

不動産調査報告書

御中

発行番号:	
発行年月日:	

査定価格	608,000 千円	調査年月日	平成19年11月2日	株式会社日本不動産コンサルタント	
		類型	貸家及びその敷地	査定者	鑑定太郎

物件所在地	東京都品川区東五反田1丁目128番地	住所	東五反田1-11-8
-------	--------------------	----	------------

評価対象物件	土地		建物				
	地番	地目	権利	持分	登記面積・実測面積(m ²)	所有者(登記簿)	
	128番地	宅地	所有権	100 / 100	300 -	鑑定太郎	
				/			
				/			
				/			
		家屋番号	構造・用途	築年・増改築(登記簿)	権利	登記面積・実測面積(m ²)	所有者(登記簿)
		128番	RC造・事務所	H19.11.2新築	所有権	1,000	

公法規制	都市計画	都市計画	用途地域	商業地域	其他地区等	第二種特別工業地区	
	建築率(指定)	%	0 %	建築率(指定)	70 %	%	防火規制
高度	第3種	地区	計画	無し	画整理・再開発	無し	
建築物の高さ	4m	斜線	地斜線	有	比側斜線	有	無し
その他	制				位置指定道路	有	有
道路	路	東	標準	号	0.5 m		有
道路	路		標準	号	0.0 m	舗装	有
道路	路		標準		m	舗装	
建築	再建築				私道負担		無し

現況・土地	交通	JRL	五反田	10 m・道路距離	300 m・直線距離	バス停	五反田
	インフラ			特になし	形状		長方形
高低			下水	有	接道		角地
セクタールック			無し	法地等			無し
現況・建物	用途	事務所・店	ビルタ	中等	陸屋根	有	三ツ星ビル
	有						

積算価格	土地	千円/m ²	面積	300 m ²	=	315,000	千円/m ²							
	建物	千円/m ²	現価率	27 %	×	面積	1000 m ²	=	54,000	千円/m ²				
		経済的残存耐用年数	45	÷	通算耐用年数	15	×	{1-観察減価率	20 %}	=	27 %	積算価格	369,000	千円/m ²
収益価格	総収益	延面積	1,000 m ²	×	有効率	90 %	×	想定賃料	4,500 円/m ²	×	12ヶ月	=	総収益	48,600 千円/m ²
	総費用	総収益	48,600 千円/m ²	×	経費率	25 %	=	総費用	12,150 千円/m ²					
	純収益	総収益	48,600 千円/m ²	-	総費用	12,150 千円/m ²	=	純収益	36,450 千円/m ²					
	収益価格	純収益	36,450 千円/m ²	÷	還元利回り	6 %	=	収益価格	608,000 千円/m ²					

査定価格	608,000 千円/m ²	積算価格	369,000 千円/m ²	収益価格	608,000 千円/m ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

備考	
----	--

[調査の条件] 1.本不動産調査報告書は「不動産の鑑定評価に関する法律」及びその施行規則に基づく不動産鑑定評価書ではありません。2.本調査はご提示資料及び外観調査の範囲での調査であり、地中の有害物質及び建物の隠れた瑕疵等は存しないことを前提としております。3.本不動産調査報告書はご依頼者に対して内部資料として報告するもので、外部に対しては慎重なお取り扱いをお願いいたします。4.本不動産調査報告書の内容についてご依頼者以外からの説明には弊社は応じません。