

正 本

発行番号 研 西 第 0 4 8 3 2 号

発行日付 平成 1 8 年 1 2 月 2 8 日

物 件 名 立川ビジネスセンタービル

者が専門知識と信義に従って作成し、

# 不動産鑑定評価書



財団法人 日本不動産研究所



正 本

発行番号 研 西 第 0 4 8 3 2 号

発行日付 平成 1 8 年 1 2 月 2 8 日

物 件 名 立川ビジネスセンタービル

## 不 動 産 鑑 定 評 価 書

日本プライムリアルティ投資法人 様

[社団法人 日本不動産鑑定協会会員]

東京都千代田区永田町2丁目11番1号

不動産鑑定業者 財団法人 日本不動産研究所

西東京支所長 長 田 保 夫

不動産鑑定士

杉本 裕昭





## ま え が き

1. この不動産鑑定評価書は、「不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）」に基づいて、不動産鑑定士の資格を有する者が専門知識と信条に従って作成し、財団法人日本不動産研究所（以下「当研究所」という）が発行するものです。
2. 当研究所は、公正で客観的な鑑定審査手続きを経て不動産鑑定評価書を発行するとともに、当研究所及び不動産鑑定士は、不動産鑑定評価について秘密保持を約束します。
3. この不動産鑑定評価書の内容及び鑑定評価額は、次に記載の前提及び本文記載の評価条件のもとでのみ成立するものです。
  - ① 不動産鑑定評価書記載の所有権その他の権利関係については、登記簿又は別記の依頼者提示資料に基づき記載し、評価対象不動産の用益権以外の権利に関しては、これがないものとして評価したものです。
  - ② 評価対象不動産の権利関係、契約関係の確認及び物的状況については、登記所、その他の公的機関及び依頼者提示の資料を前提として調査したものです。
  - ③ この評価は、目視による調査を前提にしていますが、本文記載の事柄以外に土地の地中又は建物内部に瑕疵がある場合にはこれがないものとして評価したものです。もし将来において人体に有害な物質又は隠れた瑕疵の存在が判明したとしてもその責任を負いません。
  - ④ この評価は、不動産の種類ごとに形成される市場における標準的な経営能力、情報力等を有する市場参加者を前提としています。
  - ⑤ 鑑定評価額は、典型的な市場公開期間を経て価格時点において成立する市場価値を表示したものであり、将来一定期間内で成立する取引価格を予測又は保証するものではありません。
4. この評価は、署名した不動産鑑定士等が通常の注意をもって行ったものですが、この不動産鑑定評価書に関する責任は、当研究所が負います。
5. この不動産鑑定評価書の写しの当研究所における保管期間は、法律の定めるところに従い5年間としています。
6. この不動産鑑定評価の依頼目的以外の使用又は記載事項の引用をする場合には事前に当研究所と協議して書面による同意を得てください。
7. 不動産鑑定評価書の正本が日本語である場合には、それ以外の言語に翻訳したものに関しては責任を負いません。
8. この不動産鑑定評価書に起因して生じた紛争の一切の処理については、日本法に準拠するものとし、その管轄裁判所は東京地方裁判所とします。

# 目 次

## I. 評価対象不動産及び鑑定評価額

(I) 評価対象不動産の表示	1
(II) 鑑定評価額	1
(III) 鑑定評価の基本的な事項	2
(IV) 評価対象不動産の確認	4
1. 物的確認	4
2. 賃貸借契約内容の確認	5

## II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(I) 価格形成要因の分析	7
1. 社会経済等の状況	7
2. 不動産市場の状況	10
3. 近隣地域の状況	13
4. 評価対象不動産の状況	15
(A) 土 地	15
(B) 建 物	17
(C) 一棟の建物及びその敷地	21
5. 評価対象不動産の市場性	22
(II) 評 価	23
A. 原価法による積算価格	23
1. 一棟の建物及びその敷地の積算価格	23
(A) 土 地	23
(1) 近隣地域の標準的使用における標準価格の査定	23
(2) 一棟の敷地価格の査定	23
(B) 建 物	24
(C) 一棟の建物及びその敷地の積算価格	25
2. 評価対象不動産の積算価格	26
B. 収益還元法による収益価格	27
1. 評価対象不動産の新規賃料等	27
2. 直接還元法による収益価格	28
3. D C F 法による収益価格	35
4. 収益還元法による収益価格	42
C. 試算価格の調整と鑑定評価額の決定	43

[ 付 記 ]	-----44
---------	---------

### Ⅲ．別 表

① 公示価格を規準とした価格	-----45
② 取引事例比較法を採用して求めた価格	-----46
③ 配分率査定表	-----48
④ D C F 法による収益価格	-----49

### Ⅳ．付属資料

① 評価対象不動産の所在位置略図	(出典:株式会社昭文社発行の2005年版縮尺12,000分の1「都市地図(立川・昭島市)」)
② 同	公図写
③ 同	地積測量図写
④ 同	建物図面・各階平面図写
⑤ 同	現況写真

## I. 評価対象不動産及び鑑定評価額

### (I) 評価対象不動産の表示

#### 1. 一棟の建物及びその敷地

##### (A) 一棟の建物

[ 所 在 ] 東京都立川市曙町2丁目299番地  
[ 建 物 の 名 称 ] 立川ビジネスセンタービル  
[ 構 造 ] 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建  
[ 床 面 積 ] 登記簿 延14,706㎡36

##### (B) 敷地権の目的たる土地

[ 所在及び地番 ] 東京都立川市曙町2丁目299番  
[ 地 目 ] 宅 地  
[ 地 積 ] 登記簿 2,047㎡22

#### 2. 評価対象不動産

##### 専有部分

[ 家 屋 番 号 ] 曙町2丁目299番の401  
[ 構造・用途 ] 鉄骨造2階建 事務所（上記建物の4・5階部分）  
[ 床 面 積 ] 登記簿 延1,746㎡58  
[ 敷地権の種類 ] 所有権  
[ 敷地権の割合 ] 登記簿 100000000分の16927000

### (II) 鑑定評価額

平成18年12月31日時点の区分所有建物及びその敷地（建物は貸家、敷地は共有）の特定価格

¥1,370,000,000☆

### (Ⅲ) 鑑定評価の基本的な事項

#### 1. 評価対象不動産

評価対象不動産は、地下1階付12階建の区分所有建物及びその敷地「立川ビジネスセンタービル」のうち、4・5階の中央三井信託銀行株式会社所有の専有部分である。

階層	建物の区分所有者	
12階	立川商工会議所	
11階		
10階		
9階	東京建物株式会社	
8階		
7階	多摩信用金庫	
6階		
5階	中央三井信託銀行株式会社	} 評価対象不動産 専有部分 家屋番号：曙町2丁目299番の401
4階		
3階		
2階	村野安孝ほか2名	
1階		
GL		
地下1階		

#### 2. 不動産の種別・類型、賃料の区分

区分所有建物及びその敷地（建物は貸家、敷地は共有）

#### 3. 評価条件

##### (1) 対象確定条件

現状の類型のとおり

##### (2) 付加条件

- 投資信託及び投資法人に関する法律による投資法人が定款等にしながらって評価対象不動産を運用することを前提とする鑑定評価
- 鑑定評価を行った日から価格時点までの間に価格形成要因の変動がないものとしての鑑定評価
- 建物は賃借人が使用しており一部立ち入りができないので、ご指示により立ち入りができない部分については外観調査による鑑定評価

4. 価格時点

平成18年12月31日

5. 鑑定評価の依頼目的

投資法人が保有する不動産の時価を把握するための参考

6. 価格・賃料の種類

特定価格

7. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格又は賃料の種類との関連

本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求めるものであり、求める価格は特定価格である。

8. 鑑定評価を行った日付

平成18年12月27日

9. 利害関係と縁故関係の有無とその内容

ない



## (IV) 評価対象不動産の確認

### 1. 物的確認

(1) 実地調査日

平成18年12月7日

(2) 立会者

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

投資運用部 ファンドマネジャー 小野 康行様

(3) 所有者名

平成18年12月7日現在の登記簿上

不動産信託受託者 中央三井信託銀行株式会社

(4) 確認に用いた資料

法務局備付の登記簿・公図・地積測量図・建物図面・各階平面図、株式会社創造社作製の「立川基地跡地関連地区第一種市街地再開発事業6街区」竣工図、ご提示の「立川ビジネスセンタービル管理規約」、日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社作成の平成17年8月付「立川ビジネスセンタービル建物状況評価報告書」、株式会社篠塚研究所作成の平成18年12月付「散在建物群（46棟）ポートフォリオ地震リスク評価報告書」、テトラテックジャパン社作成の平成18年3月2日付「アスベスト分析報告書」（上記3資料を総称して、以下「エンジニアリングレポート」という）、立会者の口頭説明

(5) 照合事項

位置・形状・規模、建物の構造・用途

(6) 照合の結果

上記資料を基に現地踏査のうえ、概ね一致を確認。

(7) 評価上採用した数量

登記簿数量

## 2. 賃貸借契約内容の確認

### (1) 契約の目的

事務所としての利用を目的とする建物賃貸借

### (2) 確認に用いた資料

賃貸借契約書、ご提示の賃貸条件一覧表〈立川ビジネスセンタービル〉（平成18年11月30日現在）、立会者の口頭説明ほか

### (3) 賃貸人

中央三井信託銀行株式会社

### (4) 賃借人・月額支払賃料・一時金等

月額支払賃料、一時金等の契約内容は次表のとおり。

敷金は預り金的性格を有する一時金で、預託期間中は無利息である。

#### ■現行契約一覧（事務所）

階	用途	賃借人	賃貸面積	月額支払賃料	月額共益費	敷金
5	事務所	ピーアイ・ジャパン株式会社	409.75㎡	1,221,770円	495,760円	12,217,700円
5	事務所	独立行政法人高齢・障害者雇用支援機構	454.16㎡	1,373,800円	572,940円	27,476,000円
4	事務所	テンブスタッフ株式会社	310.13㎡	1,548,168円	0円	15,481,680円
4	事務所	リコー販売株式会社	573.09㎡	3,120,475円	0円	31,204,750円
契約面積計			1,747.13㎡	7,264,213円	1,068,700円	86,380,130円
賃貸可能面積			1,747.13㎡	4,158円/㎡	612円/㎡	11.9ヵ月
稼働率			稼働率 100.0%			

### (5) 特約・その他

a. 賃借権の譲渡・転貸の禁止

b. 契約終了時の原状回復義務 ほか

#### 〔駐車場部分〕

### (1) 契約の目的

駐車場としての利用を目的とする賃貸借

### (2) 確認に用いた資料

ご提示の賃貸条件一覧表〈立川ビジネスセンタービル〉（平成18年11月\*30日現在）、自動車駐車契約書、立会者の口頭説明

(3) 賃貸人

中央三井信託銀行株式会社

(4) 賃借人・月額使用料・一時金等

月額使用料、一時金等の契約内容は次表のとおり。

■現行契約一覧（駐車場）

番号	用途	賃借人	賃貸台数	月額使用料	敷 金
ー	駐車場	ピーアイ・ジャパン株式会社	1台	35,000円	35,000円
ー	駐車場	独立行政法人高齢・障害者雇用支援機構	1台	35,000円	35,000円
ー	駐車場	テンプスタッフ株式会社	2台	70,000円	70,000円
ー	駐車場	リコー販売株式会社	2台	70,000円	70,000円
ー	駐車場	ピーアイ・ジャパン株式会社	1台	35,000円	35,000円
契約台数計			7台	245,000円	245,000円
賃貸可能台数			7台	35,000円/台	1.0カ月
稼働率			稼働率 100.0%		

上記のとおり、契約台数は7台である。

当該駐車場部分は専用使用権であり、1台当たり月額9,524円の専用使用料を管理組合に支払う必要がある。

なお、当該転貸借契約は売買に当たって新所有者に引き継がれる。

敷金は預り金的性格を有する一時金で、預託期間中は無利息である。

## Ⅱ．鑑定評価額の決定の理由の要旨

### （Ⅰ）価格形成要因の分析

#### 1．社会経済等の状況

不動産の需給関係及び価格形成に全般的に影響を与える最近の経済の動きを概観する（文章中の丸数字は、後掲「最近の全国主要経済指標」の表中の項目を示す）。

企業業績は増収・増益を続け雇用・所得環境の改善に寄与し、生産及び輸出は緩やかに増加し、設備投資は底堅い動きを示している。個人消費の弱さを示す統計数値が見られるものの、日本経済の景気は回復している。

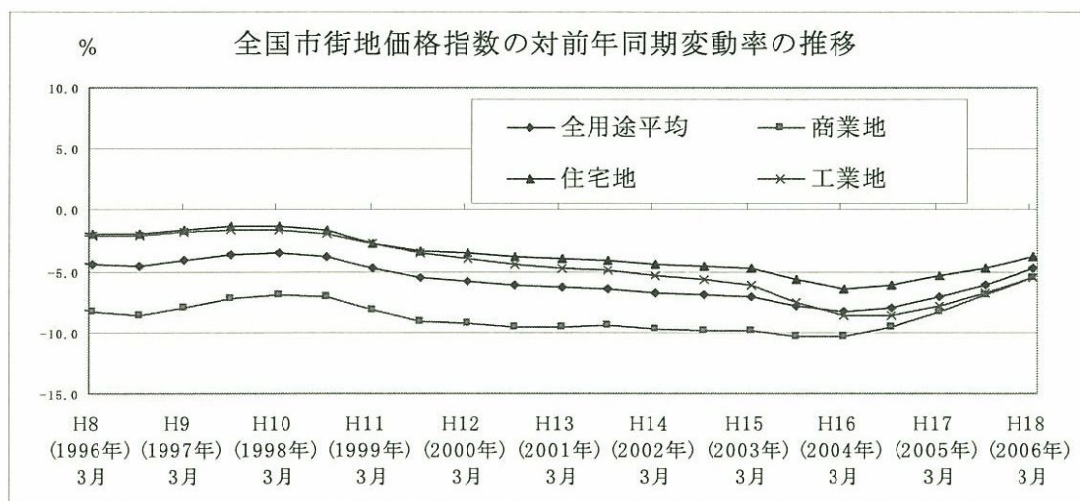
- 平成18年第3四半期の実質GDP成長率（第1次速報値）は前期比0.5%増と7四半期連続して増加した(①)。個人消費が減少した反面、設備投資と外需の好調さが平成18年第3四半期の数値を押し上げた。
- 全産業法人企業経常利益は平成18年第2四半期に前年同期比10.1%増で(②)、16四半期連続の増益となるとともに、2桁の伸びを回復した。企業業績は好調に推移した。
- 平成18年9月の日銀短観業況判断指数（業況が良いと回答した企業の割合から悪いと回答した企業の割合を差し引いた値）は、前回調査に比べ大企業が改善あるいは横ばい、中小企業が小幅悪化となった(③)。先行き予測は、概ね横ばい傾向を示した。

主要な月次統計指標の最近の動きは次のとおりである。

- 消費者の景気に対する見方を測る消費者態度指数は、9月に前年同月比0.8ポイント増の46.3となり(④)、2カ月ぶりの前年比増加となった（聴き取り調査方法の違いにより、各四半期最終月の数字が低くなる傾向がある）。
- 9月の農林漁家世帯を含む全世帯消費支出は前年同月比6.0%減と9カ月連続して減少した(⑤)。このところ天候要因及びサンプル要因に影響され前年比マイナスが続いているものの、消費基調は安定しているとの見方が多い。
- 9月の百貨店及びスーパーの売上高（既存店）は、百貨店が前年同月比1.3%増で(⑥)、スーパーは同0.3%増となった(⑦)。百貨店は6カ月ぶり、スーパーは2カ月連続の増加であった。
- 軽自動車を除いた新車登録台数は、9月に前年同月比7.4%減と15カ月連続して減少した(⑧)。
- 9月の住宅着工戸数は前年同月比4.0%増で2カ月続けてプラスとなった(⑨)。分譲着工が若干減少したのに対し、持家及び貸家の着工戸数は増加した。
- 設備投資の先行指標とされる機械受注（船舶・電力を除く民需）は、9月に前月比7.4%減を記録した(⑩)。ただし、機械受注は増加基調にあるとの見方が多い。
- 9月の公共工事受注額は前年同月比9.7%減となり、13カ月続けてマイナスとなった(⑪)。

- 貿易バランスは9月に前年同月比6.6%増となり、2カ月連続で増加した(⑫)。輸出総額の伸びが輸入総額の増加率を上回った。
- 鉱工業生産指数は9月に前月比0.7%減となり、2カ月ぶりに減少した(⑬)。基調としては生産の拡大傾向が続いている。
- 9月の第3次産業活動指数は前月比1.3%減で、再びマイナスとなった(⑭)。ただし、緩やかな拡大基調が続いているとする見方が多い。
- 企業倒産件数は9月に前年同月比4.3%増となり(⑮)、3カ月続けて増加した。ただし、最近の件数は、過去の水準と比較して低いものとなっている。
- 9月の完全失業率は前月比0.1ポイント悪化して4.2%となった(⑯)。一方、有効求人倍率は前月比横ばいの1.08倍となった(⑰)。総じて見れば、雇用環境の回復が続いている。
- 9月のマネーサプライ(M2+C D)は前年比0.6%増となり(⑱)、最近伸びが低下している。M2+C Dに含まれる預貯金から、株式・投資信託・外貨預金への資金移動が起きていると見られている。
- 最近の国内銀行貸出約定平均金利は1.6%を上回る水準で緩やかに上昇している(⑲)。
- 9月の消費者物価指数は前年同月比0.6%上昇となり(⑳)、5カ月続けてプラスとなった。9月の数字は、前月に続き、生鮮食品の価格高騰に大きく影響された。
- 円相場は9月末には1ドル＝118円台となった(㉑)。その後、11月中旬には118円台を挟む展開になった。
- 日経平均株価は9月末には1万6千円台を若干上回る水準であった(㉒)。その後、上値は重く、11月中旬には同程度の水準に留まっていた。

次の図は、当研究所調査による全国市街地価格指数の対前年同期変動率を平成8年(1996年)から直近まで示している。



9月中旬に発表された、平成18年都道府県地価調査では、全国平均で見ると、地価は引き続き下落傾向が継続しているものの、下落幅は縮小した。特に三大都市圏では住宅地・商業地とも16年ぶりに上昇に転じ、地方ブロックの中心都市とともに地価の持ち直し傾向がより鮮明になった。



最近の全国主要経済指標

①実質GDP成長率 (内閣府)	前期比	H17Q1	H17Q2	H17Q3	H17Q4	H18Q1	H18Q2	H18Q3
		1.3%	1.3%	0.5%	1.0%	0.8%	0.4%	0.5%
②法人企業経常利益 (財務省)	10億円 前年比	H16Q4	H17Q1	H17Q2	H17Q3	H17Q4	H18Q1	H18Q2
		12,436	14,908	13,165	11,591	13,818	15,512	14,494
		17.6%	15.8%	12.9%	6.6%	11.1%	4.1%	10.1%
③日銀短観業況判断 指数(日本銀行)		H17Q2	H17Q3	H17Q4	H18Q1	H18Q2	H18Q3	H18Q4 (予測)
大企業・製造業	%ポイント	18	19	21	20	21	24	[21]
大企業・非製造業	%ポイント	15	15	17	18	20	20	[21]
中小企業・製造業	%ポイント	2	3	7	7	7	6	[7]
中小企業・非製造業	%ポイント	▲12	▲11	▲7	▲9	▲6	▲8	[▲9]
		月平均(H16)	月平均(H17)	H18/5	H18/6	H18/7	H18/8	H18/9
④消費者態度指数 (内閣府)	-	N/A	47.3	49.8	47.2	48.6	47.6	46.3
	前年比増減	N/A	N/A	1.5	0.6	0.5	▲0.8	0.8
⑤全世帯消費支出 (総務省)	円	302,975	300,532	292,114	280,824	292,328	292,087	273,194
	実質前年比	0.4%	▲0.4%	▲1.3%	▲1.7%	▲1.3%	▲4.3%	▲6.0%
⑥百貨店売上高 (経済産業省)	10億円	737.8	730.2	671.5	672.6	838.5	577.4	628.2
	前年比	▲2.8%	▲0.5%	▲1.2%	▲1.9%	▲1.4%	▲0.8%	1.3%
⑦スーパー売上高 (経済産業省)	10億円	1,051.1	1,047.1	1,027.5	1,032.6	1,070.7	1,064.2	965.4
	前年比	▲4.1%	▲3.6%	▲1.9%	▲0.7%	▲1.3%	0.7%	0.3%
⑧新車登録台数(除:軽) (日本自動車販売協会)	台	330,186	327,363	256,870	328,375	317,928	232,224	362,807
	前年比	▲1.6%	▲0.9%	▲7.8%	▲6.5%	▲9.1%	▲5.9%	▲7.4%
⑨新設住宅着工戸数 (国土交通省)	戸	99,087	103,015	108,652	114,331	106,649	111,187	112,442
	前年比	2.5%	4.0%	6.7%	4.7%	▲7.5%	1.8%	4.0%
⑩機械受注(民需:船舶・ 電力を除く)(内閣府)	百万円	962,015	1,030,408	1,116,667	1,211,409	1,009,142	1,076,831	997,527
	前年(月)比	4.4%	7.1%	▲2.1%	8.5%	▲16.7%	6.7%	▲7.4%
⑪公共機関からの受注 工事(国土交通省)	百万円	956,695	981,820	426,064	777,057	793,747	938,135	1,217,470
	前年比	▲14.8%	2.6%	▲18.4%	▲16.4%	▲24.5%	▲16.2%	▲9.7%
⑫貿易バランス (財務省)	10億円	996.1	725.6	381.0	805.4	858.2	194.9	1,010.9
	前年比	17.3%	▲27.2%	33.8%	▲6.2%	▲0.4%	90.0%	6.6%
⑬鉱工業生産指数 (経済産業省)	H12=100	100.2	101.3	103.7	105.9	104.9	106.8	106.1
	前年(月)比	5.5%	1.1%	▲1.3%	2.1%	▲0.9%	1.8%	▲0.7%
⑭第3次産業活動指数 (経済産業省)	H12=100	104.3	106.6	109.4	108.5	108.2	108.6	107.2
	前年(月)比	2.4%	2.2%	0.7%	▲0.8%	▲0.3%	0.4%	▲1.3%
⑮企業倒産件数 (東京商工リサーチ)	件	1,140	1,083	1,083	1,111	1,051	1,169	1,030
	前年比	▲15.8%	▲5.0%	1.0%	▲7.9%	2.6%	1.4%	4.3%
⑯完全失業率(総務省)	%	4.7	4.4	4.0	4.2	4.1	4.1	4.2
⑰有効求人倍率 (厚生労働省)	倍	0.83	0.95	1.07	1.08	1.09	1.08	1.08
⑱マネーサプライ (M2+CD)(日本銀行)	10億円	692,057	704,747	713,054	712,345	712,373	710,974	711,920
	前年比	1.9%	1.8%	1.3%	1.2%	0.5%	0.4%	0.6%
⑲国内銀行貸出約定 平均金利(日本銀行)	%	1.767	1.677	1.616	1.633	1.651	1.682	N/A
⑳消費者物価指数 (全国・総合)(総務省)	H17=100	100.3	100.0	100.4	100.4	100.1	100.8	100.8
	前年比	0.0%	▲0.3%	0.1%	0.5%	0.3%	0.9%	0.6%
㉑対米ドル円相場	円	107.74	110.75	111.85	114.66	114.47	117.23	118.05
㉒日経平均株価	円	11,232.38	12,595.35	15,467.33	15,505.18	15,456.81	16,140.76	16,127.58

(平成18年11月作成)

(注) H16Q4は平成16年第4四半期、H18/5は平成18年5月、N/Aは本表作成時点で統計数値なし又は未発表、▲はマイナスの数値であることを示す。法人企業経常利益(②)は、「法人企業統計調査」に基づく。百貨店売上高(⑥)及びスーパー売上高(⑦)の前年比の数値は、既存店(調査月の前年同月に既に存在した店舗)の売上高を比較したものである。



## 2. 不動産市場の状況

### (1) 同一需給圏の範囲

評価対象不動産に係る需要者の立場からみて、代替・競争の関係にある類似不動産の存する範囲は、東京都下（立川市、府中市、八王子市及び町田市等）に所在する高度商業地域及び準高度商業地域である。

### (2) オフィス賃貸市況

#### (a) 需給動向等

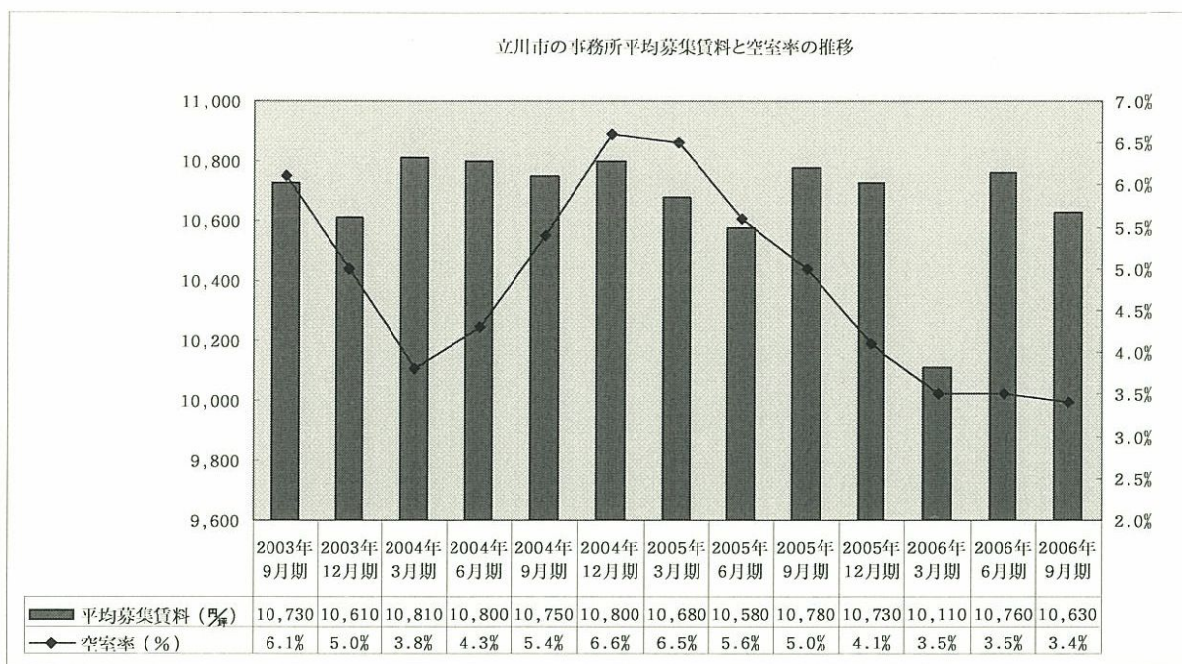
「立川」駅は多摩地区を代表する駅で、駅周辺には古くからの商業ビルや再開発による新旧さまざまなビル群が交錯し、商業地域として面的な広がりを持っている。「立川」駅周辺には、広範な消費マーケットを持つ多摩エリアに拠点を構える企業が多く、中央線沿線などから「立川」駅周辺に集約移転するニーズも見られ、200～300坪クラスビルの需要も強い。

#### (b) 空室率及び賃料水準

立川市における平均募集賃料・平均空室率の推移は次表のとおりである。

2006年9月期までの立川市の平均オフィス賃料及び空室率の推移は以下のとおりで、賃料は3,055～3,300円/㎡（10,100～10,800円/坪）、空室率は3～7%程度で推移しており2004年12月期にピークをつけたがその後は低下に転じている。「立川」駅北口に位置し、市街地再開発事業により整備されたファール立川地区では特に平成18年に入って同地区内の賃貸オフィスが満室稼働に近い状況になり、賃料水準についても上昇に転じ堅調に推移している。また、八王子市を始めとする他の多摩エリアの市区町村のオフィスビルと比較すると、賃料水準及び稼働率は相対的に安定して推移している。

今後とも、立川市の賃貸オフィス市場については、ファール立川地区が牽引する形で安定的に推移すると予測する。



※平均募集賃料は共益費を除く支払賃料を意味する

資料：シー・エー・リサーチ・エス株式会社「OFFICE MARKET REPORT」

■ 多摩西部地区の基準階床面積別の募集平均賃料水準（共益費抜）

延床面積	平均支払賃料
20坪 (66㎡) ～ 50坪 (165㎡) 未満	10,122円/坪 (3,062円/㎡)
50坪 (165㎡) ～ 100坪 (331㎡) 未満	10,277円/坪 (3,109円/㎡)
100坪 (331㎡) ～ 200坪 (661㎡) 未満	9,749円/坪 (2,949円/㎡)
200坪 (661㎡) 以上	10,198円/坪 (3,085円/㎡)

資料：三幸エステート株式会社

### (3) オフィスビルの取引状況

オフィスビルの取引事例における取引利回りは、個々の物件ごとに千差万別であるが、「丸の内」や「大手町」に代表されるような立地条件がよく、国内外の投資家に特に人気の高いエリアになるとグレードの高い大型ビルでは、賃貸純収益ベースで3%台の取引も見受けられる。

一方、立川市を含む同一圏内の類似不動産が存する地域はオフィスビルとしての立地条件は上記「丸の内」や「大手町」地区に比べると魅力に欠ける。当研究所が行った「第15回不動産投資家調査（平成18年10月時点）」の結果（次表参照）等から、当該の取引利回り水準は、5%台であると考えられる。エリア内の位置、物件の個別性を反映して当該利回り水準から多少の上ぶれあるいは下ぶれをするケースもある。

#### 【各地区の標準的規模のAクラスビルの取引利回り】（中央値）

丸の内・ 大手町	汐留	西新宿	渋谷	上野	横浜	千葉	さいたま
3.5%	4.2%	4.3%	4.3%	4.9%	5.0%	5.8%	5.3%

出典：（財）日本不動産研究所「第15回不動産投資家調査」

### 3. 近隣地域の状況

一棟の建物及びその敷地の所在する近隣地域の地価形成に影響をもつ地域要因の主なものは、次のとおりである。

#### (1) 近隣地域の範囲

曙町2丁目36～38番街区のうち、後記(2)d. 行政的条件欄記載の規制を受ける地域

#### (2) 地域要因

##### a. 街路条件

幅員14mの両側歩道付舗装市道が標準で系統・連続性は普通。

##### b. 交通・接近条件

###### (a) 最寄り駅

J R 中央線・青梅線及び南武線「立川」駅から近隣地域の中心まで北方へ徒歩で約6分。同駅の朝夕の運行は頻繁。

また、多摩都市モノレール「立川北」駅から近隣地域の中心まで北東方へ徒歩で約5分。

###### (b) 都心への接近性

最寄り駅から「東京」駅まで、J R 中央線特別快速を利用して約40分を要する。

##### c. 環境条件

###### (a) 自然的状態

地勢は平坦

###### (b) 供給処理施設

上水道・公共下水道・都市ガス・地域冷暖房がある

###### (c) 危険・嫌悪施設、自然的災害、公害

な い

###### (d) 土地利用の状況

立川基地跡地関連地区再開発事業により整備されたファーレ立川地区に位置しており、店舗付高層事務所ビル、公共施設等が連たんする商業地域。

d. 行政的条件

商業地域、防火地域、指定建ぺい率80%（耐火建築物は制限がない）、指定容積率500%、高度利用地区※、駐車場整備地区、航空法による高度制限（陸上自衛隊立川駐屯地内滑走路面より45m）

※ 高度利用地区の概要

街区名：立川基地跡地関連第一種市街地再開発事業6街区

容積率の最高限度：700%

容積率の最低限度：300%

建ぺい率の最高限度：70%

最低敷地面積：200㎡

壁面線の位置：3m

e. 標準的画地の形状・規模

一画地が間口25m・奥行40m・規模1,000㎡程度の長方形地

(3) 地域要因の変動の予測

近隣地域の所在するファーレ立川地区は、「立川」駅北口に位置し高層の大型デパート等の店舗系商業施設、ホテル等の宿泊施設及び事務所ビルが連たんする再開発事業区域であり、周辺の地区においては立川市役所の移転が計画される等、さらなる商業集積が期待される。

このような優位な立地特性の下で、多摩地域の中核・管理機能が集積したビジネスセンターとしての地位を維持すると予測する。

(4) 標準的使用

高層店舗付事務所地

#### 4. 評価対象不動産の状況

評価対象不動産は「立川ビジネスセンタービル」のうち地上4・5階部分に存し、一棟の建物及びその敷地並びに評価対象建物の状況は、次のとおりである。

##### (A) 土 地

一棟の建物の敷地（以下、「一棟の敷地」という）の価格形成に影響をもつ更地としての個別的要因の主なものは、次のとおりである。

##### (1) 近隣地域における位置

近隣地域の南部に位置する

##### (2) 個別的要因

###### a. 街路条件

一棟の敷地の北側幅員約14mの両側歩道付舗装市道が正面街路であり、近隣地域の標準的画地と同じである。

###### b. 交通・接近条件

近隣地域の標準的画地と概ね同じである

###### c. 環境条件

近隣地域の標準的画地と同じである。

土壌汚染に係る要因については、以下のとおりである。

昭和37年、昭和50年及び昭和63年の住宅地図及び土地の閉鎖登記簿から、立川基地跡地関連市街地再開発事業の施行前は、元々米国空軍立川飛行基地であり、その後暫定利用として駐輪場として利用されていた。その後、市街地再開発事業（施工者：現独立行政法人都市再生機構）により現況の建物が建築され、現在に至っている。

また、エンジニアリングレポートによると、「周辺部を含め工業活動がおこなわれた形跡は見られなかった。また、現在も環境に影響を与えるようなテナントは入っていないことから、当該地及び周辺部において土壌・地下水汚染の可能性は少ないと考えられる。しかし、当該地は戦後アメリカ空軍立川基地の敷地内にあり、内容は不明であるが建物の立地が見られた。このため、関係者にヒヤリングなどを行うことが望ましいと考える。」と記載されている。



このような状況から、米国空軍立川飛行基地跡地であることに留意する必要があるが、一棟の建物は、地下1階を有する建物で、建設時に敷地のほぼ全域についてGLー約9m程度の土壌が掘削され、場外に搬出されていると推察されることから、評価対象不動産の価格形成に影響を与えるような土壌汚染が存在する可能性は小さいと推定する。

ただし、当該判断は、エンジニアリングレポートの記載内容と不動産鑑定士等によるあくまでも限られた範囲での独自調査に基づき推定したものであり、土壌汚染がないことを保証するものではない。厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途、専門調査機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要となる。

#### d. 行政的条件

商業地域、防火地域、指定建ぺい率80%（耐火建築物は制限がない）、指定容積率500%、高度利用地区※、駐車場整備地区、航空法による高度制限（陸上自衛隊立川駐屯地内滑走路面より45m）

#### ※ 高度利用地区の概要

街区名：立川基地跡地関連第一種市街地再開発事業6街区

容積率の最高限度：700%

容積率の最低限度：300%

建ぺい率の最高限度：70%

最低敷地面積：200㎡

壁面線の位置：3m

#### e. 画地条件

北側約44mが幅員約14mの両側歩道付舗装市道に、西側約33mが幅員約12mの両側歩道付舗装市道に、南側約56mが幅員約12mの両側歩道付舗装市道に、東側約18mが現況幅員約12mの両側歩道付舗装市道にそれぞれ等高に接面し、北西・南西及び北東部にそれぞれ約8mのすみ切りを有する規模\*\*2,047.22㎡の台形状の四方路地である。

なお、東側の道路区域は公園（憩いの彫刻広場及び憩いの噴水広場）を含むため、認定幅員は72.54～76.53mとなる。

(3) 土地の最有効使用の判定

一棟の敷地の最有効使用は、立地条件及び形状・規模等の個別的要因から判断し、近隣地域の標準的使用と同じ高層店舗付事務所地である。

(4) 標準的画地と比較した増減価要因

(e. 画地条件)

(増) 四方路地

(増) : 増価要因

(B) 建 物

一棟の建物と評価対象建物の価格形成に影響をもつ建物自体の個別的要因の主なものは、一部外観調査によると次のとおりである。

(1) 一棟の建物

a. 建物の名称

立川ビジネスセンタービル

b. 建築時期

平成6年12月頃

c. 構 造

鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建

昭和56年6月に施行された新耐震設計法に準拠して建築されている。

エンジニアリングレポートによると、再現期間475年相当の大地震が発生した場合の予想最大損失率（PML値）は11.4%

d. 用 途

店舗・事務所・駐車場

e. 規 模

延 14,706.36 m<sup>2</sup>

(床面積表)

階 層	床面積（登記簿面積）	専 有 面 積
12階	1,161.45 m <sup>2</sup>	883.22 m <sup>2</sup>
11階	1,161.45 m <sup>2</sup>	855.46 m <sup>2</sup>
10階	1,161.45 m <sup>2</sup>	883.22 m <sup>2</sup>
9階	1,161.45 m <sup>2</sup>	883.22 m <sup>2</sup>
8階	1,161.45 m <sup>2</sup>	883.22 m <sup>2</sup>
7階	1,161.45 m <sup>2</sup>	883.22 m <sup>2</sup>
6階	1,161.45 m <sup>2</sup>	883.22 m <sup>2</sup>
5階	1,161.45 m <sup>2</sup>	883.22 m <sup>2</sup>
4階	1,161.45 m <sup>2</sup>	883.22 m <sup>2</sup>
3階	1,161.45 m <sup>2</sup>	883.22 m <sup>2</sup>
2階	1,009.59 m <sup>2</sup>	735.98 m <sup>2</sup>
1階	984.34 m <sup>2</sup>	626.69 m <sup>2</sup>
地下1階	1,097.93 m <sup>2</sup>	—
合 計	14,706.36 m <sup>2</sup>	10,167.11 m <sup>2</sup>

注：専有面積は「立川ビジネスセンター管理規約」の別表4の専有面積による。

f. 部分別使用資材等

基礎：直接基礎

主体：鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート

屋根：アスファルト防水ほか

外壁：花崗岩PC打込、ガラスカーテンウォールほか

内壁：プラスターボード、長尺シート、石膏ボードコンクリート打放しほか

天井：岩綿吸音板、グラスウール成形板、コンクリート打放し吹付タイルほか

床：タイルカーペット、花崗岩、コンクリート打放しほか

建具：アルミ製、スチール製ほか

g. 有害物質使用の有無とその状況

アスベスト含有吹付材については、竣工図による調査、建物の目視調査及び立会者へのヒアリング調査を行った結果、その使用は判明しなかったが、エンジニアリングレポートによると、E V機械室等の吹付材の材質分析を実施し、1 %以下の濃度であったという調査結果となっている。平成18年9月の石綿則等の改正以降、アスベスト含有の定義（重量の0.1 %超）及び分析方法が変更されており、当該調査結果（クリソタイル0.7 %）からは、分析方法等の違いから重量の0.1 %超であるか否かは確認できないが、建物の目視調査及び立会者へのヒアリング調査では、飛散のおそれが大きい状態にある吹付材は確認されていない。

ただし、当該調査は、アスベスト関連法改正前の材質分析調査と不動産鑑定士等によるあくまでも限られた範囲での独自調査であり、アスベスト含有吹付材が使用されていないことを保証するものではない。厳密にその使用の有無を判定するには、別途、専門調査機関による材質分析を実施することが必要である。

アスベスト含有率が重量の0.1 %を超える非飛散性建築材料は、平成18年9月から製造等が禁止されているが、それまで多くの内外装材に使われていた経緯から使用の可能性は否定できない。しかし、アスベスト含有吹付材と異なり、劣化・損傷がない限りアスベストの飛散の可能性はない。

P C Bについては、建物の目視調査及び立会者へのヒアリングによると使用はなく、かつP C B廃棄物の保管はない。また、公的資料調査によれば、「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の保管状況等」の届出書も提出されていない。

h. 付帯設備

空調設備：熱源は地域冷暖房施設、空調システムはエアハンドリングユニットによるV A V方式

給排水衛生設備：加圧給水方式・高架水槽方式ほか

電気設備：高圧受変電設備、非常用自家発電設備

防災設備：屋内消火栓、スプリンクラー設備（地下1階、地上1～12階）、連結送水管設備、二酸化炭素消火設備、排煙設備、自動火災報知設備、非常用照明設備、非常電源設備等

ゴンドラ設備

エレベーター：乗 用 15人乗1,000kg積載4基

非常用 17人乗1,150kg積載1基

屋内駐車施設：水平循環式44台（そのうち評価対象建物の専用使用部分は7台）

i. 設計・意匠

高層の店舗事務所ビルとして設計されており、主な用途は、地下1階が駐車場・機械室、地上1階が店舗、2～12階が事務所となっている。

また、1フロア260坪程度の専用部分を確保しており、基準階の階高は\*\*3.9m、天井高は2.56mで、40mmのOAフロア、個別制御対応の空調設備・24時間使用・電気容量・管理システム等、テナントのニーズを満たす設備内容となっている。

j. 外構工事等

植栽、舗床等

k. 品 等

中 位

1. 管理の状況

立川ビジネスセンタービル管理組合が管理業務を行っている。

m. 建物の状況

築後約13年を経過しており、経年相応の摩滅・老朽化がある。維持管理の程度は良好である。

(2) 評価対象建物

a. 家屋番号

曙町2丁目299番の401

b. 構造・用途・位置・規模

構造：鉄骨造2階建

用途：事務所

位置：地上4・5階部分

規模：登記簿 延1,746.58㎡

c. 部分別使用資材等

内壁：プラスターボードエマルジョンペイント吹付ほか

天井：岩綿吸音板ほか

床：タイルカーペットほか

建具：アルミ製ほか

d. 有害物質使用の有無とその状況

一棟の建物と同じ

e. 付帯設備

前記(1)h. 参照

f. 駐車場

評価対象不動産には管理規約による駐車場7台の専用使用権が付随しており、専有部分の譲渡により当該専用使用権は引き継がれる。

g. 建物の状況等

維持管理の程度は概ね良好である。

**(C) 一棟の建物及びその敷地**

(1) 敷地との適応及び環境との適合の状態

一棟の建物と敷地との適応状態については、実際使用容積率が699.98%と容積率の最高限度を充足しているため適応しており、また高層店舗付事務所ビルであるため環境とも適合している。

(2) 建物及びその敷地としての最有効使用

一棟の建物は、高層店舗付事務所で、土地の最有効使用と等しく、建物及びその敷地としての最有効使用を現況用途どおりの高層店舗付事務所であると判定した。



## 5. 評価対象不動産の市場性

### (1) 市場参加者の属性

評価対象不動産は、投資適格性を有する高層オフィスビルの区分所有建物及びその敷地であり、買手としての典型的な市場参加者は、資金調達力を有し、賃貸ビル経営から得られる収益獲得を購入動機とする機関投資家や不動産投資部門を持つ法人、大手不動産業者あるいは高い資金力を有する国内外の投資家である。

### (2) 代替競争等の関係にある不動産との比較

評価対象不動産と代替競争等の関係にある不動産は、ファーレ立川地区の高層事務所ビルをはじめ、立地・設備水準等が同程度のオフィスビルであり、このような競合物件と比較して、評価対象不動産には次のような特徴を指摘することができる。

- a. 評価対象不動産は事務所が集積するファーレ立川地区の一角に位置し、J R「立川」駅から近く、多摩地域における最高水準のオフィスビルである。
- b. 評価対象不動産は区分所有建物及びその敷地であり、一棟全体を単独所有している場合と比較すると、所有者としての権利行使（維持管理等）に一定の制約を受けるので、流動性リスクがやや高まる。

## (Ⅱ) 評 価

区分所有建物及びその敷地（建物は貸家、敷地は共有）の評価であり、A. 原価法による積算価格と、B. 収益還元法による収益価格を求め、両試算価格を調整のうえ鑑定評価額を決定する。なお、取引事例比較法については、適切に要因比較を行い得る類似不動産の取引事例を市場より得ることが困難であるため、採用しない。

### A. 原価法による積算価格

原価法の適用に当たっては、まず一棟の建物及びその敷地の積算価格を査定し、これに階層別・用途別効用比に基づく評価対象不動産の配分率を乗じ、さらに評価対象不動産の個別的要因を検討して、評価対象不動産の積算価格を試算する。

#### 1. 一棟の建物及びその敷地の積算価格

##### (A) 土 地

##### (1) 近隣地域の標準的使用における標準価格の査定

近隣地域の状況欄に掲げた地域要因を備え、幅員14mの両側歩道付舗装市道沿いで、一画地の規模が1,000㎡程度の高層店舗付事務所地の標準価格を、下記②の価格を比較検討し、①の価格との均衡を考慮して1,800,000%と査定した。

①公示価格を規準とした価格 1,670,000%—別表①参照

②取引事例比較法を採用して求めた価格

1,730,000%～1,900,000%—別表②参照

##### (2) 一棟の敷地価格の査定

##### a. 増減価率の査定

(e. 画地条件)

○四方路地 +10%

建物の配置及び出入りの利便性等、利用効率が優る程度を考量

b. 格差修正率

$$100\% + 10\% = 110\%$$

c. 一棟の敷地価格の査定

標準価格に格差修正率を乗じて1㎡当たりの単価を求め、これに一棟の敷地数量を乗じて端数を整理のうえ、一棟の敷地価格を以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{標準価格} & & \text{格差修正率} & & \text{単価} \\ 1,800,000\text{円} & \times & 110\% & = & 1,980,000\text{円} \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccc} \text{単価} & & \text{一棟の敷地数量} & & \text{一棟の敷地価格} \\ 1,980,000\text{円} & \times & 2,047.22\text{㎡} & \div & 4,050,000,000\text{円} \end{array}$$

(B) 建 物

原価法を採用し、一棟の建物と類似の建物の建築費やエンジニアリングレポートにおける建築費などを参考として、新規に再調達する場合の再調達原価をまず査定し、次にこの再調達原価に対して、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率を乗じて建物の積算価格を査定した。

現価率の査定に当たっては、主として建物自体に係る物理的及び機能的要因について耐用年数に基づく方法と観察減価法とを併用し、現価率は60%を採用した。

(1) 再調達原価

$$\begin{array}{ccccc} \text{単価} & & \text{一棟の建物数量} & & \text{再調達原価} \\ 224,000\text{円} & \times & 14,706.36\text{㎡} & \div & 3,290,000,000\text{円} \end{array}$$

(2) 一棟の建物価格

$$\begin{array}{ccccc} \text{再調達原価} & & \text{現価率} & & \text{一棟の建物の積算価格} \\ 3,290,000,000\text{円} & \times & 60\% & \div & 1,970,000,000\text{円} \end{array}$$

(C) 一棟の建物及びその敷地の積算価格

以上により、	一棟の敷地価格	4,050,000,000円
	一棟の建物価格	1,970,000,000円
	合 計	6,020,000,000円

となるが、一棟の建物及びその敷地の個別的要因を検討し、下記のとおり増価修正を行い、端数を整理のうえ、一棟の建物及びその敷地の積算価格を\*\*\*\*\*6,920,000,000円と査定した。

一棟の敷地・建物価格の合計                      増価修正  
6,020,000,000円 × (100% + 15%)

一棟の建物及びその敷地の積算価格  
≒            6,920,000,000円

[一棟の建物及びその敷地の個別的要因]

上記土地価格は、建物の開発手続に要する期間やリスク、建物が竣工し安定稼働に至る期間までの開発リスクを考慮したうえで取引される開発前の更地価格を基礎に査定しているため、安定的に収益を生み出している一棟の土地・建物の内訳としての建付地価格と比較して低位に求められている。

## 2. 評価対象不動産の積算価格

土地建物一体としての効用は、建物の階層・用途・設備の状態及び階層内の位置等により一様には発揮されず、その差異に応じて建物の部分別の価値は異なる。

本件一棟の建物は、階層別・用途別に効用差が認められるので、同一需給圏内の類似地域等における店舗・事務所の正常実質賃料比等を勘案して査定した階層別・用途別効用比により求めた配分率（別表③参照）で一棟の建物及びその敷地の積算価格を配分し、さらに評価対象不動産の市場性等に係る個別的要因を検討し、下記のとおり減価修正を行い、端数を整理のうえ、評価対象不動産の積算価格を\*\*\*1,150,000,000円と試算した。

$$\begin{array}{rcll} \text{一棟の建物及びその敷地の積算価格} & & \text{配分率} & \text{減価修正} \\ 6,920,000,000\text{円} & \times & 0.1716 & \times (100\% - 3\%) \\ & & & \text{評価対象不動産の積算価格} \\ & & \text{≒} & 1,150,000,000\text{円} \end{array}$$

### [評価対象不動産の個別的要因]

評価対象不動産は区分所有建物及びその敷地であり、一棟全体を単独所有している場合と比較すると、所有者としての権利行使（維持管理等）に一定の制約を受けるので、流動性の観点から市場性がやや劣る。

## B. 収益還元法による収益価格

収益還元法の適用に当たっては、直接還元法とDCF法を併用する。直接還元法については、評価対象不動産の収益性を中長期的に捉えた査定賃料に基づく安定的な収支を前提とした正味純収益を還元利回りで資本還元するものとし、DCF法については、現行の収支状況を出発点として今後の収支の変動を予測のうえ、正味純収益（期末の復帰価格に係る正味純収益を含む）の現在価値の総和を求める。

### 1. 評価対象不動産の新規賃料等

収益還元法の適用に先立ち、まず、現行賃料の将来動向や還元利回りの査定等、収益価格に影響を及ぼす評価対象不動産の新規賃料等（不動産賃貸市場における適正賃料等）を査定する。

#### (1) 事務所部分

評価対象不動産と類似する物件の賃貸条件及び地元不動産業者や大手賃貸仲介業者へのヒアリング等も踏まえ、事務所部分の新規賃料等を次のとおり査定した。なお、評価対象不動産の現行平均賃料は、共益費込みで月額約15,767円/㎡となっており、新規賃料水準と比較して割安な水準にあるといえる。

月額支払賃料：3,781円/㎡（12,500円/㎡）

月額共益費：1,815円/㎡（6,000円/㎡）

敷金：月額支払賃料の12カ月分

#### 【事務所の賃貸事例概要】

事例	所在	築年	階数	成約年月	専有面積	月額支払賃料 (共益費込)	敷金 (月数)
1	曙町2丁目 「立川」駅徒歩6分	H6	12階建 6階部分	H18.12	336.62㎡	6,050円/㎡	12
2	曙町2丁目 「立川」駅徒歩6分	S58	8階建 3階部分	H18.12	157.25㎡	3,630円/㎡	10
3	曙町2丁目 「立川」駅徒歩3分	S61	8階建 8階部分	募集 賃料	330.57㎡	6,353円/㎡	20

#### (2) 駐車場部分

駐車場部分については、評価対象不動産と類似する物件の賃貸条件等をもとに、新規使用料等を次のとおり査定した。

月額使用料：35,000円/月

敷金：月額使用料の1カ月分



## 2. 直接還元法による収益価格

直接還元法の適用においては、現行の賃借人との賃貸借契約の内容を考慮しつつ、今後の市況変動を踏まえて中長期的に安定的と認められる査定賃料に基づく収支を前提として正味純収益を求め、これを還元利回りで資本還元することにより、以下のとおり直接還元法による収益価格を1,390,000,000円と査定した。

(直接還元法の査定式)

$$P = \frac{a}{R}$$

P : 建物及びその敷地の収益価格

a : 正味純収益

R : 還元利回り

### (1) 正味純収益の査定

評価対象不動産が満室の状態にある場合の潜在総収益（実現可能総収益）から空室等損失相当額及び貸倒損失相当額を控除した有効総収益を求め、これから総費用を控除して賃貸純収益を算出し、さらに、当該賃貸純収益に一時金の運用益及び資本的支出を加減して正味純収益を査定する。

#### a. 潜在総収益の査定

潜在総収益は、貸室等が100%稼働していることを前提とする収益である。

#### (a) 賃料及び共益費収入

現行の賃貸借契約に基づく平均賃料（契約申込部分が存する場合には予定契約条件で賃貸することを想定し、空室部分、解約予告部分が存する場合には前記1.にて査定した賃貸条件に、各貸室の個別性を勘案した賃貸条件で賃貸することを想定）、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を次表のとおり査定のうえ、これに基づく賃料収入及び共益費収入を以下のとおり査定した。

事務所部分：賃料 年額 74,512,000円

共益費 年額 38,052,000円

(b) 駐車場収入

現行の賃貸借契約に基づく平均使用料（契約申込部分が存する場合には予定契約条件で賃貸することを想定し、空車部分、解約予告部分が存する場合には前記1.にて査定した賃貸条件で賃貸することを想定）、新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を次表のとおり査定のうえ、これに基づく駐車場収入を年額\*2,940,000円と査定した。

用 途	項 目	現行契約に基づく単価(※)		中長期安定的と査定した単価	
事務所部分	月額支払賃料	4,158円/㎡	(13,745円/㎡)	3,554円/㎡	(11,750円/㎡)
	月額共益費	612円/㎡	(2,023円/㎡)	1,815円/㎡	(6,000円/㎡)
駐車場部分	月額使用料	35,000円/台		35,000円/台	

(c) 水道光熱費収入

貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等について、評価対象不動産及び類似不動産の過年度実績等に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道光熱費収入を年額5,500,000円と査定した。

(d) その他収入

自動販売機使用料等をその他収入として年額400,000円計上した。

(e) 潜在総収益

以上の(a)～(d)の合計121,404,000円をもって潜在総収益とした。

b. 有効総収益の査定

(a) 空室等損失相当額

各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替・競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、評価対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を次表のとおり査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失相当額を年額4,870,000円と査定した。

用 途	現行稼働率	中長期安定的な稼働率
事務所部分	100%	96%
駐車場部分	100%	95%

なお、その他収入については過年度実績値等をもとに収入金額を査定しているので、空室等損失相当額は計上しない。

(b) 貸倒損失相当額

賃借人の状況等を勘案し、貸倒損失相当額の計上は不要であると判断した。

(c) 有効総収益

潜在総収益から空室等損失相当額を控除した 116,534,000 円をもって有効総収益とした。

c. 総費用の査定

(a) 維持・管理費

評価対象不動産は区分所有建物のテナントビルであるので、当該区分所有建物の運営・管理をおこなっている管理組合との管理契約を基礎に、過年度の維持・管理費の実績額とその内容を吟味し、今後要する維持・管理の程度等を考慮のうえ、年額 31,166,000 円と査定した。

維持・管理費は建物の維持保全に必要な物的な管理費等及びこれに一般管理費等を加えた建物管理費と、水道光熱費及びテナント管理業務等の人的管理費であるいわゆるプロパティ・マネジメント・フィーに区分される。

① 建物管理費

清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される建物管理費は、評価対象不動産及び類似不動産の過年度実績をはじめ、現行の維持管理業務費及び類似の賃貸オフィスビルの建物管理費を参考に、年額 11,200,000 円と査定した。

② 水道光熱費

水道光熱費については、評価対象不動産及び類似不動産の過年度の実績額に基づき、貸室部分の稼働率を考慮のうえ年額 16,000,000 円と査定した。

③ プロパティ・マネジメント・フィー（リーシングフィーを含む）

テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティ・マネジメント・フィーの査定に当たっては、現行契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個別性等を考慮して、年額 3,966,000 円と査定した。

(b) 公租公課

土地・建物・償却資産の公租公課は平成18年度課税標準額に基づき以下のとおり査定した。

土地	2,090,000円
建物	4,834,000円
償却資産	219,000円
<hr/>	
合計	7,143,000円

(c) 損害保険料

現行の保険契約に基づく保険料及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮のうえ、年額303,000円を計上した。

(d) その他費用

駐車場等についての専用使用料をその他費用として年額869,000円計上した。

(e) 総費用

以上の(a)～(d)の合計39,481,000円をもって総費用とした。

d. 賃貸純収益の査定

前記で求めた有効総収益から総費用を控除して、賃貸純収益を\*\*\*\*\*77,053,000円と査定した。

e. 正味純収益の査定

(a) 一時金の運用益

預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸条件及び前記1.にて査定した新規契約時における敷金月数をもとに、中長期的に安定的な敷金月数を次表のとおり査定し、これに稼働率を考慮した額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を年額1,555,000円と査定した。

なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定した。

用 途	現行契約に基づく 預り敷金(※)	中長期安定的な 預り敷金
事務所部分	11.9カ月	13.0カ月
駐車場部分	1.0カ月	1.0カ月

(※) 現行契約に基づく預り敷金は、一部テナントの賃料が共益費込みの支払賃料であるため、中長期安定的な共益費相当額を控除して査定した支払賃料に対する敷金は15カ月程度に相当する。

(b) 資本的支出

建物の機能維持に必要となる修繕費用は、実際は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を每期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリングレポートにおける修繕・更新費用の年平均額等を勘案のうえ、3,387,000円と査定した。

(c) 正味純収益

前記で求めた賃貸純収益に一時金の運用益を加算し、資本的支出を控除して、正味純収益を75,221,000円と査定した。

(2) 還元利回りの査定

還元利回りは、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、評価対象不動産の立地条件、築年数・延床面積・設備水準等の建物条件及び現行賃料の市場賃料に対する水準、契約条件、土地及び建物の権利関係等の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案して査定する。

本件において、還元利回りの査定上、特に留意した点は以下のとおりである。

a. 立地条件

評価対象不動産が所在するファーレ立川地区は、多摩地区において業務・商業の中核となる地区であり、オフィス環境は良好で、今後、市役所が隣接地区に移転してくる計画があるなど潜在的な発展要素を有している。また、現在ファーレ立川地区内のオフィスビルの賃料水準及び稼働率は上昇傾向にある。

b. 建物条件

建物は、築後約13年を経過しているが、40mmのOAフロアに変更している等の改装もおこなわれているため品等及び設備水準ともテナントニーズに応える水準を確保している。

c. その他条件

評価対象不動産の賃料水準等は中長期的な観点に基づき査定していることから、当該賃貸借条件が還元利回りに特段の影響を及ぼすことはない。

評価対象不動産は区分所有建物及びその敷地であり、一棟の建物に係る大規模修繕など管理・運営に関する意思決定に際して、やや制約がある点で市場性が劣る。

以上の観点を総合的に勘案し、評価対象不動産と競合関係にある周辺地域の最近の取引事例に係る取引利回りを参考として、周辺における同規模のオフィスビルの還元利回りの水準は5.3～5.5%程度であると判定し、これに個別性を加味して、評価対象不動産の正味純収益に対応する還元利回りを5.4%と査定した。

(3) 直接還元法による収益価格

以上の前提に基づき、直接還元法による収益価格を以下のとおり査定した。

単位：千円

査 定 項 目		査 定 値
① 賃料収入		74,512
② 共益費収入		38,052
③ 駐車場収入		2,940
④ 水道光熱費収入		5,500
⑤ その他収入		400
(A) 潜在総収益	①～⑤の合計	121,404
⑥ 空室等損失相当額		4,870
	事務所稼働率	96%
	駐車場稼働率	95%
⑦ 貸倒損失相当額		0
(B) 有効総収益	(A)－⑥－⑦	116,534
⑧ 維持・管理費	建物管理費	11,200
	水道光熱費	16,000
	プロパティ・マネジメント・フィー	3,966
⑨ 公租公課	土 地	2,090
	建 物	4,834
	償却資産	219
⑩ 損害保険料		303
⑪ その他費用		869
(C) 総費用	⑧～⑪の合計	39,481
	経費率	33.9%
(D) 賃貸純収益	(B)－(C)	77,053
⑫一時金の運用益(運用利回り2.0%)		1,555
	敷金	77,725
⑬ 資本的支出		3,387
(E) 正味純収益	(D)＋⑫－⑬	75,221
(F) 還元利回り		5.4%
(G) 直接還元法による収益価格	(E)÷(F)	1,392,981 ≒1,390,000

### 3. DCF法による収益価格

評価対象不動産を一定の期間賃貸運用したうえで、賃貸運用期間末に売却することを想定し、当該賃貸運用期間（分析期間）中に得られるであろう現行賃貸借契約等に基づく正味純収益及び運用期間末の正味復帰価値の現価を合計することにより、DCF法による収益価格を1,350,000,000円と査定した。

(DCF法の査定式)

$$P = \sum_{k=1}^n \frac{a_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_R - C}{(1+Y)^n}$$

P : 建物及びその敷地の収益価格

a<sub>k</sub> : 毎期の正味純収益

Y : 割引率

n : 分析期間

P<sub>R</sub> : 復帰価格（分析期間末の評価対象不動産の価格をいい、基本的には  
P<sub>R</sub> = a<sub>n+1</sub> ÷ R<sub>n</sub>で表される（※a<sub>n+1</sub> : n+1期の正味純収益、R<sub>n</sub> : 最終還元利回り））

C : 復帰実現費用

#### (1) 分析期間

DCF法による分析期間である想定投資期間は、不動産投資における一般的な投資家が保有する期間を考慮のうえ、10年間とする。

#### (2) 初年度正味純収益の査定

##### a. 潜在総収益の査定

##### (a) 賃料及び共益費収入

稼働部分については現行の賃貸借契約、契約申込部分が存する場合には予定賃貸借契約に基づき、空室部分、解約予告部分が存する場合には前記1.にて査定した新規賃料等をもとに、各貸室の個別性を勘案した賃貸条件で賃貸することを想定し、賃料収入及び共益費収入を以下のとおり査定した。

事務所部分：賃料 年額 87,171,000円

共益費 年額 12,824,000円



(b) 駐車場収入

稼働部分については現行の賃貸借契約、契約申込部分が存する場合には予定賃貸借契約に基づき、空車部分、解約予告部分が存する場合には前記1.にて査定した新規使用料をもとに、駐車場収入を年額2,940,000円と査定した。

(c) 水道光熱費収入

貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等について、評価対象不動産及び類似不動産の過年度実績等に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道光熱費収入を年額5,500,000円と査定した。

(d) その他収入

自動販売機使用料等をその他収入として年額400,000円計上した。

(e) 潜在総収益

以上の(a)～(d)の合計である108,835,000円をもって潜在総収益と査定した。

b. 有効総収益の査定

(a) 空室等損失相当額

現在の稼働状況、競合関係にある他のオフィスビルの稼働率、需給バランス等を考慮して、初年度の稼働率を以下のとおり査定し、これを前提に空室等損失相当額を年額0円と査定した。

事務所部分： 100%

駐車場部分： 100%

なお、その他収入については過年度実績値等をもとに収入金額を査定しているので、空室等損失相当額は計上しない。

(b) 貸倒損失相当額

賃借人の状況等を勘案し、貸倒損失相当額の計上は不要であると判断した。

(c) 有効総収益

潜在総収益から空室等損失相当額を控除して、有効総収益を\*\*\*\*\*108,835,000円と査定した。

c. 総費用の査定

(a) 維持・管理費

建物管理費は、現行契約等に基づき直接還元法と同額を計上した。

水道光熱費は、直接還元法の適用時と同様の考え方に基づき年額\*\*\*\*\*  
16,000,000円と査定した。

プロパティ・マネジメント・フィーは、現行契約条件に基づく報酬料率等を  
参考に、初年度の賃料収入・駐車場収入・稼働率を考慮のうえ年額\*\*\*\*\*  
3,825,000円と査定した。

(b) 公租公課

土地・建物・償却資産の公租公課は平成18年度課税標準額に基づき、直接  
還元法における査定額と同額を計上した。

(c) 損害保険料

直接還元法における査定額と同額を計上した。

(d) その他費用

駐車場等についての専用使用料等をその他費用として年額869,000円計  
上した。

(e) 総費用

以上の(a)～(d)の合計39,340,000円をもって総費用とした。

d. 賃貸純収益の査定

前記で求めた有効総収益から総費用を控除して、賃貸純収益を\*\*\*\*\*  
69,495,000円と査定した。

e. 正味純収益の査定

(a) 一時金の運用益

直接還元法と同様に運用利回りを2.0%と査定のうえ、敷金の運用益を年額  
1,733,000円と査定した。

なお、初年度の敷金は、既契約部分については直近の敷金、空室部分につい  
ては新規契約時における敷金月数に基づき、稼働率を考慮のうえ査定した。

(b) 資本的支出

建物の機能維持に必要となる修繕費用は、実際は不定期に発生するものであ  
るが、ここでは今後見込まれる費用を每期平均的に積み立てることを想定し、  
直接還元法における査定額と同額を計上した。

(c) 正味純収益

前記で求めた賃貸純収益に一時金の運用益を加算し、資本的支出を控除して、初年度の正味純収益を67,841,000円と査定した。

(3) キャッシュフローの変動

a. 総収益の動向

(a) 賃料収入及び共益費収入

現行の賃貸借契約は、共益費込みの月額支払賃料で締結された賃貸借契約、共益費及び支払賃料が区分された賃貸借契約が混在しており、今後は契約の更新又はテナントの入れ替えにより、B.1.(1)評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料の水準（月額支払賃料：12,500円、月額共益費6,000円、敷金：月額支払賃料の12カ月分）、入居している賃借人の属性等を勘案し、中長期安定的に収受可能な月額支払賃料及び月数共益費に収斂すると想定し、賃料収入の変動を以下のとおり想定した。

事務所部分：2年目から4年目までは4.0%下落、5年目は3.5%下落し、6年目以降は横ばいで推移すると想定

共 益 費：2年目に3.5%上昇、3年目から5年目までは3.0%上昇し、6年目以降は横ばいで推移すると想定

なお、当該賃料及び共益費のキャッシュフローの変動は、現行賃借人との契約形態が、賃料と共益費が別項目となっているものと、共益費込みとなっているものとが混在していることによる。よって共益費込みの賃料水準として捉えた場合の変動は、2年目は1%の上昇、3年目は1.8%の上昇、4年目は\*\*3.4%の上昇、5年目は5.7%の上昇となる。

(b) 駐車場収入

現行の賃貸借契約に基づく使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等を勘案し、横ばいで推移すると想定した。

(c) 水道光熱費収入

横ばいで推移すると想定した。

(d) その他収入

横ばいで推移すると想定した。

b. 空室等損失相当額の動向

現行の稼働率、賃借人の属性及び賃貸借契約の内容等を考慮して、2年目以降の稼働率を以下のとおり想定して空室等損失相当額を査定した。

事務所部分：2年目以降は96%

駐車場部分：2年目以降は95%

c. 貸倒損失相当額の動向

賃借人の状況等を勘案し、分析期間中における貸倒損失相当額の計上は不要であると判断した。

d. 総費用の動向

(a) 維持・管理費

① 建物管理費：横ばいで推移すると想定した。

② 水道光熱費：横ばいで推移すると想定した。

③ プロパティ・マネジメント・フィー：

初年度正味純収益と同様の考え方にに基づき計上した。

(b) 公租公課

① 土地：横ばいで推移すると想定した。

② 建物：建設物価上昇率、経年減点補正率等を考慮のうえ、3・6・9年目の評価替えの年度毎に課税標準額がそれぞれ3.0%下落すると想定した。

③ 償却資産：横ばいで推移すると想定した。

(c) 損害保険料

横ばいで推移すると想定した。

(d) その他費用

横ばいで推移すると想定した。

e. 一時金の運用益の動向

初年度正味純収益と同様の考え方にに基づき、敷金が貸室賃料収入及び稼働率の変動を伴って中長期安定的に収受可能な敷金月数に収斂すると想定し、一定の運用利回り（2.0%）を乗じて運用益を計上した。

f. 資本的支出の動向

毎期平均的に積み立てることを想定した。

(4) 分析期間末の正味復帰価値

a. 分析期間末の復帰価格

分析期間末の復帰価格は、11年目の正味純収益を最終還元利回りで還元することにより査定した。

b. 分析期間末の正味復帰価値

分析期間末の正味復帰価値は、評価対象不動産を売却してキャッシュフローを実現するために必要と認められる譲渡費用を復帰実現費用（復帰価格の3.0%）として、復帰価格から控除することにより査定した。

(5) 採用利回り

a. 割引率

分析期間中の正味純収益及び分析期間終了後に実現する復帰価値を現在価値に割り戻すための割引率は、評価対象不動産に投資する場合における期待収益率であり、一般に、類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、評価対象不動産自体の個別性等を総合的に勘案のうえ求める。

直接還元法における還元利回りの分析を前提にして、直接還元法において明示されていない純収益の見通しや復帰価格の変動予測についてはキャッシュフローに織り込まれていること等を考慮のうえ、分析期間中の割引率を5.1%と査定した。

b. 最終還元利回り

10年目期末の復帰価格の査定において、11年目の正味純収益を資本還元するための最終還元利回りは、類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての評価対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定する。

本件について考察すると、分析期間中の正味純収益は現行の賃貸借契約に基づく賃料と新規賃料との間に生じてくる乖離の調整が終了した6年目以後は概ね一定で推移するが、分析期間終了後は、建物の経年劣化等により資本的支出が増大する可能性や、賃貸事務所の市場動向の不確実性、及び築年数の経過が流動性に与える影響等についても考慮する必要がある。

よって、これらの不確定要素も総合的に勘案して、最終還元利回りを5.6%と査定した。

(6) DCF法による収益価格

評価対象不動産を10年間にわたり賃貸により運用し、10年目期末に売却することを想定して、当該賃貸運用期間中に得られるであろう正味純収益の現価と、10年目期末の正味復帰価値の現価とを合計して、端数を整理のうえ、DCF法による収益価格を1,350,000,000円と査定した（詳細については別表④参照）。

#### 4. 収益還元法による収益価格

以上により、

2. 直接還元法による収益価格	1,390,000,000円
3. DCF法による収益価格	1,350,000,000円

を得た。

直接還元法は一期間の正味純収益を還元するという手法であるため、将来の正味純収益の変動等に関する具体的な想定内容を明示し難いという側面を有するものの、不動産の収益性を表す指標が還元利回りのみであるので明快で、かつ、取引利回り等の比較検討がしやすいというメリットを有する。本件においては、賃料収入や稼働率等について中長期的に安定した水準を採用することにより還元利回りの比較可能性を高め、市場における取引利回り等との比較考量を十分に行っている。

これに対し、DCF法による収益価格は、現在の賃貸借契約内容や賃借人の属性を前提として、将来のキャッシュフローの変動や出口の売却シナリオを明示的に表すことが可能である。一般に複数のシナリオが考えられる場合が多いが、本件において採用したシナリオは、オフィスマーケットの特性並びに評価対象不動産に係る現行の賃貸借契約条件及び運営状況を十分に勘案して、各年度の正味純収益を想定したものである。

以上の考察を踏まえ、直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有し、相互に妥当性を検証し得たものと判断し、両価格を関連づけ、1,370,000,000円をもって収益還元法による収益価格と試算した。

### C. 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

以上により、

A. 原価法による積算価格 1,150,000,000円

B. 収益還元法による収益価格 1,370,000,000円

の試算価格を得た。両試算価格の再吟味及び説得力に係る判断を行い、鑑定評価額を決定する。

積算価格は、主に費用性の観点から評価対象不動産の市場価値を把握したもので、土地については取引事例比較法を適用して、実際の取引価格を基に公示価格との均衡に留意して査定し、建物については評価対象建物の個別性を考慮した再調達原価を査定してこれに減価修正を行い、さらに土地建物一体としての市場性をも考慮して試算した。

収益価格は、直接還元法とDCF法を併用し、相互に検証する形で試算したものである。直接還元法においては、中長期的に安定的と認められる査定賃料に基づく正味純収益を、取引利回り等や評価対象不動産の個別性を反映した還元利回りで還元して求めており、DCF法においては、毎年の収益の変動を予測し、分析期間中の正味純収益の現在価値と、分析期間末の正味復帰価値の現価を合計して求めており、収益性のみならず市場性をも反映した価格である。近時の不動産市場においては、収益物件については収益性を重視した値付けがほぼ定着しており、現実の市場における実態をも反映した説得力の高い価格である。

両手法を適用する過程における共通要因の整合性を再検討すると、原価法における物理的要因・機能的要因・賃貸市場動向等収支見込みに関する経済的要因は、収益還元法における収支動向・各種利回りの査定において相互に適切に考量されている。

本件においては収益価格が積算価格を上回って求められたが、これは原価法の適用において、取引事例比較法を適用して評価対象不動産の更地価格を査定する際に、評価対象地に係るポテンシャルを完全には反映し切れていない可能性があること、積算価格の査定における土地建物一体としての市場性の検討において、評価対象不動産を賃貸運用することにより得られる付加価値の増分を費用性の観点から適正に査定することにやや困難が伴い、積算価格に十分に反映できなかった可能性があるためと思料する。

以上の検討に加え、評価対象不動産の立地特性、建物の用途などの投資対象としての不動産の諸属性からみて、評価対象不動産の主たる需要者は、国内外の機関投資家等が中心になると認められ、当該需要者は一般にその収益性を重視して取引を行う傾向が強い。



以上の分析を踏まえ、本件においては、特に収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有するものと判断し、収益価格を採用し積算価格は参考に留め、鑑定評価額を1,370,000,000円と決定した。

本件鑑定評価額は、当該課税資産の譲渡につき課されるべき消費税額を含まないものである。

# [ 付 記 ]

1. 売買に当たって、徴収済みの敷金の返還債務が新所有者に承継されるならば、売買代金は、本件鑑定評価額から当該敷金を控除することが妥当である。
2. 評価対象不動産は、投資採算性を基準に意思決定を行う機関投資家等がプライスリーダーとなって市場価値が形成されるものと認められるので、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（正常価格）と本件特定価格には特段の差異はない。
3. 本件鑑定評価額は、土地建物一体としての不動産の価値を示すものであり、本来区分できないが、敢えて積算価格（一棟の建物及びその敷地の増価修正前の価格）比により鑑定評価額を按分すれば、土地・建物の内訳価格は以下のとおりとなる。

$$\begin{array}{rcl} & \begin{array}{c} \text{一棟の敷地価格} \\ 4,050,000,000\text{円} \end{array} & \\ \text{土地： } 1,370,000,000\text{円} \times & \frac{\quad}{4,050,000,000\text{円} + 1,970,000,000\text{円}} & \\ & \begin{array}{c} \text{一棟の敷地価格} \qquad \qquad \text{一棟の建物価格} \end{array} & \\ & & \div 922,000,000\text{円} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} & \begin{array}{c} \text{一棟の建物価格} \\ 1,970,000,000\text{円} \end{array} & \\ \text{建物： } 1,370,000,000\text{円} \times & \frac{\quad}{4,050,000,000\text{円} + 1,970,000,000\text{円}} & \\ & \begin{array}{c} \text{一棟の敷地価格} \qquad \qquad \text{一棟の建物価格} \end{array} & \\ & & \div 448,000,000\text{円} \end{array}$$

以 上

別表① 公示価格を規準とした価格

		近 隣 地 域 の 標 準 的 画 地	公 示 地 立川5-1	(注 2) 標準化補正の内訳	
所 在	立川市 曙町 2 丁目	立川市 曙町2丁目156番30 「曙町2-13-1」		a. 街路条件	<div>100</div> <div>100</div>
a. 街路条件	幅員14m舗装市道	駅前広場 南側側道		b. 交通・接近 条件	<div>100</div> <div>100</div>
b. 交通・接近 条件	J R 中央線 「立川」 駅から 北方へ約450m	J R 中央線 「立川」 駅近接		c. 環境条件	<div>100</div> <div>100</div>
				d. 行政的条件	<div>100</div> <div>100</div>
c. 環境条件	地勢：平坦 供給処理施設：上水道・公共下水道・都市ガス 危険・嫌悪施設等：ない 利用状況：店舗付高層事務所ビル、公共施設等が連たんする商業地域	地勢：平坦 供給処理施設：上水道・公共下水道・都市ガス 危険・嫌悪施設等：ない 利用状況：百貨店、銀行等が連たんする駅前商業地域		e. 画地条件 (相乗積)	<div>100</div> <div>100</div>
				f. その他	<div>100</div> <div>100</div>
				標 準 化 補 正	<div>100</div> <div>100</div>
d. 行政的条件	商業地域 防火地域 指定建ぺい率80% 指定容積率500% 建ぺい率の最高限度70% 容積率の最高限度700%	商業地域 防火地域 指定建ぺい率80% 指定容積率600%		(注 3) 地域要因格差の内訳	
				a. 街路条件	道路の幅員 +5 <div>100</div> <div>105</div>
				b. 交通・接近 条件	駅への接近性 +5 <div>100</div> <div>105</div>
e. 画地条件	1, 000㎡ 長方形地 中間画地	317㎡ 長方形地 中間画地		c. 環境条件	商況 +35 用途の多様性 +15 <div>100</div> <div>150</div>
基 準 日		平成18年1月1日		d. 行政的条件	容積率 -7 <div>100</div> <div>93</div>
① 価 格		2, 300, 000 円		e. その他	<div>100</div> <div>100</div>
② 時 点 修 正 (注 1)		<div>112</div> <div>100</div>		地 域 要 因 格 差	<div>100</div> <div>154</div>
③ 現在推定価格 ①×②		2, 576, 000 円			
④ 標準化補正 (注 2)		<div>100</div> <div>100</div>			
⑤ 地域要因格差 (注 3)		<div>100</div> <div>154</div>			
⑥ 規準とした価格 ③×④×⑤		1, 670, 000 円			

(注1) 時点修正変動率

平成18年1月	～	価格時点	月率	+1.0%
---------	---	------	----	-------

別表② 取引事例比較法を採用して求めた価格

所 在	近 隣 地 域 の 標 準 的 画 地	取 引 事 例			
		1	2	3	4
a. 街路条件	立川市 曙町2丁目 幅員14m舗装市道	立川市 柴崎町3丁目 北東側幅員約12m舗装市道	立川市 曙町2丁目 北東側幅員約30m舗装市道 北側幅員約12m舗装道路	府中市 中町1丁目 西側幅員約30m舗装都道 北側幅員約6m舗装道路 東側幅員約6m舗装道路 西側幅員約4m舗装道路	立川市 曙町1丁目 北側幅員約27m舗装市道
b. 交通・接近条件	J R 中央線 「立川」駅から 北方へ約450m	J R 中央線 「立川」駅から 南東方へ約200m	J R 中央線 「立川」駅から 北東方へ約150m	京王線 「府中」駅から 北方へ約300m	J R 中央線 「立川」駅から 北西方へ約300m
c. 環境条件	地勢：平坦 供給処理施設：上水道・公共下水道・都市ガス 危険・嫌悪施設等：ない 利用状況：店舗付高層事務所ビル、公共施設等が連たんする商業地域	地勢：平坦 供給処理施設：上水道・公共下水道・都市ガス 危険・嫌悪施設等：ない 利用状況：区画整理事業が進行中の駅至近の商業地域	地勢：平坦 供給処理施設：上水道・公共下水道・都市ガス 危険・嫌悪施設等：ない 利用状況：大型店舗が集積する駅前の商業地域	地勢：平坦 供給処理施設：上水道・公共下水道・都市ガス 危険・嫌悪施設等：ない 利用状況：「国分寺通り」沿いの店舗、事務所等が混在する商業地域	地勢：平坦 供給処理施設：上水道・公共下水道・都市ガス 危険・嫌悪施設等：ない 利用状況：店舗、事務所専門学校が連たんする商業地域
d. 行政的条件	商業地域 防火地域 指定建ぺい率80% 指定容積率500% 建ぺい率の最高限度70% 容積率の最高限度700%	商業地域 防火地域 指定建ぺい率80% 指定容積率400%	商業地域 防火地域 指定建ぺい率80% 指定容積率800%	商業地域 防火地域 指定建ぺい率80% 指定容積率500%	商業地域 防火地域 指定建ぺい率80% 指定容積率800%
e. 画地条件	1,000㎡ 長方形地 中間画地	120㎡ 長方形地 中間画地	682㎡ ほぼ台形地 角地	2,132㎡ 長方形地 四方路地	102㎡ ほぼ台形地 中間画地
取 引 時 点		平成17年6月	平成17年9月	平成17年11月	平成17年2月
① 取 引 価 格		1,583,000 円	3,545,571 円	843,063 円	1,252,088 円
② 事 情 補 正		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
③ 時 点 修 正 (注1)		$\frac{116}{100}$	$\frac{115}{100}$	$\frac{114}{100}$	$\frac{119}{100}$
④ 現 在 推 定 価 格 ①×②×③		1,836,280 円	4,077,407 円	961,092 円	1,489,985 円
⑤ 標 準 化 補 正 (注2)		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$
⑥ 地 域 要 因 格 差 (注3)		$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{204}$	$\frac{100}{46}$	$\frac{100}{86}$
⑦ 推 定 標 準 価 格 ④×⑤×⑥		1,800,000 円	1,900,000 円	1,900,000 円	1,730,000 円

(注1) 時点修正変動率

平成17年2月	～ 平成17年12月	月率	+0.5%	+0.5%	+0.5%	+0.5%
平成18年1月	～	価格時点	月率	+1.0%	+1.0%	+1.0%



## (注2) 標準化補正の内訳

取引事例	1	2	3	4
a. 街路条件	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
b. 交通・接近条件	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
c. 環境条件	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
d. 行政的条件	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
e. 画地条件 (相乗積)	$\frac{100}{100}$	角地 +5 $\frac{100}{105}$	四方路地 +10 $\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$
f. その他	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
標準化補正	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$

## (注3) 地域要因格差の内訳

取引事例	1	2	3	4
a. 街路条件	$\frac{100}{100}$	道路の幅員 +5 $\frac{100}{105}$	道路の幅員 +5 $\frac{100}{105}$	道路の幅員 +5 $\frac{100}{105}$
b. 交通・接近条件	駅への接近性 +3 $\frac{100}{103}$	駅への接近性 +4 $\frac{100}{104}$	駅への接近性 +2 $\frac{100}{102}$	駅への接近性 +2 $\frac{100}{102}$
c. 環境条件	用途の多様性 +25 $\frac{100}{125}$	用途の多様性 +35 商況 +40 $\frac{100}{175}$	用途の多様性 -25 商況 -25 $\frac{100}{50}$	用途の多様性 -25 $\frac{100}{75}$
d. 行政的条件	容積率 -21 $\frac{100}{79}$	容積率 +7 $\frac{100}{107}$	容積率 -14 $\frac{100}{86}$	容積率 +7 $\frac{100}{107}$
e. その他	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
地域要因格差	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{204}$	$\frac{100}{46}$	$\frac{100}{86}$

別表③ 配分率査定表

階 層	用 途	評 価 対 象 不動産	建物の 名 称	① 専有面積 (㎡) (注)	② 階層別・ 用途別 効用比	③ 効 用 積 数 ①×②	④ 効 用 積 数 (評価対象不動産)
1	店舗		101	626.69	120	75,203	—
2	事務所		201	735.98	100	73,598	—
3	事務所			883.22	100	88,322	—
4	事務所	○	401	883.22	100	88,322	88,322
5	事務所	○		883.22	100	88,322	88,322
6	事務所		601	883.22	100	88,322	—
7	事務所			883.22	100	88,322	—
8	事務所		801	883.22	100	88,322	—
9	事務所			883.22	100	88,322	—
10	事務所			883.22	100	88,322	—
11	事務所			454.17	100	45,417	—
11	事務所		1101	401.29	100	40,129	—
12	事務所			883.22	100	88,322	—
合計				10,167.11		1,029,245	176,644

配分率 $\Sigma ④ \div \Sigma ③ \div 0.1716$
--

(注) 専有部分は立川センタービル管理規約の別表4の専有面積による



別表④ DCF法による収益価格

【DCF法による収益価格査定表】

単位：千円

① 10年間の正味 純収益の現価 の合計額	②							③ DCF法による 収益価格  ①＋②
	A 11年目の正味 純収益	B 最終還元利回り	C 10年目期末の 復帰価格 A÷B	D 復帰実現費用 C×3.0%	E 正味復帰価値 C－D	F 複利現価率	G 正味復帰価値 の現価 E×F	
550,110 40.9%	75,538	5.6%	1,348,893	40,467	1,308,426	0.6081	795,654 59.1%	1,345,764 ≒1,350,000

【採用利回り】

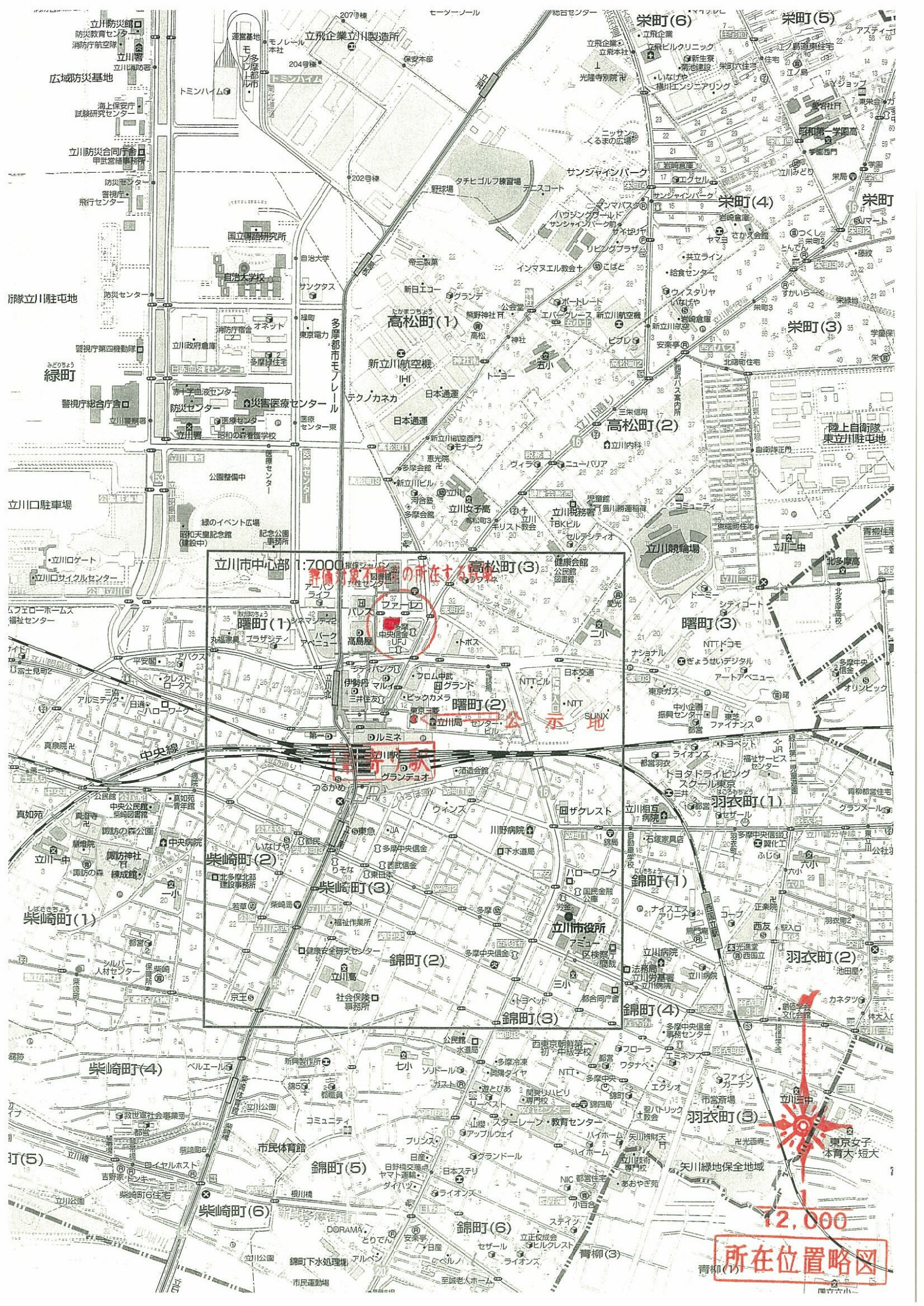
割引率	5.1%
最終還元利回り	5.6%

【収支査定表】

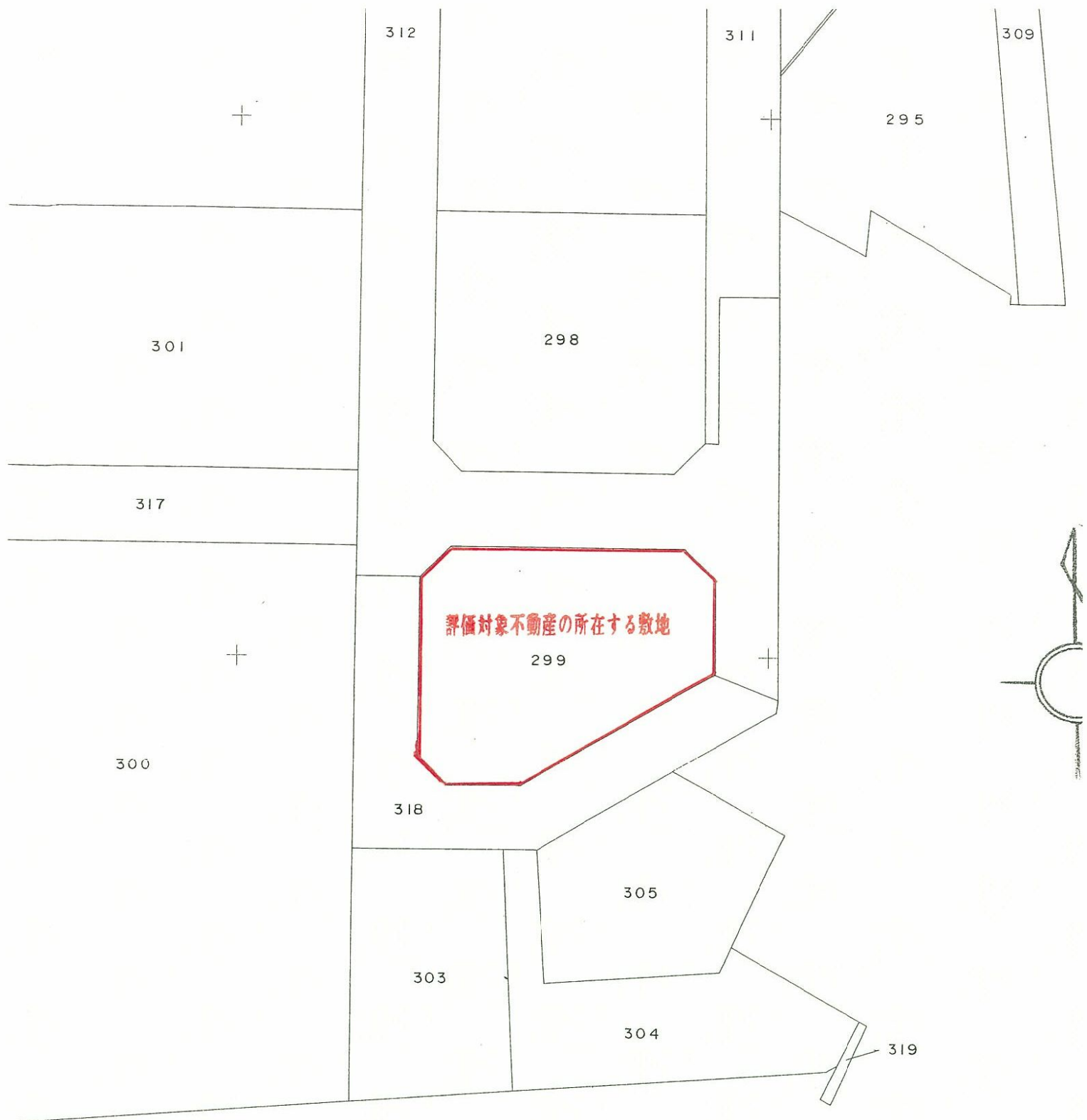
単位：千円

		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目
賃料収入	事務所	87,171	83,684	80,337	77,124	74,425	74,425	74,425	74,425	74,425	74,425	74,425
	変動率	-	-4.0%	-4.0%	-4.0%	-3.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
共益費収入	事務所	12,824	17,312	22,506	29,258	38,035	38,035	38,035	38,035	38,035	38,035	38,035
	変動率	-	35.0%	30.0%	30.0%	30.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
(参考：共益費込賃料収入)		(99,995)	(100,996)	(102,843)	(106,382)	(112,460)	(112,460)	(112,460)	(112,460)	(112,460)	(112,460)	(112,460)
	変動率	-	1.0%	1.8%	3.4%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
駐車場収入		2,940	2,940	2,940	2,940	2,940	2,940	2,940	2,940	2,940	2,940	2,940
	変動率	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
水道光熱費収入		5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500
	変動率	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
その他収入		400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	変動率	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
潜在総収益		108,835	109,836	111,683	115,222	121,300	121,300	121,300	121,300	121,300	121,300	121,300
(-)空室等損失相当額		0	4,407	4,481	4,622	4,865	4,865	4,865	4,865	4,865	4,865	4,865
	事務所稼働率	100%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%
	駐車場稼働率	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
(-)貸倒損失相当額		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
有効総収益		108,835	105,429	107,202	110,600	116,435	116,435	116,435	116,435	116,435	116,435	116,435
維持・管理費	建物管理費	11,200	11,200	11,200	11,200	11,200	11,200	11,200	11,200	11,200	11,200	11,200
	変動率	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	水道光熱費	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
	変動率	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	プロパティ・マネジメント・フィー	3,825	3,653	3,690	3,782	3,965	3,967	3,967	3,967	3,969	3,969	3,969
公租公課	土 地	2,090	2,090	2,090	2,090	2,090	2,090	2,090	2,090	2,090	2,090	2,090
	変動率	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	建 物	4,834	4,834	4,689	4,689	4,689	4,548	4,548	4,548	4,412	4,412	4,412
	変動率	-	0.0%	-3.0%	0.0%	0.0%	-3.0%	0.0%	0.0%	-3.0%	0.0%	0.0%
	償却資産	219	219	219	219	219	219	219	219	219	219	219
	変動率	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
損害保険料		303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303
	変動率	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
その他費用		869	869	869	869	869	869	869	869	869	869	869
	変動率	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
総費用		39,340	39,168	39,060	39,152	39,335	39,196	39,196	39,196	39,062	39,062	39,062
	経費率	36.1%	37.2%	36.4%	35.4%	33.8%	33.7%	33.7%	33.7%	33.5%	33.5%	33.5%
賃貸純収益		69,495	66,261	68,142	71,448	77,100	77,239	77,239	77,239	77,373	77,373	77,373
(+)一時金の運用益(運用利回り2.0%)		1,733	1,744	1,674	1,608	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552
	貸室敷金	86,380	86,967	83,488	80,148	77,343	77,343	77,343	77,343	77,343	77,343	77,343
	駐車場敷金	245	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233
(-)資本的支出		3,387	3,387	3,387	3,387	3,387	3,387	3,387	3,387	3,387	3,387	3,387
	変動率	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
正味純収益		67,841	64,618	66,429	69,669	75,265	75,404	75,404	75,404	75,538	75,538	75,538
複利現価率		0.9515	0.9053	0.8614	0.8196	0.7798	0.7420	0.7060	0.6717	0.6391	0.6081	-
正味純収益の現在価値		64,551	58,499	57,222	57,101	58,692	55,950	53,235	50,649	48,276	45,935	-









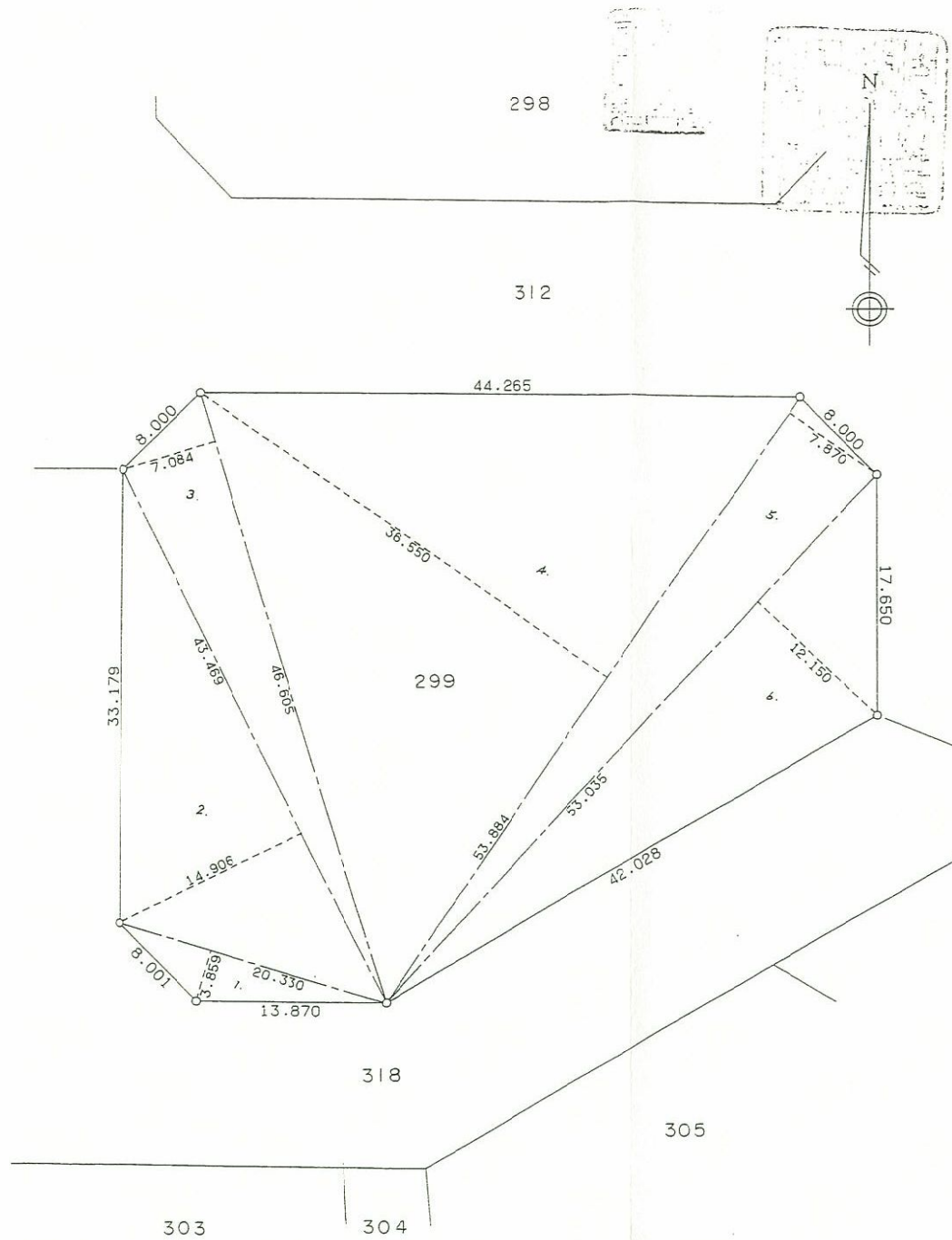
1  
1,000

公図写



地 番	299	地 積 測 量 図
土地の所在	立 川 市 曙 町 2 丁 目	

三 斜 求 積 表					
地 番	NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積
	1	20.330 ×	3.859 =	78.453470	
	2	43.469 ×	14.906 =	647.948914	
	3	46.605 ×	7.084 =	330.149820	
	4	53.884 ×	36.550 =	1969.460200	
	5	53.884 ×	7.870 =	424.067080	
	6	53.035 ×	12.150 =	644.375250	
		合 計		4094.454734	
		面 積		2047.2273670 m <sup>2</sup>	2047.22 m <sup>2</sup>



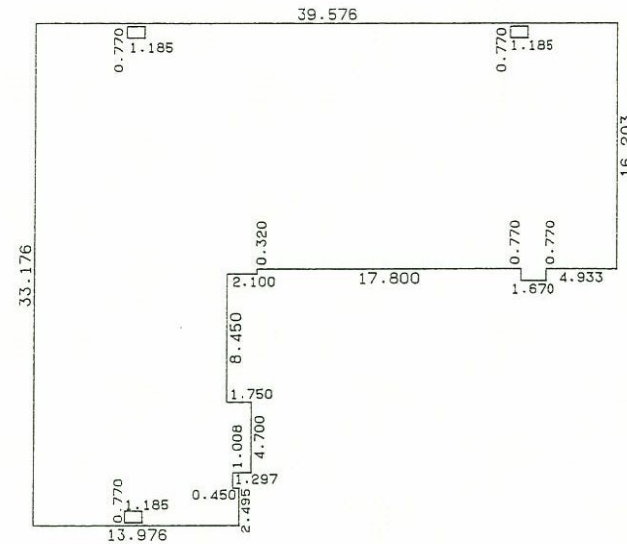
作 製 者	東京都台東区柳橋1丁目10番2号	申請 人	東京都千代田区九段北一丁目11番0号	縮 尺	1 / 500
	武 田 昇		住宅・都市整備公団不動産登記課 係員 理 事 青 柳 幸 人		
	平成 4 年 7 月 27 日				
	(平成 年 月 日作製)				

# 各階平面図

家屋番号	曙町二丁目299番の401	建物図面
建物の所在	立川市曙町二丁目299番地	

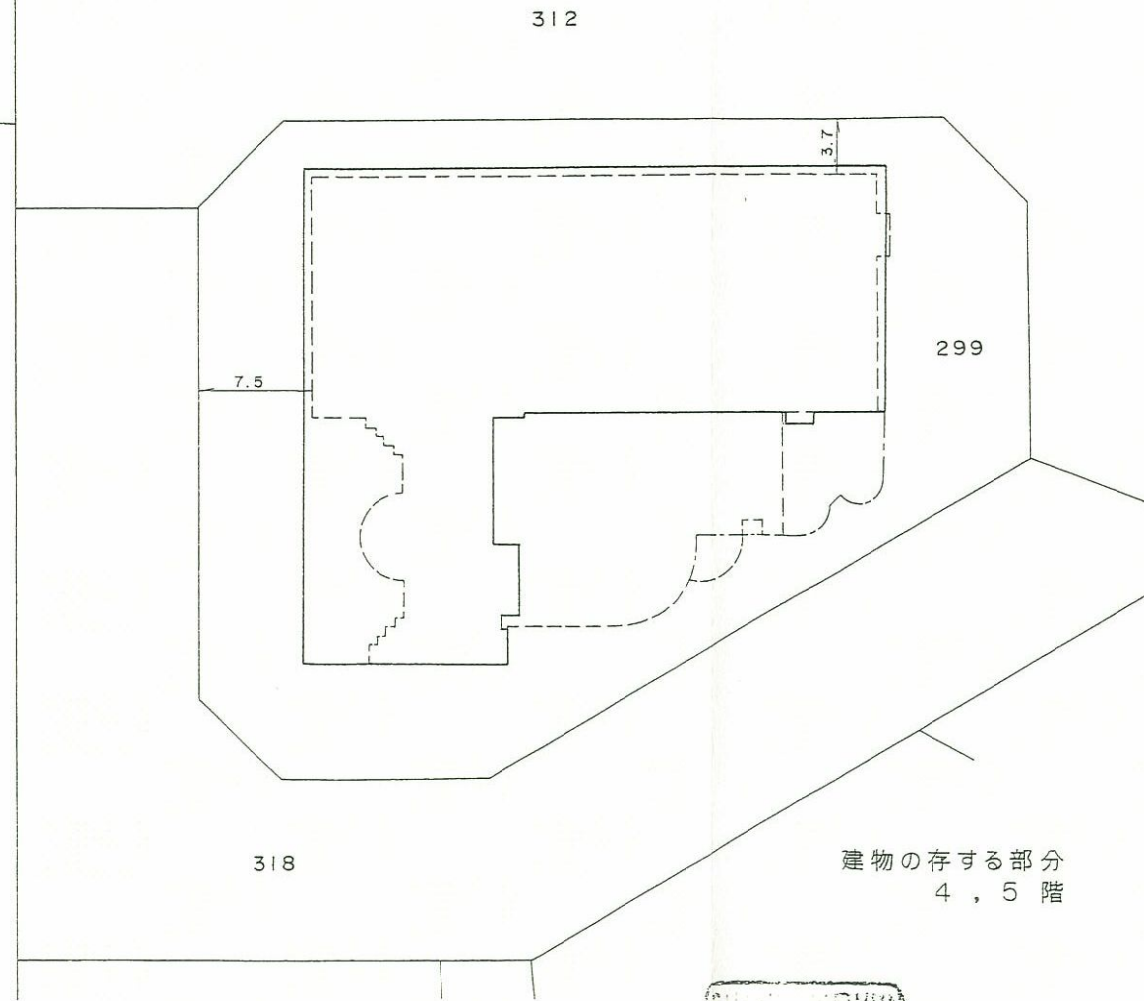
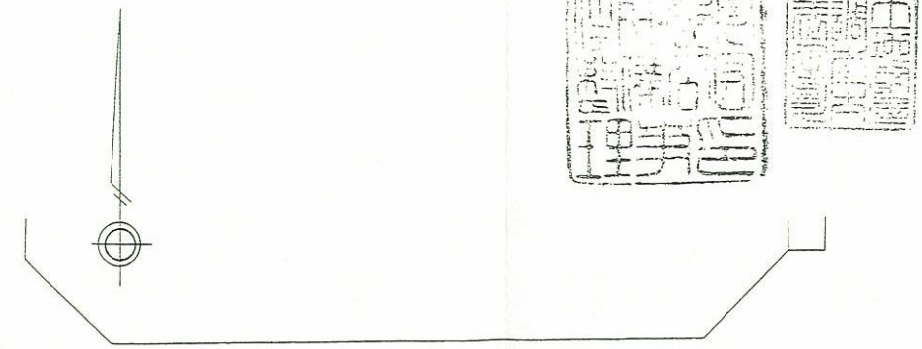
401号

4～5階 (各階同型)



## 求積表

16.203 × 39.576	=	641.249928
0.770 × 1.670	=	1.285900
0.320 × 15.173	=	4.855360
8.450 × 13.073	=	110.466850
4.700 × 14.823	=	69.668100
1.008 × 13.526	=	13.634208
2.495 × 13.976	=	34.870120
-( 0.770 × 1.185 )	=	-0.912450
-( 0.770 × 1.185 )	=	-0.912450
-( 0.770 × 1.185 )	=	-0.912450
合計		873.293116
床面積	873.29	m <sup>2</sup>



平成六年拾貳月式壹日

東京都台東区柳橋1丁目10番2号		縮尺	1/500	申請人	住宅・都市整備公団 登記嘱託役員 志村哲也	縮尺	1/500
作製者	土地家屋調査士 武田昇 (平成6年12月15日作製)						

(複写機により制作)

これは図面の写しである。

平成18年12月7日  
東京地方法院立川支部

登記官 後藤 基

建物図面写

各階平面図写





現況写真



