

不動産鑑定評価基準各論第3章適用外

不動産鑑定評価書

(依頼者)

〇〇〇〇株式会社 御中

〒102-0093
東京都千代田区平河町1丁目2番10号
平河町第一生命ビル4階
TEL:03-5213-9750 FAX:03-5213-9760
公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員
株式会社
三友システムアプレイザル

総括不動産鑑定士

[提携: 株式会社△△△鑑定事務所]

不動産鑑定士

本件価格等調査に当たっては、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等調査を行った。

ご依頼の価格等調査について、以下の通りご報告申し上げます。

I. 鑑定評価額

¥ 611,000,000.-

※ 本鑑定評価書に記載する金額（賃料を含む）には、消費税及び地方消費税は含みません。
 ※ 上記の結果は、以下の本文「Ⅲ. 基本的事項等」に記載する価格等調査の条件を前提としています。

Ⅱ. 対象不動産の表示

都 道 府 県	東京都	(住居表示: 東京都千代田区平河町1-2-10)
---------	-----	--------------------------

土地

所 在	地 番	地 目		地 積 (登記記録記載数量)	所 有 者 ・ 持 分	権 利 種 類
		登 記	現 況			
千代田区平河町一丁目	2番1	宅地	宅地	100.15 m ²	株式会社〇〇(100/100)	所有権
千代田区平河町一丁目	2番2	宅地	宅地	120.18 m ²	株式会社〇〇(100/100)	所有権
計				220.33 m ²		

建物

※階層別床面積は個別分析参照

所 在 ・ 地 番	家屋番号	種 類	延 床 面 積 (登記記録記載数量)	所 有 者 ・ 持 分
	符 号	構 造		
千代田区平河町一丁目2番地1、2番地2	2番1の2	事務所	1,040.30 m ²	株式会社〇〇(100/100)
	-	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階建付5階建		
計			1,040.30 m ²	

Ⅲ. 鑑定評価の基本的事項等

土地の種類別	商業地	類	型	貸家及びその敷地
価格の種類	正常価格			
価格時点	令和〇年1月1日			
鑑定評価を行った日	令和〇年1月2日			
依頼目的	担保評価			
対象確定条件 (上記類型と現況との関連)	採用数量(土地) : 登記記録記載数量 (建物) : 登記記録記載数量 上記に確定した類型は現況と一致している。			
付加条件 (想定条件)	特になし。			
調査範囲等条件	調査の結果、土壌汚染、埋蔵文化財、地下埋設物、アスベスト等の端緒が認められた場合、及び対象不動産の範囲につき隣接不動産との境界が不分明な部分が存する場合、これらの要因については依頼者側で独自にリスク判断を行うことができるため、依頼者とも合意の上、本件では価格形成要因から除外して価格等調査を行った。			
その他の条件	<p>土壌汚染調査 :</p> <p style="padding-left: 40px;">別紙「土壌汚染及び建物有害物質(アスベスト)に関する調査」参照</p> <p>建物に係る有害物質調査 :</p> <p style="padding-left: 40px;">別紙「土壌汚染及び建物有害物質(アスベスト)に関する調査」参照</p>			
依頼目的及び条件と価格の種類との関連	<input checked="" type="checkbox"/> 上記依頼目的及び条件により求める価格は正常価格である <input type="checkbox"/>			
鑑定評価の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲	不明事項 : 無し (内容:)			

IV. 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

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について、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及びその内容 無し						
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の有無並びにその内容 無し						
提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係等	[公表の有無に関わらず依頼者以外の第三者へ開示・提出される場合] 提出先等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関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容(提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合における当該提出先等については、その旨) 無し						
公表・開示・提出	<table border="1"> <tr> <td>依頼者以外の提出先</td> <td>無し</td> </tr> <tr> <td>依頼者以外の鑑定評価額の開示先</td> <td>無し</td> </tr> <tr> <td>鑑定評価額の公表の有無</td> <td>無し</td> </tr> </table> <p>※事後的に提出先や開示先の範囲が拡大される場合および本件評価額が公表されることになる場合には、事前に弊社及び本件担当鑑定士の承諾を得ていただく必要があります。</p>	依頼者以外の提出先	無し	依頼者以外の鑑定評価額の開示先	無し	鑑定評価額の公表の有無	無し
依頼者以外の提出先	無し						
依頼者以外の鑑定評価額の開示先	無し						
鑑定評価額の公表の有無	無し						

V. 対象不動産の確認

対象不動産の位置	地下鉄 半蔵門 線 半蔵門 駅の 南西 方 道路距離 約 200 m		
対象不動産の概要	対象不動産は1階から5階まで賃貸用事務所、地下1階部分は駐車場として使用されている建物とその敷地である。		
実 査 日	令和〇年12月25日	実 査 鑑 定 士	〇〇 〇〇
実査を行った範囲	内覧を行った (専有部分を含む)	立 会 人	□□ □□
実査の一部を実施することができなかった場合はその理由	本件では、共用部分及び一部の専有部分(空室部分)について内覧を行った。ただし、現在テナントが入居中の部分については、テナントの承諾が得られなかったため、内覧は行えなかった。なお、当該部分の維持管理状態については、管理者へのヒアリング及び空室部分の管理状態等から標準的な状態にあるものと推定した。		
確認に用いた資料	登記記録・住宅地図・公図・建物図面・プロパティマネジメントレポート等		
照 合 事 項	土地の位置・規模・形状及び建物の構造・規模・用途		
照 合 結 果	概ね一致を確認した。		
表記以外の建築物	特に無し。		
権利の態様の確認	土地や建物の権利は、登記記録の記載内容により、「II. 対象不動産の表示」と同様であることを確認した。 テナントの入居状況については、別紙「レントロール」を参照のこと。		
そ の 他	特に無し。		

VI. 鑑定評価額の決定の理由の要旨 〔価格形成要因の分析〕

一般的要因の分析

1. 国内景気の状況			
<p>わが国の景気は、内外における新型コロナウイルス感染症の影響から引き続き厳しい状態にあるが、経済活動が再開するもとで、持ち直している。海外経済は、大きく落ち込んだ状態から、持ち直している。そうしたもとで、輸出や鉱工業生産は増加している。一方、企業収益の悪化を背景に、設備投資は減少傾向にある。</p> <p>なお、2020年7～9月期実質GDP成長率（季節調整済前期比）は5.0%（年率21.4%）となっている。</p> <p>わが国の金融環境は、全体として緩和した状態にあるが、企業の資金繰りに厳しさがみられるなど、企業金融面で緩和度合いが低下した状態となっている。短めのタームは小幅のマイナス領域、10年物はゼロ%程度で推移している。</p>			
公共投資	緩やかな増加を続けている。	住宅投資	緩やかに減少している。
輸出	海外経済の動きを反映して、増加している。	国内企業物価	前期比は、国際商品市況の動きを反映して、上昇に転じている。
輸入	春先には中国の経済活動再開と感染症に伴う一部製品（パソコンやマスク等）の需要増加が重なりいったん増加したが、足もとでは低水準の国内経済活動を反映して、弱い動きとなっている。	企業向けサービス価格	感染症による旅行・飲食需要減少の影響などから、広告や宿泊サービス、店舗・ホテル賃貸を中心に、4～6月には-1%を超えるマイナスとなったが、足もとにかけてはマイナス幅が縮小してきている。
対外収支	名目経常収支は、春頃には貿易収支の悪化を主因に黒字幅を縮小したが、足もとでは黒字幅は拡大傾向にある。	消費者物価	除く生鮮食品・エネルギーの前年比は、足もとでは、Go To トラベルの影響もあって、0%程度となっている。
設備投資	減少傾向にある。	株価	最近では26,400円台で推移している。 (2020年11月30日)
雇用・所得環境	感染症の影響が続くなかで、弱い動きがみられている。	為替市場	最近では104円台前半で推移している。 (2020年11月30日)
個人消費	飲食・宿泊等のサービスを中心に大幅に減少してきたが、足もとでは、持ち直しの動きがみられる。	長期金利（10年物国債利回り）	最近では0.030%程度で推移している。 (2020年11月30日)
2. 海外経済			
<p>先行きのわが国経済は、経済活動が再開し、新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に和らいでいくもとで、緩和的な金融環境や政府の経済対策の効果にも支えられて、改善基調を辿るとみられる。もっとも、感染症への警戒感が残るなかで、そのペースは緩やかなものにとどまると考えられる。その後、世界的に感染症の影響が収束していけば、海外経済が着実な成長経路に復していくもとで、わが国経済はさらに改善を続けると予測される。</p> <p>この中心的な見通しでは、先行き、感染対策と経済活動の両立に向けた取り組みが進展するもとで、広範な公衆衛生上の措置が再び導入されるような感染症の大規模な再拡大はないこと、また、見通し期間の終盤にかけて感染症の影響が概ね収束していくことを想定している。さらに、わが国において、感染症の影響が収束するまでの間、企業や家計の中長期的な成長期待が大きく低下せず、金融システムの安定性が維持されるもとで金融仲介機能が円滑に発揮されると考えている。</p> <p>(2020年10月経済・物価情勢の展望（日本銀行発行）等に基づく)</p>			
3. 国内不動産マーケットの動向			
<p>住宅市場では、令和2年10月の住宅着工戸数は70,685戸（前年同月比8.3%減）、季節調整済年率換算値では802千戸（前月比1.6%減）となった。オフィス市場では、東京圏心5区大規模ビルでは、昨年までは現空床になる前の段階で後継テナントが見つかることも多かったが、足元ではテナント誘致が進まず、現空床となるケースが増えている。オフィス需要の低迷でテナントの確保に一段と時間を要する状況となっており、空室率を押し上げている。賃料は、低下局面入りが鮮明になっており、新規募集物件だけでなく、募集中の物件でも条件を見直す動きが広がっている。リート市場では、10月末の東証REIT指数（配当なし）は、1,635.35ポイントと前月比-5.29%（-91.31ポイント）となった。</p>			
4. 三友地価予測指数			
<p>当社で実施している地価予測アンケート（2020年9月調査）の集計結果によれば、商業地指数の「現在」は東京圏が44.1、大阪圏は35.7、名古屋圏は33.4となった。前回との比較では、東京圏が47.6から下落、大阪圏も40.2から下落、名古屋圏は25.0から上昇した。また、「先行き」は東京圏が33.5、大阪圏は30.3、名古屋圏は27.1と、地価はさらに下落するリスクが高まっている。住宅地指数の「現在」は、東京圏が47.4、大阪圏は48.2、名古屋圏は47.9となった。前回との比較では、東京圏が42.0から上昇、大阪圏も44.6から上昇、名古屋圏も39.3から上昇した。ただし、「先行き」は東京圏が35.9、大阪圏は38.4、名古屋圏は33.4と、地価の不透明感が強まっている。なお、上記の指数は地価動向を「上昇=100・やや上昇=75・横ばい=50・やや下落=25・下落=0」の5段階に分けて実施したアンケート結果の加重平均値である。</p> <p>(年12月版)</p>			

地域分析

近隣地域の範囲	対象不動産を中心に 東：約 50 m 西：約 50 m 南：約 50 m 北：約 10 m
街路条件	一般街路幅員：約 12.0 m 区道
交通接近条件	最寄駅・利便施設等への接近性：普通
環境条件 (同一需給圏の把握とこれを踏まえた近隣地域の特性)	対象不動産の同一需給圏は広域的には東京23区内の幹線道路背後に位置する商業地域である。このうち近隣地域は、千代田区平河町一丁目2番街区のうち対象不動産が北側で接する公道沿いの地域である。当該地域は、店舗・事務所が建ち並ぶ商業地域で繁華性の程度は普通程度である。やや傾斜があるものの概ね平坦と云っていい地勢の地域である。特に地域要因の変動要因は見当たらず当面現況の状況で推移するものと予測する。
行政的条件	都市計画区域等：市街化区域 用途地域：商業地域 指定建蔽率：80% 指定容積率：600% 高度規制：無し 防火規制：防火地域 日影規制：無し 都市計画道路：無し 区画整理・再開発：無し () その他の規制：有り (皇居周辺地域の景観誘導区域(B区域))
標準的使用	中高層の事務所ビル
標準画地	整形中間画地を想定 幅員：約 12.0 m の区道沿い 間口：約 15 m 奥行：約 15 m 地積：約 250 m ² 基準建蔽率：80% 基準容積率：600%
地価水準	1m ² あたり 2,000,000 円 ～ 2,500,000 円程度
市場の特性 (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等)	同一需給圏内における典型的な市場参加者としては、不動産業者や投資家を中心であるが、昨年来の国内不動産市況の好転を受け、いずれも物件の取得には積極的である。 近隣周辺の賃貸市場では賃料の調整が進み、最近は空室率にも回復の兆しが見え始めている。また、金融市場の回復と東京オリンピックの開催決定等により、売買市場においても都心部を中心に利回りは低下傾向にあり、地価も引き続き上昇傾向を維持するものと考えられる。

個別分析－土地

街 路 条 件	接 道 方 位		道 路 の 種 類		舗 装	系 統 連 続 性
	幅 員		建 築 基 準 法 上	道 路 法 上		
	北	12.0 m	42条1項1号	区道	有り	普通
	道路位置指定 : 無し (側・指定No.)					
	その他 : 無し ()					
交 通 接 近 条 件	地域要因の条件と同じ					
環 境 条 件	上水道 : 前面に有り 都市ガス : 前面に有り 公共下水道 : 前面に有り 嫌悪施設 : 無し () 隣接不動産等周囲の状態 : 普通					
行 政 的 条 件	基準容積率 : 約 600 % (指定容積率と同じ) 敷地延長 : 無し (延長部分の幅員 m 奥行 m) (条例等規制の充足 :) 都市計画道路に抵触 : 無し (約 %抵触) 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定 : 無し () その他の規制 : 有り (地域要因と同じ) 建築の可否 : 可能 (理由 : 建築基準法上の接道義務充足)					
画 地 条 件	形状 : ほぼ長方形 () 接道状況 : 中間画地 間口 : 約 20.0 m 奥行 : 約 10.0 m セットバック等 : 不要 (約 m ² 計算根拠:) 高低差 : 等高 (正面路より約 m ~ m) 傾斜地・法地・崖 : 無し (割合 : 約 %) 地下埋設物 : 無し (現地調査で目視可能な範囲内では確認されなかった。)					
そ の 他	特に無し					
路 線 価	相続税路線価 令和 ○ 年 2,440,000 円/m ² 北					
最 有 効 使 用 及 び そ の 判 定 の 理 由	対象不動産の位置・規模・環境等を総合的に勘案し、対象不動産の更地としての最有効使用を近隣地域の標準的使用と同じ、中高層の事務所ビルの敷地と判断した。					

個別分析－建物

記号〔 ① 〕 家屋番号〔 2番1の2 〕 符号〔 - 〕

構 造	登記記録と同じ	階 層 別 床 面 積	
現 況 用 途	登記記録と概ね同じ	登記記録記載数量	
増 改 築	無し (内容 :)	延 1,040.30 m ²	
建 築 年 月 日	平 成 18 年 4 月 1 日 新築 (経過年数 約 年)	1階	200.00 m ²
建 築 確 認	平 成 ● 年 ● 月 ● 日 第 0000 号	2階	200.00 m ²
検 査 済 証	平 成 ● 年 ● 月 ● 日 第 0000 号	3階	180.10 m ²
耐 震 基 準	昭和56(1981)年6月 以降 の 建築確認申請	4階	180.10 m ²
防 災 対 策	標準程度	5階	180.10 m ²
環 境 性 能	標準程度	地下1階	100.00 m ²
全 体 的 観 察 品 等	平均的である		
保 守 管 理 状 況	普通		
減 価 要 因	物 理 的 減 価 (老 朽 化 等)	経年程度	
	機 能 的 減 価 (陳 腐 化 等)	無し	
	経 済 的 減 価 (市 場 性 等)	無し	
表 札 又 は ビ ル 名	有り (●●ビル)		
そ の 他	-		

個別分析－最有効使用の判定

土地建物一体としての 最 有 効 使 用 及 び そ の 判 定 の 理 由	<input checked="" type="checkbox"/> 更地の最有効使用と一致しており、現状の用途に基づく利用を継続する。 <input type="checkbox"/> 更地の最有効使用と一致していないが、当面現状の用途に基づく利用を継続する。 <input type="checkbox"/> 更地の最有効使用と一致していないため、用途変更等を実施する。 <input type="checkbox"/> 更地の最有効使用と一致していないため、建物を撤去し更地化する。 <input type="checkbox"/> その他：	
	最有効使用の 判定の理由	建物は老朽化しているが、建替えの可否等を勘案すると現況のまま継続使用することが最有効と判断される。
賃貸経営管理の良否	空室はあるものの、適正な賃貸条件によるリーシング活動が行われており、賃貸経営は適切に行われているものと思料する。	
市 場 競 争 力	代替・競争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：平均的である 対象不動産の個別性を総合的に勘案し、主たる需要者の選好性を鑑みると対象不動産は同一需給圏における競合不動産の中でほぼ平均程度の競争力を有すると判断した。	

〔評価〕

鑑定評価方式の適用

対象不動産に係る地域要因、個別的要因を踏まえ、以下の手法を適用して鑑定評価額を求める。

鑑 定 評 価 方 式				
	原 価 法	収 益 還 元 法	取 引 事 例 比 較 法	そ の 他 の 方 式
	適用する	適用する	適用しない： 規範性のある複合不動産の取引事例の収集及びその内容の把握が困難であるため	適用しない
使用 する 別 紙	積算価格査定表	直接還元法による収益価格		

補 足	特になし
-----	------

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

積算価格	460,000,000 円	収益価格	611,000,000 円
<p>試算価格の調整(試算価格の再吟味及び説得力に係る判断の結果)及び鑑定評価額の決定：</p> <p>以上より、2試算価格を得た。 積算価格は、主に費用性の側面から対象不動産の市場価値を求めたものであり、求められた価格は豊富な資料に裏付けされた実証的な価格である。収益価格は、主に収益性の側面から対象不動産の市場価値を求めたものであり、賃料徴収権を基礎とした理論的な価格である。 本件では、各手法の適用において共通する要因の整合性について適切に考慮されており、各補修正も適切に行われ誤りはない。 対象不動産は賃貸用の事務所ビルであり、買い手としての主たる市場参加者は投資目的で不動産の取得を検討している不動産投資会社等が想定される。そのため、これらの市場参加者の行動を適切に反映できる手法で鑑定評価額を決定すべきである。 以上より、本件では収益価格を標準とし、積算価格は参考に留めて、鑑定評価額を以下のとおり決定した。</p>			
鑑定評価額	611,000,000		円

(内訳価格)

上記鑑定評価額につき、積算価格の土地・建物比で按分して土地・建物の内訳を示せば以下のとおりである。

土地	611,000,000 円	建物	0 円
----	---------------	----	-----

一時金について

売買に伴い一時金の返済債務は新所有者に継承されるため、売買代金とは別に、売買当事者間で当該一時金相当額の授受がなされることになる。一時金相当額の授受に変えて、売買当事者の合意のもと売買代金から当該一時金を控除して売買代金の差額決済がなされることもある。

特記事項

特に無し

添付資料

<input checked="" type="checkbox"/> 位置図	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅地図	<input checked="" type="checkbox"/> 公図写	<input type="checkbox"/> 地積測量図	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面
<input type="checkbox"/> 撮影方向図	<input checked="" type="checkbox"/> 写真	<input checked="" type="checkbox"/> 履歴管理票	<input type="checkbox"/> その他	()

不動産鑑定士等の役割分担

※ ◎総括不動産鑑定士 ○総括不動産鑑定士以外の不動産鑑定士

業 者 分 類	業 者 名	不 動 産 鑑 定 士 名 氏	署 名	業 務 内 容
受 任 業 者	株式会社 三友システムアプレイザル	表紙署名の 総括不動産鑑定士	◎	「鑑定評価の基本的事項の確定」並びに「依頼者、提出先及び利害関係等の確認」 不動産鑑定士の指揮及び鑑定評価の結果の 検証と調整
		〇〇 〇〇	-	鑑定評価業務の受任審査
		〇〇 〇〇	-	鑑定評価報告書の審査
提 携 業 者	株式会社△△△鑑定事務所	表紙署名の 不動産鑑定士	○	「鑑定評価の基本的事項の確定」並びに「依頼者、提出先及び利害関係等の確認」、を除 く鑑定評価の手順の全段階

土壌汚染及び建物有害物質(アスベスト)に関する調査

1. 土壌汚染調査

【土壌汚染可能性の判定】

- 独自調査の結果、土壌汚染の存在の端緒が認められる。
 独自調査の結果では、土壌汚染の存在の端緒が認められない。

【独自調査の内容】

行政調査結果	土 壌 汚 染 対 策 法	該当しない	
	下 水 道 法	特定施設の届出の記録の有無 : 届出の記録なし	
	水 質 汚 濁 防 止 法	特定施設の届出の記録の有無 : 届出の記録なし 有害物質使用特定施設の該当 : 該当しない	
	地 方 自 治 体 条 例	特になし	
	そ の 他 規 制	特になし	
現地調査	調査方法	外部観察(立会いあり)	※ 外観調査による用途・業種確認に加え、対象地・隣接地の観察結果を報告する
	対象地	用途 : 事務所・駐車場	隣接地 用途 : 事務所 業種 : 一般的な事務所 概況 : 特段の異常は認められない
		業種 : 一般的な事務所	
概況 : 特段の異常は認められない			
地歴調査結果	1971(S46)年	住宅地図	
	本件では昭和46年の住宅地図により確認したが、事務所ビルの敷地であった。		

【土壌汚染可能性の判定基準について】

上記の調査は、弊社の独自調査(行政調査結果、現地外観調査、地歴調査)の収集し得た結果を踏まえ、これを検討し妥当と判断し採用するものである。しかしながら、当該調査結果は断定的なものではなく、対象不動産の全てを網羅した結果ではないため、土壌汚染の可能性を確認できなかったとしても、実際に土壌汚染が存しないことを保証するものではない。また、土壌汚染の可能性を確認できたとしても、土壌汚染が存することを保証するものではない。

2. 建物有害物質(アスベスト)調査

【建物有害物質(アスベスト)可能性基準】

- 新築年次が昭和50年10月のアスベスト含有量5重量%超の吹付アスベスト原則禁止前の建築物である。
 新築年次が昭和50年10月以降のアスベスト含有量5重量%超の吹付アスベスト原則禁止以降の建築物である。
 新築年次が昭和55年の日本石綿協会の自主規制によるアスベスト含有ロックウール製造禁止以降の建築物である。
 新築年次が平成元年の建設省通則個別指定の石綿含有吹付け材の製造中止(日本石綿協会調べ)以降の建築物である。
 新築年次が平成7年4月の特定化学物質等障害予防規則改定によるアスベスト含有量1重量%超の建材禁止以降の建築物である。
 新築年次が平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建築物である。

【調査内容】

対象建物の新築年次調査により判断する。

※ 正しい判断のためには、着工時または申請時が上記年代以降であることが必要であり、上記年代の約2年後までは、厳密にはチェックが必要である。

【建物有害物質調査について】

上記の建物調査は、アスベストの使用可能性について、公的資料などによる建築年次、種類、構造を調査し、その存在可能性の確認を行うものである。したがって、当該調査の結果により、アスベストの存在可能性を確認できなかったとしても、実際にアスベストが存在しないことを保証するものではない。また、存在可能性を確認できたとしても、アスベストが存在することを保証するものではない。

尚、アスベスト含有建材については、特定化学物質等障害予防規則により、昭和50年以降には5重量%超の含有建材が禁止、平成7年以降は1重量%超の含有建材が禁止、石綿障害予防規則により平成18年以降は0.1重量%超の含有建材が禁止となっている。

3. 評価方針

調査の結果、土壌汚染、埋蔵文化財、地下埋設物、アスベスト等の端緒が認められた場合、及び対象不動産の範囲につき隣接不動産との境界が不分明な部分が存する場合、これらの要因については依頼者側で独自にリスク判断を行うことができるため、依頼者とも合意の上、本件では価格形成要因から除外して価格等調査を行った。

積算価格査定表(土地・建物)

土地価格

種 類	価 格	単 価	算 出 根 拠
比 準 価 格	460,000,000 円	2,090,000 円/㎡	「比準価格等査定表(土地)」参照
収 益 価 格	— 円	— 円/㎡	別途、土地建物一体としての収益性の検証を行うため適用しない
積 算 価 格	— 円	— 円/㎡	既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難なため適用しない
公示価格等を規準とした価格	743,000,000 円	3,370,000 円/㎡	「比準価格等査定表(土地)」参照
土地価格の調整及び決定： 比準価格は類似性の高い取引事例に基づき査定した価格であるため、本件においては比準価格を採用し、規準価格との均衡にも留意して、標準価格を下記のとおり査定した。			
土 地 価 格	460,000,000 円	2,090,000 円/㎡	

建物

記号	家 屋 番 号	再 調 達 原 価 円/㎡	延床面積 ㎡	軀体 仕上 設備	割 合	経 済 的 耐 用 年 数		観 減 価 率	現 価 率	建 物 価 格 円
	符 号					残 存 耐 用 年	経 済 的 耐 用 年 数			
①	2番1の2	200,000	1,040.30	軀体	40.0%	0.0	/	40.0	0.0%	0
				仕上	30.0%	0.0	/	30.0	0.0%	
	-			設備	30.0%	0.0	/	15.0	0.0%	
計			1,040.30							0

積算価格査定表(土地・建物)

付帯費用

土地価格	建物再調達原価	付帯費用率	現価率	付帯費用価格
460,000,000 円	208,060,000 円	10.0%	0.0%	0 円
特記	開発リスク相当額、開発期間中の金利相当額、開発利益相当額等を付帯費用として計上した。 付帯費用の償却期間は 5.0 年と判断した。			

積算価格(土地・建物・付帯費用)

土地価格	建物価格	付帯費用価格	一体減価率	積算価格
460,000,000 円	0 円	0 円	0.0%	460,000,000 円
建物及びその敷地一体としての内部均衡及び外部適合の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 建物及びその敷地一体としての増・減価は認められない <input type="checkbox"/> 建物及びその敷地一体としての減価率を %として査定			
特記	特になし			

比準価格等査定表(土地)

取引事例及び公示地・基準地の補修正率と地域格差率

記号	事情補正	時点修正	建付減価	標準	修正 相乗積	地域格差				相乗積	
						街条 (総和)	路件	交通接近 (総和)	環条 (総和)		境件
A	正常 ± 0	+ 1.5	更地 -	角地 規模 + 5 ± 0	105	幅員 ▲ 2		最寄駅接近性 ± 0	繁華性程度 ▲ 10	容積率 ± 0	88
B	正常 ± 0	+ 2.3	更地 -	標準的 ± 0	100	幅員 ± 0		最寄駅接近性 ▲ 5	繁華性程度 + 10	容積率 ▲ 10	94
C	正常 ± 0	+ 6.2	建付地 ± 0	標準的 ▲ 10	90	幅員 ▲ 2		最寄駅接近性 ± 0	繁華性程度 ▲ 20	容積率 ▲ 10	71
公示地	-	+ 9.5	-	標準的 ± 0	100	幅員 ▲ 1		最寄駅接近性 ± 0	繁華性程度 ▲ 5	容積率 ± 0	94

時点修正率査定根拠： 公示・基準地価格等の変動率を参考に、地域の地価動向を分析の上、以下の通りに査定

9.5% /年

～価格時点

9.5% /年

標準画地の比準価格及び規準価格

記号	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価	標準化補正	地域格差	試算値 (円/㎡)	標準画地 比準価格 規準価格 (円/㎡)
A	1,900,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.5}{100}$	$\frac{100}{-}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{88}$	2,090,000	2,090,000
B	1,700,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.3}{100}$	$\frac{100}{-}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{94}$	1,850,000	
C	1,400,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{106.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{71}$	2,330,000	
公示地	2,890,000	$\frac{100}{-}$	$\frac{109.5}{100}$	$\frac{100}{-}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{94}$	3,370,000	3,370,000

比準価格査定理由：

採用事例は、いずれも同一需給圏内の類似地域に存するものであり、要因比較等の各補修正も適切である。本件では事例AからCを関連付け概ね中庸値を以て上記のとおり比準価格を査定した。

比準価格等査定表(土地)

個別格差の査定

個 別 的 要 因	標準的	± 0	
			100

対象地の比準価格

区分	標準画地の価格	個別格差補正	建付減価 (1-建付減価率)	権利割合	面積	対象地の価格
所有権	2,090,000 円/m ²	$\frac{100}{100}$	- %	100 %	220.33 m ²	460,000,000 円 (2,090,000 円/m ²)
	円/m ²	$\frac{100}{100}$	- %	%	m ²	円
借地権	円/m ²	$\frac{100}{100}$	- %	%	m ²	円
合計					220.33 m ²	460,000,000 円 (2,090,000 円/m ²)
建付減価の査定根拠		土地・建物一体での市場性減価にて把握するため、ここでは減価は行わない				
借地権割合査定理由		<input type="checkbox"/> 相続税財産評価基本通達における割合を基に近隣地域の借地権取引の慣行及び対象借地権の個別性等を考慮した割合 <input type="checkbox"/> その他(特記事項参照)				

公示価格等を規準とした価格

区分	地価公示価格或いは基準地価格から求めた標準画地の価格	個別格差補正	建付減価 (1-建付減価率)	権利割合	面積	対象地の価格
所有権	3,370,000 円/m ²	$\frac{100}{100}$	- %	100 %	220.33 m ²	743,000,000 円 (3,370,000 円/m ²)
	円/m ²	$\frac{100}{100}$	- %	%	m ²	円
借地権	円/m ²	$\frac{100}{100}$	- %	%	m ²	円
合計					220.33 m ²	743,000,000 円 (3,370,000 円/m ²)
建付減価の査定根拠		土地・建物一体での市場性減価にて把握するため、ここでは減価は行わない				
借地権割合査定理由		<input type="checkbox"/> 相続税財産評価基本通達における割合を基に近隣地域の借地権取引の慣行及び対象借地権の個別性等を考慮した割合 <input type="checkbox"/> その他(特記事項参照)				

特記事項

レントロール

賃料収入根拠

現行賃貸条件をもとに計上
 (空室・自用部分は市場賃料を計上)
 市場賃料をもとに計上
 理由：現行賃貸借条件が不明であるため。

賃料収入

【貸室部分】

階層	用途	賃借人	延床面積 (㎡)	有効率	賃貸面積 (㎡)	月額支払賃料		月額共益費		月額合計賃料			保証金・敷金		権利金・礼金	
						(円)	(円/㎡)	(円)	(円/㎡)	(円)	(円/㎡)	(円/坪)	(円)	(月数)	(円)	(月数)
1	事務所	株〇〇〇〇	200.00	60.00%	120.00	636,000	5,300	48,000	400	684,000	5,700	18,843	7,632,000	12.0	0	0.0
2	事務所	株〇〇〇〇	200.00	75.00%	150.00	795,000	5,300	60,000	400	855,000	5,700	18,843	9,540,000	12.0	0	0.0
3	事務所	株〇〇〇〇	180.10	75.00%	135.08	715,924	5,300	54,032	400	769,956	5,700	18,843	8,591,088	12.0	0	0.0
4	事務所	株〇〇〇〇	180.10	75.00%	135.08	715,924	5,300	54,032	400	769,956	5,700	18,843	8,591,088	12.0	0	0.0
5	事務所	株〇〇〇〇	180.10	75.00%	135.08	715,924	5,300	54,032	400	769,956	5,700	18,843	8,591,088	12.0	0	0.0
計			940.30		675.24	3,578,772		270,096		3,848,868			42,945,264		0	

用途別	用途	空室率	入替期間 (年)	賃貸面積 (㎡)	月額支払賃料 (円)	月額共益費 (円)	月額合計賃料 (円)	保証金・敷金 (円)	権利金・礼金 (円)
	事務所	8.0%	5.0	675.24	3,578,772	270,096	3,848,868	42,945,264	0

【駐車場部分】

区画	用途	賃借人	数量	月額支払賃料		保証金・敷金	
				(円)	単価	(円)	(月数)
1	駐車場	-	15.00	600,000	40,000	0	0.0

	用途	空室率	入替期間 (年)	数量	月額支払賃料 (円)	保証金・敷金 (円)
計	駐車場	8.0%	5.0	15.00	600,000	0

直接還元法による収益価格

賃料収入

【貸室部分】

用途別	用途	空室率	入替期間	賃貸面積	月額支払賃料	月額共益費	月額合計賃料	保証金・敷金	権利金・礼金
			(年)	(㎡)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)
	事務所	8.0%	5.0	675.24	3,578,772	270,096	3,848,868	42,945,264	0
計				675.24	3,578,772	270,096	3,848,868	42,945,264	0

【駐車場部分】

	用途	空室率	入替期間	月額支払賃料	保証金・敷金
			(年)	(円)	(円)
計	駐車場	8.0%	5.0	600,000	0

運営収益

項目	査定額(円)	査定根拠
(a) 可能貸室賃料収入	42,945,264	
事務所	42,945,264	月額支払賃料の12ヶ月分を計上
(b) 可能共益費収入	3,241,152	
事務所	3,241,152	月額共益費収入の12ヶ月分を計上
(c) 駐車場収入	7,200,000	
駐車場	7,200,000	月額支払賃料の12ヶ月分を計上
(d) 可能水道光熱費収入	0	
	0	収入・支出の差額を費用計上するためここでは計上しない
(e) 空室損失等	4,270,913	
事務所	3,694,913	空室率を上記の通り査定して計上
駐車場	576,000	空室率を上記の通り査定して計上
(f) 貸倒損失	0	保証金・敷金により担保されているので計上しない
(g) 貸室収入	49,115,503	{ (a) ~ (d) の合計 } - { (e) + (f) }
(h) その他の収入	0	
(1) 権利金・礼金の運用益 及び償却額	0	
事務所	0	運用利回り1.0%、平均入替期間による年賦償還率、及び空室率を考慮して計上 (年賦償還率0.2060)
(2) 更新料	0	
事務所	0	本件では計上しない
(3) 看板	0	
(4) 自販機収入	0	
(5) その他	0	
運営収益	49,115,503	(g) + (h)

直接還元法による収益価格

運営費用		建物再調達原価(円)	208,060,000
項目	査定額(円)	査定根拠	
(i) 維持管理費	1,215,432	賃貸面積当たり月額 150 円/㎡と査定して計上	
(j) 水道光熱費支出	810,288	賃貸面積当たり月額 100 円/㎡と査定して計上	
(k) 修繕費 (資本的支出を除く)	624,180	建物再調達原価の 0.30% と査定して計上	
(l) 原状回復費	248,488		
	事務所	248,488	賃貸面積当たり 2,000 円/㎡と査定し、平均入替期間・空室率を考慮して計上
(m) PMフィー (管理運営業務に係る経費)	1,473,465	運営収益(水道光熱費収入を除く)の 3.0% と査定して計上	
(n) テナント募集費用	658,494		
	事務所	658,494	平均入替期間・空室率を考慮して計上
(o) 公租公課 (土地)	4,244,000	選択または直接入力して下さい。査定額欄で式を入力する場合はROUND関数を使用して下さい。	
(p) 公租公課 (建物)	1,923,000	選択または直接入力して下さい。査定額欄で式を入力する場合はROUND関数を使用して下さい。	
(q) 公租公課 (償却資産)	0	本件では計上しない	
(r) 損害保険料	208,060	建物再調達原価の 0.10% と査定して計上	
(s) その他	0		
運営費用	11,405,407	(i) ~ (s) の合計	OER (運営費用/運営収益): 23.2%

運営純収益

運営純収益 (NOI)	37,710,096	運営収益 - 運営費用
-------------	------------	-------------

純収益

(t) 保証金・敷金等の運用益	395,096		
	事務所	395,096	運用利回りを 1.0% と査定し、空室率を考慮して計上
	駐車場	0	運用利回りを 1.0% と査定し、空室率を考慮して計上
	差入保証金	0	
(u) 資本的支出	1,456,420	建物再調達原価の 0.70% と査定して計上	
純収益 (NCF)	36,648,772	運営純収益 + (t) - (u)	

収益価格

還元利回り	6.0%	市場における最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準として、対象不動産に係る地域的特性・個別性を考慮するとともに、将来の動向を織り込んで査定した	
収益価格	611,000,000	NOI利回り (運営純収益/収益価格):	6.2%
		賃貸面積単価 (収益価格/賃貸面積):	904,863円/㎡

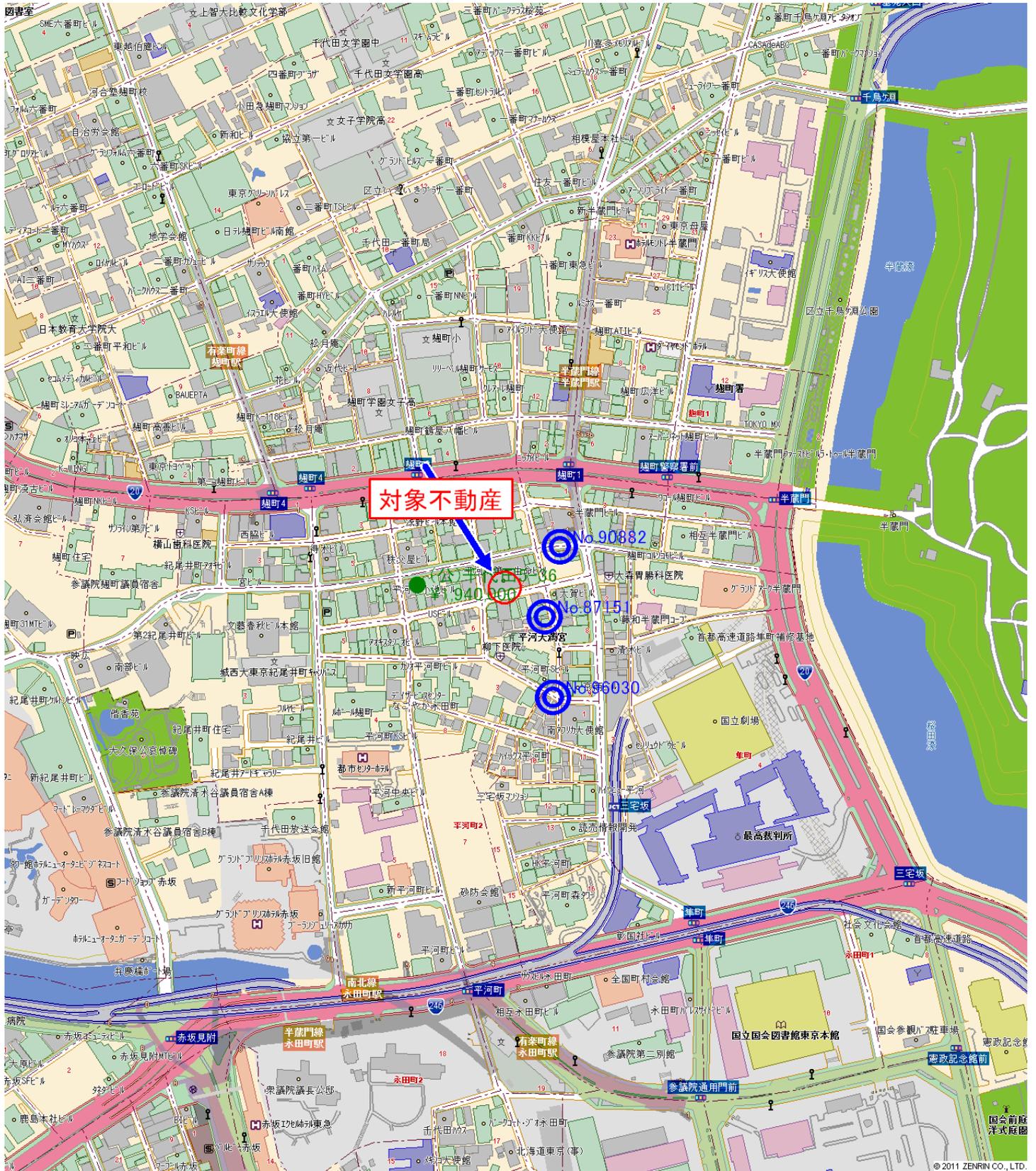
備考

地下1階部分は駐車場である。

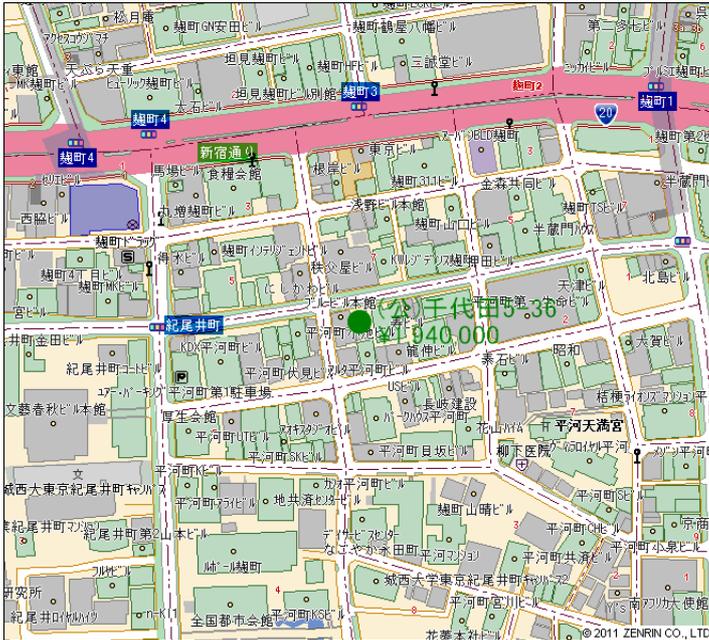


東京都千代田区平河町1丁目2-10

緯度：35°40'47.28" 経度：139°44'37.84"

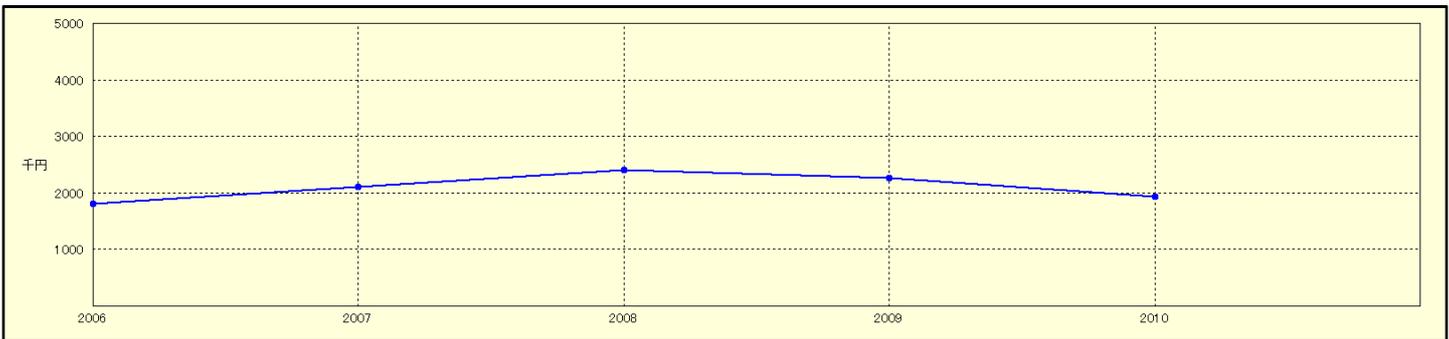


地価公示等の詳細



標準地番号	千代田5-36
所在ならびに地番	東京都 千代田区平河町1丁目1番6
住居表示	平河町1-3-12
価格の調査時点	2010/01/01
価格(円/㎡)	1,940,000
地積(㎡)	174
形状・間口：奥行き	四角形 1.0:2.0
利用の現況・構造	店舗兼事務所SRC8F B1
周辺の土地の利用現況	中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域
前面道路の状況	北11.0m区道
水道、ガス、下水道の整備状況	水道、ガス、下水
最寄駅、駅までの道路距離	半蔵門 220m
用途区分、防火・準防火	商業 防火
建蔽率、容積率(%)	80 / 600
前面路線価(円/㎡)	1,550,000 2010年

価格推移



年 / 月	2006/01	2007/01	2008/01	2009/01	2010/01
価格(円)	1,810,000	2,100,000	2,410,000	2,270,000	1,940,000

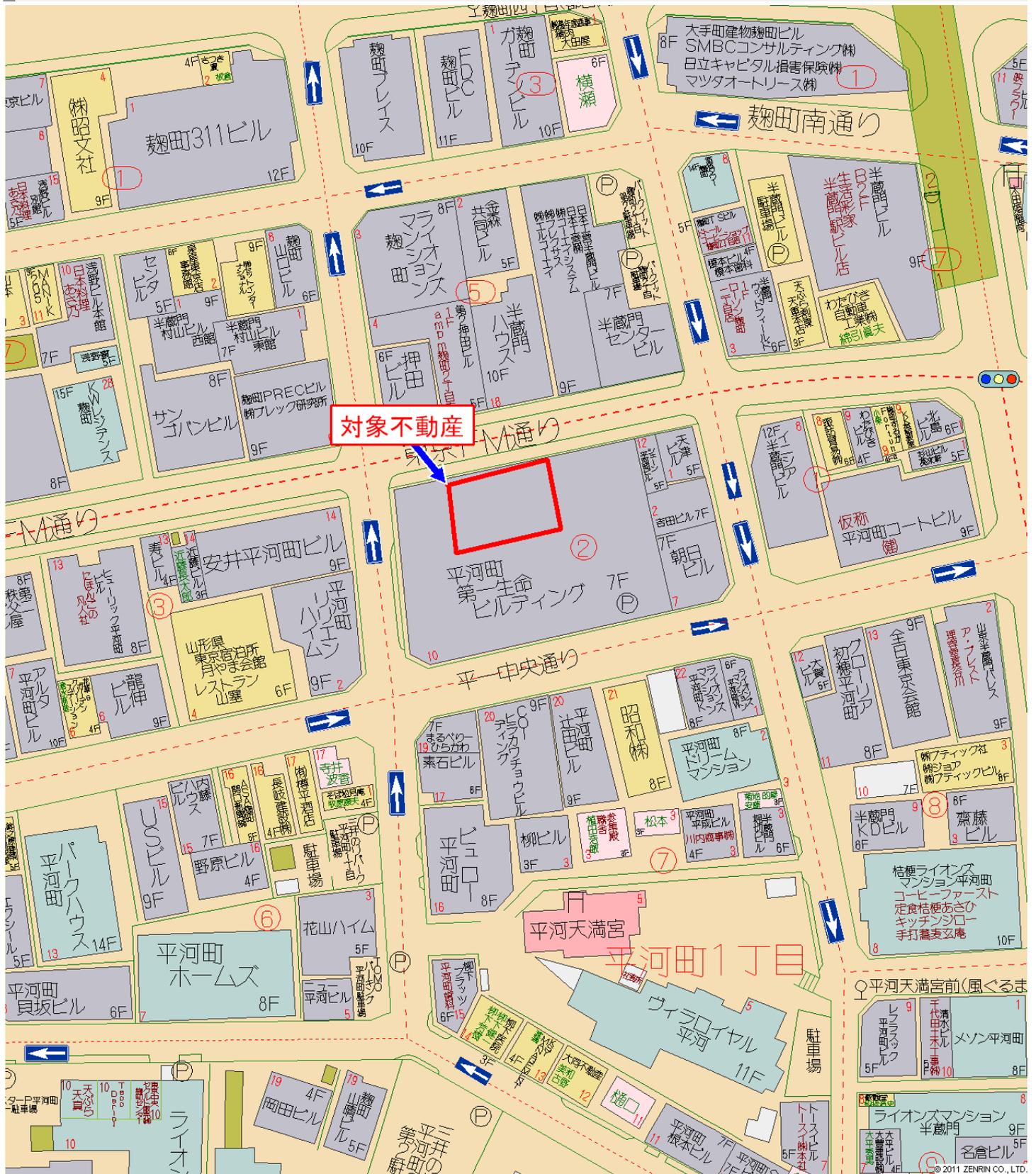
その他の参考事例

出所	番号 時点(年月)	所在	価格(円/㎡)	用途地域 / 建蔽率・容積率 / 道路幅員 最寄駅 / 駅までの距離(直線距離)
三友事例	No.87151 2009/09	東京都千代田区平河町1丁目7-*	1,820,000	商業 / 80・500 / 約8m 半蔵門駅 / 120m
三友事例	No.90882 2010/01	東京都千代田区平河町1丁目1-*	3,000,000	商業 / 80・600 / 約11m 半蔵門駅 / 40m
三友事例	No.96030 2010/09	東京都千代田区平河町2丁目2-*	1,530,000	2住居 / 60・400 / 約8m 半蔵門駅 / 270m



東京都千代田区平河町1丁目2-10

緯度：35°40'47.28" 経度：139°44'37.84"





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部分	所在	千代田区平河町一丁目			地番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年3月31日			備付年月日(原図)		補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

平成20年4月2日
東京法務局

申請番号： 5
(1/1)

登記官

杉谷貴勇



建物図面

各階平面図

家屋番号		
建物の所在		

作製者	生地家屋調査 八王子市元本郷町2丁目1番1号	羅添正 (昭和46年10月)	日作製	縮尺 1/	申請人	第一生命保険株式会社 代表取締役 吉田 啓一	縮尺 1/500
-----	---------------------------	-------------------	-----	-------	-----	---------------------------	----------

(単位はメートル)

074082

これは図面の写しである。
(複写機により作成)

平成20年4月2日

東京法務局

登記官 杉谷 貴勇



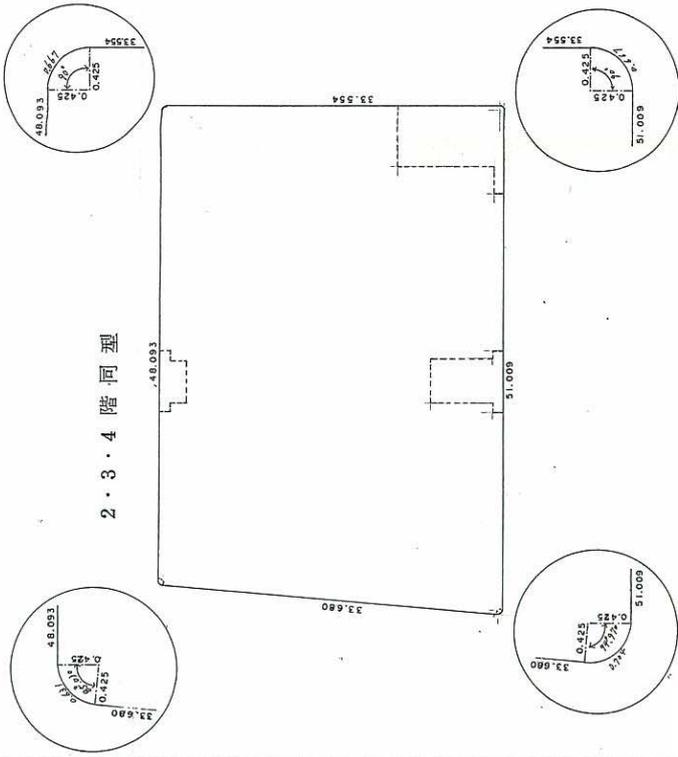
各階平面図

1/3 建築物図面

家屋番号
建築物の所在

2・3・4階同型

1階



求積
38.680
51.009
58.093
58.141
3.141
3.141

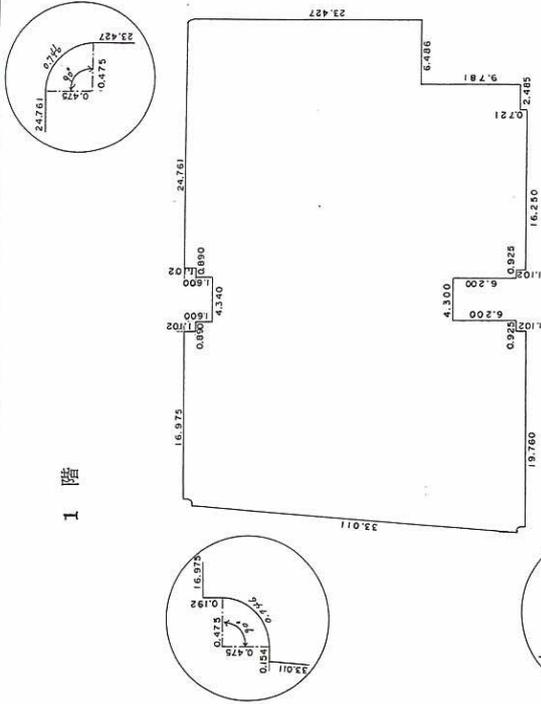
0.425 = 14.314000
0.425 = 21.678825
0.425 = 20.399525
(58.093 + 48.518) X 1/2 = 1676.234294
3.141 X 0.425 X 1/4 = 0.425 X 94.970/360 = 0.495668
3.141 X 0.425 X 85.080/360 = 0.434003

合計 1733.894396
床面積 1733.89 m²

作製者
土地家屋調査士

八王子市元本郷町2丁目
建設 正 建築士
(昭和60年製)

縮尺 1/500



求積

19.760 + 0.154) = 0.252 = 4.979520
(20.3995 + 20.202) X 1/2 = 32.887 X 1/2 = 6.261447
16.975 X 1/2 = 0.375 X 192/2 = 7.551937
(17.450 + 17.488) X 0.475 = 8.288750
(21.107 + 18.378) X 1/2 = 32.200 X 1/2 = 3.255200
4.340 X 1/2 = 0.435 X 1/2 = 8.599015
16.250 X 1/2 = 0.240 X 1/2 = 686.708500
17.155 X 1.102 = 19.268000
17.155 X 32.200 = 552.391000
2.486 X 32.581 = 80.963785
25.236 X 22.800 = 147.838800
23.161 X 0.627 = 15.822972
3.141 X 0.475 X 94.970/360 = 11.751475
3.141 X 0.475 X 85.080/360 = 11.751475
-(3.141 X 0.475 X 1/4) X 2 = -0.554374

合計 1616.004824
床面積 1616.00 m²

申請人

縮尺 1/500

074083

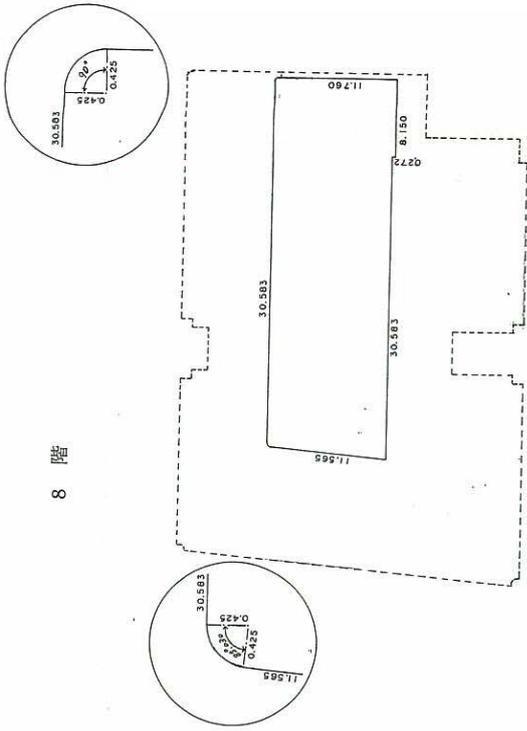
昭和六〇年九月廿八日

各階平面図

建築物図面

家屋番号
建築物の所在

8 階



求積
(11.565 + 11.528) X 0.425 X 1/2 = 4.907262
36.884 + 37.809) X 0.425 X 0.425 = 15.675700
(38.806 + 37.809) X 11.485 X 0.425 = 437.137087
8.150 X 0.425 X 0.275 = 9.51837
3.141 X 0.425 X 0.425 X 1/4 = 0.141835
3.141 X 0.425 X 0.425 X 85.030/360 = 0.134003
合計 457.319187
床面積 457.31 m²

(単位はメートル)

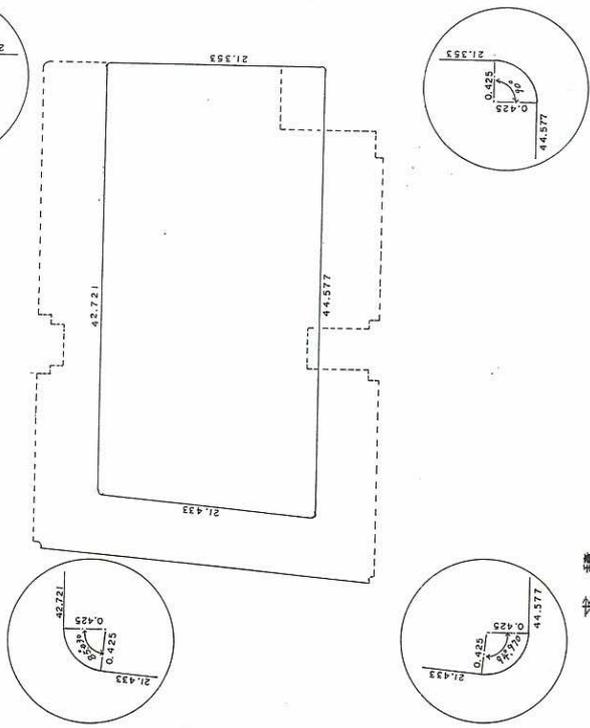
作製者

生地家屋調査
建設正道
(昭和60年)

縮尺 1/500

日作製

5・6・7階同型



求積
21.433 (43.146+45.002) X 21.358 X 0.425 = 9.109025
44.577 X 0.425 = 941.112222
42.721 X 0.425 = 18.152222
3.141 X 0.425 X 1/4 X 2 = 0.288671
3.141 X 0.425 X 0.425 X 85.030/360 = 0.149568
合計 987.890139
床面積 987.89 m²

(単位はメートル)

申請人

東京都元本郷町2丁目
第一生計家屋調査株式会社
代表取締役 菅野 隆一

縮尺 1/500

074084

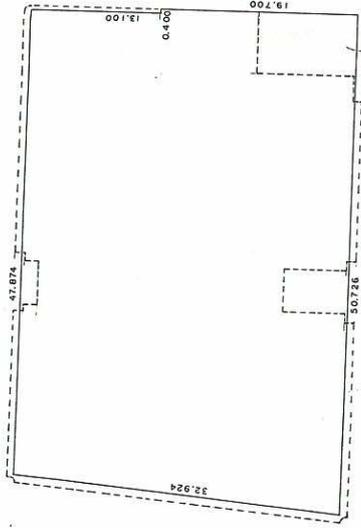
昭和六〇年九月廿八日

各階平面図

3/3 建築物図面

家屋番号
建築物の所在

地下2階



求積
19.700 × 0.400 = 7.880000
(47.874+50.326) × 32.800 × 1/2 = 1610.480000
合計 1618.360000
床面積 1618.36 m²

(単位はメートル)

作製者

土地家屋調査士

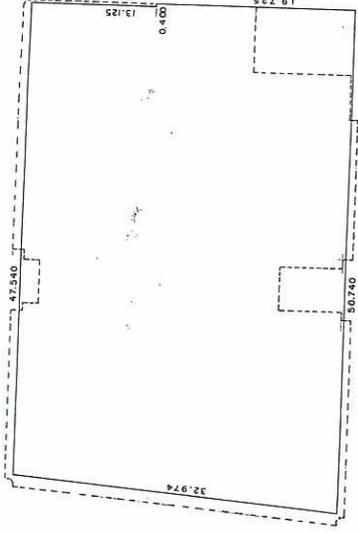
窪添正

(昭和60年)

八王子市元本郷町2丁目2番地

縮尺 1/500

地下1階



求積
19.725 × 0.400 = 7.890000
(47.540+50.340) × 32.850 × 1/2 = 1607.679000
合計 1615.569000
床面積 1615.56 m²

(単位はメートル)

申請人

第一生命損害賠償補償株式会社



縮尺 1/500

昭和六〇年九月廿八日

074085



1(北東側から撮影)



2(北西側から撮影)

