



中鑑大第5124号

不動産鑑定評価書



国土庁登録(11)第20号

社団法人 日本不動産鑑定協会会員

社団法人 日本補償コンサルタント協会会員

社団法人 全国市街地再開発協会会員

株式会社 中央不動産鑑定所
大阪支所

〒541-0053 大阪府中央区本町1丁目5番7号(西村ビル5F)

TEL. 大阪(06)6261-3121(代表)

FAX. 大阪(06)6261-3122

御 注 意

1. この鑑定評価書は「不動産の鑑定評価に関する法律」第39条に基づき発行するもので本社発行分については代表取締役と担当した不動産鑑定士が、支所発行分については当該支所長と担当した不動産鑑定士が、それぞれ記名押印いたします。
2. この鑑定評価書は、ご依頼者のみに交付し、他からの照会には一切お答えいたしません。
3. 当社及びその業務に従事する不動産鑑定士は、業務上知り得た秘密を正当な理由なく他に漏らすことはいたしません。
4. この鑑定評価書の改ざん等によって生じた損害に対して当社は責任を負いません。

中鑑大第 5124 号

平成14年 3 月25日

近畿財務局長

内村 広志 殿

株式会社 大 [REDACTED] 不動産鑑定所
林 脩 二 [REDACTED]

担当不動産鑑定士 林 脩 二 [REDACTED]

不動産鑑定評価書

ご依頼のありました鑑定評価について、次のとおりご報告申し上げます。

記

I 鑑定評価額

自用の建物・工作物及びその敷地の価格

金 1,342,000,000円

Ⅱ 対象不動産の表示

1. 土地

所 在 大阪市北区西天満1丁目1番2
種 別 宅地（公簿地目：宅地）
地 積 実測 5,078.06㎡（公簿に同じ）

2. 建物

○ 建物①

所 在 大阪市北区西天満1丁目1番地2
家屋番号 1番2の2
構 造 等 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建，事務所
延床面積 実測 14,670.97㎡（公簿に同じ）

1階：1,166.87㎡
2階：1,346.25㎡
3階：1,383.45㎡
4階：1,324.56㎡
5階：1,324.56㎡
6階：1,324.56㎡
7階：1,324.56㎡
8階：1,324.56㎡
9階：190.96㎡
地下1階：1,965.44㎡
地下2階：1,995.20㎡

築年月日 昭和44年3月25日

○ 建物②（未登記）

所 在 大阪市北区西天満1丁目1番地2
構 造 鉄骨造平家建
延床面積 実測 34.00㎡
築年月日 平成7年3月30日

3. 工作物

所 在	大阪市北区西天満1丁目1番地2			
No.	種 目	使用用途・構造等	数 量	設置年月日
①	門	鉄製（金属造）	8個	昭和45年5月20日

②	囲 障	コンクリート造	5 3 m	昭和 45 年 3 月 30 日
③	囲 障	フラワーピット (コンクリート造)	1 2 1 m	昭和 45 年 5 月 20 日
④	水 道	—	1 個	昭和 45 年 3 月 30 日
			1 個	昭和 45 年 5 月 20 日
⑤	下 水	—	1 個	昭和 45 年 3 月 30 日
⑥	築 庭	—	1 個	昭和 45 年 5 月 20 日
⑦	舗 床	一部コンクリートアスファルト造	1 個	昭和 45 年 5 月 20 日
⑧	照明装置	—	1 個	昭和 45 年 3 月 30 日
			1 個	昭和 45 年 5 月 20 日
			1 個	平成 5 年 3 月 31 日
			1 個	平成 5 年 9 月 21 日
			1 個	平成 7 年 3 月 23 日
⑨	冷暖房装置	—	1 個	昭和 45 年 3 月 30 日
			1 個	昭和 53 年 7 月 27 日
			1 個	昭和 61 年 5 月 7 日
			1 個	昭和 62 年 12 月 17 日
			1 個	平成 6 年 8 月 15 日
⑩	ガス装置	—	1 個	昭和 45 年 3 月 30 日
⑪	通風装置	—	1 個	昭和 45 年 3 月 30 日
			1 個	昭和 56 年 3 月 23 日
⑫	消火装置	—	1 個	昭和 45 年 3 月 30 日
⑬	通信装置	—	1 個	昭和 45 年 3 月 30 日
			1 個	昭和 45 年 5 月 20 日
			1 個	昭和 55 年 2 月 3 日
			1 個	昭和 55 年 9 月 25 日
			2 個	昭和 56 年 3 月 23 日
			1 個	平成 8 年 2 月 29 日
			1 個	平成 12 年 10 月 26 日
⑭	貯 槽	水 槽	1 個	昭和 45 年 3 月 30 日
⑮	貯 槽	油 槽	1 個	昭和 45 年 3 月 30 日
⑯	貯 槽	サービスタンク	1 個	昭和 45 年 3 月 30 日
⑰	電話線路	—	1 個	昭和 45 年 3 月 30 日
⑱	電力線路	—	1 個	昭和 45 年 3 月 30 日
⑲	昇降機	—	1 個	昭和 45 年 3 月 30 日
⑳	諸作業装置 (原動装置)	—	2 個	昭和 45 年 3 月 30 日
㉑	諸作業装置 (変動装置)	—	1 個	昭和 45 年 3 月 30 日
			1 個	昭和 45 年 3 月 30 日
			1 個	平成 8 年 2 月 29 日

㉒	諸作業装置 (電動装置)	—	1 個	昭和 45 年 5 月 20 日
㉓	雑工作物	焼却炉(金属製)	1 個	昭和 45 年 3 月 30 日
㉔	雑工作物	避雷針	1 個	昭和 45 年 3 月 30 日
㉕	雑工作物	衛生器具設備	1 個	昭和 59 年 3 月 23 日
			1 個	平成 4 年 12 月 14 日
㉖	雑工作物	防湿装置	1 個	昭和 45 年 5 月 20 日
㉗	雑工作物	塵埃置場	1 個	昭和 45 年 5 月 20 日
㉘	雑工作物	標示板(庁名) 黒ミカゲ石製	1 個	昭和 45 年 5 月 20 日
㉙	雑工作物	国旗掲揚柱 アルミポール製	2 個	昭和 45 年 5 月 20 日

Ⅲ 鑑定評価の条件

1. 即時明渡し可能な自用の建物・工作物及びその敷地としての所有権価格を求める。
2. 評価対象数量は、土地・建物については御呈示の標記実測数量を採用し、工作物については御呈示の資料に基づく。

Ⅳ 価 格 時 点

平成 14 年 3 月 6 日

Ⅴ 鑑定評価の依頼目的

売払の参考

Ⅵ 鑑定評価を行った日付

平成 14 年 3 月 18 日

Ⅶ 価格の種類

正常価格

Ⅷ この鑑定評価に関する縁故又は利害関係の有無

な し

Ⅸ 対象不動産に係る権利及びその確認

1. 所有者

土地、建物及び工作物とも 財務省 殿（但し登記簿上は、法務省殿）

2. 確 認

平成 14 年 2 月 21 日、貴局御担当者殿立会いのもと、御交付の位置図、登記簿謄本、公図、建物図面等と照合して実査を行い、対象不動産の位置、形状、規模、構造

等を確認した。

X 鑑定評価額決定の理由の要旨

1. 一般的要因の分析

ア. 我が国の経済は、平成3年4月にバブルを伴った大型内需景気がピークを打ち、その後バブルの崩壊により急激に減速しはじめた。

政府は景気後退に対処するため、平成4年8月から同7年の間にわたり67兆円の大型景気対策を実施する一方で、94項目の規制緩和と円高差益還元、更に5兆円の所得税減税等の対策を講じた。内閣府（旧経済企画庁）は平成6年9月には景気回復宣言を行ったものの、平成7年初めの阪神・淡路大震災、在庫調整の長期化、金融機関の不良債権処理の遅れ等から、景気の先行きに不透明感が出て、同年9月「景気は足踏み状態」と軌道修正するとともに、過去最大の14兆円強の景気対策を行った。しかしながら、景気回復を支えてきた公共投資や住宅投資の減少、9年4月の消費税率引上げ及び所得税特別減税廃止、11月の大型金融機関の破綻等の影響で景気は腰折れし、10年に入ってから戦後異例の景気停滞局面を迎えた。その結果、設備投資が大幅な落ち込みとなり、消費や雇用に関する指標も悪化が続いたため、この年合わせて40兆円の緊急景気対策が打ち出され、公共事業を前倒しするなどにより、平成11年度の経済成長プラス0.5%を達成したものの、その後依然として失業率の拡大、中小企業の資金繰り悪化等の悪材料があり、平成13年6月にはついに内閣府も「景気は、悪化しつつある」と示唆、景気回復の長期化が懸念される。

イ. 次に、前述の景気変動の中にあって、不動産市況は平成3年に名古屋圏や地方圏では地価上昇がみられたものの、東京圏、大阪圏ではバブルが崩壊し、平成4年以降は全国的に下降期に入った。

平成13年9月発表の都道府県地価調査によると、地価は東京・大阪・名古屋の三大都市圏の平均が依然下落傾向を示したが、近畿圏を除き住宅地・商業地とも下落幅はやや縮小した。東京圏では住宅地・商業地とも下落幅はやや縮小したが、大阪・名古屋圏ではその幅はやや拡大し、商業地でも依然として高い下落率を示している。これは、バブル崩壊による価格の修正局面がヤマを超えたものの、企業のリストラの継続や雇用不安等による景気回復の遅れにより地価の下落圧力に歯止め

がかかっていないためと思料される。特に商業地では、企業のリストラによる土地売却、オフィス需要の低迷、金融機関等の不良債権処理に伴う企業資産の売却が地価下落を再加速させており、住宅地では収入減や雇用不安等が依然として足枷となっている。

一方、土地取引は平成3年始めから大幅な減少が続いていたが、平成6年に入って監視区域の規制緩和もあって、マンション及び小住宅用地の需要がそれぞれ上向いてきた。しかし、マンション販売の勢いは同8年9月に最高を記録した後は供給過剰感が拡がり、また、景気低迷感を背景にビル用地等収益物件の需要も乏しいことから、土地取引は依然として低調である。他方で、都心部の地価が下落したことにより、周辺部から都心部への回帰現象が見られ、周辺部の地価下落傾向に拍車をかけている。

2. 地域分析

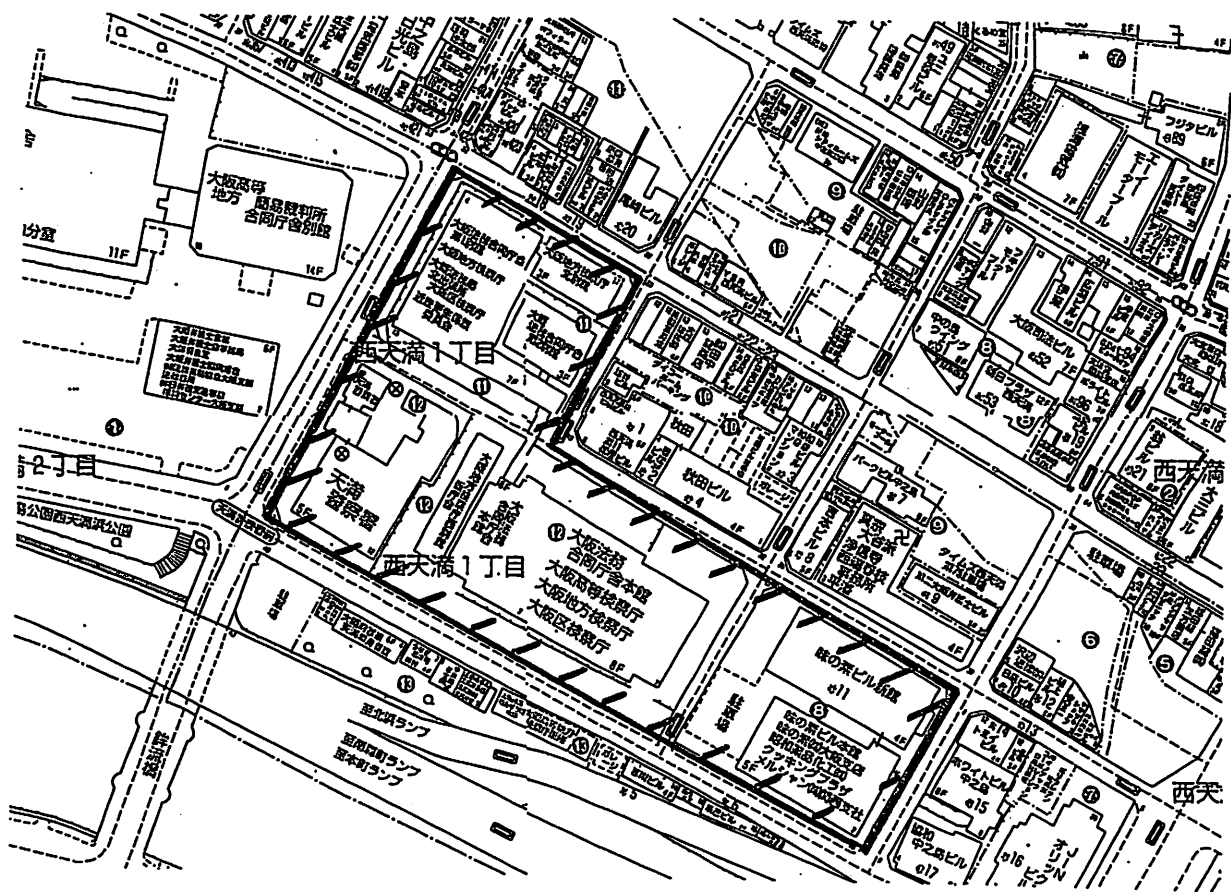
(1) 位置、交通及び利用現況

対象不動産は、大阪市営地下鉄堺筋線北浜駅の北方約300m（直距離、以下本文内同じ）に位置し、大阪法務合同庁舎本館（大阪高等・地方・区検察庁）として利用されていた建物・工作物及びその敷地で、現在空家となっている。

(2) 近隣地域の範囲

地価形成要因が同質的に作用している近隣地域は、図1の枠内と判定した。

【図 1】



(3) 近隣地域の特性等

ア. 大阪市北区は、大阪市の中心部に位置し、特に「梅田駅」を中心とする一帯は、広く西日本を商圈とする我が国有数のターミナル商業地域で、「阪急」・「阪神」・「ＪＲ」・「地下鉄」の鉄道網が集中しており、デパート、ホテル、金融機関の店舗ビル及び業務商業施設ビルのほか一般小売店舗、映画館を含む飲食歓楽街が多く、「難波駅」を中心とするミナミ地区に対して通称「キタ地区」と呼ばれている。

キタ地区の中心は従来からＪＲ大阪駅の南側地域で、デパート等の主な商業施設が集中して立地するのに対して、北側地域の商業施設の集積度はかなり劣り、顧客の吸引力も弱い地域であった。しかしながら、平成１３年１１月にＪＲ大阪駅北側至近に「ヨドバシカメラ」がオープンしたのをはじめ、当該地域への三越百貨店の出店計画が発表され、今後の発展が期待される。

イ. 人口増減（社会増減数）の推移

	H9～10	H10～11	H11～12	H12～13
大阪市全体	△4,411	△4,300	1,181	7,690
北 区	1,301	1,781	1,371	1,390
中央区	381	743	1,344	3,085
大阪府全体	△31,028	△31,684	△30,158	△14,586

各年 10 月 1 日現在（単位：人）

ウ．マンション供給販売の推移（大阪市）

大阪市	新規供給 戸数	平均分譲 単価 (千円)	1 戸平均 価格 (万円)	1 戸平均 面積(m ²)
1997 年間	6,113	575	3,744	65.14
1998 年間	6,740	538	3,595	66.85
1999 年間	8,397	510	3,435	67.29
2000 年間	8,737	467	3,170	67.94
2001 年間	9,192	443	3,073	69.36

エ．対象近隣地域は、大阪市営地下鉄堺筋線北浜駅の北方約 250～400m に位置し、主として公共施設を中心とするなかに、一部で事務所ビルも見受けられる地域を形成している。

当地域は、西側で大阪高等・地方裁判所に隣接し、南側には大阪市役所をはじめとする各種公共施設が集結する中之島地区に近接しており、対象近隣地域内でも天満警察署、大阪法務合同庁舎、大阪高等・地方・区検察庁（現在閉鎖）等が存するように、大阪市を代表する官庁街内に存する。しかしながら、対象近隣地域の地理的位置は堺筋寄り御堂筋からやや離れているため、利便性、収益性等の点で見劣りし、周辺部の利用環境も、未利用地、空家も多く見られるなかに小規模建物が概して密集しているうえ、全般的に低層利用にとどまっており、やや雑然とした状況を呈している。

なお、対象近隣地域の東方至近に都市計画道路本庄西天満線（計画幅員 27m）が平成 15 年度末以降の供用開始に向け工事中であるが、当該道路の完成による対象近隣地域への影響は未知数であるものの、地域環境の整備状況は改善される

ものと予測する。

(4) 標準的使用と将来の動向

商環境において、事務所ビルの空室率の悪化、賃料下落等により地盤沈下が著しく、年々比重が、高度業務商業地域として定着している御堂筋周辺部に偏ってきているように二極化が鮮明になってきており、また一方で上記のマンション供給動向及び人口社会増減数のデータ等から、住宅（主にマンション）の都心回帰現象が強まっている。以上の傾向を踏まえ、近隣地域における標準的使用は公共施設ないし事務所利用であるが、周辺部において、特に南森町駅周辺から天満橋筋（谷町筋）にかけてマンションの進出が顕著である状況も勘案し、将来的に対象近隣地域においてマンションとしての利用が現実的であるものと思料される。

3. 個別分析

(1) 土 地

ア. 街路条件

南西側：幅員約 8 ～ 9 m 舗装市道に接面

南東側：幅員約 4.5 m 舗装市道に接面

北東側：幅員約 6 m 舗装市道に接面

イ. 交通・接近条件

地下鉄北浜駅：約 300 m

地下鉄淀屋橋駅：約 520 m

地下鉄南森町駅：約 540 m

ウ. 供給処理施設

全て整備済

エ. 行政的条件

・市街化区域

・商業地域（建ぺい率：80%，容積率：400%）

・防火地域

・駐車場整備地区（都心部地区）

オ. 画地条件

形 状：南西側間口約 97 m，奥行約 53 m の概ね長方形地であるが、北西

側隣接地との境界が鍵型になっている

地 勢：三方の接面道路に対して等高な概ね平坦地

地 積：規模過大

(2) 建物及び工作物

対象建物①は、昭和44年3月新築の鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建の事務所で、最近まで大阪法務合同庁舎本館（大阪高等・地方・区検察庁）として利用されていたが、現在は空家である。また対象建物②（未登記）は、平成7年3月新築の鉄骨造平家建の簡易建物であり、対象建物①の北側に近接して存する。対象建物①各階の従前の主な利用用途、間取は以下のとおり。

地下2階：倉庫，機械室，電気室

地下1階：食堂，倉庫，拘置所

1階：玄関ホール，売店，事務室

2～6階：事務室，調室

7階：事務室，小会議室

8階：事務室，大会議室

9階：エレベーター機械室

なお、エレベーター4基，トイレが各階（9階除く）に1箇所，階段が2箇所設置されている。

対象建物①の設計，施工，使用資材の程度を見ると、この種の建築物としては普通程度であるが、上記の各階利用用途の特殊性から、独特の設計，間取，構造となっており、特に3階より上層階における各部屋の奥行が浅く、機能的に難点が認められ、汎用性に著しく欠ける。また現在未稼動のため保守状況等は劣っており、築後33年経過の建物で、鉄骨鉄筋コンクリート造の平均的な耐用年数（40年）に至っていないが、建物の老朽化，機能的陳腐化は著しい。さらに、当建物の床面積は基準容積率の7割程度を充たしているにすぎず、容積率の観点からも有効利用の状況にあるとは言い難い。

なお、建物①の外部仕上，内部仕上の主なものは以下のとおり。

《外部仕上》

	床	壁	屋 根
玄関ピロティ	ミカゲ石 一部床用磁器タイル	小口タイル	
1 F～2 F		小口タイル	アスファルト防水 置土、芝張
3 F～8 F		小口タイル	アスファルト防水 押シタ [○] ーコンクリート クリンカータイル
9 F		磁器タイル	アスファルト防水 押シタ [○] ーコンクリート モルタルコテ仕上

《内部仕上》

階	室名	床	壁	天 井
共通	エレベーターホール	塩ビタイル	モルタルコテ仕上	ビニール壁紙貼
	便 所	磁器磁 [○] イタイル	半磁器タイル	プラスターボート [○] 下地 寒冷沙貼 OP ストップ [○] ル
	階 段	塩ビタイル	モルタルコテ仕上	プラスター塗
	更衣室	塩ビタイル	プラスター塗	吸音テックス
	廊 下	塩ビタイル	モルタルコテ仕上	ビニール壁紙貼
	倉 庫	モルタルコテ仕上	セメントノ引 白セメント吹付	セメントノ引 白セメント吹付
B2	機械室・電気室	モルタルコテ仕上	セメントノ引 白セメント吹付	セメントノ引 白セメント吹付
B1	食 堂	塩ビタイル	モルタルコテ仕上 クロス貼、一部石貼	ビニール壁紙貼
	成人男房	モルタルコテ仕上	モルタルコテ仕上	プラスターボート [○]
	独居房	タタミ、一部桧甲板	モルタルコテ仕上	セメントノ引 白セメント吹付
1	玄関ホール	床用磁器タイル	特殊タイル	アルミニウム板
	事務室等	塩ビタイル等	プラスター塗等	吸音テックス等
2～6	事務室・調室等	塩ビタイル等	プラスター塗等	吸音テックス等
7～8	大・小会議室	ジュータン敷 塩ビシート等	合板練付等	布貼等
	事務室等	塩ビタイル等	プラスター塗等	吸音テックス等
9	エレベーター機械室	塩ビタイル	モルタル塗刷毛引 白セメント吹付	セメントノ引 白セメント吹付

また対象建物②及び対象各工作物について、その使用状況からみてそれ単独での経済的市場価値は認められず、対象建物②及び工作物一式については建物①の処分に従うのが妥当と判断した。

(3) 建物及び工作物と敷地との関係

従前の利用用途からは周辺環境に対して概ね適合していたものと認められるが、現在は未稼働の状況にあるためメンテナンス等に問題も多く、また汎用性に難点があることから、改装するにも相当程度の費用を要すると考えられ、費用性の点で難が認められる。このように全体的に経済的・機能的劣化が著しく使用上かなりの困難を伴うものと認められる。

4. 対象不動産の最有効使用

以上の地域分析及び個別分析の結果、対象建物及び工作物一式を解体撤去の後、高層の共同住宅としての利用が最有効使用であると判定した。

5. 地価動向と時点修正率

(1) 公示価格等の推移

ア 大阪市北区における住宅地及び商業地等の過去3年間の公示・基準地価格の動向は以下のとおりである。

	公示地 (%)			基準地 (%)	
	住宅地	商業地		住宅地	商業地
H11	△ 5.2	△11.2	H11	△ 5.4	△13.1
H12	△ 9.0	△18.0	H12	△ 8.0	△18.8
H13	△ 7.3	△15.3	H13	△ 6.2	△13.9

イ 本件の評価地と価格牽連性のある公示価格についての過去3年間の動向は以下のとおり。

公示地	平成11年1月1日	平成12年1月1日	平成13年1月1日
大阪北5-12	652,000 円/㎡	533,000 円/㎡	469,000 円/㎡
対前年変動率	△12.2%	△18.3%	△12.0%

(2) 本件評価で採用する時点修正率

以上の公示価格等の推移並びに当該近隣地域及び同一需給圏内の類似地域の地価水準の推移等を検討して、本件評価で採用する時点修正率を以下のとおり査定した。

平成12年1月1日～平成13年1月1日 … △15%

平成13年1月1日～平成14年1月1日 … △10%

平成14年1月1日～平成14年3月6日 … △2%

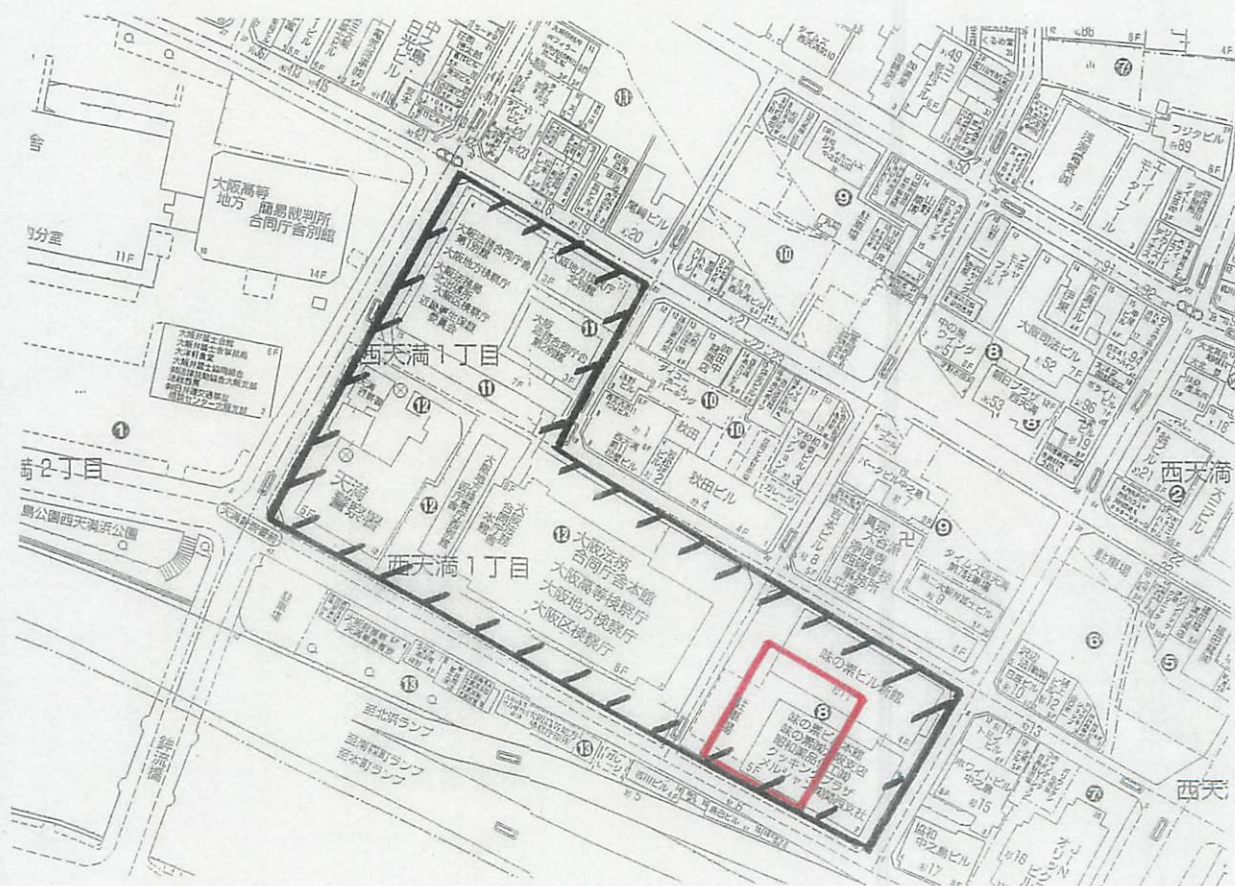
6. 鑑定評価額の決定

(1) 更地価格の査定

ア 比準価格

上記の標準価格は対象土地が近隣地域において標準的画地（幅員約8mの市道に等高に接面する間口30m、奥行35m、地積1,000㎡程度の整形な中間画地、図2参照）であるものとしての価格とする。

【图 2】



① 標準価格の査定

同一需給圏内の類似地域等における取引事例4件から比準した価格

(別紙1 比準価格試算表参照)

取Aから

取Bから

取Cから

取Dから

以上の価格群を比較検討の結果、概ね中庸値を採用し標準価格を次のとおり査定した。

標準価格 450,000円/㎡

② 対象地の比準価格(個別的要因に基づく補正)

近隣地域の標準的画地と比較した対象地の個別的要因は以下のとおり。

- ・三方路であるため、土地利用上の有利性が認められる + 5 %
- ・規模過大のため市場性の減価が認められる △15 %

○ 総合格差率 △11% ($0.89 \div 1.05 \times 0.85$)

その他の個別的要因は概ね標準的であるので、以上の要因を総合考慮の結果、上記標準価格に対し△11%の格差をもって、対象地の比準価格を次のとおり試算した。

比準価格 401,000円/㎡
($\div 450,000 \text{ 円/㎡} \times 0.89$)

イ 開発法による試算価格

対象地上に最有効使用の高層共同住宅を建築して分譲することを想定し、販売総額から通常の建物建築費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して、開発法による試算価格(別紙2 開発法による価格試算表参照)を次のとおり求めた。

開発法による試算価格 377,000円/㎡

ウ 公示価格を規準とした価格

公示地5-12より 395,000円/㎡
($\div 444,000 \text{ 円/㎡} \times 0.89$)
※1 ※2

※1 別紙3 公示価格規準表参照

※2 上記、ア②個別的要因に基づく補正率参照

エ 試算価格の調整と更地価格の決定

以上により、(ア) 比準価格 401,000円/㎡

(イ) 開発法による試算価格 377,000円/㎡

がそれぞれ求められた。両試算価格について採用した資料及びその試算過程をみると、(ア)は近隣地域と類似性の高い事例収集が困難であったが、実際に売買された面大地の事例から比準して求めたもので、不動産市場における相場を反映した現実的な価格である。(イ)は高層共同住宅を建築し分譲することを想定して求めた価格で、開発者サイドの投資採算性を反映した価格といえるが、想定に際して若干の判断要素が介在しており精度にやや難がある。しかしながら、両者は概ね近似して得られ、相互にその妥当性が検証されたものと認められる。

したがって、対象土地の更地価格の査定にあたっては上記両試算価格の特徴を踏まえ、かつ公示価格との均衡にも配慮した結果以下のとおり査定した。

対象地の更地価格 ㎡当り 390,000円

総 額 1,980,000,000円

($\approx 390,000 \text{ 円/㎡} \times 5,078.06 \text{ ㎡}$)

(2) 建物及び工作物解体撤去費用相当額

専門家等の聴取をもとに補償の観点をも考慮に入れ、対象建物等の解体撤去費用相当額を以下のとおり査定した(別紙4 建物等解体撤去費用内訳明細書参照)。なお前述のとおり、建物②及び工作物一式については建物①の処分に従うのが妥当であるため、費用算定にあたってはそれらを建物①に含めて査定した。

638,000,000円

(3) 積算価格の試算

上記更地価格から建物等解体撤去費用相当額を控除して、対象不動産の積算価格を以下のとおり試算した。

更地価格 解体撤去費用相当額
1,980,000,000円 - 638,000,000円

積算価格

= 1,342,000,000円

(4) 鑑定評価額の決定

上記積算価格について再度鑑定評価の手順の各段階を検討した結果、本件依頼目的に即応する適正な価格と認められるので、当該積算価格をもって対象不動産の鑑定評価額と決定した。

自用の建物・工作物及びその敷地の価格

1,342,000,000円

以上の手順によって頭書のとおり評価致しました。

以 上

添 付 資 料

別紙1 比準価格試算表

別紙2 開発法による価格試算表

別紙3 公示価格規準表

別紙4 建物等解体撤去費用内訳明細書

案 内 図

位 置 図

公 図 写

地積測量図

建 物 図 面

建物間取図

写 真

比 準 価 格 試 算 表

(別紙1)

(別紙1)

符 号	取引事例の概要		事情補正 (b)	時点修正(c)		事例地等の個別的 要因の標準化補正(d)
	①所在 ②地積 ③形状 ④接面道路 ⑤公法規制 ⑥取引時点 ⑦取引価格(a)			12年年率 13年年率 14年1月～価格時点	△15% △10% △2%	
号	地域要因の比較(近隣地域=100)					試算価格 $a \times b \times c \times d \times e$
	i 街路条件	ii 交通接近条件	iii 環境条件	iv 行政的条件	v 格差率(e)	
取	① 大阪市北区		(b)	(c)		(d)
	②		買進み	上記参照		△1 +1
	③			$\div (1 + (-0.10 \times 12/12)) \times (1 - 0.02)$		
	④					
	⑤ 商業(80,600), 準防火, 駐車場整備地区					
	⑥		100	88	100	
	⑦ a)		110	100	100	
A	i 街路条件	ii 交通接近条件	iii 環境条件	iv 行政的条件	v 格差率(e)	円/㎡
	(直距離, 以下同 じ)		中層の事務所ビルが多 い商業地域	基準容積率600%	i ~ ivの相乗積	
	100	100	100	100	100	
	102	98	100	115	115	
取	① 大阪市北区		(b)	(c)		(d)
	②		買進み	上記参照		+5
	③			$\div (1 + (-0.15 \times 6/12)) \times (1 - 0.10) \times (1 - 0.02)$		
	④					
	⑤ 商業(80,400), 準防火, 駐車場整備地区					
	⑥		100	82	100	
	⑦ a)		115	100	105	
B	i 街路条件	ii 交通接近条件	iii 環境条件	iv 行政的条件	v 格差率(e)	円/㎡
			高層マンションに建て 替わりつつある地域	基準容積率400%	i ~ ivの相乗積	
	100	100	100	100	100	
	102	98	100	100	100	
取	① 大阪市福島区		(b)	(c)		(d)
	②		正 常	上記参照		容積率 +5 △5
	③			$\div (1 + (-0.10 \times 5/12)) \times (1 - 0.02)$		
	④					
	⑤ 商業(80,400), 一部準工(60,300・基準約352%), 防火					
	⑥		100	94	100	
	⑦ (a)		100	100	100	
C	i 街路条件	ii 交通接近条件	iii 環境条件	iv 行政的条件	v 格差率(e)	円/㎡
			事務所, 共同住宅, 公 共施設等が混在する地 域	基準容積率400%	i ~ ivの相乗積	
	100	100	100	100	100	
	110	95	85	100	89	
取	① 大阪市西区		(b)	(c)		(d)
	②		正 常	13年年率		+5 △7
	③			△6%		
	④			△1% 規模		
	⑤ 準工(60,300), 準防火			$\div (1 + (-0.06 \times 3/12)) \times (1 - 0.01)$		
	⑥		100	98	100	
	⑦ (a)		100	100	98	
D	i 街路条件	ii 交通接近条件	iii 環境条件	iv 行政的条件	v 格差率(e)	円/㎡
			一般住宅, 共同住宅, 事業所等が混在する地 域	基準容積率300%	i ~ ivの相乗積	
	100	100	100	100	100	
	98	92	75	90	61	

開発法による価格試算表

(別紙2-1)

(マンション)

I 開発地の概要

- (1) 所在地 大阪市北区西天満1丁目1番2
- (2) 地積 5,078.06㎡
- (3) 接面街路 南西側幅員約9mの市道に接面, 三方路
- (4) 公法規制 商業地域 (建ぺい率 80%, 容積率 400%)

(※総合設計制度による許容容積率 508%)

II 開発の想定条件

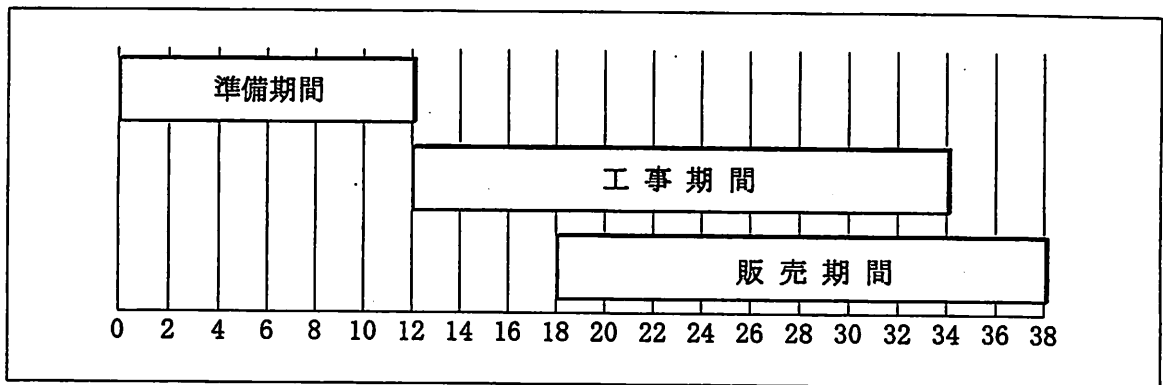
- (1) 開発面積 5,078.06㎡ (許容容積率 508%)
- 有効宅地面積 5,078.06㎡ (有効宅地化率 100%)

(2) 開発期間

準備期間 12ヶ月 販売期間 20ヶ月

建築造成期間 22ヶ月 (工事開始 6ヶ月後より販売開始)

(3) 開発スケジュール



(4) 建築概要

建物の構造・用途 鉄骨鉄筋コンクリート造27階建・共同住宅

分譲可能面積 23,216.89㎡
(有効宅地面積 × 許容容積率 508% × 分譲可能床面積割合 90%)

建物延床面積 33,166.99㎡
(分譲可能面積 ÷ 専有面積割合 70%)

計画戸数 290戸 (80㎡/戸)

Ⅲ 収支計画		
項 目	記号	金 額
分 譲 収 入	A	10,447,601千円 (450,000円/㎡ × 23,216.89㎡)
建 築 工 事 費 等	B 1	6,301,728千円 (190,000円/㎡ × 33,166.99㎡)
販売費及び一般管理費等	α	835,808千円 (分譲収入の 8 %)
投 下 資 本 利 益 率		年率 12 %

Ⅳ 収入・支出の複利現価率					
	項 目	金 額	割引期間	複利現価率	複 利 現 価
収 入	(5 %)	522,380千円	18 ヶ月	0.8437	440,732,006円
	A (75 %)	7,835,701千円	34 ヶ月	0.7254	5,684,017,505円
	(20 %)	2,089,520千円	36 ヶ月	0.7118	1,487,320,336円
	計	10,447,601千円			(a) 7,612,069,847円
支 出	(30 %)	1,890,518千円	12 ヶ月	0.8929	1,688,043,522円
	B 1 (30 %)	1,890,518千円	23 ヶ月	0.8048	1,521,488,886円
	(40 %)	2,520,691千円	34 ヶ月	0.7254	1,828,509,251円
	(50 %)	417,904千円	17 ヶ月	0.8517	355,928,837円
	α (50 %)	417,904千円	34 ヶ月	0.7254	303,147,562円
	計 (≒)	7,137,536千円			(b) 5,697,118,058円
Ⅴ 開発法により求めた価格			(a) - (b) = 1,914,951,789円 (377,000円/㎡)		

公示価格規準表

(別紙3)

符 号	標準地の概要			時点修正 (b)		標準地の個別的要素の標準化補正 (c)	
	①所在 ②地積 ③形状 ④接面道路 ⑤公法規制 ⑥価格時点 ⑦公示価格 (a)			13年年率 Δ8% 14年1月～価格時点 Δ2%			
	地域要因の比較 (近隣地域=100)					標準価格 a × b × c × d	
標 準 地	i 街路条件	ii 交通接近条件	iii 環境条件	iv 行政的条件	v 格差率 (d)		
	① 大阪市北区西天満5丁目19番2 [大阪北5-12] ② 631㎡ ③ 長方形 ④ 西側幅員約8m市道に接面 ⑤ 商業 (80,400) , 防火, 駐車場整備地区 ⑥ 13年 1月 ⑦ 469,000円/㎡ (a)			(b) 上記参照 ≡ (1+(-0.08× 12/12)) × (1-0.02) 90 100		(c) 標準的 100 100	
	i 街路条件	ii 交通接近条件	iii 環境条件	iv 行政的条件	v 格差率 (d)		円/㎡
	幅員8mの市道	地下鉄南森町駅の北西方約280m (直距離)	中小規模の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	基準容積率400%	i ~ iv の相乗積		
	100 100	100 100	100 95	100 100	100 95		444,000

建物等解体撤去費用内訳明細書

別紙4

No	名 称	内 訳	数 量	単位	単 価(円)	金 額(円)
1	直接仮設費					
		外部足場, 養生等	9,201.60	m ²	1,150	10,581,840
						(10,581,840)
2	取壊し工事費					
		内部造作, 工作物, 上部躯体等解体	9,021.18	m ³	16,800	151,555,824
		基礎解体	2,650.45	m ³	14,500	38,431,525
						(189,987,349)
3	廃棄材処理					
		コンクリートガラ等運搬	11,671.63	m ³	5,850	68,279,036
		同上処分	28,011.91	t	4,800	134,457,168
		その他廃材運搬及び処分	12,617.03	m ²	1,220	15,392,777
						(218,128,981)
4	整 地					
		盛土	21,619.84	m ³	4,810	103,991,430
		整地均し	5,078.06	m ²	340	1,726,540
						(105,717,970)
5	発生材					
		スチール材等	1,379.39	t	700	△ 965,573
						(△ 965,573)
6	小計					523,450,567
7	総合(共通)仮設費		6.00	%		31,407,034
8	純工事費	6+7				554,857,601
9	諸経費		15.00	%		83,228,640
10	合 計	8+9			(〃)	638,000,000
						(43,487円/m ²)

ブル

品 類

案 內 圖

大阪高等
地方簡易裁判所
合同庁舎別館

大阪弁護士会館
大阪弁護士会事務局
大洋軒食堂
大阪弁護士協同組合
税法律扶助協会大阪支部
法政書房
01弁護士交通事故
相談センター

西天満 1 丁目

対象不動産

西天満 1 丁目

⑫大阪法務
合同庁舎本館
大阪高等検察庁
大阪地方検察
区検

味の素ビル新館
#11

味の素ビル本館
味の素大阪支店
昭和薬品化工(株)
クッキング
マルシヤ

協和
中之島
17

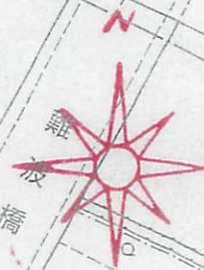
ビル 16

バラの小径

市立東洋陶磁美術館
財大阪美術振興協会
喫茶サロン

バラの小径

テニスコート



対象不動産の現況写真



対象不動産の現況写真



対象不動産の現況写真



用語の説明

- 更 地……………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
- 建 付 地……………建物等の用に供されている敷地で建物等及びその敷地が同一の所有者に属し、かつ当該所有者により使用され、その敷地の使用収益を制約する権利の付着していない宅地
- 底 地……………宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権
- 見 込 地……………宅地地域、農地地域、林地地域等の相互間において、ある種別の地域から他の種別の地域へと転換しつつある地域の内にある土地をいい、宅地見込地、農地見込地等に分けられる
- 正 常 価 格……………市場性を有する不動産について、合理的な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
- 限 定 価 格……………市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき合理的な市場で形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格
- 特 定 価 格……………不動産の性格により一般的に取引の対象とならない不動産又は依頼目的及び条件により一般的な市場性を考慮することが適当でない不動産の経済価値を適正に表示する価格
- 正 常 賃 料……………正常価格と同一の市場概念のもとにおいて新たな賃貸借等の契約において成立するであろう経済価値を表示する適正な賃料（新規賃料）
- 限 定 賃 料……………限定価格と同一の市場概念の下において新たな賃貸借等の契約において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料（新規賃料）
- 継 続 賃 料……………不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料
- 実 質 賃 料……………賃料の種類を問わず賃主に支払われる賃料の算定の期間に対応する適正なすべての経済的対価をいい、純賃料及び不動産の賃貸借等を継続するために通常必要とされる諸経費等（必要諸経費等という）から成り立つ
- 支 払 賃 料……………各支払時期に支払われる賃料をいい、契約に当たって、権利金、敷金、保証金等の一時金が授受される場合においては、当該一時金の運用益及び償却額と併せて実質賃料を構成する
- 再 調 達 原 価……………対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額
- 原 価 法……………価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って、対象不動産の試算価格（積算価格という）を求める方法
- 取引事例比較法……………取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格（基準価格という）を求める方法
- 収 益 還 元 法……………対象不動産が将来生みだすであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りて還元して対象不動産の試算価格（収益価格という）を求める方法
- 積 算 法……………対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に、必要諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料（積算賃料という）を求める方法
- 賃貸事例比較法……………新規の賃貸借等の事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る実際実質賃料（実際に支払われている不動産に係るすべての経済的対価をいう）に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた賃料を比較考量し、これによって対象不動産の試算賃料（基準賃料という）を求める方法
- 収 益 分 析 法……………一般の企業経営に基づく総収益を分析して対象不動産が一定期間に生みだすであろうと期待される純収益を求め、これに必要な諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料（収益賃料という）を求める方法

株式会社 中央不動産鑑定所

大阪支所	大阪市中央区本町1-5-7(西村ビル5F) 〒541-0053 電話 大阪 (06)6261-3121(代表) FAX (06)6261-3122
本社	東京都中央区日本橋3-5-14(都民銀行ビル) 〒103-0027 電話 東京 (03)3281-6262(代表) FAX (03)3281-6265
水戸支所	水戸市城南1-1-6(日本団体生命水戸ビル) 〒310-0803 電話 水戸 (029)233-0043(代表) FAX (029)233-0093
浦和支所	浦和市仲町3-2-24(朝日ビル) 〒336-0007 電話 浦和 (048)824-6681(代表) FAX (048)824-7088
千葉支所	千葉市中央区本千葉町3-1(明治生命千葉ビル) 〒260-0014 電話 千葉 (043)225-8219(代表) FAX (043)225-8220
横浜支所	横浜市中区住吉町1-14(第一総業ビル) 〒231-0013 電話 横浜 (045)641-7007(代表) FAX (045)641-7008
名古屋支所	名古屋市中村区名駅5-4-14(花車ビル北館) 〒450-0002 電話 名古屋 (052)561-0794(代表) FAX (052)561-0798
高松支所	高松市中新町12-1(徳寿ビル) 〒760-0050 電話 高松 (087)861-2300(代表) FAX (087)861-2301