

9999AJ2005-VWHO

# 鑑定評価書

2006年 2月 10日

ABCDE 株式会社 殿

ご依頼いただきました鑑定評価につき以下の通りご報告致します。

(注)

本件評価書は、ご依頼に基づき、長期事業計画策定のための参考として、①更地処分、②土地建物の購入者が見つかった場合、③事業譲渡・等の選択肢のうち、②の土地建物売却を前提とした場合の評価を行ったものです。

事業譲渡を前提とした事業価値の評価を行ったものではありませんのでご注意ください。

社団法人 日本不動産鑑定協会 会員  
東京都新宿区北町20-1-303  
株式会社 バリュウ ワークス

不動産鑑定士 山口 隆

(署名)

## 目 次

I.	評価額、価格の種類、市場公開期間	....	P. 01
1.	評価額	....	P. 01
2.	価格の種類	....	P. 01
3.	想定した市場公開期間	....	P. 01
II.	評価の価格時点	....	P. 01
III.	対象不動産の表示	....	P. 02
IV.	評価の対象となった権利の種類	....	P. 03
V.	IVに係る権利等	....	P. 03
VI.	実査日及び評価を行なった年月日	....	P. 03
VII.	評価の条件	....	P. 03
VIII.	評価の目的及び条件と価格の種類との関連	....	P. 04
IX.	評価書の使用者及び開示範囲	....	P. 04
X.	縁故または特別の利害関係の有無	....	P. 04
XI.	評価額決定の理由の要旨	....	P. 04
1.	不動産の価格形成に影響を与える一般的要因	....	P. 04
2.	対象不動産の位置及び交通機関	....	P. 05
3.	近隣地域の概況	....	P. 06
4.	対象不動産の概況	....	P. 06
5.	最有効使用の判定	....	P. 08
6.	評価方式の適用及び評価額の決定	....	P. 09
A.	原価法の適用	....	P. 09
a.	更地価格	....	P. 09
(1)	取引事例比較法の適用	....	P. 09
(2)	更地価格の決定	....	P. 09
b.	建物の再調達原価	....	P. 09
c.	複合不動産の再調達原価	....	P. 10
d.	減価修正及び積算価格の決定	....	P. 10
B.	鑑定評価額	....	P. 11
別紙 I	比準価格試算表（土地）		
その他	地図、公図、建物図面、登記簿謄本、写真等		

<鑑定評価の結果>

I. 評価額、価格の種類、市場公開期間

1. 評価額

¥1,706,300,000.-

(十万円未満四捨五入)

2. 価格の種類 : 正常価格 (現金基準)

3. 想定した市場公開期間 : 3年以上

(売却可能性についての意見)

地方の工業地の取引市場は依然として低迷しており、対象不動産周辺の工業団地においても買手のないまま値下げを繰り返している物件が数多く存在している。対象不動産は個性的な工場・倉庫であり、買手は対象不動産を現況と同様に利用できる者に限定され、複合不動産の売買を前提とするならば市場性は弱い。上記評価額はあくまでも参考として求めたものであり、この形での売却では取引成立の可能性は小さいものとする。事業譲渡による場合は、より市場性が高くなるものと思量される。

II. 評価の価格時点

2006年02月10日 [平成18年]

III. 対象不動産の表示

1. 土地の表示

住居表示 : 新潟県〇〇市×× 996

<登記簿上の表示>

所在・地番	地目	地積 (㎡)
新潟県〇〇市×× 996	宅地	(登記面積) 6,338.30
新潟県〇〇市×× 997	宅地	25,154.50
新潟県〇〇市×× 998	宅地	10,003.00
		計 41,495.80

2. 建物の表示

所在	家屋番号	構造・種類	床面積 (㎡)
××996番外			(登記面積)
(建物A) 主たる建物	996番1	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 工場	1F 5,008.10 2F 2,141.20
(建物B) 付属建物	符号1	鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺平屋建 倉庫	1F 1,577.40
(建物C) 付属建物	符号2	鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺平屋建 倉庫	1F 1,606.25
(建物D) 付属建物	符号3	鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺平屋建 倉庫	1F 749.00
(建物E) 付属建物	符号4	鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺平屋建 倉庫	1F 334.75
(建物F) 付属建物	符号5	鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺平屋建 機械室	1F 770.00
			延 12,186.70

IV. 評価の対象となった権利の種類

土地 : 所有権

建物 : 所有権

V. IVに係る権利等

土地の登記簿上の所有者 (2006年02月10日現在) [平成18年]  
〇〇県××市 998番地  
ABCD 株式会社

建物の登記簿上の所有者 (2006年02月10日現在) [平成18年]  
〇〇県××市 998番地  
ABCD 株式会社

VI. 実査日及び評価を行なった年月日

2006年02月10日 [平成18年] (実査日)  
2006年02月17日 [平成18年] (行なった日)

VII. 評価の条件

1. 「自用の建物及びその敷地」の評価

即ち、対象不動産については所有権以外何ら権利の設定もなく建物は空き家として直ちに第三者に譲渡可能なものとして。

2. 評価上採用する面積は、土地、建物ともに登記簿記載数値に拠るものとして。
3. 本件評価は不動産価値の評価を目的とし、事業価値の評価を行うものではない。
4. 本件評価の対象は土地・建物本体のみで、設備、機械等を含まないものとする。
5. 土壌汚染の試掘調査は行っていない。本件評価は、土地建物ともに汚染・有害物質等は存在しないことを前提に評価額を求めたものである。

(売買時に土壌汚染等が明らかになった場合は、汚染者責任による除去費用が必要となり、手取り金額が大幅に減少する可能性があることに留意を要する。本件評価に当たっては、これらが発見された場合の責任は負わないものとする。)

VIII. 評価の目的及び条件と価格の種類との関連

本件評価の目的は「長期事業計画を策定する上での参考」のためで、条件は前記Ⅶのとおりであるため、本件評価において求めるべき価格の種類は、合理的な自由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、即ち正常価格である。

#### IX. 評価書の使用者及び開示範囲

本件評価書は評価依頼者による使用のみを前提としたものである。

#### X. 縁故または特別の利害関係の有無

下記の関係において、縁故、資本関係、特別な利害関係は存在しない。

- ・ 評価者及び鑑定業者と、対象資産。
- ・ 評価者及び鑑定業者と、評価依頼者。
- ・ 評価者及び鑑定業者と、評価書の開示・提出先。

本件評価に伴う報酬は成功報酬ではない。

本件評価は、独立した立場で客観的に行われたものである。

#### XI. 評価額決定の理由の要旨

##### 1. 不動産の価格形成に影響を与える一般的要因

###### <経済などの要因>

日本経済はバブル崩壊後低迷が続き、これに対して日本銀行は低金利政策を、また政府も公共投資や住宅政策等様々な景気浮揚策を講じてきたが、我が国経済は全体として厳しい状況が続いてきた。

しかし、昨今、株価が底をうち上昇に転じる等景気の先行きにも明るさが見えてきており、2006年2月の内閣府月例経済報告は次のような判断を行っている。

(我が国経済の基調判断)

景気は、回復している。

- \* 企業収益は改善し、設備投資は増加している。
- \* 個人消費は、緩やかに増加している。
- \* 雇用情勢は、厳しさが残るものの、改善に広がりが見られる。
- \* 輸出、生産は緩やかに増加している。

先行きについては、企業部門の好調さが家計部門へ波及しており、国内民間需要に支えられた景気回復が続くと見込まれる。一方、原油価格の動向が内外経済に与える影響等には留意する必要がある。

###### <地価動向>

不動産の取引市場においては、1980年代後半～1991年前後にかけてのバブル経済が崩壊した後、低迷する経済情勢により需要は伸び悩み、取引は一部好条件のものを

除き全般的には低調な状況が継続してきたが、近時、大都市部を中心に回復傾向が鮮明になってきており、一部には「ファンドバブル」と呼ばれるミニバブル現象も見受けられる状況となっている。

不動産業向け新規融資は2005年7 - 9月期に前年同期比で44%増え、1987年以來の高い伸びを示した。このため日銀は金融機関による不動産向け融資の監視を強化し始めている。ゼロ金利政策を続けることもあり、バブル再燃の可能性を懸念。約15年ぶりに過剰融資抑制へとかじを切ることとなった。

国土交通省が発表した2005年の基準地価格（2005年7月1日現在の価格）により2004年7月以降一年間の全国の地価状況を概観すると、全国平均で前年比△4.2%の下落で、14年連続して下落したが、下落幅は縮小している。

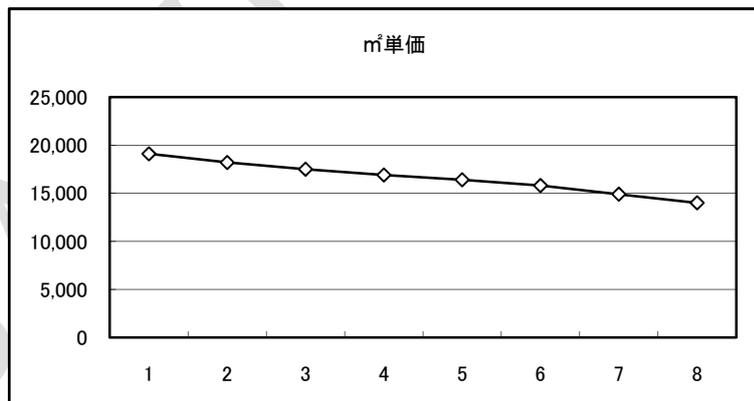
三大都市圏も15年連続の下落だったが、3年連続で下落率が縮小している。特に東都区部の下げ止まり傾向が顕著で、隣接地域や大阪、名古屋圏にも徐々に波及、地方圏の仙台市、鹿児島市などでも上昇地点が出始めた。

一方で、地方都市では依然として不動産取引の低迷が目立ち、地域による格差が際立つ状況となっている。

<付近の工業専用地域の公示価格の推移>

NO. ○○9-1 新潟県○○市××町 123

年	円/㎡
1998	19,100
1999	18,200
2000	17,500
2001	16,900
2002	16,400
2003	15,800
2004	14,900
2005	14,000



2. 対象不動産の位置及び交通機関

最寄鉄道駅

○○鉄道

××駅

最寄鉄道駅からの方位と距離 (道路距離)

東方 約 15 Km

その他

○○自動車道××I.C.へ約25km

### 3. 近隣地域の概況

#### (1) 範囲

近隣地域を、対象不動産が所在する〇〇工業団地内の範囲と判定した。

#### (2) 画地の状況

##### <街路条件>

幅員約13mの舗装市道が標準的で、系統・連続性は普通である。

##### <接近条件>

最寄鉄道駅への接近性	不芳
最寄商店街への接近性	不芳
公共公益施設への接近性	不芳

##### <環境条件>

大規模工場中心の工業団地

##### <標準的使用>

幅員： 約13mの市道に接面  
地積： 40,000 m<sup>2</sup>程度  
用途： 工場

##### <将来の動向>

当分の間、現状と大差なく推移の見込み。

### 4. 対象不動産の概況

対象不動産の個別的要因は次のとおりである。

#### (1) 接面街路概況

##### <区分>

二方路地

##### <状況>

方位	幅員	舗装	種別	道路からの高低差
東側	約13.0m	有	市道	概ね等高
西側	約8.5m	有	市道	概ね等高

(2) 画地の状況

<地勢>

概ね平坦

<形状>

略長方形

(3) 供給処理施設の整備状況

<上水道> 上水道整備済・工業用水は未整備

<下水道> 公共下水道 未整備

<都市ガス> 未整備

(4) 公法上の規制等

<都市計画区域の指定>

有 (市街化区域)

<地域指定>

範囲: 対象地全域

内容: 用途地域等・・・工業専用地域

建ぺい率 60% 容積率 200% ... \*

\*.. 前面道路の幅員による制限: 無 (建築基準法52条2項)

(5) 土地の利用状況

工場の敷地

(6) 建物の状況

<建築時期>

建物A(工場) 1989年04月 頃新築 [平成1年]

1998年08月 頃増築・改築 [平成10年]

(改築時に新築と同程度の価値が回復したと認められる。)

建物B(倉庫) 1998年08月 頃新築 [平成10年]

建物C(倉庫) 1998年08月 頃新築 [平成10年]

建物D(倉庫) 1992年09月 頃新築 [平成4年]

建物E(倉庫) 1989年10月 頃新築 [平成1年]

建物F(機械室) 1998年08月 頃新築 [平成10年]

<使用資材・施工の程度>

普通

<現在の利用状況>

工場の建物、及び、工場に付属する倉庫等として利用。

<維持管理状況>

普通

<減価の程度>

経過年数に比して相応である。

5. 最有効使用の判定

以上の状況を総合的に勘案のうえ、最有効使用について次のとおり判定した。

<対象地の最有効使用>

工場の敷地としての使用

<複合不動産としての最有効使用>

工場としての使用

SAMPLE

## 6. 評価方式の適用及び評価額の決定

本件評価においては主として「原価法」を採用した。

取引事例比較法は直接比較可能な適切な複合不動産の事例収集が困難であると判断し、これを採用しなかった。

また、今般の鑑定評価の依頼目的は、長期事業計画策定のため、不動産処分、事業譲渡等様々な対応を検討する中で、土地建物購入者の出現を想定した場合の価値を把握することにあるため、本件評価においては、事業譲渡における収益価格との混同を避けるため、収益還元法の適用は行わないこととした。

### A. 原価法の適用

#### a. 更地価格

対象地は既成市街地に所在するため土地についての原価法の適用が困難である。本件評価では、より規範性が高い比準価格に重点をおき、対象地の更地としての価格を求めた。

##### (1) 取引事例比較法の適用

対象地の所在する近隣地域または同一需給圏内の類似地域における対象地と類似の不動産に係る多数の取引事例を収集し、そのうちから適切な事例を選択して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施して規範性あるものとした後、対象地との間において、地域要因及び個別的要因を比較検討して求めた諸価格を比較考量し、比準価格(単価)を次のとおり求めた。

→ 10,400 円/㎡ (別紙 I 参照)

##### (2) 更地価格の決定

手順の各段階にわたって、客観的・批判的に再吟味するとともに、適用した方式及び採用した資料の特徴に応じた斟酌を加え、試算価格の調整を行った。

すなわち、比準価格は各種修補正、格差決定等も適切になされたものと判断されるところから、得られた比準価格は価格時点での取引市場の実勢を反映するものとして規範性の高い価格であるといえる。

従って、地価公示法に基づく公示価格、基準地価格等との関連性にも留意しつつ比準価格を重視し、更地の評価額を次のとおり求めた。

	(単価)		(面積)		(更地価格)
→	10,400 円/㎡	×	41,495.80 ㎡	≒	¥431,600,000.-

#### b. 建物の再調達原価

対象建物の使用資材、施工の程度等についてそれぞれ分析検討し、更には、近時における建築費の動向をも考慮、対象建物の再調達原価を次のとおり求めた。

<単価>	取得単価		時点修正		単価査定額
A	111,247 円/㎡	×	0.67	≒	75,000 円/㎡
A	195,983 円/㎡	×	0.95	≒	186,000 円/㎡
B	110,856 円/㎡	×	0.95	≒	105,000 円/㎡
C	73,838 円/㎡	×	0.95	≒	70,000 円/㎡
D	212,026 円/㎡	×	0.80	≒	170,000 円/㎡
E	140,726 円/㎡	×	0.95	≒	134,000 円/㎡
F	97,762 円/㎡	×	0.95	≒	93,000 円/㎡
	単価査定額		面積		建物の再調達原価
A	172,000 円/㎡	×	7,149.30 ㎡	≒	¥1,229,700,000.-
B	105,000 円/㎡	×	1,577.40 ㎡	≒	¥165,600,000.-
C	70,000 円/㎡	×	1,606.25 ㎡	≒	¥112,400,000.-
D	170,000 円/㎡	×	749.00 ㎡	≒	¥127,300,000.-
E	134,000 円/㎡	×	334.75 ㎡	≒	¥44,900,000.-
F	93,000 円/㎡	×	770.00 ㎡	≒	¥71,600,000.-
			合計		¥1,751,500,000.-

c. 複合不動産の再調達原価

以上、a. で求めた更地価格と b. で求めた建物再調達原価を加算して複合不動産としての再調達原価を次のとおり求めた。

$$\rightarrow 431,600,000 + 1,751,500,000 = ¥2,183,100,000.-$$

d. 減価修正及び積算価格の決定

まず、対象不動産に認められる物理的、機能的、経済的要因にもとづく減価相当額を耐用年数による方法と観察減価法とを併用して求め、この額を上記の土地建物一体としての再調達減価から控除し、対象不動産の積算価格を次のとおり求めた。

$$\rightarrow ¥1,706,300,000.-$$

(価格の内訳)

土地： ¥431,600,000.-

建物： ¥1,274,700,000.-

<算出過程>

土地 .. 前記評価過程にかんがみ、建付減価を0%と査定した。

建物 .. 定額法採用、経年相応の減価と判定した。

躯体最終残価率： 0% と査定

A	1,229,700,000	×	100%	×	( 1 - 7.5 / 30 )	≒	¥922,300,000.-
B	165,600,000	×	100%	×	( 1 - 7.5 / 30 )	≒	¥124,200,000.-
C	112,400,000	×	100%	×	( 1 - 7.5 / 30 )	≒	¥84,300,000.-
D	127,300,000	×	100%	×	( 1 - 13.5 / 30 )	≒	¥70,000,000.-
E	44,900,000	×	100%	×	( 1 - 16.5 / 30 )	≒	¥20,200,000.-

$$F \quad 71,600,000 \times 100\% \times (1 - 7.5 / 30) \doteq \quad \text{¥}53,700,000.-$$

合計 ¥1,274,700,000.-

## B. 鑑定評価額

以上により、

積算価格 .. ¥1,706,300,000.- .. を求めた。

本件評価においては、取引事例比較法は直接比較可能な適切な複合不動産の事例収集が困難であると判断。また、同業者に事業が売却される可能性を前提とせずに鑑定評価を行うことが依頼前提であるため、収益還元法は採用していない。

積算価格は、複数の信頼性ある近時の取引事例より比較検討して更地価格を求め、各種修補正、格差決定等も適切になされたものと判断されることから、得られた価格は価格時点での取引市場の実勢を反映するものとして規範性の高い価格であるといえる。従って、上記をもって鑑定評価額として妥当と判断した。

土地建物の内訳価格は次のとおりである。

土地 .. ¥431,600,000.-

建物 .. ¥1,274,700,000.- (評価額には消費税額を含んでいない)

以 上

### 比準価格試算表(土地)

別紙 I - 1

取引事例比較法	符号	所在地	種別・地積・取引日	取引価格 (A)	事情補正 (B)	時点修正 (C)	標準化補正 (D)	地域要因 の比較(E)	A×B×C×D×E	標準価格 円/m <sup>2</sup>	個別的 要因の比較	比(規)準価格 円/m <sup>2</sup>			
取引事例比較法	A	〇〇市××町	種別 宅地	円/m <sup>2</sup> 12,540	100 100	83 100	100 104	100 100	円/m <sup>2</sup> 10,008	円/m <sup>2</sup> 10,100		円/m <sup>2</sup> 10,400			
			地積 53,482.30m <sup>2</sup>												
			取引日 2003/01/01												
取引事例比較法	B	〇〇市××町	種別 宅地	円/m <sup>2</sup> 17,882	100 100	91 100	100 103	100 150	円/m <sup>2</sup> 10,532	10,100	103 100 ⑪	10,400			
			地積 48,255.60m <sup>2</sup>												
			取引日 2004/09/29												
取引事例比較法	C	〇〇市××町	種別 宅地	円/m <sup>2</sup> 18,244	100 100	84 100	100 104	100 150	円/m <sup>2</sup> 9,824						
			地積 50,000.00m <sup>2</sup>												
			取引日 2003/05/29												
公示基準地	α	標準地 〇〇9-1 〇〇市××町 123番	種別 宅地	円/m <sup>2</sup> 14,000	-	93 100	100 104	100 131	-	-	103 100 ⑪	円/m <sup>2</sup> 9,800			
			地積 25,125m <sup>2</sup>												
公示基準地	β		種別	円/m <sup>2</sup>	-	93 100	100 100	100 100	-	-	103 100 ⑪	円/m <sup>2</sup> 0			
			地積												
			時点 2005/01/01				⑦	⑧							
			時点 2005/01/01				⑨	⑩							
補正率・格差率等の補足説明	符号	個別的要因の内訳およびその標準化補正						地域要因の内訳						備考	
		街路条件	接近条件	環境条件	行政的条件	画地条件	その他	計	街路条件	接近条件	環境条件	行政的条件	その他		計
	A	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		100	100	100	100	104	100	104	100	100	100	100	100	100	100
							①							②	
	B	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		100	100	100	100	103	100	103	100	115	130	100	100	150	100
						③							④		
C	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
	100	100	100	100	104	100	104	100	115	130	100	100	150	100	
						⑤							⑥		
α	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
	100	100	100	100	104	100	104	100	105	125	100	100	131	100	
						⑦							⑧		
β	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
						⑨							⑩		
対象地	100	100	100	100	103	100	103	備考							
	100	100	100	100	100	100	100						⑪		

時点修正率

2003年01月01日 ~ 2003年12月31日 Δ 4.0%  
 2004年01月01日 ~ 2004年12月31日 Δ 5.7%  
 2005年01月01日 ~ 2006年02月10日 Δ 7.5%

(100円未満四捨五入)

### 比準価格試算表（格差率の内訳）

別紙 I - 2

		取引事例 A	取引事例 B	取引事例 C	公示基準地 $\alpha$	公示基準地 $\beta$	対象地	備考
個別的 要因による 格差率	街路条件	接面道路の系統・幅員						
		接面道路の舗装状態						
		その他						
	接近条件	最寄駅・バス停の接近性						
		商店街・官公庁等の接近性						
	環境条件	公害・騒音等						
		居住環境・商業環境等						
行政的 条件	容積率の高低							
	行政的規制の強弱							
画地 条件	角地・二方路・三方路等	+ 4	+ 3	+ 4	+ 4	+ 3		
	不整形等							
	画地規模							
	高低差							
その他	その他							
地域 要因による 格差率	街路条件	地域の道路の系統・幅員						
		地域の道路の舗装状態						
		その他						
	接近条件	最寄駅・バス停の接近性						〇〇高速道路××ICが2007年 開業予定で、事例BCは2kmと近い。 事例BCは〇〇市近辺の住宅地に近い。 事例BCは工業用水、下水完備である。
		都心への接近性	+ 5	+ 5	+ 5			
	環境条件	公害・騒音等						
		労働力確保の難易	+ 10	+ 10	+ 5			
行政的 条件	上下水道等工業地基盤	+ 20	+ 20	+ 20				
	容積率の高低							
画地 条件	行政的規制の強弱							
	その他							
その他	その他							

サンプルであるため

地図、公図、建物図面、登記簿謄本、写真等の記載は省略しました。

SAMPLE