

平成〇年 12月 20日

法人 A 社 代表取締役 B 殿

不動産鑑定評価書

〒113-0022

東京都文京区千駄木2-30-1-305

不動産鑑定士・税理士 高橋隆明事務所

東京都知事登録(2)第2298号

TEL:03-5815-5941 FAX:03-5815-5942



不動産鑑定士 高橋隆明
税理士



I. 鑑定評価額

金510,000,000円也

II. 対象不動産の表示

<土地>

- ・所在地・・・ 大阪府大阪市〇区〇
- ・登記簿上の所有者・・・ 法人A社

地番	地目		登記面積 (㎡)
	公簿	現況	
〇番	宅地	宅地	3,443.08

<建物>

- ・所在地・・・ 大阪府大阪市〇区〇
- ・登記簿上の所有者・・・ 法人A社

家屋番号	種類	構造	床面積 (㎡)	
〇番の1	市場	鉄骨造スレート一部	1階	2,478.76
		亜鉛メッキ鋼板葺	2階	1,768.72
		2階建	合計	4,247.48

III. 鑑定評価の基本的事項

1. 対象不動産の種別及び類型

- (1) 種別 宅地(商業地)
- (2) 類型 貸家及びその敷地

2. 鑑定評価の条件

(1)対象確定条件

- ①貸家及びその敷地（※下記参照）としての所有権価格を求める。
- ②評価数量は土地及び建物とも登記面積とする。
- ③鑑定評価額は、売買等で通常承継される保証金等の一時金を控除前の金額を求める。
- ④建物の状況については、外部観察による。
- ⑤賃貸借契約の内容は依頼者ご提示の資料のみに基づく。

※「貸家及びその敷地」とは、建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であるが、建物が賃貸に供されている場合における当該建物及びその敷地をいう。

(2)想定上の付加条件

特になし。

3. 価格時点

平成〇年 11 月 30 日

4. 価格の種類

正常価格

IV. 鑑定評価の依頼目的

資産評価

V. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連

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、求める価格の種類は正常価格である。

VI. 鑑定評価を行った年月日

平成〇年12月20日

VII. 縁故若しくは特別の利害関係の有無

ない

VIII. 対象不動産の確認

1. 物的確認

(1) 実査日及び案内者

実査日：平成〇年11月30日

案内者：なし

(2) 確認に用いた資料

全部事項証明書・公図・建物図面、住宅地図等。

(3) 確認資料との照合事項及び照合結果

① 照合事項

土地の位置、形状、規模、建物の構造、規模、用途等。

② 照合結果

現地踏査の結果、確認資料と照合して、照合事項について概ね一致を確認した。

(4) 評価上採用する数量

土地・建物とも公簿数量による。

2. 権利の態様の確認

(1) 所有権

① 所有者

土地・建物共に、法人 A 社殿

② 確認に用いた資料及び確認日

a. 確認に用いた資料

法務局備付の登記簿、公図、建物図面、住宅地図

b. 確認日

平成〇年 11 月 30 日

(2) 賃貸借契約内容の確認

評価対象建物は、主たる使用目的を店舗としており、賃料、共益費、一時金の額、特約事項等は、別表 3. 「賃料収受状況一覧表」参照。

① 賃貸借の目的

主たる使用目的は店舗であり、別表 3. 「賃料収受状況一覧表」参照。

② 確認に用いた資料及び確認日

a. 確認に用いた資料

登記簿謄本、建物図面、賃貸借契約書、家賃実績表

b. 確認日

平成〇年 11 月 30 日

③賃貸借当事者

別表 3. 「賃料收受状況一覧表」参照。賃貸人は建物所有者。

④契約数量

別表 3. 「賃料收受状況一覧表」参照。

⑤契約の経緯

原契約は平成〇年 8 月 10 日から 5 年間であり、平成〇年に更新している。

⑥契約期間

平成〇年 8 月 10 日～平成〇年 8 月 9 日(5年間)

⑦支払い賃料

別表 3. 「賃料收受状況一覧表」参照。

⑧一時金

別表 3. 「賃料收受状況一覧表」参照。

IX. 鑑定評価額決定の理由の要旨

〔 I 〕 価格形成要因の分析

1. 一般的要因の分析

平成〇年 11 月に発表された内閣府の月例経済報告（我が国経済の基調判断）によると、景気は、一段と悪化している。個人消費は、弱含んでいる。失業率は、これまでにない高さに上昇し、求人や残業時間、賃金も弱い動きが続いている。輸出、生産が大幅に減少し、企業収益、設備投資も減少している。先行きについては、世界経済が同時に減速するなど、懸念が強まっている。<<略>>

(1)消費・投資などの需要動向

個人消費は、弱含んでおり、消費総合指数をみると、このところ弱い動きが続いている。需要側統計である家計調査でみると、実質消費支出は、平成〇年 9 月は前月を下回り、こ

のところ弱い動きが続いている。

<<略>>

(2)企業活動と雇用情勢

生産は大幅に減少し、在庫率は高水準にある。鉄工業生産は、今年に入ってから大幅に減少している。輸出の減少等により、IT関連品目の生産を減少させていることなどが背景にある。<<略>>

(3)物価と金融情勢

国内卸売物価、消費者物価、ともに弱含んでいる。輸入物価はこのところ、下落している。国内卸売物価は平成〇年に入り後弱含んでいる。企業向けサービス価格は、前年同月比で下落が続いている。<<略>>

2. 地域分析

(1) 対象不動産が所在する大阪市の概況

①大阪市の概要

大阪市は東経 135 度 22 分から 135 度 36 分、北緯 34 度 35 分から 34 度 46 分にあり、我が国のほぼ中央に位置する。西は大阪湾に面し、南は大和川で堺市、松原市につづき、北は神崎川を隔てて尼崎、豊中、吹田及び摂津の各市に連なり、東は守口、門真、大東、東大阪及び八尾の諸市に接し、いわゆる摂河泉の連山が起伏をめぐらす大阪平野の要地を占める。近畿地方の海陸交通の要衝をなす。

②〇区の概要

〇区は市の〇部に位置し、面積は 24 区中〇位、人口密度は 24 区中の〇位である。主要道路の集まる〇は交通の要衝であり、当区のものである。ここには、区役所庁舎をはじめ、保健所・消防署・警察署・社会保険事務所などがあり、官公庁街を形成するとともに、各種金融機関等が数多く集まり、区発展の拠点になっている。

(2) 対象不動産に係る市場の特性

①同一需給圏の判定

○市○区における路線商業地域と判定した。

②同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

対象不動産と同用途に係る不動産を購入する場合の市場参加者として最も一般的と考えられるのは、対象不動産を現況のまま店舗として収益を獲得するために利用する投資家等が想定される。

③市場の需給動向

需給動向を反映し、近年、取引利回りも低下傾向にある。

④同一需給圏内における地価の推移・動向

a. ○市内の地価公示及び地価調査価格の推移・動向

大阪府内及び大阪市内の地価変動率は、ほぼ同様の変動率を示している。平成○年に下落率は一桁台になったものの、その後再度 10%を超える下落率が続き、平成○年には大阪市中心 6 区の下落率の拡大が顕著であった。大阪商業地の地価下落率は歯止めがかからず、依然弱含みで推移している。

対象不動産と類似の利用価値を有すると判断される基準地においては、地価の下落幅はやや拡大している。

①大阪府内及び大阪市内の対前年変動率（商業地）

	平成○年	平成○○年	平成○年	平成○年
大阪府内	△ 8.4%	△11.2%	△ 14.1%	△ 12.6%
大阪市内	△ 9.0%	△11.2%	△ 15.4%	△ 12.5%

②近傍における地価基準地の変動率（商業地）

	平成○年	平成○年	平成○年
○○	448,000 円/㎡	420,000 円/㎡	392,000 円/㎡
		△ 6.3	△ 6.7%

後記、「時点修正率について」を参照。地価は下落傾向である。

b. 対象不動産周辺における取引価格及び賃料の推移・動向

対象不動産周辺は、店舗、一般住宅等が混在する近隣商業地域である。

対象不動産周辺における地価は 35 万円～45 万円/㎡前後であるが、下落傾向である。

店舗の賃料は 1.5 万円/㎡前後である。

(3) 近隣地域の状況

①近隣地域の位置及び範囲

対象不動産は、大阪市営地下鉄〇線「〇」駅の北東方約 550mに位置する。近隣地域の範囲は、対象不動産の南側接面道路沿いに、西端を「〇〇」迄、東端を「〇〇」迄とする約 250m幅と判断した。

②地域の特性等

a. 街路条件

現況幅員約 5.5mの市道沿いにあり、系統及び連続性は普通である。

b. 交通・接近条件

近隣地域の中心は大阪市営地下鉄〇線「〇」駅から約 1.0km(道路距離、以下同じ)に位置する。

c. 環境条件

近隣地域は、「〇」商店街内、小規模小売店舗が連たんする近隣商業地域である。当該商店街内にはアーケードが設置されるなど店舗の協業化が進んでおり、対象不動産周辺は特に人通りが多い。近隣地域は今後も、近隣商業地として現状のまま推移していくものと思料される。

d. 行政的条件

市街化区域、近隣商業地域、指定建ぺい率 80%、指定容積率 300%に指定されている。

e. その他の条件

なし

③将来動向

対象不動産周辺は店舗・一般住宅等が混在する近隣商業地域であり、商業地としての急激な需要増加が見込める状況にはなく、今後とも大きな変動はなく、現状のまま推移して

いくものと予測される。

④標準的使用及び標準的画地

a. 標準的使用

当該地域における標準的使用は、小売店舗の敷地と判断した。

b. 標準的画地

近隣地域の標準的画地は幅員約 5.5m道路に接面する間口・奥行の均衡がとれた地積 50 m²程度の中画地と判断した。

3. 個別分析

(1)土地

①近隣地域における位置

近隣地域内のほぼ中央部に位置する。

②土地の状況

街路条件	接面道路	南側約 5.5m市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路） 東側約 3.0m私道（建築基準法第 42 条 2 項 道路） 北側約 4.0m市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）
	系統性	普通
	連続性	普通
接近条件	最寄駅からの道路距離	大阪市営地下鉄〇線「〇」駅約 550m
環境条件	上水道	あり
	都市ガス	あり
	公共下水	あり
画地条件	地積	3,443.08 m ² （登記事項要約書による。）
	間口	約 30m

	奥行 形状 道路寸 地勢 接面道路との関係	約100m（最大奥行） 不整形 三方路画地 平坦 等高
行政的条件	公法上の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・南側接面道路境界より25m以内 近隣商業地域、建蔽率80%、容積率300%、準防火地域 ・南側接面道路境界より25m超 第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域 ※加重平均容積率：220%

③埋蔵文化財の有無及びその状態

大阪市教育委員会文化財保護課における調査によれば、評価対象地は埋蔵文化財包蔵地に含まれないとのことであった。

- a. 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれるか否か。
含まれない。
- b. 発掘調査、試掘調査等の措置の指示がされているか否か。
指示されていない。
- c. 埋蔵文化財が現に存することが判明しているか否か。
判明していない。

④土壌汚染の有無及びその状態

評価対象地については、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、不動産鑑定士による独自調査、すなわち、環境部環境保全課への聴聞・調査によれば、評価対象不動産は水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の設置の届出はなされておらず、土壌汚染対策法に定める有害物質使用特定施設には該当しない。また、昭和30年の住宅地図及び旧土地台帳等に基づく過去の所有者履歴、地元精通者からの聴聞の限りにおいては、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。

a. 土壤汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地を含むか否か。又は同法の施行の前に有害物質使用特定施設に相当する工場又は事業場の敷地であった履歴を有する土地を含むか否か。

該当しない。

b. 有害物質使用特定施設の使用の廃止に伴い、土壤汚染対策法第3条に規定する土壤の汚染の状況についての調査義務が発生しているか否か、又は同法第4条の規定により知事から土壤の汚染の状況についての調査を実施することを命ぜられているか否か。

調査義務は発生しておらず、また調査の実施も命じられていない。

c. 土壤汚染対策法第5条に規定する指定区域の指定がなされているか否か、又は過去において指定区域指定の解除がなされた履歴があるか否か

指定はなされておらず、指定解除の履歴もない。

d. 土壤汚染対策法第7条の規定により知事から汚染の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられているか否か。

命ぜられていない。

以上により、評価対象不動産は有害物質の使用の形跡は認められず、土壤汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。

よって、本件では土壤汚染等は、価格形成要因から除外するものとして鑑定評価する。

⑤その他（地下埋設物、越境物等）

特になし。

⑥標準的画地と比較した増減価要因

上記の地域分析及び個別分析をふまえて、取引事例比較法による比準価格及び基準地価格を基準とした敷地価格を求めるのに際して採用する個別格差を判定するものとする。

(a) セットバック	△ 4%
(b) 地積過大	△20%
(c) 不整形	△ 8%
(d) 三方路画地	+ 2%
：	(中略)
合 計	△60%

⑦土地の最有効使用の判定

標準的使用と同じく、店舗の敷地と判定した。

(2) 建物

対象不動産は昭和 43 年 9 月頃新築の鉄骨造 2 階建店舗（スーパーマーケット）である。施工の程度はこの種の建物としては中級中位程度であり、維持管理の状態はやや劣る。

(3) 建物及びその敷地

①建物等とその敷地との適応の状態

対象建物は、概ね敷地と適応し、環境とも適合している。

②賃貸経営の良否

建物レンタルブル比、テナント数及び質、賃料水準等を検討した結果、標準的であると判断した。

③対象不動産に係る典型的な需要者層

市場参加者として最も想定されるのは、対象不動産を取得の上、店舗として収益獲得を目指す事業者等と考えられる。

④代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度

市場競争力については、周辺環境や交通接近条件等を鑑みるに、同一需給圏内においてほぼ中庸の位置付けにあるものと判断する。

⑤建物及びその敷地の最有効使用の判定

対象不動産の最有効使用の判定にあたっては、近隣地域の標準的使用の現状と将来の動向、公法上の規制及び対象地の個別的要因（大規模画地）等を総合的に判断して、現況と同じ店舗（スーパーマーケット）と判定した。

〔Ⅱ〕 評 価

本件は、貸家及びその敷地の評価であるので、原価法による積算価格と、収益還元法による収益価格を求め、二試算価格を調整のうえ鑑定評価額を決定する。

本件鑑定評価においては、近隣地域または同一需給圏内の類似地域において、規範性が

ある「貸家及びその敷地」の取引事例を収集することができなかつたため、複合不動産としての比準価格の試算は断念した。

1. 鑑定評価方式の適用

(1) 原価法

価格時点において、対象不動産を新規に再調達する場合の再調達原価を求め、この再調達原価について、減価額を控除することにより減価修正を行って、対象不動産の積算価格を試算するものとする。

①土地

対象不動産は、土地の再調達原価の把握が困難な既成市街地に存する。また、一体としての収益価格を試算することから、敷地価格について、土地残余法による収益価格の試算は行わない。したがって、取引事例比較法を適用することにより土地価格を査定するものとする。

a. 近隣地域の標準的使用における標準価格の査定

近隣地域の状況欄に掲げた地域要因を備えた標準的画地の標準価格を、下記取引事例比較法を採用して求めた価格を標準とし、標準地の公示価格を規準とした価格等との均衡を十分に考慮し、次の通り査定した。(別表1を参照)

(a) 標準地の公示価格を規準とした価格等

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に所在する地価公示地又は基準地のうちから、対象地と類似の利用価値を有すると認められる基準地〇1-1を別表1、「比準価格試算表」のとおり選択し、これにより規準とした価格を以下のとおり試算した。

規準価格 404,000 円/㎡

(b) 取引事例比較法を採用して求めた価格

404,900 円/㎡～413,400 円/㎡

(c) 標準的使用における標準価格・・・

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における土地の取引事例のうちから、別表1、「比準価格試算表」の取引事例を選択し、必要に応じて事情補正及び時点修正を施し、か

つ標準化補正及び地域要因の比較を行い 3 価格を得た。各事例を比較考量して、以下のとおり判断した。

比準価格 408,000 円/㎡

b. 評価対象不動産の土地価格

以上により比準価格及び規準価格が求められた。

比準価格 408,000 円/㎡

規準価格 404,000 円/㎡

更地価格の査定にあたっては、現実の取引事例から求められた実証的で説得力がある比準価格の有する規範性を重視し、基準地価格を規準とした価格との均衡に留意しつつ、この種地域の不動産に対する需給動向を勘案して、標準価格を 407,000 円/㎡と査定した。

標準価格 407,000 円/㎡

(a) 個別格差率の査定

(a) セットバック	△ 4%
(b) 地積過大	△20%
(c) 不整形	△ 8%
(d) 三方路画地	+ 2%
：	(中略)

合 計 △60%

(b) 評価対象不動産の土地価格の査定

標準価格に個別格差率を乗じて 1 ㎡当たりの単価を求め、これに評価数量を乗じて端数を整理のうえ、土地価格を以下の通り査定した。なお、既に述べたとおり対象不動産は最有効使用の状態にあり、建付減価は認められないことから、更地価格をもって本件敷地価格と査定した。

標準価格	個別格差率	単価
407,000 円/㎡	×40%	≒162,800 円/㎡
単価	評価数量	土地価格
162,800 円/㎡	×3,443.08 ㎡	≒560,000,000 円

土地価格 560,000,000 円

②建物価格

対象不動産の構造、使用資材、施工等を外部観察することにより価格時点における対象建物の再調達原価を下記のとおり求めた。対象不動産は同種同類建物の標準的な経済的耐用年数を満了しているが、現に賃貸に供されており使用価値が認められるため現価率を14%と判断した。

※1		※2	
160,000 円/㎡	×	14%	×
※1 再調達原価		※2 現価率	
		4,247.48 ㎡	= 95,100,000 円

建物価格 95,100,000 円

③積算価格の決定

先のとおり対象不動産は最有効使用の状態にあり、建付減価は認められないことから、敷地価格と建物価格の合計額をもって積算価格と試算した。

敷地価格		建物価格	
560,000,000 円	+	95,100,000 円	= 655,000,000 円

積算価格 655,000,000 円

②収益還元法

①収益価格を求めるに当って採用する手法

対象不動産から得られるであろう純収益を総合還元利回りで還元して、対象不動産の収益価格を試算する（別表2、「収益価格計算表」を参照）。

②純収益の査定

対象不動産は、現に賃貸借に供されており、実際実質賃料に基づく総収益を求め、これから賃貸借を継続するのに要する総費用を控除して、建物及びその敷地の純収益を査定した。

純収益 81,074,453 円

③総合還元利回りの査定

還元利回りは、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される率であり、将来の収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確実性を含むものである。

対象不動産については、標準的な投資家が要求する利回り及び金利水準、対象不動産の立地条件及び規模、地域において一般的に見いだされる類似の不動産の取引利回り、不動産投資家へのヒヤリング調査等を勘案した。

総合還元利回りの査定にあたっては、最も一般的と思われる投資の利回りを標準とし、投資対象としての危険性や対象不動産の個別性（立地条件、建物品等、逐年、経費率、将来の動向等）を考慮して16%と判定した。

総合還元利回り 16.0%

④収益還元法適用上の前提条件とその根拠

a. 総収益の動向

総収益

- ・店舗、倉庫部分：実際実質賃料を採用し、類似の店舗の賃貸事例等に基づき検証した。
- ・その他収入：なし
- ・空室等損失相当額：対象不動産の立地条件及び地元精通者意見等に基づいて査定した。

b. 総費用の動向

総費用

- ・修繕費：各種の修繕費実例から、標準的な経費率に基づいて査定した。
- ・維持管理費：各種の維持管理費実例から、標準的な経費率に基づいて査定した。
- ・公租公課：土地及び建物につき、推定額を計上した。
- ・損害保険料：類似建物の実績資料等を精査のうえ査定した。
- ・貸倒損失：貸倒損失相当額については、敷金により担保し得るものと判断し、無計上とした。

⑤収益還元法による収益価格

純収益を総合還元利回りで還元して、対象不動産の収益価格を次の通り試算した。

純収益	総合還元利回り	収益価格
81,074,453 円	÷ 16.0%	≒506,000,000 円

収益価格 506,000,000円

2. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

(1) 試算価格の調整

以上により、

原価法による積算価格：	655,000,000円
収益還元法による収益価格：	506,000,000円

の2 試算価格を得たが、開差を生じたので鑑定評価方式及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的・批判的に再吟味すると共に、評価対象不動産に係る市場特性等を検討のうえ鑑定評価額を決定する。

①各試算価格の再吟味

a. 積算価格

積算価格は、不動産の費用性を反映した試算価格である。本件では、土地については同一需給圏内の類似地域等に位置すると認められる取引事例から比準しており、補・修正、要因比較等もほぼ妥当な範囲内において適切に処理されていることから、求められた価格は市場の実勢を反映した実証的価格と判断する。建物については建築後約33年経っているが、現在の標準的な建設費等から対象建物の個別性（建物仕様・設備等）を考慮した再調達原価を設定して適切な減価修正を施したものである。土地建物一体としても適合、均衡し、総額も適正であると認められるものの、借家人居付である増減価を反映していないため、やや規範性が劣る。

よって、このような手順により求められた積算価格は、いわば適正な査定手順において求められた妥当な価格であると判断する。

b. 収益価格

収益価格は、現実の状態を所与とした場合における一棟全体の収益性に着目し、直接還元の方法によって求められた価格であり、理論的である。純収益の査定に当たっては実際実質賃料等に基づく総収益から、毎期に平準化した標準的な費用を控除して査定している。また、総合還元利回りについては、基準利回りを基礎として対象不動産の個別性に基づく

各種要因を考慮している。評価対象不動産が有する市場性及びリスクや建物の個性等も十分考慮のうえ査定している。

収益性に着目して価格形成がなされる貸家及びその敷地にあつては、収益価格は注視すべき価格である。対象不動産の事業採算性・投資採算性を反映した有用な価格であると判断する。

c. 整合性の検証

各手法に共通する事項及び価格形成要因に関する判断や、採用数値が試算価格間で矛盾なく整合しているかの観点から検討する。

各試算価格に共通する比準のあり方の整合性については、比準価格で採用する取引事例及び収益還元法で採用する賃貸事例は、いずれも同一需給圏内で得られたものを採用し、同一の視点で比較し補・修正を施している。本件の場合、どの事例資料も大きな補・修正を必要としない精度の高い事例を採用した。

また、積算価格における減価修正について、対象建物の経過年数及び観察減価等を考察したが、これらは収益還元法においても総合還元利回りに影響する要因として考慮しており、整合性は保たれている。

②各試算価格が有する説得力に係る判断

以上の検討を通じ、対象不動産の主な需要者は、対象不動産を現況のまま店舗として収益獲得を目指す事業者等と考えられるが、彼らは対象不動産の収益性を第一に重視して行動する。従つて、物件の収益性、個別の特徴を反映させやすい収益価格がより規範性が高いといえる。

(2) 鑑定評価額の決定

以上を踏まえると、本件鑑定評価額の決定にあつては、収益価格を標準とすることが妥当である。よつて本件では、収益価格を標準に、積算価格を比較考量して、本件鑑定評価額を次の通り決定した。

鑑定評価額 金510,000,000円也

なお、本件鑑定評価額は、当該課税資産の譲渡につき課されるべき消費税額を含まない

ものである。

X. 付記事項

1. 代金決済額

現在預かり中の一時金の返還債務を新所有者に引き継ぐ場合の代金決済額は、本件鑑定評価額から、当該一時金を控除した額とすることが妥当である。

2. 土地と建物の価格への按分

本件鑑定評価額は、土地建物一体の価額であり、一体不可分であるが、仮に積算価格の土地及び建物の価格比により土地と建物の価格に按分すれば次の通りとなる。

(内訳)

土地 435,948,000円 (85.48%)

建物 74,052,000円 (14.52%)

合計 510,000,000円 (100.00%)

3. 時点修正率について

時点修正率の査定にあたっては、対象不動産周辺における公示地・基準地の変動率を考慮しながら、対象地の存する近隣地域の特性と最も類似する特性を有すると考えられる基準地の地価変動率を重視して下記のとおり査定した。

平成〇年11月 ～ 価格時点＝△6.0% (年率△6.0%、月率△0.5%)

4. 付属資料

別表1～3、住宅地図、公図写、建物図面・各階平面図写、登記簿謄本、現況写真

別表1. 「比準価格試算表(標準画地)」(1/2)

1、比準価格(1㎡あたり)

価格時点：平成〇年11月30日

事例	取引価格等	事情補正	時点修正	標準化補正	地域格差	試算値	試算値の調整	標準的画地の比準価格
A	274,041円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{95.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{64.0}$	406,800円	ばらばら中庸値を採用	408,000円
B	347,868円	$\times \frac{100}{85}$	$\times \frac{96.0}{100}$	$\times \frac{100}{99}$	$\times \frac{100}{96.0}$	413,400円		
C	505,397円	$\times \frac{100}{130}$	$\times \frac{94.0}{100}$	$\times \frac{100}{95.0}$	$\times \frac{100}{95.0}$	404,900円		
基準地	392,000円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{98.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{95.0}$	404,400円	端数処理	404,000円

2、取引事例等の概要

事例	所在	取引事情	地目	地積	形状	街路条件	環境条件 (近隣の状況)	行政的 条件
	取引価格		類型		その他	接近条件		
A	大阪市〇区 〇1丁目	なし	宅地	70.00㎡	長方形	南側4m 私道	小規模の一般住宅が多い住宅地域	第一種住居地域 建蔽率60% 容積率200% (基準160%)
	平成〇年2月 274,041円/㎡		建付地		一方路	〇駅 約650m		
B	大阪市〇区 〇3丁目	売急ぎ	宅地	497.00㎡	長方形	西側30m 市道	中層の店舗、営業所等が多い商業地域	商業地域 建蔽率80% 容積率400% (基準400%)
	平成〇年3月 347,868円/㎡		更地		三方路	〇駅 約250m		
C	大阪市〇区 〇1丁目	買い進み	宅地	2057.00㎡	長方形	東側30m 市道	業務ビル、店舗等が立ち並ぶ商業地域	近隣商業地域 建蔽率80% 容積率300% (基準270%)
	平成〇年11月 505,397円/㎡		更地		三方路	〇駅 約350m		
基準値	大阪市〇区 〇4丁目	なし	宅地	95.00㎡	長方形	南側4.5m 市道	店舗、住宅、共同住宅等が混在する近隣商業地域	近隣商業地域 建蔽率80% 容積率300% (基準270%)
	平成〇年7月 392,000円/㎡		更地		一方路	〇駅 約800m		

別表1. 「比準価格試算表(標準画地) (2/2)

3、補修正及び要因比較の内訳

項目	事例A	事例B	事例C	○1-1	
事情補正	100	85	130	100	
理由	なし	売り急ぎ ▲15	買い進み +30	なし 0	
時点修正	95	96	94	98	
年間変動率	年率 ▲6.0	年率 ▲6.0	年率 ▲6.0	年率 ▲6.0	
時差	10.0ヶ月	9.0ヶ月	13.0ヶ月	5.0ヶ月	
標準化補正	100	99	95	100	
個別的 要因	画地条件	標準的 0	三方路 +2 建付減価 ▲3	三方路 +2 地積過大 ▲7	概ね標準
	街路条件				
	交通接丘条件				
	環境条件				
	行政的条件				
	その他条件				
地域格差	64	96	95	95	
地域 要因	街路条件	幅員等 ▲2	幅員等 +3	幅員等 +3	幅員等 ▲1
	交通接丘条件	駅接近性 ▲1	駅接近性 +3	駅接近性 +2	駅接近性 ▲2
	環境条件	繁華性 ▲26	繁華性 ▲12	繁華性 ▲12	繁華性 ▲2
	行政的条件	用途指定等 ▲5 容積率 ▲2	用途指定等 +2	用途指定等 +2	
	その他条件				

別表2. 「収益価格計算表」

I、総収益の算定

単位：円

	① 月額支払賃料	② 敷金等月数	③ 敷金等金額	④ 保証金等月数	⑤ 保証金等総額
店舗	9,781,930	2.3	22,898,564	6.8	66,400,000
倉庫	107,500	0.0	0	0.0	0
その他	0	0.0	0	0.0	0
合計	9,889,430		22,898,564		66,400,000
⑥年額支払賃料	9,889,430円×12ヶ月＝				118,673,160
⑦敷金等の運用益	22,898,564円×利回り2.0%＝				457,971
⑧保証金等の運用益	66,400,000円×利回り2.0%＝				1,328,000
⑨空室等損失相当額	120,459,131円×10.0%＝				▲12,045,913
⑩年間総収益	⑥～⑨の合計額				108,413,218

(注) 貸室部分の月額支払賃料等については(別表3 賃料収受状況一覧表)を参照

II、総費用の算定

①修繕費	年間総収益	120,459,131	10%	12,045,913
②維持管理費	年額支払賃料	118,673,160	5%	5,933,658
③公租公課	土地・建物		推定	8,000,000
④損害保険料	建物積算価格	679,596,800	0.2%	1,359,194
⑤貸倒準備費	敷金等により担保し、計上しない			0
⑥その他費用				
⑦総費用	①～⑥の合計額			27,338,765

(注) 建物の再調達原価＝160,000円/㎡×4,247.48㎡＝679,596,800円

III、純収益の算定

①総収益		108,413,218
②総費用		27,338,765
③純収益	①－②	81,074,453
	経費率	25.2%

IV、収益価格の試算

①純収益		81,074,453
②総合還元利回り		16.0%
③収益価格	①÷②	506,000,000

別表3. 「賃料収受状況一覧表」

店舗 NO.	業種	店舗使用料 (円/月)	倉庫使用料 (円/月)	保証金 (円)	敷金 (円)
1	グロッサリー	1,714,120	0	0	4,628,124
2	衣料・日用品雑貨等	1,000,000	0	10,000,000	0
3	鮮魚	895,270	30,000	0	2,569,500
4	青物	761,890	0	0	2,186,700
5	精肉	515,815	0	14,500,000	1,547,445
6	精肉	428,500	0	3,000,000	360,000
7	果物	354,525	0	1,000,000	1,063,575
8	惣菜	339,050	0	1,750,000	907,500
9	ドラッグ	336,960	0	3,000,000	926,640
10	ベーカリー	336,600	37,500	3,500,000	0
11	豆腐	276,005	0	0	790,650
12	練り天	259,000	0	1,400,000	750,000
13	豆腐	258,205	0	4,500,000	727,650
14	鶏肉	248,650	0	0	745,950
15	生菓子	226,120	0	1,450,000	625,080
16	生花	224,500	0	1,200,000	619,875
17	寿司	217,420	0	2,500,000	618,600
18	シューズ	180,000	0	2,000,000	450,000
19	漬物	176,000	0	800,000	510,000
20	呉服	162,000	0	2,500,000	467,775
21	化粧品	160,000	0	2,350,000	462,000
22	喫茶	145,000	0	4,200,000	435,000
23	食堂	126,000	0	0	346,500
24	中華	120,000	0	2,250,000	360,000
25	茶・昆布等	117,700	10,000	0	200,000
26	カメラ	102,600	30,000	0	300,000
27	クリーニング	100,000	0	4,500,000	300,000
	合計	9,781,930	107,500	66,400,000	22,898,564

※賃貸状況は依頼者ご提示の資料に基づく