

審 査 調 書

近畿財務局		決 裁	部 長	次 長	首 席 委 任 池田	上 席 市	起案者 市	整理番号 1
依 頼 部 局		局 統括国有財産管理官(1)			目 的		売 払	
財産の所在地		豊中市野田町1501番						
沿 革		—						
現 況	区 分	土 地						
	種 目	宅 地						
	構 造							
	数 量	8,770.43㎡						
	(鑑定評価額内訳)	956,000,000円						
利用状況		未利用(「その他条件」の1. 対象確定条件参照)						
評 価 内 容								
民間 精通者	委託先	山本不動産鑑定士事務所			評 定 価 格 の 内 訳	土 地 956,000,000円		
	担当鑑定士	山本健爾				立木竹 — 円		
	鑑定評価額	㎡当たり単価	109,000円			建 物 — 円		
	総 額	956,000,000円		工作物 — 円				
	評 定 価 格 (総 額)	956,000,000円						
評価の 基本的事項	種別・類型	(種別) 住宅地域(住宅地) (類型) 更 地						
	価 格 時 点	平成 28 年 4 月 1 日						
	その他条件	<p>1. 対象確定条件 権利の態様: 借地契約は価格形成要因から除外し、「更地」として評価する。 平成27年5月29日付「国有財産売買予約契約書」第4条により「更地価格」とされているため。</p> <p>2. 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件 地下埋設物については、価格形成要因から除外する。 地下埋設物撤去及び処理費用は別途算出されており、鑑定評価書の利用者の利害を害するものではなく、実現性・合法性からも妥当と判断されるため。</p> <p>3. 付記意見(意見価格) 大阪航空局提示の「地下埋設物撤去概算額」を反映した場合の意見価格は、134,000,000円(15,300円/㎡)である。</p>						

局 統括国有財産管理官(1) 殿

平成 28 年 5 月 24 日
事務連絡箋第 30 号

上記のとおり審査を了したので通知します。首席国有財産鑑定官

池田 耕治 池田

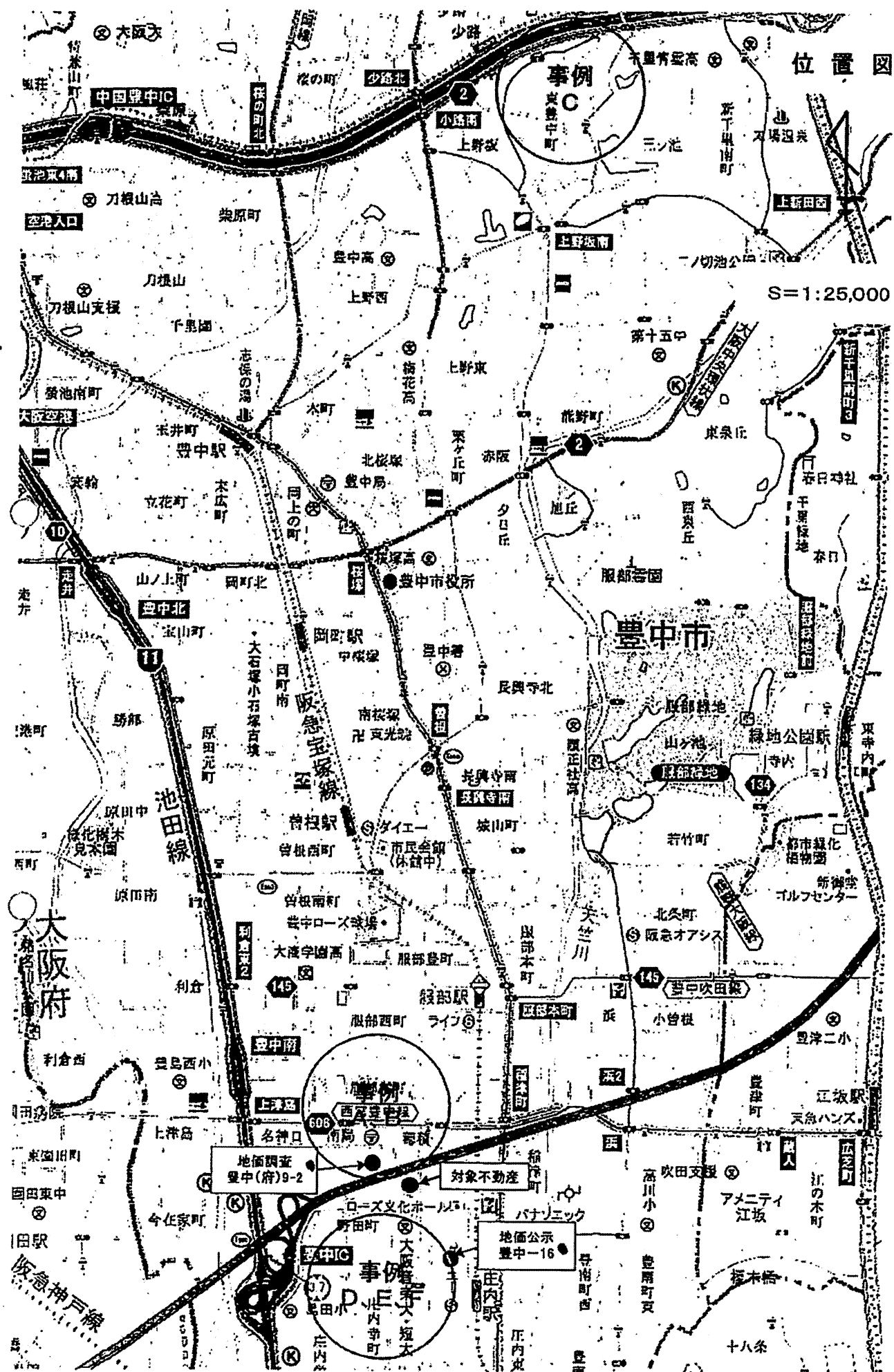
鑑定評価額審査調書

整理番号	担当者
1 ●	中川 司

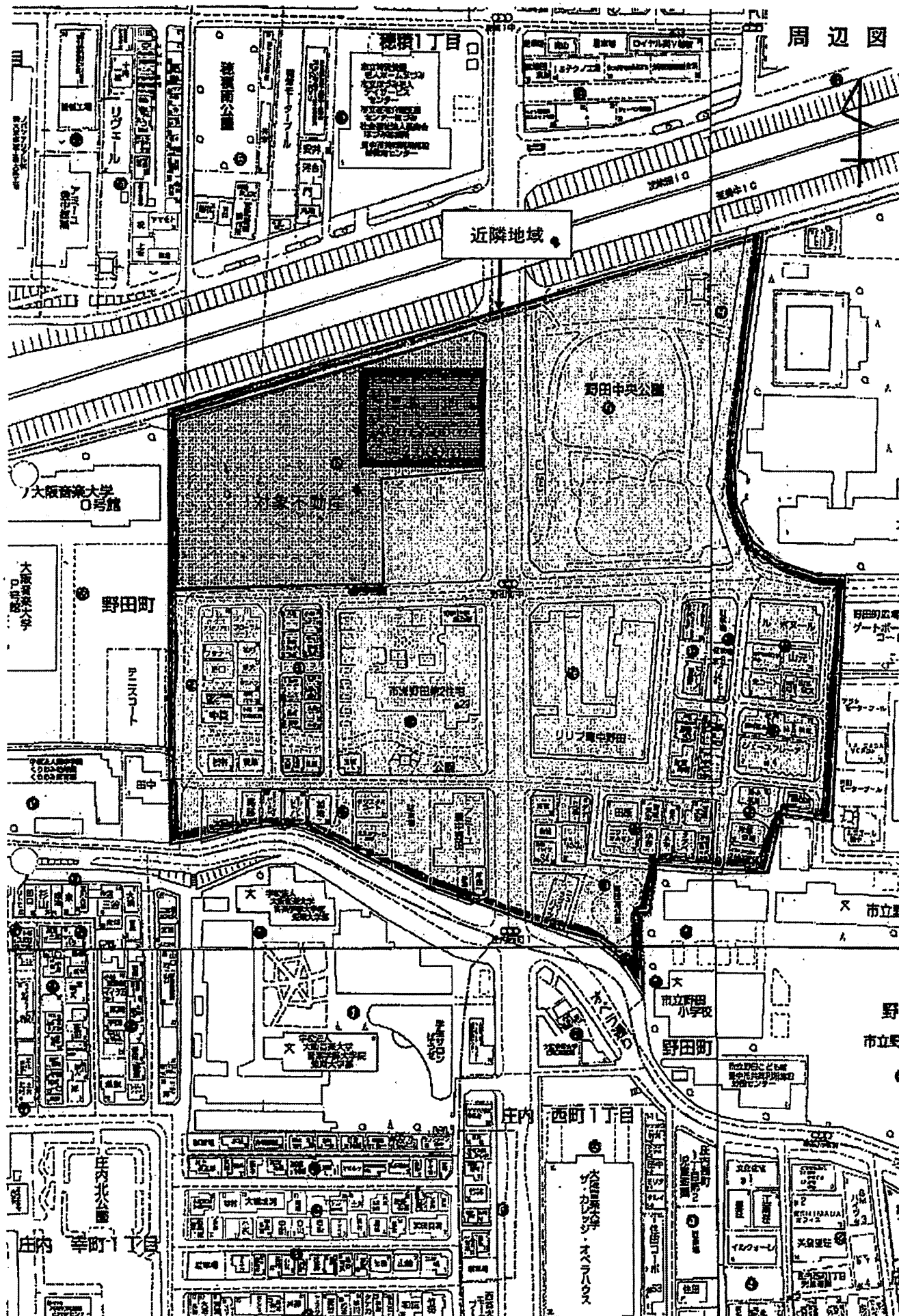
財産の所在地(地番)		豊中市野田町1501番 ●		価格時点	平成 28 年 4 月 1 日 ●
原稿提出期限	平成28年5月20日 ●	適 ● ■ 否 □	委託先	山本不動産鑑定士事務所 ●	
鑑定書提出期限	平成28年5月31日 ●	適 ● ■ 否 □			
評価の種類	更地 ●			担当鑑定士	山本健爾 ●
区 分	種 別	数 量	摘 要	鑑 定 評 価 額	
				㎡当たりの単価	総 額
土 地 ●	宅 地 ●	8,770.43 ㎡ ●		109,000 ● 円	956,000,000 ● 円
建 物	住宅建	延べ — ㎡		— 円	— 円
工作物	工作物	—		— 円	— 円
立木竹	立木竹	— 本		— 円	— 円
総 合 計					956,000,000 ● 円
評 定 価 格					956,000,000 ● 円
審 査 内 容					
審 査 事 項	1 鑑定評価の基本的事項			指 摘 事 項	
	① 対象不動産の表示(所在・地番・地積[公簿・実測])			なし ●	
	② 価格時点、実査日、鑑定評価を行った年月日との関係			なし ●	
	③ 対象不動産の権利の種類及び種別・類型			なし ●	
	④ 価格の種類			なし ●	
	⑤ 鑑定評価依頼の目的			なし ●	
	⑥ 評価条件			なし ●	
	⑦ 縁故もしくは特別の利害関係			なし ●	
	⑧ 対象不動産の確認(物的確認・権利態様の確認)			なし ●	
	2 不動産鑑定評価			質疑・修正等の要請	改善等の有無
	① 一般的要因の分析(地価動向等)			□ (0) 回	有 □ 無 ● ■
	② 地域分析(市区町村の概要、市場の特性、近隣地域の状況)			□ (0) 回	有 □ 無 ● ■
	③ 個別分析(対象不動産の状況、競争力、最有効使用の特定)			□ (0) 回	有 □ 無 ● ■
	④ 鑑定評価方式の適用(比較法、収益法、開発法、公示地等規準)			□ (0) 回	有 □ 無 ● ■
⑤ 試算価格の調整(規準価格との均衡)			□ (0) 回	有 □ 無 ● ■	
⑥ 表記及び計算の正確性			□ (0) 回	有 □ 無 ● ■	
備 考	※付記意見(意見価格)について ● 大阪航空局提示の「地下埋設物撤去概算額(819,741,947円)を反映した場合の意見価格は、134,000,000円 ● (15,300円/㎡、事業期間長期化に伴う減価率:△2)である。				

本省等との 意見交換	なし ●
---------------	------

契約解除の 理由、工期 延長等の 理由	なし ●
------------------------------	------



周辺図



標準地・基準地検索システム

土地総合情報ライブラリー

土地総合情報システム

土地・建設産業局



国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

ヘルプ

リンクについて

利用上の説明

TOP > 検索対象地域選択 > 検索条件指定 > 検索結果表示 > 詳細情報

都道府県地価調査

検索結果表示

検索条件: [地域]大阪府豊中市 [対象]都道府県地価調査 [調査年]平成27年 [用途区分]全て [地価]127千円/㎡～127千円/㎡

検索結果 1 件中 1 ～ 1 件目を表示中

「詳細を開く」ボタンを押すと、地価情報の詳細情報が表示されます。

都道府県地価調査

詳細を閉じる

基準地番号	豊中9-2 ●	調査基準日	平成27年7月1日 ●
所在及び地番	大阪府豊中市穂積2丁目2番67外 ●地図で確認する		
住居表示	穂積2-15-15		
価格(円/㎡)	127,000(円/㎡) ●	交通施設、距離	阪急庄内、1,200m ●
地積(㎡)	661(㎡) ●	形状(開口:奥行き)	台形 (1.0:1.5)
利用区分、構造	建物などの敷地、S(鉄骨造) 2F		
利用現況	倉庫	給排水等状況	ガス・水道・下水
周辺の土地の利用現況	中小規模の工場、倉庫、営業所等が混在する地域 ●		
前面道路の状況	北 ● 9.0m ● 市区町村道 ●	その他の接面道路	
用途区分、高度地区、防火・準防火	準工業地域 ●	控べい率(%）、容積率(%)	60(%) 200(%) ●
都市計画区域区分	市街化区域		
森林法、公園法、自然環境等			

<< 最初へ < 前へ 1 次へ > 最後へ >>

指定容積率を上回る容積率を使用することを前提に価格を決定した地点は、指定容積率の次に★を表示。

標準地・基準地検索システム



国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

土地総合情報ライブラリー

土地総合情報システム

土地・建設産業局

[HELP](#)[見方について](#)[用語の解説](#)

TOP > 検索対象地域選択 > 検索条件指定 > 検索結果表示 > 詳細情報

国土交通省地価公示

検索結果表示

検索条件: [地域]大阪府豊中市 [対象]地価公示 [調査年]平成28年 [用途区分]全て [地価]185千円/㎡～185千円/㎡

検索結果 3 件中 1 ～ 3 件目を表示中

「詳細を開く」ボタンを押すと、地価情報の詳細情報が表示されます。

国土交通省地価公示

[詳細を開く](#)

標準地番号	豊中-5	調査基準日	平成28年1月1日
所在及び地番	大阪府豊中市曽根南町2丁目155番11 地図で確認する		
住居表示	曽根南町2-3-27		
価格(円/㎡)	185,000(円/㎡)	交通施設、距離	曽根、570m
地積(㎡)	161(㎡)	形状(間口:奥行き)	(1.0:1.2)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造) 2F		

国土交通省地価公示

[詳細を開じる](#)

標準地番号	豊中-10	調査基準日	平成28年1月1日
所在及び地番	大阪府豊中市庄内西町2丁目41番5 地図で確認する		
住居表示	庄内西町2-7-5		
価格(円/㎡)	185,000(円/㎡)	交通施設、距離	庄内、300m
地積(㎡)	134(㎡)	形状(間口:奥行き)	(1.0:1.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、S(鉄骨造) 3F		
利用現況	共同住宅	給排水等状況	ガス・水道・下水
周辺の土地の利用現況	一般住宅の中にアパートも見られる住宅地		
前面道路の状況	東 4.0m 市道	その他の接面道路	
用途区分、高度地区、防火・準防火	第一種住居地域	建ぺい率(%), 容積率(%)	60(%) 200(%)
都市計画区域区分	市街化区域		
森林法、公園法、自然環境等			
備考欄	詳細表示		

国土交通省地価公示

[詳細を開く](#)

標準地番号	豊中-18	調査基準日	平成28年1月1日
所在及び地番	大阪府豊中市北条町1丁目43番8 地図で確認する		
住居表示	北条町1-19-28		
価格(円/㎡)	185,000(円/㎡)	交通施設、距離	阪神天神、950m
地積(㎡)	133(㎡)	形状(間口:奥行き)	(1.0:1.2)
利用区分、構造	建物などの敷地、LS(軽量鉄骨造) 2F		

<< 最初へ < 前へ 1 次へ > 最後へ >>

指定容積率を上回る容積率を使用することを前提に価格を決定した地点は、指定容積率の次に★を表示。

決裁・供覧

件名	不動産鑑定評価書（原稿）の審査依頼について				文書番号	
					近財(事)統1第616号	
伺い文	別紙1参照					
起案	起案日	平成28年5月20日		受付日		
	部署	財務省 近畿財務局 管財部 統括国有財産管理官 1		決裁	決裁処理期限日	
				決裁	決裁日	平成28年5月20日
	起案者	清水 良岳		施行	施行処理期限日	
				施行	施行日	
	連絡先			施行	施行先	首席国有財産鑑定官
	大分類	平成28年度公共調達関係			施行者	統括国有財産管理官（1）
	中分類	契約			取扱上の注意	
	名称（小分類）	不動産鑑定士等鑑定評価契約			格付け	機密性格付け
	取扱い区分	秘密区分	なし		格付け	取扱制限
秘密期間終了日				保存		行政文書保存期間
指定事由				保存	保存期間満了時期	
決裁・供覧欄	近畿財務局 管財部 統括国有財産管理官 1 池田 靖（統括国有財産管理官）【済】					
	近畿財務局 管財部 統括国有財産管理官 1 三好 泰介（上席国有財産管理官）【済】					
	近畿財務局 管財部 統括国有財産管理官 1 石原 昇（国有財産管理官）【同報】					
	近畿財務局 管財部 統括国有財産管理官 1 濱野 圭佑【同報】					
備考	文書日付：平成28年 5 月 20 日					

平成28年5月20日付で提出のあった下記財産に係る不動産鑑定評価書（原稿）について、別添仕様書に基づき審査願います。

記

所在地：大阪府豊中市野田町1501番
区分等：土地（宅地）
数量等：8,770.43平方メートル

伺
い
文

(原稿)

鑑定第16GS0403号

平成28年5月31日

支出負担行為担当官
近畿財務局総務部次長 殿

大阪府中央区南久宝寺町1丁目9番1号

ルート船場ビル603号

電話 06-6271-2855・ファックス 06-6170-2854

山本不動産鑑定士事務所

代 表 山 本 健 爾

不 動 産 鑑 定 評 価 書

平成28年4月22日付近財統一第442号で依頼のあった不動産の鑑定評価については、次のとおり報告します。

記

担当不動産鑑定士

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。

一 鑑定評価額及び価格の種類

価格の種類	総 額	単 価
正常価格	金956,000,000円	109,000円/㎡

※上記鑑定評価額は後記三 鑑定評価の条件を前提とするものである。

二 対象不動産の表示

区分	所在・地番	地目		地積	
		現況	登記記録	実測	登記記録
土地	豊中市野田町 1501番	宅地	宅地	8,770.43 ㎡	8,770.43 ㎡

(所 有 者)国

(権利の種類)所有権

三 鑑定評価の条件

1. 対象確定条件

物的事項としては、下記 2.地域要因又は個別的要因についての想定上の条件に係る事項を除いて、対象不動産の価格時点における状態を所与として評価するものである。

また、権利の態様の事項として貸付人国と借受人学校法人森友学園との間で締結されている借地契約は本件評価において価格形成要因から除外する。

なお、当該条件については下記事項を総合的に考慮して鑑定評価書の利用者の利益を害するものではなく、実現性や合法性の観点からも条件付加の妥当性を確認した。

①平成 27 年 5 月 29 日付「国有財産有償貸付合意書」第 4 条(買受けの特約)において、貸付期間満了前に借受人は当該契約を終了し、買い受けることができるものと規定されていること。

②上記①の買受けの詳細については平成 27 年 5 月 29 日付「国有財産売買予約契約書」第 4 条により更地価格とされていること。

従って、対象不動産は、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地、すなわち「更地」として評価する。

2. 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件

地下埋設物として廃材、ビニール片等の生活ゴミが確認されているが、本件評価において価格形成要因から除外する。

当該条件については下記事項を総合的に考慮して鑑定評価書の利用者の利益を害するものではなく、実現性や合法性の観点からも条件付加の妥当性を確認した。

(1)地下埋設物撤去及び処理費用は別途依頼者において算出されていることから、現実の価格形成要因との相違が対象不動産の価格に与える影響の程度について鑑定評価書の利用者が依頼目的や鑑定評価書の利用目的に対応して自ら判断できること。
なお、「自ら判断することができる」とは価格に与える影響の程度等についての概略の認識ができる場合をいい、条件設定に伴い相違する具体的な金額の把握までを求めるものではない。

(2)依頼の背景を考慮すると、公益性の観点から保守的に地下埋設物を全て撤去することに合理性が認められるものの、最有効使用である住宅分譲に係る事業採算性の観

点からは地下埋設物を全て撤去することに合理性を見出し難く、正常価格の概念から逸脱すると考えられること。

3. 調査範囲等条件

無し

4. その他の条件

評価数量は実測数量を採用する。

四 鑑定評価の依頼目的

1. 依頼目的

売払い

2. 依頼者以外の提出先等

(1) 依頼者以外の提出先: 無し

(2) 依頼者以外への鑑定評価額の開示先: 無し

(3) 鑑定評価額の公表の有無: 無し

※後日、本鑑定評価書の依頼者以外の提出先若しくは開示先が広がる場合、又は公表する場合には、当該提出若しくは開示又は公表の前に当所あて文書を交付して当所及び本鑑定評価の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

五 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格等の種類との関連

本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、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求めるものであり、求めるべき価格の種類は正常価格である。

六 価格時点及び鑑定評価を行った年月日

価 格 時 点	平成 28 年 4 月 1 日
実 査 日	平成 28 年 4 月 27 日
鑑定評価を行った年月日	平成 28 年 5 月 20 日

七 鑑定評価上の不明事項に係る取り扱い及び調査の範囲

特筆すべき事項はない。

八 鑑定評価額決定の理由の要旨

別紙「鑑定評価額決定の理由の要旨」のとおり

九 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:いずれもない。

3. 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

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又は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:いずれもない。

十 関与不動産鑑定士の氏名

山本不動産鑑定士事務所 不動産鑑定士 山本 健爾

十一 依頼者及び鑑定評価書が依頼者以外に提出される場合における当該提出先の氏名又は名称

- 1 依頼者 支出負担行為担当官 近畿財務局総務部次長 殿
- 2 依頼者以外の提出先 無

十二 附属資料

1. 位 置 図
2. 周 辺 図
3. 公 図
4. 換 地 図
5. 測 量 図
6. 開 発 想 定 図
7. 現 況 写 真
8. 全 部 事 項 証 明 書
9. 事 例 等 時 点 修 正 率 算 定 根 拠
10. 履 歴 管 理 票

十三 不動産鑑定士等の役割分担表

業者分類	業者名	不動産鑑定士の氏名	○署名不動産鑑定士	業務内容
受託業者	山本不動産鑑定士事務所	不動産鑑定士 山本健爾	○	・鑑定評価の基本的事項の確定から鑑定評価額の表示に至る鑑定評価の全ての段階
				・受託審査、鑑定評価報告書の審査

(別紙)

鑑定評価額決定の理由の要旨

一 基本方針

1. 対象不動産の確認

(1) 物的確認

●調査日

実地調査日：平成28年4月27日

実地調査を行った不動産鑑定士等：山本健爾

立会人：財務省 近畿財務局 管財部

統括国有財産管理官 池田 様

実地調査を行った範囲：外部観察及び現地踏査

市役所等調査日：平成28年4月27日

●確認に用いた資料

全部事項証明書、公図、換地図、測量図、住宅地図等

●確認資料との照合及び照合結果

位置、形状、利用状況等について概ね一致することを確認した。

●評価上採用する数量

実測数量(登記記録と同じ)

(2) 権利の態様の確認

所有権(所有者 国)

※平成26年9月12日付全部事項証明書記載事項について平成28年4月26日に登記情報提供サービスにより確認した。

※平成27年5月29日付「国有財産有償貸付合意書」に記載されている通り、学校法人森友学園を借受人として借地契約が締結されているが、鑑定評価の条件として当該事項は考慮外としている。

2. 対象不動産の種別及び類型の判定

(1) 地域の種別・土地の種別

地域の種別：住宅地域

土地の種別：住宅地

(2) 類型

更地

3. 鑑定評価方式の適用に関する事項

下表の方式の適用により求めた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。

手 法	原価法	取引事例 比較法	収益還元法 (土地残余法)	開発法
試 算 価 格	積算価格	比準価格	収益価格	開発法 による価格
適用の可否	非適用	適用	非適用	適用
非 適 用 の 理 由	既成市街地に 存することから 適用の余地は 無いため。	—	投資採算性 については開発法 にて検討するた め。	—
手 順	—	標準画地の価 格を取引事例 比較法により求 め、これに対象 不動産の個別 的要因の比較 を施して比準価 格を試算する。	—	対象不動産に ついて戸建分 譲地の開発を 想定し、分譲収 入の現価から 造成費及び販 管費等の現価 を控除して、開 発法による価格 を試算する。

二 価格形成要因の分析

1. 一般的要因の分析(経済情勢と地価動向)

(1) 日本経済の動向

平成20年9月に発生した世界同時不況以降、日本経済も停滞を続けていたが、平成24年12月の自民党の衆議院第1党の返り咲きを契機に発動した一連の経済政策、いわゆる「アベノミクス」により、大幅な円高修正や株価上昇等が発生し、景気は回復軌道へ修正された。

その後、平成26年4月の消費増税の反動で景気に停滞感も見られ、近時でもその影響を引きずりつつも、緩やかな回復基調が続いている。先行きについては、雇用や所得環境の改善傾向が続くなかで、各種政策効果もあって、景気は緩やかな回復に向かうことが期待される。ただし、中国をはじめとするアジア新興国や資源国等の景気の下振れなど、景気の下押しリスクも内在している。

平成28年4月の内閣府による月例経済報告の総括は以下の通りである。

●消費・投資

消費者マインドに足踏みがみられるものの、実質総雇用者所得は持ち直しており、個人消費はおおむね横ばいとなっている。

個別的には、家電販売や旅行、外食が概ね横ばいとなっている一方で、小売業販売額(2月)は前月比2.3%減であり、新車販売台数もこのところ弱い動きとなっている。

なお、先行きは雇用と所得環境が改善するなかで持ち直しに向かうことが期待される。

設備投資は、持ち直しの動きがみられる。「日銀短観」(3月調査)によれば、2015年度設備投資計画において全産業及び非製造業では4年連続の増加、製造業では5年連続の増加が見込まれている。なお、設備過剰感は、改善傾向にある。先行きについては、企業収益の改善等を背景に、増加していくことが期待される。

住宅建設は、おおむね横ばいとなっており、先行きについても当面、横ばいで推移していくと見込まれる。

貿易・サービス収支について、2月の貿易収支は輸入金額の減少が輸出金額の減少を上回ったことから黒字幅が拡大している。また、サービス収支は黒字に転じている。

●企業活動と雇用情勢

鉱工業生産は横ばいとなっている。

生産の先行きは、海外景気の緩やかな回復等を背景に、次第に持ち直しに向かうことが期待される。

企業収益は、非製造業を中心に改善傾向にある。

また、倒産件数は、おおむね横ばいとなっている。

雇用情勢としては、雇用者数は増加傾向にあり、完全失業率も2月時点において3.3%と、低水準で推移している。さらに有効求人倍率も上昇しており、先行きについても改善していくことが期待される。

●物価と金融情勢

国内企業物価は緩やかに下落しており、消費者物価(コア)についても、このところ緩やかに下落している。

なお、消費者物価の先行きについては当面緩やかに上昇していくことが見込まれる。

日経平均株価は、16,800円台から15,700円台まで下落した後、大きな振れを伴いつつも16,800円台まで上昇した。

なお、対米ドル円レートは112円台から109円台まで円高方向に推移した。

●海外経済

世界景気は、弱さがみられるものの、全体としては緩やかに回復している。

但し、アメリカの金融政策正常化の影響、中国を始めアジア新興国等の経済の先行き、原油価格等の下落の影響、金融資本市場の変動の影響等について留意を要する。

(2) 大阪圏の地価動向

平成28年3月に発表された地価公示(1月1日価格時点)について、大阪圏(大阪府、京都府、兵庫県、奈良県)における都道府県別の地価動向を下表の通りまとめた。

住宅地では、大阪府において横ばいに転じた一方で、大阪府以外では弱含み傾向が続いており、依然として地価に力強さを見出し難い。

商業地では、大阪府や京都府において上昇傾向が続いており、両者とも上昇幅が大きく拡大している。一方、兵庫県や奈良県においても下落傾向から脱しているが、未だに力強さには欠けている。

工業地では、いずれの府県でも下落傾向から脱しており、上昇幅は1%未満と微小ながら上昇傾向へ転じている。特に前年までは下落幅が相対的に大きかった京都府の改善傾向が顕著になっている。

(%)	住宅地		商業地		工業地	
	平成27年	平成28年	平成27年	平成28年	平成27年	平成28年
	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率
京都府	△0.3	△0.1	+1.2	+3.2	△0.4	+0.7
大阪府	△0.1	±0.0	+2.0	+4.2	△0.3	+0.2
兵庫県	△0.3	△0.3	△0.1	+0.5	△0.5	+0.2
奈良県	△0.3	△0.3	△0.3	±0.0	△0.1	+0.1

平成27年…平成26年1月1日～平成27年1月1日の変動率

平成28年…平成27年1月1日～平成28年1月1日の変動率

(3) 対象地域の地価動向

① 豊中市の地価動向

豊中市における地価公示標準地(価格時点1月1日)と地価調査基準地(価格時点7月1日)の対前年平均変動率は下表の通りである。

価格時点に近い地価公示によれば、住宅地の地価は堅調な上昇傾向が続いているものの、上昇幅は微小であり、その拡大は認められない。

一方、商業地については、地価の上昇傾向が続いている他、上昇幅も2%を超えて拡大している。

◎ 地価公示標準地の対前年平均変動率

対前年比	平成27年1月1日 (H26.1.1～H27.1.1)	平成28年1月1日 (H27.1.1～H28.1.1)
住宅地	+0.4%	+0.4%
商業地	+1.4%	+2.1%

◎ 地価調査基準地の対前年平均変動率

対前年比	平成26年7月1日 (H25.7.1～H26.7.1)	平成27年7月1日 (H26.7.1～H27.7.1)
住宅地	+0.3%	+0.5%
商業地	+0.5%	+1.3%

②対象不動産が属する近隣地域の時点修正率

対象地域の地価と価格牽連性が認められ、規準とすべき地価公示標準地等に係る過去3年間の価格変動率の推移は下表の通りである。

なお、対象不動産は規模が大きく、想定される市場参加者を考慮すると、用途的観点からはやや規範性に劣ると考えられるものの、下記の通り地価調査基準地 豊中(府)9-2との価格牽連性が高いと判断した。

当該標準地は平成26年に地価下落から脱して、横ばいになったものの、それ以降は地価上昇への力強さに欠けており、横ばいで硬直的に推移している。

基準地番号	豊中(府)9-2		
所在地	豊中市穂積2丁目2番67外 「穂積2-15-15」		
変動率 (% 各年7 月1日)	平成25年	127,000 円/㎡	△0.8%
	平成26年	127,000 円/㎡	±0.0%
	平成27年	127,000円/㎡	±0.0%

また、対象不動産の最有効使用である分割後の住宅地と地価の趨勢について相関性が認められる標準地等としては特に場所的同一性を考慮して、下記の通り地価公示標準地 豊中-16であると判断した。

これによると、地価は底堅く推移しているものの、住宅地への需要選好性が高く、地価上昇も見られる豊中市内の住宅地としては力強さに欠けている。

標準地番号	豊中-16		
所在地	豊中市庄内西町2丁目41番5 「庄内西町2-7-5」		
変動率 (% 各年1 月1日)	平成26年	185,000 円/㎡	±0.0%
	平成27年	185,000 円/㎡	±0.0%
	平成28年	185,000円/㎡	±0.0%

上記の豊中市全体における地価の趨勢や規準とすべき標準地等、対象地域周辺の地価公示標準地及び地価調査基準地の地価変動率を参考に、近隣地域の特性や需要動向、並びに周辺の民間の取引事例価格の動向、経済情勢等を総合勘案した結果、本件において採用する変動率を平成27年間と平成28年1月1日より同年4月1日までのいずれについても年間±0.0%(月間±0.00%)と査定した。

- ・平成27年7月1日～平成28年4月1日
 $\pm 0.00\%(\text{月率}) \times 6 \text{ヶ月} = \pm 0.0\%(\text{平成27年7月1日} \sim \text{同年12月31日})$
 $\pm 0.00\%(\text{月率}) \times 3 \text{ヶ月} = \pm 0.0\%(\text{平成28年1月1日} \sim \text{同年4月1日})$
 $\therefore (1 + 0.0\%) \times (1 + 0.0\%) = 1.00(\pm 0.0\%)$
- ・平成28年1月1日～平成28年4月1日
 $\pm 0.00\%(\text{月率}) \times 3 \text{ヶ月} = \pm 0.0\%$

2. 地域要因の分析

(1) 豊中市の概況

●沿革

豊中市は大阪府の北西部に位置し、豊能地域に属する。大阪市、吹田市、池田市、箕面市、尼崎市、伊丹市に隣接している。

昭和 11 年 10 月 15 日に豊中町、麻田村、桜井谷村、熊野田村が合併して豊中市となり、平成 24 年 4 月 1 日に特例市から中核市へと移行した。

面積は大阪府域の総面積 1,905.14km² のうち、36.39km² を占める。

●人口と世帯数の推移

平成 28 年 4 月 1 日の推計人口は 393,688 人、世帯数は 170,554 世帯である。

過去の推移(推計)は下表の通りで、人口と世帯数のいずれも平成 26 年に増加した後、平成 27 年には減少に転じている。

10 月 1 日	人口(人)	世帯数(世帯)
平成 25 年	394,004	171,027
平成 26 年	394,983	172,225
平成 27 年	394,495	170,274

●交通施設

西部には市域を南北に結ぶ阪急宝塚線が、東部には市域を南北に結ぶ北大阪急行電鉄があり、これらを阪急バスが補完するような交通網が形成されている。

また北部には大阪モノレールが市域を東西方向で横断しており、大阪国際空港や千里中央にも至っている。

(2) 対象不動産に係る市場の特性

同 需 給 圏	豊中市内の住宅地域又は住宅系混在地域
市場参加者の属性及び行動	対象不動産の規模等を考慮して、想定される典型的な市場参加者は、住宅開発目的の不動産開発業者であると判断した。 当該市場参加者は、事業採算性やこれを左右する利便性、住環境、住宅需要選好性等を重視して取引条件等を決定するものと考えられる。
同一需給圏における市場の需給動向	豊中市における住宅地需要は、従来より選好性が高く、特に住環境や都心部との位置関係等が良好な地域では、地価が強含みに推移している。 なお、近時では景気に不透明感が認められるものの、値頃感や各種政策効果等が下支えとなって、地価は全般的に堅調かつ硬直的に推移している。

(3) 対象不動産の位置及び近隣地域の範囲

① 対象不動産の位置

位 置	豊中市の南部
最寄駅との位置	阪急宝塚線「庄内」駅より北西方約 770m(道路距離。以下同様)

② 近隣地域の範囲

主たる街路	対象不動産が東側にて接面する幅員約 16m の市道
範囲	対象不動産が属する野田土地区画整理事業区域で近隣地域を構成するものと判断した。(附属資料「周辺図」参照)

(4)近隣地域の地域的特性

①街路条件(主たる街路の状況)

種類	市道「穂積菰江線」(建築基準法 42 条 1 項 1 号の道路)	
幅員	優位	約 16m
系統 連続性	やや優位	—
構造	優位	両側にて歩道が整備されている。

②交通・接近条件(標準画地の間口中心を起点とする。)

最寄交通 機関	中庸	阪急宝塚線「庄内」駅より北西方約 770m
都心部	やや優位	「庄内」駅より「梅田」駅まで乗車時間約 10 分
商業施設	やや優位	「庄内」駅前にスーパーマーケットや金融機関、病院等が存している。
教育施設	優位	市立野田小学校:約 360m 市立第十中学校:約 200m
公共施設	中庸	豊中市役所庄内出張所:約 1.2km

③環境条件及び将来の動向

住環境	やや劣位	一部に遊休地が見られるものの、共同住宅や戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として概ね熟成している。日照や通風、乾湿等の点では特に劣位は認められないものの、航空機の騒音が住環境の悪化要因となっている。
街区の 状態	優位	土地区画整理事業が完了しているため、街区は整然としており、大規模公園や道路も計画的に配置されている。
供給処理 施設	中庸	上 水 道 …本管整備済 公 共 下 水 道 …本管整備済 都 市 ガ ス …本管整備済
地質、 地盤 の状態		依頼者提示資料である「大阪国際空港豊中市場外用地(野田地区)土地履歴等調査報告書(平成 21 年 8 月)によれば、1923 年(大正 12 年)時点で「調査地および調査地周辺は田、池沼となっている。」と明記されている。 また、「地盤調査報告書」(平成 26 年 12 月)による液状化検討結果においても、液状化の危険度が高いと判定される部分が存している。 以上の資料から対象不動産及びその周辺における地質、地盤の状態は劣位にあり、相応の軟弱地盤対策を講ずる必要があるものと考えられる。
将来の 動向		価格時点においては概ね熟成した住宅地域として共同住宅や戸建住宅が建ち並んでおり、土地区画整理事業も完了していることから当面現状のまま推移するものと考えられる。

④行政的条件

区域区分	市街化区域		
用途地域	第一種住居地域	指定建ぺい率	60%
		指定・基準容積率	200%・200%
防火指定	防火地域		
その他	<ul style="list-style-type: none"> ●庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画 ●航空法 49 条に基づく物件の高さ制限(進入表面TP+約 59m) ●公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律第 8 条の 2 に基づく第 1 種区域 ●空港周辺地区整備計画区域 ●都市計画法第 29 条(開発行為等の許可) ●豊中市土地利用の調整に関する条例 ●豊中市土地利用の調整に関する条例施行規則 ●豊中市開発行為等に関する手引き ●景観計画区域 ●豊中市屋外広告物条例(許可区域(一般制限区域)) ●周知の埋蔵文化財包蔵地「穂積村囲堤」 		

⑤標準的使用及び標準画地

標準的使用	<p>価格時点においては当該地域内に戸建住宅や共同住宅が混在しているものの、下記事項を総合的に考慮して戸建住宅用地としての利用が標準的使用であると判断した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●最寄駅より時間距離にして徒歩約 10 分を要し、特に利便性の優位性が求められる近時の分譲マンション市場における共同住宅用地としての市場競争力に劣ること。 ●航空法の規制により高さ制限が設けられ、基準容積率も 200%と低位にあることに、建築費の高止まり傾向も相俟って共同住宅用地としての事業採算性の魅力に乏しいこと。 ●近隣地域内において共同住宅用地として高度利用化されているのは、市営住宅や市街地再開発事業対象建物であり、政策的に整備された経緯があること。
標準画地	当該地域を構成する主たる街路である市道「穂積菰江線」の西側にて接面する間口 40m、奥行 50m、地積 2,000 m ² の整形中間画地

3. 個別的要因の分析

(1) 土地の状態

① 街路条件

接面方位 東	幅員	約 16m
	構造	アスファルト舗装済、両側にて歩道整備済
	種類	市道「穂積菰江線」(建築基準法第 42 条 1 項 1 号) ※豊中市 都市基盤部 道路管理課(担当:井上氏)及び 都市計画推進部 建築審査課(担当:田川氏)にて平成 28 年 4 月 27 日確認(以下同様)
接面方位 北西	幅員	約 6.7m
	構造	アスファルト舗装済
	種類	市道「野田町第 5 号線」(建築基準法第 42 条 1 項 1 号)
接面方位 南	幅員	約 6.7m
	構造	アスファルト舗装済
	種類	市道「野田町第 6 号線」(建築基準法第 42 条 1 項 1 号)

② 画地条件

規模	8,770.43 m ² (評価数量)	
形状	やや不整形	
間口 奥行	間口	約 55m
	奥行	約 125m

③ 交通接近条件

阪急宝塚線「庄内」駅より北西方約 770m

④ 環境条件

供給 処理 施設	上水道	有 東側 口径φ200mm 南側 口径φ150mm ※平成 28 年 4 月 27 日 豊中市上下水道局 経営部 お 客様センター 給排水サービス課にて確認
	公共 下水道	有 東側 口径φ1100mm(合流式) 南側 口径φ200mm(分流式汚水) 口径φ400・500・700mm(分流式雨水) ※平成 28 年 4 月 27 日 豊中市下水道情報マップにて確 認
	都市 ガス	有 東側 口径φ300mm 北西側 口径φ100mm 南側 口径φ50mm・80mm・100mm ※平成 28 年 4 月 22 日 大阪ガス株式会社 導管事業部 マップメン テセンター(インターネットガス埋設管調査サービス ガス N AVIくん)にて確認
地 勢	概ね平坦	
地 質 地 盤	地域分析に準ずる。	
隣接不動 産等周辺 の状態	隣接地は学校用地、道路である。 北側接面道路を挟んで名神高速道路が存しているものの、樹木の生 い茂る附帯地が介在し、遮音壁も整備されているため騒音や振動等 による嫌悪施設としての影響はないものと判断した。	

⑤行政的条件

区域区分	市街化区域		
用途地域	第一種住居地域	指定建ぺい率	60%
		指定・基準容積率	200%・200%
防火指定	防火地域		
その他	<ul style="list-style-type: none"> ●庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画 ●航空法 49 条に基づく物件の高さ制限(進入表面TP+約 59m) ●公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律第 8 条の 2 に基づく第 1 種区域 ●空港周辺地区整備計画区域 ●都市計画法第 29 条(開発行為等の許可) ●豊中市土地利用の調整に関する条例 ●豊中市土地利用の調整に関する条例施行規則 ●豊中市開発行為等に関する手引き ●景観計画区域 ●豊中市屋外広告物条例(許可区域(一般制限区域)) 		

※平成28年4月27日 豊中市 都市計画推進部 都市計画課(担当 長谷川氏)等にて確認

⑥埋蔵文化財の有無及びその状態

周知の埋蔵文化財包蔵地「穂積村困堤」に該当するため土木工事等のための発掘にあたっては文化財保護法第93条に基づく届出を要する。

本件では下記事項を考慮して、当該事項は価格形成に大きな影響を与えないものと判断した。

●当該包蔵地は線状で、対象不動産の北東端の微小な部分において指定されていること。

●対象不動産については試掘調査を行った経緯があり、その結果、本掘調査には至っていないこと

※平成28年4月25日 豊中市 教育委員会 事務局 生涯学習課(担当 田島氏)にて確認

⑦土壌汚染の有無及びその状態

依頼者からの聴聞によると、対象不動産における土壌汚染の確認とその措置経緯は下記の通りである。

(i)平成23年11月に対象不動産全域の土壌汚染概況調査を実施した結果、2区画から砒素の溶出量基準超過、3区画から鉛の含有量基準超過が確認された。

(ii)平成24年2月に基準超過箇所について土壌汚染深度方向調査を行い、単位区画毎の汚染深度を確認した。

(iii)(ii)の調査結果を豊中市に提出し、平成25年4月26日に汚染区画5区画471.875㎡について土壌汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域の指定を受ける。

(iv)対象不動産に係る賃借人が豊中市と協議した上で平成27年8月から10月まで当該指定区域の土壌汚染除去工事を実施した。その結果、平成27年10月26日に形質変更時要届出区域の指定が解除された。

このように対象不動産については価格形成に影響を与えと考えられる土壌汚染の存在が確認されたものの、その後除去工事が行われ、土壌汚染の恐れのない土地という位

置付けになっている。

ここで、土壌汚染の価格形成要因としての影響に係る構成要素は、土壌汚染に対する措置費用とスティグマ(心理的嫌悪感)で構成されると考えられるが、前者は除去工事が行われ、浄化は完了されているため減価要因としての影響は考えられない。

一方、後者についても、形質変更時要届出区域に指定された範囲が471.875㎡と、対象不動産の評価数量8,770.43㎡に比して微小であることや形質変更時要届出区域の要措置区域に対する汚染の深刻度、最有効使用を考慮した場合の事業期間の経過に伴う嫌悪感の風化(減価の逡減)等を考慮すると、特にスティグマに基づく減価を講ずる必要はないものと判断した。

⑧地下埋設物の有無及びその状態

地下埋設物の価格形成要因としての影響は、評価条件によって考慮外とされている。

⑨その他

特筆すべき事項はない。

(2)個別格差率の判定

増価要因	<p>●三方路による増価</p> <p>対象不動産は東側の他、南側と北西側に接面道路を有している。</p> <p>対象不動産の最有効使用は、分割した戸建住宅用地であり、造成工事に係る利便性の向上、分割の多様性に基づく有効宅地化率の向上、分割後の画地の効用増が考えられる。</p> <p>これに対象不動産の規模、側道の幅員や接道の状態等を加味して増価率を下記の通り査定した。</p>
減価要因	<p>●規模過大による減価</p> <p>対象不動産の地積は8,770.43㎡であり、2,000㎡の標準画地に比して規模が大きい。</p> <p>不動産の評価においては地積が過大となり、総額が一定額を超えると、市場性が劣るとして減価する場合がある。</p> <p>これは総額が大きくなり、需要者が限定され、市場性が減退する結果総額が圧縮され、単価が安くなるという市場特性を反映したものである。</p> <p>また、開発素地の場合は事業期間が長くなり、事業収入も相応に遅延するため当該減価率の構成要素としては、この長期化の期間に係る割引率等相当分も含まれると考えられる。</p> <p>本件では有効宅地化率への影響¹⁾、事業期間の差異、将来の不確実性²⁾等を総合的に考慮し、更にスケールメリットの観点も加味して規模過大による減価率を下記の通り査定した。</p> <p>*1 有効宅地化率への影響</p> <p>標準画地は2,000㎡であるため、「豊中市開発行為等に関する手引き」や類似規模の開発素地の事例を参考にすると、有効宅地化率は87～89%程度になると考えられる。</p> <p>一方、対象不動産の地積は8,770.43㎡であるため、開発道路の幅員は相対的に広くなり、開発公園や防火水槽等の公益的施設も求められる。</p> <p>附属資料の開発想定図によれば、有効宅地化率は約76%であ</p>

	<p>り、標準画地よりも11～13%程度有効宅地化率が低下している。</p> <p>*2 事業期間の差異、将来の不確実性</p> <p>標準画地の規模(2,000 m²)であれば 15 ヶ月程度が標準的な事業期間であると考えられる。</p> <p>一方、対象不動産の規模であれば、「別表-3 開発法」に示す通り事業期間は 38 ヶ月にも亘っており、事業収入が標準画地よりも遅延することとなる。</p> <p>事業収入や支出のキャッシュフローを考慮して事業期間長期化による逸失利益は 10%程度であると査定した。</p> <p>なお、上記減価率を考慮する上での割引率は将来の不確実性に伴うリスクプレミアムも含まれている。</p> <p>●不整形による減価</p> <p>対象不動産は不整形地であり、規模や最有効使用、有効宅地化率へ影響等を考慮して減価率を下記の通り査定した。</p>								
個別格差率の判定	<table><tr><td>三方路による増価</td><td>+2%</td></tr><tr><td>規模過大による減価</td><td>△20%</td></tr><tr><td>不整形による減価</td><td>△2%</td></tr><tr><td>総合（相乗）</td><td>△20%（1+△20%=0.80）</td></tr></table>	三方路による増価	+2%	規模過大による減価	△20%	不整形による減価	△2%	総合（相乗）	△20%（1+△20%=0.80）
三方路による増価	+2%								
規模過大による減価	△20%								
不整形による減価	△2%								
総合（相乗）	△20%（1+△20%=0.80）								

(3) 同一需給圏における対象不動産の競争力の程度

同一需給圏内の住宅需要は総じて堅調であるものの、住環境の状態や規模等を考慮すると、市場競争力はやや劣るものと判断した。

(4) 最有効使用の判定

対象不動産の規模、交通接近条件や環境条件を考慮し、さらに近時の開発素地需要の選好性を加味して、分割した戸建住宅用地としての利用が、対象不動産の最有効使用であると判定した。

三 鑑定評価方式の適用及び試算価格の調整

1. 鑑定評価方式の適用

対象不動産の最有効使用は分割した戸建住宅用地とすることであるため、取引事例比較法による比準価格と開発法による価格を関連付けて鑑定評価額を求める。

なお、対象不動産は既成市街地に存するため原価法の適用の余地はなく、事業採算性は開発法において考慮するため収益還元法も採用しないこととした。

2. 取引事例比較法の適用

「別表－1 比準価格試算表」により、標準画地の比準価格を次の通り求めた。

標準画地の 比準価格	■■■■■ 円/㎡
---------------	-----------

上記価格に個別格差率を乗じて対象不動産の比準価格を次の通り試算した。

■■■■■ 円/㎡ × 0.80 = ■■■■ 円/㎡ (上四桁目四捨五入。以下同様)

対象不動産の 比準価格	■■■■■ 円/㎡
----------------	-----------

3. 開発法の適用

「別表－3 開発法による価格の試算」により、開発法による価格を次の通り試算した。

開発法による 価格	105,000 円/㎡
--------------	-------------

なお、分譲収入は別表-4の通り取引事例比較法を適用し、規準価格との均衡にも留意しつつ、標準的な画地である画地7の価格を求め、これに別表-6の通り各画地に係る個別的要因の比較を施して査定することとした。

また、当該手法の適用にあたって想定した開発案については、下記事項に留意しつつ想定することとした。(附属資料「開発想定図」参照)

- ① 開発規模が8,770.43㎡(5,000㎡以上)であるため、開発行為等区域内の道路幅員は6.7m(有効幅員6.0m)を要する。また道路の交差部には隅切り(せん除長4～6m)を要する。(開発行為等区域に接する道路の内、東側市道には歩道部分が整備されているため隅切りは不要と判断した。)
- ② 開発規模が8,770.43㎡(5,000㎡以上)であるため、開発行為等区域に接する道路の幅員は6.35mを要するものの、いずれも当該幅員を超えているため道路後退は不要である。
- ③ 開発規模が8,770.43㎡(3,000㎡以上)であるため、当該面積の3%に相応する公園用地の確保と整備を要するため、263.12㎡の公園を想定した。
なお、二方以上の道路に接面し、正方形に近い矩形とすることを想定した。
※土地区画整理事業によりすでに公園等の整備のなされた区域内で開発を行う場合は公園等の整備が不要な場合も想定し得るが、本件では保守的観点から原則通り公園の整備を想定することとした。
- ④ 開発規模が8,770.43㎡(5,000㎡以上)であり、第一種住居地域内にあるため、各区画の面積は65㎡以上になるように区画割りを行った。
- ⑤ 開発規模が8,770.43㎡(3,000㎡以上)であるため、防火水槽1基(60㎡)の整備を要する。

なお、防火水槽は予定建築物の各部から水平距離100m以下で、外壁から敷地境界線までの距離として1m以上を確保することとした。

※豊中市開発行為等に関する手引きの他、豊中市都市計画推進部開発審査課や豊中市消防局予防課に対する聴取に基づく。

4. 地価公示価格等を規準とした価格

「別表－2 規準価格試算表」により標準画地の規準価格を次の通り求めた。

標準画地の 規準価格	138,000円/㎡
---------------	------------

上記価格に個別格差率を乗じて対象不動産の規準価格を次の通り試算した。

$$138,000\text{円/㎡} \times 0.80 \approx 110,000\text{円/㎡}$$

対象不動産の 規準価格	110,000円/㎡
----------------	------------

5. 試算価格の調整

比 準 価 格	■■■■円/㎡
開発法による価格	105,000円/㎡
規 準 価 格	110,000円/㎡

(1) 各試算価格の再吟味

各試算価格について、採用資料の適否、不動産価格に関する諸原則の活用、適否、要因分析の適否、各手法の適用において行った補・修正の判断の適否の観点から再吟味し、手法相互の価格形成要因に関する判断の整合性を検討する。

比準価格を求めるにあたっては、対象不動産と代替競争関係が成立することに留意しつつ、規模が類似した事例を採用しており、各事例の個別的要因、地域要因等についても、適正に修補正を行っている。時点修正においても、同一需給圏内の類似地域に存する公示地及び基準地の時点修正率等を参考に査定した。

開発法による価格を求めるにあたっては、各法令等を遵守しつつ、区画割を想定し、当該区画割に基づいて各区画の販売収入を取引事例比較法を採用して求め、その現価から造成工事費及び販管費等の現価を控除して試算した。

規準価格を求めるにあたっては、同一需給圏内の地価調査基準地を採用し、適正に補・修正及び地域要因の比較を施して規準価格を試算した。

(2) 試算価格が有する説得力に係る判断

以上の通り再吟味の結果から試算価格は適正に求められているものと判断した。

本件では、比準価格は開発法による価格に比してやや高く試算されたが、これは、比準価格が価格時点における市場性を良く反映している反面、事業採算性や将来性に対する不確実性等を十分に反映し難いことによるものであると考えられる。

一方、開発法による価格は、対象不動産について想定される市場参加者である不動産業者の視点に基づいて開発リスク等を良く反映し、理論的である。しかし、想定要素を多分に含むため試算価格が流動的になる点が弱点である。

本件では、想定される需要者が開発業者であること、規模が大きいため事業期間が長期間にわたり、将来の不確実性の価格への影響が大きいことを考慮し、これを適切に反映した開発法による価格を重視し、比準価格を斟酌して対象不動産の評価価格を109,000円/㎡と決定した。

なお、当該価格と規準価格とは良く均衡しているため当該価格の妥当性を再確認した。

四 鑑定評価額の決定

再度各試算過程を検討した結果、概ね各諸要因が反映され、再調整の要なきものと判断し、上記で求めた評価額に評価数量を乗じて下記の通り本件対象不動産の鑑定評価額と決定した。

$$109,000\text{円}/\text{m}^2 \times 8,770.43\text{m}^2 \approx 956,000,000\text{円}$$

(1m²あたり109,000円)

なお、本件鑑定評価においては、鑑定評価の条件として、想定上の条件が付加されていることに留意を要する。

以 上

一 意見価額

※上記意見価額は後記二 査定の条件を前提とするものである。

なお、その他の条件については、本編鑑定評価における鑑定評価の条件に準ずる。

本編鑑定評価で決定した更地価額は下記の通りである。

19

3. 意見価額の決定

上記1の更地価額から上記2の地下埋設物撤去及び処理費用を控除し、更に当該撤去期間に起因する宅地開発事業期間の長期化に伴って発生する逸失利益相応の減価を講じて意見価額を査定した。

$$\begin{array}{rcll} *1 & *2 & *3 & \\ (956,000,000\text{円} - 819,741,947\text{円}) & \times & (1 + \Delta 2\%) & \doteq 134,000,000\text{円} \\ & & & (15,300\text{円}/\text{m}^2) \end{array}$$

*1 更地価額(本編鑑定評価)

*2 地下埋設物撤去及び処理費用

*3 事業期間長期化に伴う減価率

地下埋設物撤去及び処理作業において想定されている期間は概ね2ヶ月程度であり、保守的観点から当該作業によって、最有効使用である住宅開発事業期間における販売収入時期も遅延することが想定される。

従って、事業期間の長期化に伴う逸失利益相応の減価率を下記の通り査定した。

$$\frac{1}{(1 + 11\%_{※1})^{(2\text{ヶ月}/12\text{ヶ月})}} \doteq 0.98 \rightarrow \Delta 2\%$$

※1 開発法において採用した投下資本収益率

以上

別表－１ 比準価格試算表（その１）

符号	取引価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	建付減価 補正	標準化 補正	補正後価格 (円/㎡)	地域 格差	試算比準価格 (円/㎡)
A		$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$		$\frac{100}{95}$	
B		$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{86}$		$\frac{100}{120}$	
C		$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$		$\frac{100}{125}$	
-		—	—	—	—		—	
-		—	—	—	—		—	
比準価格の決定		<p>いずれも同一需給圏内に存し、規模が類似する更地の取引事例を採用した。この内、事例Aは場所的同一性に優れた戸建住宅分譲素地の事例であり、規範性が非常に高い。</p> <p>一方、事例Bは場所的同一性が優れているものの、戸建住宅分譲素地の事例ではなく、商業地の事例であるため規範性が相対的に劣る。</p> <p>逆に、事例Cは戸建住宅分譲素地の事例であるものの、場所的同一性に劣っている他、環境条件の格差も大きい。</p> <p>従って、事例Cは参考にとどめ、事例Aを重視し、事例Bを斟酌して比準価格を 円/㎡と決定した。</p>						

別表－２ 規準価格試算表（その１）

標準地等番号	公示価格等 (円/㎡)	時点 修正	標準化 補正	補正後価格 (円/㎡)	地域 格差	規準価格 (円/㎡)
豊中(府)9-2	127,000	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	127,000	$\frac{100}{92}$	138,000

別表-1 比 準 価 格 試 算 表 (明 細)

符号	取引事例の概要 ①所在 ②地積 ③形状(間口×奥行) ④類型 ⑤街路条件 ⑥交通・接近条件 ⑦環境条件 ⑧行政的條件 ⑨取引時点 ⑩取引価格	事 情 補 正	時点修正 ⑨	建付減価 補 正 (西 型) ④	標 準 化 正 補 正	地 域 要 因 の 比 較					
						街 路 条 件 ⑤	交通・接近条件 ⑥	環 境 条 件 (周辺土地利用の状況) ⑦	行 政 的 条 件 ⑧	その他の条件	地域格差 (相乗積)
標準 画地	② 2,000㎡ ③ 整形(40×50m)		(価格時点) H28年4月1日			東 16m市道 幅員 ±0 系統 Δ2	阪急 庄内駅 北西方 約770m 駅接近 ±0 駅性格 ±0	共同住宅や戸建住宅等が 混在する住宅地域	1住居(60/200)		100
A	① 豊中市緑部寿町3丁目 ② 1,300㎡ ③ ほぼ整形(23×56m) ④ 円/㎡		(取引時点) H26年4月上旬	更地	角地 +2	南 6.3m市道 幅員 Δ2 系統 Δ3	阪急 西門天神駅 南西方 約750m 駅接近 ±0 駅性格 ±0	戸建住宅の他、駐車場等 も見られる住宅地域 住環境、区画の状況 Δ10 地質・地盤の状況 +10	1住居(60/200)		95
B	① 豊中市緑部1丁目 ② 2,000㎡ ③ 不整形(11×88m) ④ 円/㎡		(取引時点) H26年3月下旬	更地	三方路 +3 不整形 Δ15 セツバック Δ2	北 21.7m府道 幅員 ±0 系統 +2	阪急 西門天神駅 南西方 約1,100m 駅接近 Δ2 駅性格 ±0	府道沿いに店舗や事業所 等が混在する商業地域 住環境、区画、多様性 +10 地質・地盤の状況 +10	1住居(60/213) (一部準住居地域(60/300))		120
C	① 豊中市東豊中町2丁目 ② 1,800㎡ ③ やや不整形(50×95m) ④ 円/㎡		(取引時点) H26年1月下旬	更地	やや不整形 Δ1	南東 5.4m市道 幅員 Δ3 系統 Δ3	大塚モーター 少間駅 西方 約900m 駅接近 ±0 駅性格 Δ2	共同住宅や戸建住宅等が 建ち並ぶ閑静な住宅地域 住環境、区画の状況 +30 地質・地盤の状況 +10	1低層(40/80) 風致地区 規制の程度 Δ3		125
-	① ② ③ ④										
-	① ② ③ ④										

(注) 地価変動率(年率)は次のとおり

H26年1月1日～H26年12月31日	±0.0%	(年間)
H27年1月1日～H27年12月31日	±0.0%	(年間)
H28年1月1日～H28年4月1日(価格時点)	±0.0%	(年間)

別表-2 規 準 価 格 試 算 表 (明 細)

標準地 等番号	公示地等の概要 ①所在 ②地積 ③形状(間口×奥行) ④類型 ⑤街路条件 ⑥交通・接近条件 ⑦環境条件 ⑧行政的條件 ⑨取引時点 ⑩公示価格等	事 情 補 正	時点修正 ⑨	建付減価 補 正	標 準 化 正 補 正	地 域 要 因 の 比 較					
						街 路 条 件 ⑤	交通・接近条件 ⑥	環 境 条 件 (周辺土地利用の状況) ⑦	行 政 的 条 件 ⑧	その他の条件	地域格差 (相乗積)
豊中(府) B-2	① 豊中市緑部2丁目2番67外 ② 661㎡ ③ 合形(間口対奥行比1:1.5) ④ 127,000 円/㎡		(基準日) H27年7月1日		形状 ±0	北 9m市道 幅員 ±0 系統 Δ3	阪急 庄内駅 北西方 約1,200m 駅接近 Δ2 駅性格 ±0	中小規模の工場、倉庫、営 業所等が混在する地域 住環境、区画の状況 Δ20 地質・地盤の状況 +10	準工(60/200)	規模格差 +8 分譲に係る有効宅地化 率や開発期間の相違等 を考慮して算定した。	92

開発法による価格の試算

【開発計画】

総面積(詳細対象)	8,770.43 m ²	①
開発区域面積	8,770.43 m ²	②
用地	開発道路・開発公園・防火水塔	③
有効宅地面積	6,674.79 m ²	④
有効率	76.1 %	④÷②
集会所、その他公益施設	不要	
区分図数	61 区分	⑤
総分譲面積	6,674.79 m ²	⑥
平均分譲面積	109.42 m ²	⑥÷⑤

分譲収入	1,309,700,000 円
別表-6 記載の通り	
造成工事費	63,600,000 円
内訳は下記の通り	
準備工事	1,316,000 円
土工事 (整地)	3,070,000 円
排水工事	13,156,000 円
道路工事 (舗装・路側溝)	13,828,000 円
水道工事	16,650,000 円
附帯工事費	4,950,000 円
直接工事費 (上記小計)	52,970,000 円
間接工事費	10,594,000 円
造成工事費	63,600,000 円(上記項目四捨五入)
販売費及び一般管理費	分譲収入の 8 %を計上
1,309,700,000 円 × 8 %	105,000,000 円
投下資本収益率	年 11 %と査定

【開発スケジュール】

(価格時点)																																									
月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	
準備期間 (開発許可等)	■																																								
造成期間 造成工事費					▲					▲				▲																											
					30%					30%				40%																											
販売期間 販売収入																																									
販売費及び 一般管理費																																									

(注) ▲: 平均的收入時点および割合 ▲: 支出時点あるいは平均の支出時点および割合

【複利現価】

項目	割合	金額 (円)	割引期間 (月)	複利現価率	複利現価 (円)
取 分譲収入	30 %	392,910,000	14	0.8854	347,882,514
" "	30 %	392,910,000	22	0.8259	324,504,369
" "	20 %	261,940,000	30	0.7704	201,798,576
" "	20 %	261,940,000	38	0.7186	188,230,084
入 合 計		1,309,700,000			(A) 1,062,415,543
支 造成工事費	30 %	19,080,000	4	0.9658	18,427,464
" "	30 %	19,080,000	9	0.9247	17,643,276
" "	40 %	25,440,000	14	0.8854	22,524,576
" "	30 %	31,500,000	14	0.8854	27,890,100
販売費及び 一般管理費	30 %	31,500,000	22	0.8259	26,015,850
" "	20 %	21,000,000	30	0.7704	16,178,400
" "	20 %	21,000,000	38	0.7186	15,090,600
出 合 計		168,600,000			(B) 143,770,266

【開発法による価格の試算】

(A) 収入の複利現価 - (B) 支出の複利現価 = 開発法による価格

1,062,415,543 円 - 143,770,266 円 = 918,645,277 円
(105,000 円/m²)

別表－４ 比準価格試算表（その１）

符号	取引価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	建付減価 補正	標準化 補正	補正後価格 (円/㎡)	地域 格差	試算比準価格 (円/㎡)
D		$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$		$\frac{100}{99}$	
E		$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$		$\frac{100}{90}$	
F		$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{91}$		$\frac{100}{82}$	
-		—	—	—	—		—	
-		—	—	—	—		—	
比準価格の決定		<p>いずれも代替競争関係が認められる同一需給圏内の更地の取引事例を採用した。</p> <p>採用した事例はいずれも庄内駅から徒歩圏内に位置し、場所的同一性が高い。この内、事例Dは地域格差が最も小さく、規範性が最も高い。</p> <p>一方、事例Fは住環境が劣る細街路沿いの事例であり、地域格差が最も大きい。従って、事例Dを最も重視し、事例Eを加味し、更に事例Fを斟酌して標準地（画地7）の価格を 円/㎡と決定した。</p> <p>なお、別表-5の通り規準価格との開差は約4%であり、概ね均衡しているため、上記比準価格の妥当性を再確認した。</p>						

別表－５ 規準価格試算表（その１）

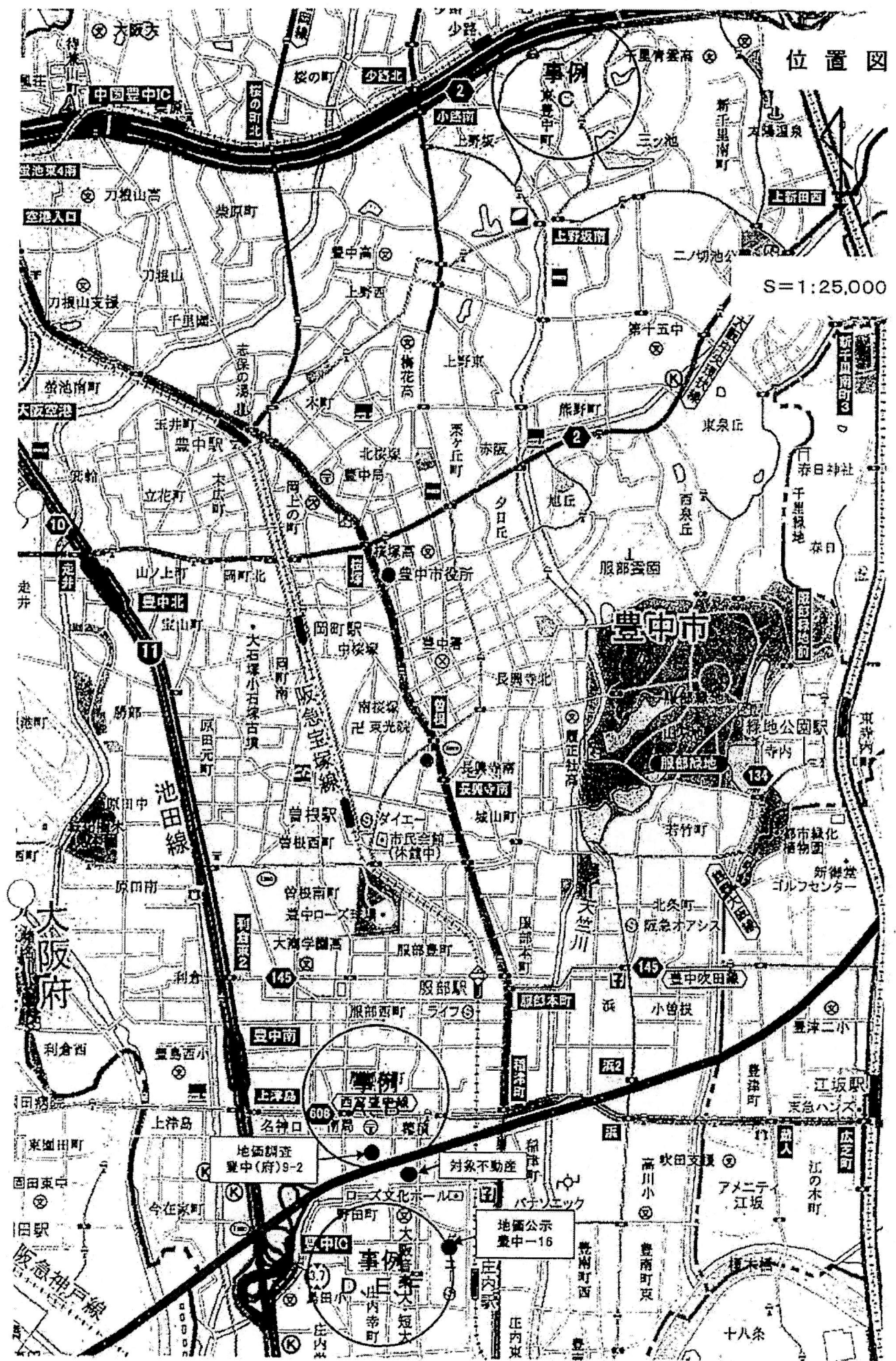
標準地等番号	公示価格等 (円/㎡)	時点 修正	標準化 補正	補正後価格 (円/㎡)	地域 格差	規準価格 (円/㎡)
豊中-16	185,000	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{99}$	186,869	$\frac{100}{100}$	187,000

別表-6

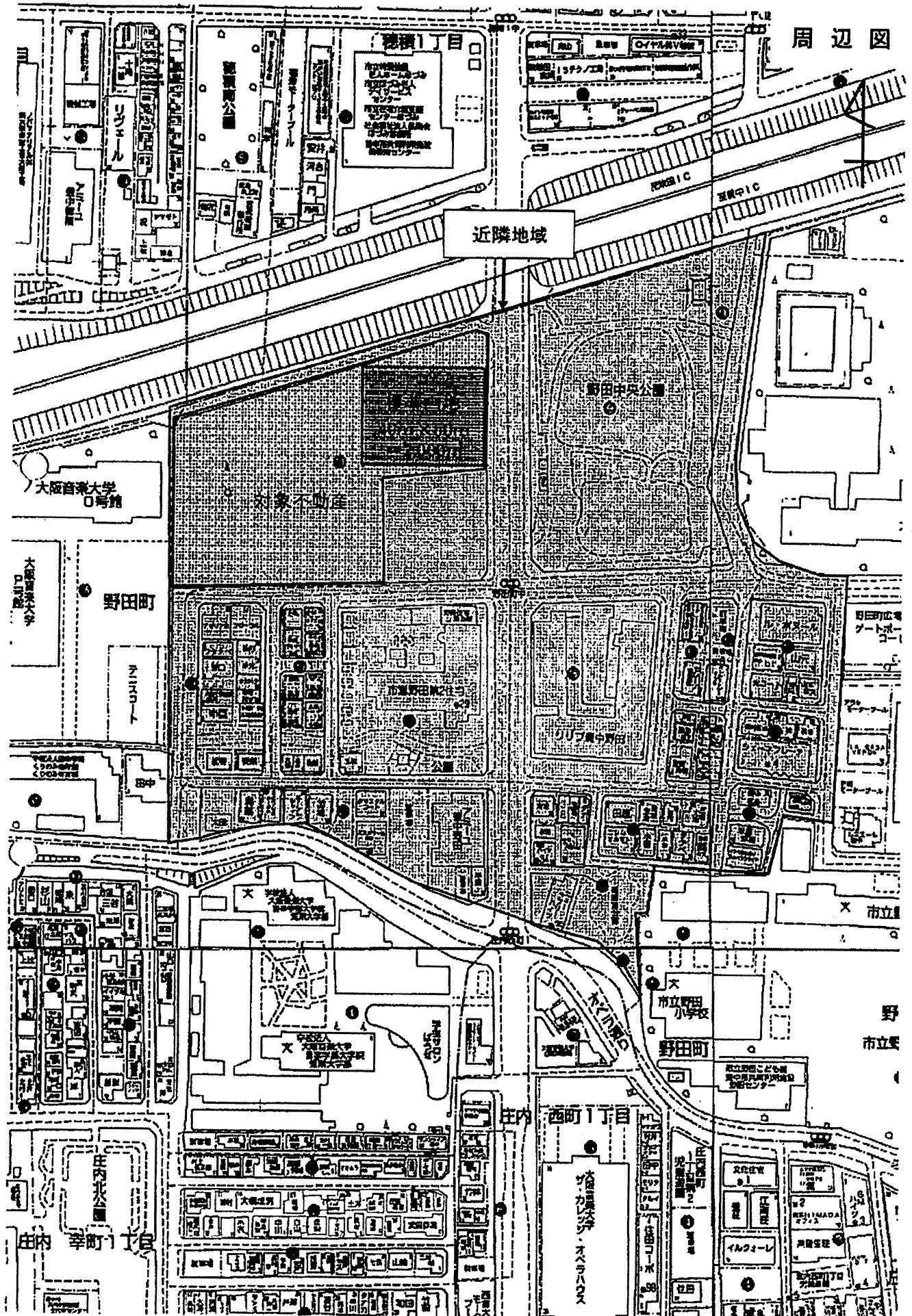
国地 番号	地積	国地 数	標準地価格 (国地7)	個 別 格 差								各面地価格 (単価)	各面地価格 (総額)	販売総額
				街路 (幅員)	街路 (系統)	方位	接道 状況	形状	公園 隣接	総合 (相乗)	格差率			
1	116.83 m ²	1	195,000 円/m ²	±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	△2 % (北西)	±0 % (中間)	△1 %	±0 %	△3 %	97 / 100	189,000 円/m ²	22,100,000 円	22,100,000 円
2	108.83 m ²	12		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	△2 % (北西)	±0 % (中間)	±0 %	±0 %	△2 %	98 / 100	191,000 円/m ²	20,800,000 円	249,800,000 円
3	109.96 m ²	1		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	△2 % (北西)	±0 % (中間)	±0 %	±0 %	△2 %	98 / 100	191,000 円/m ²	21,000,000 円	21,000,000 円
4	143.10 m ²	1		+2 % (16m)	+3 % (優位)	△1 % (東)	+3 % (角)	±0 %	±0 %	+7 %	107 / 100	209,000 円/m ²	29,900,000 円	29,900,000 円
5	123.68 m ²	1		+2 % (16m)	+3 % (優位)	+1 % (南)	+4 % (角)	±0 %	±0 %	+10 %	110 / 100	215,000 円/m ²	26,800,000 円	26,800,000 円
6	109.02 m ²	1		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	±0 % (南東)	±0 % (中間)	±0 %	±0 %	±0 %	100 / 100	195,000 円/m ²	21,300,000 円	21,300,000 円
7	106.00 m ²	12		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	±0 % (南東)	±0 % (中間)	±0 %	±0 %	±0 %	100 / 100	195,000 円/m ²	20,700,000 円	248,400,000 円
8	129.18 m ²	1		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	±0 % (南東)	±0 % (中間)	△5 %	±0 %	△5 %	95 / 100	185,000 円/m ²	24,000,000 円	24,000,000 円
9	109.76 m ²	1		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	△1 % (東)	±0 % (中間)	△1 %	±0 %	△2 %	98 / 100	191,000 円/m ²	21,000,000 円	21,000,000 円
10	112.00 m ²	3		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	△1 % (東)	±0 % (中間)	±0 %	±0 %	△1 %	99 / 100	193,000 円/m ²	21,800,000 円	64,800,000 円
11	100.00 m ²	1		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	+1 % (南)	+3 % (角)	±0 %	±0 %	+4 %	104 / 100	203,000 円/m ²	22,700,000 円	22,700,000 円
12	100.85 m ²	1		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	+1 % (南)	+6 % (三方)	±0 %	±0 %	+7 %	107 / 100	209,000 円/m ²	21,000,000 円	21,000,000 円
13	100.00 m ²	8		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	+1 % (南)	+2 % (二方)	±0 %	±0 %	+3 %	103 / 100	201,000 円/m ²	20,100,000 円	160,800,000 円
14	103.54 m ²	1		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	△2 % (西)	+1 % (準角)	±0 %	±0 %	△1 %	99 / 100	193,000 円/m ²	20,900,000 円	20,900,000 円
15	105.83 m ²	1		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	△2 % (北西)	±0 % (中間)	△1 %	±0 %	△3 %	97 / 100	189,000 円/m ²	20,000,000 円	20,000,000 円
16	142.07 m ²	1		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	△2 % (北西)	±0 % (中間)	△1 %	±0 %	△3 %	97 / 100	189,000 円/m ²	26,900,000 円	26,900,000 円
17	115.00 m ²	1		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	+1 % (南)	+3 % (角)	±0 %	±0 %	+4 %	104 / 100	203,000 円/m ²	23,300,000 円	23,300,000 円
18	100.00 m ²	2		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	+1 % (南)	±0 % (中間)	±0 %	±0 %	+1 %	101 / 100	197,000 円/m ²	19,700,000 円	39,400,000 円
19	115.00 m ²	3		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	+1 % (南)	±0 % (中間)	±0 %	±0 %	+1 %	101 / 100	197,000 円/m ²	22,700,000 円	68,100,000 円
20	100.00 m ²	1		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	+1 % (南)	±0 % (中間)	±0 %	+5 %	+6 %	106 / 100	207,000 円/m ²	20,700,000 円	20,700,000 円
21	103.21 m ²	1		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	+1 % (南)	+2 % (準角)	±0 %	+5 %	+8 %	108 / 100	211,000 円/m ²	21,800,000 円	21,800,000 円
22	114.54 m ²	1		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	△2 % (西)	+2 % (角)	±0 %	±0 %	±0 %	100 / 100	195,000 円/m ²	22,300,000 円	22,300,000 円
23	115.00 m ²	1		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	△2 % (北西)	±0 % (中間)	±0 %	±0 %	△2 %	98 / 100	191,000 円/m ²	22,000,000 円	22,000,000 円
24	115.00 m ²	1		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	△2 % (北西)	±0 % (中間)	±0 %	±0 %	△2 %	98 / 100	191,000 円/m ²	22,000,000 円	22,000,000 円
25	98.95 m ²	1		±0 % (6.7m)	±0 % (中庸)	△2 % (北西)	±0 % (中間)	±0 %	±0 %	△2 %	98 / 100	191,000 円/m ²	18,900,000 円	18,900,000 円
26	123.59 m ²	1		+2 % (16m)	+3 % (優位)	△1 % (東)	+3 % (角)	±0 %	±0 %	+7 %	107 / 100	209,000 円/m ²	25,800,000 円	25,800,000 円
27	120.00 m ²	1		+2 % (16m)	+3 % (優位)	△1 % (東)	±0 % (中間)	±0 %	±0 %	+4 %	104 / 100	203,000 円/m ²	24,400,000 円	24,400,000 円
合計	6,674.79 m ²	61										合計販売価格	1,309,700,000 円	
開発 面積	8,770.43 m ²											平均単価	196,216 円/m ²	

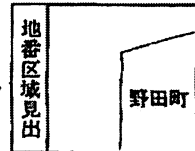
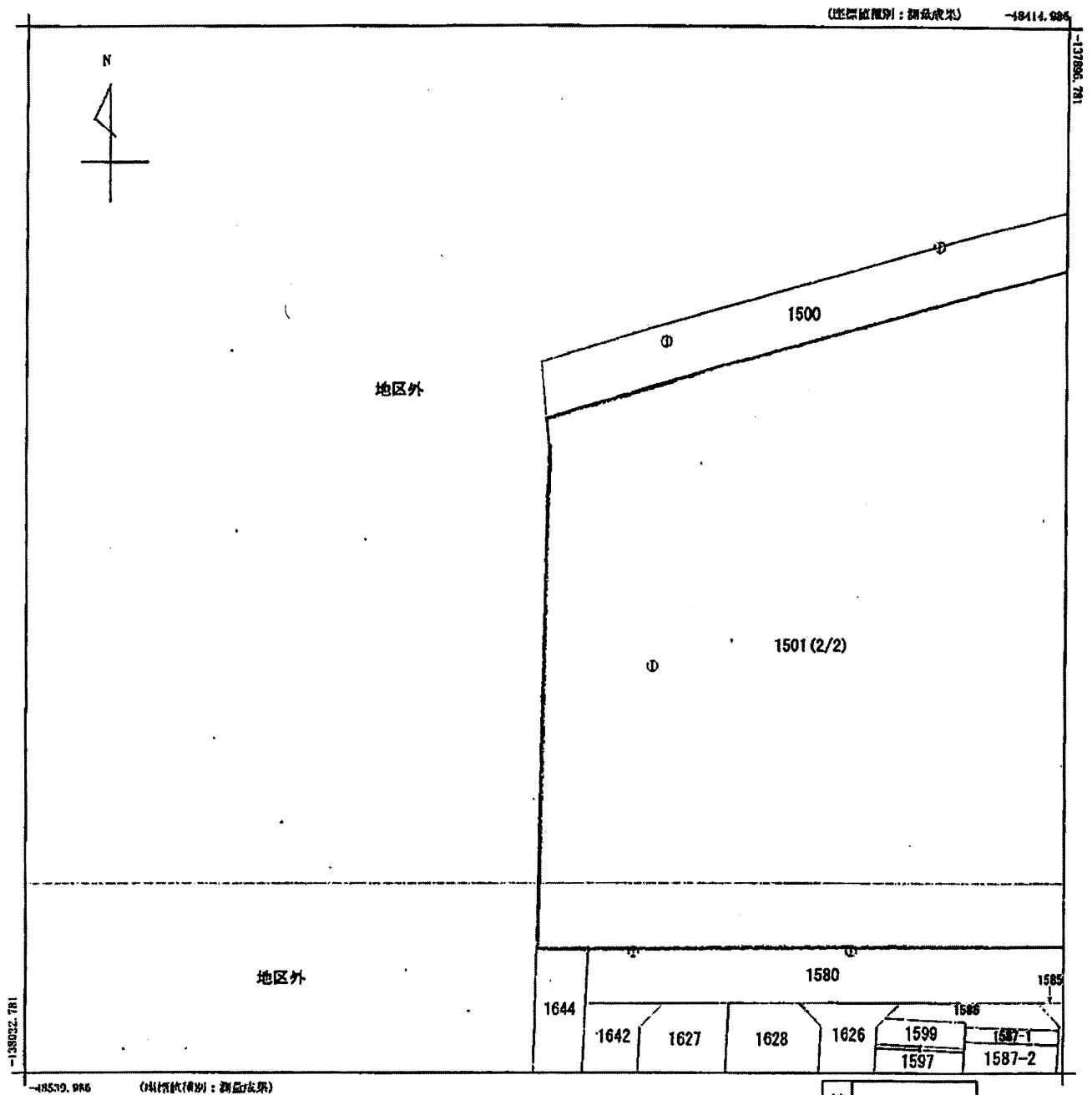
位置図

S=1:25,000

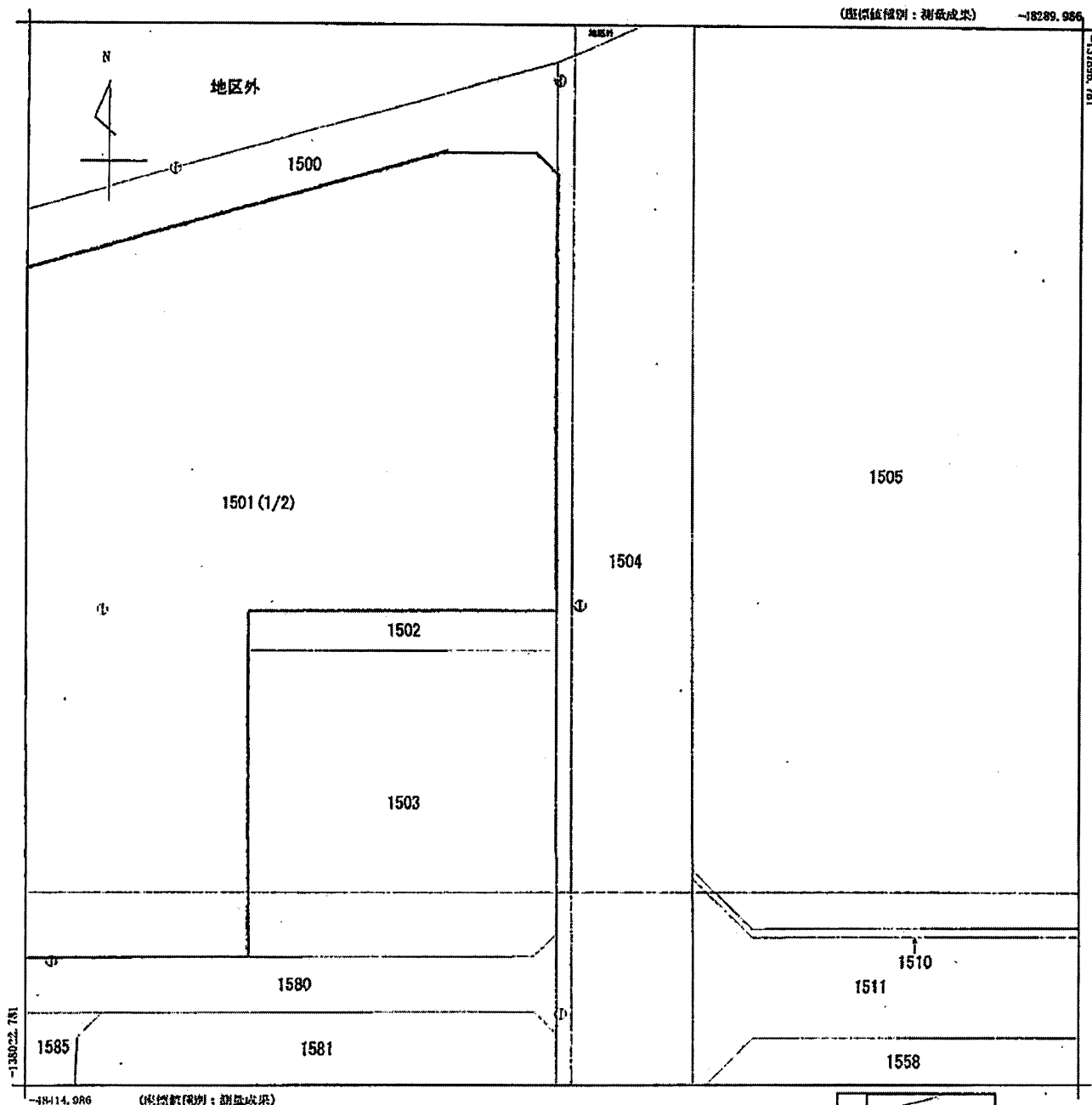


周辺図





請求部	所在	豊中市野田町				地番	1501番			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成17年2月25日				備付年月日(原図)			補事項		

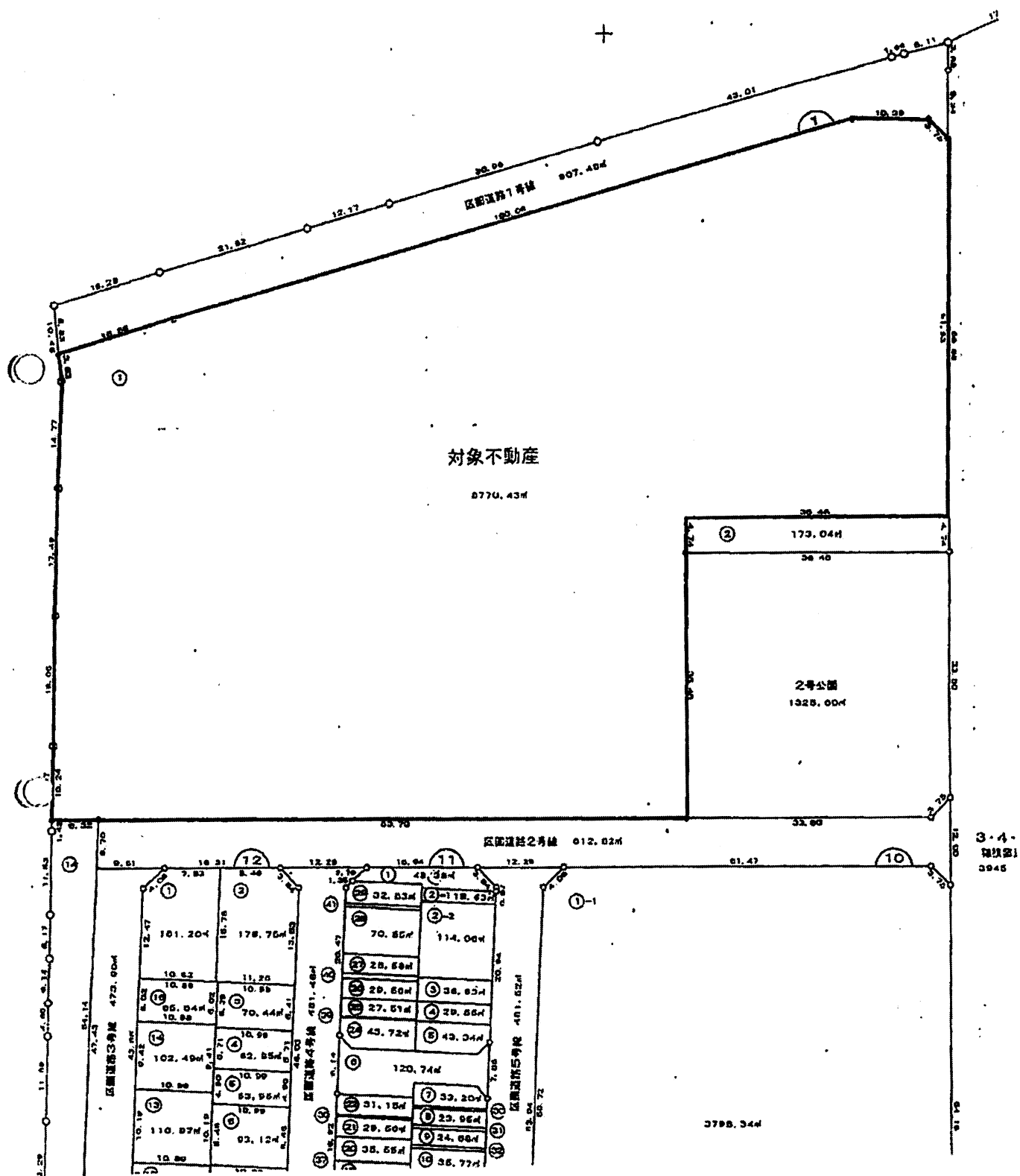


地番区域見出

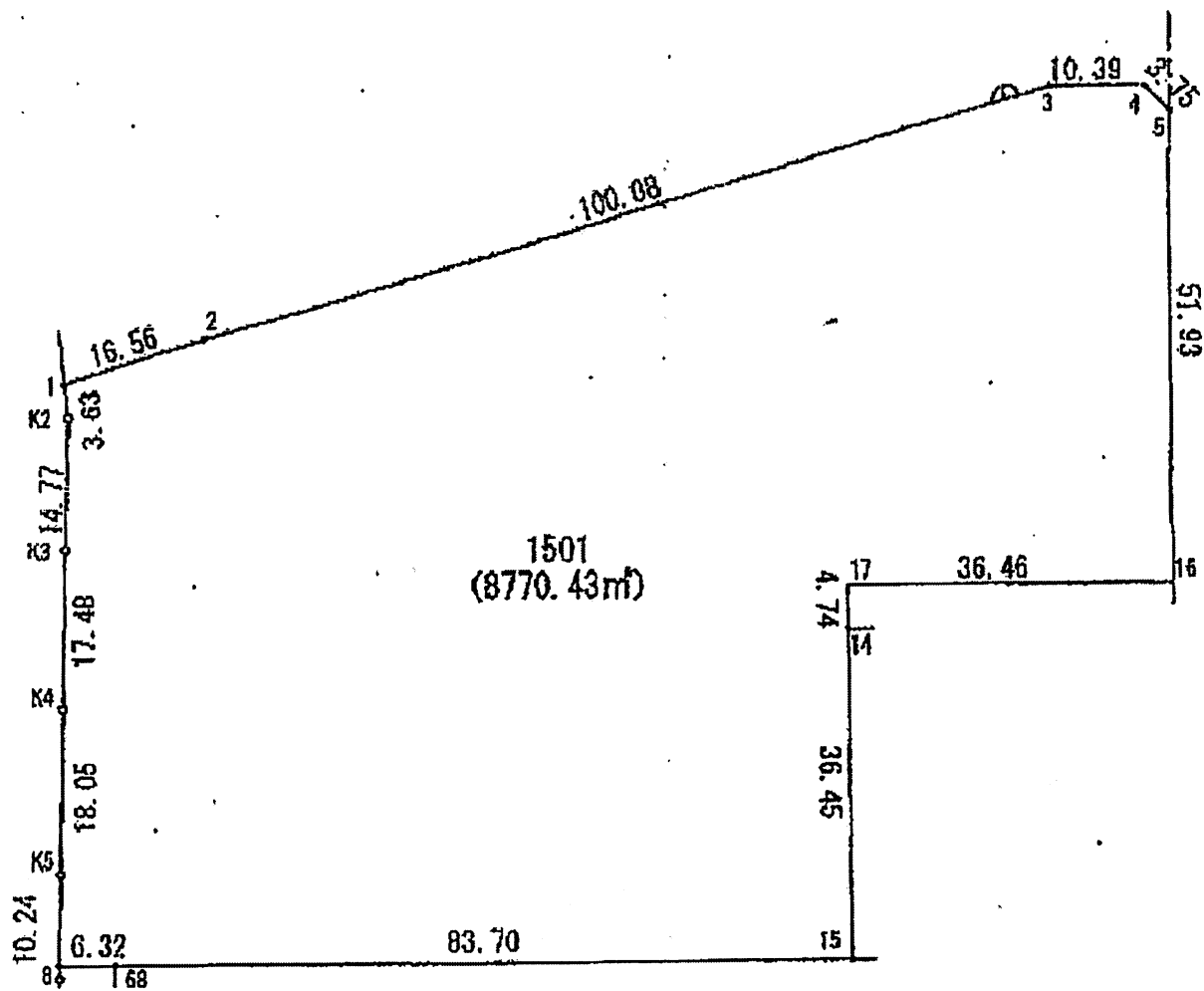
野田町

請求部	所在	豊中市野田町					地番	1501番		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法 19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成 年月日	平成17年2月25日				備付 年月日 (原因)			補記 事項		

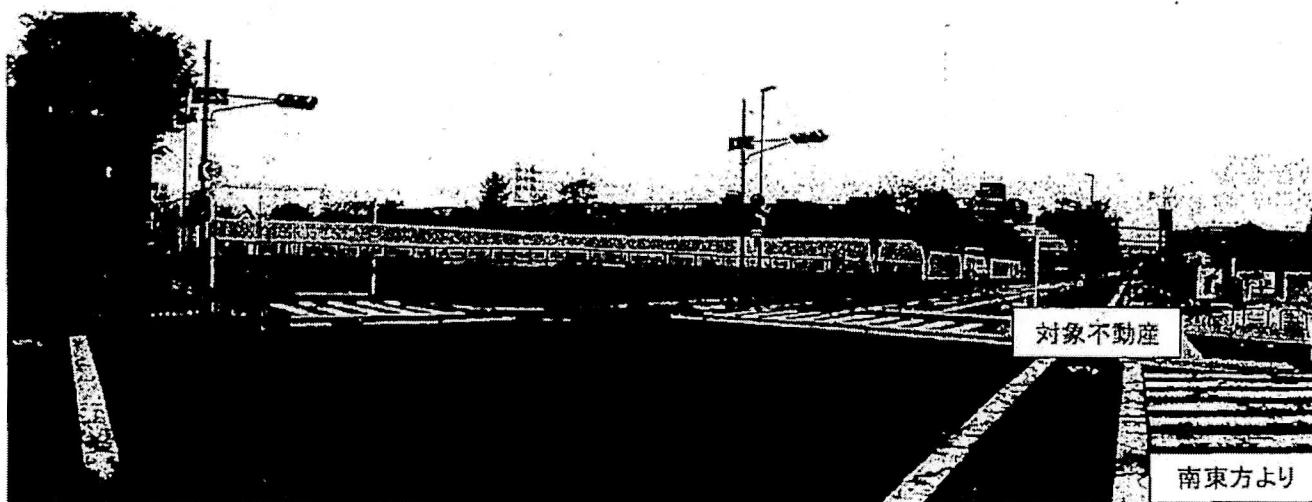
换地凶

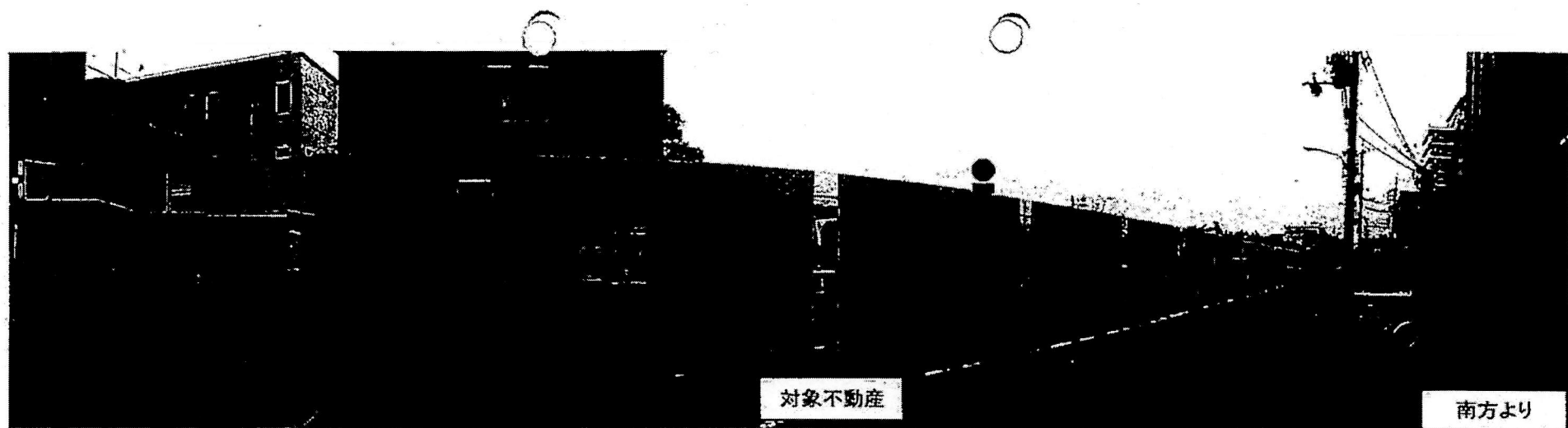


測量図確認出来地画



現況写真





順位番号	登記の目的	交付年月日・交付番号	権利者その他の事項
			の規定により移記 平成14年2月7日
2	土地区画整理法による換地処分による所有権登記	平成17年10月5日 第25096号	所有者 通 倫 省
3	所有権移転	平成24年10月22日 第44019号	原因 平成24年7月1日現物出資 所消会 大阪府泉佐野市泉州空港北1画地 新関西国際空港株式会社
4	多重所有権抹消	平成25年1月10日 第427号	原因 納税

これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の2区に記載されている事項はな

(大阪法務局池田出張所管轄)

平成26年9月11/2日

大阪法務局

登記官

石 田 章 代



* 下はのあるものは権利事項であることを示す

管理番号 K8101Jー(1/1)

2/2

取引事例に係る時点修正率の算定根拠

別表1、2関連

事例番号	取引年月	価格時点	経過月			変動率						取引事例に係る時点修正率			
			平成26年間	平成27年間	平成28年間	平成26年間		平成27年間		平成28年間		平成26年間 (1-①)×(4)	平成27年間 (1-②)×(5)	平成28年間 (1-③)×(6)	左記相乗 ×100
			①	②	③	年間	④月間 (年間÷ 12ヶ月)	年間	⑤月間 (年間÷ 12ヶ月)	年間	⑥月間 (年間÷ 12ヶ月)				
A	H26年4月上旬	H28年4月1日	9ヶ月	12ヶ月	3ヶ月	±0.0%	±0.00%	±0.0%	±0.00%	±0.0%	±0.00%	1.0000	1.0000	1.0000	100.0
B	H26年3月下旬	H28年4月1日	9ヶ月	12ヶ月	3ヶ月	±0.0%	±0.00%	±0.0%	±0.00%	±0.0%	±0.00%	1.0000	1.0000	1.0000	100.0
C	H26年1月下旬	H28年4月1日	11ヶ月	12ヶ月	3ヶ月	±0.0%	±0.00%	±0.0%	±0.00%	±0.0%	±0.00%	1.0000	1.0000	1.0000	100.0
-															
-															
規準	H27年7月1日	H28年4月1日		6ヶ月	3ヶ月			±0.0%	±0.00%	±0.0%	±0.00%		1.0000	1.0000	100.0

※経過月が12ヶ月の場合は年間変動率を用いる。

取引事例に係る時点修正率の算定根拠

別表4、5関連

事例番号	取引年月	価格時点	経過月			変動率						取引事例に係る時点修正率			
			平成26年間	平成27年間	平成28年間	平成26年間		平成27年間		平成28年間		平成26年間 (1-①)×④)	平成27年間 (1-②)×⑤)	平成28年間 (1-③)×⑥)	左記相乗 ×100
			①	②	③	年間	④月間 (年間÷ 12ヶ月)	年間	⑤月間 (年間÷ 12ヶ月)	年間	⑥月間 (年間÷ 12ヶ月)				
D	H27年9月下旬	H28年4月1日		3ヶ月	3ヶ月			±0.0%	±0.00%	±0.0%	±0.00%		1.0000	1.0000	100.0
E	H27年5月下旬	H28年4月1日		7ヶ月	3ヶ月			±0.0%	±0.00%	±0.0%	±0.00%		1.0000	1.0000	100.0
F	H27年10月下旬	H28年4月1日		2ヶ月	3ヶ月			±0.0%	±0.00%	±0.0%	±0.00%		1.0000	1.0000	100.0
-															
-															
規準	H28年1月1日	H28年4月1日			3ヶ月					±0.0%	±0.00%			1.0000	100.0

※経過月が12ヶ月の場合は年間変動率を用いる。

履 歴 管 理 票

履歴番号 374790

山本健爾 様

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
情報安全活用委員会

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会は、不動産取引及び不動産業務実態態勢に関する業務統計、及び資料提供等に関する、各地方自治体と協働して調査業務委託を計画中に、貴社に本調査資料取得したことを通知し、履歴管理番号を付与し、本履歴管理票の原本を本調査鑑定評価等成果物(以下「成果物」と称する)として添付し添付します。

1 調査・調査業務受託番号

16GS0403

2 利用目的 鑑定評価等業務

3 管理番号

07080-27-000000479

07080-27-000000480

07080-27-000000481

以下余白

(別紙)

仕 様 書
(鑑 定 評 価 依 頼 条 件)

1. 委託業務名称

国有財産の鑑定評価委託業務 (豊中市野田町1501番)

2. 鑑定評価依頼財産

所在地 大阪府豊中市野田町1501番

区分・数量 土地 (宅地) 8,770.43㎡

3. 委託期間

契約締結日 ~ 平成 28 年 6 月 10 日 (金)

4. 委託業務の内容

- (1) 業務内容 評価依頼財産の 売払い に係る鑑定評価業務
- (2) 評価対象不動産 上記2記載の鑑定評価依頼財産
- (3) 財産の種類 更 地
- (4) 価格時点 平成 28 年 4 月 1 日
- (5) 価格の種類 正常価格
- (6) 評価数量 実測による。(当局提示図面による。)
- (7) 評価の目的 売払い
- (8) その他の条件

平成28年4月14日付阪空補第17号「不動産鑑定評価について(依頼)」に基づく内容

(1. 地下埋設物撤去概算額について 2. 軟弱地盤について)を考慮し鑑定評価すること。

5. 鑑定評価書

(1) 鑑定評価書(原稿)の提出

- ① 提出日時 平成 28 年 5 月 20 日 (金) 午後 5 時
- ② 提出場所 大阪市中央区大手前4丁目1番76号
大阪合同庁舎4号館 9階
近畿財務局 管財部 統括国有財産管理官(1)
- ③ 提出部数 1 部

(2) 鑑定評価書(正本)の提出

- ① 提出日時 平成 28 年 5 月 31 日 (火) 午後 5 時
- ② 提出場所 上記(1)の②と同じ
- ③ 提出部数 正本1部、副本2部

(3) 鑑定評価書の書式及び記載要領等

- ① 「不動産鑑定評価書の標準書式及び記載要領」を参考に当局指定の様式で作成すること。
- ② 鑑定書はA4判とする。(表紙もA4判)
- ③ 使用文字は黒色、ゴシック体、11ポイントとする。

6. 鑑定評価上の留意事項

- (1) 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うこと。
- (2) 鑑定評価の過程及び査定した数値(格差率等)の根拠を分かり易く詳細に記述すること。根拠の記載に当たっては、「判断した」等の定性的な検討に留まることなく、多面的観点からできる限り数値・算式等を用いた分かり易い説明を行うこと。
- (3) 近隣地域の標準価格から対象不動産の価格を比較して求める手法を採用した場合、標準的使用を具体的(低層、中層、高層等の区分、用途等)に記載するとともに、標準的使用と標準価格の査定内容は整合させること。
- (4) 最有効使用の判断に当たっては、市場の動向を十分に分析したうえで、典型的な需要者がどのような価格形成要因に着目して取引等行動をとるかについて不動産鑑定評価書に分かり易く根拠等を記載すること。
また、最有効使用は、具体的(低層、中層、高層等の区分、用途等)に記述すること。

(5) 収益還元法(土地残余法)、開発法の適用について

- ① 原則として、評価対象地上に想定すること。
- ② 最有効使用を戸建住宅地分譲等の分割分譲素地と判定した場合は、開発法を適用し、土地の分割等の造成計画図等をCAD等で作成し添付すること。造成計画図には、必要施設(例：道路、公園、調整池、ごみ集積場等)を記載すること。
- ③ 最有効使用を共同住宅等の建物の敷地と判定し、収益還元法又は開発法を適用して建物を想定する場合は、想定建物の平面図等の基本的な建物計画図等をCAD等により作成して添付すること。想定建物の計画にあたっては、基本的な建物計画図以外に、建築概要、日影規制及び斜線制限等の各種法律等に抵触しないことが分かる図面を添付すること。
- ④ 開発法の適用における総収入の査定にあたっては、類似する分譲事例から比準を行い基準となる画地(又は住戸)の価格を査定し、その基準画地(又は住戸)との価格形成要因の比較を行った各分割分譲地及び各分譲部屋別の価格算定表を添付すること。
- ⑤ 収益還元法の適用における総収益及び必要諸経費、還元利回り等の査定にあつては、市場の実態を十分に分析のうえ、参考とした収益事例の概要を示す等によって、査定の根拠について分かり易く記載すること。

(6) 取引事例比較法の適用について

- ① 適格性の認められる取引事例を多数収集して選択する等によって、適切な取引事例比較法の適用に努めること。
- ② 取引事例の選択にあたっては、以下の点に留意すること。
 - ・ 裁判所の競売事例及び当局の処分事例を取引事例として採用しないこと。
 - ・ 取引事例で事情補正を行うものについては、内容を十分に調査のうえ採用すること。
 - ・ 取引事例について、個人情報保護に関する法律に基づいた表示で記載すること。地域要因等の格差率の査定にあつては、地域の実情を分析し、画一的な格差率を根拠としないこと(例えば、検証なく土地価格比準表(国土交通省監修)によって格差率を査定する等)。

(7) 次の期間にかかる時点修正率を併記すること。

平成 27 年 7 月 1 日 ～ 平成 28 年 4 月 1 日

平成 28 年 1 月 1 日 ～ 平成 28 年 4 月 1 日

* : 算定根拠(採用した年率、計算式)を記載し、表示は小数点第1位まで表示すること。

(8) その他

- ① 不動産鑑定士自らが現地調査、行政機関等の調査を行うこと。不動産鑑定評価書には、行政機関の照会先又は調査方法(調査年月日、担当課、担当者等)を記載すること。なお、調査結果と当局の物件調書の記載とに齟齬があるときは、連絡すること。
- ② 評価依頼物件に建物、工作物等が含まれる場合は、不動産鑑定評価書の「一 鑑定評価額及び価格の種類」の欄にそれぞれの鑑定価格を記載すること。(0円と評価した場合も記載すること。)
- ③ 開発法又は収益還元法の適用において建物計画又は宅地開発計画等を提携業者に依頼する場合は、提携業者の成果に関する合法性、市場適格性等に関する不動産鑑定士としての判断を行う等によって精度管理の徹底を図ったうえで、提携業者の成果を活用すること。
- ④ 埋蔵文化財、土壌汚染、地下埋設物の調査においては、出来る限り詳細にイ) 調査内容(聴取先、聴取年月日なども併記)、ロ) 調査結果、ハ) 価格への影響について記載すること。
- ⑤ セットバック等がある場合は、当局が作成した図面を使用すること。当局が作成した図面がない場合は、当局の図面を使用し、該当部分を表示のうえ面積の計算式も記載すること。
- ⑥ 不動産鑑定評価書(原稿、正本)の提出にあたっては、不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針(公益社団法人日本不動産鑑定連合会)の別紙3「成果報告書等審査項目」を用いて該当部分をチェックし、提出すること。

⑦ 誤字、脱字、計算ミス、方位記載ミス、項目番号の不整合性等のないように、提出時には事前に検証して提出すること。

⑧ 不動産鑑定評価書(正・副本)には、以下の資料を添付すること。

位置図(対象不動産、取引事例地、公示地等を記載したもの)、周辺図(近隣地域の範囲、対象不動産、標準的画地を記載したもの)、実測図、公図(写)、登記の全部事項証明書(写)、各種調査報告書(抄)…(個別要因として判定した場合)、現況写真、履歴管理表、その他関係図面等

なお近隣地域の範囲を周辺図において図示した場合でも、不動産鑑定書本文での記載を省略しないこと。

7. 業務遂行上の留意事項

(1) 鑑定評価の条件について、変更、追加又は削除等の必要がある場合には、別途双方で確認のうえ、その取扱いを決定するものとする。

(2) 不動産鑑定評価書(原稿)の提出後に当局による審査を行う。この審査は、「国有財産評価基準について」(平成13年3月30日付財理第1317号通達)に基づくもので、不動産鑑定評価書の内容について、事実関係等の誤認の是正及び疑問点、不明点の再検討等を要請するものである。受託者は、当局の審査を受けるにあたっては、以下の事項を了知のうえ不動産鑑定評価書(原稿)の内容等について分かり易く説明し、誠意をもって対応すること。

① 鑑定評価の各段階について、当局から質問等(以下「質問等補完要請」という。)を行う。質問等補完要請には、事実関係等の誤認の是正及び疑問点、不明点の確認に対する回答・再検討のほか、査定根拠等の追記及び関連資料の提出、鑑定評価の手順・判断等に関する事項の再検討、修正等の要請が含まれる。

② 質問等補完要請に対しては、単に「判断した」などの表現に留まることなく、数値等を用いて査定した根拠・考え方等について分かり易く説明し回答等を行うこと。

③ 質問等補完要請は、その程度に応じて数回に及ぶことがある。これらに要する費用は受託者の負担とする。

8. 鑑定評価書(正本)の検査

鑑定評価書(正本)を受領後、当局による検査を行う。この検査は、会計法第29条の11第2項の規定に基づくものである。前記7.(2)の審査を経た鑑定評価書(正本)であっても業務仕様が満たされていない場合には検査が不合格になる場合がある。

9. 業務期間後の対応等

(1) 本業務により受領した不動産鑑定評価書の内容について、訴訟等において説明等を求められた場合には、本業務を受託した不動産鑑定業者に対して、追加資料の提示及びその内容の説明等を求めることがある。

(2) 上記の説明等を求める期間は、本業務の受託期間終了後5年間とする。また、これに要する費用は受託者の負担とする。

10. 照会先

担当部署	近畿財務局管財部首席国有財産鑑定官	近畿財務局管財部統括国有財産管理官(1)
TEL	06-6949-6359	06-6949-6386
FAX	06-6949-3670	06-6949-6112