



鑑第 10-1403 号

不動産鑑定評価書

社団法人 日本不動産鑑定協会会員

株式会社 財産プランニング研究所

豊中市上野西1丁目10番7号

電話 (06) 6854-0002 番代

御 注 意

1. この鑑定評価書は「不動産の鑑定評価に関する法律」第39条に基づき発行するものでありますが、依頼者のみに報告するものでありますからその取扱いについては慎重に願います。
2. 当所並びにその業務に従事する不動産鑑定士(補)は、正当な理由がなく、業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らすことはいたしません。
3. この鑑定評価書の改ざん等により、若しくはこの鑑定評価書に記載した事柄に関連して生じた損害に対して当所は責を負いません。

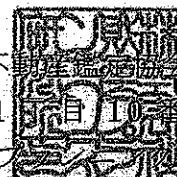


鑑第 10-1403 号
平成22年10月15日

不動産鑑定評価書

大阪地方裁判所 第10民事部 御中

(社団法人 日本不動産鑑定協会会員)
豊中市上野西1丁目10番7号
株式会社 財産鑑定研究所
代表取締役 熊澤 一郎



事件番号	平成22年(特ノ)第4号 債務額確定・債務支払協定事件
申立人	箕面都市開発株式会社
相手方	箕面市

上記当事者間の頭書事件に係る鑑定における鑑定事項につきましては、本不動産鑑定評価書をもってご報告申し上げます。

鑑定人
不動産鑑定士

熊澤一郎

目次

I. 鑑定評価額	P. 1
II. 対象不動産等の表示(登記事項等)	P. 1
III. 鑑定評価に係る基本的事項	P. 1
IV. 対象不動産の確認	P. 3
V. 鑑定評価額決定の理由の要旨	P. 5
1. 価格形成要因の分析	P. 5
(1) 一般的要因	P. 5
(2) 地域要因の分析	P. 8
(3) 近隣地域の概況	P. 10
(4) 個別的要因の分析	P. 11
(5) 市場分析	P. 11
2. 鑑定評価方式の適用	P. 13
(1) 鑑定評価の方針	P. 13
(2) 底地価格の評価の基礎となる更地価格(完全所有権価格)の査定	P. 13
(3) 底地価格の評価	P. 15
3. 試算価格の調整と鑑定評価額の決定	P. 16
VI. 付記事項	P. 17
1. 不動産鑑定士等の役割分担表	P. 17
2. 付属資料	P. 17

I. 鑑定評価額

事業用定期借地権付土地(底地)
273,000,000円
(182,000円/㎡)
参考価格(更地相当額)
320,000,000円
(213,000円/㎡)

II. 対象不動産等の表示(登記事項等)

所在・地番	地目	数量
大阪府箕面市箕面五丁目732番	(登記上) 宅地 (現況) 宅地	(登記上) 1,500.84㎡

【所有者】 対象不動産：箕面都市開発株式会社

III. 鑑定評価に係る基本的事項

1. 評価対象不動産
前記II. 参照
2. 対象不動産の種別・類型と権利の内容
 - (1) 種別：商業地
 - (2) 類型：事業用定期借地権付土地(底地)
 - (3) 権利の内容：所有権
3. 価格時点
平成22年9月17日

4. 鑑定評価を行った日付
平成22年10月14日
5. 鑑定評価の依頼目的
調停の参考とするため
6. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等
 - (1) 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等
関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無：
いずれもない
 - (2) 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係
依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない
 - (3) 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係
本鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方又は本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない
7. 鑑定評価額決定の理由の要旨
後記「V. 鑑定評価額決定の理由の要旨」参照
8. 価格の種類
正常価格
9. 鑑定評価の条件
 - (1) 評価対象地は店舗等の敷地であり、現況の堅固建物の所有を目的とする事業用借地権が付着していることを所与とした当該底地の鑑定評価を行う。
 - (2) 対象不動産については、専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。但し、当社による独自調査の結果、公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等らは土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。その為、土壌汚染を価格形成要因から除外して評価する。
10. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類の間連
本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により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求めるものであり、求めるべき価格は正常価格である。
11. 発行鑑定書の部数及び正副の別
発行部数 3部 (正本 1部・副本 2部)

IV. 対象不動産の確認

1. 実地調査を行った年月日
平成22年9月30日
2. 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名
熊澤 一郎
3. 所有者名
箕面都市開発株式会社

(物的確認)

1. 確認に用いた資料
全部事項証明書、住宅地図、公図、地積測量図、固定資産税課税明細書等
2. 照合事項
位置、形状、規模
3. 照合の結果
上記公図等により、照合事項と現況とが概ね符合することを確認した。
4. 評価上採用した数量
登記数量を採用する。

(権利の確認)

1. 権利利益の態様
堅固建物の所有を目的とする土地賃借権(事業用借地権)
2. 土地利用の目的
自動車販売店舗、自動車整備施設及びそれに付随する事業の用
3. 確認に用いた資料
公正証書
4. 賃貸借当事者
賃貸人: 箕面都市開発株式会社
賃借人: 株式会社シュルテルン箕面

5. 土地賃貸借面積

1,500.84㎡

6. 契約の経緯

平成21年5月29日 事業用借地権設定契約公正証書

7. 契約期間

20年間

2009年6月1日 ~ 2029年5月31日

8. 支払賃料

契約地代(月額) 1,800,000円

契約地代(年額) 21,600,000円

9. 一時金等

敷金として 21,600,000円を預託

10. その他の条件(公正証書から一部列記)

- 1) 賃貸人は新たに第三者の権利を設定しようとするときは賃借人に書面にて通知をしなければならない。
- 2) 賃借人は賃貸人の書面による承諾を得たときは業務内容を変更することができる。但し、借地期間は延長されない。
- 3) 賃借人は契約期間内において12ヵ月前に書面により賃貸人に通知して契約を解約することができる。違約金は次のとおりである。

借地期間開始日から10年未満	敷金の全額
10年以上15年未満	敷金の1/2
15年以上	無
- 5) 賃貸人の書面による承諾がなければ建物を第三者に賃貸することはできない。
- 6) 借地権の存続期間が満了した場合満了日までに建物及びその他一切の工作物を収去し賃借人の費用負担により原状回復したうえで返還しなければならない。

11. 地上建物の概要

所在 大阪府箕面市箕面五丁目 732番地

家屋番号 732番の2

種類・構造 店舗・工場・車庫

床面積 3,221.21㎡

築年数 平成21年11月25日新築

所有者 株式会社シュルテルン箕面

V. 鑑定評価額決定の理由の要旨

1. 価格形成要因の分析

(1) 一般的要因

(平成22年9月の内閣府「月例経済報告」(基調判断)より抜粋)

①総論

景気は、引き続き持ち直してきており、自律的回復に向けた動きもみられるが、このところ環境の厳しさは増している。また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。

- ・輸出は、このところ増勢が鈍化している。生産は、緩やかに持ち直している。
- ・企業収益は、改善している。設備投資は、持ち直している。
- ・企業の業況判断は、改善している。ただし、中小企業を中心に先行きに慎重な見方となっている。
- ・雇用情勢は、依然として厳しいものの、このところ持ち直しの動きがみられる。
- ・個人消費は、持ち直している。
- ・物価の動向を総合してみると、緩やかなデフレ状況にある。

先行きについては、当面、雇用情勢に厳しさが残るものの、海外経済の改善や各種の政策効果などを背景に、企業収益の改善が続くなかで、景気が自律的な回復へ向かうことが期待される。一方、海外景気の下振れ懸念や為替レート・株価の変動などにより、景気が下押しされるリスクが強まっている。また、デフレの影響や、雇用情勢の悪化懸念が依然残っていることにも注意が必要である。

②消費・投資の動向

個人消費は、経済対策の効果もあって、持ち直している。消費者マインドは、改善の動きが続いている。実質雇用者所得は持ち直している。需要側統計(「家計調査」等)と供給側統計(鉱工業出荷指数等)を合成した消費総合指数は、7月は前月に比べ増加した。

先行きについては、環境対応車への購入補助終了の影響が懸念されるものの、雇用・所得環境が安定的に推移するなかで、各種の政策効果もあって底堅く推移することが期待される。

③設備投資

設備投資は、持ち直している。これを需要側統計である「法人企業統計季報」でみると、2010年1-3月期は減少し、2010年4-6月期は増加している。機械設備投資の供給側統計である資本財出荷は、増加している。ソフトウェア投資は、緩やかに減少している。

「日銀短観」によれば、2010年度設備投資計画は大企業製造業、大企業非製造業でともに3年ぶりの増加が見込まれている。また、設備投資の動きに先行性がみられる設備過剰感は、依然残るものの弱まってきている。先行指標をみると、機械受注は、持ち直しの動きがみられる。建築工事費予定額は、おおむね横ばいとなっている。

先行きについては、設備過剰感が依然残るものの、企業収益が改善するなかで、持ち直し傾向が続くことが期待される。

④住宅建設

住宅建設は、持ち直してきたが、このところ横ばいとなっている。持家、分譲住宅の着工は持ち直している。貸家の着工は弱含んでいる。総戸数は、7月は前月比2.9%増の年率77.2万戸となった。総床面積も、おおむね総戸数と同様の動きをしている。

先行きについては、雇用・所得環境が安定的に推移するなかで、各種の政策効果もあって底堅く推移することが期待される。

⑤公共投資

公共投資は、総じて低調に推移している。

公共投資の関連予算をみると、国の平成22年度一般会計予算では、公共事業関係費について、前年度比18.3%減としている。また、平成22年度地方財政計画では、投資的経費のうち地方単独事業費について、前年度比15.0%減としている。2010年7月の公共工事請負金額及び6月の公共工事受注額は前年を下回った。

先行きについては、国、地方の予算状況などを踏まえると、総じて低調に推移していくものと見込まれる。

⑥輸出・輸入・貿易サービス収支

輸出は、このところ増勢が鈍化している。地域別にみると、アジア向けの輸出は、このところ横ばいとなっている。アメリカ、EU向けの輸出は、ともに持ち直している。先行きについては、世界の景気が緩やかに回復するなかで、当面、緩やかな増加傾向が続くことが期待される。

輸入は、緩やかに持ち直している。地域別にみると、アジアからの輸入は、緩やかに増加している。アメリカからの輸入は、このところ増勢が鈍化している。EUからの輸入は、持ち直している。

国際収支をみると、輸出金額、輸入金額がともに増加しており、貿易収支の黒字幅は横ばいとなっている。また、サービス収支の赤字幅は横ばいとなっている。そのため、貿易・サービス収支の黒字は横ばいとなっている。

⑦生産

鉱工業生産は、緩やかに持ち直している。

先行きについては、環境対応車への購入補助終了の影響が懸念されるものの、内外における投資需要の持ち直しなどから、当面、持ち直し傾向が続くことが期待される。なお、製造工業予測調査においては、8月、9月ともに増加が見込まれている。また、第3次産業活動は、横ばいとなっている。

⑧企業収益

企業収益の動向を「法人企業統計季報」でみると、2010年4-6月期の経常利益は、売上高の持ち直しを背景に前年同期比83.4%増となり、三四半期連続の増益となった。業種別にみると、製造業が553.0%の増益、非製造業が33.1%の増益となっている。「日銀短観」によると、2010年度の売上高は3年ぶりの増収、経常利益は4年ぶりの増益を見込んでいる。

企業の業況判断について、「日銀短観」をみると、改善している。大企業製造業、大企業非製造業の業況判断が5四半期連続の改善となるとともに、中小企業製造業、中小企業非製造業の業況判断は4四半期連続の改善となった。ただし、中小企業を中心に先行きに慎重な見方となっている。

また、企業倒産は、おおむね横ばいとなっている。倒産件数は、7月1,066件の後、8月は1,064件となった。負債総額は、7月2,753億円の後、8月は1,889億円となった。

⑨雇用情勢

雇用情勢は、依然として厳しいものの、このところ持ち直しの動きがみられる。

完全失業率は、7月は前月比0.1%ポイント低下し、5.2%となり、高水準で推移している。完全失業者数は減少し、就業者数は増加した。15～24歳層の完全失業率は、前月比2.0%ポイント低下し、9.1%となった。新規求人数、有効求人倍率は持ち直している。雇業者数はおおむね横ばいで推移している。製造業の残業時間は横ばい圏内となっている。「残業規制」等の雇用調整を実施した事業所割合は、低下したものの依然として高水準にある。

賃金をみると、定期給与、現金給与総額は持ち直しの動きがみられる。

⑩物価

国内企業物価は、このところ横ばいとなっている。7月の国内企業物価は前月比で0.1%下落し、夏季電力料金調整後では前月比で0.3%下落した。輸入物価(円ベース)は、下落している。

企業向けサービス価格の基調を「国際運輸を除くベース」で見ると、緩やかに下落している。消費者物価の基調を「生鮮食品、石油製品及びその他特殊要因を除く総合」(いわゆる「コアコア」)で見ると、緩やかな下落が続いている。7月は季節調整済前月比で0.1%下落した。「生鮮食品を除く総合」(いわゆる「コア」)は、緩やかに下落している。7月は季節調整済前月比で0.3%下落した。

先行きについては、消費者物価(コアコア)は、引き続き緩やかな下落傾向で推移すると見込まれる。こうした動向を総合してみると、持続的な物価下落という意味において、緩やかなデフレ状況にある。

⑪地価の動向(全国)

【「平成22年都道府県地価調査の概況」より】

1年間の平均の地価変動率は、各用途・各圏域で約3%～5%の下落となり、前回(約3%～8%)に比べ、全体的に下落率が縮小した。

特に、三大都市圏では、住宅地、商業地とも下落率が半減した。この理由としては、①前回の調査は世界的金融危機後で土地需要が大幅に減少した時点の調査であったが、今回の調査は景気が厳しい状況ながら持ち直しを見せている時点における調査であること、②住宅地においては、都市部で利便性、選好性(人気)が高く潜在的に需要の大きい地域で、マンションや戸建住宅地の値頃感の高まりや税制等の住宅関連施策の効果等から住宅地需要が回復した地域が現れたこと、③商業地においては、数年前に活発な不動産投資が行われた中心部において世界的金融危機以後オフィス空室率の上昇、賃料下落が続く厳しい市況に大きな変化は見られないものの、大都市の一部地域において金融環境の改善もあって収益用不動産の取得の動きが見られること等が挙げられる。

一方、地方圏では、人口減少や中心市街地の衰退といった構造的な要因もあり、住宅地、商業地とも前回とほぼ同じ下落率を示した

(本頁、以下余白)

(2) 地域要因の分析

1. 箕面市の概況

①沿革

箕面市は大阪都心より北へ約20kmに位置し、「明治の森箕面国定公園」を擁する丘陵地帯を背景に、南部東西に長く住宅圏域を形成している。明治22年4月町村制施行、昭和23年1月町制施行、同年萱野村、止々呂美村を併合、昭和31年12月に三島郡豊川村を合併し市制施行、以降旧豊川村東部を茨木市に編入して現在に至っている。

西南部には旧来の市街地が、東南部には新興住宅地が広がっており、市の人口の多くが南部に集まっている。大阪都市圏のベッドタウン・高級住宅地としての性格を有しており、古くからの住宅圏と新興住宅圏の調和のとれた都市として成熟している。市街化区域は1,985ha、市街化調整区域2,799haである。

②箕面市の人口・世帯数の状態

市制施行当時人口約3.1万人(約7.2千世帯)であった人口、世帯数は、昭和55年3月末に人口103,537人(33,896世帯)と急増したが、昭和60年代に入って鈍化し、平成元年から5年間は横ばい乃至微増の状態推移し、平成5年3月末人口122,773人(44,095世帯)、平成9年3月末人口124,537人(46,825世帯)であった。

近年の推移としては、平成21年4月末の人口は127,802人、世帯数は54,048世帯、平成22年4月末の人口は129,300人、世帯数は55,175世帯で、人口・世帯数共に微増となっている。これは区画整理事業による宅地供給に加え、国際文化公園都市、箕面森町等の開発等による社会増が原因である。

③交通施設等の整備の状態

鉄道は市域の西側を南北方向に、阪急箕面線(「箕面」、「牧落」、「桜井」)が通っている。バス路線としては「千里中央」や「北千里」の各主要駅から箕面市内の各団地への路線が、国道171号には阪急バスが「池田～茨木」を結んで運行している。

また、国際文化公園都市モノレール彩都線が、平成19年3月に箕面市の東部をかすめる形で開通している。

④上下水道等の整備の状態

上水道はほぼ全域整備済みで、下水道も調整区域の一部を除いてほぼ整備が完了している。都市ガスは市街化区域のほぼ全域で供給されている。

⑤商業施設の状態

阪急箕面線の東側に集積しているほか、桜井駅前に近隣商業地域が形成されている。また、各団地内にスーパーマーケットがあり、日常生活品はここで賄われている。国道171号や423号沿いには路線商業地域が形成されており、南東部の箕面繊維卸商団地は業務商業地域として機能している。

大規模小売店舗は、萱野地区にシネコン併設の「箕面マーケットパーク・ヴィンラ」が平成15年10月にオープンしたが、平日の客入りが少なく、平成21年10月から11月に大幅な店舗入替等

を実施し活性化を図っている。

市内には中小規模の商業施設が多く、大きな購買力は大阪都心部や豊中市の千里中央に吸収されている。国道171号沿いは自動車関連店舗が多く、新御堂筋沿いの店舗は概ね顧客が定着している。

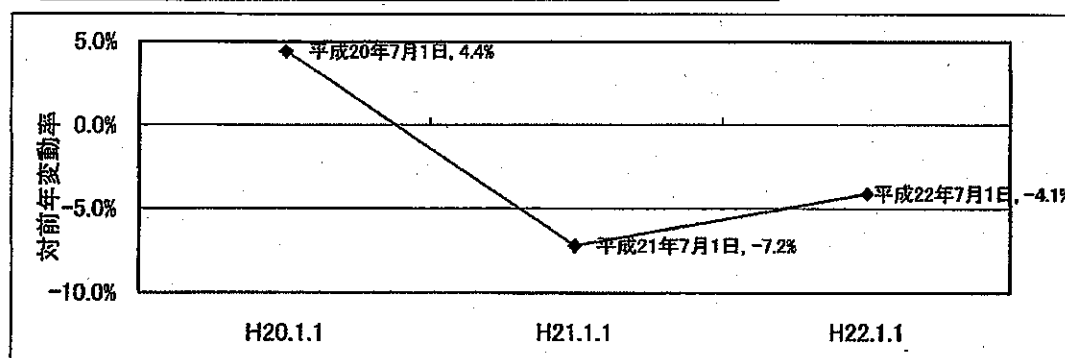
2. 最近の地価動向

(対象不動産の属する箕面市の地価動向)

箕面市は、平成20年～平成21年に上昇から下落へ転じ、それ以降景気低迷の影響を受け現在に至るまで下落傾向で推移している。

対象不動産と類似性が高く、標準地である地価調査基準地【箕面(府)5-2】の価格推移及び変動率推移は下記のとおりである。

年	地価調査基準地 価格	箕面(府)5-2 対前年変動率
平成19年7月1日	252,000	
平成20年7月1日	263,000	4.4% (0.37%/月)
平成21年7月1日	244,000	-7.2% (-0.60%/月)
平成22年7月1日	234,000	-4.1% (-0.34%/月)



(3) 近隣地域の概況

①近隣地域の位置及び範囲

近隣地域の範囲は、対象不動産の西方で接面する府道沿いで、対象不動産を中心に東方約30m、西方約30m、南方約100m、北方約50mの範囲であると判断した。

②街路条件

近隣地域の主要街路は対象不動産の西側が接面する幅員約18mの舗装府道(豊中亀岡線・箕面池田線)である。

③交通接近条件

近隣地域の中心は阪急電鉄箕面線「箕面」駅の南東方約260m(道路距離、以下同様)に位置する。また、同駅から大阪梅田ターミナルまでの所要時間は30分弱である。最寄駅及び都心への接近性ともに良好である。

④自然的条件

地 勢 : 標準的画地の地勢は、道路と等高に接面し、概ね平坦地である。
地 盤 : 普通
日照・通風等 : 普通

⑤公法上の規制

用途地域 : 近隣商業地域
指定建蔽率 : 80%
指定容積率 : 300%
防火の規制 : 準防火地域
高度の規制 : 第7種高度地区
その他 : 景観配慮地区

⑥供給処理施設

上水道 : 整備済み
公共下水 : 処理区域内
都市ガス : 整備済み

⑦自然災害・危険、嫌悪施設

特になし

⑧近隣地域の特性

近隣地域は、低層店舗、銀行、営業所等が建ち並ぶ商業地域である。

⑨近隣地域の標準的画地及び標準的使用

近隣地域の標準的画地は、間口約25m・奥行約20m・地積500㎡程度で、標準的使用は中高層共同住宅地若しくは路線商業地(沿道サービス施設用地)の複合的用途と判断した。

(幅員約18mの府道に接面する中間画地)

(4) 個別的要因の分析

対象不動産の個別的要因については以下のとおりである。

① 近隣地域内における位置

近隣地域の中央部に位置する。

② 現況の土地利用

店舗(自動車販売店舗、自動車整備施設として利用している。)

③ 街路条件

西側：幅員約18m 舗装府道「豊中亀岡線・箕面池田線」に等高接面する。
〔建築基準法第42条1項1号道路〕

④ 交通接近条件

近隣地域は阪急電鉄箕面線「箕面」駅の南東方約260mに位置する。

⑤ 供給処理施設

近隣地域の地域要因に同じ。

⑥ 公法上の規制

区 域：市街化区域
用途地域：近隣商業地域
指定建蔽率：80%
指定容積率：300%
防火の規制：準防火地域
高度の規制：第7種高度地区
その他規制：景観配慮地区

⑦ 画地条件

間 口：約21.0m
奥 行：約42m
規 模：1,500.84㎡
形 状 等：不整形(L字型)

⑧ 土壌汚染の有無及びその状態

対象不動産については、専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。但し、当社による独自調査の結果、公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。

⑨ 埋蔵文化財の有無及びその状態

対象不動産は文化財保護法の周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されておらず、また、調査履歴や発掘地点からは周辺地域においても文化財等が発掘されていない。従って埋蔵文化財が価格に及ぼす影響は少ないものと判断し、価格形成要因から除外し、鑑定評価を行うものとする。

⑩ 最有効使用の判定

近隣地域の現況及び将来動向予測を踏まえ、最有効使用は標準的画地と同じく中高層共同住宅地若しくは路線商業地と判断した。

⑪ 個別的要因

標準画地の価格(標準価格)の形成要因と比較して、次のような個別的要因がある。

減価要因

- ・ 形状が劣ること
- ・ 規模が大きいこと

(5) 市場分析

① 同一需給圏の判定

対象不動産に係る需要者の視点からみて、代替競争関係にある類似不動産の存する範囲は、箕面市のほか豊中市及び池田市、吹田市に所在する幹線道路沿いの商住混在地域一円の圏域であると判断した。

② 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

同一需給圏において想定される市場参加者は、売手としては法人及び個人であり、買手としては店舗等の取得を考えている法人並びに個人が中心である。本件においては規模も大きいことからマンション開発業者等が需要者の対象となる可能性も高く、収益用不動産として取得する場合多いものと思われる。

取引に当たっては、対象不動産の立地、投資採算性、地価水準等を基準に価値判断を行うものと思われる。

③ 同一需給圏における市場の需給動向

景気低迷の影響を受け、商業地の需給動向は収益性の高いものや用途の多様性のあるものでも土地需要の落ち込みは改善されず弱含みで推移している。不動産市況の減退に伴い、収益性の高いと期待されるものについても地価の動向は下落傾向で買い手市場の傾向が続いている。取引されるものも二極化の色彩を濃くしており、その傾向はより鮮明化しているものと思われ、人気が高い土地や利用度の高い土地のほか安価な物件等については特に需要が見込まれる傾向にある。

〈本頁、以下余白〉

2. 鑑定評価方式の適用

(1) 鑑定評価の方針

本件鑑定評価は、事業用借地権の付着している宅地(底地)の売買における当該底地部分の適正な価格を求めるものである。

評価の手順としては、まず[A]底地価格の評価の基礎となる更地価格(完全所有権価格)を査定し、次に[B]第三者取引を前提とする底地価格(正常価格)の評価を行う。

(2) 底地価格の評価の基礎となる更地価格(完全所有権価格)の査定

取引事例比較法並びに収益還元方を適用し、かつ地価公示価格を規準として、評価対象地の所在する近隣地域の標準的な画地の地価水準である標準価格をまず求め、ついで対象地の個別性に着目した個別的要因の分析に基づき、先に求めた標準価格を修正して更地価格を査定する。

1) 比準価格の決定

① 近隣地域における標準価格の査定

取引事例比較法を採用し、同一需給圏内の類似地域等に存する幹線道路沿いの取引事例のうちから、【別表1-1】の取引事例を選択し、時点修正、標準化補正及び地域要因の比較を行い比準した結果、248,000円/㎡～287,000円/㎡が求められた。

「別表1-1」参照

採用した取引事例は、いずれも箕面市内の幹線道路沿いの事例である。また求められた4試算価格の開差は小さく、各補修正率の適用も適切で妥当と判断し得ることから、これら4試算価格の概ね平均値をもって以下のとおり対象地が属する近隣地域の標準価格と査定した。

近隣地域の標準画地の価格 263,000 円/㎡

② 個別格差の査定

近隣地域における標準的画地と比較して、次の個別的要因が認められる。

1) 形状が劣る	△10%
2) 規模が大きい	△10%
個別格差(相乗積)	81%

- 1) 形状が劣る … 形状が不整形であることによる、利用効率の低下の程度を考量
- 2) 規模が大きい … 総額が嵩むことによる市場性の減退を考量

③ 比準価格

前記標準価格に対象地の個別格差及び地積を乗じ、対象地の比準価格を次のとおり試算した。

標準価格	個別格差	単価
263,000 円/㎡ ×	81%	≒ 213,000円/㎡
単価	地積	比準価格
213,000 円/㎡ ×	1,500.84 ㎡	≒ 320,000,000円
比準価格	320,000,000 円 (213,000円/㎡)	

2) 収益還元法(土地残余法)の適用(収益価格の試算)

対象不動産上の想定建物(共同住宅)を賃貸に供する事を前提として求めた土地帰属純収益を還元利回りで資本還元して、収益価格(別表2-①、2-②、2-③)が求められた。

収益価格 275,000,000 円 (183,000円/㎡)

3) 開発法(マンション分譲)の適用

対象地をマンション分譲地として開発の上、分譲マンションを建設する場合を想定し、開発法を適用して試算価格を求める。具体的には、分譲マンションの販売総額から、建物建築費、販売費等を控除することにより対象地の価格を試算する。(別表3-①、3-②参照)

開発法による価格 310,000,000 円 (207,000円/㎡)

4) 地価公示価格等を規準した価格

近傍の【大阪府地価調査基準地・箕面(府)5-2】を基に、事情補正、時点修正、地域要因の比較を行い、対象不動産の個別的要因を加味して求めた格差率並びに地積を乗じて公示価格を規準とした価格を求めるものとする。

	※1)			
	個別格差		地積	規準価格
261,000 円/㎡	×	81%	×	1,500.84 ㎡ ≒ 317,000,000円
				(211,000円/㎡)

※1)個別格差
前記「1) ②個別格差の査定」参照

規準価格 317,000,000 円 (211,000円/㎡)

5) 更地価格の決定

以上の価格を検討した結果、本件においては最近の不動産取引の実態を反映する、1)比準価格を重視し、2)収益価格及び3)開発法による価格並びに4)公示地を規準とした価格との均衡をも考量して、対象不動産の更地価格(更地相当額)を以下のとおり決定した。

更地価格 320,000,000 円 (213,000円/㎡)

(3) 底地価格の評価

底地価格の評価にあたっては、(1)慣行的な借地権(底地)割合等を参考にした割合方式による価格、(2)実際支払賃料(地代)に基づく純収益を還元して得た底地の収益価格の両試算価格を関連づけて決定することとする。

1) 割合方式による価格

相続税財産評価基準書によると当該地域は普通商業・併用住宅地区で、借地権割合は70%となっているが、この割合は地上権をも包括したものであり、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における慣行的借地権割合は50%~60%と判定される。また本件は事業用借地権であり借地期間満了により土地所有者に返還(明渡)義務が生じることや価格時点における残存借地期間が約19年あること等を総合的に考量した結果、本件に発生しているであろう事業用借地権の割合を財産評価基本通達による割合も参考に20%と査定し、底地割合を80%(=100%-20%)と判断した。

次に、(2)で求めた更地価格に底地割合を乗じて端数を整理のうえ、以下のとおり割合方式による価格を試算した。

$$\begin{array}{rcl} \text{更地価格} & & \text{底地割合} \\ 320,000,000\text{円} & \times & 80\% & = & 256,000,000\text{円} \\ \\ \hline \text{割合方式による価格} & & & & 256,000,000\text{円} \\ & & & & (171,000\text{円}/\text{m}^2) \end{array}$$

2) 底地の収益価格

底地の収益価格を求めるにあたっては、本件は事業用借地権であり残存借地期間が約19年と有限であることから、現行の賃料(地代)に基づく純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じ、契約期間満了時点の土地価格(本件においては、契約期間満了時点が約19年後であり、更地価格を予測することは不可能であるため、価格時点における更地価格)の復帰価格を現在価値に換算した額を加算する方法(インウッド式)により試算した。(別表4-①、4-②参照)

$$\begin{array}{rcl} \text{収益還元法(有期還元式)} & & 339,000,000\text{円} \\ \hline & & (226,000\text{円}/\text{m}^2) \end{array}$$

なお、複利年金現価率の査定に適用する割引率の判定にあたっては下記の点に留意して割引率を決定した。

○ 積上方式による割引率

国債等の安全性の高い長期債券の取引利回り等を基に不動産投資の特性(安全性、流動性、管理の困難性等)を考慮したリスクプレミアムを加算した不動産投資の標準利回りを基本とし、次に掲げる対象不動産の地域性及び個性等を考慮して査定する。

(i) 地域別、用途別、類型別のリスク及び収益力

(ii) 対象不動産の個別性に基づくリスク及び収益力格差

リスクフリーレート	1.5%
不動産事業リスク	2.5%
地域リスク	1.5%
合計（総和）	5.5%

- 投資法人から公表されている取得不動産（事業用借地契約が設定されている底地）の鑑定評価に採用されている割引率

大阪府下における商業施設（底地） 3件
5.3% ~ 5.5%

3. 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

以上により

- | | |
|--------------|---------------|
| 1) 割合方式による価格 | 256,000,000 円 |
| 2) 底地の収益価格 | 339,000,000 円 |

の2試算価格を求めた。

両試算価格には若干の開差が生じているが、本件における底地価格の評価手法としてはいずれも妥当性を有するが、2)底地の収益価格について、契約期間満了時の更地価格の復帰価格を算定するにあたって、残存期間が少ない時点であれば、更地価格を予測することは可能であるが、本件のように約19年後の更地価格を予測することは、昨今の地価の大幅な上昇→下落といった状況下にあっては不可能であることから、価格時点における更地価格を採用した。このため、収益価格は、規範性が劣るものと判断した。

したがって、試算価格の調整にあたっては、1)割合方式による価格と2)収益価格を、8:2で加重平均して、本件鑑定評価額を以下のとおり決定した。

$$\begin{array}{l} \text{割合方式による価格} \\ 256,000,000\text{円} \times \frac{8}{10} + \text{底地の収益価格} \\ 339,000,000\text{円} \times \frac{2}{10} \rightleftharpoons \text{鑑定評価額} \\ 273,000,000\text{円} \end{array}$$

鑑定評価額 : **273,000,000 円**
(182,000円/㎡)

VI. 付記事項

1. 不動産鑑定士等の役割分担表

業者分類	業者名	不動産鑑定士の氏名	署名押印(*)	業務内容
受託業者	株式会社 財産プランニング研究所	熊澤 一郎	○	・ 鑑定評価の手順の全段階

(*) 本鑑定評価書に署名押印する不動産鑑定士は、本鑑定評価に関与した不動産鑑定士であり、その役割によって総括不動産鑑定士とそれ以外の不動産鑑定士に分かれる (◎：総括不動産鑑定士、○：総括不動産鑑定士以外の不動産鑑定士)。

2. 付属資料

- イ. 土地価格資料(別表1-1、1-2) … 9枚
(別表2-①、2-②、2-③)
(別表3-①、3-②)
(別表4-①、4-②)
- ロ. 対象不動産等の所在位置略図 … 2枚
- ハ. 対象不動産の公図写、地積測量図 … 5枚
建物図面写(参考)
- ニ. 対象不動産の現況写真 … 2枚

以 上

別表1-1 取引事例比較法を採用して求めた価格

取引事例の概要	取引事例の概要		取引価格 ①	事情補正 ②	時点修正 ③	建付減価 の補正 ④	事例地の 標準化補正 ⑤ ※相乗積	地域格差 ⑥ ※相乗積	推定標準価格 ⑦=①×②×③× ④×⑤×⑥
	取引時点	所在等の状況							
A	H22年11月 後期	筑西市蓮葉5丁目に所在 阪急電鉄美面線「牧落」駅の南東方約450m。 西側幅員約20.0mの市道沿い。 ほぼ長方形で約173㎡の中間地 店舗、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域 近隣商業地域(80%・300%) 消防火地域 第7種高度地区	283,000円/㎡	100 100 正常	97.3 100 H22年2月 ~H22年9月 △2.7%	100 100 建付地	100 100 標準的	100 96 接近条件(交通・便益) 環境条件(商況等) △2 △2	287,000円/㎡
B	H21年11月 後期	同 牧落1丁目に所在 阪急電鉄美面線「牧落」駅の北東方約600m 東側幅員約18.2mの市道沿い。 長方形で約207㎡の中間地 市道沿いの路線商業地域 近隣商業地域(80%・300%) 消防火地域 第3種高度地区	241,000円/㎡	100 100 正常	96.6 100 H21年11月 ~H22年9月 △3.4%	100 /	100 100 標準的	100 94 接近条件(交通・便益) 環境条件(商況等) △4 △2	248,000円/㎡
C	H21年4月 前期	同 箱1丁目に所在 阪急電鉄美面線「牧落」駅の北東約1,010m 北側幅員約18.0mの市道沿い。 ほぼ長方形で約883㎡の角地 店舗を中心に併用住宅、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域 第二種住居地域(60%・200%) 第4種高度地区	235,000円/㎡	100 100 正常	93.1 100 H21年4月 ~H22年9月 △6.9%	100 /	100 105 面地条件 (角地)	100 80 接近条件(交通・便益) 行政条件(容積率) 環境条件(商況等) △8 △5 △8	260,000円/㎡
D	H21年8月 後期	同 牧落5丁目に所在 阪急電鉄美面線「牧落」駅の南東約650m 北西側幅員約20.0mの市道沿い。 ほぼ長方形で約1,560㎡の中間地 市道沿いに店舗、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域 単住居地域(60%・200%) 消防火地域 高度地区	232,000円/㎡	100 100 正常	95.6 100 H21年8月 ~H22年9月 △4.4%	100 100 建付地	100 100 標準的	100 87 接近条件(交通・便益) 行政条件(容積率) 環境条件(商況等) △4 △5 △5	255,000円/㎡

※公示価格、府地価指数価格の変動率及び当該地域の特性などを総合的に勘案して上記の時点修正率を決定した。
 H20.7~H21.6 年率△7.2%、月率△0.60% H21.7~H22.6 年率△4.1%、月率△0.34% H22.7~価格時点 月率△0.34%

別表1-2 公示価格等を規準とした価格

価格時点：2010年9月17日

別表1-2

番号	基準地の概要		基準日	基準地価格 ①	時点修正 ②	標準化補正 ③		地域格差修正 ④		推定標準価格に 対応(円/㎡) ⑤=①×②×③×④
	(1) 所在・(2) 状況等・(3) 公法規制	相乗積				相乗積	街路条件 個別 街路条件 隣接条件 環境条件 別行政条件 面地条件 その他 要因	街路条件 地接近条件 交通・便益 環境条件 面地条件 行政条件 その他 要因		
箕面(府) 5-2	1 箕面市牧落3丁目20番8 「牧落3丁目-20-33」		2010年7月1日	234,000 円/㎡	99.3 100	相乗積 100	相乗積 100	相乗積 100	相乗積 89	261,000 円/㎡
	2 372㎡ 台形 間口:奥行=2:1 南東側幅員20.0m国道 阪急電鉄箕面線「牧落」駅の南東方約850m 低層の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域								Δ6	
	3 近隣商業地域(80%、300%) 消防火地域 高度地区									

(時点修正率)
公示価格・基準地価格の変動率等を総合的に勘案し、時点修正率を
次のとおり判定した。

2010年7月1日 ~ 2010年9月17日 Δ0.7%
(価格時点)

土地残余法 (収益価格)

1. 想定建物の概要

①敷地概要			
所在地	大阪府箕面市箕面5丁目732番地		
敷地面積	1,500.84㎡		
公共積地	公園等	159.00㎡	(10.6%)
	道路負担	0.00㎡	(0.0%)
	計	159.00㎡	(10.6%)
有効面積 (有効宅地化率)	1,341.84㎡ (89.4%)		
公法上の規制	市街化区域・近隣商業地域		
	指定建蔽率	80%	指定容積率 300%
	基準建蔽率	80%	基準容積率 300%
	準防火地域、第7種高度地区		

②建物概要						
用途	共同住宅					
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建					
建築面積	655.00㎡					
床面積	3,930.00㎡					
階数	用途	有効床部分	共用部分	計		
1F	住宅	524.00㎡ 80%	131.00㎡ 20%	655.00㎡		
2F	住宅	622.25㎡ 95%	32.75㎡ 5%	655.00㎡		
3F	住宅	622.25㎡ 95%	32.75㎡ 5%	655.00㎡		
4F	住宅	622.25㎡ 95%	32.75㎡ 5%	655.00㎡		
5F	住宅	622.25㎡ 95%	32.75㎡ 5%	655.00㎡		
6F	住宅	622.25㎡ 95%	32.75㎡ 5%	655.00㎡		
計		3,635.25㎡ 93%	294.75㎡ 8%	3,930.00㎡		
延床面積	3,930.00㎡					
実効建ぺい率	43.64%					
実効容積率	292.88%					
賃貸可能面積	3,635.25㎡ (レントابل比92.50%)					
建物価格	再調達原価	延床面積				建物価格
	175,000円/㎡	×	3,930.00㎡	=	688,000,000円	

2. 賃貸事例（住居）

	所在	最寄駅 距離	月額賃料 賃貸面積	賃料単価 (㎡/坪)	築年 階層	成約日・募 集年月日	敷金 礼金
1	箕面市新稲1丁目	箕面	56,000円	1,678 円/㎡	2009年9月	募集	0円
		約960m	33.37㎡	5,548 円/坪	1階/2階建	-	150,000円
2	箕面市如意谷1丁目	箕面	80,000円	1,443 円/㎡	2007年9月	成約	100,000円
		約1,200m	55.44㎡	4,770 円/坪	2階/2階建	2009年11月	350,000円
3	箕面市稲3丁目	箕面	90,000円	1,354 円/㎡	2005年10月	成約	100,000円
		約1,040m	66.47㎡	4,476 円/坪	2階/3階建	2009年2月	400,000円

3. 土地に帰属する純収益の算定

①総収益							
階層	有効床	賃料単価	月額支払賃料	敷金	権利金	更新料	
1F	524.00㎡	1,700円/㎡	890,800円	1,781,600円	1,781,600円	0円	
2F	622.25㎡	1,710円/㎡	1,064,048円	2,128,096円	2,128,096円	0円	
3F	622.25㎡	1,720円/㎡	1,070,270円	2,140,540円	2,140,540円	0円	
4F	622.25㎡	1,720円/㎡	1,070,270円	2,140,540円	2,140,540円	0円	
5F	622.25㎡	1,730円/㎡	1,076,493円	2,152,986円	2,152,986円	0円	
6F	622.25㎡	1,730円/㎡	1,076,493円	2,152,986円	2,152,986円	0円	
計	3,635.25㎡		6,248,374円	12,496,748円	12,496,748円	0円	
年額支払賃料			6,248,374円	× 12カ月	=	74,980,488円	
敷金等運用益			12,496,748円	× 2.0%	=	249,935円	
権利金等の 運用益及び償却額			12,496,748円	× 0.2122	=	2,651,810円	
更新料等の 運用益及び償却額			0円	× 0.2122	=	0円	
その他の収入（駐車場）		1台当り駐車料	台数	×	× 12カ月	=	0円
可能総収益			上記収入の合計				77,882,233円
空室損			77,882,233円	× 8.0%	=	6,230,579円	
総収益			可能総収益	-	空室損		71,651,654円

②総費用						
修繕費	総収益	71,651,654円	×	5.0%	=	3,582,583円
維持管理費	総収益	71,651,654円	×	4.0%	=	2,866,066円
公租公課	(土地)	査定額				919,265円
	(建物)	査定額				5,848,000円
損害保険料	建物価格	688,000,000円	×	0.1%	=	688,000円
大規模修繕積立金	総収益	71,651,654円	×	1.0%	=	716,517円
管理業務委託費	総収益	71,651,654円	×	1.0%	=	716,517円
賃借人募集経費	総収益	71,651,654円	×	0.5%	=	358,258円
その他経費	総収益	71,651,654円	×	1.0%	=	716,517円
計						16,411,723円 (経費率約22.9%)

③土地・建物に帰属する純収益 (①-②)	55,239,931円
----------------------	-------------

④建物に帰属する純収益			
建物の基本利率 (r)	5.0%	純収益の変動率 (g)	0.3%
躯体割合	75%	設備割合	25%
躯体の経済的残存耐用年数 (na)	45年	設備の経済的残存耐用年数 (nb)	20年
躯体の純収益通増償還率 $(r-g)/[1-(1+g)/(1+r)]na$	0.05386	設備の純収益通増償還率 $(r-g)/[1-(1+g)/(1+r)]nb$	0.07835
建物の還元利回り	6.00%		
	$0.05386 \times 75\% + 0.07835 \times 25\%$		
建物等に帰属する純収益	688,000,000円	×	6.00% = 41,280,000円

⑤土地に帰属する純収益			
土地帰属純収益 (③-④)	55,239,931円	-	41,280,000円 = 13,959,931円
未収入期間補正率	0.92466		
	未収入期間補正率 = $\frac{1-(1+g)/(1+r)^n}{1-(1+g)/(1+r)^m}$ m: 未収入期間 1.5年 n: 土地の純収益の継続期間 45年		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益	13,959,931円	×	0.92466 = 12,908,190円

4. 土地の収益価格

土地の還元利回り	土地の基本利率 5.0%	-	純収益の変動率 0.3%	4.7%
土地の収益価格	12,908,190円	÷	4.7%	= 275,000,000円 (183,000円/㎡)

付属資料 イ

開発法（マンション分譲想定）

1. 想定建物の概要

①敷地概要			
所在地	大阪府箕面市箕面5丁目732番地		
開発面積	1,500.84㎡		
公共用地	公園	159.00㎡	(10.6%)
	道路	0.00㎡	(0.0%)
	計	159.00㎡	(10.6%)
有効面積（有効宅地化率）	1,341.84㎡ (89.4%)		
公法上の規制	市街化区域・近隣商業地域 指定建蔽率 80% 指定容積率 300% 基準建蔽率 80% 基準容積率 300% 準防火地域、第7種高度地区		

②建物概要								
用途	共同住宅							
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建							
建築面積	655.00㎡							
床面積	3,930.00㎡							
階数	用途	有効床部分	共用部分	計				
1F	住宅	524.00㎡	80%	131.00㎡	20%	655.00㎡		
2F	住宅	622.25㎡	95%	32.75㎡	5%	655.00㎡		
3F	住宅	622.25㎡	95%	32.75㎡	5%	655.00㎡		
4F	住宅	622.25㎡	95%	32.75㎡	5%	655.00㎡		
5F	住宅	622.25㎡	95%	32.75㎡	5%	655.00㎡		
6F	住宅	622.25㎡	95%	32.75㎡	5%	655.00㎡		
計		3,635.25㎡		294.75㎡		3,930.00㎡		
延床面積	3,930.00㎡							
実効建ぺい率	43.64%							
実効容積率	292.88%							
分譲可能面積	3,635.25㎡ (レントラブル比92.50%)							
戸数	住戸	53戸					(1戸あたり約68.59㎡)	

2. 新築マンション分譲事例

	分譲事例1	分譲事例2	分譲事例3
所在地	池田市栄町	池田市城南2丁目	豊中市上野阪2丁目
取引価格(総額)	33,600,000円	28,400,000円	34,600,000円
取引単価(円/㎡)	527,970円/㎡	350,877円/㎡	488,149円/㎡
取引時点	分譲中	分譲中	分譲中
専有面積	63.64㎡	80.94㎡	70.88㎡
間取り	3LDK	3LDK	3LDK
階層	全体階層地上14階建	全体階層地上11階建	全体階層地上7階 地下1階建
築年数	平成23年3月(予定)	平成22年2月	平成21年8月

3. 収支計画

①売上収入	1,544,981,250円	425,000円/㎡ × 3,635.25㎡	—戸あたり平均約29,200,000円
②建築工事費	864,600,000円	220,000円/㎡ × 3,930.00㎡	(建築価格 × 延床面積)
③近隣対策費	30,899,625円	1,544,981,250円 × 2.0%	(売上収入 × 2%)
④販売費等	123,598,500円	1,544,981,250円 × 8.0%	(売上収入 × 8%)
⑤投下資本収益率	12%	年率	

	項目	金額	割合	割引期間	複利現価率	複利現価
収入	売上収入	154,498,125円	10%	10ヶ月	0.9099	140,577,844円
		154,498,125円	10%	22ヶ月	0.8124	125,514,277円
		1,235,985,000円	80%	34ヶ月	0.7254	896,583,519円
	小計	1,544,981,250円	100%	-	-	1,162,675,640円
支出	建築工事費	172,920,000円	20%	10ヶ月	0.9099	157,339,908円
		259,380,000円	30%	19ヶ月	0.8357	216,763,866円
		432,300,000円	50%	28ヶ月	0.7676	331,833,480円
	小計	864,600,000円	100%	-	-	705,937,254円
	近隣対策費	30,899,625円	100%	0ヶ月	1.0000	30,899,625円
	販売費等	111,238,650円	90%	5ヶ月	0.9539	106,110,548円
		12,359,850円	10%	28ヶ月	0.7676	9,487,421円
	小計	123,598,500円	100%	-	-	115,597,969円
合計	1,019,098,125円	-	-	-	852,434,848円	

注：割引期間は価格時点後の経過月数

4. 開発法による価格

開発計画に基づき価格時点における収入・支出の複利現価の差額から開発法による価格を以下のように査定した

収入	支出	開発法による価格
1,162,675,640円	852,434,848円	310,000,000円
-		(207,000円/㎡)

収益還元法(有期還元式)

1. 評価対象不動産の状況

所在	構造	建築面積	延床面積
大阪府箕面市箕面5丁目732番地	S 地上4階建	1,143.53 m ²	3,221.21 m ²
備考	建物種類：店舗、築年月日：平成21年11月25日新築		

2. 収益価格

(1) 総収益	22,032,000 円
(2) 総費用	2,780,158 円
(3) 対象不動産に帰属する償却前純収益 [(1)-(2)]	19,251,842 円
(4) 複利年金現価率	11.519
(5) 純収益の現価の総和 [(3) × (4)]	221,761,968 円
(6) 価格時点の土地価格等	320,000,000 円
(7) 複利現価率 (利率Y=5.5%、期間n=(8.75年) $1/(1+Y)^n$)	0.366
(8) 土地の復帰現価 [(6) × (7)]	117,120,000 円
(9) 収益価格 [(5) + (8)]	339,000,000 円

3. 複利年金現価率の査定

項目	査定額	算出根拠
複利年金現価率	11.519	$\frac{[(1+Y)^n - 1]}{Y(1+Y)^n}$ Y：割引率 5.5 % n：契約残年数 18.75 年

4. 価格時点の土地価格等の査定

項目	査定額	算出根拠
(1) 価格時点の土地価格等	320,000,000円	土地価格 320,000,000円
(2) 価格時点の建物取壊、及び借家人立退費用等	0円	取り壊し*1 0円 立退き*2 0円
(3) 価格時点の土地価格等	320,000,000円	(1) + (2) - (3)

*1 建物の取り壊し費用は、賃借人が負担するため 0円とした。

*2 事業用借地権であるため、立退き費用も 0円とした。

付属資料 イ

5. 総収益の査定

項目	査定額	算出根拠
(1) 年額支払賃料	21,600,000 円	月額支払賃料 月数 1,800,000 円 × 12
(2) 保証金等の運用益	432,000 円	保証金等 運用利回り 21,600,000 円 × 2.0 %
(3) その他収入 (駐車場等)	0 円	特になし
(4) 総収益 (1)~(3)合計	22,032,000 円	粗利回り (6.5 %)

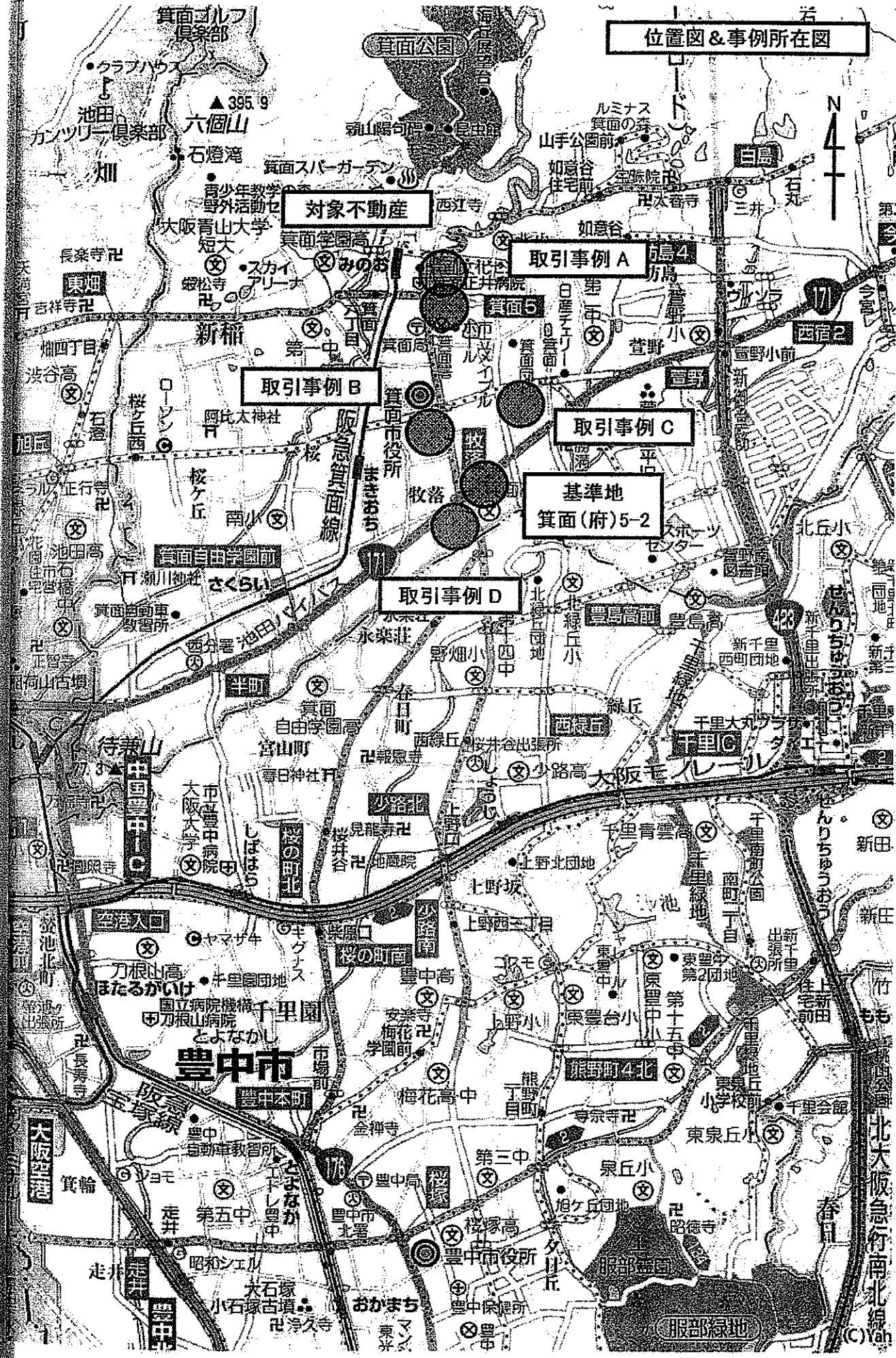
※保証金を預かり金的性格の一時金と判断し、保証金の運用利回りを市中金利の動向より年利2%と査定した。

6. 総費用の査定

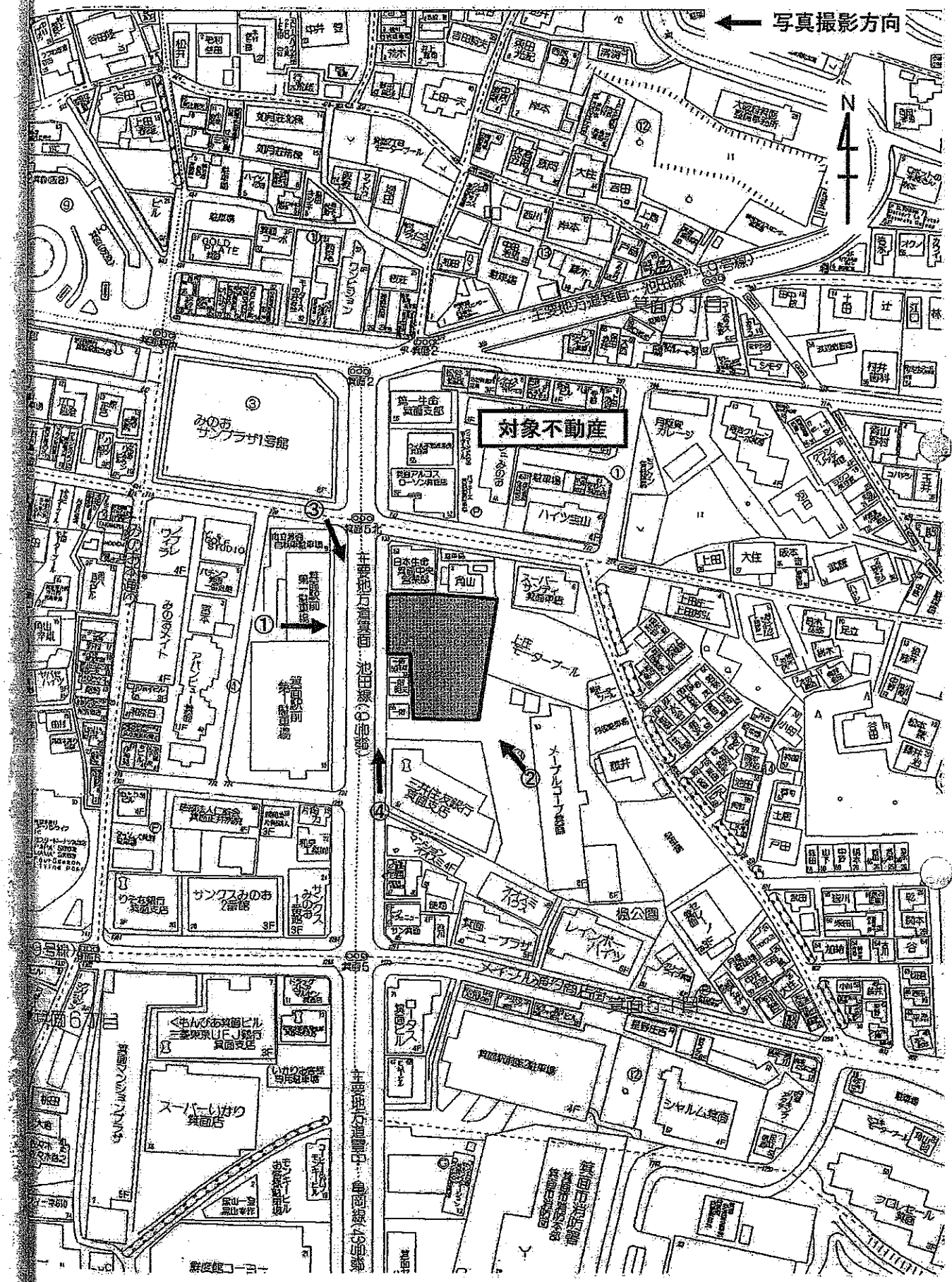
項目	査定額	算出根拠
(1) 維持管理費	0 円	特になし
(2) 修繕費	0 円	特になし
(3) 公租公課 (土地)	2,289,542 円	平成22年度税額相当額 (固定資産税)
	490,616 円	平成22年度税額相当額 (都市計画税)
(4) 損害保険料	0 円	特になし
(5) 貸倒れ準備費	0 円	敷金により担保されているため計上せず
(6) 管理業務委託費	0 円	計上せず
(7) 空室等損失額	0 円	特になし
(8) 大規模修繕費	0 円	計上せず
(9) その他費用	0 円	特になし
(10) 総費用 (1)~(9)合計	2,780,158 円	経費率 (12.6 %)

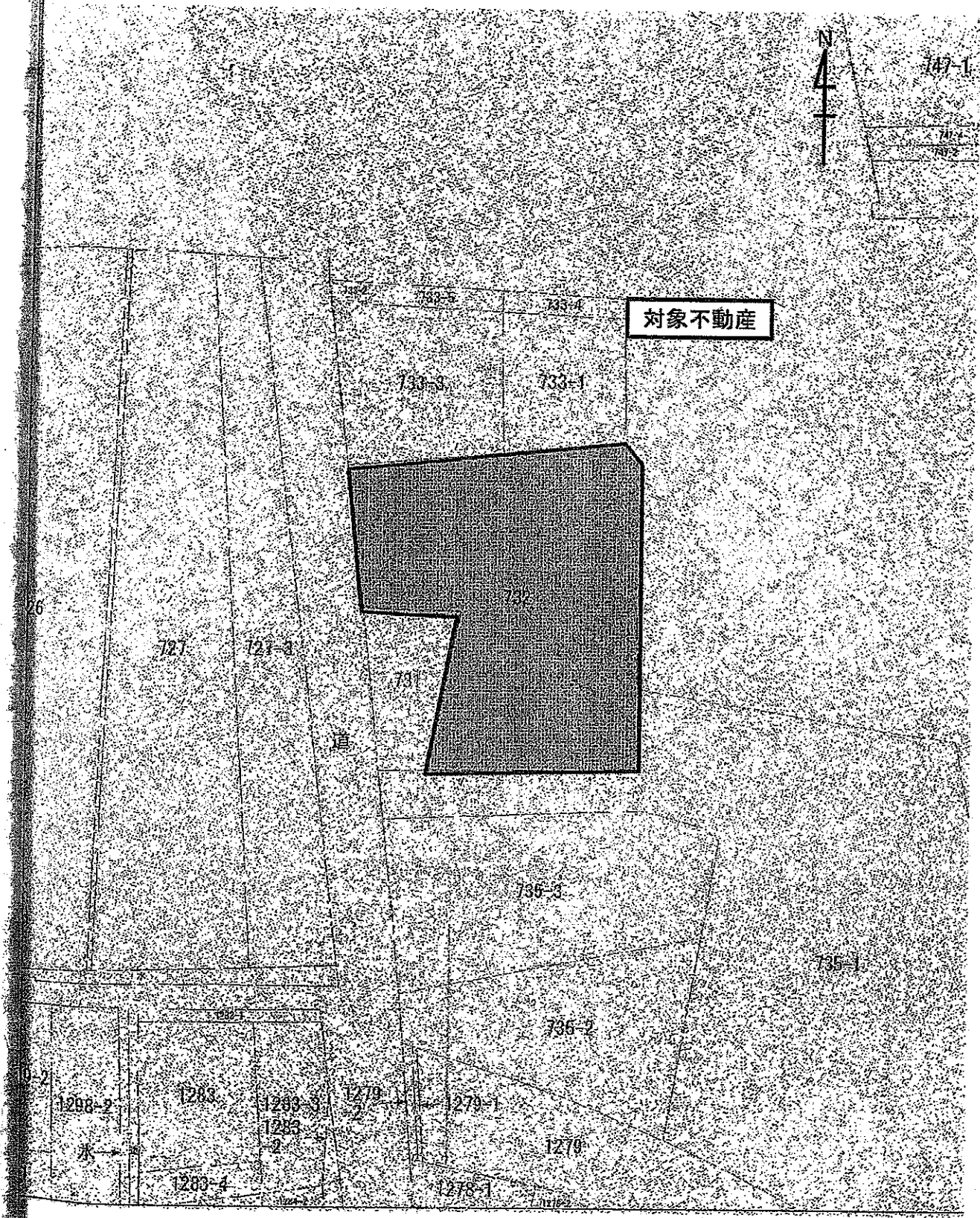
付属資料 イ

位置図&事例所在図



住宅図及び写真方向図

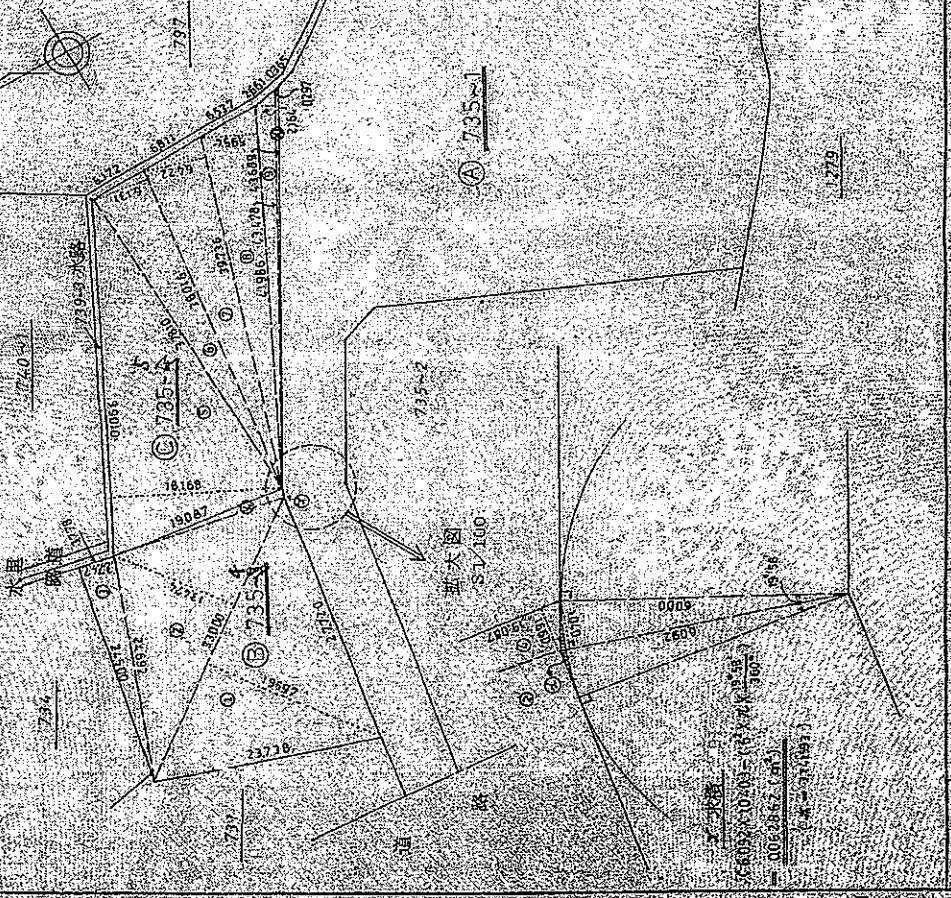




登記年月 昭和36年6月22日

735-1
735-2
735-3
735-4
735-5

地番	735-1	735-2	735-3	735-4	735-5
土地の所在	茨城県水戸市西面5丁目				



① 735-3

1	33000	×	19837	=	6547101090
2	33000	×	13774	=	454822000
3	24692	×	3717	=	91830924
4	19087	×	8991	=	1715217
計					8125724

9255569

② 735-2

5	39070	×	18168	=	708743680
6	38016	×	6161	=	233076096
7	39735	×	6422	=	255283692
8	41866	×	5954	=	249284644
9	43478	×	2154	=	9365592
計					123756153

③ 735-4

計					802304865
---	--	--	--	--	-----------

④ 735-5

計					5014874
---	--	--	--	--	---------

⑤ 735-1

計					30739968
---	--	--	--	--	----------

作 業 日 年 月 日
昭和36年 6 月 22 日

作 業 者
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師

田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師

田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師

田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師

田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師
田代 勘十郎 技師

(日本土地総研調査士会認定書)

縮 尺	1/5000
-----	--------

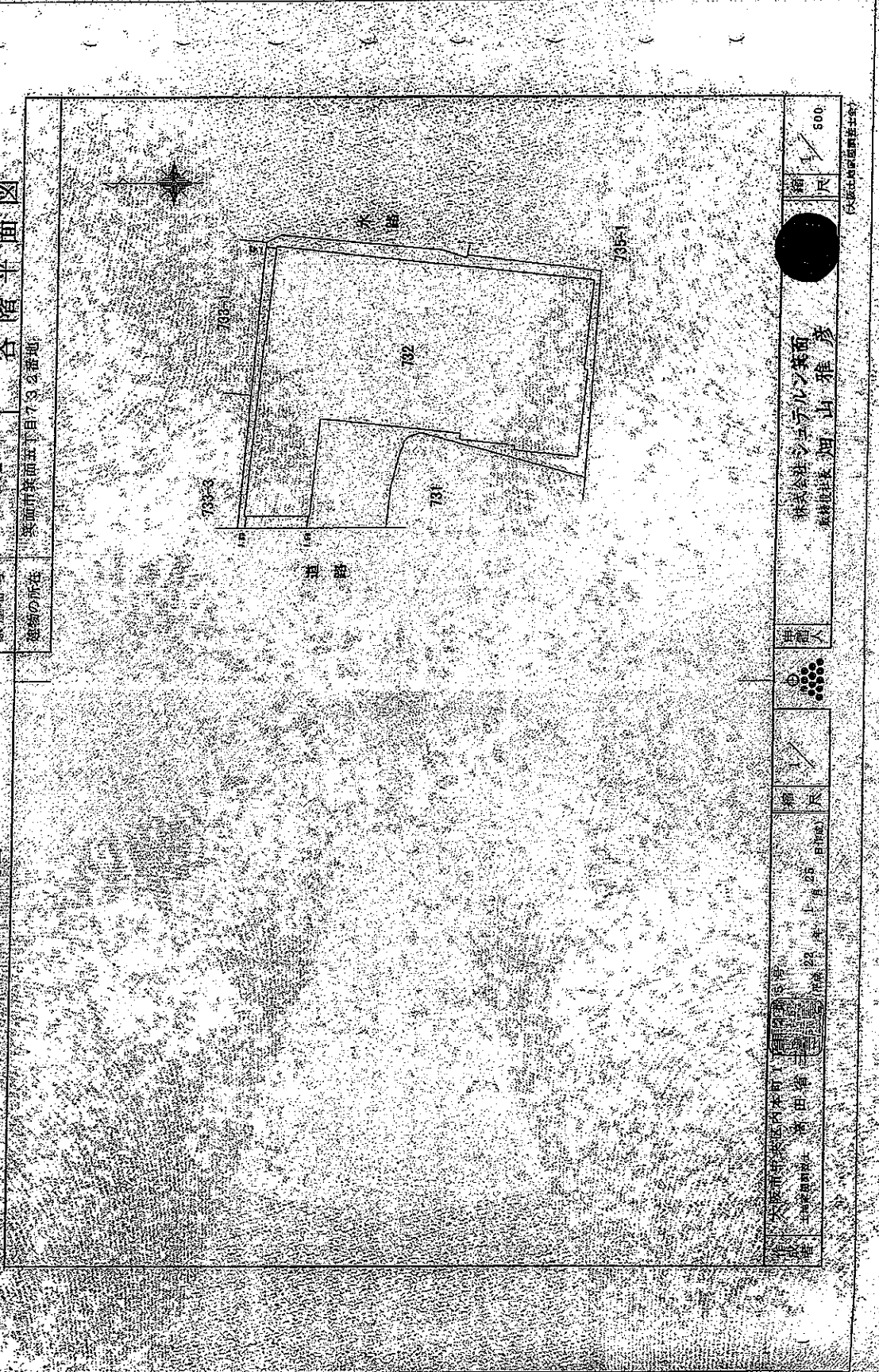


この測量図は、土地の境界を正確に示すために作成されたものである。
平成22年9月22日 茨城県水戸市西面5丁目 田代 勘十郎 技師

建物図面
各階平面図

案内番号	7-312462
建物の所在	大阪市東区五日目7-3-2番地

各階平面図



縮尺 500

株式会社 ユテック
取締役 畑山 雅彦

田代

大阪府東区五日目7-3-2番地
1983年10月25日 作成
7-3-2番地
1983年10月25日
田代

大阪工務局 建築士

建物図面
各階平面図

家屋番号	100-100-100
建物の所在地	東京都港区五反田7-3-2番地

各階平面図



床面積

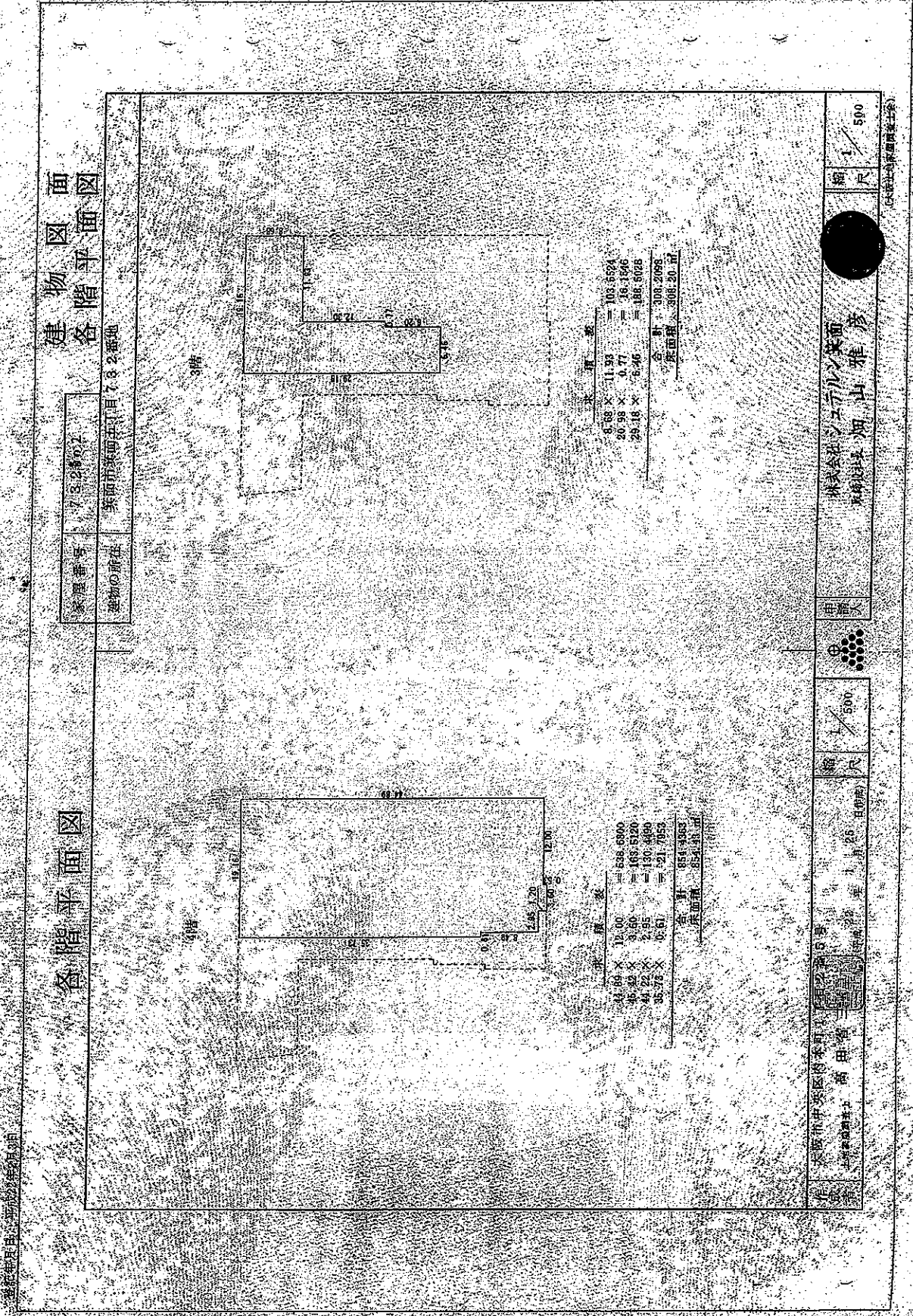
44.89 × 12.70	= 569.6000
15.42 × 0.71	= 10.9482
15.77 × 0.45	= 7.0965
15.57 × 0.75	= 11.6775
12.10 × 0.05	= 0.6050
8.97 × 0.07	= 0.6279
9.10 × 0.04	= 0.3640
合計	603.6891
床面積	1143.15㎡

床面積

44.89 × 12.70	= 569.6000
15.42 × 1.15	= 17.7330
15.58 × 1.70	= 26.4860
15.18 × 2.75	= 41.7450
合計	655.5640
床面積	1198.71㎡


東京都中央区本町1-1-1
 建設事務所
 建築士
 山田 雅彦
 (東京都建築士会)

縮尺 1/500
 縮尺 1/500



建物図面
各階平面図

案内番号	732502
建物の所在	茨城県茨城県目 7.3.2 種地

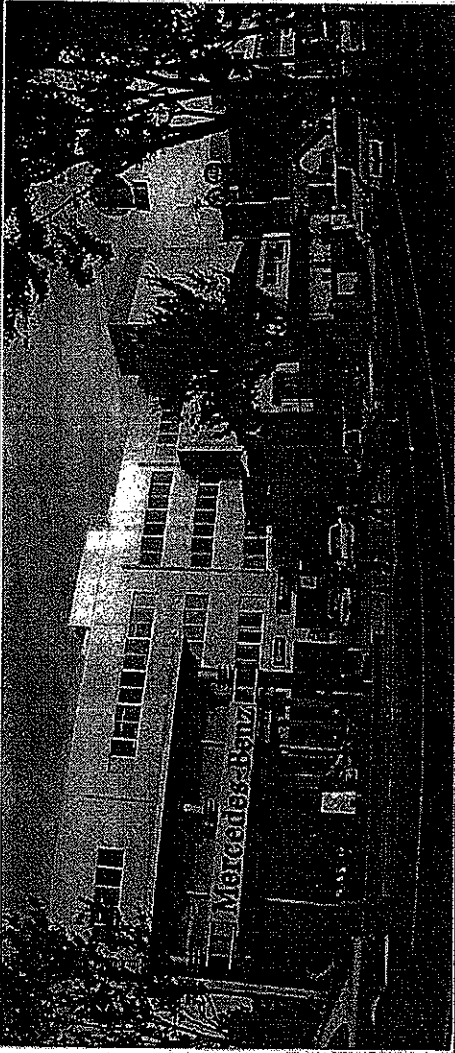
株式会社 エルエル 茨城
 茨城県 水戸市 山雅彦

申請人
 茨城県中茨地区内水町 1-1-15 番地
 高田 三郎

縮尺 1/500
 縮尺 1/500

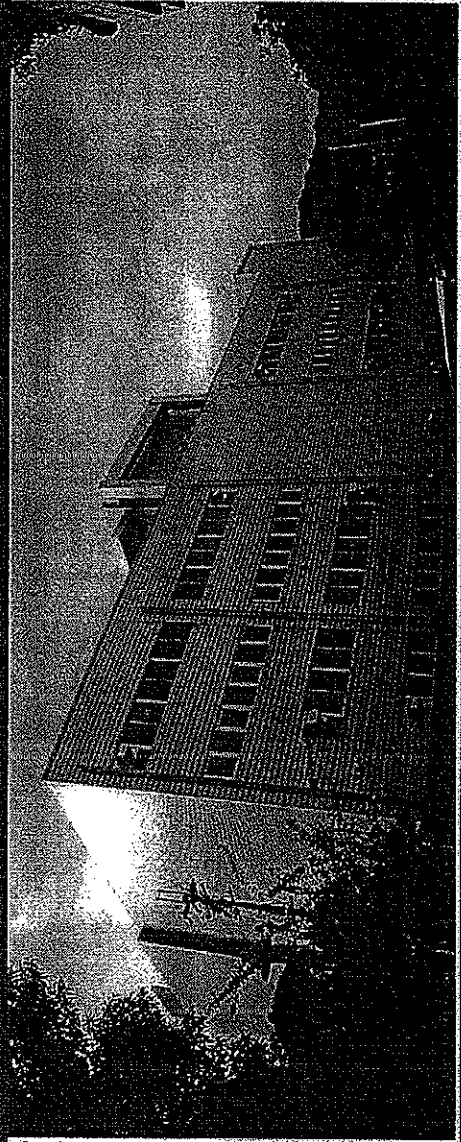
(67/6)

1



対象不動産の西側より撮影

2



対象不動産の南東より撮影

3

対象不動産



対象不動産の北西より撮影(遠景)

4

対象不動産



対象不動産を南側より撮影(西側接面道路)

