

不動産鑑定評価書

評価 ●●●号 | ●●スポーツクラブ
令和●年●月●日



目 次

I.	鑑定評価額.....	1
II.	鑑定評価の対象となる不動産の概要等.....	2
III.	対象不動産の表示.....	3
IV.	鑑定評価の基本的事項及び鑑定評価を行った年月日.....	4
V.	鑑定評価の依頼目的.....	4
VI.	鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連.....	4
VII.	縁故若しくは特別の利害関係の有無及びその内容.....	5
VIII.	対象不動産の確認.....	6
IX.	鑑定評価額決定の理由の要旨.....	7
1.	価格形成要因の分析.....	7
1-1	一般的要因の分析（地価一般の動向）.....	7
1-2	地域分析.....	10
1-3	近隣地域の状況.....	15
1-4	対象不動産の個別的要因.....	17
2.	対象不動産の最有効使用の判定及び鑑定評価の方針.....	28
2-1	最有効使用の判定.....	28
2-2	鑑定評価の方針.....	29
3.	鑑定評価方式の適用.....	30
3-1	鑑定評価方式の適用の要約.....	30
3-2	原価法による積算価格：別表 1-1～1-3 参照.....	31
3-3	収益還元法による収益価格：別表 2-1～2-2 参照.....	35
4.	試算価格の調整及び鑑定評価額の決定.....	38
4-1	試算価格の調整.....	38
4-2	鑑定評価額の決定.....	39
X.	付記事項.....	39
XI.	参考事項①：鑑定評価額内訳.....	40
1.	鑑定評価額内訳（土地・建物別）.....	40
2.	鑑定評価額内訳（借地権・底地別）.....	40
XII.	参考事項②：事業収益還元法による収益価格（参考価格）：別表 3-1 参照.....	41
XIII.	資料等.....	43
1.	一般的要因の分析（全般編）.....	43
2.	添付資料.....	49
3.	附属資料.....	49

不動産鑑定評価書

第 ●●●号
令和 ●年●月●日

株式会社●●● 御中

東京都武蔵野市吉祥寺南町1-1-2

 **入村不動産鑑定**

代表 入村 匡哉

不動産鑑定士

ご依頼を賜りました不動産鑑定評価につきましては以下の通りご報告申し上げます。

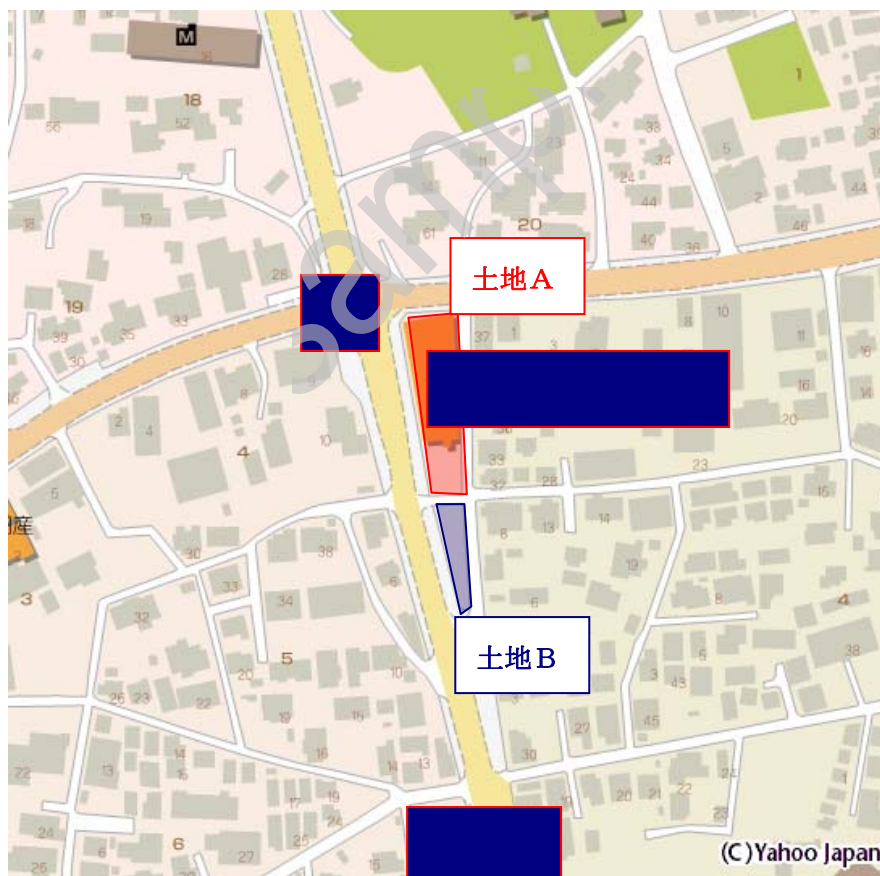
I. 鑑定評価額

	総額
正常価格	●円

II. 鑑定評価の対象となる不動産の概要等

項目		内容
1.	名称	●●スポーツクラブ
2.	所在	●●
3.	交通施設	最寄駅 JR△線 ●駅
		距離 約 1100m
4.	種別	土地 住宅地(混在住宅地域)
		建物 スポーツクラブ
5.	類型	自用の建物及びその敷地として
6.	面積(公簿)	土地 1,272.21 m ² (土地A:1,051.56 m ² ・土地B:220.65 m ²)
		建物 2,001.09 m ² (公簿床面積+増築部分面積約 65 m ²)
7.	構造	建物 鉄骨造陸屋根地下1階付5階建
8.	建築年月日	建物 平成●年●月●日

9. 案内図



※プロアトラスSV5より作成

III. 対象不動産の表示

①土地(公簿)

土地	内訳	符合	地番	地目		地積		所有者
				公簿	現況	内訳	小計	
土地	土地A	1	[Redacted]	宅地	宅地	460.08㎡	1,051.56㎡	[Redacted]
		2		宅地	宅地	128.00㎡		
		3		宅地	宅地	129.15㎡		
		4		宅地	宅地	334.33㎡		
	土地B	1	宅地	宅地	220.65㎡	220.65㎡	[Redacted]	
合計(A+B)						1,272.21㎡		

②建物(公簿を基本)

建物	項目	内容
	所在	[Redacted]
家屋番号	[Redacted]	
種類	体育館	
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付5階建	
床面積	1階: 658.47㎡ 2階: 157.18㎡ 3階: 551.79㎡ <増築部分含む> 4階: 451.03㎡ 5階: 17.40㎡ 地下1階: 165.22㎡ <hr/> 合計: 2,001.09㎡ (605.32坪)	
建築年月日	[Redacted]	
所有者	[Redacted]	

*対象建物3階の西側及び南側増築部分面積約65㎡(図面計測概算面積)を3階の公簿床面積486.79㎡に合算して3階部分の床面積を査定した。

IV. 鑑定評価の基本的事項及び鑑定評価を行った年月日

	項目	明細
a)	類型	自用の建物及びその敷地として
b)	鑑定評価の条件	A対象確定条件 対象不動産の現況を所与として、鑑定評価を行うものとする。
		Bその他の条件 ① 土地について、地積は公簿数量を採用する。 ② 建物について、既存建物部分の建物面積は公簿数量、3階増築部分の建物面積は同階建物平面図からの計測概算面積を採用する。 ③ 建物内部の造作・什器備品・機械設備等を除く建物及びその敷地を鑑定評価の対象とする。 ④ 調査は外観調査及び内観調査によって行う。 ⑤ 対象不動産について、外部調査及び内観調査等によって知りうる範囲を超えた物的瑕疵及び権利の瑕疵はないものとして鑑定評価を行う。 ⑥ 建物価格には消費税を含まないものとする。
		C想定上の付加条件
		特になし
c)	価格時点	平成 ●年●月●日
d)	鑑定評価を行った年月日	平成 ●年●月●日
e)	価格の種類	正常価格
f)	不明事項に係る取扱い	価格形成要因の分析との関連における必要な記載を、後記「対象不動産の確認」、「鑑定評価額決定の理由の要旨」、「価格形成要因の分析」等対象不動産の状況の項目毎の記載の中で必要に応じて説明する。

V. 鑑定評価の依頼目的

資産評価の参考

VI. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連

鑑定評価の依頼目的及び条件により、本鑑定評価によって求める価格は、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すなわち正常価格である。

VII. 縁故若しくは特別の利害関係の有無及びその内容

	項 目	明 細
i.	対象不動産に関する 利害関係	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はない。
ii.	依頼者との関係	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はない。
iii.	提出先との関係	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はない。

sample

VIII. 対象不動産の確認

① 物的確認

(1)	実地調査を行った年月日	平成 ●年●月●日
(2)	確認に用いた資料	a. 土地関係 土地全部事項証明書、公図、道路台帳の写し、開発登録簿、境界確定図及び査定実測図、ガス管理設図面等 b. 建物関係 建物全部事項証明書、固定資産税・都市計画税納税通知書（H31）、建物図面（法務局備付のもの）、建築確認通知書及び検査済証、建物竣工図面等
(3)	実地調査により確認した事項	土地・建物の用途・位置・形状・規模等
(4)	実地調査により確認した内容	
	a. 確認資料との照合結果	現地にて確認したところ、対象建物 3 階の西側部分（スタジオ・自販機コーナー・通路部分）と南側部分（プレハブ小屋部分）に一部増築部分が確認されたが、当該建物についての増築部分等に関する確認通知書及び検査済証の発行は確認できなかった。
	b. 特記事項	特になし。
(5)	評価上採用する数量	土地・建物（既存部分）とも登記簿記載の登記情報を採用。 但し、3 階増築部分の建物面積は同階建物平面図からの計測概算面積を採用。

② 権利の態様の確認

(A) 所有権

(1) 所有者

詳細は、P3 の対象不動産の表示の項目参照。

(2) 確認に用いた資料

土地・建物全部事項証明書

(B) 建物賃借権

なし

IX. 鑑定評価額決定の理由の要旨

1. 価格形成要因の分析

1-1 一般的要因の分析（地価一般の動向）

1-1-1 地価動向

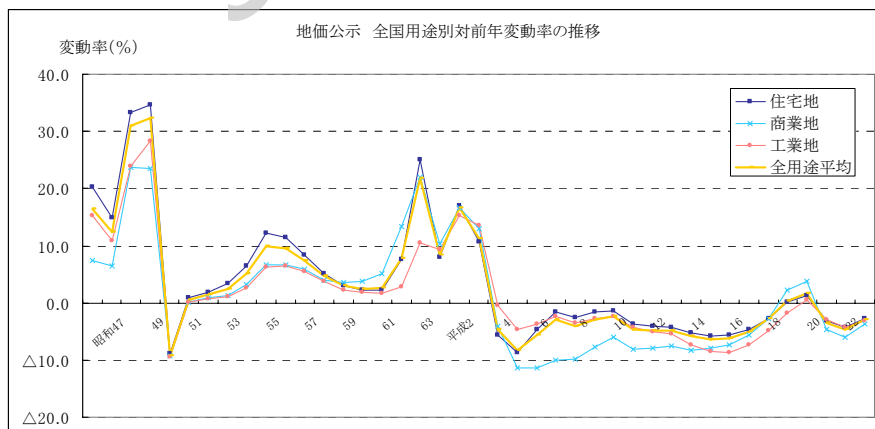
国土交通省発表の平成 ● 年 1 月 1 日時点の地価公示によると、平成 △ 年 1 月以降 1 年間の地価は全国・全用途平均で下落し、3 年連続での下落となった。但し、全国・全用途の平均変動率は前年比△3.0%と、前年の△4.6%から縮小しており、地価下落が継続する中で初めて東京圏、大阪圏、名古屋圏及び地方圏そろって下落率が縮小するなど、下落基調からの転換の動きが見られた（図 1 参照）。

この動きは、地方圏よりも大都市圏で、また、商業地よりも住宅地において顕著であるが、商業地においても地価の下落率が縮小し、住宅地の下落率と大差のない状況に近づいている。特に、マンション販売の好調を反映して、東京都中央区やスカイツリー周辺等、マンション立地可能な地域や再開発エリア等で上昇に転じた地点も見られた。

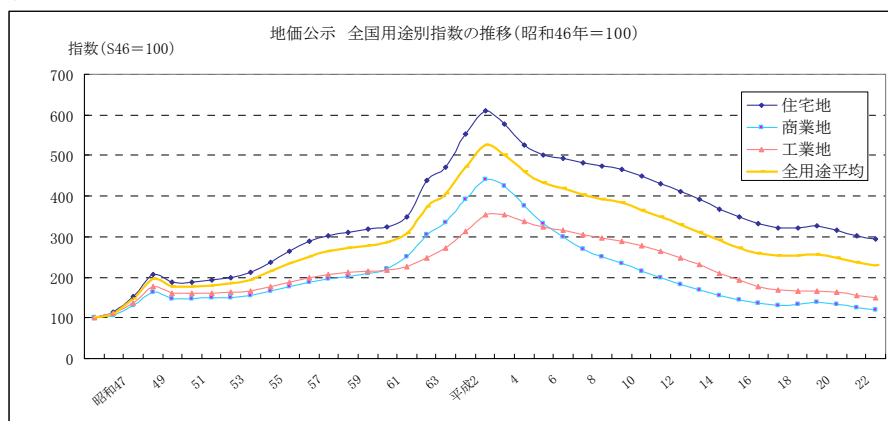
また、長期にわたる時系列データを見ると、住宅地については概ね昭和 58 年の水準に、商業地については概ね昭和 48 年の水準となっている。ピークであった平成 3 年の水準と比較すると、住宅地で約 2 分の 1、商業地では 3 分の 1 以下の水準である（図 2 参照）。

今後の見通しについては、持ち直しの兆しを見せた地価も再び下落傾向を強める可能性があり、注視が必要である。

<図 1>



<図 2>



※国土交通省HP「土地総合情報ライブラリー」より弊社作成

1-1-2 経済動向

内閣府発表の令和●年●月の月例経済報告（総論）と、四半期別 GDP 速報の内容は以下のとおりである（月例経済報告各論については、後記 X.1ご参照。）。

【月例経済報告（総論）】

（基調判断）

景気は、持ち直していたが、東日本大震災の影響により、このところ弱い動きとなっている。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。

先行きについては、当面は東日本大震災の影響から弱い動きが続くと見込まれる。その後、生産活動が回復していくのに伴い、海外経済の改善や各種の政策効果などを背景に、景気が持ち直していくことが期待されるが、電力供給の制約やサプライチェーン立て直しの遅れ、原油価格上昇の影響等により、景気が下振れするリスクが存在する。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。

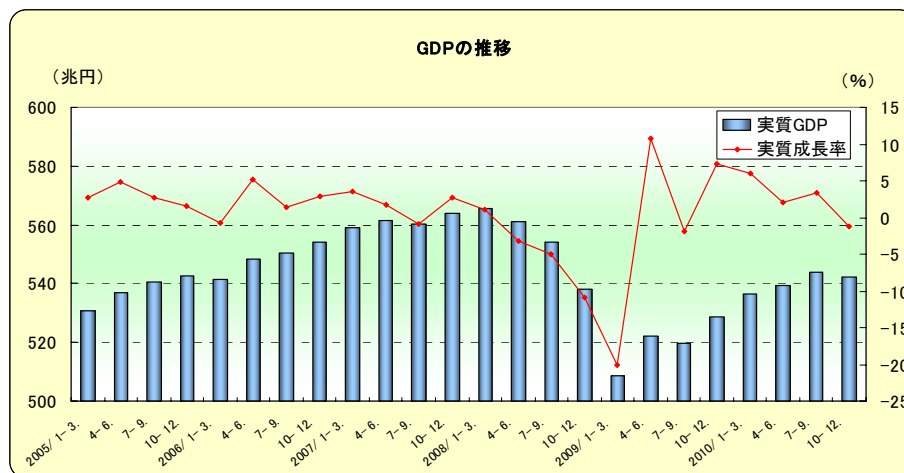
（政策の基本的態度）

政府は、東日本大震災の影響等を踏まえ、国民生活及び経済活動の安定に総力を挙げて取り組む。このため、被災地への支援のための補正予算を早急に編成する。

日本銀行に対しては、引き続き、政府と緊密な情報交換・連携を保ちつつ、適切かつ機動的な対応によって経済を下支えするよう期待する。

日本銀行は、4月7日、被災地金融機関を支援するための資金供給オペレーションの実施等について具体的な検討を行うこととした。

【四半期別GDP推移】



【出典】内閣府「国民経済計算」HP、数値は実質季節調整系列、年換算率

sample

1-2 地域分析

1-2-1 対象不動産の存する市区町村の状況（●市）

①沿革

②人口の状態

人口の状態は、市制当時約 43,000 人程度であったが、都心からの接近性や温暖な自然環境の下に都市化が進み、平成元年には県内 7 番目の 20 万人都市となり、その後、増加傾向で推移し、現在に至っている。

③交通施設の状態

鉄道以外の交通手段としては、バス路線等が当駅を中心として市内及び周辺地域とを結んでおり、主要な交通機関の一つとして利用されている。

④道路整備の状態

⑤上下水道・ガス等の整備の状態

市内の供給処理施設の整備の状況については、上水道の給水率はほぼ100%、下水道の水洗化普及率は約95.1%であり、都市ガスの普及率は約66.5%（未現在；東京ガス㈱調査）である。

⑥商業施設の状態

⑦商圈及び顧客の状態

⑧将来動向その他

将来的には、従来と同様に の良好なイメージと共に のベッ
トタウンとしての現在の地位を維持しつつ、産業についても徐々に回復の兆
しを見せていくものと予測される。

⑨地形・地盤

対象不動産の近隣地域を含む概ね国道●号線の南側地域は低地の微高地で
あり、周囲の海岸低地と比べ海拔高度がわずかに高く、海岸線に平行に分布
している。海の波や潮流によって形成された砂浜が成長した微高地を砂堆・
砂州と言い、更に堆積した砂が風によって運ばれ小高い丘になったものが砂
丘である。浅い深度から砂が堆積し、深度を増す毎に締っていく傾向にあり、
住宅地盤としては、比較的良好な場合が多い。

しかし、表層に緩い砂が厚く被覆する場合には、基礎補強対策が必要とな
ることがある。

1-2-2 対象不動産に係る市場の特性

1.2.2.1 同一需給圏の判定

同一需給圏、すなわち、対象不動産と代替・競争等の関係が成立する不動産の圏域を、対象不動産に関する典型的な市場参加者の視点にたって把握するならば、●市内及び周辺市域の幹線道路沿いに形成される混在住宅地域及び住・商混在地域一帯の範囲と判定した。

1.2.2.2 同一需給圏内における市場参加者の属性及び行動

【売買市場（事業用地）】

同一需給圏において想定される典型的な市場参加者は、幹線道路沿いの中規模以上の土地については、賃貸マンション建設又はマンション分譲を目的とする不動産開発業者、沿道商業施設の建設を目的とする法人事業者等が挙げられる。

【賃貸市場（店舗・共同住宅）】

賃貸市場における典型的な市場参加者のうち店舗については小売業又は飲食業を中心とする沿道商業施設としての利用を目的とする個人事業主又は法人事業者等、また、共同住宅については、の地域性を反映して居住の快適性を指向するファミリー層等が考えられる。

1.2.2.3 同一需給圏における市場の需給動向

①売買市場の現況と需給動向（事業用地）

賃貸事例や精通者意見等から判断して、幹線道路沿いの中規模以上の事業用地については一定の需要が認められ、取引が行われている。近年、特に高台の湘南海岸への眺望が良好な立地条件に優れる賃貸マンション建設又はマンション分譲を目的とする不動産開発業者等の土地取引が多くみられた。

東北大震災発生後の生産活動の低下や消費マインドの変化等により不動産市場において需要者の立地条件や耐震性による不動産の選別化が顕在化してきている。

東北大震災による「津波被害」が需要者の価値判断基準に大きな影響を与え、東北大震災発生後は海岸部の土地需要が弱まっている。よって、今後は防災安全性の観点から相対的に内陸部の土地需要が強まってくるものと予想され、内陸部の土地取引や土地価格については大震災発生の影響は大きく受けないものと推察される。

幹線道路沿いの中規模以上の事業用地について需要の中心となる価格帯は@100,000～150,000円/㎡（@33～50万円/坪）であるもの判断される。

②賃貸市場の現況と需給動向（店舗）

賃貸事例や精通者意見等から判断して、 の賃貸店舗の需要は鉄道駅周辺及び幹線道路沿いが中心であるものと判断される。また、店舗・事務所の賃料相場としては3,500円～4,500円/坪、敷金・保証金2～6か月、礼金1か月程度が中心であると思われる。

1.2.2.4 同一需給圏内における地価の推移・動向（ ）

国土交通省発表の平成●年1月1日時点の地価公示によるとにおいて、住宅地、商業地、準工業地及び全用途の平均変動率が、3年連続で下落した。下落幅の縮小傾向にあり、個別の標準地でも、交通利便性の高い住宅地を中心にマンション需要の回復等を受け、また、再開発が進む地域等で上昇や横這いとなる地点が出てきた。

茅ヶ崎市においても、商業地・住宅地共に前年から下落幅は縮小している。

平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震における地震による「津波被害」が需要者の価値基準に少なくとも影響を与えるものと思料されることから、当面の間、持ち直しの兆しを見せた地価動向が流動的であり、注視が必要である。

の公示価格等変動率推移（商業地及び住宅地）

調査年 (1月1日)	住宅地		商業地	
平成●年	▲1.7%	▲3.4%	▲2.9%	▲4.5%
平成●年	▲1.0%	▲1.3%	▲1.6%	▲1.7%

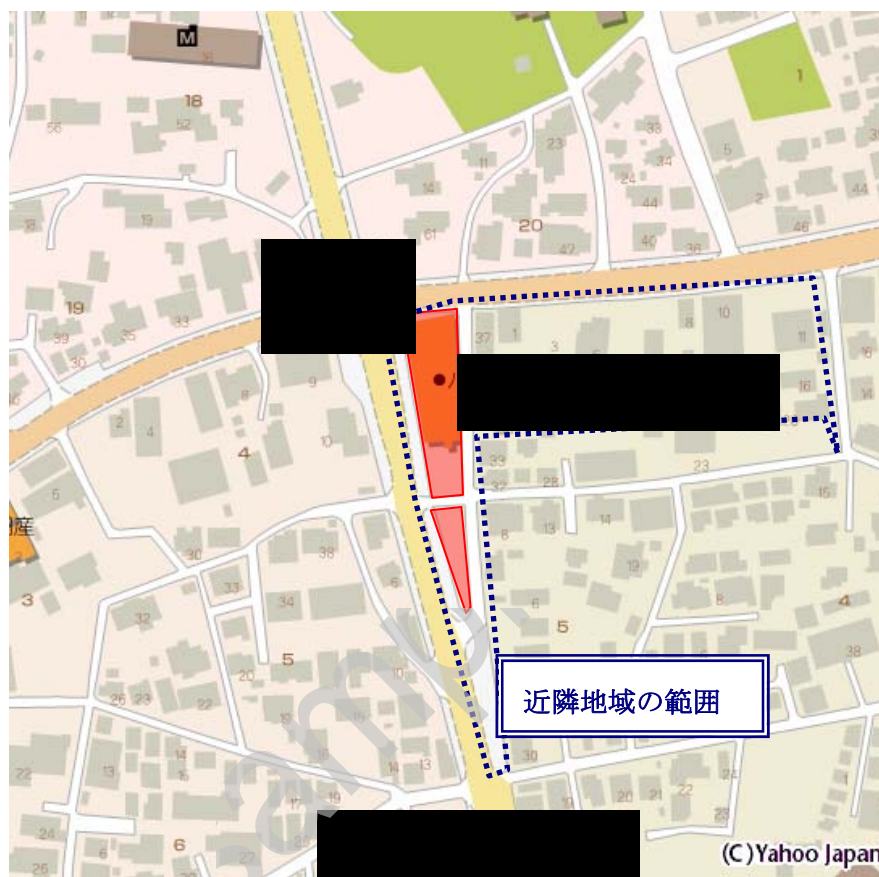
国土交通省「土地総合情報ライブラリー」HP等により作成

1-3 近隣地域の状況

1-3-1 近隣地域となる地域の範囲

近隣地域となる範囲は用途的な同一性と機能的な同質性から見て、次の地図に示す範囲と判定した。

近隣地域の範囲



「プロアトラスSV5」に基づき作成

1-3-2 地域要因

1.3.2.1 街路条件

地域内の中心道路は、地域北部を東西に走る幅員約 12.4 メートルの舗装国道である。系統・連続性は概ね良好である。

1.3.2.2 交通・接近条件

駅の北東方約 1,100 メートル(道路距離)、徒歩約 14 分のエリアである。

1.3.2.3 環境条件

近隣地域は幅員約 12.4 ㍍前後の国道 号線沿いに中層の共同住宅、一般住宅等が建ち並び店舗等が混在する混在住宅地域である。

供給処理施設：上水道・下水道・ガス

1.3.2.4 行政的条件

- 市街化区域
- 準工業地域
- 指定建蔽率 60%、指定容積率 200%
- 準防火地域
- 第 4 種高度地区（工業系建築物 31 ㍍まで・その他建築物 20 ㍍まで）

1.3.2.5 標準的使用及び標準的画地

幅員約 12.4 ㍍の国道 号線に北側で接面する間口 20 ㍍、奥行 25 ㍍、画地規模約 500 m²の長方形の中間画地について、中層の共同住宅、路線商業施設等の敷地の用に供されることが標準的使用と判定される。

近隣地域の状況（西方から撮影）

1-4 対象不動産の個別的要因

1-4-1 土地 A

1.4.1.1 対象地の位置

近隣地域の西側に位置する。

1.4.1.2 利用現況

鉄骨造陸屋根地下 1 階付 5 階建のスポーツクラブの敷地として利用されている。

1.4.1.3 街路条件

①北側：幅員約 12.4 メートルの舗装国道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）

対象不動産北側街路状況（東方から撮影）

②西側：幅員約 16～32 メートルの舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）

対象不動産西側街路状況（北方から撮影）

③東側：幅員約 5 ㍎の舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）

対象不動産東側街路状況（北方から撮影）

③南側：幅員約 3.7 ㍎の舗装市道（建築基準法第 42 条 2 項道路）

*土地 A 側には既にセットバック済である。

対象不動産南側街路状況（東方から撮影）

1.4.1.4 交通・接近条件

近隣地域の標準的画地とほぼ同様。

1.4.1.5 環境条件

【自然的・社会的状態】

北から南への下り傾斜地である。

【供給処理施設】

上水道、下水道、ガス

【危険施設等】

なし

【隣接不動産の状況】

- 北側：（道路を挟んで）店舗、一般住宅等
- 東側：（道路を挟んで）一般住宅、共同住宅、作業所等
- 南側：（道路を挟んで）駐輪場
- 西側：（道路を挟んで）一般住宅、共同住宅

1.4.1.6 行政的条件

基準建蔽率 70%、基準容積率 200%。

1.4.1.7 画地条件**【地積】**

1,051.56 m² （公簿面積）

【間口・奥行】

間口 約 17m ・ 奥行 約 63m

【形状】

やや不整形

【接面街路との関係】

対象地は北側で国道、その他三方で市道に接する四方接面画地である。
対象地と接面街路とは北から南にかけて下り傾斜しながら接面する。

1.4.1.8 埋蔵文化財の有無及びその状態

市教育委員会課教育推進部社会教育課文化財保護担当課に確認したところ、対象地は「**遺跡**」に該当するとのことであった。

試掘調査については費用負担は **市** で調査日数は 1 日から数日、本調査については原則的に事業者負担になっている。

周辺におけるマンションの建設工事に際して深度約 **1.5m** まで掘り下げた時点で試掘調査を行なった後に、本調査まで進んだ例はないことから、諸状況から判断して、対象地についても本調査まで必要とされる可能性は小さいものと判断される。

したがって、埋蔵文化財については、対象不動産の価格形成には影響がないものと判断した。

1.4.1.9 土壌汚染の有無及びその状況

過去の住宅地図等から対象地は過去に住宅地又は駐車場として利用されていた。また、**平成28年**にてヒアリング調査を行った結果、対象地は土壌汚染対策法に基づく指定区域に該当せず、水質汚濁防止法及び下水道法に基づく特定施設の届出はなされていなかった。

1.4.1.10 地下埋設物の存在

対象地には地下 1 階付 5 階建のスポーツクラブ施設が建築されており、この現況を所与とした場合、地下埋設物の有無は価格に対する影響が小さいと判断されるので、価格形成要因から除外して鑑定評価を行うこととした。

1.4.1.11 標準的画地と比較した土地 A の増減価要因

増価・減価要因	増減価率	項目	内容
増価要因	+ 5%	4 方路	中間画地の標準的画地に比較して、日照・通風が良好で、用途の多様性や土地利用効率に優れるものと思料されることから、増価要因と判断した。
減価要因	▲20%	地積過大	対象地は近隣地域における標準的画地の面積（500 m ² ）と比較して地積（1,051.56 m ² ）が過大である。 規模過大であることから総額が嵩み、需要者層は資金力を有する法人等に限定され、土地単価と総額の観点からの市場性低下が予想されることから、当該項目を減価要因と判断した。
	▲ 3%	やや不整形	対象地は北方から南方にかけて東西の幅が徐々に狭くなっており、土地の形状がやや不整形である。 整形な標準的画地に比較して対象地の形状により建物の配置や土地利用度がやや制約されるものと思料されることから、当該項目を減価要因と判断した。
	▲ 3%	傾斜地	対象地は北方から南方にかけて下り傾斜している。 標準的画地の平坦地に比較して建築物の建築を行う場合には傾斜地であるために必要となる造成費用や基礎補強等の建築追加工事費用等の発生が想定されるため、費用性の観点から当該項目を減価要因と判断した。

1-4-2 土地B

1.4.2.1 対象地の位置

近隣地域の南側に位置する。

1.4.2.2 利用現況

駐輪場及び駐車場として利用されている。

対象不動産内部の状況（北西方から撮影）

1.4.2.3 街路条件

①西側：幅員約16～32mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）

対象不動産西側街路状況（北方から撮影）

②東側：幅員約 5 ㍎の舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）

対象不動産東側街路状況（北方から撮影）

③南側：幅員約 3.7 ㍎の舗装市道（建築基準法第 42 条 2 項道路）

*土地 B 側にはセットバック未済であるが、建物敷地利用が実質的に難しいことから、本件では減価要因として考慮しないものとする。

対象不動産南側街路状況（東方から撮影）

1.4.2.4 交通・接近条件

近隣地域の標準的画地とほぼ同様。

1.4.2.5 環境条件

【自然的・社会的状態】

概ね平坦である。

【供給処理施設】

上水道、下水道、ガス

【危険施設等】

なし

【隣接不動産の状況】

北側：（道路を挟んで）店舗等

東側：（道路を挟んで）一般住宅

西側：（道路を挟んで）一般住宅、共同住宅

1.4.2.6 行政的条件

基準建蔽率 60%、基準容積率 200%。

1.4.2.7 画地条件**【地積】**

220.65 m²（公簿面積）

【間口・奥行】

間口 約 37m・奥行 約 9.6m

【形状】

不整形（三角形）

【接面街路との関係】

対象地は北側、東側、西側で市道に接する三方接面画地である。

対象地と接面街路とは概ね等高に接面する。

1.4.2.8 埋蔵文化財の有無及びその状態

社会教育課文化財保護担当課に確認したところ、対象地は 指定の「 」に該当するとのことであった。

試掘調査については費用負担は 市で調査日数は 1 日から数日、本調査については原則的に事業者負担になっている。

対象地周辺におけるマンションの建設工事に際して深度約 5 m まで掘り下げた時点で試掘調査を行なった後に、本調査まで進んだ例はないことから、諸状況から判断して、対象地についても本調査まで必要とされる可能性は小さいものと判断される。

したがって、埋蔵文化財については、対象不動産の価格形成には影響がないものと判断した。

1.4.2.9 土壌汚染の有無及びその状況

過去の住宅地図等から対象地は過去に住宅地又は駐車場として利用されていた。また、環境保全課にてヒアリング調査を行った結果、対象地は土壌汚染対策法に基づく指定区域に該当せず、水質汚濁防止法及び下水道法に基づく特定施設の届出はなされていなかった。

現地調査の結果からも、土壌汚染の存在の端緒は確認できず、土壌汚染の存在の可能性は極めて低いものと判断したため、価格形成要因から除外して鑑定評価を行うこととした。

1.4.2.10 地下埋設物の存在

対象地は屋外駐車場・屋外駐輪場として利用されており、この現況を所与とした場合、地下埋設物の有無は価格に対する影響が小さいと判断されるので、価格形成要因から除外して鑑定評価を行うこととした。

1.4.2.11 標準的画地と比較した増減価要因

増価・減価要因	増減価率	項目	内容
増価要因	+ 4%	3方路	中間画地の標準的画地に比較して、日照・通風が良好で、用途の多様性や土地利用効率に優れるものと思料されることから、増価要因と判断した。
	+ 1%	幅員	標準的画地の接面する国道に比較して、道路幅員及び歩道が広いことから、居住の利便性や用途の多様性等に優れるものと思料されることから、増価要因と判断した。
減価要因	▲ 40%	不整形	<p>対象地は北方から南方にかけて東西の幅が徐々に狭くなっており、土地の形状が細長い三角形である。</p> <p>整形な標準的画地に比較して対象地の形状により、実質的には建物の敷地としての利用が現実的ではなく、土地利用の制約が極めて大きいと思料されることから、当該項目を減価要因と判断した。</p>

1-4-3 建物（土地A上に位置）

建物名称	
建築時期	新築（登記簿記載情報）
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付5階建
用途	スポーツクラブ（公簿上は体育館）
屋根	アスファルト防水コンクリート押上
工事種別	新築
外壁	ALC版 t=125
構造	鉄骨造
軒裏	珪酸カルシウム版 t=5
延床面積	2,001.09 m ² （各階面積については3頁に記載）
使用資材の品等	概ね標準的であるものと判断した。
施工の質と量	概ね標準的であるものと判断した。
遵法性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認 　　　： 　　　　　　　　　　　　　　　　　　（新築時） ・ 完了検査 　　　： 　　　　　　　　　　　　　　　　　　（新築時） 対象建物新築後、一部増築が行われた。増築箇所は対象建物3階の西側（スタジオ・自販機コーナー・通路部分）と南側（プレハブ小屋部分）である。

1.4.3.1 外部観察

対象建物は竣工後約 20 年経過しているが、外壁等の外観調査の結果、特段の減価要因は認められなかった。

対象不動産①（北西方より）

対象不動産②（南方より）

対象不動産③（南西方より）

対象不動産④（西方より）

1.4.3.2 内部観察

対象建物の内観調査の結果、主に建物設備部分に短期修繕及び更新必要箇所を確認し、今後の対象建物の運営に当たっては当該箇所の修繕及び更新が不可欠であることから、対象建物について観察減価が生じているものと判断した。

1-4-4 建物及びその敷地

1.4.4.1 建物と敷地の適用状態及び土地・建物と環境との適合の状態

対象建物は敷地と適応し、周囲の環境とも概ね適合している。

1.4.4.2 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 近隣地域は

沿いに中層の共同住宅、一般住宅等が建ち並び店舗等が混在する混在住宅地域である。

最寄り駅「」駅及び駅前商業施設からやや遠く、最寄り駅への接近性がやや劣るが、SC「店」との接近性は概ね良好である。国道号線は内陸部の高台を走っており、国道沿いの土地は海岸部への眺望が優れることから、近年、マンション建設が進み、用途混在している地域であるが、住宅地域の色彩を徐々に強めてきている。総合的に判断して住宅地域としての競争力は普通程度である。

対象建物の仕様及び品等、維持管理の状態は概ね普通であるが、主に建物設備部分に短期修繕及び更新必要箇所を確認した。現況建物の継続利用を前提とした場合、用途・建物構造等から判断して想定される需要者はスポーツクラブとしての利用を前提とする法人が有力であるものと思われる。

但し、今後の対象建物のスポーツクラブの利用を前提とした場合、短期修繕及び更新費用支出が必要であることに留意しなければならない。

以上を総合的に勘案し、同一需給圏内における対象不動産の競争力の程度は、概ね普通と判断した。

2. 対象不動産の最有効使用の判定及び鑑定評価の方針

2-1 最有効使用の判定

2-1-1 土地の最有効使用

2.1.1.1 土地 A

以上、地域分析及び個別分析を行った結果、近隣地域の標準的使用の現状、画地条件(地積・形状等)、行政的条件等から判断して、同一需給圏において需要の中心を構成しているマンション用地と比較しての対象地の競争力は劣るものと判断される。

したがって、土地の最有効使用は、路線商業施設の敷地としての一体利用又は戸建住宅地としての分割利用と判定した。

なお、近年、近隣地域及び周辺地域は住宅地域としての色彩が濃くなっていることから、土地価格は住宅地の価格水準の影響を受けるものと思われる。

2.1.1.2 土地 B

以上、地域分析及び個別分析を行った結果、土地の最有効使用は、画地条件(形状等)等の制約により実質的には建物の敷地として利用することが難しく、土地 A との一体利用を前提とした利用が妥当であるもの判断される。

よって、土地の最有効使用は現況の屋外駐車場及び駐輪場としての利用と判定した。

2-1-2 建物及びその敷地の最有効使用

対象建物は、店舗(スポーツクラブ施設)として利用されている。対象建物は周囲の環境と概ね適合しており、敷地とも概ね適応状態にあり、現況の建物及びその敷地は、最有効使用の状態にあると判定した。

但し、近年、近隣地域及び周辺地域は住宅地域としての色彩が濃くなっていることから、将来の建物及びその敷地の最有効使用に影響を与える可能性があることに留意しなければならない。

2-2 鑑定評価の方針

本件では、原価法及び収益還元法を適用し、各試算価格を調整して対象不動産の鑑定評価額を決定する。

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のある事例の収集ができなかったため、適用除外とする。

具体的な手順としては次の通りとなる。

i. 原価法を適用して、土地建物の結合の状態を所与として積算価格を求める。

① 土地の再調達原価については、既成市街地内の土地であることから、原価法を適用せず、公示価格との規準に留意しつつ、取引事例比較法を適用して査定する。

② 建物の再調達原価については間接法により直接査定し、これに減価修正を行って建物の積算価格を査定する。

③ 土地及び建物等の積算価格を合計し、さらに一体としての増減価修正を行って対象不動産の積算価格を試算する。

ii. 対象不動産を第三者に新規に店舗等として賃貸することを想定して近隣相場等から求めた正常実質賃料に基づく総収益から総費用を控除して純収益を求め、これを還元利回りで還元して対象不動産の収益価格を求める（直接還元法）。なお、この場合の還元利回りはいわゆる NCF-CAP である。

iii. 求められた積算価格及び収益価格を比較検討して鑑定評価額を決定する（試算価格の調整及び鑑定評価額の決定）。

3. 鑑定評価方式の適用

3-1 鑑定評価方式の適用の要約

鑑定評価方式等			試算価格等 (カッコ内は単価)
原価法	土地	再調達原価	総額 円
			単価 円)
		増減価修正額	円
		土地積算価格	円
	建物	再調達原価	円
		増減価修正額	円
		建物積算価格	円
	一体増減価修正率	%	
	積算価格 (土地建物一体)	円	
収益還元法	直接還元法	純収益 (NCF)	円
		還元利回り (NCF-CAPRate)	%
		直接還元法による収益価格 (NCF/NCF-CAPRate)	円
A鑑定評価額			円

3-2 原価法による積算価格：別表 1-1～1-3 参照

3-2-1 土地積算価格の査定

3.2.1.1 再調達原価

対象不動産は既成市街地に存し、再調達原価が把握できないため、原価法は適用せず、取引事例比較法を適用し、公示価格を規準とした価格等との均衡に留意して更地価格を査定する。

●取引事例比較法・手法の適用については別紙参照

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存する事例を多数収集し、適切な事例を選択し、事例取引価格について、補修正及び要因比較を行って、比準価格を求める。

3.2.1.1.1 標準画地比準価格の査定

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存する取引事例より補修正及び地域要因の比較を行った結果、標準画地の比準価格を以下の通りと査定した。

標準画地比準価格；

3.2.1.1.2 対象地の個別格差率の査定

対象地は近隣地域における標準的な画地と比較して以下のような個別格差を有しており、個別格差率を次の通りに判定した。

土地A	【増価要因】	【減価要因】
画地条件	・ 4方路：+5%	・ 地積過大：-20% ・ やや不整形：-3% ・ 傾斜地：-3%
個別格差率 (相乗積)	79%	

土地B	【増価要因】	【減価要因】
画地条件	・ 3方路：+4% ・ 接道幅員：+1%	・ 不整形：-40%
個別格差率 (相乗積)	63%	

3.2.1.1.3 対象不動産の比準価格

以上求めた標準画地比準価格に個別格差率を乗じて対象不動産の比準価格(単価)を以下の通り査定した。

内訳	標準画地比準単価	個別格差率	対象不動産の比準単価
土地A	×	79.0/100	≒
土地B	×	63.0/100	≒

3.2.1.1.4 公示価格等を規準とした価格

同一需給圏の類似地域に設定されている地価公示標準地()の公示価格に基づき、取引事例比較法と同様の手順により、標準画地との比較検討を行い、標準画地の規準価格を求め、次にこの標準画地の規準価格に対象不動産の個別格差率を乗じて対象地の規準価格を以下の通り求めた。

内訳	標準画地規準単価	個別格差率	対象不動産の規準単価
土地A	×	79.0/100	≒
土地B	×	63.0/100	≒

3.2.1.1.5 土地の再調達原価(更地価格)

取引事例比較法は市場において発生した取引事例を価格判定の基礎とするものであり、取引事例比較法による比準価格は、対象不動産の市場性に着目した価格である。本鑑定評価においては同一需給圏内の類似地域より類似性の高い取引事例を採用して比準価格を査定しており、取引の実態を反映し実証的である。

したがって、比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、土地の再調達原価(更地価格)を以下の通りに査定した。

内訳	対象不動産の比準単価	地積(公簿)	土地の再調達原価
土地A	×	1,051.56 m ²	≒
土地B	×	220.65 m ²	≒
合計(土地A+土地B)			=

土地の再調達原価(更地価格): 円

3.2.1.2 建付増減価修正

特段、増減価要因は認められない

3.2.1.3 土地積算価格

以上より、土地の再調達原価に増減価修正を加え、土地の積算価格を以下のとおり査定した。

土地再調達原価	土地増減価修正額	土地積算価格
円	+ 0円	円
<u>土地の積算価格：</u>		<u>円</u>

3-2-2 建物積算価格の査定

3.2.2.1 再調達原価

対象建物類似の建設事例との検証を行って、設計監理費を含む通常の付帯費用率を約 3.0%と見込んだ建物再調達原価を以下の通りと査定した。詳細は別紙「原価法適用明細書」参照。

建物の再調達原価： 円 (@ 円/m²)

3.2.2.2 減価修正

(A) 耐用年数に基づく方法；定額法(残存価値なしとする)

別添「原価法適用明細書」のとおり、耐用年数に基づく減価を円と査定した。

耐用年数に基づく方法による減価額： 円

(B) 観察減価法

対象建物の内観調査の結果、主に建物設備部分に短期修繕及び更新必要箇所を確認した。

本件では依頼者ご提出のこれらの修繕更新工事に係る工事御見積書から工事御見積金額総括表（別表 4-1）を作成し、工事御見積合計金額は円であった。

既に不具合が顕在化し、その修繕の早急な実施が現状の事業の運営継続に必要な不可欠であること、また、建物調査会社の意見を踏まえ、当該工事御見積合計金額が概ね標準的な工事費水準に合致していることから、当該見積合計金額を観察減価額として考慮することが相当であるものと判断した。

よって、別表 4-1 の工事御見積金額総括表記載金額 円を短期修繕及び更新費用支出費用として、本費用額をもって観察減価法による減価額を査定した。

観察減価法による減価額： 円

(C) 建物減価額合計

(A) の減価額と (B) の減価額を合算して 円と査定した。

建物減価額合計： 円

3.2.2.3 建物積算価格

以上より、建物の再調達原価に減価修正を加え、建物の積算価格を以下のとおり査定した。

建物再調達原価		建物減価修正額		建物積算価格
0 円	－	円	＝	円

建物の積算価格： 円

3-2-3 一体増減価修正

なし

3-2-4 対象不動産の積算価格

以上より、土地及び建物の積算価格を合算し端数整理の上、次のとおり試算した。

土地積算価格		建物積算価格		合算積算価格
円	＋	円	＝	円

対象不動産の積算価格： 円

④調整項目

項目	査定根拠
一時金の運用益	現行の賃貸借契約に基づく保証金残高から、上記中長期空室率分に相当する金額を控除した残額に対し、運用利回り 2.0%を乗じて計上した。
資本的支出	建物再調達原価の 2.0%を想定計上した。

⑤純収益（NCF）の査定

運営純収益（NOI）に上記調整項目のうち一時金の運用利回りを加算し、CAPEX を控除して査定した。

$$\boxed{\text{運営純収益}} + \text{調整項目} (\boxed{\text{一時金の運用益}} - \boxed{\text{CAPEX}}) = \boxed{\text{純収益(NCF)}}$$

純収益(NCF) : 円

3-3-2 還元利回り(NCF-CAP)の査定

還元利回り(NCF-CAP)については、長期預金金利及び公社債利回りを標準とし、対象不動産の地域性、賃料変動リスク、投資家の期待利回り、リスクプレミアム等を勘案し、年 %と査定した。

なお、本鑑定評価における還元利回りは、NOI-CAP レートではなく、一時金の運用利回り及び CAPEX を加味した後のいわゆる NCF-CAP レートである。

3-3-3 直接還元法による収益価格（費用控除前）の試算

上記で求められた純収益（NCF）を還元利回り（NCF-CAP）で還元して収益価格（費用控除前）を次の通りに査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{純収益 (NCF)} & & \text{還元利回り} & & \text{収益価格 (費用控除前)} & & \\ \text{円} & \div & \% & \div & \text{円} & & \end{array}$$

直接還元法による収益価格（費用控除前） : 円

3-3-4 直接還元法による収益価格（費用控除後）の試算

対象建物の内観調査の結果、主に建物設備部分に短期修繕及び更新必要箇所を確認した。

本件では依頼者ご提出のこれらの修繕更新工事に係る工事御見積書から工事御見積金額総括表（別表 4-1）を作成し、工事御見積合計金額は円であった。

既に不具合が顕在化し、その修繕の早急な実施が現状の事業の運営継続に必要な不可欠であること、また、建物調査会社の意見を踏まえ、当該工事御見積合計金額が概ね標準的な工事費水準に合致していることから、当該見積合計金額を短期修繕更新費用額として考慮することが相当であるものと判断した。

別表 4-1 の工事御見積金額総括表記載見積合計金額 円をもって短期修繕更新費用と査定し、収益価格（費用控除前）から短期修繕更新費用を控除して収益価格（費用控除後）を次の通りに査定した。

収益価格（費用控除前）		収益価格（費用控除後）
円	－	円
	＝	円

直接還元法による収益価格（費用控除後）： 円

4. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

4-1 試算価格の調整

以上の手順により対象不動産の試算価格が以下のように求められた。

- 原価法による積算価格 円
- 収益還元法による収益価格 円

両試算価格は近似した価格として試算されたが、以下で採用した資料及び鑑定評価の手法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・批判的に再吟味を加え、調整の上、鑑定評価額を決定する。

4-1-1 各試算価格の再吟味

4.1.1.1 原価法による積算価格

積算価格は、対象不動産の費用性に着目した供給者側の価格である。その算出の過程において土地については規範力のある土地の取引事例を基に土地価格を求め、建物については、類似建物の建設事例に基づき建物の再調達原価を求め、両者を合算して建物及びその敷地の再調達原価を求めた上、対象不動産の実態に即して物理的及び経済的並びに機能的な減価要因に基づき減価修正を行って求めたものであり、積算価格は、客観的及び実証的な価格である。

4.1.1.2 収益還元法による収益価格

直接還元法による収益価格は、中長期的に安定的であると認められる賃貸収支を基にした対象不動産の収益性を反映した価格である。

本件では、対象不動産を一棟貸しすることを前提として、同種用途の賃貸事例の収集が困難であったことから、代替用途である店舗等の賃料水準により想定した正常実質賃料に基づく総収益を査定している。また、総費用の査定においては実績に基づいて査定しているものの、用途の特殊性から取引利回りの把握が難しく、代替用途の取引利回りや投資家調査等を参考として還元利回りを査定していることから、想定項目の不確実な面も存在する。

以上から、求められた収益価格は対象不動産の賃貸利用を前提とした場合の収益性を反映しているものの、やや流動的な側面を有している。

4-1-2 各試算価格が有する説得力に係る判断

対象不動産が存する近隣地域の種別は中層の共同住宅、店舗、一般住宅等が建ち並ぶ混在住宅地域である。また、対象不動産の類型は自用の建物及びその敷地としてである。

主たる需要者は、建物継続使用を前提した場合には対象不動産の自社運営のスポーツクラブとしての利用を前提とする法人が中心になるものと思料されるため、価格決定に際しては、費用性を反映した客観的で実証的な説得力のある積算価格が重視されるべきである。

4-2 鑑定評価額の決定

よって、以上の分析を踏まえ、本件においては、対象不動産の積算価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を以下のとおり決定した。

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。

対象不動産の鑑定評価額(正常価格) : 円

- X. 付記事項
特になし

XI. 参考事項①：鑑定評価額内訳
1. 鑑定評価額内訳（土地・建物別）

対象不動産の鑑定評価額（一体）に参考として平成●年度の土地建物の固定資産評価額割合を乗じて按分すると次の通りに鑑定評価額（土地・建物別）が求められた。

内訳	鑑定評価額（一体）		価格割合		鑑定評価額（個別）
土地		×	46.2%	≒	
建物		×	53.8%	≒	

2. 鑑定評価額内訳（借地権・底地別）

対象不動産の鑑定評価額（土地）に参考として平成●年度の相続税財産評価基準に基づく借地権割合（底地割合）を乗じて按分すると次の通りに鑑定評価額（借地権・底地別）が求められた。

内訳	鑑定評価額（土地）		価格割合		鑑定評価額（個別）
借地権		×	60.0%	≒	
底地		×	40.0%	≒	

A鑑定評価額					
内訳	a土地	A×固定資産評価額	土地割合	(46.2%)	
	(借地権)	a×財産評価基準	借地権割合	(60.0%)	
	(底地)	a×財産評価基準	底地割合	(40.0%)	
	b建物	A×固定資産評価額	建物割合	(53.8%)	

XII. 参考事項②：事業収益還元法による収益価格（参考価格）：別表 3-1 参照

対象不動産から得られる事業収益に基づく純収益を還元利回りで還元した収益価格を参考価格として査定する。

具体的には、過去 2 期分の依頼者ご提出の決算報告書等の資料に基づき収支実績を検討し、収益構造を把握した後、価格時点から 1 年間（初年度）の標準的な事業収支に基づく営業利益（償却前）を査定し、還元利回りで還元して収益価格を求める。

1. 不動産に属する正味純収益

まず、対象不動産に係る標準的な事業収支については、過去 2 期分の収支実績の平均値を採用し、総売上高から売上原価と販売費及び一般管理費を控除して償却前営業利益を査定した。

総売上高		売上原価		販売費及び一般管理費		償却前営業利益
	—		—		—	=

次に償却前営業利益をもって不動産に属する収益と査定し、当該収益から資本的支出を控除して不動産に属する正味純収益を査定した。

不動産に属する収益		資本的支出		不動産に属する正味純収益
円	—	円	=	18,583,576 円

2. 還元利回り

代替投資不動産の標準的な期待収益率、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して還元利回りを年 %と査定した。

3. 事業収益還元法による収益価格

①事業収益還元法による収益価格（費用控除前）の試算

上記で求められた不動産に帰属する正味純収益を還元利回りで還元して収益価格（費用控除前）を次の通りに査定した。

純収益（NCF）		還元利回り		収益価格（費用控除前）
円	÷	%	≒	円

事業収益還元法による収益価格（費用控除前）： 円

②直接還元法による収益価格（費用控除後）の試算

対象建物の内観調査の結果、主に建物設備部分に短期修繕及び更新必要箇所を確認した。

本件では依頼者ご提出のこれらの修繕更新工事に係る工事御見積書から工事御見積金額総括表（別表 4-1）を作成し、工事御見積合計金額は 円であった。

既に不具合が顕在化し、その修繕の早急な実施が現状の事業の運営継続に必要不可欠であること、また、建物調査会社の意見を踏まえ、当該工事御見積合計金額が概ね標準的な工事費水準に合致していることから、当該見積合計金額を短期修繕更新費用額として考慮することが相当であるものと判断した。

別表 4-1 の工事御見積金額総括表記載見積合計金額 円をもって短期修繕更新費用と査定し、収益価格（費用控除前）から短期修繕更新費用を控除して収益価格（費用控除後）を次の通りに査定した。

収益価格（費用控除前）	短期修繕更新費用	収益価格（費用控除後）
円	－	円
	＝	円

事業収益還元法による収益価格（費用控除後）： 円

XIII. 資料等

1 一般的要因の分析（全般編）

経済関係閣僚会議に提出された月例経済報告は以下の通りである。4月の月例経済報告において、東北地方太平洋沖地震の影響を考慮し、6ヶ月ぶりに基調判断を下方修正した。

景気判断コメント	
	景気は、着実に持ち直してきているが、なお自律性は弱く、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。
平成△年 5月	景気は、着実に持ち直してきているが、なお自律性は弱く、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。
平成△年 6月	景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、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。
平成 △年 7月	景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、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。
平成 △年 8月	景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、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。
平成△年 9月	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。
平成 △年 10月	景気は、このところ足踏み状態となっている。また、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。
平成 △年 11月	景気は、このところ足踏み状態となっている。また、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。
平成 △年 12月	景気は、このところ足踏み状態となっている。また、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。
平成 ▼年 1月	景気は、足踏み状態にあるが、一部に持ち直しに向けた動きがみられる。ただし、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。
平成 ▼年 2月	景気は、持ち直しに向けた動きがみられ、足踏み状態を脱しつつある。ただし、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。
平成 ▼年 3月	景気は、持ち直しに転じているが、自律性は弱く、東北地方太平洋沖地震の影響が懸念される。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。
平成 ▼年 4月	景気は、持ち直していたが、東日本大震災の影響により、このところ弱い動きとなっている。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。

これを個別のセクター毎に見ると以下の通り。

1-1 消費・投資などの需要動向

1-1-1 個人消費

個人消費は、持ち直しの動きがみられたものの、東日本大震災の影響により、このところ弱い動きもみられる。2月までの動きをみると、消費者マインドは、おおむね横ばいで推移している。実質雇用者所得は、おおむね横ばいとなっている。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、2月は前月に比べ増加した。

個別の指標について、2月の動きをみると、「家計調査」では、実質消費支出は前月から減少した。販売側の統計をみると、小売業販売額は前月から増加した。新車販売台数は、前月から増加した。旅行は、国内、海外ともに前年を上回った。外食は、前年を上回った。

3月の動きをみると、新車販売台数は前月から減少した。先行きについては、東日本大震災の影響に留意する必要がある。

1-1-2 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、20年7-9月期は増加し、20年10-12月期も増加している。機械設備投資の供給側統計である資本財出荷は、おおむね横ばいとなっている。ソフトウェア投資は、おおむね横ばいとなっている。

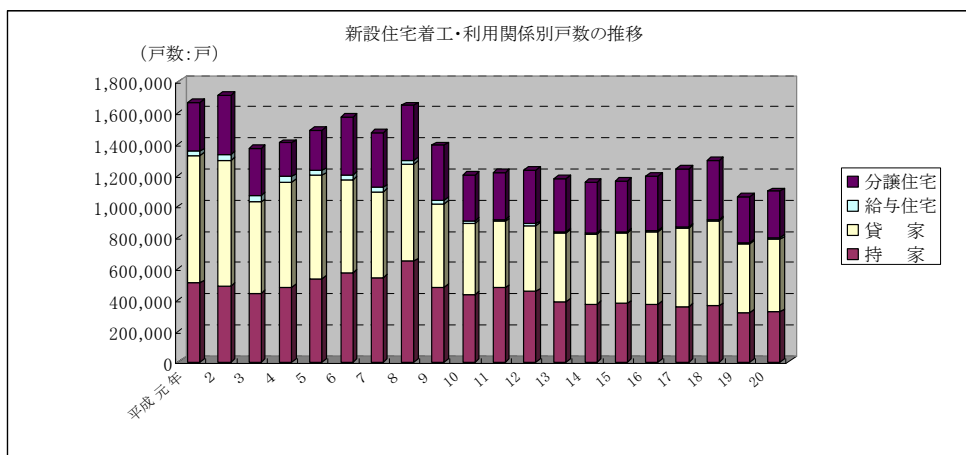
「日銀短観」によれば、20年度設備投資計画は大企業製造業で2年連続の増加、大企業非製造業で2年ぶりの減少が見込まれている。設備過剰感は、依然残るものの弱まってきている。また、「法人企業景気予測調査」によれば、20年度設備投資計画は大企業製造業は増加、大企業非製造業は減少が見込まれている。先行指標をみると、機械受注は、増勢が鈍化している。建築工事費予定額は、このところ弱含んでいる。

先行きについては、持ち直し傾向が続くことが期待されるものの、東日本大震災の影響に留意する必要がある。

1-1-3 住宅建設

住宅建設は、持ち直している。持家の着工は持ち直してきたが、このところ横ばいとなっている。貸家、分譲住宅の着工は持ち直している。総戸数は、2月は前月比3.0%増の年率87.2万戸となった。総床面積は、前月比0.3%減となったが、これは持家が減少し、貸家が増加したため、1戸当たり床面積が減少したことによる。

先行きについては、東日本大震災の影響に留意する必要がある。



【出典】国土交通省「建築着工統計調査」

1-1-4 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 ▼ 年度補正予算において、約 0.7 兆円の予算措置を講じたが、補正後の公共投資関係費は前年度を下回っている。平成 ▼ 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 13.8%減（特殊要因を除けば 5.1%減）としている。また、平成 ▼ 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 22.0%減（特殊要因を除けば 5.0%減）としている。

20 年 2 月の公共工事請負金額は前年を上回った。20 年 2 月の公共工事受注額は前年を上回った。

先行きについては、関連予算の執行状況を注視する必要がある。

1-1-5 輸出

輸出は、持ち直しの動きがみられたものの、東日本大震災の影響による減少が懸念される。2 月の輸出を地域別にみると、アジア向けの輸出は、持ち直している。アメリカ向けの輸出は、このところ増勢が鈍化している。EU 向けの輸出は、持ち直している。

先行きについては、世界景気の回復を背景に、持ち直していくことが期待されるが、当面、東日本大震災による生産活動等の低下を通じた影響が懸念される。

輸入は、持ち直しの動きがみられる。地域別にみると、アジアからの輸入は、持ち直しの動きがみられる。アメリカからの輸入は、横ばいとなっている。EU からの輸入は、持ち直しの動きがみられる。

2 月までの国際収支をみると、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。

1-2 企業活動と雇用情勢

1-2-1 鉱工業生産

鉱工業生産は、持ち直していたものの、東日本大震災の影響により、このところ生産活動が低下している。

先行きについては、生産活動が再開する中で持ち直していくことが期待される。ただし、電力供給の制約等に留意する必要がある。

また、第3次産業活動は、持ち直している。

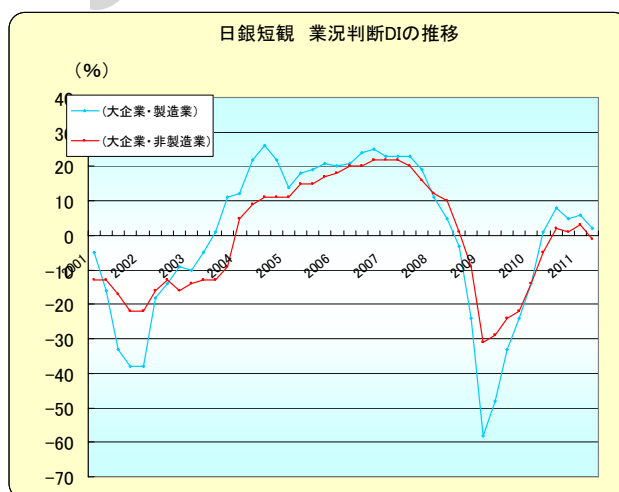
1-2-2 企業収益

企業収益の動向を「法人企業統計季報」で見ると、20年10-12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27.3%増となり、5四半期連続の増益となった。業種別にみると、製造業が20.0%の増益、非製造業が31.6%の増益となっている。

「日銀短観」によると、20年度の売上高は2年連続の増収、経常利益は2年連続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、慎重さがみられる。大企業製造業、大企業非製造業の業況判断が2四半期ぶりの改善となるとともに、中小企業製造業の業況判断は7四半期連続の改善、中小企業非製造業の業況判断は2四半期ぶりの改善となった。ただし、先行きについては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、2月987件の後、3月は1,183件となった。負債総額は、2月4,101億円の後、3月は2,702億円となった。



【出典】日本銀行「企業短期経済観測調査」

※「業況判断DI」・・・回答企業の収益を中心とした、業況についての全般的な判断であり、「1. 良い」、「2. さほど良くない」、「3. 悪い」の回答項目のうち「1. 良い」の社数構成比から「3. 悪い」の社数構成比を引いて算出している。

1-2-3雇用情勢

雇用情勢は、依然として厳しいものの、持ち直しの動きがみられる。ただし、東日本大震災の影響が懸念される。完全失業率は、2月は前月比0.3%ポイント低下し、4.6%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0.5%ポイント

低下し、7.8%となった。

新規求人数は増加している。有効求人倍率は上昇している。雇用者数は持ち直しの動きがみられる。製造業の残業時間は増加している。企業の雇用人員判断は、3月は過剰感が弱まっている。

賃金をみると、定期給与、現金給与総額は横ばい圏内で推移している。

1-3 物価と金融情勢

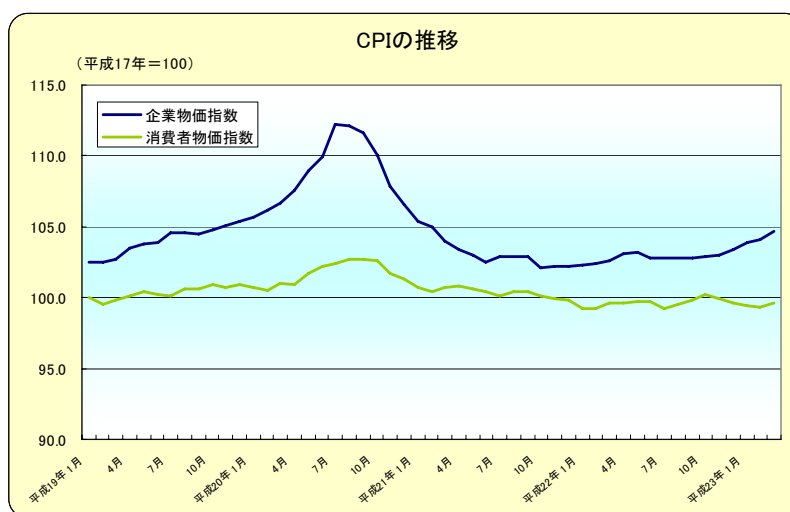
1-3-1企業物価及び消費者物価

国内企業物価は、上昇している。2月の国内企業物価は、前月比で0.2%上昇した。輸入物価（円ベース）は、上昇している。企業向けサービス価格の基調を「国際運輸を除くベース」でみると、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」）でみると、下落テンポが緩やかになっている。2月は季節調整済前月比で0.0%となった。

「生鮮食品を除く総合」（いわゆる「コア」）は、横ばいとなっている。2月は季節調整済前月比で0.0%となった。

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。



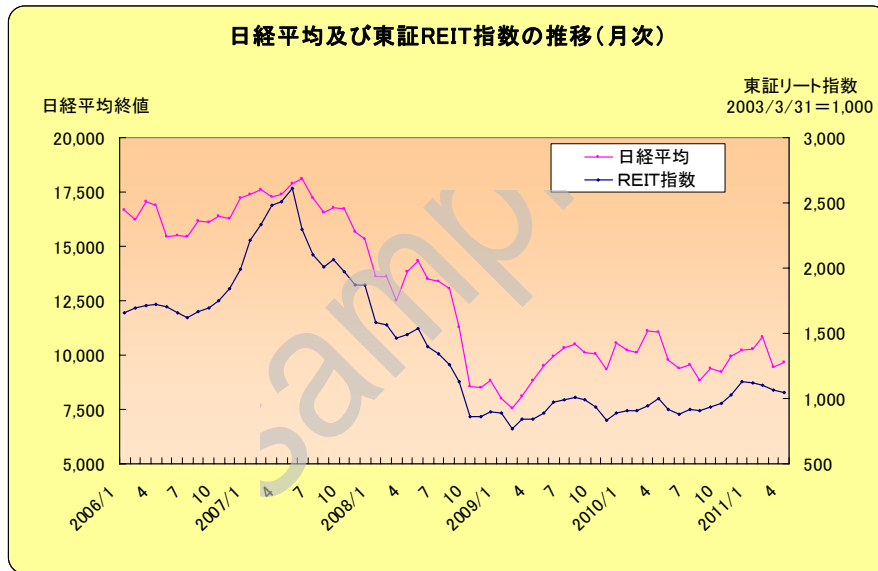
【出典】消費者物価指数：総務省、企業物価指数：日本銀行

1-3-2 株価および為替レート

株価（日経平均株価）は、米株価の動向等を背景に、9,400 円台から 9,700 円台まで上昇している。対米ドル円レートは、80 円台から 85 円台まで円安方向で推移した後、84 円台で推移している。

短期金利についてみると、無担保コールレート（オーバーナイト物）は、0.06% 台まで低下している。ユーロ円金利（3 ヶ月物）は、0.3% 台前半で推移している。長期金利は、株価の動向等を背景に、1.2% 付近から 1.3% 台前半まで上昇している。企業金融については、企業の資金繰り状況はやや改善してきたものの、中小企業は依然厳しい状況にある。民間債と国債との流通利回りスプレッドはこのところ拡大している。

マネタリーベースは、前年比 16.9%（3 月）の伸びとなっている。M2 は、前年比 2.4%（2 月）の伸びとなっている。



【出典】日経平均株価：日本経済新聞社、東証REIT指数：東京証券取引所

2. 添付資料

別表 1-1～1-3	原価法適用明細表 (1) ～ (3)
別表 2-1	賃貸借状況一覧表 (想定)
別表 2-2	直接還元法適用明細表
別表 3-1	事業収益還元法適用明細表
別表 4-1	工事御見積金額総括表

3. 附属資料

- ① 取引事例等位置図
- ② 対象不動産位置図
- ③ 公図写し
- ④ 道路管理台帳の写し
- ⑤ 境界確定図及び査定実測図の写し
- ⑥ 建物図面(法務局備付のもの)の写し
- ⑦ 建物竣工図面(依頼者ご提供のもの)の写し
- ⑧ 確認申請書(建築物)の写し
- ⑨ 検査済証の写し

以上

原価法適用明細表(1)

別表1-1

1.【対象不動産概要】

(1)土地	所在地:	
	地積:	1,272.21㎡
(2)建物	延床面積:	2,001.09㎡
	構造:	S
	用途:	体育館
	階数(地上/地下):	5F / B1F
	建築年月日:	

2.【土地価格】

(1)再調達原価	取引事例比較法を適用し、公示価格等を規準とした価格との均衡に留意し、対象敷地の再調達原価を査定した。詳細については別表1-3【取引事例比較法による土地価格査定表】の通り		
	円		
(2)建付増減価	土地については特段の建付増減価は認められないものと判断した。		
	0円	増減価率 0.0%	更地価格 円
(3)土地の積算価格	円	(1)再調達原価	(2)増減価額 + 0円

3.【建物価格】

(1)再調達原価	類似不動産の建設事例等を参考として、標準的な建設費に設計管理費等を含む通常の付帯費用を加算して、対象建物の再調達原価を査定した。			
(a)標準的な建設費	円	単価※下記参照	延床面積 × 2,001.09㎡	
(b)通常の付帯費用	円	標準的な建設費 内部分計監理費を含む料率 × 3.0%		
再調達原価合計	円 円/㎡	(a)標準的な建設費	(b)通常の付帯費用 +	
(2)減価修正	対象不動産のうち、建物の減価額について、下記(a)耐用年数に基づく方法及び(b)観察減価法を併用して査定を行った。本件では、(a)耐用年数に基づく方法においては定額法を採用した。また、(b)観察減価法においては別表4-1の工事御見積金額総括表記載金額円を短期修繕及び更新費用支出費用として、本費用額をもって観察減価法による減価額を査定した。			
(a)耐用年数に基づく方法(下記1+2))	円	i. 割合	ii. 耐用年数	iii. 経過年数 iv. 経済的残存耐用年数
		躯体 : 65.0%	30年	20年 10.0年
		設備 : 35.0%	22年	20年 2.0年
		建物再調達原価	i.	iii.
1) 躯体	円	433,000,000円 × 65.0%	× 20	/ 30年
2) 設備	円	433,000,000円 × 35.0%	× 20	/ 22年
(b)観察減価法	円			
減価修正額合計	円	※平均減価率 80.0%	(a)耐用年数に基づく減価額	(b)観察減価法による減価額 +
(3)建物の積算価格	円	(1)再調達原価	(2)減価額 -	

※標準的な建設費単価の査定

標準的な建設費単価	基準単価		要因係数相乗積		適用単価	
	×		1.00		=	
	補正項目	内容	係数	補正項目	内容	係数
	施工場所	一般市街地	1.00	①形状	普通	1.00
	規模	2,001.09㎡	1.00	②仕様・グレード	中級	1.00
	地上階数	5F	1.00	③建物仕様(程度)	3DK	1.00
地下階数	0F	1.00	④			
①×②×③×④×⑤×⑥×⑦			= 1.00			…要因係数相乗積

4.【土地・建物積算価格割合(参考表示)】

土地・建物積算価格割合		積算価格	構成割合
	土地	円	60.6%
	建物	円	39.4%
	合計	円	100.0%

原価法適用明細表(2)

別表1-2

5.【一体としての増減価修正】

(1)増減価修正項目		0.0 %	
		0.0 %	
		0.0 %	
	合計	0.0 %	
(2)増減価修正率		100.0 %	

6.【建物及びその敷地の積算価格】

積算価格	土地及び建物並びに開発利潤等の積算価格の合計額に増減価修正率を乗じて、対象不動産の積算価格を以下のとおり試算した。		
	①積算価格合計額	円	2.(3)土地積算価格 + 3.(3)建物積算価格 + 5.(3)開発利潤等積算価格 0円
②対象不動産の積算価格	円	①積算価格合計額 × 6.(2)増減価修正率 100.0%	

sample

原価法適用明細表(3) ～取引事例比較法による土地価格査定表

別表1-3

符号		標準画地	取引事例A	取引事例B	取引事例C	地価公示標準地	
取引事例の概要	所在 (価格時点・調査時) 種類 地形 接道状況	平成23年5月15日 更地 500.00㎡ 長方形 12.4m国道 中間画地	平成22年1月29日 建付地 272.20㎡ ほぼ台形 16m国道 中間画地	平成22年8月13日 建付地 559.32㎡ ほぼ正方形 15m国道 中間画地	平成21年11月20日 更地 83.78㎡ やや不整形 14m国道 角地	平成23年1月1日 更地として 149.00㎡ 長方形 5m市道 中間画地	
	(A) 取引価格		159,433円/㎡	107,273円/㎡	143,232円/㎡	188,000円/㎡	
補修正内容	⑤ 地域格差	①事情補正	正常 ±0	正常 ±0	正常 ±0	正常 ±0	
		②時点修正	100/100.0	100/100.0	100/100.0	100/100.0	
		③建付減価	なし ±0	なし ±0	なし ±0	なし ±0	
		④標準化補正	地積過小 +20 間口・奥行の関係 -1		地積過小 +30 角地 +3 やや不整形 -5	地積過小 +30	
			100/118.8	100/100.0	100/127.2	100/130.0	
		(a) 街路条件	幅員12.4m 国道	幅員16.0m 国道	幅員15.0m 国道 <増築部分含む>	幅員14.0m 国道	幅員5.0m 市道
				幅員 +1	幅員 +1	幅員 +1	幅員 -2
				+1	+1	+1	-2
		(b) 交通・接近条件	約1100m	約1700m	約2100m	約900m	約1100m
				距離 -3	距離 -4	距離 +1	
		(c) 環境条件	一般住宅・共同住宅等が建ち並び店舗等が混在する地域	一般住宅、共同住宅、営業所、事務所等が混在する幹線道路沿いの地域	国道沿いに低層店舗等が建ち並ぶ地域	国道沿いに店舗や住宅、アパート等が混在する住宅地域	中規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域
				住環境 -10 土地利用度 -7	住環境 -5 土地利用度 -5	住環境 +5 騒音・振動 +3	
				±0	-17	-10	+8
		(d) 行政的条件	準工業地域 60% 200%	第一種住居地域 60% 200%	第二種住居地域 60% 200%	第一種住居地域 60% 200%	準工業地域 60% 200%
				用途地域 -2	用途地域 -1	用途地域 -2	
(a) × (b) × (c) × (d)		100/96.0	100/79.7	100/90.0	100/105.8		
補正後比準価格 (A) × ① × ② × ③ × ④ × ⑤		138,000円/㎡	133,000円/㎡	123,000円/㎡	137,000円/㎡		
標準画地比準価格査定	同一需給圏内の幹線道路()沿いの類似地域に存する取引事例を採用した。事例Aは画地規模がやや異なるが、地域類似性が高く、また、事例Bは地域格差が見られるものの、地域代替性を有し、取引時点が新しく、画地条件の類似性が高いことから、当該2事例の相対的な規範性は高い。よって、事例A、Bを関連づけて得た価格を標準として、画地条件の格差が大きく、規範性がやや劣る事例Cを比較考量して標準画地比準価格を右のとおり求めた。					<標準画地比準価格> ...① 136,000円/㎡	

●対象地A

個別格差査定詳細	対象地について、近隣地域における標準的画地と比較した格差修正率を下記より各条件毎の格差率の相乗積から右のとおり査定した。				<個別格差率> ・・・② 79.0/100
	街路条件	交通・接近条件	環境条件	画地条件	行政的条件
				4方路 +5 地積過大 -20 やや不整形 -3 傾斜地 -3	
	(総和) ±0	(総和) ±0	(総和) ±0	(相乗積) -21	(総和) ±0
対象地比準価格査定の理由	以上より、標準画地比準価格に個別格差率を乗じ、対象地の比準価格を次のとおり査定した。 また、地価公示価格等の補正後価格について同様に個別格差率を乗じて、公示価格等を規準とした価格を次のとおり査定した。			<対象地の比準価格> ・・・③=①×② 107,000円/㎡	<規準価格> 108,000円/㎡

●対象地B

個別格差査定詳細	対象地について、近隣地域における標準的画地と比較した格差修正率を下記より各条件毎の格差率の相乗積から右のとおり査定した。				<個別格差率> ・・・② 63.0/100
	街路条件	交通・接近条件	環境条件	画地条件	行政的条件
				3方路 +4 接道幅員 +1 不整形 -40	
	(総和) ±0	(総和) ±0	(総和) ±0	(相乗積) -37	(総和) ±0
対象地比準価格査定の理由	以上より、標準画地比準価格に個別格差率を乗じ、対象地の比準価格を次のとおり査定した。 また、地価公示価格等の補正後価格について同様に個別格差率を乗じて、公示価格等を規準とした価格を次のとおり査定した。			<対象地の比準価格> ・・・③=①×② 86,000円/㎡	<規準価格> 86,000円/㎡

【対象地比準価格(総額)の査定】

	対象地比準価格(単価)	地積	対象地の比準価格(総額)
A	107,000円/㎡	× 1,051.56㎡	≒ 113,000,000円
B	86,000円/㎡	× 220.65㎡	≒ 19,000,000円
対象地比準価格(総額)			132,000,000円

【時点修正率の査定】

期間	年率
2009/1/1 ~ 2009/12/31	-1.6%
2010/1/1 ~ 2010/12/31	-1.1%
2011/1/1 ~ 価格時点	-0.7%

賃貸借状況一覧表

別表2-1

【店舗部分】

階数	部屋タイプ	契約者属性	用途	面積		賃料		管理料		共益費込賃料 (空室部分は想定)		敷金・ 保証金総額	敷金				備考
				m ²	坪	月額	坪単価	月額	坪単価	月額	坪単価		月数	償却額	返還予定額	償却率	
1	一棟貸し	—	店舗	2,001.09	605.32	2,421,000	4,000	0	0	2,421,000	4,000	24,210,000	10.0ヶ月	0	24,210,000	0.0%	
合計		稼働部分		2,001.09	605.33	2,421,000	4,000	0	0	2,421,000	8,000	24,210,000	10.0ヶ月	0	24,210,000		
		可能部分		2,001.09	605.33												
		稼働率(面積)		100.0%													

sample

直接還元法適用明細表

別表2-2

収支項目等		単年度収支	査定根拠		
			実額・想定の別	判断根拠	
運営収益	貸室賃料収入	店舗	29,052,000	想定	月額賃料合計 2,421,000 × 12ヶ月
		事務所	0	計上しない	
		倉庫	0	計上しない	
		住宅	0	計上しない	月額賃料合計 0 × 12ヶ月
	共益費収入	店舗	0	計上しない	
		事務所	0	計上しない	
		倉庫	0	計上しない	
		住宅	0	計上しない	月額共益費合計 0 × 12ヶ月
	(a)共益費収入込賃料収入		29,052,000	-	
	(b)駐車場収入		0	計上しない	月額収入合計 0 × 12ヶ月
	(c)水道光熱費収入		0	計上しない	
	(d)その他収入	看板等	0	計上しない	
		自販機	0	計上しない	
		屋上	0	計上しない	
		保証金償却額	0	計上しない	
権利金収入		0	計上しない	0円 ÷ 想定入替期 4.0年	
更新料収入		0	計上しない	0円 × 想定更新率 25.0%	
		0	-		
①可能総収益 (a)+(b)+(c)+(d)		29,052,000	-		
空室等損失(1) 貸室		0	-	<増築部分含む> 29,052,000 × 空室率 0.0%	
空室損失等(2) その他収入		0	-		
空室損失等(3) 駐車場		0	-	駐車場収入 0 × 空室率 0.0%	
②空室損失合計		0	-		
③貸し倒れ損失		0	計上しない		
I. 運営収益 ①-②-③		29,052,000	-		
運営費用	④維持管理費		489,170	実額	
	⑤水道光熱費		0	計上しない	貸室面積 0.00坪 × 月額坪単価0円/坪 × 12ヶ月
	⑥修繕費		0	計上しない	建物再調達原価 433,000,000円 × 0.0%
	⑦PMフィー		0	計上しない	運営収益の 0.0%
	⑧公租公課	土地	1,529,692	実額	依頼者ご提示資料による平成▼年度の実額を計上した。
		建物	3,090,657	実額	
		償却資産	0	計上しない	
	合計		4,620,349	-	
	⑨損害保険料		255,000	実額	
	⑩その他費用	敷地外駐車場	0	計上しない	賃料月額 0円 × 12ヶ月
道路占有使用料		0	計上しない		
テナント募集費		0	計上しない	月額賃料の 1.0ヶ月分 × 月額賃料計 0 × 入替率 25.0%	
リフォーム費用		0	計上しない	リフォーム費用単価 0円/坪 × 貸室面積 0.00坪 × 入替率 25.0%	
管理組合費		0	計上しない		
修繕積立金		0	計上しない		
合計		0	-		
II. 運営費用 ④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩		5,364,519	-		
A. 運営純収益(NOI) I - II		23,687,481	-		
III. 一時金の運用益		484,200	想定	敷金残高 24,210,000 × 2.00%	
IV. 資本的支出(Capex)		8,660,000	想定	建物再調達原価 433,000,000円 × 2.00%	
B. 純収益(NCF) A + III - IV		15,511,681	-		

〇ER(運営費用/運営収益)	0.18
預かり一時金残高	24,210,000

【特記事項】

敷金残高は、現況敷金残高から空室率分を控除した金額を計上した。

直接還元(DC)法による収益価格(費用控除前)	純収益(NCF)	還元利回り	費用控除前収益価格(DC法による)
		÷ 10.0%	=

直接還元(DC)法による収益価格(費用控除後)	費用控除前収益価格(DC法)	短期修繕更新費用	収益価格
	155,000,000円		134,000,000円

事業収益還元法適用明細表

勘定項目	実績 (単位:円)									査定 (単位:円)			
	自 至	平成20年9月1日 平成21年8月31日			平成21年9月1日 平成22年8月31日			平均		査定金額	査定根拠	売上構成	
		金額	売上 構成	前年 比	金額	売上 構成	前年 比	金額	売上 構成			対象 不動産	割合
総売上高		206,128,662	100.0%	—	196,900,156	100.0%	95.5%	201,514,410	100.0%	201,514,410		100.0%	100.0%
売上高		206,128,662	100.0%	—	196,900,156	100.0%	95.5%	201,514,410	100.0%	201,514,410		100.0%	
カード売上		178,448,380	86.6%	—	169,436,155	86.1%	94.9%	173,942,268	86.3%	173,942,268	2期実績の平均値を採用	86.3%	
フロント売上		10,308,797	5.0%	—	9,151,771	4.6%	88.8%	9,730,284	4.8%	9,730,284	2期実績の平均値を採用	4.8%	
イベント売上		7,806,481	3.8%	—	9,236,195	4.7%	118.3%	8,521,338	4.2%	8,521,338	2期実績の平均値を採用	4.2%	
ラウンジ売上		3,395,722	1.6%	—	2,929,124	1.5%	86.3%	3,162,423	1.6%	3,162,423	2期実績の平均値を採用	1.6%	
商品売上		6,169,282	3.0%	—	6,146,911	3.1%	99.6%	6,158,097	3.1%	6,158,097	2期実績の平均値を採用	3.1%	
売上原価		13,814,589	6.7%	—	13,404,311	6.8%	97.0%	13,609,451	6.8%	13,609,451		6.8%	27.2%
期首棚卸高		1,520,544	0.7%	—	1,702,742	0.9%	112.0%	1,611,643	0.8%	1,611,643	2期実績の平均値を採用	0.8%	
イベント費用		5,549,203	2.7%	—	4,945,190	2.5%	89.1%	5,247,197	2.6%	5,247,197	2期実績の平均値を採用	2.6%	
ラウンジ仕入		2,351,817	1.1%	—	2,554,493	1.3%	108.6%	2,453,155	1.2%	2,453,155	2期実績の平均値を採用	1.2%	
商品仕入高		6,095,267	3.0%	—	5,729,880	2.9%	94.0%	5,912,574	2.9%	5,912,574	2期実績の平均値を採用	2.9%	
期末棚卸高		▲1,702,242	-0.8%	—	▲1,527,994	-0.8%	89.8%	▲1,615,118	-0.8%	▲1,615,118	2期実績の平均値を採用	-0.8%	
販売費及び一般管理費(減価償却費は除く)		160,742,412	78.0%	—	160,500,351	81.5%	99.8%	160,621,383	79.7%	160,621,383		79.7%	59.8%
人件費		77,031,844	37.4%	—	73,362,562	37.3%	95.2%	75,197,203	37.3%	75,197,203		37.3%	27.5%
役員報酬		9,056,000	4.4%	—	7,440,000	3.8%	82.2%	8,248,000	4.1%	8,248,000	2期実績の平均値を採用	4.1%	3.5%
給料		23,837,757	11.6%	—	22,644,497	11.5%	95.0%	23,241,127	11.5%	23,241,127	2期実績の平均値を採用	11.5%	24.0%
法定福利費		4,791,452	2.3%	—	4,102,632	2.1%	85.6%	4,447,042	2.2%	4,447,042	2期実績の平均値を採用	2.2%	
厚生費		812,415	0.4%	—	1,019,629	0.5%	125.5%	916,022	0.5%	916,022	2期実績の平均値を採用	0.5%	
雑給		37,404,220	18.1%	—	37,057,804	18.8%	99.1%	37,231,012	18.5%	37,231,012	2期実績の平均値を採用	18.5%	
退職金										0		0.0%	
賞与		1,130,000	0.5%	—	1,098,000	0.6%	97.2%	1,114,000	0.6%	1,114,000	2期実績の平均値を採用	0.6%	
その他の販管費(減価償却費は除く)		83,710,568	40.6%	—	87,137,789	44.3%	104.1%	85,424,180	42.4%	85,424,180		42.4%	32.3%
旅費交通費		624,808	0.3%	—	666,240	0.3%	106.6%	645,524	0.3%	645,524	2期実績の平均値を採用	0.3%	
広告宣伝費		2,890,017	1.4%	—	2,609,122	1.3%	90.3%	2,749,570	1.4%	2,749,570	2期実績の平均値を採用	1.4%	
会議費		34,468	0.0%	—	16,654	0.0%	48.3%	25,561	0.0%	25,561	2期実績の平均値を採用	0.0%	
支払手数料		3,344,366	1.6%	—	3,085,145	1.6%	92.2%	3,214,756	1.6%	3,214,756	2期実績の平均値を採用	1.6%	
送客手数料													
リース料		426,510	0.2%	—	558,550	0.3%	131.0%	492,530	0.2%	492,530	2期実績の平均値を採用	0.2%	
地代家賃		7,739,996	3.8%	—	7,539,996	3.8%	97.4%	7,639,996	3.8%	7,639,996	2期実績の平均値を採用	3.8%	
修繕費		2,337,367	1.1%	—	6,259,041	3.2%	267.8%	4,298,204	2.1%	4,298,204	2期実績の平均値を採用	2.1%	
事務用品費		1,579,985	0.8%	—	1,290,403	0.7%	81.7%	1,435,194	0.7%	1,435,194	2期実績の平均値を採用	0.7%	
通信費		1,371,743	0.7%	—	1,117,142	0.6%	81.4%	1,244,443	0.6%	1,244,443	2期実績の平均値を採用	0.6%	
水道光熱費		16,009,219	7.8%	—	15,442,561	7.8%	96.5%	15,725,890	7.8%	15,725,890	2期実績の平均値を採用	7.8%	
租税公課		4,335,550	2.1%	—	4,195,246	2.1%	96.8%	4,265,398	2.1%	4,265,398	2期実績の平均値を採用	2.1%	
寄付金													
接待交際費		1,260,842	0.6%	—	1,283,364	0.7%	101.8%	1,272,103	0.6%	1,272,103	2期実績の平均値を採用	0.6%	
保険料		1,138,812	0.6%	—	989,806	0.5%	86.9%	1,064,309	0.5%	1,064,309	2期実績の平均値を採用	0.5%	
消耗品費		3,287,514	1.6%	—	4,980,124	2.5%	151.5%	4,133,819	2.1%	4,133,819	2期実績の平均値を採用	2.1%	
管理諸費		491,753	0.2%	—	490,305	0.2%	99.7%	491,029	0.2%	491,029	2期実績の平均値を採用	0.2%	
清掃衛生費		2,718,242	1.3%	—	1,217,814	0.6%	44.8%	1,968,028	1.0%	1,968,028	2期実績の平均値を採用	1.0%	
新聞図書費		224,315	0.1%	—	241,277	0.1%	107.6%	232,796	0.1%	232,796	2期実績の平均値を採用	0.1%	
車輛費													
燃料費		4,885,018	2.4%	—	4,978,426	2.5%	101.9%	4,931,722	2.4%	4,931,722	2期実績の平均値を採用	2.4%	
研修費		83,169	0.0%	—	29,143	0.0%	35.0%	56,156	0.0%	56,156	2期実績の平均値を採用	0.0%	
雑費		433,091	0.2%	—	423,887	0.2%	97.9%	428,489	0.2%	428,489	2期実績の平均値を採用	0.2%	
貸倒引当金繰入													
講師委託料		27,202,322	13.2%	—	28,287,528	14.4%	104.0%	27,744,925	13.8%	27,744,925	2期実績の平均値を採用	13.8%	
顧問報酬		1,037,361	0.5%	—	1,179,415	0.6%	113.7%	1,108,388	0.6%	1,108,388	2期実績の平均値を採用	0.6%	
諸会費		254,100	0.1%	—	256,600	0.1%	101.0%	255,350	0.1%	255,350	2期実績の平均値を採用	0.1%	
減価償却費		43,875,819	21.3%	—	40,706,382	20.7%	92.8%	42,291,101	21.0%	42,291,101		21.0%	6.2%
減価償却費		43,875,819	21.3%	—	40,706,382	20.7%	92.8%	42,291,101	21.0%	42,291,101	2期実績の平均値を採用	21.0%	6.2%

主要利益

売上総利益(粗利益)	192,314,073	93.3%	—	183,495,845	93.2%	95.4%	187,904,959	93.2%	187,904,959	93.2%	72.8%
償却前営業利益	31,571,661	15.3%	—	22,995,494	11.7%	72.8%	27,283,576	13.5%	27,283,576	13.5%	13.0%

償却前営業利益	27,283,576	
経営に属する収益	0	(役員報酬に計上)
資本に属する収益	0	(査定売上高の0.0%と査定)
労働に属する収益	0	(役員報酬を除く人件費に計上)
不動産に属する収益	27,283,576	

資本的支出	8,700,000	(建物再調達原価の2.0%と査定)
不動産に属する正味純収益	18,583,576	建物再調達原価: 433,000,000円
還元利回り		
収益価格(費用控除前)		
短期修繕更新費用		
収益価格(費用控除後)		

工事御見積金額総括表

依頼者ご提出の複数の修繕更新工事に係る御見積書記載見積金額(税抜)を次の通りに総括した。

件名: _____

金額: _____ (税抜)

名称/概要	単価	数量	単位	金額	備考
No1パルバル修繕工事費					
A. 蛍光灯バッテリー交換工事		1.0	式		
B. 誘導灯バッテリー交換工事		1.0	式		
C. 非常照明バッテリー交換工事		1.0	式		
D. 高圧受配電盤修繕工事		1.0	式		
E. 給水ポンプ類更新工事		1.0	式		
F. 電機湯沸器類オーバーホール		1.0	式		
G. 衛生配管部分更新工事		1.0	式		
H. 空調機修繕工事		1.0	式		
I. 送排風機修繕工事		1.0	式		
J. エアコン交換工事		1.0	式		
K. プールサイド床工事		1.0	式		
計					
No2浴槽用濾過器更新工事					
A. 納入機器		1.0	式		
B. 工事費		1.0	式		
計					
No3浴槽用濾過器更新工事					
A. 納入機器		1.0	式		
B. 工事費		1.0	式		
計					
合計(No1~No3)					

【別紙】 土地・建物部分鑑定評価

前記の貸家及びその敷地について、土地・建物の部分鑑定評価を行う。

1. 評価方針

前記の鑑定評価における原価法によって求められた土地の積算価格及び建物の積算価格の割合により複合不動産の価格を按分する方法(按分法)を適用する。

なお、本部分鑑定評価における対象確定条件は、土地及び建物等の結合により構成されている不動産について、その状態を所与として、当該不動産の構成部分を鑑定評価の対象とすることとする(部分鑑定評価)。

また、その他の鑑定評価の条件及び鑑定評価の基本的事項については、前記複合不動産の鑑定評価における条件等と同一とする。

2. 原価法における土地建物価格及び各構成割合

前記原価法によると、土地及び建物の各構成部分の価格割合は以下の表のとおりである。

項目		金額等	構成割合(査定根拠)	
原価法における土地建物価格	土地積算価格・・・A	132,000,000円	60.6%	土地価格割合 = $A \div C$ ・・・①
	建物積算価格・・・B	86,000,000円	39.4%	建物価格割合 = $B \div C$ ・・・②
	土地建物積算価格 ・・・C = A+B	218,000,000円	100.0%	-

3. 部分鑑定評価額の決定

前記複合不動産の鑑定評価額に上記構成割合を乗じて、土地及び建物の部分鑑定評価額を以下のとおり決定した。

複合不動産鑑定評価額		210,000,000円	
項目		構成割合	部分鑑定評価額 (複合不動産鑑定評価額×各構成部分の構成割合)
部分鑑定評価額	土地	60.6%	127,000,000円
	建物	39.4%	83,000,000円

以上