

0120AJ2008-VWHO

鑑定評価書

2008年 2月 10日

芭流和歌 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. 04
VII.	評価の条件	....	P. 04
VIII.	評価の目的及び条件と価格の種類との関連	....	P. 05
IX.	縁故または特別の利害関係の有無	....	P. 05
X.	評価額決定の理由の要旨	....	P. 05
1.	資産の価格形成に影響を与える一般的要因	....	P. 05
2.	市区町村の概況	....	P. 08
3.	対象資産の位置及び交通機関	....	P. 10
4.	近隣地域の概況	....	P. 11
5.	対象資産の概況	....	P. 12
6.	最有効使用の判定	....	P. 13
7.	評価方式の適用及び評価額の決定	....	P. 14
A.	原価法の適用	....	P. 14
1.	一棟の建物の積算価格	....	P. 14
a.	更地価格	....	P. 14
(1)	取引事例比較法の適用	....	P. 14
(2)	収益還元法(土地残余法)の適用	....	P. 14
(3)	試算価格の調整と更地価格の決定	....	P. 14
b.	建物の再調達原価	....	P. 15
c.	複合資産の再調達原価	....	P. 15
d.	減価修正及び積算価格の決定	....	P. 16
e.	階層別効用比率・位置別効用比率	....	P. 16
2.	積算価格の査定	....	P. 16
B.	取引事例比較法の適用	....	P. 17
C.	収益還元法(直接還元法)の適用	....	P. 18
D.	収益還元法(DCF法)の適用	....	P. 18
E.	試算価格の調整及び評価額の決定	....	P. 18
別紙 I	比準価格試算表(土地)	....	P. 20
別紙 II	収益価格試算表(土地残余法, 直接法)	....	P. 22

別紙Ⅲ	階層別位置別効用比の査定	....	P. 23
別紙Ⅳ	比準価格試算表（中古マンション）	....	P. 24
別紙Ⅴ	収益価格試算表（直接還元法）	....	P. 25
別紙Ⅵ	収益価格試算表（DCF法）	....	P. 26
別紙Ⅶ	周辺の賃料成約事例一覧表	....	P. 27
その他	広域地図（土地取引事例）	..	App. 01
	航空写真	..	App. 02
	地形図	..	App. 03
	対象不動産位置図	..	App. 04
	公図	..	App. 05
	地積測量図	..	App. 06
	建物図面	..	App. 07
	対象階平面図	..	App. 08
	道路台帳図面	..	App. 09
	建築確認台帳記載事項証明	..	App. 10
	登記簿謄本	..	App. 11
	写真	..	App. 12

<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）

¥92,200,000.-

(十万円未満四捨五入)
(消費税を含まない金額)

2. 価格時点 : 2008年02月08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 :

評価対象であるマンションは2003年3月14日に新築され、2003年5月29日に売買により、現所有者である鑑定正が所有権保存登記を行った。分譲時の価格表には、分譲価格は消費税抜きで82,500,000円と記載されている。

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、新規分譲時のパンフレット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）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

1. 一棟の土地の表示

<住居表示>

東京都EF区EF1-2-3 グレートメゾン608号

<登記簿上の表示>

所在・地番	地目	地積 (㎡)
東京都EF区EF一丁目2番3	宅地	(登記面積)
		3,092.16
	計	3,092.16

2. 一棟の建物の表示

所在	建物の名称 家屋番号	構造・種類	床面積 (㎡)
東京都EF区 EF一丁目2番地3	(建物の名称) グレートメゾン	鉄筋コンクリート造 陸屋根 8階建	(登記面積)
			1F 1,125.20
			2F 1,081.36
			3F 942.70
			4F 801.15
			5F 664.21
			6F 596.88
			7F 518.43
			8F 450.81
			延 6,180.74

3. 評価対象資産の表示

上記のうち、本件評価における評価対象は次の部分である。

家屋番号	EF一丁目2番3の608
建物の名称：	608
種類：	居宅
分譲時パンフレット記載の壁芯面積：	77.91㎡
登記簿記載の内法面積：	74.16㎡
本件評価では分譲時パンフレット記載の壁芯面積を採用する →	77.91㎡

4. 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	40.32	41,000,000	2,653,312	1.4%	37,100
	都市計画税			5,668,587	0.3%	17,000
建物	固定資産税	74.16	23,600,000	10,372,375	1.4%	145,200
	都市計画税			10,372,375	0.3%	31,100
			64,600,000			230,400

IV. 評価の対象となった権利の種類

建物の区分所有権、共有部分の共有持分、及び敷地利用権。

V. IVに係る権利等

専有部分の登記簿上の所有者 (2008年01月25日現在) [平成20年]
東京都XYZ区鑑定が丘二丁目19番20号
鑑 定 正

敷地権の表示 (2008年01月25日現在) [平成20年]
敷地権の種類 : 所有権
敷地権の割合 : 23458/3005712
原因及びその日付 : 2003年04月30日 敷地権 [平成15年]
登記の日付 : 2003年05月14日 [平成15年]

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. 「区分所有建物及びその敷地」(自用)の評価
即ち、対象資産については、所有権以外何ら権利の設定もなく、建物は空き家として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・一棟の建物については登記簿記載数値に拠り、専有部分については分譲時パンフレット記載の壁芯面積に拠るものとして。
3. 建物は外観調査に拠るものとする。
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「担保評価の参考」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. 縁故または特別の利害関係の有無

評価者と評価依頼者との間には、縁故、または特別な利害関係は存在しない。
本件評価に伴う報酬は売買に伴う成功報酬ではない。
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。

X. 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た。

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年以来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。

国土交通省が発表した2007年の公示価格（2007年1月1日現在の価格）により2006年1月以降一年間の全国の地価状況を概観すると、商業地が2.3%、住宅地が0.1%上昇し、1991年以来16年ぶりにプラスに転じた。

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のが主因である。

3大都市圏の商業地の上昇率は8.9%（前年は1.0%）に拡大。東京都（13.9%）と

大阪府（10.3%）では伸び率が2ケタに達した。地方圏は下落が続いているものの、仙台や福岡など中核都市には地価上昇が波及した。

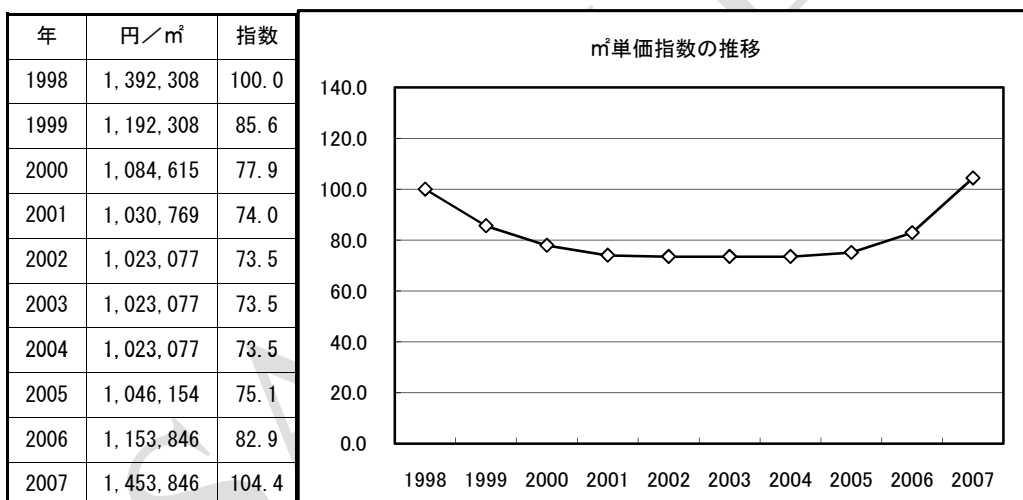
日本全体でみると、バブル崩壊後、長く続いた「土地デフレ」が終息しつつあることが鮮明となった。

一方、3大都市圏を除く地方圏は住宅地、商業地とも15年連続で下落し、地域格差はさらに拡大した。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」に拍車がかかっている。

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>

公示 EF-13 EF区GH町1-2



<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い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、千葉県は全体で14.7%の上昇、茨城県は全体で11.5%の上昇となっている。

【当地域の新築マンション平均単価の推移】

バブル崩壊後、分譲単価の大幅下落が続いたが、最近では不良債権担保不動産の処分減少、用地取得難に伴う供給減少に伴い販売価格が上昇に転じた。しかし、購買力が価格の上昇に伴わず、2007年初より売れ行きが悪化しており、今後が注目される。

<EF区>		万円		㎡		万円		万円		㎡	
年	棟数	戸数	供給金額	供給面積	坪単価	単価指数	変動率	平均金額	平均面積		
1990	6	141	2,115,185	5,704	1,225.9	100.0		15,001	40.5		
1991	3	25	450,108	1,384	1,075.1	87.7	△ 12.3	18,004	55.4		
1992	1	15	71,820	337	704.5	57.5	△ 34.5	4,788	22.5		
1993	8	165	1,543,402	9,940	513.3	41.9	△ 27.1	9,354	60.2		
1994	12	380	2,422,532	21,105	379.5	31.0	△ 26.1	6,375	55.5		
1995	8	244	1,361,089	13,881	324.1	26.4	△ 14.6	5,578	56.9		
1996	34	919	5,999,875	58,916	336.7	27.5	3.9	6,529	64.1		
1997	65	1,652	10,529,130	106,275	327.5	26.7	△ 2.7	6,374	64.3		
1998	61	1,075	5,816,330	62,291	308.7	25.2	△ 5.8	5,411	57.9		
1999	71	1,995	11,248,900	111,150	334.6	27.3	8.4	5,639	55.7		
2000	70	1,909	10,034,400	112,289	295.4	24.1	△ 11.7	5,256	58.8		
2001	54	1,443	8,720,414	81,576	353.4	28.8	19.6	6,043	56.5		
2002	38	1,113	5,737,710	56,583	335.2	27.3	△ 5.1	5,155	50.8		
2003	51	1,584	6,334,565	67,488	310.3	25.3	△ 7.4	3,999	42.6		
2004	52	1,279	6,300,076	61,918	336.4	27.4	8.4	4,926	48.4		
2005	26	617	3,565,392	35,185	335.0	27.3	△ 0.4	5,779	57.0		
2006	9	209	2,004,580	16,338	405.6	33.1	21.1	9,591	78.2		
2007	13	277	4,619,550	24,663	619.2	50.5	52.7	16,677	89.0		

2. 市区町村の概況

<沿革>

EF区は東京23区の南西部、標高30～60mの淀橋台地上に位置し、面積は約15.11k㎡である。

1932年にEF町・GH町・JK町が合併し、大東京35区の一環として誕生した。戦後の復興もEF駅のターミナル機能を核として始まり、KKやYYと並ぶ盛り場として発展してきた。

1960年代から高層ビル等の建設も始まり、1964年の東京オリンピックを契機に市街地の整備が行われ、ファッション関係の先端的な商業地が形成されて、今日では東京を代表とする商業都市の一郭を担っている。

また、区内には都内有数の高級住宅地を要する住宅都市であるほか、文化施設・各国大使館・有名大学等を数多く擁する文教都市でもあり、質の高い山手文化が形成され、緑の多い個性に富んだ都市として発展を続けている。

<人口の状態>

人口は1963年をピークに減少していたが、都心回帰の影響により1997年が底となり、現在では微増傾向で推移している。2007年6月30日現在の人口は197,852人、世帯数117,776世帯である。

年	人口	世帯数
1980/6/30	240,418	112,591
1985/6/30	232,531	114,440
1990/6/30	207,822	104,465
1995/6/30	184,880	96,515
2000/6/30	187,948	103,894
2005/6/30	194,891	113,023
2006/6/30	197,620	116,850
2007/6/30	197,852	117,776

<交通施設の状態>

鉄道はJR山手・中央・埼京・湘南新宿ラインの各線のほか、東急東横・田園都市線、京王線・新線・井の頭線、小田急小田原線、地下鉄銀座・日比谷・千代田・半蔵門・大江戸の各線が相互乗り入れや乗り継ぎ接続などにより有機的に連携している。

現在、2007年度の開通を目指して地下鉄13号線（EF-GH）の建設が進められており、将来的には東武東上線・西武池袋線から13号線を経て、東急東横線及びみなのみらい線までひとつの路線として結ばれる予定である。

路線バスは、EF駅を拠点に各方面に多数運行している。

<道路整備の状態>

区内の主要幹線道路は、「外苑西通り」「明治通り」「山手通り」が概ね南北方向

に走り、「首都高速3号線」「駒沢通り」「玉川通り・青山通り（国道246号）」「六本木通り」「井の頭通り」「甲州街道（国道20号）」「方南通り」がほぼ東西に走っている。

<上下水道ガス等の整備の状態>

上水道 都営 普及率100%

下水道 都営 普及率100%

ガス 東京ガス 普及率100%

<商業施設の状態>

EF駅周辺地区：（センター街、Q-FRONT、EFマークシティ、セルリアンタワー等）は都内有数の商業集積の質を持ちビジネス・ショッピング・娯楽の拠点としての賑わいを見せている。KK・LLL地区（表参道、竹下通り、裏原宿等）若者ファッションの中心地であるが、表参道沿いは銀座と並ぶ海外高級ブランドエリアに変貌しつつあり、大勢の人で賑わっている。

SDF地区：（THGガーデンプレイス、アトレ等）ビジネス、ショッピングの拠点となり、職住近接の住宅地としての人気も高い。

GJH地区：（代官山アドレス）旧FGHアパートの再開発により街並みが一変、流行発信地となっている。

CDF・KLPO地区：（GHJタイムズスクエア、JR東日本本社、ドコモビル等）JR-KK駅前であり、新ビル建設等活発な投資が進められている。

<商圈および顧客の状態>

EF区の商圈は、ファッションやエンターテイメント、IT関連企業等の先端的産業のメッカとして、都内・神奈川県を中心として全国的に及ぶものとなっている。

<将来の動向その他>

EF駅周辺地区では地下鉄13号線の新設のほか、XX線の地下化、旧KLOI会館の建替え計画、HK町地区での再開発事業の構想がある。

表参道周辺では、旧KLPOアパート跡地に誕生したKLYヒルズ（FY四丁目地区第一種市街地再開発事業）がオープンし、さらにその情報発信力を全世界に広げようとしている。

EF区は都心機能を高度化させ、IT技術を引き寄せて商住バランスの取れた産業文化の発信地としての地位を維持していくものと予測される。

3. 対象資産の位置及び交通機関

最寄鉄道駅

J R山手線 他
E F 駅
最寄鉄道駅からの方位と距離 (道路距離)
北東方 約 650 m

4. 近隣地域の概況

(1) 範囲

近隣地域を、対象資産を始点に、対象資産南側道路沿いの次の範囲内と判定した。

[	西方	約	150 m
	東方	約	150 m

(2) 画地の状況

<街路条件>

幅員約8mの舗装区道が標準的で、系統・連続性は概ね良好である。

<接近条件>

最寄鉄道駅への接近性 優る
最寄商店街への接近性 優る
公共公益施設への接近性 優る

<環境条件>

高層マンションが集まって建っている地域である。第二種住居地域に指定されているが、容積率は高い。

<標準的使用>

幅員： 約8mの区道に接面
地積： 5,000 m²程度
用途： 共同住宅

<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>

三方路地

<状況>

方位	幅員	舗装	種別	道路からの高低差
西方	約10.0m	有	区道	ほぼ等高
南方	約8.0m	有	区道	ほぼ等高

(2) 画地の状況

<地勢>

概ね平坦

<形状>

略台形

<間口・奥行>

概ね 90m × 70m

(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> 整備済

<都市ガス> 整備済

(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… 第二種住居専用地域

建ぺい率 60% 容積率 200% … *

*… 前面道路の幅員による制限： 無 (建築基準法52条2項)

(5) 土地の利用状況

共同住宅の敷地

(6) 建物の状況

<建築時期>

2003年02月01日 (登録簿上の新築日) [平成15年]

築年数 5.0年 (半年単位)

<使用資材・施工の程度>

グレードが高い

<現在の利用状況>

マンションの一室として利用

<維持管理状況>

良好

<減価の程度>

経過年数に比して良好である。

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>

共同住宅の敷地

<複合不動産としての最有効使用>

マンションの一室としての利用

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、「原価法」「取引事例比較法」「収益還元法」を採用した。

A. 原価法の適用

以下のとおり、対象マンション一棟の建物及びその敷地の積算価格を求め、これに配分率を乗じて、対象資産の積算価格を次のとおり求めた。

→ ¥92,100,000.-

1. 一棟の建物の積算価格

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の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。

→ 1,384,000 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。

→ 1,360,000 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ところから、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、比準価格の検証手段として十分に尊重すべきものである。

開発法による価格は、価格試算の過程にかなりの想定要因を含んでいるものの、収支採算的観点から合理的な意味を持つ価格であるといえる。

上記、鑑定方式の有する特徴、価格の規範性等について検討を加えた上、試算価格を検討、更には地価公示法に基づく公的評価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。

$$\begin{array}{rcccl} & \text{(単価)} & & \text{(面積)} & \text{(更地価格)} \\ \rightarrow & 1,384,000 \text{ 円/m}^2 & \times & 3,092.16 \text{ m}^2 & \rightleftharpoons \text{¥4,279,500,000.-} \end{array}$$

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。）

$$\begin{array}{rcccl} & \text{(単価)} & & \text{(面積)} & \text{(建築費)} \\ \rightarrow & 257,000 \text{ 円/m}^2 & \times & 6,180.74 \text{ m}^2 & \rightleftharpoons \text{¥1,588,500,000.-} \end{array}$$

マンション建設分譲に関わる通常の付帯費用の額を次のとおり求めた。

→ 更地価格・建物建築費合計額の 20% と査定。

$$4,279,500,000 + 1,588,500,000 = \text{¥5,868,000,000.-}$$

$$\rightarrow 5,868,000,000 \times 20\% \rightleftharpoons \text{¥1,173,600,000.-}$$

付帯費用込みの建物の再調達原価を次のとおり求めた。

$$\rightarrow 1,588,500,000 + 1,173,600,000 \rightleftharpoons \text{¥2,762,100,000.-}$$

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。

$$\rightarrow 4,279,500,000 + 2,762,100,000 = \text{¥}7,041,600,000.-$$

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。

$$\rightarrow \text{¥}6,747,000,000.-$$

(価格の内訳)

土地： ¥4,279,500,000.-

建物： ¥2,467,500,000.-

<算出過程>

土地 .. 前記評価過程にかんがみ、建付減価を 0% と査定した。

$$4,279,500,000 \times 100\% \equiv \text{¥}4,279,500,000.-$$

建物 .. 定額法採用

躯体最終残価率： 0% と査定

設備最終残価率： 0% と査定

$$\begin{aligned} \text{建物躯体} & 2,762,100,000 \times 0.80 \times (1 - 5.0 / 100) \times 100\% \\ & + 2,209,680,000 \times 0\% \equiv \text{¥}2,099,200,000.- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{建物設備} & 2,762,100,000 \times 0.20 \times (1 - 5.0 / 15) \times 100\% \\ & + 552,420,000 \times 0\% \equiv \text{¥}368,300,000.- \end{aligned}$$

小計 ¥2,467,500,000.-

観察減価： 0% と査定した。

$$\text{建物躯体} \quad 2,099,200,000 \times 100\% \equiv \text{¥}2,099,200,000.-$$

$$\text{建物設備} \quad 368,300,000 \times 100\% \equiv \text{¥}368,300,000.-$$

小計 ¥2,467,500,000.-

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。

$$\text{土地} \quad 4,279,500,000 \times 100\% \equiv \text{¥}4,279,500,000.-$$

$$\text{建物} \quad 2,467,500,000 \times 100\% \equiv \text{¥}2,467,500,000.-$$

土地建物合計 ¥6,747,000,000.-

e. 階層別効用比率・位置別効用比率

階層別効用比率・位置別効用比率を次のとおり査定した。(別紙Ⅲ 参照)

階層別効用比率.. 0.102811

位置別効用比率.. 0.132774

2. 積算価格の査定

一棟の建物の積算価格に階層別効用比率・位置別効用比率に基づく配分率を乗じ対象部分の積算価格を次のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{一棟全体の積算価格} & & \text{階層別効用比率} & & \text{階層別効用比率} & & \text{積算価格} \\ 6,747,000,000 & \times & 0.102811 & \times & 0.132774 & \ni & \text{¥92,100,000.-} \end{array}$$

B. 取引事例比較法の適用

以下のとおり、対象資産の所在する同一マンション内において取引事例を収集し、比準を行い、対象資産の比準価格を次のとおり求めた。

→ ¥92,200,000.- (別紙Ⅳ 参照)

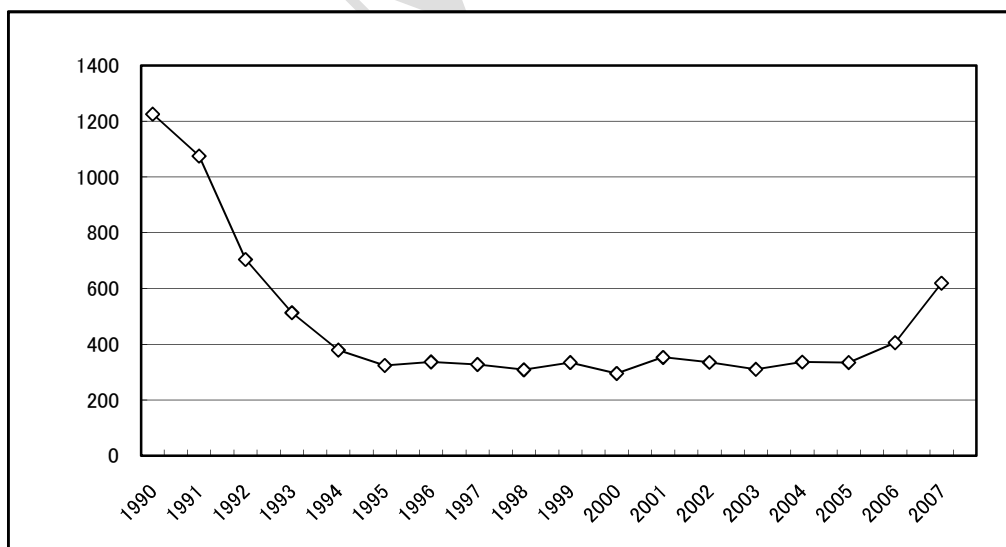
(注)

市況回復に伴い都心超高層マンションでは投資需要を反映した高額取引が続いた。当マンションでも新規分譲時価格を数割上回る転売が続いた。しかしサブプライムローン問題表面化以降は不動産投資が減退しており、今後の市況が注目される。本件評価では担保評価の安全性を勘案して取引事例について事情補正を行った。

(注)

当マンションが分譲された2003年は、バブル崩壊後、当地域の平均分譲価格が最も低下していた時期である。

<EF区の新築マンション平均分譲価格(万円/坪)>



C. 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。

→ ¥94,800,000.- (別紙V 参照)

D. 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。

→ ¥90,900,000.- (別紙VI 参照)

E. 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 ..	¥92,100,000.-
比準価格 ..	¥92,200,000.-
収益価格(直接還元法) ..	¥94,800,000.-
収益価格(DCF法) ..	¥90,900,000.-

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一棟の建物及びその敷地の再調達原価を求め、原価修正を行って得た価格に、効用比率に基づく適切な配分率を乗じて対象資産の試算価格を求めたものである。

比準価格は複数の類似する近時の売買事例より比較検討して求めたもので、各種修正、格差決定等も適切になされたものと判断されるところから、得られた試算価格は取引市場の実勢を反映するものとして規範性が高いといえる。

一方、収益価格は、収益用不動産の売買においては一般的に最も重視される価格であり参考となるが、一般的に自己居住用のマンションでは比準価格が最も重視されて取引されている。

従って、本件評価においては比準価格を重視し、積算価格と収益価格を参考価格として位置付け、評価額を次のとおり決定した。

→ ¥92,200,000.-

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 ..	92,200,000	×	4,279.5	÷	6,747.0	≒	¥58,500,000.-
建物 ..	92,200,000	×	2,467.5	÷	6,747.0	≒	¥33,700,000.-

(評価額には消費税を含んでいない)

以 上

SAMPLE

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 円/m ²	個別的要因 の比較	比(規)準価格 円/m ²										
A	EF区LP町	種別 宅地 地積 826.54m ² 取引日 2005/11/30	円/m ² 1,378,033	100	100	140	100	100	円/m ² 1,607,705	円/m ² 1,538,000	90	円/m ² 1,384,000										
													100	100	100	120	100	100	100	120	100	100
													①	②	③	④	⑤	⑥				
B	EF区EF一丁目	種別 宅地 地積 340.85m ² 取引日 2006/08/07	円/m ² 1,695,588	100	100	133	100	100	円/m ² 1,553,121	円/m ² 1,538,000	90	円/m ² 1,384,000										
													100	100	100	120	100	100	100	121	100	100
													③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩		
C	EF区EF四丁目	種別 宅地 地積 748.49m ² 取引日 2007/05/10	円/m ² 1,319,323	100	100	120	100	100	円/m ² 1,453,800	円/m ² 1,538,000	90	円/m ² 1,384,000										
													100	100	100	90	100	100	100	121	100	100
													⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩				
公示基準地	α	公示 EF-13 EF区GH町1-2 種別 宅地 地積 358m ² 時点 2008/01/01	円/m ² 1,453,846	-	-	103	100	100	-	-	90	円/m ² 1,321,000										
													100	100	100	102	100	100	100	102	100	100
β		種別 地積 時点 2008/01/01	円/m ²	-	-	103	100	100	-	-	90	円/m ² 0										
													100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
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	100	100	100	120	100	120	100							
	B	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100							
		100	100	100	100	120	100	120	100	101	100	120	100	121	100							
	C	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100							
100		100	100	100	90	100	90	100	101	100	120	100	121	100								
α	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100								
	100	100	100	100	100	100	100	100	102	100	100	100	102	100								
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	100	100								
対象地	100	100	100	100	90	100	90	備考														
	100	100	100	100	100	100	100															

時点修正率
 2006年01月01日 ~ 2006年12月31日 + 10.3%
 2007年01月01日 ~ 2007年12月31日 + 26.0%
 2008年01月01日 ~ 2008年02月08日 + 2.7%

(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	
	不整形等								
	画地規模		+ 20					- 20	
	高低差			- 10					
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							
		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	+ 1	+ 2			
		商店街・官公庁等の接近性							
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	+ 20	+ 20	+ 20					
	行政的規制の強弱								
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	3,092.16 m ²	有効面積	3,092.16 m ²
	1F	1,125.20m ²	89.4%	1,006.00m ²	4,704円/m ²	4,733,000円	9,466,000円	9,466,000円					建物構造用途 鉄筋コンクリート造共同住宅
2F	1,081.36m ²	98.5%	1,065.43m ²	4,871円/m ²	5,189,000円	10,378,000円	10,378,000円					
3F	942.70m ²	98.5%	928.57m ²	5,000円/m ²	4,643,000円	9,286,000円	9,286,000円					
4F	801.15m ²	98.4%	787.99m ²	5,147円/m ²	4,055,000円	8,110,000円	8,110,000円	建物面積	延	6,180.74 m ²		
5F	664.21m ²	98.2%	652.56m ²	5,300円/m ²	3,459,000円	6,918,000円	6,918,000円	建物評価額	1,593,200,000 円			
6F	596.88m ²	98.2%	586.00m ²	5,369円/m ²	3,146,000円	6,292,000円	6,292,000円					
7F	518.43m ²	98.0%	508.09m ²	5,542円/m ²	2,816,000円	5,632,000円	5,632,000円					
8F	450.81m ²	97.8%	440.96m ²	5,807円/m ²	2,561,000円	5,122,000円	5,122,000円					
合計	6,180.74m ²	96.7%	5,975.60m ²		30,602,000円	61,204,000円	61,204,000円	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。				

2. 総収益算出内訳

項目	査定額	算出根拠
① 賃料収入	367,224,000 円	30,602,000 円 × 12 ヶ月
② 敷金・保証金等の運用益	1,836,120 円	61,204,000 円 × 3.0% (他人資本利回り)
③ 礼金・権利金等の運用益・償却額	11,298,136 円	(6年 3.0% の年賦償還率) 61,204,000 円 × 0.184598
④ 駐車場収入	15,360,000 円	40,000 円 × 32 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)	395,718,256 円	

4. 総費用算出内訳

項目	査定額	算出根拠
① 修繕費	19,785,913 円	395,718,256 円 × 0.05
② 維持管理費	11,016,720 円	367,224,000 円 × 0.03
③ 公租公課 土地建物	4,149,403 円 13,542,200 円	推定 推定 1,593,200,000円 × 0.5 × 0.017
④ 損害保険料	1,593,200 円	1,593,200,000 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	16,488,261 円	395,718,256 円 × 1 / 24
⑦ 建物取壊費積立	1,593,200 円	1,593,200,000 円 × 0.001
⑧ その他費用	0 円	
⑨	0 円	
⑩ 総費用 (①～⑨)	68,168,897 円	敷地面積当り単価 22,046 円/m ² 経費率 17.2 %

3. 基本利率等

r : 基本利率	5.0 %	g : 賃料の変動率	0.0 %
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	40 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	1.0 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	1,593,200,000 円	257,000 円/m ² × 6,180.74 m ² × (1 + 0.003)
② 元利増償還率	0.0658908	躯体部分 0.058278 × 80 % + 設備部分 0.096342 × 20 %
③ 建物等に帰属する純収益(①×②)	104,977,223 円	敷地面積当り単価 33,949 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)	=	327,549,359 円
(B) 建物等に帰属する純収益	=	104,977,223 円
(C) 土地に帰属する純収益 (A) - (B)	=	222,572,136 円
(D) 未収入期間を考慮した (C) × 0.94493	=	210,315,089 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 % = 4,206,300,000 円

(還元利回り r-g)

(1,360,000 円/m²)

(1,000円未満四捨五入)

比準価格試算表(中古マンション)

別紙IV

価格時点 2008/02/08

	事例総額	専有面積	事例単価
①	82,250,000 円	72.62 m ²	1,132,608 円/m ²
②	72,000,000 円	63.73 m ²	1,129,766 円/m ²
③	95,500,000 円	81.83 m ²	1,167,054 円/m ²
④	75,000,000 円	67.13 m ²	1,117,235 円/m ²
⑤	89,200,000 円	77.91 m ²	1,144,911 円/m ²

全事例が同一マンション内のものである。

項目		格 差 〔0は標準評点(100点)を示す〕					対象 物件	事例 ①	事例 ②	事例 ③	事例 ④	事例 ⑤	
1. 交通 いずれか 一方選択	徒歩 最寄駅へ 徒歩で	~3分 5	~6分 0	~10分 -5	~15分 -13								
	バス 最寄駅へ	a パスで	~10分 0	~15分 -5	~20分 -10								
		b パス停へ 徒歩で	~3分 0	~6分 -3	~10分 -8	~15分 -16							
2. 土地についての権利		所有権 0	地上権 -5	賃借権 -10									
3. 建物築年数 (建築月から6か月経過 時点で1年加算)		都心型マンションは築年数1年につき-1.0 (1年目=0) 中間型マンションは築年数1年につき-1.5 (1年目=0) 郊外型マンションは築年数1年につき-2.0 (1年目=0)						-1.0	-1.0	-1.0			
4. 階層 いずれか 一者選択	①エレベーター付 都心型マンション	効用比は個別査定した					7.4	10.8	6.0	6.0	0.0	-2.6	
	②エレベーター付 郊外型マンション												
	③階段のみの マンション												
5. 開口部の方位 (廊下側開口部除く) (更に日照の調整を8で行う) (注.. 効用比が別に判定 した場合はそれによる)		効用比は個別査定した											
6. 周辺環境		優良住宅地 5	一般住宅地 0	商住混在 -3	工住混在 -5	嫌悪施設有 -10							
7. 建物のグレード		優る 6	やや優る 3	普通 0	やや劣る -3	劣る -6							
8. 日照・通風等		優る 6	やや優る 3	普通 0	やや劣る -3	劣る -6							
9. 騒音・振動等		普通 0	やや有 -2.5	有 -5	かなり有 -10	極端に有 -15							
10. バルコニー・専用庭		0m ² ~ -3	5m ² ~ -1.5	10m ² ~ 0	20m ² ~ 3	30m ² ~ 6	40m ² ~ 8	50m ² ~ 10					
11. その他の要因		専有部分の広さ・管理の良否・その他											
						合計	7.4	9.8	5.0	5.0	0.0	-2.6	
						年間時点修正率	0.0%	経過月数	11ヶ月	11ヶ月	8ヶ月	4ヶ月	0ヶ月

事例単価	取引事情補正	時点修正率	格差率	試算値
① 1,132,608 円/n	100%	100.0%	107.4 / 109.8	1,107,315 円/m ²
② 1,129,766 円/n	100%	100.0%	107.4 / 105.0	1,155,326 円/m ²
③ 1,167,054 円/n	100%	100.0%	107.4 / 105.0	1,193,457 円/m ²
④ 1,117,235 円/n	100%	100.0%	107.4 / 100.0	1,199,672 円/m ²
⑤ 1,144,911 円/n	100%	100.0%	107.4 / 97.4	1,262,037 円/m ²
5 件 平均				1,183,561 円/m ²

比準価格 1,183,561 円/m² × 77.91 m² ≒ 92,200,000 円

収益価格試算表(直接還元法)

別紙V

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	有効面積	㎡
		34F	77.91㎡	100.0%	77.91㎡	5,495円/㎡	428,115円	15,000円			
									建物構造用途	居住用マンション1室	
									建物面積	延	77.91㎡
									建物再調達原価	20,710,897円	
									(備考)		
	合計	77.91㎡	100.0%	77.91㎡		428,115円	15,000円	856,230円			

2. 収益算出内訳

項目	査定額	算出根拠
① 貸室賃料収入	5,137,380円	428,115円 × 12ヶ月
② 共益費・管理費	180,000円	15,000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	40,000円 × 0台 × 12ヶ月
⑤ その他収入	0円	0円 × 12ヶ月
	0円	0円 × 12ヶ月
⑥ 空室等損失 貸倒れ損失	-221,558円	5,317,380円 × 1 / 24
運営収益 (①～⑥)	5,095,822円	

3. 費用算出内訳

項目	査定額	算出根拠
① 管理費	180,000円	15,000円 × 12
② 水道光熱費	0円	0円 × 12
③ 修繕積立金	120,000円	10,000円 × 12
④ P.マネジメントフィー	0円	0円 × 12
⑤ テナント募集費用等	0円	礼金収入と相殺
⑥ 公租公課	54,100円	土地 実額計上
	176,300円	建物 実額計上
⑦ 損害保険料	0円	償資 実額計上
	20,711円	20,710,897円 × 0.001
⑧ その他費用	0円	0円 × 12
	0円	× 12
	0円	× 12
総費用 (①～⑧)	551,111円	

4. 加重平均利回り

自己資本利回り	8.5%	自己資本割合	30%
他人資本利回り(長期固定)	3.0%	他人資本割合	70%
加重平均利回り	4.7%		

リスクフリーレート	1.5%	運営経費率(OER): 10.8%	
不動産プレミアム	3.5%		
その他のリスク	3.5%		
		自己資本利回り	8.5%

5. キャッシュフロー

(A) 運営純収益(NET-OI)	=	4,544,711円
(B) 一時金の運用益 1.5% (国債利回り)	=	12,843円
(C) 平準化した資本的支出	=	102,748円
(D) 純収益(NET-CF)	=	4,454,806円

収益価格 : (D) ÷ 4.7% = 94,800,000円

(100,000円未満四捨五入)

収益価格試算表 (DCF法)

別紙VI

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		5,137,380	5,137,380	5,137,380	5,137,380	5,137,380	5,137,380	5,137,380	5,137,380	5,137,380	5,137,380	5,137,380
共益費収入		180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
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		-221,558	-221,558	-221,558	-221,558	-221,558	-221,558	-221,558	-221,558	-221,558	-221,558	-221,558
小計	0	5,095,822	5,095,822	5,095,822	5,095,822	5,095,822	5,095,822	5,095,822	5,095,822	5,095,822	5,095,822	5,095,822
運営費用												
維持管理費		180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
水道光熱費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費		120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000
P.マネジメントフィー		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		54,100	54,100	54,100	54,100	54,100	54,100	54,100	54,100	54,100	54,100	54,100
公租公課 建物		176,300	176,300	176,300	176,300	176,300	176,300	176,300	176,300	176,300	176,300	176,300
公租公課 償却資産		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
損害保険料		20,711	20,711	20,711	20,711	20,711	20,711	20,711	20,711	20,711	20,711	20,711
その他費用		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小計	0	551,111	551,111	551,111	551,111	551,111	551,111	551,111	551,111	551,111	551,111	551,111
運営純収益 (NET-OI)	0	4,544,711	4,544,711	4,544,711	4,544,711	4,544,711	4,544,711	4,544,711	4,544,711	4,544,711	4,544,711	4,544,711
運営経費率 (OER)		10.8%	10.8%	10.8%	10.8%	10.8%	10.8%	10.8%	10.8%	10.8%	10.8%	10.8%
一時金運用益		12,843	12,843	12,843	12,843	12,843	12,843	12,843	12,843	12,843	12,843	12,843
平準化した資本的支出		102,748	102,748	102,748	102,748	102,748	102,748	102,748	102,748	102,748	102,748	102,748
純収益 (NET-CF)	0	4,454,806	4,454,806	4,454,806	4,454,806	4,454,806	4,454,806	4,454,806	4,454,806	4,454,806	4,454,806	4,454,806
複利現価率	1.0000000	0.9569378	0.9157300	0.8762966	0.8385613	0.8024510	0.7678957	0.7348285	0.7031851	0.6729044	0.6439277	0.6439277
NET-CFの現在価値	0	4,262,973	4,079,400	3,903,732	3,735,628	3,574,764	3,420,827	3,273,519	3,132,554	2,997,659	2,868,573	
NET-CFの現価の総和	35,249,628 円										転売価格	89,096,128
復帰価格の現在価値	55,650,319 円										売却費用 3.00%	2,672,884
収益価格	90,900,000 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	86,423,244
基本利率	4.5%	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%	-0.3%	-0.2%	0.0%	0.0%	4.5%					
	(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 (住居)

別紙Ⅶ

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 (消費税抜)	額 共 益 費	月 共 込 賃 料 (消費税抜)	共込 賃料単価 (消費税抜)	敷金 保証金	
1	新規成約	同一マンション内			77.54㎡	23.46坪	住居		RC	8階	5年	343,225円	15,000円	358,225円	15,272円/坪	686,449円	2.0ヵ月
2	新規成約	同一マンション内			72.62㎡	21.97坪	住居		RC	8階	5年	341,639円	15,000円	356,639円	16,235円/坪	683,278円	2.0ヵ月
3	新規成約	同一マンション内			72.62㎡	21.97坪	住居		RC	8階	5年	351,654円	15,000円	366,654円	16,691円/坪	703,309円	2.0ヵ月
4	新規成約	同一マンション内			72.62㎡	21.97坪	住居		RC	8階	5年	366,081円	15,000円	381,081円	17,347円/坪	732,163円	2.0ヵ月
5	新規成約	同一マンション内			63.73㎡	19.28坪	住居		RC	8階	5年	299,816円	15,000円	314,816円	16,330円/坪	599,633円	2.0ヵ月
6	新規成約	同一マンション内			81.83㎡	24.75坪	住居		RC	8階	5年	396,253円	15,000円	411,253円	16,614円/坪	792,506円	2.0ヵ月
7	新規成約	同一マンション内			67.13㎡	20.31坪	住居		RC	8階	5年	351,508円	15,000円	366,508円	18,049円/坪	703,017円	2.0ヵ月
8	新規成約	同一マンション内			77.91㎡	23.57坪	住居		RC	8階	5年	377,271円	15,000円	392,271円	16,644円/坪	754,542円	2.0ヵ月
9	新規成約	同一マンション内			77.91㎡	23.57坪	住居		RC	8階	5年	366,526円	15,000円	381,526円	16,188円/坪	733,051円	2.0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	新規成約	5,049円/㎡	100%	100%	97%	100%	4,898円/㎡	5,024円/㎡	109.39%	5,495円/㎡	77.91㎡	428,115円
4	新規成約	5,248円/㎡	100%	100%	95%	100%	4,986円/㎡					
7	新規成約	5,460円/㎡	100%	100%	95%	100%	5,187円/㎡					

※注.

※注.

上記試算賃料	維持管理費・修繕費補正	修正後の月額賃料
428,115円	100.0%	428,115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
航空写真	..	App. 02
地形図	..	App. 03
対象不動産位置図	..	App. 04
公図	..	App. 05
地積測量図	..	App. 06
建物図面	..	App. 07
対象階平面図	..	App. 08
道路台帳図面	..	App. 09
建築確認台帳記載事項証明	..	App. 10
登記簿謄本	..	App. 11
写真	..	App. 12