

不動産価格調査書

発行番号 第999号
発行日付 平成99年99月99日

サンプル株式会社 御中

サンプル 架空の賃貸マンションの価格調査

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会員
札幌市中央区南二条西六丁目14番地
メグロオフィス株式会社
代表取締役 目黒健児

不動産鑑定士 署名捺印

本件価格調査にあたっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の価格調査を行ったものである。

I. 調査価額

金 64,000,000円

内訳 土地 21,000,000円

建物 43,000,000円

※内訳は積算価格比で按分した。

上記の結果は、価格調査の基本的事項又は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。

本価格調査は、下記で記載した依頼目的以外での使用及び記載されていない者への公表・開示・提出は想定していない。

上記の結果は、下記の価格調査の条件を前提としている。

II. 対象不動産の表示

区分	所在及び地番・家屋番号	地目、建物の 構造・用途	評価数量(m ²)
土地	〇〇市〇〇町〇丁目99番99	宅地	999.99
建物	〇〇市〇〇町〇丁目99番地99 (家屋番号) 99番99	鉄筋コンクリート造 陸屋根〇階建 共同住宅・事務所	延面積 9,999.99

III. 価格調査の基本的事項

1. 対象不動産の種別及び類型

貸家及びその敷地

2. 価格調査の条件

(1) 対象確定条件

対象不動産の現状を所与として価格調査の対象とする。

(2) 想定上の条件

なし

- (3) 価格調査範囲等条件
なし

3. 価格時点

平成99年9月99

4. 価格等を求める方法

取引事例比較法、収益還元法

IV. 依頼目的、利用者の範囲等

1. 価格調査の依頼目的

売買の参考のため

2. 利用者の範囲

(1) 依頼者

表紙に記載のとおり。

(2) 不動産価格調査書の依頼者以外の者への提出の有無及び提出先

なし

(3) 調査価額の依頼者以外の者への開示の有無及び提出先

なし

(4) 調査価額の公表の有無

なし

3. 利用者の判断に大きな影響を与えないと判断される理由

依頼目的・利用者の範囲等を勘案した結果、利用者の判断に大きな影響を与えないと判断した。

4. 事後の利用者の範囲の拡大の際の承諾の必要性

後日、本調査価額が公表されることとなる場合又は2で記載した開示・提出先が広がる場合には、当該公表、開示又は提出の前に当社宛文書等を交付して、当社及び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

本価格等調査は、不動産鑑定評価基準に定める基本的事項又は鑑定評価の
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。

(1) 基本的事項

不動産鑑定評価基準に則っている。

(2) 価格調査の手順

価格形成要因の分析における一般的要因に係る記載を省略し、手法
の適用に係る記載、試算価格の調整及び調査価額の決定に係る記載等
が簡略化されているが、内容において必要事項を実質的に勘案してお
り、問題ない。

V. 調査価額を決定した年月日

平成99年99月99日

VI. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係
又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害
関係の有無：いずれもない。

2. 依頼者と関与不動産鑑定士等との関係

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
的關係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

3. 提出先等と関与不動産鑑定士等との関係

依頼者以外の開示先及び提出先の有無：いずれもない。

VII. 対象不動産の確認

1. 物的確認

(1) 実査日及び案内者

- ① 実査日：平成99年9月9日
- ② 案内者：〇〇〇〇様

(2) 確認に用いた資料

登記事項全部証明書 法務局備付の公図・建物図面・各階平面図の写し

(3) 確認資料との照合事項及び照合結果

- ① 照合事項
土地:位置・形状・規模 建物:位置・形状・構造・用途・規模
- ② 照合結果
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

登記数量

2. 権利の態様の確認

(1) 所有権

- ① 所有者
 - ・土地:〇〇〇〇様
 - ・建物:〇〇〇〇様
- a. 確認に用いた資料
全部事項証明書
- b. 確認日
平成99年9月9日

(2) 賃貸借契約内容

部屋NO	契約者	家賃（駐車料・ 管理費・共益費 込）（単位円）	備 考
101	空室		
201	〇〇〇〇	99,999	
202	〇〇〇〇	99,999	
203	〇〇〇〇	99,999	
205	空室		
301	〇〇〇〇	99,999	
302	〇〇〇〇	99,999	
401	〇〇〇〇	99,999	
402	〇〇〇〇	99,999	
501	〇〇〇〇	99,999	
502	〇〇〇〇	99,999	
601	〇〇〇〇	99,999	
602	〇〇〇〇	99,999	
		・ ・ ・	
	合 計	9,999,999	

※ 契約期間

2年

※ 一時金

敷金1か月

VIII. 調査価額決定の理由の要旨

〔I〕 価格形成要因の分析

1. 地域分析

近隣地域の状況

① 近隣地域の範囲

対象不動産を中心として、道道〇〇線に沿って南北各100m。

② 地域の特性等

道道沿いに低層の店舗・住宅が混在する地域。

a. 街路条件

幅員約18m舗装道道

b. 交通・接近条件

・JR〇〇線〇〇駅

約9.9km

・バス停「〇〇」

約99m

c. 環境条件

・供給処理施設

上水道、下水道、都市ガスあり

d. 行政的条件

都市計画区域

市街化区域

道道中心から30mまで近隣商業地域 建ぺい率80% 容積率200%

上記以外 第1種住居地域 建ぺい率60% 容積率200%

準防火地域 宅地造成規制区域 〇〇市景観条例〇〇条適用地域

③ 将来動向等

当面、現状で推移するものと思われる。

④ 標準的使用及び標準的画地

標準的使用:店舗兼住宅の敷地

標準的画地:間口10m 奥行20m 面積200㎡程度の長方形地

2. 個別分析

(1) 土地

① 近隣地域における位置

近隣地域の中央に位置する。

② 土地の状況

a. 街路条件

西側：幅員約18m舗装道道

南側：幅員約14.5m舗装市道

東側：幅員約7m舗装市道

b. 交通・接近条件

・JR〇〇線〇〇駅 約9.9km

・バス停「〇〇」 約99m

c. 環境条件

・供給処理施設

上水道、下水道、都市ガスあり。

d. 行政的条件

道道中心から30mまで近隣商業地域 建ぺい率80% 容積率200%

上記以外 第1種住居地域 建ぺい率60% 容積率200%

準防火地域 宅地造成規制区域 柏通市景観条例〇〇条適用地域

e. 画地条件

三方路

西側道道に面して間口：約99.99m 奥行：約99.99m 形状：台形

面積：999.99m²

地勢：路面と等高。

③ 埋蔵文化財の有無及びその状態

・教育委員会によると、対象不動産は文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。

・埋蔵文化財の記録作成のための発掘調査、試掘調査等の措置の指示はなされていない。

・埋蔵文化財が現に存することは、判明していない。

以上により、対象不動産は埋蔵文化財が価格形成に大きな影響を与えることがないと、判断されるので価格形成要因からは除外して価格調査を行う。

④ 土壌汚染の有無及びその状態

- ・ 地歴及び現地調査から、土壌汚染の可能性を示す端緒は、見当たらない。
- ・ 土壌汚染対策法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は含まない。
- ・ 対象不動産について、土壌汚染対策法の規定による土壌汚染状況調査を行う義務が発生している土地は含まない。
- ・ 対象不動産について、土壌汚染対策法の規定による要措置区域の指定若しくは形質変更時要届出区域の指定がなされている土地は含まない。

以上により、対象不動産は有害物質の使用の形跡は認められず、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。土壌汚染が、対象不動産の価格形成に大きな影響を与えることはないと判断されるので、土壌汚染を価格形成要因から除外して価格調査を行う。

⑤ その他（地下埋設物、越境物等）

現地調査の際の外観調査からは、対象建物が建っている他は建築等の支障となるような地下埋設物は確認できなかった。

⑥ 標準的画地と比較した増減価要因

画地条件：角地＋7%、形状－3%、規模大－15%

$$1.07 \times 0.97 \times 0.85 \div 0.882$$

⑦ 土地の最有効使用の判定

店舗兼共同住宅の敷地

(2) 建物

① 建物概要

a. 新築年月日

平成99年99月99日(登記上)

b. 構造

鉄筋コンクリート造〇階建陸屋根

c. 用途

共同住宅・事務所又は店舗

d. 床面積(m²)

1階 999.99

2階 999.99

3階 999.99

・

・

・

・

99階 999.99

合計 9,999.99

e. 間取り

3LDK 〇〇戸

1LDK 〇戸

事務所または店舗 〇戸

② 設備概要

- ・電気、都市ガス、水道
- ・ユニットバス、ガス給湯暖房ボイラー(各戸個別)
- ・エレベーター 1基
- ・駐車場 屋内〇台 屋外〇〇台

③ 仕上げ概要

屋根:陸屋根(アスファルト防水)

外壁:コンクリート打放し吹付け塗装

共用部分

天井:石膏ボード

壁 :コンクリート打放し吹付け塗装

床 :塩ビ床材

専用部分

天井:ビニールクロス他

壁 :ビニールクロス

床 :Pタイル(1F)、カーペット、塩ビ床材、畳

④ 使用資材の品等

普通

⑤ 施工の質及び量

普通

⑥ 耐震性・遵法性等

平成99年99月の竣工で、新耐震基準の建物。

⑦ 維持管理の状態

- ・ 築後99年経過するも、屋上防水、外壁の修繕工事未了。
- ・ 外壁の壁等ひび割れ、塗装剥離、汚損が多く見られる。

⑧ 有害な物質の使用の有無及び状態

平成99年竣工の鉄筋コンクリート造であり、また、現況からも吹付けアスベストは使用されていないものと思料する。

⑨ 経済的残存耐用年数

20年

⑩ その他(特記すべき事項)

屋上防水、外壁の修繕工事等が必要。特に、屋上防水は早期施工を要すると思われる。

(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
敷地に適応している。
- ② 建物及びその敷地の最有効使用の判定
店舗兼共同住宅



〔Ⅱ〕 調査

(調査の方針)

原価法、収益還元法を適用し、試算価格を調整して、調査価額を決定する。尚、土地建物一体としての取引事例比較法は、土地と建物の適応の状態・建物の経済的残存耐用年数・規模・価格水準等が類似し規範性のある土地建物の取引事例がないため、適用を断念した。

1. 価格調査手法の適用

(1) 原価法

① 土地

別表1から

比準価格 31,100,000円 (38,600円/㎡)

地価公示価格を規準とした価格 40,100円/㎡

上記から、比準価格は地価公示価格を規準とした価格との均衡を得ており、比準価格をもって土地価格とした。

土地価格 31,100,000円 (38,600円/㎡)

② 建物

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して現価率を求めた。

再調達原価 現価率※ 建物の価格
210,000,000円 × 0.30 ≒ 63,000,000円

※現価率の査定では、屋上防水・外壁塗装工事等の大規模修繕等が必要であること、型式の旧式化等の機能的減価等を考慮している。

③ 土地及び建物

土地価格 建物価格 市場性修正※
(31,100,000円 + 63,000,000円) × 0.70 ≒ 66,000,000円
(33%) (67%)

※〇〇市内の賃貸物件の取引総額の水準(10百万円～20百万円程度)を大きく上回ること、対象不動産は大規模修繕未了であること、〇〇市は人口・世帯数が長期にわたって減少を続け、地価も下落を続けていること、最近時の米国の金融危機に起因する景気低迷等により不動産投資家のマインドが大きく冷え込んでいること等を勘案すると、市場性の減退は大きい。

積算価格 66,000,000円

(2) 収益還元法

直接還元法を適用して、収益価格を求める。尚、収集可能な資料の範囲が限定されており、DCF法は適用しない。

①純収益

別表2から 純収益 7,703,169円

②還元利回り

以下の理由により、還元利回りを12%と査定した。

- ・〇〇市における対象不動産と築後年数同程度・同品等の賃貸住宅の粗利回り(満室総収入÷取引価格)が12%~24%程度であり、還元利回りは5%~10%程度であるが、△△市は、〇〇市と比較して相対的にリスクが高い地域性から、これよりも還元利回りが高くなること。
- ・対象不動産は、築後99年であるが屋上防水工事・外壁修繕等が未了であり、当該工事費の他に諸経費を含めると、投資コストは9,000万円を超えると予想されること。
- ・賃貸面積が大きく賃料も大きい1F店舗部分の空室リスクが高いこと。
※実際、ここ数年、ほとんど空室のままである。
※テナントに飲食店を想定すると、個人経営向けには広すぎるが、多店舗展開している企業経営向けには若干狭い。
※居住者用駐車場のみで、店舗用駐車場(最低〇〇台程度)がない。
- ・最近時の米国の金融危機に起因する景気低迷等により不動産投資家のマインドが大きく冷え込んでいること。

③収益価格

純収益		還元利回り	
7,703,169円	÷	12%	≒ 64,000,000円
		収益価格	64,000,000円

2. 試算価格の調整及び調査価額の決定

積算価格 66,000,000円

収益価格 64,000,000円

両価格の開差が小さいこと、対象不動産は収益性が重視される賃貸不動産であることから、収益価格をもって調査価額とした。

調査価額 64,000,000円

X. 付記事項

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

不動産鑑定士等の役割分担

	業者名	不動産鑑定士の氏名	業務名
受託業者	メグロオフィス株式会社	目黒健児	<ul style="list-style-type: none">・ 価格調査業務の受託審査・ 基本的事項の確定から調査価額の表示に至る手順のすべての段階・ 価格調査報告書の審査

以上

別表1-1 比準価格及び規準とした価格

対象地面積
999.99 m²

番号	取引価格 取引時点 地積	事情補正	時点修正	建付減価 補正	標準化 補正	地域格差	算出価格	標準画地の 比準価格	個別的要因 の比較
①	37,799 円/m ² H 19.3 668.00 m ²	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{92.4}{100}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{94.5}$	$\times \frac{100}{87.3}$	= 42,336 円/m ²	43,800 円/m ²	$\times \frac{88.2}{100}$
②	48,840 円/m ² H 19.8 244.00 m ²	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{94.4}{100}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{105.0}$	= 43,909 円/m ²		対象地の 比準価格
③	48,164 円/m ² H 19.7 477.00 m ²	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{94.0}{100}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{90.2}$	$\times \frac{100}{111.3}$	= 45,097 円/m ²		[単価] = 38,632 円/m ²
	円/m ² H m ²	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{100.0}$	= 0 円/m ²		≒ 38,600 円/m ²
	円/m ² H m ²	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{100.0}$	= 0 円/m ²		[総額] = 31,107,740 円 ≒ 31,100,000 円
番号	公示・基準地 価格 基準日 地積		時点修正		標準化 補正	地域格差	標準画地の 規準価格	個別的要因 の比較	規準とした 価格
公示地 ○ - ○	48,800 円/m ² H 99.99.99 999 m ²		$\times \frac{96.0}{100}$		$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{103.0}$	= 45,483 円/m ²	$\times \frac{88.2}{100}$	= 40,116 円/m ² ≒ 40,100 円/m ²
基準地	円/m ² H m ²		$\times \frac{100.0}{100}$		$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{100.0}$	= 0 円/m ²	$\times \frac{88.2}{100}$	= 0 円/m ² ≒ 円/m ²
[事情補正] [建付減価補正]			[時点修正] 公示価格・基準地価格等の変動率を 参考に、当該地域の地価動向を分析し て、時点修正のための変動率を右のと おり判定した。				99年 9月初～99月末 -4.8% 99年 9月初～99年9月9日 -4.0% 年 月初～ 月 日 %		[標準化補正] [地域格差] 別表1-2 参照
[標準画地の比準価格] 調整理由 3事例の規範性同等であり、平均値を比準価格とした。					[個別的要因の比較] 内訳 詳細については、本文に記載				

別表1-2 取引事例等の概要及び要因別格差率

番号	取引事例①	取引事例②	取引事例③	取引事例	取引事例	公示地〇-〇	基準地							
所在地	〇〇町〇丁目	〇〇町〇丁目	〇〇町〇丁目			〇〇町〇丁目								
最寄駅	JR〇〇線〇〇駅999m	JR〇〇線〇〇駅999m	JR〇〇線〇〇駅999m			JR〇〇線〇〇駅999m								
地域の概況	幹線道路沿いに病院・薬局等が存する地域。	幹線道路沿いに低層店舗・営業所等が建ち並ぶ商業地域。	バス通り沿いに店舗・営業所・マンション等が建ち並ぶ商業地域			小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域								
街路	27m市道	18m道道	18m市道			18m道道								
形状	ほぼ長方形	ほぼ長方形	ほぼ長方形			長方形								
公法規制	近隣商業(80,300)(90,300)準防火	近隣商業(80,200)準防火	近隣商業(80,300)準防火			近隣商業(80,200)準防火								
その他	角地													
	格差率	内容	格差率	内容	格差率	内容	格差率	内容	格差率	内容	格差率	内容		
標準化補正	画地	-5.5	規模-10角地+5				-9.8	規模-5奥行長大-5						
	街路													
	交通接近性													
	環境													
	行政													
	その他													
	相乗積		94.5		100.0		90.2		100.0		100.0		100.0	
地域要因	街路	3	幅員											
	交通接近性	6	最寄駅からの距離	5	最寄駅からの距離	6	最寄駅からの距離			3	最寄駅からの距離			
	環境	-20	繁华性			5	繁华性							
	行政													
	その他													
	相乗積		87.3		105.0		111.3		100.0		100.0		103.0	

別表2 総収益・総費用算出内訳

1. 対象不動産

		建物の利用状況					
用途	店舗兼共同住宅	建築面積	999.99 m ²	構造等	鉄筋コンクリート造 陸屋根〇階建	延床面積	9,999.99 m ²
・現行賃料収入月額99戸で9,999,999円。空室の想定賃料は、1Fは999,999円、205号室は99,999円(共益費、駐車料込)とした。 ・空室損失については、1F店舗部分かここ数年空室のままで、テナント誘致の困難性が高いこと、テナントの定着性が低いこと等を斟酌している。・修繕費は、築後99年であること、屋上防水・外壁修繕等の大規模修繕が未了であること等を考慮している。							

2. 総収益算出内訳

階層	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	月額支払賃料(円/m ²)	保証金等(月数)	保証金等(円)	
				月額支払賃料(円)	権利金等(月数)	権利金等(円)	
1階	999.99	99.99	999.99	150	2.0	300,000	
				150,000	0.0		
〇階～〇階	9,999.99	99.99	9,999.99	117	1.0	1,170,800	
				1,170,800	0.0		
計	10,999.98	100.00	10,999.98			1,470,800	
				1,320,800		0	
①年額支払賃料			1,320,800	×	12カ月	=	15,849,600 円
②保証金等の運用益			1,470,800	×	5.50 %	=	80,894 円
③権利金等の運用益及び償却額	(償却年数)	年	(運用利回り)	5.50 %			
		0	×	0.0000	=	0 円	
④その他の収入							円
⑤総収益 (①+②+③+④)							15,930,494 円

3. 総費用算出内訳

項 目	実額・査定額	算 出 根 拠
① 修繕費	3,010,863 円	総収益 × 18.9 %
② 維持管理費	792,480 円	年額支払賃料 × 5.0 %
③ 公租公課 (土地)	85,800 円	実額
(建物)	1,578,100 円	実額
④ 損害保険料	105,000 円	建物の再調達原価 210,000,000 円 × 0.050 %
⑤ 貸倒れ準備金	0 円	敷金で担保のため不計上
⑥ 空室等による損失相当額	2,655,082 円	総収益 × 1 / 6
⑦ その他費用	円	
	円	
総 費 用	8,227,325 円	(経費率 51.6 %)

4. 純収益

総収益		総費用		純収益
15,930,494	円 -	8,227,325	円 =	7,703,169
				円