

物 件 調 査 書

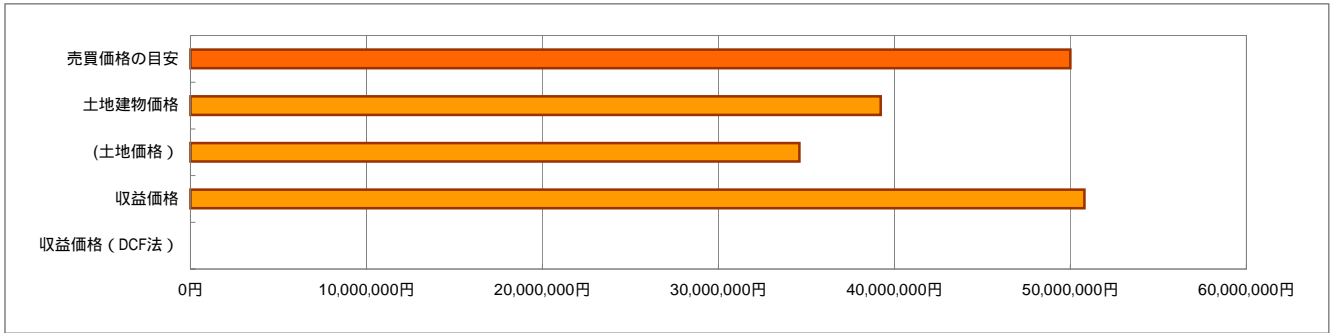


■■ビル



ご所有不動産 売買参考価格

| | | | |
|-------------|---------------------------|--------|-------------|
| 売買参考価格 | 40,000,000円 ~ 55,000,000円 | | |
| 売買価格の目安 | 50,000,000円 | | |
| 土地建物価格 | 39,220,000円 | 土地価格 | 34,600,000円 |
| 収益価格 | 50,800,000円 | 建物価格 | 4,620,000円 |
| 収益価格 (DCF法) | | グロス利回り | 16.4% |
| | | グロス利回り | |
| 調査時点 | 平成23年12月19日 | | |



月額参考賃料

| | | |
|----------|---------------------|-----------------|
| 1階店舗 | 171,000円 ~ 193,000円 | 坪8,000 ~ 9,000円 |
| 居宅 (30㎡) | 70,000円 | 坪8,000円前後 |
| 居宅 (40㎡) | 85,000円 | 坪7,000円前後 |
| 居宅 (70㎡) | 100,000円 ~ 127,000円 | 坪5,000 ~ 6,000円 |

想定年間収支

| | |
|-------------------|------------|
| 想定年間収入 (空室除く) | 7,089,000円 |
| 想定年間費用 | 3,532,000円 |
| 純収益 (ネットキャッシュフロー) | 3,557,000円 |

コメント

売買する場合の参考価格は上記の通りとなります。
 昨今の経済情勢下において、借地権の需要は急激に減退しております。その原因のひとつとしては借地権に対する金融機関の融資の厳格化があげられ、個人で借地権を購入し建物を新築するという需要が現在殆ど見られなくなっています。
 今回は現在の経済情勢下で処分を考えた場合、このようなリスクを利回りという形で吸収できる「投資家」が売却先となる可能性が高いため、収益価格を標準として上記の通り査定いたしました。

売却・使用時リスク

| 項目 | リスク | 所見 |
|-----------|-----|-------------------------|
| 借地契約の内容確認 | 中 | 借地契約内容が不詳です。 |
| 登記所在地番 | 低 | 現況の所在地番と登記上の所在地番が異なります。 |
| 検査済証未交付 | 低 | 売却の際に問題となる場合があります。 |

【ご注意事項】

- 当レポートはご依頼者様の利益のためのみに作成したものです。また、当レポートは仲介業務の一環として作成されたもので、不動産の鑑定評価に関する法律第39条第1項の「鑑定評価書」ではございません。
- 当物件の各種調査につきましては、依頼者様からご提示いただいた資料等のみにより行いました。したがって、制限された範囲内での調査が前提であることをご了承ください。
- 当レポートは、ご依頼者様のために作成されたものであり、第三者への複製や第三者が使用することを目的としておりません。
- 当レポートの売却参考価格等について、当該価格での成約を保証するものではありません。何卒ご了承ください。

物件調査書

平成23年12月19日

| | |
|------|-------------|
| 物件名 | ビル |
| 住居表示 | 都 区 1丁目 1-1 |

物件概要

| | |
|-------|---------|
| 物件タイプ | 店舗付共同住宅 |
|-------|---------|

| | 全体面積 | 持分割合 | 持分面積 |
|----|---------|---------|---------|
| 土地 | 239.03㎡ | 39.84% | 95.23㎡ |
| 建物 | 363.58㎡ | 100.00% | 363.58㎡ |

| | 最寄駅 | 最寄駅 | 最寄駅 |
|-----|---------|-----|-----|
| 交 通 | JR山手 線 | | |
| | 駅 | | |
| | 約500 m | | |
| | 徒歩約 6 分 | | |

| | |
|-------|--------------------|
| 周辺の状況 | 店舗、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ地域 |
|-------|--------------------|

土地

| | |
|-----|---------|
| 所 在 | 都 区 1丁目 |
|-----|---------|

| 地 番 | 地 目 | 公簿数量 | 契約数量 | 共有持分 | 持分面積 | 権利関係 |
|-----|-----|---------|--------|------|------|------|
| 1番1 | 宅 地 | 239.03㎡ | 95.23㎡ | - | - | 借地権 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| | | | | |
|--------|---------|--------|---|---|
| 合 計 | 239.03㎡ | 95.23㎡ | - | - |
| セットバック | - | 0.00㎡ | - | - |
| 借地部分 | - | 95.23㎡ | - | - |
| 所有部分 | - | 0.00㎡ | - | - |

...契約数量について、本件では建築確認上の敷地面積（95.23㎡）を採用しました。

| | |
|-----|---|
| 所有者 | 様 |
|-----|---|

| 境界確定状況 | 東側 | 民地 | 不明 |
|--------|----|--------|-----|
| | 西側 | 道路（官地） | 未確定 |
| | 南側 | 民地 | 不明 |
| | 北側 | 民地 | 不明 |

| 画地状況 | 形 状 | ほぼ整形 |
|------|-------|----------|
| | 間 口 | 約 6.0 m |
| | 奥 行 | 約 15.0 m |
| | 高 低 差 | ほぼ等高 |
| 地 勢 | 平坦 | |

| 公法規制 | 都市計画区域 | 市街化区域 | 指定建蔽率 | 80% | 指定容積率 | 400% |
|------|--------|--------|-------|------|-------|------|
| | 用途地域等 | 近隣商業地域 | 基準建蔽率 | 80% | 基準容積率 | 400% |
| | 日影規制 | 指定無し | 防火規制 | 防火地域 | | |
| | そ の 他 | 特に無し | | | | |

| | | | | | |
|------|----|-------|-------|------------------|------------|
| 街路状況 | 西側 | 約8.3m | 区道/舗装 | 豊島区道（特別区道11-120） | 接面長さ：約6.0m |
|------|----|-------|-------|------------------|------------|

| 供給処理施設 | 上水道 | 有 | |
|--------|------|---|-------------------|
| | 下水道 | 有 | |
| | 電 気 | 有 | 東京電力㈱により供給 |
| | 都市ガス | 有 | 前面道路に埋設管（100mm）あり |

| | | |
|----------|---|-----------------------------------|
| 土壤汚染の可能性 | 低 | 土壤汚染対策法・下水道法・水質汚濁防止法上の特定施設等に該当しない |
| 埋蔵文化財包蔵地 | 無 | |

| | |
|------|---|
| 土地総括 | <p>対象地は借地権であり、西側で約8.31mの舗装区道に接面する略整形の画地です。</p> <ul style="list-style-type: none"> 借地契約の内容が不詳となっており、附属資料の公図上に示した対象地は現況からの推定位置となります。また、地主様とも連絡不通とのことであり、契約更新については法定更新（従前と同一条件での契約更新）となっている可能性があります。 地番1番1の土地と西側区道との間に地番1番2（ 氏所有）が介在しており、借地契約は当該筆にも及び可能性があります。 |
|------|---|

② 建物

| | |
|-------|-----------|
| 物件タイプ | 店舗付共同住宅 |
| 権利関係 | 所有権 |
| 類 型 | 貸家（一部、自用） |

| | |
|-------|-----------------|
| 所 在 | 都 区 1丁目1番地1 |
| 家屋番号 | 1番1の1 |
| 建物の名称 | - |
| 種 類 | 店舗・事務所・共同住宅 |
| 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 |
| 築年月日 | 昭和49年10月1日 |
| 耐震基準 | 新耐震基準前 |

| 階 数 | 公簿数量 | 実測数量 |
|------|---------|---------|
| 1F | 80.29㎡ | 80.29㎡ |
| 2F | 80.29㎡ | 80.29㎡ |
| 3F | 80.29㎡ | 80.29㎡ |
| 4F | 80.29㎡ | 80.29㎡ |
| 5F | 42.42㎡ | 42.42㎡ |
| 延床面積 | 363.58㎡ | 363.58㎡ |

| | |
|---------|--|
| 建築確認 | 有（新築：昭和49年4月15日 第11号 増築：昭和49年12月9日第111号） |
| 検査済証 | 無 |
| 設 計 | - |
| 施 工 | - |
| 総戸数 | 7戸 |
| 駐車場（台数） | 無 |
| エレベーター | 無 |
| 使用容積率 | 376.4% （建築確認に基づく） |
| 設 備 | 1階は店舗仕様、2階以上は居宅仕様となっています。 |
| 第三者占有 | 2階の居宅1室を除き、現在賃貸に供されています。 |

| | |
|-----|---|
| 所有者 | 様 |
|-----|---|

| | |
|------|--|
| 建物総括 | <p>対象建物は築後約37年を経過した鉄筋コンクリート造5階建の店舗付共同住宅です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理の状況は概ね良好です。 ・建築確認は受けているものの、完了検査を受けておらず、検査済証が未交付となっています。 ・使用容積率については建築確認上約376%と基準容積率内となっております。 ・登記簿上の所在と現況の所在が異なるものと推察されます。 ・現在満室と推察されます。 |
|------|--|

③ 収入

| 年 収 | 空室面積 | 0.00㎡ | 空室数 | 0室 |
|-------|------|--------|--------|------------|
| | 現行賃料 | - | 満室想定賃料 | 8,340,000円 |
| その他収入 | - | | | |
| 総収入 | - | 要返還保証金 | - | |

④ 土地賃貸借契約

| | |
|-------|----------------------|
| 所 在 | 都 区 1丁目 1-1 |
| 地 番 | 地番1番1（及び地番1番2） |
| 借地の種類 | 賃借権（旧法） |
| 目 的 | 不詳（現況より堅固建物所有の可能性有） |
| 貸 主 | |
| 借 主 | （相続に伴い） |
| 契約数量 | 不詳（建築確認上の敷地面積95.23㎡） |
| 存続期間 | 不詳 |

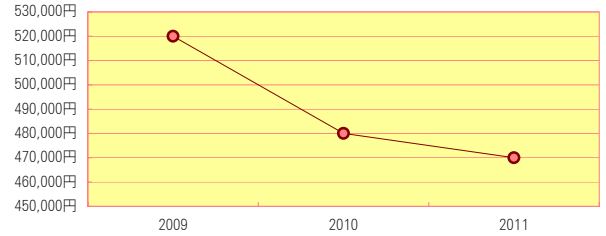
⑤ 売却・使用時リスク

| 項 目 | リ ス ク | 所 見 |
|-----------|-------|-------------------------|
| 借地契約の内容確認 | 中 | 借地契約内容が不詳です。 |
| 登記所在地番 | 低 | 現況の所在地番と登記上の所在地番が異なります。 |
| 検査済証未交付 | 低 | 売却の際に問題となる場合もあります。 |

➡ 土地価格

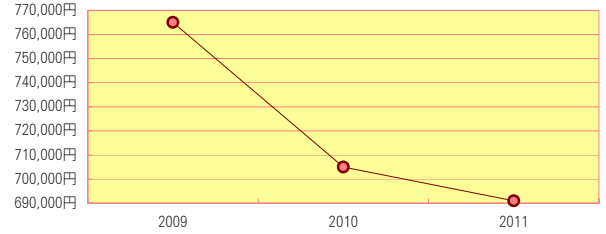
| | | | |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 路線価 (㎡あたり単価) | 2009 | 2010 | 2011 |
| | 520,000円 | 480,000円 | 470,000円 |
| | --- | -7.7% | -2.1% |

相続税路線価は下落基調で推移していましたが、直近では概ね横ばいでの推移に転じています。但し、東日本大震災の影響もあり、当面は弱含み傾向で推移するものと考察されます。



| | | | |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 付近公示地等 5-1 (㎡あたり単価) | 2009/1 | 2010/1 | 2011/1 |
| | 765,000円 | 705,000円 | 691,000円 |
| | --- | -7.8% | -2.0% |

基準地価格は下落幅を縮小しているものの、依然として下落基調で推移しており、当面弱含みに推移するものと考察される。



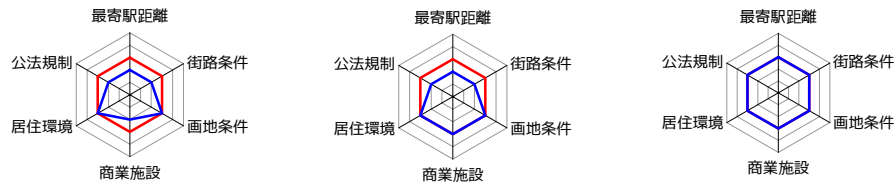
所在: 区 1丁目1番1
 接面道路: 西8.0m区道、面積: 89㎡、 駅500m
 用途地域: 近商(80,400)

周辺の取引事例 (所有権価格)

| 所在 | 最寄駅 土地面積 | 用途地域 建蔽率/容積率 | 成約年月 接面道路 | 成約(販売)価格 | 坪単価 |
|---------|-------------|-----------------|--------------|--------------------|------------|
| | | | | | ㎡単価 |
| 区 3丁目地内 | /徒歩12分 | 商業 | 2011/2 | 65,000,000円 | 1,671,000円 |
| | 128.56㎡ | 80%/252% | 約4.2m | | 506,000円 |
| 区 4丁目地内 | /徒歩12分 | 1中専 | 2011/7 | 24,800,000円 | 2,159,000円 |
| | 37.98㎡ | 60%/300% | 約4.1m | | 653,000円 |
| 区 1丁目地内 | /徒歩7分 | 近商 | 売出中 | 49,800,000円 | 2,366,000円 |
| | 69.57㎡ | 80%/400% | 約8.2m | | 716,000円 |

対象地との比較

赤: 対象地
青: 事例地

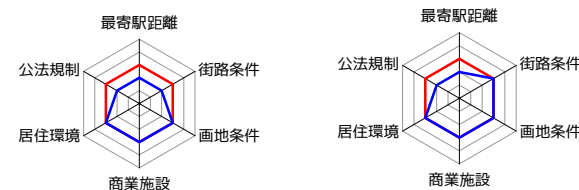


周辺の取引事例 (借地権価格)

| 所在 | 最寄駅 土地面積 | 用途地域 建蔽率/容積率 | 成約年月 接面道路 | 成約(販売)価格 | 坪単価 |
|---------|-------------|-----------------|--------------|--------------------|------------|
| | | | | | ㎡単価 |
| 区 1丁目地内 | /徒歩8分 | 近商 | 2010/2 | 30,000,000円 | 624,000円 |
| | 159.02㎡ | 80%/258% | 約4.3m | | 189,000円 |
| 区 2丁目地内 | /徒歩6分 | 1中専 | 売出中 | 53,000,000円 | 1,403,000円 |
| | 124.92㎡ | 60%/200% | 約5.3m | | 424,000円 |

対象地との比較

赤: 対象地
青: 事例地



| | | | | | |
|--|-----|-----|--------------|---|--------------|
| 地元精通者意見 マーケット概況 | 対象地 | 所有権 | 1,900,000円/坪 | ~ | 2,200,000円/坪 |
| | | 借地権 | 1,140,000円/坪 | ~ | 1,540,000円/坪 |
| 周辺の土地相場としては、所有権で坪200万円程度、借地権で坪120~150万円程度。相続税路線価の借地権割合は70%であるが、実際の取引においては全般的に50~60%前後。昨今の経済情勢により、不動産需要は全体的に減退しているが、特に借地権の需要減退が顕著であり、対象地(借地権)であればエンドユーザー向けとして坪120万円前後、総額3,500万円程度から価格を探っていくしかないだろう。何しろ借地権は今売却するのは難しい。 | | | | | |

《更地価格》

| | | |
|------------------------------|--------------------|--------------|
| A 価格単価 | B 対象地積 | C 更地価格 (A×B) |
| 605,000円/㎡ (2,000,000円/坪) | 95.23㎡ (28.81坪) | 57,600,000円 |

| | | | |
|----------------|-----|--------------------|----------------|
| D 借地権割合 | | 借地権価格 (C×D) | |
| 売買する場合の価格 | 60% | 34,600,000円 | (1,200,000円/坪) |
| 路線価の借地権割合による価格 | 70% | 40,300,000円 | (1,400,000円/坪) |

㊦ 建物価格

| | | |
|----------------------------|----------------------|---------------|
| A 建物単価 | B 延床面積 | C 再調達原価 (A×B) |
| 212,000円/㎡ (700,000円/坪) | 363.58㎡ (109.98坪) | 77,079,000円 |

| | | | |
|--------|--------|--------|------------------|
| D 建物割合 | E 経過年数 | F 耐用年数 | G 建物減価額(C×D×E/F) |
| 80% | 37年 | 40年 | 57,038,460円 |
| H 設備割合 | I 経過年数 | J 耐用年数 | K 設備減価額(C×H×I/J) |
| 20% | 37年 | 15年 | 15,415,800円 |

| | | |
|----------|---------------------|----------------|
| L 市場性減価率 | M 市場性減価額(C-(G+K)×L) | 建物価格 (C-G-K-M) |
| 0% | 0円 | 4,620,000円 |

㊦ 土地建物価格

| | | |
|-------------|------------|--------------------|
| 借地権価格 | 建物価格 | 土地建物価格 |
| 34,600,000円 | 4,620,000円 | 39,220,000円 |

㊦ 建物取壊費用 (参考)

| | | |
|-----------|---------|-------------------|
| D 取壊費用単価 | E 延床面積 | 建物取壊費用 (D×E) |
| 26,000円/㎡ | 363.58㎡ | 9,450,000円 |

② 賃貸借契約の状況

| 階数 | 空室 | 契約面積 | | 月額現行賃料 (共益費込) | | 月額市場賃料 (共益費込) | | 現行敷金 (保証金) | |
|--------------|-----|----------------|-------|---------------|--------|---------------|-----------|------------|--------|
| | | m ² | 坪 | 円/坪 | 総額 (円) | 円/坪 | 総額 (円) | 月数 | 総額 (円) |
| 1 | | 71.00 | 21.48 | | | 8,380 | 180,000 | | |
| 2 | | 71.00 | 21.48 | | | 5,587 | 120,000 | | |
| 3 | 301 | 30.00 | 9.08 | | | 7,709 | 70,000 | | |
| 3 | 302 | 41.00 | 12.40 | | | 6,855 | 85,000 | | |
| 4 | 401 | 30.00 | 9.08 | | | 7,709 | 70,000 | | |
| 4 | 402 | 41.00 | 12.40 | | | 6,855 | 85,000 | | |
| 5 | 501 | 40.31 | 12.19 | | | 6,973 | 85,000 | | |
| 貸室面積/月額賃料/敷金 | | 324.31 | 98.11 | | | 7,084 | 695,000 | | |
| 空室面積/年額賃料 | | 0.00 | 0.00 | | | | 8,340,000 | | |

周辺の賃貸事例 (成約)

| 所在 | 最寄駅 間取等 | 築年月 成約年月 | 建物面積 | 月額賃料 (共益費込) | 敷金 (月数) 礼金 (月数) | | 坪単価 m ² 単価 |
|---------|-----------------------|------------------|---------------------|----------------|------------------------------|------------------|--------------------------|
| | | | | | 区 1丁目地内 | /徒歩5分 居宅 (4F) | |
| 区 1丁目地内 | /徒歩7分 居宅 (2F) | 1977 2011/7 | 41.25m ² | 105,000円 | 150,000円 1ヶ月 0円 0ヶ月 | 8,410円 2,550円 | |
| 区 3丁目地内 | /徒歩10分 店舗・事務所 (1F) | 1992/9 2010/6 | 99.00m ² | 255,000円 | 800,000円 3ヶ月 255,000円 1ヶ月 | 8,510円 2,580円 | |

③ 対象物件の総収益

| | 現行賃料ベース | 市場賃料ベース |
|---------------|---------|------------|
| 賃料収入 (貸室・共益費) | | 8,340,000円 |
| 総収益 (合計) | | 8,340,000円 |

④ 対象物件の有効収入

| | 現行賃料ベース | 市場賃料ベース |
|---------------------|---------|------------------|
| 空室損失相当額 (貸室・共益費) | 0.0% | 15.0% 1,251,000円 |
| 空室損失相当額 (駐車場) | | 0.0% 0円 |
| 空室損失相当額 (その他収入) | | 0.0% 0円 |
| 空室損失相当額 合計 | | 1,251,000円 |
| 有効収入 (総収益 - 空室損失合計) | | 7,089,000円 |

⑤ 対象物件の総費用 (想定)

(年間運営費用)

| 費用項目 | 算出根拠 | 想定費用 |
|----------------|---------------------------------|------------|
| 小規模修繕 | 建物再調達原価の 0.3% | 231,000円 |
| プロパティマネジメント費 | 有効収入の 5.0% | 354,000円 |
| 維持管理費 | 専有面積当り (月額・m ²) 50円 | 195,000円 |
| 固都税 (土地) | 特に無し | 0円 |
| 固都税 (建物) | 推定 | 79,000円 |
| 損害保険料 | 建物再調達原価の 0.10% | 77,000円 |
| 水道光熱費 | 専有面積当り (月額・m ²) 50円 | 195,000円 |
| その他費用 | 地代 (月額60,000円と推定) | 720,000円 |
| 総費用 (年間運営費用合計) | | 1,851,000円 |
| 経費率 (総費用/総収益) | | 22.2% |

(年間非運営費用)

| | | |
|---------------|---------------|------------|
| 大規模修繕 | 建物再調達原価の 2.0% | 1,542,000円 |
| 仲介手数料等 | 入替率 20.0% | 139,000円 |
| その他費用 | 特に無し | 0円 |
| 総費用 (年間非運営費用) | | 1,681,000円 |

⑥ 純収益

| | 現行賃料ベース | 市場賃料ベース |
|-------------------|---------|------------|
| NOI (純収益) | | 5,238,000円 |
| NCF (ネットキャッシュフロー) | | 3,557,000円 |

⑦ 収益価格

| | 現行賃料ベース | 市場賃料ベース |
|-------------------|---------|-------------|
| NCF (ネットキャッシュフロー) | | 3,557,000円 |
| 還元利回り | | 7.0% |
| 収益価格 | | 50,800,000円 |
| グロス利回り | | 16.4% |

周辺の取引事例 (収益物件の成約事例)

| 所在 | 最寄駅 | 建物面積 | 満室想定年収 | 成約・売出価格 | グロス利回り |
|-------------------------|--------|----------------------|------------|-------------|--------|
| | 成約年月 | 築年月 | タイプ | | |
| 区 2丁目地内 (共同住宅 RC/4F) | /徒歩7分 | 116.37m ² | 4,500,000円 | 56,250,000円 | 8.0% |
| | 2011/7 | 1981/6 | 1LDK×6室 | | |
| 区 2丁目地内 (共同住宅 W/2F) | /徒歩10分 | 120.80m ² | 6,114,000円 | 58,000,000円 | 10.5% |
| | 2011/4 | 1986/4 | 1R×8室 | | |