100%	2,025円/㎡					
7	募集中	1,429円/㎡	95%	100%	100%	100%	1,358円/㎡					
											※注..1	※注..2

※注..1 登記簿記載面積には階段の面積が含まれているため、これを控除して賃貸有効面積を求めた。

※注..2 賃貸経営においては、通常、維持管理費・修繕費が賃料収入の8%程度必要となる。対象資産の維持管理・修繕費の負担を賃借人が行う場合の賃料の試算額は次のとおりである。

上記試算賃料	維持管理費・修繕費補正	修正後の月額賃料
208,450円	92.0%	191,774円

周辺の賃料成約事例一覧表 (居宅)

別紙V-2

地図 番号	種 類	所在地	最寄駅	駅距離 徒歩(分)	賃貸面積		用途	所在階	建物 構造	階層	築年数	月 支 払 賃 料	月 額 管 理 費	月 共 込 賃 料	共 込	敷金 保証金	
					(消費税込)	(消費税込)						(消費税込)	賃料単価 (消費税込)	円	円		
11	新規成約	WER一丁目	NNM	4分	42.93㎡	12.99坪	アパート	2階	S	2階	18年	48,000円	0円	48,000円	3,696円/坪	96,000円	2.0ヵ月
12	新規成約	NNM	NNM	8分	54.64㎡	16.53坪	アパート	2階	RC	3階	0年	75,000円	3,700円	78,700円	4,761円/坪	75,000円	1.0ヵ月
13	新規成約	WER二丁目	NNM	5分	44.30㎡	13.40坪	アパート	1階	S	2階	17年	49,000円	0円	49,000円	3,657円/坪	98,000円	2.0ヵ月
14	新規成約	WER一丁目	NNM	5分	40.00㎡	12.10坪	アパート	2階	S	2階	19年	57,000円	2,000円	59,000円	4,876円/坪	114,000円	2.0ヵ月
15	新規成約	WER二丁目	NNM	7分	48.10㎡	14.55坪	アパート	2階	S	2階	21年	58,000円	2,000円	60,000円	4,124円/坪	116,000円	2.0ヵ月
16	新規成約	WER一丁目	NNM	4分	57.00㎡	17.24坪	アパート	2階	S	2階	16年	60,000円	2,000円	62,000円	3,596円/坪	60,000円	1.0ヵ月
17	新規成約	WER一丁目	NNM	2分	42.67㎡	12.91坪	アパート	1階	S	2階	16年	64,000円	2,000円	66,000円	5,113円/坪	128,000円	2.0ヵ月
18	新規成約	WER一丁目	NNM	3分	51.75㎡	15.65坪	アパート	2階	S	3階	5年	72,000円	3,000円	75,000円	4,791円/坪	144,000円	2.0ヵ月
19																	
20																	

No.	種類	標準賃料	募集補正	時点修正	標準化	地域要因	標準賃料	個別的要因	比準賃料	有効面積	月額賃料試算額	
11	新規成約	1,118円/㎡	100%	100%	100%	102%	1,140円/㎡	1,155円/㎡	100%	1,155円/㎡	111.90 ㎡	129,245円
14	新規成約	1,475円/㎡	100%	100%	80%	103%	1,215円/㎡					
16	新規成約	1,088円/㎡	100%	100%	100%	102%	1,110円/㎡					

※注.1 登記簿記載面積には階段、廊下、ベランダの面積が含まれているため、これを控除して賃貸有効面積を求めた。

※注.2 賃貸経営においては、通常、維持管理費・修繕費が賃料収入の8%程度必要となる。対象資産の維持管理・修繕費の負担を賃借人が行う場合の賃料の試算額は次のとおりである。

上記試算賃料	維持管理費・修繕費補正	修正後の月額賃料
129,245円	92.0%	118,905円

本件は鑑定評価書サンプルであるため、
下記資料の掲載を省略した。

広域地図(土地取引事例)	.. App. 01
広域地図(賃貸事例)	.. App. 02
対象不動産位置図	.. App. 03
航空写真	.. App. 04
地形図	.. App. 05
公図	.. App. 06
建物図面	.. App. 07
登記簿謄本	.. App. 08
新築時の建築計画概要書	.. App. 09
写真	.. App. 10

SAMPLE