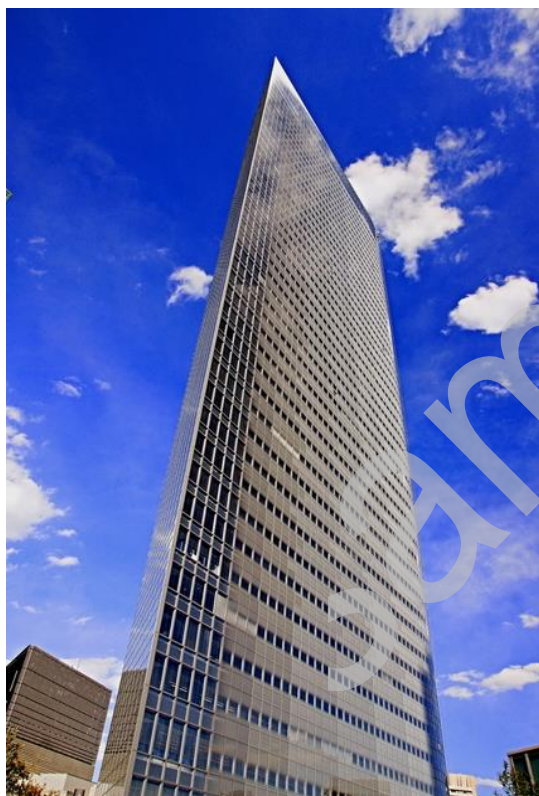


不動産調査報告書

評価●号 | ●●●ビル
令和●年●月●日



MYUMURA
REAL ESTATE APPRAISAL

【はじめに】

1. 本報告書は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)第3条2項の業務として、「不動産鑑定評価基準」の一部分を適用・準用して不動産鑑定士の資格を有するものが作成し、入村不動産鑑定が発行するものです。
2. 本価格調査で採用した、対象となる不動産の範囲及び数量その他の数値等は依頼者殿ご提示の資料及び指示によったものです。
3. 本価格調査終了後に、①当初公表が予定されていなかった調査価格について公表されることとなる場合や、②当初定めた開示範囲が広がる場合には、原則、作成担当不動産鑑定士の承諾を得る必要があります。
4. 報告書の内容に係る説明について、依頼者殿の承諾がない限り、第三者からの説明要望には守秘義務の観点から応じる事は出来ません。
5. 本報告書は、これを構成する各部分がそれぞれ他の部分と関連性を持っており、総体として意味のある成果物となっております。
したがって、この報告書の項目の一部を取り出した記載物や内容を要約したもの、文章を並び替えたもの、内容に加工や追加を行ったものなど、提出した報告書以外の書類等に関しては一切責任を負いません。
6. この価格調査は、不動産鑑定士が適切と判断した調査を、限られた時間と費用の中で実施し、その行われた調査の範囲において対象不動産の価格形成要因等を分析し不動産鑑定士の意見として調査価格等を示したものであり、価格調査の価格時点において有効なものであります。
たとえばこの時点より後になって、当該調査の範囲を超える新しい知見の獲得や事実の発見があった場合には、それらの事柄を考慮した新しい価格調査が必要となる場合があります。

不動産調査報告書

(依頼者)

東京都武蔵野市吉祥寺南町1-1-2

 入村不動産鑑定

不動産鑑定士

ご依頼を賜りました価格等調査につきましては以下の通りご報告申し上げます。

I. 調査価格

総額
200,000,000円

- 上記の結果は、価格調査の基本的事項及び手順が不動産鑑定評価基準に則っていないため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性がある。
- 本調査は、後記に記載する依頼目的以外での使用及び記載されていない者への開示は想定していない。
- 売買契約に際してすでに授受されている一時金の返還義務が買い主に承継される場合には当該一時金相当額は、上記調査価格から控除される取り扱いが妥当である。
- 上記調査価格は、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。

Ⅱ. 業務の目的と範囲等に関する事項

1. 依頼目的

売買の参考

2. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と則らない価格調査の峻別

本件は、国土交通省が策定した平成21年8月28日付「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン(以下、「価格等調査ガイドライン」という)Ⅰ.4.に基づき、不動産鑑定評価基準に則らないことについて次の合理的な理由があるため、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行うものとする。

【価格等調査ガイドラインⅠ.4.】

- 調査価格が依頼者の内部における使用にとどまる場合
- 公表・開示・提出される場合でも公表される第三者又は開示・提出先の判断に大きな影響を与えないと判断される場合
- 調査価格が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合
- 不動産鑑定評価基準に則ることができない場合
- 価格等調査ガイドライン「Ⅱ.2.依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等」を勘案して不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由がある場合

3. 開示範囲又は公表の有無

【調査価格の依頼者以外への開示の有無及び開示先】

項目	有無	開示先・公表方法等
調査価格の依頼者以外への開示	無	-
調査価格の公表	無	-

4. 事後の公表・開示範囲の拡大の際の承諾の必要性

後日、①当初公表が予定されていなかった調査価格が公表される場合や、②当初定めた開示範囲が広がる場合には、当該公表又は開示の前に当社宛文書等を交付して、本調査の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

5. 不動産鑑定評価基準との相違及び当該相違の合理的な理由

本調査は、不動産鑑定評価基準に定める(A)基本的事項及び(B)鑑定評価の手順と相違しているが、主な相違点及び当該相違の合理的な理由は、次のとおりである。

(A) 基本的事項

基本的事項	相違の有無	不動産鑑定評価基準との主な相違点
(1) 対象確定条件	無	-
(2) 想定上の条件	有	土壌汚染の可能性、建物環境についてアスベスト等の有害物質の存在、埋蔵文化財の埋蔵又は地下埋設物の埋設の可能性(以下、「土壌汚染等の可能性」という)を考慮外とする価格調査
(3) 価格等調査の時点	無	-
(4) 価格等を求める方法又は価格等の種類	有	鑑定評価基準に則らない価格調査であるため、鑑定評価基準で定める価格の種類は用いない。

(当該相違の合理的な理由)

本件調査価格は公表は予定されておらず、依頼者の内部資料にとどまるため、当該相違点を妥当とした判断は社会通念上、合理的である。

(B) 調査の手順

基本的事項	相違の有無	不動産鑑定評価基準との主な相違点
(1) 対象不動産の確認	有	土壌汚染等の可能性については実地調査において存否の確認を行わず、条件により考慮外としている。
(2) 資料の収集及び整理	有	土壌汚染等の可能性については資料収集を行わず、条件により考慮外としている。
(3) 資料の検討及び価格形成要因の分析	有	土壌汚染等の可能性については独自調査を行わず、条件により考慮外としている。
(4) 適用する価格等調査の手法	無	-
(5) 試算価格の調整及び調査価格の決定	無	-
(6) 成果報告書への記載事項	有	<p>不動産鑑定評価基準第1部第9章第2節に規定されている記載事項のうち、以下の項目については記載を行っていない。</p> <p>VI 鑑定評価額の決定の理由の要旨</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地域分析及び個別分析に係る事項のうち、同一需給圏及び近隣地域の範囲及び状況、同一需給圏の市場動向及び同一需給圏における典型的な市場参加者の行動、代替、競争等の関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度等 2. 評価方式の適用・調査価格の決定事項について、原価法の土地の再調達原価の査定に当たっての評価手法の適用過程(簡便法採用のため) 3. 鑑定評価方式の適用について、三方式を併用しない場合の理由 4. 試算価格又は試算賃料の調整に関する事項について、試算価格又は試算賃料の再吟味及び説得力に係る判断 5. 公示価格との規準に関する事項 <p>VII 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲</p>

(当該相違の合理的な理由)

本件調査価格の公表は予定されておらず、依頼者の内部資料にとどまるため、当該相違点を妥当とした判断は社会通念上、合理的である。

Ⅲ. 対象不動産の表示

1. 土地

[所在] 東京都▲市●3丁目

[地目] 宅地

[地積] 登記情報: 123.17㎡

実測面積: 123.07㎡ ※実測面積を採用する

【登記情報詳細】

符号	地番	地目	面積	所有者
①	●番●	宅地	75.03㎡	●●●●
②	●番●	宅地	48.14㎡	
③				
		計	123.17㎡	

2. 建物

[所在] 東京都▲市●3丁目 ●番地●、●番地●

[構造] 鉄骨造陸屋根8階建

[用途] 事務所

[面積] 登記情報: 593.17㎡

確認延べ面積: 669.03㎡ ※建築確認申請延べ面積を採用する

[築年]

【登記情報詳細】

符号	家屋番号	構造・用途	面積	所有者	
①	●番●	鉄骨造陸屋根8階建 事務所	1階	12.87㎡	●●●●
			2階	82.90㎡	
			3階	82.90㎡	
			4階	82.90㎡	
			5階	82.90㎡	
			6階	82.90㎡	
			7階	82.90㎡	
			8階	82.90㎡	
			計	593.17㎡	

IV. 価格調査の基本的事項及び価格調査を行った年月日

項目		内容
(1) 対象不動産の種類		貸家及びその敷地
(2) 価格調査の対象となった権利の内容		土地:所有権
		建物:所有権
(3) 価格等調査の条件	対象確定条件	現況を所与として価格調査を行う。
	想定上の条件	土壌汚染の可能性、アスベスト等の有害物質の存在、埋蔵文化財の埋蔵又は地下埋設物の埋設の可能性(以下、「土壌汚染等の可能性」という)は考慮外とする
	その他の条件	-
(4) 価格時点		平成●年●月●日
(5) 価格調査を行った年月日		平成●年●月●日
(6) 価格を求める方法		原価法及び収益還元法
(7) 価格の種類		鑑定評価基準で定める価格の種類は用いない。

V. 利害関係等

項目	関与 不動産鑑定士	関与 不動産鑑定業者
(1) 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	無	無
(2) 依頼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	無	無
(3) 本調査報告書が依頼者以外の者へ開示される場合の開示先又は本調査報告書が依頼者以外の者へ提出される場合の当該提出先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	無	無

VI. 対象不動産の確認

項目		内容
(1) 物的確認	現地調査日	平成●年●月●日
	照合事項	土地・建物の位置・形状・規模及び建物の構造・用途等
	照合結果	概ね一致を確認した。
	採用数量	土地:実測面積 建物:確認延べ面積
(2) 権利の態様の確認	所有権	土地所有者: ●● ●● 建物所有者: ●● ●●
	所有権以外の権利	建物賃借権(詳細は別紙2-2参照)

VII. 調査価格決定の理由の要旨
1. 地域分析及び個別分析
【土地の価格形成要因(地域要因)】

項目		内容			
地	近隣地域の範囲	▲市●3丁目●番街区のうち幅員22m「●●通り」沿いの東西50m南北50mの範囲			
	交通接近条件	主要交通機関	路線	JR中央線	
			最寄駅	「吉祥寺」駅	
			最寄駅まで	約300m	徒歩約4分
都心まで			「新宿」駅まで●分		
		運行間隔	約●分間隔		
域	商業中心との関係	「●」駅周辺商業地域の外縁部に位置する。商業地域としての集積度は低く、駅からの動線上に位置するが「●●街道」及び「●●街道」により連続性がやや分断されている。			
	街路条件	幅員約18mの舗装国道			
要	行政的条件	用途地域	商業地域	防火規制	防火地域
		建ぺい率	80%	高度地区	なし
		容積率(基準)	500%(500%)	日影規制	なし
		その他	「●地区」土地区画整理事業地内(整備済)		
因	環境条件	用途的地域	普通商業地域	画地規模	200㎡程度
		宅地利用度	略100%	建物階層	中
		標準的使用	中高層の店舗付事務所ビル、店舗付共同住宅		
		供給処理施設	上水道:有、公共下水道:有、都市ガス:有		
		自然的条件	日照:普通 眺望:普通	通風:普通 地盤:普通	乾湿:普通 地勢:平坦

【土地の価格形成要因(個別的要因)】

項目		内容			
個 別 的 要 因	街路条件	西側	幅員 約22m	市道(42条1項1号道路)	
		南側	幅員 約18m	国道(42条1項1号道路)	
		特記事項	対象地の規模・車両入出庫の難易等を勘案して、対象地の種別を「●●」駅前立地型商業地域と判断し、駅からの動線である幅員22m市道「●●通り」を中心街路とした。		
	行政的 条件	用途地域	近隣地域の地域要因と同じ。		
		基準建蔽率	80.00%		
		基準容積率	500.00%		
	画地 条件	対象地積	実測数量	123.07㎡	
間口		約9.6m	・道路と等高。		
奥行		約13m	・画地内平坦		
形状		ほぼ台形	・隣地と等高。		
更地としての 最有効使用	店舗付事務所ビルの敷地として使用すること。				

sample

【建物の価格形成要因】

項目		内容	
主たる建物	構造・規模・用途 (主たる建物)	鉄骨造陸屋根8階建 延 669.03㎡ ※確認延べ面積 事務所	
	経済的残存耐用年数	躯体	30年
		設備	5年
建築時期			
経過年数		20年	
使用資材と設計施工の良否及び建物品等		使用資材:普通	建物品等:普通
		設計及び施工:普通	
管理の状態		普通	
敷地との適応の状態		ほぼ適応、下記備考参照	
環境との適合の状態		概ね良好	
最有効使用の程度		最有効使用である	
備考		対象建物は検査済証(確認番号●番、確認年月日平成●年●月●日、検査済証発行年月日平成●年●月●日)が発行されており、建築時には適法に建築されたものと思料する。	

【建物及びその敷地の最有効使用の判定】

店舗付事務所ビルとして現況のまま継続使用することが最有効使用と判定した。

2. 評価手法の適用・調査価格の決定

【価格調査の方針】

原価法及び収益還元法(直接還元法)を適用して、各試算価格を試算する。
 なお、取引事例比較法については対象不動産と同類型の規範力を持った事例の収集が困難であったため、適用除外とする。

【手法の適用】

①原価法

別紙1より、原価法による積算価格を 159,000,000円 と査定した。

②収益還元法

現行の賃貸借契約に基づく実際実質賃料より査定した純収益を還元利回りで還元して収益価格を求めるものとする。

以下から逆算される利回り水準は、表面利回りで11.1%、NOI利回りで7.4%であり、概ね妥当である。また、検証のため1階について店舗賃料に代えて駐車場賃料(月額15,000円×2台)を計上し、表面利回りを10.0%として査定した価格は203,000,000円であり、下記の価格と概ね均衡がとれているものと判断した。

A. 運営収益	21,756,125円
B. 運営費用	7,116,812円 (経費率 32.7%)
C. 純収益(NOI:A-B)	14,639,313円
D. 純収益(NCF:Cに調整項目を加減)	13,971,246円
E. 還元利回り(NCF)	7.0%
F. 収益価格(D÷E)	200,000,000円

上記より、収益還元法による収益価格 200,000,000円 と査定した。

【調査価格の決定】

以上、 積算価格 : 159,000,000円
 収益価格 : 200,000,000円 を試算した。

収益価格を標準とし、積算価格を参考にとどめ、

調査価格を 200,000,000円 と決定した。

以上

VIII. 付記事項

前記調査価格は、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。

【対象不動産の現況】

写真

写真

対象不動産遠景(南西方より)

対象不動産遠景(北西方より)

写真

写真

1階部分の状況

エントランス部分の状況

写真

写真

西側道路の状況(南方より)

南側道路の状況(西方より)



別紙1-1 原価法の適用明細表(1)

項目		詳細							
再 調 達 原 価	土 地	事例等	取引価格等	事情補正	時点修正	地域格差	標準化補正	比準価格等	
		A	410,799	×100/100	×99.4/100	×100/75	×100/103	≒ 529,000	
		B	332,751	×100/100	×95.4/100	×100/60	×100/103	≒ 514,000	
		C	480,447	×100/100	×98.8/100	×100/85	×100/103	≒ 542,000	
		公示等	489,000	×100/100	×98.4/100	×100/100	×100/100	≒ 481,000	
		※事例概要							
		符合	所在	取引時点	地積	最寄駅	用途地域		
		A	▲▼3丁目		251.48㎡	吉祥寺	近商(80,300)		
		B	●■4丁目		148.76㎡	吉祥寺	商業(80,400)		
		C	▲●5丁目		253.93㎡	吉祥寺	近商(80,400)		
		公示等	■■6丁目		248.00㎡	吉祥寺	商業(80,500)		
		(価格時点)							
		※時点修正詳細		期間・修正率(年率)		-4.8%			
						-1.6%			-0.5%
				以上より、比準価格		529,000円/㎡ (Aを重視)			
		規準価格		481,000円/㎡					
		標準画地価格を		529,000円/㎡ と査定した。					
再 調 達 原 価	土 地	項目	格差率	詳細					
		個別的要因	街路条件	0.0%	格差なし。				
			交通接近条件	0.0%	格差なし。				
			画地条件	5.0%	角地+5				
			行政条件	0.0%	格差なし。				
			環境条件	0.0%	格差なし。				
		個別格差率	上記の各条件ごとの格差率の相乗積から、対象地の個別格差率を105.0%と査定した。						
対象地価格	上記標準画地価格に個別格差率を乗じて、対象地の更地価格(単価)を555,000円/㎡と査定した。 当該更地価格(単価)に評価数量を乗じて、対象地の更地価格(総額)を以下のとおり査定し、これを土地の再調達原価とした。								
再 調 達 原 価	建 物	更地価格(単価)	地積(実測)	更地価格(総額)					
		555,000円/㎡	× 123.07㎡	≒ 68,000,000円					
		単価(設計監理費含む)		面積(確認延べ面積)	建物再調達原価				
272,000円/㎡		× 669.03㎡	≒ 182,000,000円						
※再調達原価部分別詳細		躯体割合	80.0%	146,000,000円					
		設備割合	20.0%	36,000,000円					
再調達原価合計		土地再調達原価	建物再調達原価		再調達原価合計				
		68,000,000円	+ 182,000,000円		≒ 250,000,000円				



別紙1-2 原価法の適用明細表(2)

	項目	減価額	詳細
	減価修正	土地	0円
建物		87,000,000円	(1) 耐用年数に基づく方法による減価額
			再調達原価 減価率※
			躯体 146,000,000円 × 40.0% ≒ 58,000,000円
			設備 36,000,000円 × 80.0% ≒ 29,000,000円
		耐用年数に基づく方法による減価額 87,000,000円	
		※耐用年数に基づく方法による減価額査定詳細	
		区分 経過年数 (経過年数 + 残存耐用年数)	
		躯体 20 ÷ (20 + 30) ≒ 40.0%	
		設備 20 ÷ (20 + 5) ≒ 80.0%	
		(2) 観察減価法による減価額	
		(1)の減価額控除後建物価格 減価率	
		建物一体 95,000,000円 × 0.0% ≒ 0円	
		観察減価法による減価額 0円	
	一体減価	4,000,000円	上記金額は現況の建物及びその敷地が適法な状態であることを前提とした価格である。本件建物及びその敷地に一体減価が生じているものと推測されるため、一体減価を行なった。
			土地建物再調達原価合計 一体減価率
			250,000,000円 × 1.5%
	合計	91,000,000円	

	詳細		
	積算価格	再調達原価から減価修正額を控除して、積算価格を以下のとおり試算した。	
再調達原価 250,000,000円		減価修正額 - 91,000,000円	積算価格 ≒ 159,000,000円
	積算価格	159,000,000円	

別紙2-1 収益還元法の適用明細表(1)

収支項目等			単年度収支	査定根拠			
				採用資料	査定内容		
運営収益	貸室賃料収入	店舗	5,208,000	想定	月額合計	434,000 × 12ヶ月	
		事務所	10,024,008	想定	月額合計	835,334 × 12ヶ月	
	共益費収入	店舗	840,000	想定	月額合計	70,000 × 12ヶ月	
		事務所	2,520,000	想定	月額合計	210,000 × 12ヶ月	
	(a)共益費収入込賃料収入		18,592,008	-			
	(b)駐車場収入		0	非計上	月額合計	0 × 12ヶ月	
	(c)水道光熱費収入		2,532,780	想定	H●●月分実績値からの推定額		
	(d)その他収入	屋上看板・通信	1,114,286	実額	※屋上看板年額634,286円、屋上通信年額480,000円		
		保証金償却収入	364,500	想定	対象保証金	10,000,000 × 15.0% × 想定更新率24.3%	
		更新料収入	308,448	想定	月額賃料	1,269,334 × 1.0ヶ月分 × 想定更新率24.3%	
		合計	1,787,234	-	※想定更新率は平均契約年数3年、平均入替率10%より計算		
	①可能総収益 (a)+(b)+(c)+(d)			22,912,022	-		
	空室損失	貸室	1,115,520	想定	空室率	6.0%	
		水道光熱費	0	非計上	空室率	0.0%	
		駐車場	0	非計上	空室率	6.0%	
その他収入		40,377	想定	空室率	6.0%		
②空室損失合計			1,155,897	-			
③貸し倒れ損失			0	非計上			
I.運営収益 ①-②-③			21,756,125	-			
運営費用	④維持管理費		1,972,404	想定	月額坪単価	900円/坪 × 賃貸面積 × 12ヶ月	
	⑤水道光熱費		2,720,868	想定	H●●月分実績値からの推定額		
	⑥修繕費	建物修繕費	364,000	想定	建物再調達原価	× 0.20%	
		原状回復費	0	想定	月額坪単価	0円/坪 × 賃貸面積 × 想定入替率10.0%	
	合計		364,000	-			
	⑦PMフィー		435,123	想定	運営収益	× 2.0%	
	⑧テナント募集費	新規契約時	119,317	想定	月額賃料 × (1 - 空室率) × 1.0ヶ月分 × 想定入替率10.0%		
		更新時	0	想定	月額賃料 × (1 - 空室率) × 0.0ヶ月分 × 想定更新率24.3%		
	合計		119,317	-			
	⑨公租公課	土地	387,162	実額			
		建物	907,938	実額			
償却資産		0	非計上				
合計		1,295,100	-				
⑩損害保険料		182,000	想定	建物再調達原価	× 0.10%		
⑪その他費用	道路占用料	28,000	実額				
	リフォーム費用	0	非計上				
合計		28,000	-				
II.運営費用 ④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪			7,116,812	-	※経費率	32.7%	
A. 運営純収益 (NOI) I - II			14,639,313	-			
III.一時金の運用益		241,933	想定	運用利回り	2.0%		
IV.資本的支出(Capex)		910,000	想定	建物再調達原価	× 0.50%		
B. 純収益 (NCF) A+III-IV			13,971,246	-			
預かり一時金残高		12,096,625					
純収益 (NCF)を還元利回りで還元して、収益価格を以下のとおり試算した。							
純収益 (NCF)		還元利回り		収益価格			
13,971,246円		÷ 7.0%		≒ 200,000,000円			
収益価格		200,000,000円					

別紙2-2 賃貸借契約の概要

符号	契約者属性	用途	賃貸面積		賃料		共益費		共益費込賃料		敷金		備考
			m ²	坪	月額	坪単価	月額	坪単価	月額	坪単価	総額	月数	
1	法人	店舗	62.41	18.88	216,000	11,441	35,000	1,854	251,000	13,294	2,400,000	11.1	
2	法人	店舗	77.33	23.39	218,000	9,320	35,000	1,496	253,000	10,817	7,000,000	32.1	
3	法人	事務所	77.33	23.39	152,000	6,499	35,000	1,496	187,000	7,995	600,000	3.9	
4	法人	事務所	77.33	23.39	149,524	6,393	35,000	1,496	184,524	7,889	678,300	4.5	
5	法人	事務所	77.33	23.39	147,048	6,287	35,000	1,496	182,048	7,783	660,450	4.5	
6	法人	事務所	77.33	23.39	104,762	4,479	35,000	1,496	139,762	5,975	467,500	4.5	
7	法人	事務所	77.33	23.39	152,000	6,499	35,000	1,496	187,000	7,995	510,000	3.4	
8	法人	事務所	77.33	23.39	130,000	5,558	35,000	1,496	165,000	7,054	552,500	4.3	
稼動部分合計			603.72	182.63	1,269,334	6,950	280,000	1,533	1,549,334	8,483	12,868,750	10.1	
可能部分合計			603.72	182.63	1,269,334	6,950	280,000	1,533	1,549,334	8,483	12,868,750	10.1	