

8. 予定価格の決定について（年額貸付料（定期借地））

（平成 27 年 4 月 27 日）

近畿財務局決裁文書（甲）

行政文書（大）平成27年度普通財産の貸付
 ファイル名（中）財産の運用（小）普通財産貸付議書

保存期間 運用終了の日に
 係る特定日以後
 10年 保存期間
 満了日

情報の格付け 取扱制限		機密性 (③ ・ 2 ・ 1) 情報				文書記号 番 号	近財統-1 第 号	
照合	月 日	標識欄 ()	至急 その他 ()	発送 種別	普通 速達 書留 簡易書留 特定記録 親展 使送 電気通信回線 (其他)	受領印	文書日付	平成 年 月 日
発送	月 日						決裁日付	平成 27 年 4 月 27 日
完結	月 日						起案日付	平成 27 年 4 月 27 日
局 長	主管部長	主管次長 委任 (不任)	主管課長	上席管理官	担当管理官	文書取扱 主任	起案者 起案番号 第 613 号	
	総務部長	総務部次長	総務課長	課長補佐	文書係長			
合議部課						公印押印済表示 電子署名付与済表示		
受信者				発信者				
件名 予定価格の決定について（年額貸付料（定期借地））						☒ 同 決 定 請 答 申 回 答 供 通 依 進 覧 達 頼 達 報 通 照 承 告 知 会 認		
下記国有地に係る標記のことについて、別添のとおり決定してよろしいか。								
記								
(所 在 地) 豊中市野田町1501番								
(区分・数量) 土 地・8, 770. 43㎡								
※平成27年3月11日付近財統-1第263号で予定価格を定めた事案について、再度予定価格を決定するもの								

調 書

1. 事案の概要

下記2の財産については、平成25年9月2日、学校法人森友学園より取得等要望書を受領し、小学校敷地として時価貸付（売払いを前提とする10年間の事業用定期借地）を行う処理方針について、平成27年2月10日の国有財産近畿地方審議会に諮問した結果、処理適当の答申を得たため、相手方との貸付契約に向けて、年額貸付料の予定価格を決定するものである。

本件については、不動産鑑定士に貸付料の鑑定評価を依頼し、貸付料の予定価格を決定していたが、3月26日に相手方が本地のボーリング調査結果資料を提示して、同調査結果に基づくと本地が軟弱地盤と見受けられるため、同調査結果を貸付料に考慮すべきとの主張がなされた。

本地のボーリング調査は、平成26年10月に大阪航空局が相手方に一時貸付けを行うことにより認めていたものであるが、当該調査の結果は、国が貸付料鑑定評価依頼を行う際に認識していなかった内容であり、土地の価格に影響を及ぼす価格形成要因となるものであった。

そのため、当該調査結果の貸付料に対する影響を再検討することとし、当初に依頼した不動産鑑定士に意見評価を徴して貸付料の見直しを行い、その結果を踏まえて予定価格を決定するものである。

2. 財産の概要

所在地：豊中市野田町1501番

区 分：土 地（宅地）

数 量：8,770.43㎡

会 計：自動車安全特別会計（空港整備勘定）

平成25年4月30日 大阪航空局より処分依頼

3. 処理区分等

相 手 方：学校法人森友学園

利用計画：小学校敷地

処理区分：時価貸付（10年間の事業用定期借地）

契約方式：随意契約

適用法令：会計法第29条の3第5項、予算決算及び会計令第99条第21号

用途指定：有（小学校敷地）

4. 予定価格

年額貸付料予定価格は、別添予定価格調書のとおり。

審 査 調 書

近 畿 財 務 局		決 裁	部 長	次 長	首 席	上 席	起案者	整理番号
					委 任			1
依 頼 部 局		局 統括国有財産管理官(1)			目 的		新規貸付(定期借地権)	
財産の所在地		大阪府豊中市野田町1501番						
沿 草		—						
現 況	区 分	土 地						
	種 目	宅 地						
	構 造							
	数 量	8,770.43 m ²	本	—	m ²			
	利用状況	未利用						
評 価 内 容								
評 定 価 格 (賃 料)			委託先		(株)難波不動産鑑定			
			担当鑑定士		難波里美			
年 額 支 払 賃 料 年 額 実 賃 賃 料	m ² 当たり 単 価	4,119 円		民 間 精 通 者	4,109 円		※民間精通者価格時点 平成27年1月1日	
	総 額	36,123,000 円			36,040,000 円			
	m ² 当たり 単 価	4,201 円			4,191 円			
	総 額	36,845,000 円			36,761,000 円			
評 価 の 基 本 的 事 項	賃料の種類	新規賃料(正常賃料)						
	価 格 時 点	平成 27 年 4 月 1 日						
	その他条件	評価依頼条件のとおり						

局 統括国有財産管理官(1) 殿

平成 27 年 4 月 24 日
事務連絡鑑第 27 号

上記のとおり審査を了したので通知します。首席国有財産鑑定官

宮崎 研次

鑑定評価額審査調書

				整理番号	担当者
				1	中川 司
財産の所在地(地番)		大阪府豊中市野田町1501番		価格時点	平成27年4月1日
原稿提出期限	平成27年4月24日	適 ☒ 否 ☐	委託先	(株)難波不動産鑑定	
鑑定書提出期限	平成27年4月27日	適 ☒ 否 ☐			
評価の種類	更地		担当鑑定士	難波里美	
区分	種別	数量	摘要	鑑定評価額	
				m ² 当たりの単価	総額
土地	宅地	8,770.43 m ²	支払賃料	4,119 円	36,123,000 円
建物	延べ	m ²	実質賃料	4,201 円	36,845,000 円
工作物	工作物			— 円	— 円
立木竹	立木竹	本		— 円	— 円
総合計				— 円	
評定価格				36,123,000 円	
審査内容					
審査事項	1 鑑定評価の基本的事項			指摘事項	
	① 対象不動産の表示(所在・地番・地積【公簿・実測】)			なし	
	② 価格時点、実査日、鑑定評価を行った年月日との関係			なし	
	③ 対象不動産の権利の種類及び種別・類型			なし	
	④ 価格の種類			なし	
	⑤ 鑑定評価依頼の目的			なし	
	⑥ 評価条件			なし	
	⑦ 縁故もしくは特別の利害関係			なし	
	⑧ 対象不動産の確認(物的確認・権利態様の確認)			なし	
	2 不動産鑑定評価			質疑・修正等の要請	改善等の有無
	① 一般的要因の分析(地価動向等)			☐ (0) 回	有 ☐ 無 ☒
	② 地域分析(市区町村の概要、市場の特性、近隣地域の状況)			☐ (0) 回	有 ☐ 無 ☒
	③ 個別分析(対象不動産の状況、競争力、最有効使用の特定)			☐ (0) 回	有 ☐ 無 ☒
	④ 鑑定評価方式の適用(比較法、収益法、開発法、公示地等規準)			☒ (1) 回	有 ☒ 無 ☐
⑤ 試算価格の調整(規準価格との均衡)			☒ (1) 回	有 ☒ 無 ☐	
⑥ 表記及び計算の正確性			☐ (0) 回	有 ☐ 無 ☒	
備考					

本省等との意見交換	なし
-----------	----

契約解除の理由、工期延長等の理由	なし
------------------	----

評定価格の決定について

本件価格等調査業務は、平成27年1月1日を価格時点とした評定価格(年額支払賃料)の修正を行うものである。今回、相手方との貸付契約を5月に締結する見込みであるため、「国有財産評価基準について」通達に規定する評定価格の有効期間である4か月を超過することになるが、同通達では貸付料の時点修正方法について明記されていないことから、その修正方法について下記の確認事項を踏まえて時点修正を行うこととしたもの。

手順としては、当初の鑑定評価書において算定された「基礎価格」に同鑑定評価書において採用された「公示地」を基にした時点修正率を乗じ、平成27年4月1日時点の「基礎価格」を算定し、これに期待利回りを乗じること等により評定価格(年額支払賃料)を算出するものである。

○積算法を適用した賃料鑑定評価

再鑑定基礎価格(a) 929,666,000円	時点修正率(b) 1.003	※時点修正率は、平成13年3月30日付財理第1317号「国有財産評価基準について」第4章第2の1を準用し算定した。	
(時点修正後の) 基礎価格(c=a×b) 932,454,998円	期待利回り(d) 3.0%	公租公課相当額(e) 8,871,294円	積算賃料(f=c×d+e) 36,845,000円 千円未満四捨五入
年額実質賃料(g=f) 36,845,000円			
年額実質賃料による 保証金額(h=g) 36,845,000円	保証金の運用 利回り(i) 2%		

年額支払賃料 (j=h/(1+i))	36,123,000円 (4,119円/㎡・年)	千円未満四捨五入
契約保証金(k=j) (年額賃料相当額)	36,123,000円	

【確認事項】

※「国有財産評価基準について」通達(H13.3.30財理第1317号)によれば、評定価格の有効期限は財務局先決事案については4か月とされているが、貸付料の評価替について明確な記載がなく、平成27年4月13日に本省理財局国有財産企画課に確認したところ、「貸付料は有効期限という発想はなく、その都度評価すべきものであるが、前回評価と比較する必要から価格時点を平成27年1月1日とすることは理解できる。この場合には、積算賃料算定の基となる土地の基礎価格を地価変動率により修正すればよく、評価通達の第3章特例評価及び第4章評価替に定められた時点修正方法に準じて修正すればよい。また、貸付料期待利回りについては、豊中市域の場合4ヶ月程度の期間で利回りの変動は考えにくいいため、時点修正は考慮しなくてもよい。」との回答を得た。

府県名 大阪府 地 価 変 動 率 算 定 表

(1) 地価変動率 … 下表資料を採用し、次のとおり決定した。

資料名	採用変動率の区分		地 価 変 動 率					
	市区町村等	番 号	H 22 1月 ～ 23 1月	H 23 1月 ～ 24 1月	H 24 1月 ～ 25 1月	H 25 1月 ～ 26 1月	H 26 1月 ～ 27 1月	H 27 1月 ～ 価格時点
公示地	豊中市	豊中5-11					1.0	0.3

資料名	採用変動率の区分		地 価 変 動 率					
	市区町村等	番 号	H 21 7月 ～ 22 7月	H 22 7月 ～ 23 7月	H 23 7月 ～ 24 7月	H 24 7月 ～ 25 7月	H 25 7月 ～ 26 7月	H 26 7月 ～ 価格時点
基準地								

○ 変動率採用根拠等

公示地等番号	豊中5-11		
基 準 日	価 格	時点修正率	決定変動率
平成27年1月1日	199,000 円	1.01	1.0
平成28年1月1日	197,000 円		

○ 「～価格時点」欄の変動率は次のとおり算定した。

変動率＝前年分の変動率×(1月から価格時点までの月数/12)

(2) 価格時点

平成	年	月
	27	4

※当初 価格時点	平成	年	月
		27	1

(3) 時点修正率 (公示地)

年 月	修正率	各月指数
H24年1月		
H24年2月		
H24年3月		
H24年4月		
H24年5月		
H24年6月		
H24年7月		
H24年8月		
H24年9月		
H24年10月		
H24年11月		
H24年12月		
H25年1月		
H25年2月		
H25年3月		
H25年4月		
H25年5月		
H25年6月		
H25年7月		
H25年8月		
H25年9月		
H25年10月		
H25年11月		
H25年12月		
H26年1月	1.013	0.987
H26年2月	1.012	0.988
H26年3月	1.011	0.989
H26年4月	1.010	0.990
H26年5月	1.010	0.990
H26年6月	1.009	0.991
H26年7月	1.008	0.992
H26年8月	1.007	0.993
H26年9月	1.006	0.994
H26年10月	1.005	0.995
H26年11月	1.005	0.995
H26年12月	1.004	0.996
H27年1月	1.003	0.997
H27年2月	1.002	0.998
H27年3月	1.001	0.999
H27年4月	1.000	1.000
H27年5月		
H27年6月		
H27年7月		
H27年8月		
H27年9月		
H27年10月		
H27年11月		
H27年12月		

(基準地)

年 月	修正率	各月指数
H23年7月		
H24年1月		
H24年2月		
H24年3月		
H24年4月		
H24年5月		
H24年6月		
H24年7月		
H24年8月		
H24年9月		
H24年10月		
H24年11月		
H24年12月		
H25年1月		
H25年2月		
H25年3月		
H25年4月		
H25年5月		
H25年6月		
H25年7月		
H25年8月		
H25年9月		
H25年10月		
H25年11月		
H25年12月		
H26年1月		
H26年2月		
H26年3月		
H26年4月		
H26年5月		
H26年6月		
H26年7月		
H26年8月		
H26年9月		
H26年10月		
H26年11月		
H26年12月		
H27年1月		
H27年2月		
H27年3月		
H27年4月		
H27年5月		
H27年6月		
H27年7月		
H27年8月		
H27年9月		
H27年10月		
H27年11月		
H27年12月		

標準地・基準地検索システム



国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

土地総合情報ライブラリー

土地総合情報システム

土地・建設産業局

ヘルプ

検索の仕方

利用の注意

TOP > 検索対象地域選択 > 検索条件指定 > 検索結果表示 > 詳細情報

国土交通省地価公示

検索結果表示

検索条件: 【地域】大阪府豊中市穂積2丁目【対象】地価公示【調査年】平成26年～平成27年【用途区分】商業地【地価】197千円/㎡～200千円/㎡

検索結果 2 件中 1 ～ 2 件目を表示中

「詳細を聞く」ボタンを押すと、地価情報の詳細情報が表示されます。

国土交通省地価公示

詳細を閉じる

標準地番号	豊中5-11	調査基準日	平成27年1月1日
所在地及び地番	大阪府豊中市穂積2丁目402番3外 地区で指定する		
住居表示	穂積2-2-2		
価格(円/㎡)	199,000(円/㎡)	交通施設、距離	阪都天神、1,200m
地積(㎡)	970(㎡)	形状(間口・奥行)	(1.0,2.0)
利用区分、用途	建物などの敷地、S(鉄骨造) 2F		
利用状況	店舗兼事務所	排水水等状況	ガス・水道・下水
周辺の土地の利用状況	自動車販売店、外食産業等が混在する商業地		
前面道路の状況	北 20.5m 府道	その他の接面道路	
用途区分、高度地区、防火・準防火	準工業地域、準防火地域	建ぺい率(%), 容積率(%)	60(%) 30(%)
都市計画区域区分	市街化区域		
森林法、公園法、自然環境等			
固定資産税	詳細表示		

国土交通省地価公示

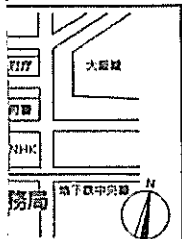
詳細を閉じる

標準地番号	豊中5-11	調査基準日	平成26年1月1日
所在地及び地番	大阪府豊中市穂積2丁目402番3外 地区で指定する		
住居表示	穂積2-2-2		
価格(円/㎡)	197,000(円/㎡)	交通施設、距離	阪都天神、1,200m
地積(㎡)	970(㎡)	形状(間口・奥行)	(1.0,2.0)
利用区分、用途	建物などの敷地、S(鉄骨造) 2F		
利用状況	店舗兼事務所	排水水等状況	ガス・水道・下水
周辺の土地の利用状況	自動車販売店、外食産業等が混在する商業地		
前面道路の状況	北 20.5m 府道	その他の接面道路	
用途区分、高度地区、防火・準防火	準工業地域、準防火地域	建ぺい率(%), 容積率(%)	60(%) 30(%)
都市計画区域区分	市街化区域		
森林法、公園法、自然環境等			
固定資産税	詳細表示		

<< 最初へ < 前へ 1 次へ > 最後へ >>

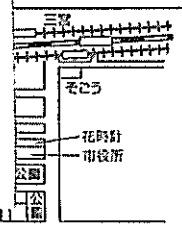
指定容積率を上回る容積率を使用することを前提に価格を決定した地点は、指定容積率の次に*を表示。

所二



務局

前4丁目1番76号
館
0 (総務課)

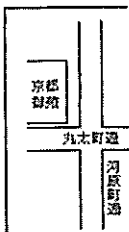


予定価格調書

(豊中市野田町1501番)

【財務所

- 国(
- 地
- 金
- 有
- 地
- 国
- 国



京都財務事務所

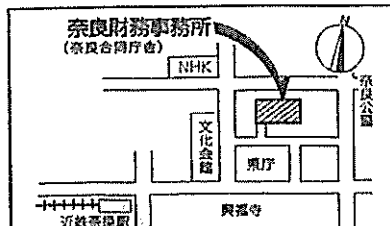
〒606-8395
京都市左京区丸太町川端東入ル
東丸太町34番地12号 京都第2地方合同庁舎
☎ 075-752-1417 (総務課)

舞鶴出張所

〒625-0036
舞鶴市字浜3番地の1
☎ 0773-62-3557 (管財課)

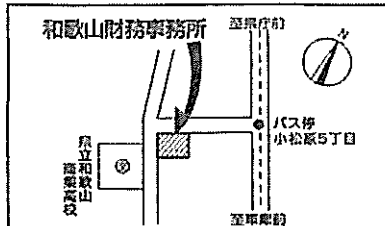
神戸財務事務所

〒650-0024
神戸市中央区海岸通29番地
神戸地方合同庁舎
☎ 078-391-6941 (総務課)



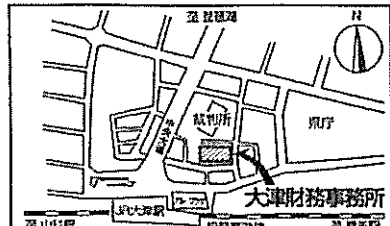
奈良財務事務所

〒630-8213
奈良市登大路町81番地
奈良合同庁舎
☎ 0742-27-3161 (総務課)



和歌山財務事務所

〒641-0044
和歌山市今福1丁目3番35号
☎ 073-422-6141 (総務課)



大津財務事務所

〒520-0044
大津市京町3丁目1番1号
大津びわ湖合同庁舎
☎ 077-522-3765 (総務課)

予 定 価 格

物 件 所 在 地	豊中市野田町1501番
区 分 ・ 数 量	土地（宅地）・8,770.43㎡
処 分 相 手 方	学校法人森友学園

¥ 2 7 , 2 5 1 , 7 0 6 -

(年額貸付料)

平成27年4月27日

近畿財務局 管財部長 小 池 保 (印)

【機密性 3 情報】

【職員限り】

予 定 価 格 算 出 調 書

本件定期借地契約の年額貸付料については、別添審査調書のとおり首席国有財産鑑定官から、鑑定評価賃料の審査を了した旨の通知を受けており、その賃料には公租公課相当額が含まれているものである。

本件は、定期借地契約を締結するものであり、定期借地の取扱いについては、平成 23 年 3 月 31 日付財理第 1539 号「社会福祉施設等の整備を目的とした社会福祉法人等に対する定期借地権の設定について」通達を準用するものとしている。

貸付料の予定価格算定基準については、同通達の記 7 (1) に基づき算出することとし、同規定には「貸付料予定価格は民間精通者による年額貸付料の評価額を基に、公租公課相当額を控除した額により決定する。」とされている。

上記通達は社会福祉施設を対象とするものであるが、本件貸付対象の小学校施設も社会福祉施設同様に市町村交付金の非客体であることから、年額貸付料から公租公課相当額を控除して予定価格を算出するものである（別添資料参照）。

したがって、本件については以下のとおり予定価格を算出する。

	（株）難波不動産鑑定	
(A) 年額貸付料（支払賃料）	36,123,000 円	/
(B) 公租公課相当額	8,871,294 円	/
(A) - (B)	27,251,706 円	/

年額貸付料予定価格 27,251,706 円 /

作成者

検算者

作成責任者

【メモ】 H27.01.16

公租公課相当額の取扱いについて（考え方の整理）

森友学園の処理方針について、理財局特例承認は、期間を10年間とする事業用定期借地契約を締結するという方針に対して、貸付通達における売払い前提の新規貸付けの特例として承認するものである。

貸付料から公租公課相当額を控除することについては、上記特例承認事項に含まれるものではないため、検査院等から根拠等を問われることも想定し、以下、考え方を整理するものである。

小学校という用途は、交付金非客体であり貸付料に公租公課相当額を含めることは合理性に欠けることから、交付金の客体とはならない用途で定期借地により貸付けする場合においては、年額貸付料から公租公課相当額を控除すべきと考える。

（以下、業務課見解）

普通財産貸付料算定基準においては、公租公課相当額の控除について特段の規定はないものの、交付金の客体とならない用途での貸付けに関して、貸付料から公租公課相当額を控除することの適否を問われた場合、否定する理由はないと考える。



価格調査報告書

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会正会員



株式
会社

難波不動産鑑定

②鑑第15041001号

平成27年4月27日

支出負担行為担当官

近畿財務局総務部次長 殿

所在地 大阪市西区九条 号

商号又は名称 株式会社

代表者名 代表取締役 難波里美

価格調査について

平成27年4月15日付近財統一1第543号で委託のありました標記のことについては、下記のとおり調査結果を報告します。

記

1. 委託業務名称 国有財産に係る価格等調査業務
2. 業務内容 平成26年11月26日付近財統一1第1489号で依頼した対象不動産の鑑定評価条件を以下のとおり変更及び追加した場合の価格調査書の作成。
《変更》 借地借家法第22条の定期借地権（期間50年間）を設定する場合の最有効使用に基づく新規年額支払賃料を鑑定評価すること。
《追加》 当局が提示する「地盤調査報告書（別添）」のボーリング等調査結果に基づき鑑定評価すること。
3. 対象財産 大阪府豊中市野田町1501番
土地 8,770.43㎡
4. 価格時点 平成27年1月1日
5. 決定調査価格 別紙のとおり（任意様式）
及び算定根拠

本件価格調査にあたっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の価格調査を行いました。

担当不動産鑑定士



(次頁まで余白)

[別 紙]

一 査定額及び賃料の種類

賃料の種類	総 額	単 価
正常賃料（年額）	年額実質賃料 36,761,000 円	4,191 円／㎡
	年額支払賃料 36,040,000 円	4,109 円／㎡
	(契約保証金 36,040,000 円)	

内 訳	土地の所有権価格	929,666,000 円
	建物	－ 円
	工作物	－ 円
	立木竹	－ 円

二 対象不動産の表示

区分	所 在	地 番	地 目		地 積	
			現 況	公 簿	実 測	公 簿
土地	大阪府豊中市 野田町	1501 番	宅地	宅地	8,770.43 ㎡	8,770.43 ㎡

（所有者）運輸省（公簿上）

（権利の種類）所有権

三 査定の条件

1 対象確定条件

- 1) 対象不動産の所在、範囲等は上記「二 対象不動産の表示」の通り確定する。
- 2) 数量は依頼者指示により、依頼者提示図面による実測数量を採用する。

2 査定条件

- 1) 借地借家法第 22 条の規定に基づく定期借地権（下表の前提条件）を設定する場合の最有効使用に基づく新規年額支払賃料の査定を行う。

借地権の種類	賃借権
契約期間	50 年
契約終了時	建物を撤去し更地にて返還
一時金	契約保証金として年額賃料相当額を預託。契約終了時に債務不履行がなければ無利息にて全額返還。

- 2) 対象不動産の一部において、土壌汚染及び地下埋設物の存在が判明しているため、以下の依頼者提示資料により必要と見込まれる除去費用を考慮して査定

を行う。

- ・土地履歴調査報告書
- ・土壤汚染状況調査業務報告書
- ・土壤汚染深度方向調査業務報告書（なお、同報告書の作成後、同報告書に基づき、対象不動産のうち基準値超過の鉛又はひ素が検出された区域 471.875 m²が、豊中市より、土壤汚染対策法第 11 条第 1 項に基づく「形質変更時要届出区域」の指定を受けている。）
- ・地下構造物状況調査業務報告書

3) 依頼者提示の「地盤調査報告書」のボーリング等調査結果に基づき、価格査定を行う。

四 依頼目的

土地貸付のための新規支払賃料（地代：年額）の算定

五 依頼目的及び依頼条件と賃料の種類との関連

本件依頼目的は「土地貸付のための新規支払賃料（地代：年額）の算定」とするためであり、求める賃料の種類は正常賃料（年額）である。

六 価格時点及び査定を行なった年月日

価 格 時 点	平成 27 年 1 月 1 日
実 査 日	平成 26 年 12 月 12 日
査定を行なった年月日	平成 27 年 4 月 21 日

七 査定上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

地下埋設物については依頼者提示資料「平成 21 年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務 報告書（0A301）平成 22 年 1 月」による深度 3m 以内のレーダー調査、試掘調査の結果において、対象不動産には水道管・下水管・ガス管の残置管、道路跡アスファルト等の残置のほか、廃材・ゴミ、土間コンクリート、コンクリートガラ等の埋設物が認められた。

査定条件により当該資料等を参考として除去費用の査定を行うものであるが、当該調査はあくまで深度 3m 以内のレーダー調査及び試掘調査であり、今後更なる地下埋設物が発見される可能性が全くないとは断言できず、新たな費用負担が生ずる可能性を完全に否定するものではないことに留意を要する。

八 査定額決定の理由の要旨

「査定額決定の理由の要旨」のとおり

九 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無：いずれもない。

2. 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

3. 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

本査定額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方又は本意見書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

十 関与不動産鑑定士の氏名

難波 里美

十一 依頼者及び提出先等の氏名又は名称

- 1 依頼者：支出負担行為担当官 近畿財務局総務部次長 殿
- 2 依頼者以外の提出先：なし

十二 査定額の公表の有無について確認した内容

開示請求があれば公表する。

十三 附属資料

1. 位置図
2. 公図写し
3. 測量図
4. 調査報告書（抄）（土壌汚染）
5. ボーリング位置図
6. ボーリング柱状図
7. 開発想定図
8. 関係写真
9. 全部事項証明書

査定額決定の理由の要旨

一 基本方針

1 対象不動産の確認

弊社鑑定評価書⑩鑑第 14121002 号にて記載のとおり。

2 対象不動産の種別及び類型の判定

(1) 地域の種別・土地の種別

地域の種別：「路線商業移行地域」

土地の種別：「路線商業移行地」

(2) 類型

「更地」

3 査定手法の適用に関する事項

(1) 査定の手法

不動産の賃料を求める鑑定評価の手法は、新規賃料にあつては積算法、賃貸事例比較法、収益分析法等がある。

本件では、収益分析法については、賃貸条件に用途の制限がないため、事業を特定できず、適用が困難である。また同一需給圏内における契約内容が類似する適切な賃貸事例を収集し得なかったため賃貸事例比較法は適用しない。従つて、積算法に基づく積算賃料を適用して査定を行うものである。

なお、積算法を適用する上で、期待利回りの査定にあたっては、借地借家法第 22 条（一般定期借地権）の賃貸事例を分析することにより求め、賃貸事例比較法の市場性アプローチの考えを導入した。

二 価格形成要因の分析

1 一般的要因の分析

- (1) 最近の経済情勢、(2) 地価動向については弊社鑑定評価書⑩鑑第 14121002 号にて記載のとおり。

2 地域要因の分析

- (1) 対象不動産が所在する豊中市の概要は弊社鑑定評価書⑩鑑第 14121002 号にて記載のとおり。

(2) 対象不動産に係る市場の特性

① 同一需給圏の範囲

対象不動産の存する同一需給圏の範囲は、豊中市の路線商業地域一帯に及ぶが、住宅利用が可能な地域であることから、最寄駅から徒歩 10 分～15 分圏域

の住宅地についても対象不動産との間に代替・競争等の関係が認められる。

② 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

売買市場における市場参加者の属性は、事業目的の法人若しくはディベロッパー等の法人であると想定されるが、事業目的の法人については専らその収益性に着目し、ディベロッパーについては開発事業による事業採算性に着目して取引を行い、その販売対象であるエンドユーザーの所得環境等の需要動向にも留意して取引価格・賃料や契約条件等を決定すると思われる。

③ 同一需給圏における市場の需給動向

近畿圏の景気が回復基調にあり、同一需給圏内の近隣地域についても需給に改善がみられることから、商業地は平成 26 年地価公示以降、住宅地は平成 25 年地価調査以降、地価上昇が続行している。(下表参照) 但し、平成 27 年地価公示では商業地については上昇率がやや鈍化した。

<豊中市商業地の地価公示、地価調査平均変動率>

年	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年
地価公示	▲0.6%	±0.0%	+1.6%	+1.4%
地価調査	▲0.2%	±0.0%	+0.5%	—

<豊中市住宅地の地価公示、地価調査平均変動率>

年	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年
地価公示	▲0.5%	▲0.1%	+0.2%	+0.4%
地価調査	▲0.2%	+1.0%	+0.3%	—

上記いずれも対前年変動率を表わす。地価公示の価格時点 1 月 1 日、地価調査の価格時点 7 月 1 日

(3) 対象不動産の位置及び近隣地域の範囲

対象不動産は、豊中市の中西部に位置し、阪急宝塚線「庄内」駅の北西方約 800m (道路距離、以下同様) に所在している。近隣地域の範囲は、市道穂積菰江線の両側沿道で対象不動産を北端として南方約 150m の範囲であると思料した。

(4) 近隣地域の地域的特性

① 街路条件

近隣地域を構成する幅員約 16m の舗装済市道穂積菰江線 (両側歩道付。都市計画道路「穂積菰江線」に該当。事業完了済) は地域における南北の幹線道路であり、幅員、配置は良好で、かつ、周辺の街区も土地区画整理事業が施行された (平成 17 年 10 月 4 日換地処分公告) ことから、区画整然とした街区を形成している。他の幹線への系統連続性は、北方約 220m にて東西の幹線道路である府道西宮豊中線 (主要地方道大阪内環状線。都市計画道路「豊中吹田線」に該当) に連絡する等、他の幹線道路への系統・連続性にも優れている。なお名神高速道路「豊中インターチェンジ」には南西方約 1.2 km にて連絡する。

以上、対象地域の街路条件は良好である。

② 交通・接近条件

対象地域は阪急宝塚線「庄内」駅の北西方約 800m、徒歩約 10 分で最寄駅への接近性は中庸である。

市道穂積菰江線にはコンビニエンスストア等の店舗、事務所が見られるほか、北方約 220m にて接続する府道西宮豊中線の沿道は路線型商業施設が建ち並び、対象地域は当該地域を補完する位置にある。

住宅立地としては、最寄りの商業施設は阪急「庄内」駅前に集中している他、南西方約 720m にスーパーが存する。

豊中市役所は北方約 3.4 km に位置し、接近性にやや劣るが、南方約 1.2 km に豊中市役所の庄内出張所が存し、接近性の不良を緩和している他、金融機関も「庄内」駅前に複数店が出店している。なお、義務教育施設としては南東約 330m に野田小学校、東方約 170m に第十中学校が存し、適正通学圏内にある。

以上、対象地域の交通・接近条件は概ね中庸である。

③ 環境条件及び将来の動向

対象地域は未利用地、公園も存するが、中高層の共同住宅、一般住宅等がみられ、その背後は大学、幼稚園、小学校が多く文教エリアとなっている。但し、近年共同住宅の需要は駅至近立地に集中すること、名神高速道路に近接し、高度利用化すると騒音の問題を生じること並びに飛行機騒音を生じていること等から、住宅用途としてのディベロッパーの土地取得ポテンシャルは低いと推察されるが、庄内地区は地元の世帯分離による住宅取得意欲が高い地域であり、一定の地元需要が見込める地域である。路線商業地の観点からは、車輛の交通量が多く、また、近年、商業施設は、従来の駅前商店街から大規模な複合型商業地への出店に移行しつつあり、特に自動車利用客をもターゲットにした路線型商業地は沿道サービス型や最寄品、買回品型商業立地として注目されている。

以上、対象地域については複合用途も可能な地域として移行していくものと考察した。

○供給処理施設

市営上水道	有
公共下水道	有
都市ガス	有

④ 行政的条件

都市計画法上、都市計画区域内、市街化区域、第 1 種住居地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)、準防火地域の指定を受ける。この他、「庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画」(建物を建築する場合、準耐火建築物以上)、「豊中市建築基準法施行条例に基づく日影規制」(高さが 10m を超える建築物。平均地盤面からの高さ 4m。敷地境界線からの水平距離が 5m を超え 10m 以内の範囲における日影時間：5 時間、敷地境界線からの水平距離が 10m を超える範囲における日影時間：3 時間)の規制を受ける。

航空法第 49 条及び第 56 条の 3 による大阪国際空港(伊丹空港)の制限内容

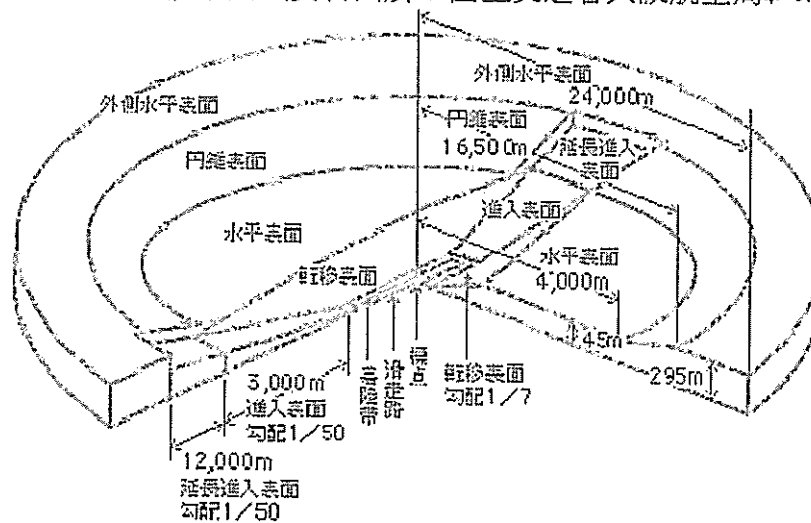
は、制限表面の種類が「進入表面」(*)に該当し、制限高(海拔高)約 59m、建物の高さの制限は「59m-対象地域の海拔高」となる。対象地域の海拔高は「TP+3m程度」であり、この場合、建物の高さ制限は約 56mとなるため実質的な土地利用制限はない。(新関西国際空港(株) 大阪国際(伊丹)空港高さ制限回答システムにて調査)

(*)「進入表面」について

進入表面は、着陸帯の短辺に接続し、かつ、水平面に対し上方へ 50 分の 1 の勾配を有する平面であって、その投影面が進入区域と一致するもの。

進入区域とは、着陸帯の短辺の両端及びこれと同じ側における着陸帯の中心線の延長 3,000m の点において中心線と直角をなす一直線上におけるこの点から 600m の距離を有する 2 点を結んで得た平面をいう。(航空法第 2 条第 7 項)

(制限表面概略図(資料出所:国土交通省大阪航空局ホームページ))

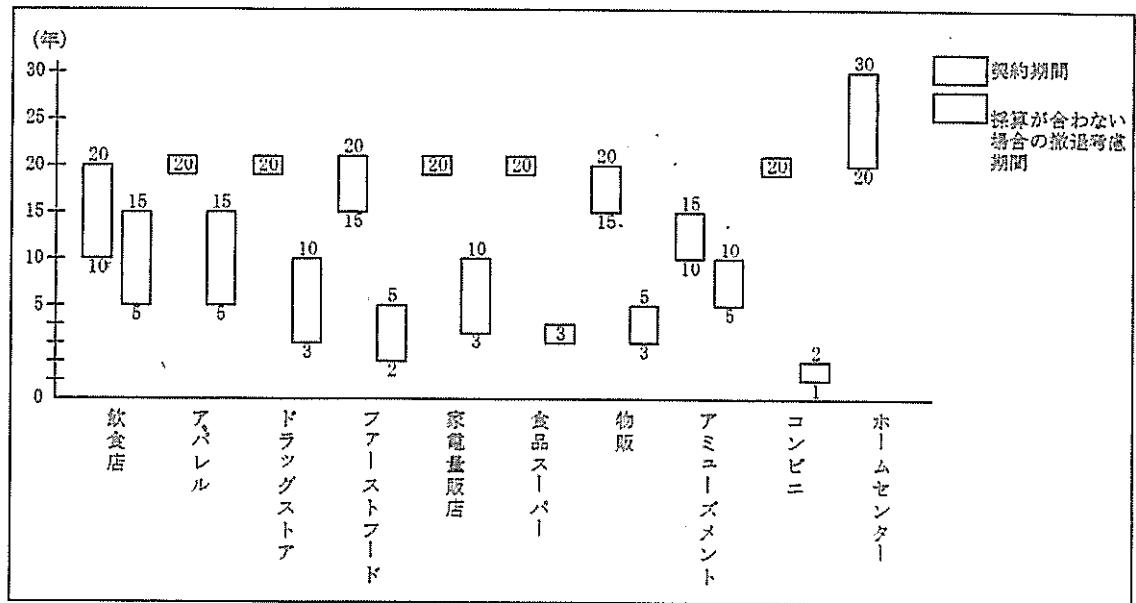


なお、北東端が周知の埋蔵文化財包蔵地「穂積村囲堤」に該当するほか、それ以外の部分について開発面積 500 m²以上、建築工事面積 200 m²を超える場合は行政指導により試掘調査への協力が求められる。(豊中市教育委員会地域教育振興室文化財保護チームにて聴聞)

⑤ 標準的使用及び標準面地

以上、近隣地域の特性を総合的に分析・検討した結果、期間 50 年の利用では商況の変化で撤退の意思判断が早い(注 1)商業施設は需要が低く、「住宅」用途の需要が勝ると考えられることから標準的使用は「共同住宅」と判断し、対象不動産が東方にて接面する幅員約 16m 舗装済市道穂積菰江線(建築基準法第 42 条 1 項 1 号)の西側に等高接面する間口 40m、奥行 75m の地積 3,000 m²、基準容積率 200% の地勢平坦な整形地(土壌汚染、地下埋設物なし)を標準面地と想定した。

(注 1) 公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会調査研究委員会第 2 小委員会まとめによる「ロードサイド商業の家賃・地代のメカニズム」にて、出店者に業種別にてアンケート調査を行った結果、出店者が希望する事業用定期借地の契約期間は 10 年～20 年間が多く、採算が合わない場合の撤退考慮期間は最短 2 年からであり、最短 3 年の回答が最も多い。(下図参照)



3 個別的要因の分析

(1) 対象土地の状況

① 街路条件

東方にて現況幅員約 16mの市道穂積菰江線（アスファルト舗装済。両側歩道付。建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）に約 55mに亘り 0m～約 1m高く接面する。

北方にて現況幅員約 6.7mの市道野田町第 5 号線（アスファルト舗装済。建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）に約 130mに亘り 0m～約 1m高く接面する。なお当該市道は名神高速道路の側道である。（名神高速道路は当該道路より約 3.5m高い）

南方にて現況幅員約 6.7mの市道野田町第 6 号線（アスファルト舗装済。建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）に約 90mに亘りほぼ等高接面する。

② 画地条件

間口・奥行	約 55m、約 130m、間口対奥行比 1 対 2.4
地積	8,770.43 m ² （公簿数量と実測数量は一致する）
形状	鍵状不整形地
地勢	概ね平坦地
地質・地盤	依頼者提示の地盤調査報告書によると、対象不動産内の北側 2 カ所にボーリング調査ポイントが存し、柱状図より深度 34m～38m付近に N 値 50 の支持層が存することが確認された。対象不動産において最有効使用である高層共同住宅の建築する場合の建築工事費について、複数の専門家（構造設計一級建築士等）に聴聞したところ、対象不動産の柱状図から確認される支持層の深度は大阪市内や豊中市南部では一般的であり、最有効

使用の高層共同住宅の建築を想定した場合において、特に建設工事費が上昇するような土地ではない旨の回答を得た。但し、本件土地はもと池沼部分が存すること並びにボーリング調査結果により、表層付近が軟弱であるため表層から深度 1m 程度の地盤改良工事を要するものと判断し、当該工事費の発生による減価について価格形成要因として考慮する。

③ 交通・接近条件

近隣地域に準ずる。

④ 環境条件

近隣地域に準ずる。なお、豊中市危機管理室作成の「豊中市ハザードマップ」によれば、洪水発生時の浸水(*)が「1.0m から 2.0m 未満の区域」に該当する地域であった。

(*) 猪名川、神崎川、千里川、天竺川、兎川、高川及び箕面川が大雨によって増水し、市内に影響のある場所で堤防が決壊した場合の各河川管理者から提供された浸水予想図に基づいて、浸水する全ての範囲を重ね合せた結果とその浸水する深さ。

○供給処理施設

市営上水道 有 東側 管径 ϕ 200mm
北側 なし
南側 管径 ϕ 150mm

(豊中市上下水道局お客様センター給排水課にて調査)

公共下水道 有 東側 管径 ϕ 1,100mm (合流)
北側 管径 ϕ 600mm (分流雨水)、汚水なし。
南側 管径 ϕ 200mm (分流汚水)
管径 ϕ 400mm、500mm、700mm (分流雨水)

(豊中市上下水道局下水道管理課にて調査)

都市ガス 有 東側 管径 ϕ 300mm
北側 管径 ϕ 100mm
南側 管径 ϕ 50mm、80mm、100mm

(大阪ガス インターネットガス埋設管調査サービスにて確認)

⑤ 行政的条件

都市計画法上、都市計画区域内、市街化区域、第 1 種住居地域(建ぺい率 60%、容積率 200%) に該当し、準防火地域の指定を受ける。基準容積率は 200% である。この他、「庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画」(建物を建築する場合、準耐火建築物以上)、「豊中市建築基準法施行条例に基づく日影規制」(高さが 10m を超える建築物。平均地盤面からの高さ 4m。敷地境界線からの水平距離が 5m を超え 10m 以内の範囲における日影時間：5 時間、敷地境界線からの水平距離が 10m を超える範囲における日影時間：3 時間) の規制を受ける。

航空法第 49 条及び第 56 条の 3 による大阪国際空港(伊丹空港) の制限内容

は、制限表面の種類が「進入表面」に該当し、制限高（海拔高）約 59m、建物の高さの制限は「59m-対象地域の海拔高」となる。対象地域の海拔高は「TP +3m程度」であり、この場合、建物の高さ制限は約 56mとなるため通常 18 階建の利用が可能であり、実質的な土地利用制限はない。（新関西国際空港㈱ 大阪国際（伊丹）空港高さ制限回答システムにて調査）

なお、画地内の一部が土壤汚染対策法第 11 条第 1 項に基づく「形質変更時要届出区域」の指定を受けている。（後記「⑦土壤汚染の有無及びその状態」に詳述）

⑥ 埋蔵文化財の有無及びその状態

画地の北東端が周知の埋蔵文化財包蔵地「穂積村囲堤」に該当する。なお、周知の埋蔵文化財包蔵地以外の部分については、開発面積 500 m²以上、建築工事面積 200 m²を超える場合は、行政指導により試掘調査への協力が求められる。（豊中市教育委員会地域教育振興室文化財保護チームにて平成 26 年 12 月 12 日聴取）

本件では周知の埋蔵文化財包蔵地の位置が北東端で土地利用上の制約になる蓋然性が低く、価格形成への影響は特に考慮する必要がないものと判断した。

⑦ 土壤汚染の有無及びその状態

依頼者提示資料並びに弊社にて過去住宅地図調査を行ったところ、対象不動産及びその周辺は、大正 12 年当時は田、池沼であったが、昭和 42 年では一部が文化住宅用地となり、その後は戸建住宅、共同住宅用地利用で、震災後は仮設住宅用地としての利用も見られたが、平成 12 年では土地区画整理事業施行後は未利用地となっており現在に至る。

豊中市環境部環境政策室環境保全チームへの聴聞（平成 26 年 12 月 12 日聴取）によると、対象不動産及びその周辺には土壤汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設が存する履歴はないとの回答を得たが、平成 25 年 4 月 26 日に対象不動産内の 5 箇所合計 471.875 m²（附属資料 No. 4「調査報告書（抄）（土壤汚染）」参照）が土壤汚染対策法第 11 条第 1 項に基づく「形質変更時要届出区域」の指定を受けていることが判明した。同届出区域 471.875 m²（5 箇所）の内容は、画地北東側 3 箇所が「鉛及びその化合物」、南側 2 箇所が「砒素及びその化合物」であり、それぞれの測定値と深度は下表のとおりである。

○鉛及びその化合物（含有量）

	深度（m）	測定値（mg/kg）	基準値（mg/kg）
No. 1	0.0-0.5m	340	150 以下
	2.0m	430	
No. 2	0.0-0.5m	300	
	2.0m	230	
No. 3	0.0-0.5m	240	

○砒素及びその化合物（溶出量）

	深度（m）	測定値（mg/L）	基準値（mg/L）
No. 4	0.0-0.5m	0.046	0.01 以下
	1.0m	0.014	
No. 5	0.0-0.5m	0.025	

（豊中市環境部環境政策室環境保全チームにて記載を確認）

上記 5 箇所の特定有害物質によるリスクには、

①鉛等の直接摂取リスク

②砒素等の地下水の摂取等によるリスク

があり、価格形成への影響を考慮する必要を認め、土壤汚染対策措置費用を考慮するものである。依頼者提示資料「平成 23 年度大阪国際空港場外用地（0A301）土壤汚染深度方向調査業務 報告書 平成 24 年 2 月」の調査報告によれば、土壤汚染除去方法としては、掘削除去が適しているとされ、掘削土量は 5 箇所合計 955.625 m³とされる。本件では当該調査報告書等を参考として掘削除去を前提とした土壤汚染の除去費用を計上する。

⑧ 地下埋設物の有無及びその状態

依頼者提示資料「平成 21 年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務 報告書（0A301）平成 22 年 1 月」による深度 3m 以内のレーダー調査、試掘調査の結果において、対象不動産には水道管・下水管・ガスの残置管、道路跡アスファルト等の残置のほか、廃材・ゴミ、土間コンクリート、コンクリートガラ等の埋設物が認められ、地下埋設物の概算埋設数量は、混入比 8.1% の場合 2,141.2 m³（埋設重量 4,629.1 トン）、混入比 20.7% の場合 5,454.1 m³（埋設重量 11,791.3 トン）という表示であった。当該地下埋設物は建物建築時の工事費及び工期長期化等の負担増により価格形成への影響が認められることから、本件では当該報告書の調査結果を参考として地下埋設物の除去費用を計上する。

⑨ 騒音

対象不動産は北方で名神高速道路に、上空は大阪国際（伊丹）空港からの航空機の飛行ルートにあたり騒音源が集中している。一般に、高速道路では遮音壁を設置しているが、遮音壁による減音値は 30 デシベル（db）以上期待できない。道路に近い低層建物には効果があるが、道路から遠い場所や高い建物には効果が少ない。この他、振動、大気汚染等の被害も予測される。

⑩ その他（樹木）

対象不動産上には中低木の樹木が存するが、伐採等の費用は軽微であるため減価は計上しなかった。

(2) 個別格差率の判定

土地の個別的要因としては、標準画地（間口 40m、奥行 75m、地積 3,000 m² の地勢平坦な整形地）との比較において、「三方路」を有する増価、「鍵状不整形」、

「奥行価格逓減」、「規模過大による市場性減退」「土壌汚染」「地下埋設物」「騒音」「地盤改良」の減価が存する。

(3) 同一需給圏における対象不動産の競争力の程度

対象不動産は、同一需給圏においては、その画地条件、特に土壌汚染、地下埋設物が存することが判明しており、これらを総合考量すると競争力はやや劣るものと判断した。

(4) 最有効使用の判定

対象不動産(土地)の最有効使用を、上記分析により高層の共同住宅用地であると判定した。

三 査定手法の適用及び試算賃料の調整

1 査定方針

本件査定にあたっては、積算法を適用して査定額を求める。

収益分析法については、賃貸条件に用途の制限がないため、事業を特定できず、適用が困難であるため適用しない。また契約内容の類似する賃貸事例を収集し得ず賃貸事例比較法は適用しない。

2 手法の適用

(1) 積算法

積算法は新規賃料を求める鑑定評価手法であり、対象不動産の基礎価格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積算賃料を求めるものである。

1) 更地価格

積算法の適用にあたって必要となる基礎価格の前提となる更地価格は、まず、想定標準画地の価格を取引事例比較法並びに開発法を適用し、併せて地価公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して求める。次に、想定標準画地の価格に対象不動産の個別的要因の比較を行って更地価格を求める。

なお、更地価格を求めるにあたっては、原価法は対象不動産が既成市街地に存する宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため適用せず、また、収益還元法(土地残余法)は、計算過程で土地に帰属する純収益(純賃料)を求めるため、当該純賃料に基づく基礎価格から地代を求めることは循環論に陥るため適用しない。

①取引事例比較法の適用

弊社鑑定評価書⑩鑑第 14121002 号添付の「別表－1 比準価格試算表」参照。

標準画地の比準価格

円/㎡

②開発法による価格

①開発概要

開発期間 : 21 カ月
 開発総面積 : 3,000.00 ㎡ (うち公園面積 108.00 ㎡)
 構造 : 鉄筋コンクリート造・地上 10 階建
 分譲戸数 : 78 戸 (集会室除く)
 総分譲面積 : 5,616.00 ㎡
 平均専有面積 : 72.00 ㎡
 用途 : 共同住宅 (3LDK タイプ・居宅)

②販売総額

下記の通り豊中市における分譲マンションの販売価格と、当該地域を比較検討することにより下記のとおり査定した。(下表 a、b、図 a、b、c 参照)
 <算出根拠>

◎単価

対象不動産の最寄駅である阪急宝塚線「庄内」駅に最も近い、同線「曽根」駅で販売された「プレサンスロジェ豊中曽根東町」の平均専有面積 1 ㎡当り価格 (税抜き) 498,000 円/㎡を基準として、下式のとおり査定した。

$$498,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{*a}{100} \times \frac{*b}{104} \times \frac{*c}{103} \approx 465,000 \text{ 円/㎡}$$

*a 建物品等 ±0%

*b 立地条件 +4%

*c 環境条件 +3%

◎総額

$$465,000 \text{ 円/㎡} \times 5,616.00 \text{ ㎡} \approx 2,611,440,000 \text{ 円}$$

(次頁まで余白)

<表 a-1>

[2014年 豊中市 マンション販売データ]

No	物件名	最寄駅	販売戸数 (戸)	契約戸数 (戸)	残戸数 (戸)	初月 契約率 (%)	契約率 (%)	平均面積 (㎡)	平均価格 (万円)	平均分譲 単価 (円/㎡)	発売日
1	ジェイグラン千屋中央2-2~7	北大阪急行 千屋中央	9	9	1	88.9	88.9	81.22	4,564.0	561,931	14.01.04
2	ジオ千屋中央1-13~14	北大阪急行 千屋中央	5	5	0	100.0	100.0	81.69	4,150.0	509,127	14.01.13
3	京屋中クラスヒルズ(サウススクエア) 5-1~2	北大阪急行 桃山台	5	5	0	100.0	100.0	83.09	3,420.0	412,048	14.01.13
4	デ・パークハウス豊中2-1~4	阪急宝塚線 豊中	9	9	0	44.4	100.0	75.07	4,101.0	541,959	14.02.15
5	ジェイグラン千屋中央3-3	北大阪急行 千屋中央	16	16	0	100.0	100.0	80.19	4,488.0	559,671	14.02.01
6	ジオ千屋中央1-15~17	北大阪急行 千屋中央	6	6	0	83.3	100.0	83.67	4,413.0	527,429	14.02.01
7	リバーガーデン千屋中央あかり橋のみち3	北大阪急行 千屋中央	65	65	0	100.0	100.0	78.09	4,109.0	526,795	14.02.15
8	エコハイム豊中桃山台1-1	北大阪急行 桃山台	15	10	5	66.7	66.7	81.47	3,731.0	457,969	14.02.01
9	千屋中央エアヒルズ 最終	北大阪急行 千屋中央	5	5	0	100.0	100.0	72.60	3,956.0	536,639	14.02.02
10	京屋中クラスヒルズ(サウススクエア) 最終	北大阪急行 桃山台	8	8	0	100.0	100.0	81.25	3,578.0	424,635	14.02.02
11	グランロジエマン豊中少路 (B副区) 2-4, 3, 4	大阪モノレール 少路	30	30	0	60.0	100.0	75.57	3,500.0	463,147	14.03.01
12	デ・パークハウス豊中2-5~7	阪急宝塚線 豊中	3	3	0	66.7	100.0	76.33	4,175.0	554,228	14.03.01
13	ジオ千屋中央1-18~24	北大阪急行 千屋中央	10	10	0	90.0	100.0	79.09	3,943.0	499,114	14.03.01
14	プレックスロジエマン豊中豊後町2	阪急宝塚線 豊後町	4	4	0	25.0	100.0	74.59	3,850.0	520,865	14.03.30
15	リバーガーデン千屋中央あかり橋のみち3-2	北大阪急行 千屋中央	30	30	0	100.0	100.0	74.40	3,829.0	514,651	14.03.30
16	ローレルコート豊中1-1~3	阪急宝塚線 豊中	40	40	0	100.0	100.0	69.69	4,289.0	615,440	14.03.01
17	デ・パークハウス豊中2-8	阪急宝塚線 豊中	2	2	0	100.0	100.0	81.09	4,603.0	568,569	14.04.20
18	ジオ千屋中央1-25~27	北大阪急行 千屋中央	3	3	0	33.3	100.0	76.39	3,653.0	478,599	14.04.14
19	グランズ豊中 中塚駅1-2	阪急宝塚線 岡町	6	6	0	83.3	100.0	71.09	3,803.0	526,333	14.04.29
20	ローレルコート豊中1-4, 2-1, 2	阪急宝塚線 豊中	10	10	0	100.0	100.0	78.09	4,655.0	592,949	14.04.10
21	グランロジエマン豊中少路 (C副区) 最終	大阪モノレール 少路	5	5	0	60.0	100.0	70.69	3,170.0	447,740	14.05.01
22	デ・パークハウス豊中2-9~12	阪急宝塚線 豊中	6	6	0	50.0	100.0	76.83	4,291.0	563,306	14.05.10
23	ジェイグラン千屋中央2-9	北大阪急行 千屋中央	6	6	0	100.0	100.0	79.67	4,494.0	564,077	14.05.01
24	ジオ千屋中央1-28~30	北大阪急行 千屋中央	4	4	0	100.0	100.0	81.25	3,918.0	482,215	14.05.11
25	グランズ豊中 中塚駅1-3~6	阪急宝塚線 岡町	10	9	1	90.0	90.0	72.09	4,473.0	606,203	14.05.02
26	リバーガーデン千屋中央あかり橋のみち3-3	北大阪急行 千屋中央	30	30	0	100.0	100.0	76.00	3,901.0	513,289	14.05.10
27	ローレルコート豊中2-3, 4, 3-1, 2	阪急宝塚線 豊中	9	9	0	77.8	100.0	76.23	4,522.0	593,283	14.05.15
28	デ・パークハウス豊中2-13~18	阪急宝塚線 豊中	7	7	0	55.7	100.0	71.43	3,883.0	541,309	14.06.01
29	ジオ千屋中央1-31~33	北大阪急行 千屋中央	6	6	0	33.3	100.0	74.33	3,693.0	496,838	14.06.09
30	グランズ豊中 中塚駅1-7~10	阪急宝塚線 岡町	7	4	3	28.6	57.1	78.29	4,550.0	585,004	14.06.05
31	プレックスロジエマン豊中豊後町 最終	阪急宝塚線 豊後町	16	14	2	75.0	87.5	75.56	3,975.0	526,072	14.06.01
32	ミラージュパレス豊中豊後町2	阪急宝塚線 豊後町	24	20	4	59.0	83.3	68.67	3,547.0	532,023	14.06.01
33	リバーガーデン千屋中央あかり橋のみち4	北大阪急行 千屋中央	30	30	0	100.0	100.0	73.70	3,793.0	514,925	14.06.14
34	デ・パークハウス豊中2-19~20	阪急宝塚線 豊中	3	3	0	33.3	100.0	79.00	4,168.0	527,593	14.07.06
35	ジオ千屋中央1-34, 2-1~5	北大阪急行 千屋中央	16	7	9	43.8	43.8	74.69	3,702.0	495,619	14.07.04
36	グランズ豊中 中塚駅2-1	阪急宝塚線 岡町	9	3	6	11.1	33.3	74.80	4,160.0	555,481	14.07.03
37	ローレルコート豊中3-3, 4	阪急宝塚線 豊中	4	4	0	100.0	100.0	76.50	4,696.0	613,656	14.07.03
38	デ・パークハウス豊中2-21~24	阪急宝塚線 豊中	7	7	0	42.9	100.0	78.14	4,267.0	559,569	14.08.22
39	ジェイグラン千屋中央2-10	北大阪急行 千屋中央	7	7	0	100.0	100.0	82.57	4,671.0	565,702	14.08.01
40	ジオ千屋中央2-6~16	北大阪急行 千屋中央	12	12	0	83.3	100.0	81.25	4,160.0	504,615	14.08.03
41	リバーガーデン千屋中央あかり橋のみち4-2	北大阪急行 千屋中央	40	40	0	100.0	100.0	75.30	3,839.0	512,351	14.08.24
42	ローレルコート豊中2-5, 4-1, 2	阪急宝塚線 豊中	4	3	1	75.0	75.0	81.78	4,954.0	607,217	14.08.05
43	グランロジエマン豊中少路 (B副区) 1-1, 2	大阪モノレール 少路	55	46	9	83.6	83.6	82.13	4,245.0	519,085	14.09.27
44	デ・パークハウス豊中3	阪急宝塚線 豊中	6	6	0	16.7	100.0	79.00	4,460.0	567,882	14.09.21
45	ジオ千屋中央2-17~27	北大阪急行 千屋中央	16	16	0	91.3	100.0	75.63	3,723.0	492,265	14.09.01
46	グランズ豊中 中塚駅2-2~7	阪急宝塚線 岡町	7	7	0	100.0	100.0	73.29	3,991.0	543,185	14.09.02
47	ローレルコート豊中4-3, 4	阪急宝塚線 豊中	2	2	0	100.0	100.0	74.00	4,712.0	636,757	14.09.09
48	グランロジエマン豊中少路 (B副区) 1-3~5	大阪モノレール 少路	13	7	11	38.9	38.9	78.28	3,935.0	509,199	14.10.03
49	デ・パークハウス豊中3-2~3	阪急宝塚線 豊中	5	3	2	0.0	60.0	74.40	4,203.0	579,032	14.10.14
50	ジオ千屋中央2-28~32	北大阪急行 千屋中央	5	3	2	60.0	60.0	75.20	3,855.0	485,170	14.10.04
51	ローレルコート豊中4-5	阪急宝塚線 豊中	2	2	0	100.0	100.0	79.00	4,653.0	590,505	14.10.21
52	グランロジエマン豊中少路 (B副区) 1-6, 2	大阪モノレール 少路	5	4	1	80.0	80.0	81.00	4,109.0	506,214	14.11.16
53	デ・パークハウス豊中 最終	阪急宝塚線 豊中	2	2	0	60.0	100.0	73.00	4,383.0	594,247	14.11.09
54	ジオ千屋中央2-33~39, 3-1, 2	北大阪急行 千屋中央	15	10	6	62.5	62.5	76.55	3,777.0	492,339	14.11.02
55	リバーガーデン千屋中央あかり橋のみち4-3, 4	北大阪急行 千屋中央	50	50	0	100.0	100.0	79.88	4,159.0	522,739	14.11.24
56	ローレルコート豊中4-6	阪急宝塚線 豊中	1	1	0	100.0	100.0	72.00	4,325.0	601,111	14.11.11
57	グランロジエマン豊中少路 (B副区) 2-2	大阪モノレール 少路	8	5	3	62.5	62.5	73.75	3,690.0	496,271	14.12.12
58	ジェイグラン千屋中央3-1, 2, 4-1~5	北大阪急行 千屋中央	13	11	2	61.1	61.1	76.33	4,179.0	547,491	14.12.01
59	ジオ千屋中央3-3~5	北大阪急行 千屋中央	4	4	0	100.0	100.0	75.80	3,730.0	494,040	14.12.12
60	リバーガーデン千屋中央あかり橋のみち 最終	北大阪急行 千屋中央	12	8	4	66.7	66.7	87.17	4,503.0	516,233	14.12.05
61	ローレルコート豊中5-1, 2	阪急宝塚線 豊中	4	3	1	75.0	75.0	74.00	4,103.0	552,162	14.12.06
14年 計 売 物件合計/平均			702	710	78	81.0	90.1	76.8	4,046.7	526,730	
14年 阪 急 宝 塚 線 の物件合計/総平均			218	198	20	70.2	90.8	73.6	4,206.6	571,205	
14年 北 大 阪 急 行 の物件合計/総平均			449	415	34	69.5	92.4	77.8	3,997.8	513,989	
14年 大 阪 モ ノ レ ー ル の物件合計/総平均			121	97	24	69.6	80.2	78.9	3,930.4	499,767	
14年 計 売 売 物件合計/平均			532	532	0	89.7	100.0	76.3	4,039.9	529,611	

<表 a-2>

[2015年 豊中市 マンション販売データ]

№	物件名	最寄駅	販売戸数 (戸)	契約戸数 (戸)	販売戸数 (戸)	初月 契約率 (%)	契約率 (%)	平均面積 (㎡)	平均価格 (万円)	平均分譲 単価 (円/㎡)	売却戸
1	グランロジエマン豊中少路 (B街区) 2-3~5	大阪モノレール 少路	10	10	0	99.0	100.0	78.90	4,654.0	512,815	15.01.09
2	ジオ千屋中央3-6~12	北大阪急行 千屋中央	9	7	2	77.8	77.8	78.00	3,659.0	465,263	15.01.11
3	グランパ豊中 中環線2-8,3	阪急宝塚線 岡町	6	1	5	16.7	16.7	70.83	3,812.0	538,190	15.01.05
4	ローレルコート豊中5-3,6	阪急宝塚線 豊中	7	7	0	71.4	100.0	73.14	4,529.0	602,698	15.01.26
5	千屋桃山名都ビルサイドテラス1	北大阪急行 桃山台	42	24	18	57.1	57.1	81.74	3,702.0	452,839	15.01.02
6	グランロジエマン豊中少路 (B街区) 2-6~7	大阪モノレール 少路	15	12	3	80.0	80.0	77.27	3,920.0	507,312	15.02.13
7	ジュイグラン千屋中央4-6~9,5-1	北大阪急行 千屋中央	8	5	3	62.5	62.5	76.50	4,190.0	547,712	15.02.01
8	ジオ千屋中央3-13~17	北大阪急行 千屋中央	19	10	9	52.6	52.6	76.74	3,838.0	500,130	15.02.01
9	ローレルコート豊中 最終	阪急宝塚線 豊中	5	5	0	100.0	100.0	72.60	4,432.0	609,029	15.02.03
15年 売却 物件合計/平均			121	81	40	64.5	69.9	78.1	3,834.1	495,607	
15年 阪急宝塚線 物件総合計/移平均			16	13	3	61.1	72.2	73.1	4,262.9	583,529	
15年 北大阪急行 物件総合計/移平均			78	46	32	59.0	59.0	79.3	3,783.6	476,956	
15年 大阪モノレール 物件総合計/移平均			25	22	3	84.0	88.0	77.9	3,973.6	509,916	
15年 売却 物件合計/平均			23	22	0	86.4	100.0	78.3	4,291.0	562,252	

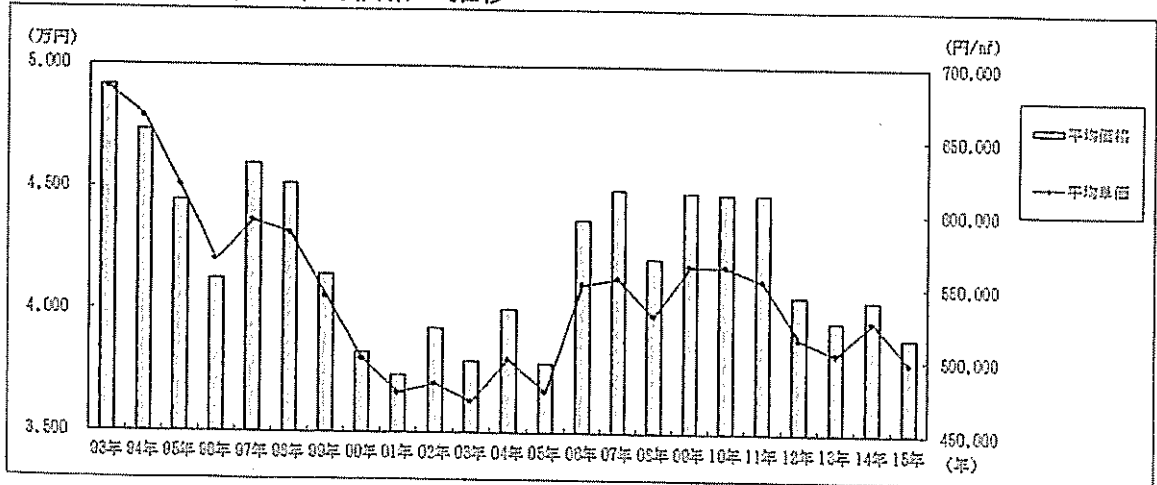
<表 b>

豊中市沿線別

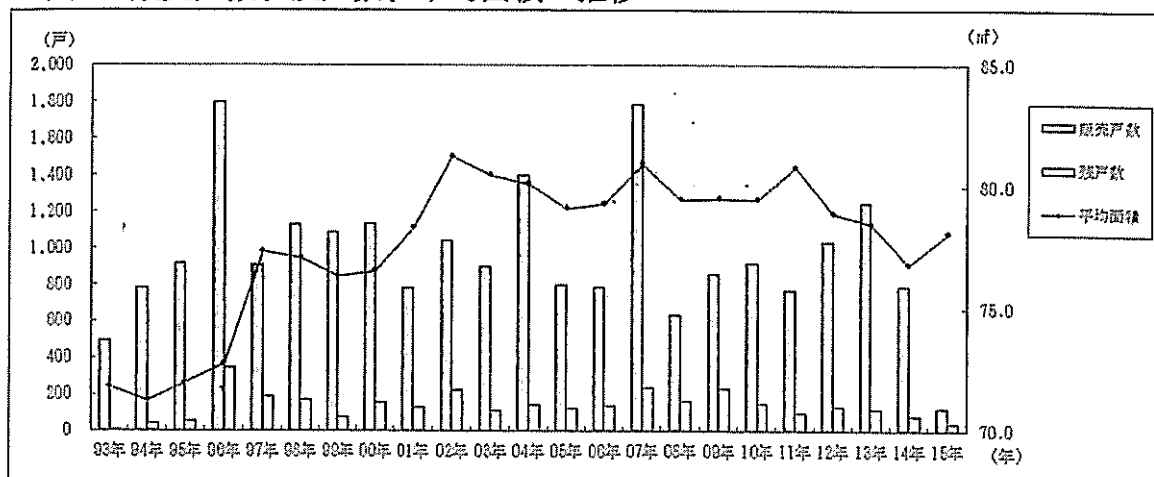
沿線名	09年				10年				11年				12年			
	供給 戸数 (戸)	契約率 (%)	専有㎡ 当り単価 (円)	価格 変動率 (%)	供給 戸数 (戸)	契約率 (%)	専有㎡ 当り単価 (円)	価格 変動率 (%)	供給 戸数 (戸)	契約率 (%)	専有㎡ 当り単価 (円)	価格 変動率 (%)	供給 戸数 (戸)	契約率 (%)	専有㎡ 当り単価 (円)	価格 変動率 (%)
阪急宝塚線	43	51.2	407,013	-	31	93.5	425,151	4.6	-	-	-	-	-	-	-	-
阪急宝塚線	239	81.6	513,858	0.2	267	82.5	534,172	4.0	300	84.0	483,066	△ 9.6	306	81.7	491,662	1.8
阪急箕面線	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北大阪急行	560	72.9	595,444	△ 0.7	549	81.6	598,156	△ 0.9	463	89.5	596,351	1.1	423	89.8	571,031	△ 4.2
大阪モノレール	16	50.0	564,194	9.5	33	100.0	518,362	△ 6.5	-	-	-	-	303	90.1	488,386	-
阪急千屋線	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平均	-	73.2	564,061	4.2	-	83.9	563,537	△ 0.1	-	87.4	564,020	△ 1.7	-	87.5	514,768	△ 7.1
合計	858	-	-	-	914	-	-	-	769	-	-	-	1,032	-	-	-

沿線名	13年				14年				15年			
	供給 戸数 (戸)	契約率 (%)	専有㎡ 当り単価 (円)	価格 変動率 (%)	供給 戸数 (戸)	契約率 (%)	専有㎡ 当り単価 (円)	価格 変動率 (%)	供給 戸数 (戸)	契約率 (%)	専有㎡ 当り単価 (円)	価格 変動率 (%)
阪急宝塚線	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
阪急宝塚線	189	67.7	536,765	9.2	218	90.8	571,295	6.4	18	72.2	583,559	2.1
阪急箕面線	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北大阪急行	843	94.7	502,563	△ 12.0	449	92.4	613,889	2.3	78	59.0	476,956	△ 7.2
大阪モノレール	113	82.9	468,870	2.3	121	80.2	493,767	6.4	26	89.0	509,916	2.2
阪急千屋線	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平均	-	90.4	504,410	△ 2.0	-	90.1	526,730	4.4	-	66.9	498,687	△ 5.3
合計	1,245	-	-	-	788	-	-	-	121	-	-	-

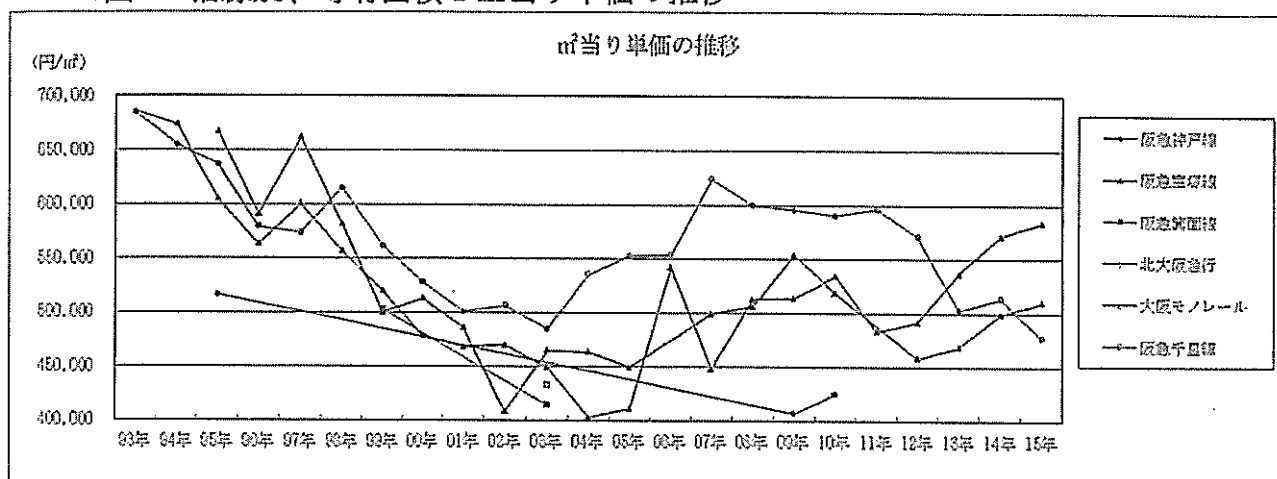
<図 a> 平均単価と平均価格の推移



<図 b>販売戸数、残戸数、平均面積の推移



<図 c>沿線別、専有面積 1 ㎡当り単価の推移



㊦建築工事費

容積対象面積当り建築工事費を 288,000 円/㎡と査定した。機械式駐車場（二段式 40 台）については工事費を 1 台当り 1,000,000 円と査定した。外構工事費として 30,000,000 円を計上した。

設計監理料は建築工事費の 3%と査定した。

㊧販売費及び一般管理費等

公租公課（査定額）、販売促進費（分譲収入の 7%と査定）、提携手数料（分譲収入の 3%と査定）、モデルルーム費用一式 30,000,000 円、近隣対策費 20,000,000 円を計上した。

㊨開発法による価格

後添「別表 3」の如く、開発法による価格を 151,000 円/㎡と認定した。

標準画地の 開発法による価格	151,000 円/㎡
-------------------	-------------

③地価公示価格を規準とした価格

弊社鑑定評価書⑨鑑第 14121002 号添付の「別表－2 規準価格試算表」参照。

標準画地の規準価格	146,000 円/㎡
-----------	-------------

④試算価格の調整

比準価格	■■■■ 円/㎡
開発法による価格	151,000 円/㎡
地価公示価格を規準とした価格	146,000 円/㎡

①試算価格の再吟味

取引事例比較法による比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を採用して試算したものであり、近時の市場性を反映した価格である。一方、開発法による価格は想定される市場参加者であるディベロッパー側（供給）の観点にたつ価格で理論的である。

②各試算価格が有する説得力に係る判断

比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を選択し、適切に補修正及び要因比較を行って試算されており、近時の市場動向を反映した規範性の高い価格が得られた。

開発法による価格は、最有効使用に合致した土地利用計画に基づき、高層のマンション分譲を想定して求めた価格であり、分譲価格の査定においては豊中市内の分譲マンションの事例を参考として査定しており、建築工事費については近時の建築費上昇の動向を反映し、事業者の開発リスクについても良く反映しており得られた価格の信頼性は高い。

本件においては、いずれも規範性の高い試算価格が得られたことから、比準価格と開発法による価格を 1 対 1 の割合で調整して、想定標準画地の価格を■■■■ 円/㎡と認定した。なお、当該価格と地価公示価格を規準とした価格は良く均衡しており価格の妥当性を確認した次第である。

⑤更地価格

上記で求めた想定標準画地の価格に対象不動産の個別的要因の比較を行って対象不動産の更地価格を下式のとおり求めた。

$$\begin{array}{ccc} *1 & *2 & \\ \blacksquare \text{ 円/㎡} & \times 0.70 & \rightleftharpoons \blacksquare \text{ 円/㎡} \\ & & \text{(千円未満四捨五入。以下同様)} \end{array}$$

*1 標準的画地の価格

*2 個別的要因の比較

*a 三方路	+5%
*b 鍵状不整形	△5%
*c 奥行価格逓減	△10%
*d 規模過大	△8%
*e 土壤汚染	■%
*f 地下埋設物	■%
*g 騒音	△4%
*h 地盤改良	■%
総合（相乗）	△30%

*a 三方路

三方路接面による設計の多様性等の優位性を+5%と査定した。

*b 鍵状不整形

鍵状不整形による有効利用度の低下を△5%と査定した。

*c 奥行価格逓減

標準画地の奥行より奥行が長いため価格逓減を生じており、△10%と査定した。

*d 規模過大

規模過大による市場性減退による減価を△8%と査定した。

*e 土壤汚染除去費用

依頼者提示資料を参考として、本件では掘削除去による土壤汚染対策を行うことが妥当と判断し、土壤汚染対策費用を計上した。除去費用の試算にあたっては、汚染箇所の掘削土量について報告書記載数量 955.625 m³を採用し、土壤汚染除去費用一式 50,000,000 円 —①と査定した。

$$\text{①} \div 8,770.43 \text{ m}^2 \approx 5,701 \text{ 円} / \text{m}^2$$

$$5,701 \text{ 円} / \text{m}^2 \div \text{■} \text{ 円} / \text{m}^2 \approx \text{■} \cdot \text{■} \%$$

*f 地下埋設物除去費用

依頼者提示資料を参考として、地下埋設物の埋設数量は保守的観点から混入比 20.7%の推定値 5,454.1 m³（推定埋設重量 11,791.3 トン）を採用することが妥当と判断し、業者ヒアリングにより地下埋設物除去費用一式 70,000,000 円 —②と査定した。

$$\text{②} \div 8,770.43 \text{ m}^2 \approx 7,981 \text{ 円} / \text{m}^2$$

$$7,981 \text{ 円} / \text{m}^2 \div \text{■} \text{ 円} / \text{m}^2 \approx \text{■} \cdot \text{■} \%$$

*g 騒音

弊社にて軌道敷の騒音等の減価率を調査したところ、下表のとおり求められた。

○騒音等の減価率について

弊社調査結果	平均減価率 最小～最大	平均影響範囲
平面軌道近接による減価	△7% △3%～△16%	18m

高架軌道近接による減価 (高さ 15m~20m) (幅 16m~27m)	$\Delta 9.8\%$ $\Delta 6\% \sim \Delta 33\%$	25m
--	---	-----

本件では高架軌道と現在の名神高速道路との位置関係が類似していることから、影響範囲 25m間としてその間の減価率は $\Delta 10\%$ として下式のとおり、騒音の減価率を査定した。

$$\frac{(25\text{m} \times 130\text{m} \times 0.90) + 5,520.43 \text{ m}^2 \times 1.0}{8,770.43 \text{ m}^2}$$

$$\approx 0.96 \quad \dots \Delta 4\%$$

※h 地盤改良

依頼者提示資料より、対象不動産については建物利用時においては表層から深度 1m 程度の地盤改良を要することから当該工事費用発生による減価が発生している。本件では、業者ヒアリング等を参考に地盤改良費用一式 46,000,000 円 —③と査定し、減価率を下式のとおり査定した。

$$\textcircled{3} \div 8,770.43 \text{ m}^2 \approx 5,245 \text{ 円} / \text{m}^2$$

$$5,245 \text{ 円} / \text{m}^2 \div \text{■■■■} \text{ 円} / \text{m}^2 \approx \text{■■■■} \quad \dots \text{■■■■} \%$$

イ 単価	ロ 面積	ハ 更地価格 イ×ロ
106,000 円/m ²	8,770.43 m ²	929,666,000 円

2) 基礎価格

基礎価格とは、積算賃料を求めるための基礎となる価格をいい、価格時点において対象不動産の有する経済価値を示す価格で、使用方法等が賃貸借等の契約によって制約されている場合にも、その制約されている程度に応じた経済価値の減分を考慮して求めるものとされている。本件の契約は土地利用を制約する条件は付されていないことから、契約減価は発生しないため、基礎価格を下記のとおり査定した。

イ 対象不動産の価格	ロ 契約減価率	ハ 基礎価格 イ×ロ
929,666,000 円	(100%-0%)	929,666,000 円

3) 期待利回りの査定

期待利回りの査定にあたっては、ア、類似の不動産の取引事例との比較から求める方法、イ、借入金と自己資金に係る還元利回りから求める方法、ウ、割引率との関係から求める方法等があるが、本件では 3 方法により期待利回りを査定する。

ア、類似の不動産の取引事例との比較から求める方法

本件においては、一般定期借地権の事例について収集、分析し、支払賃料、

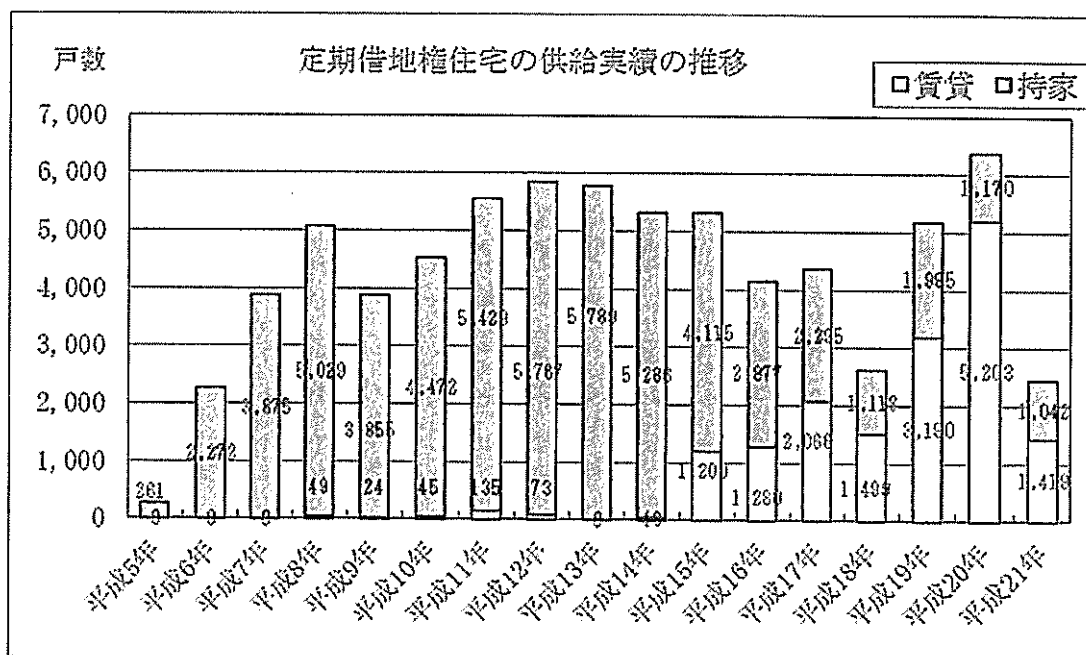
実質賃料の分布について分析した。

i. 「平成 21 年度定期借地権付住宅の供給実態調査」

国土交通省土地・水資源局土地市場企画室が、全国の主な事業者や地方公共団体等を対象に、定期借地権を活用して新規供給された住宅について調査を行い、平成 7 年度から平成 21 年度まで「定期借地権付住宅の供給実態調査」を公表している。直近の平成 21 年度調査（平成 22 年 3 月発表）は、当該調査は、231 民間事業者及び公的主体 2,945 団体をアンケート調査の対象とした全国調査である。なお平成 21 年度調査が最終調査となった。

(ア) 調査結果のポイント

- a. 定期借地権付住宅の供給は平成 5 年から始まり、平成 21 年までの供給戸数は、73,808 戸である。内訳は、一戸建住宅は 36,297 戸で分譲マンションは 20,711 戸、賃貸マンション・アパートが 16,800 戸である。
- b. 平成 21 年中に建設された定期借地権付住宅は 2,461 戸、内訳は、一戸建持家 422 戸、分譲マンション 620 戸、賃貸マンション・アパートが 1,419 戸である。



(イ) 借地権の状況

定期借地権付持家の権利の種類は、地上権が 13.1%、賃借権が 86.9% である。

一般定期借地権付一戸建持家は 92.4% が賃借権である。一方、一般定期借地権付分譲マンションでは 63.9% が地上権である。

(ウ) 一般定期借地権付住宅の戸建について

a. 一戸建住宅の借地期間

借地期間の平均は 51 年 4 ヶ月である。

b. 一戸建住宅の一時金の種類

- ・ほとんどが保証金方式で、累計で 93.1%を占めている。
- ・権利金方式は 2.6%にすぎない。
- ・保証金と権利金の両方を徴収する併用方式も 3.5%。
- ・前払賃料方式は 0.6%。
- ・一時金を徴収しない団地は 0.2%。

c. 一戸建住宅の保証金方式における保証金

平成 21 年度の保証金の平均は 133.3 万円で、平成 20 年度の 333.7 万円を大幅に下回ったが、これは島根県境港市で大量供給された物件の保証金が 100 万円であったためである。

土地価格に対する保証金の割合は、累計平均 17.7%である。

d. 一戸建住宅の権利金方式の権利金

権利金の平均は 506.6 万円である。

e. 一戸建住宅の地代

土地価格に対する年額地代の割合は、累計で 1.2%、首都圏 1.1%、中部圏 1.2%、近畿圏 1.3%である。

近畿圏では、「1.0%～1.5%未満」が最も多く、54.8%を占め、ついで「0.5%～1.0%未満」が 20.4%、「1.5%～2.0%未満」が 19.5%となっている。

「2.0%以上」は 3.8%、「0.5%未満」は 1.6%である。

(エ) 一般定期借地権付分譲マンションについて

a. 分譲マンションの借地期間

累計で 57 年 1 ヶ月である。

平成 21 年では 57 年 2 ヶ月。

b. 分譲マンションの一時金

保証金方式が 41.0%

権利金方式が 34.3%

併用方式が 21.4%

である。

c. 分譲マンションの保証金額

累計の平均は 232.7 万円で、「100 万円～200 万円未満」が 40.4%を占める。

d. 分譲マンションの権利金額

累計の平均は 309.5 万円で「100 万円～200 万円未満」が 30.4%を占める。

e. 分譲マンションの賃料利回り

累計の利回りは平均 1.8%で、首都圏 1.1%、中部圏 2.1%、近畿圏 1.5%である。

近畿圏では「1.0%～1.5%未満」が 31.5%、「2.5%以上」が 22.2%、「0.5%～1.0%未満」が 16.7%、「0.5%未満」14.8%「1.5%～2.0%未満」「2.0%～2.5%未満」が共に 7.4%である。

ii. 平成 10 年「近畿圏定期借地権実態調査」

(社団法人日本不動産鑑定協会（現・公益社団法人日本不動産鑑定士協会・連合会）近畿地域連絡協議会調べ）

平成 10 年 10 月発行の「近畿圏定期借地権実態調査」による一般定期借地権の戸建・マンションの保証金または権利金、賃料利回りのまとめは以下のとおりである。

(ア) 収集件数

戸 建 定 期 借 地 権	平成 5 年～10 年に分譲された 220 団地収集
定期借地権マンション	平成 6 年～9 年に分譲された 22 棟収集
事業用定期借地権	平成 5 年～10 年に契約した 27 件収集

(イ) 戸建定期借地権

実質賃料利回り平均値	2.12%
最頻値	2.10% (1.8～2.5%)
月額実質賃料最頻値	35,000 円 (3～4 万円)
更地総額に対する保証金割合	最頻値 20% (15～30%)

府県	1 区画 平均面積	1 ヶ月平均 支払賃料	1 区画 平均保証金	有効宅地当り 賃料利回り
大 阪 府	190.13 m ²	36,000 円	904 万円	2.56%
兵 庫 県	207.00 m ²	32,606 円	785 万円	2.10%
京 都 府	191.00 m ²	35,117 円	836 万円	3.04%
滋 賀 県	205.00 m ²	25,475 円	504 万円	2.24%
奈 良 県	223.00 m ²	32,000 円	974 万円	2.28%
和 歌 山 県	146.00 m ²	23,000 円	373 万円	1.99%

(ウ) 定借マンション

[22 棟の平均]

借 地 面 積	1,893 m ²
借 地 期 間	52 年 6 ヶ月
月 額 実 質 賃 料	817 円 / m ² ・月
1 m ² 当 り 一 時 金	82,748 円
支 払 賃 料 利 回 り	2.0%
実 質 賃 料 利 回 り	3.4%
専 有 面 積 平 均	74.23 m ²
所有権分譲マンションとの比率	72.2%
戸 当 り 借 地 料 (月)	14,422～17,928 円

(エ) 所有権分譲価格に対する比率

地 域	件数	所有権分譲マンション価格に対する 定借分譲マンション価格(一時金+建物価格)の割合	
大阪府下	9	平 均	70.8% (62.5%~79.3%)
兵庫県下	13	平 均	73.1% (66.1%~87.7%)
総 平 均	22		72.2%

iii. 豊中市の一般定期借地(戸建)の取引事例分析に基づく期待利回りの査定

現行借地借家法は平成4年8月1日に施行され、近畿では大阪府岸和田市の平成4年8月契約の一般定期借地権(戸建利用)が第1号の事例となる。平成5年度から一般定期借地権付住宅の供給が本格化し、一般定期借地権付マンションについては平成6年度から供給された。

定期借地は更新がなく、建物買取請求もないため、現行借地借家法の施行以降は普通借地の新規契約はほとんどなく、専ら住宅用途では一般定期借地権が利用されている。豊中市における一戸建住宅の目的での借地事例の実質賃料利回りを求めたところ1.8%から3.2%で、その平均は2.4%であった。いずれも公租公課込みの利回りであるので公租公課相当分0.2%を控除すると、純賃料利回りは2.2%である。なお、保証金は全額預り金である。

((注) 実質賃料は成約時の運用利回り5%で計算)

事例 番号	土地面積	月額支払賃料 (円)	保証金 (万円)	実質賃料 (月額円/m ²)	実質賃料 利回り(%)
1	251 m ²	40,000	3,000	657	2.2%
2	320 m ²	40,000	3,100	528	1.8%
3	184 m ²	70,000	1,500	720	3.2%
				平均	2.4%

iv. 専用住宅用途以外の用途の一般定期借地権事例分析に基づく期待利回りの査定

下記6事例は専用住宅用途以外の用途若しくは複合用途利用目的での事例であり、公租公課を除く実質賃料利回りは2.0%~6.4%でその平均は3.7%であった。保証金については0であるもの、全額預り金であるもの、預り金と礼金から構成されるものと、その形態は多様である。

番号	1	2	3	4	5	6	
期間 (年)	50	50	50	50+建設期間	50	50	
面積 (㎡)	170,000	約1,241	4,321	1,532	1,673	962	
建物の用途	工場	駐車場棟 (B2・地上7F ・塔屋2F)	店舗 事務所 賃貸住宅	店舗 事務所 共同住宅	工場、倉庫 研究所 従業員宿舎	有料 老人ホーム	
更地価格 (円/㎡)	120,000	—	401,000	276,000	115,000	146,000	
支払賃料 (年・円/㎡)	1,740	—	14,244	12,000	5,810	4,812	
一時金 (円/㎡)	預り金 24,000	なし	預り金 89,151	預り金 32,636	預り金 53,770 礼金 5,974	預り金 43,800	平均
純(実質)賃料 利回り(%)	対更地2.05 (公租公課除く)	対更地2.00 (公租公課除く)	対更地3.6 (公租公課除く)	対更地4.3 (公租公課除く)	対更地6.4 (公租公課除く)	対更地3.8 (公租公課除く)	3.7

イ. 借入金と自己資金に係る還元利回りから求める方法

資金の調達面の観点から期待利回りを求める方法であり、下式に基づく。

$$r(Y) = MR + (1 - M) Y_E$$

M : 借入金比率

R : 借入金利

Y_E : 自己資金期待収益率

本件では、適正な期待利回りをみることから、一般財団法人日本不動産研究所調べによる「不動産投資家調査」(年2回調査。下<表a>)による、自己資金割合、借入金割合、借入金利、自己資金期待収益率の傾向を分析し、下式のとおり期待利回りを4.0%と求めた。

$$\begin{aligned} r(Y) &= MR + (1 - M) Y_E \\ &= 60\% \times 1.0\% + (1 - 60\%) \times 8.5\% \approx 4.0\% \end{aligned}$$

r : 期待利回り

M : 借入金比率

一般財団法人日本不動産研究所の「第31回不動産投資家調査」(以下、「不動産投資家調査」という。)によると自己資金と借入金の割合は40%対60%であり、平成20年(2008年)以降、借入金割合は60%が続いていることから本件ではM=60%とした。

R : 借入金利

長期プライムレートは近年2%を割り込む低水準で推移しており、直近では1.15%となっている。直近の「不動産投資家調査」では借入金利は1.0%であることから、R=1.0%とした。

Y_E : 自己資金期待収益率

「不動産投資家調査」によると2014年10月では8.5%である。本件では $Y_E = 8.5\%$ とした。

<表 a>

調査時点		自己資金割合 (%)	借入金割合 (%)	借入金金利	自己資金期待収益率 (%)	調査時点		自己資金割合 (%)	借入金割合 (%)	借入金金利	自己資金期待収益率 (%)
第1回						第16回	2007年4月1日	30	70	2.0	8.7%
第2回	2000年4月1日	43	57		8.2%	第17回	2007年10月1日	30	70	2.0	8.0%
第3回	2000年10月1日	52	48		9.4%	第18回	2008年4月1日	30	70	2.0	8.7%
第4回	2001年4月1日	30	70		8.0%	第19回	2008年10月1日	40	60	2.5	6.3%
第5回	2001年10月1日	30	70	2.5	9.0%	第20回	2009年4月1日	40	60	2.5	7.5%
第6回	2002年4月1日	30	70	2.5	8.0%	第21回	2009年10月1日	40	60	2.5	7.5%
第7回	2002年10月1日	30	70	2.5	9.0%	第22回	2010年4月1日	40	60	2.5	7.5%
第8回	2003年4月1日	30	70	2.5	10.0%	第23回	2010年10月1日	40	60	2.5	7.5%
第9回	2003年10月1日	30	70	2.5	11.5%	第24回	2011年4月1日	40	60	2.2	8.0%
第10回	2004年4月1日	30	70	2.5	10.8%	第25回	2011年10月1日	40	60	2.0	8.3%
第11回	2004年10月1日	30	70	2.5	10.8%	第26回	2012年4月1日	40	60	2.0	8.3%
第12回	2005年4月1日	30	70	2.0	10.3%	第27回	2012年10月1日	40	60	1.8	8.6%
第13回	2005年10月1日	30	70	1.8	10.8%	第28回	2013年4月1日	40	60	1.6	8.5%
第14回	2006年4月1日	30	70	2.0	8.7%	第29回	2013年10月1日	40	60	1.4	8.4%
第15回	2006年10月1日	30	70	2.0	8.7%	第30回	2014年4月1日	40	60	1.2	8.2%
						第31回	2014年10月1日	40	60	1.0	8.5%
						平均		35.5	64.5	2.1	8.8%

ウ. 割引率から求める方法

不動産に投資される資金は、金融資産への投資と常に競合関係にあるので、不動産投資から期待される収益は、それらの金融資産との関係において、その不動産の有する投資対象としてのリスクプレミアムを反映して定まるものである。このリスクについては下記の点を列記することができる。

- 投資対象としての危険性
- 非流動性
- 管理の困難性
- 資産としての安全性

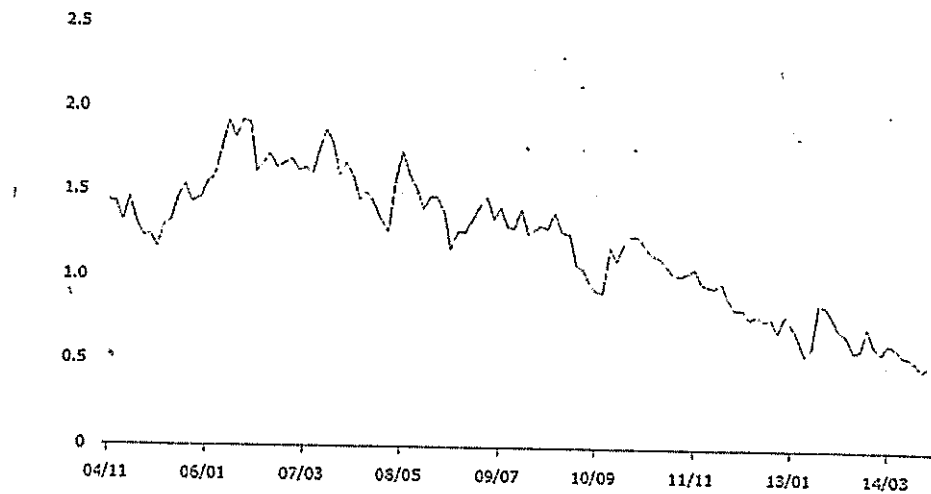
その標準とすべき利回りに係る金融資産については運用という観点からは長期国債等の利回りを、また、一般的な投資家行動としてはリスク分散やレバレッジ効果を得るために他人資本（借入）を併用するので資金調達面という観点からは長期プライムレート等も参考とすべきである。

長期国債 10 年物の応募者利回りと長期プライムレートの中期的な動向を下<図 1><図 2>のようにまとめた。

長期国債の利回りは、平成 16 年（2004 年）に入ってから景気回復への期待感から株価が上昇し、その反面国債価格が下落したことから 1.7%まで回復している。その後、景気回復局面は一転し、再び国債の金利も低下し始め平成 26 年（2014 年）では 0.5%の水準である。

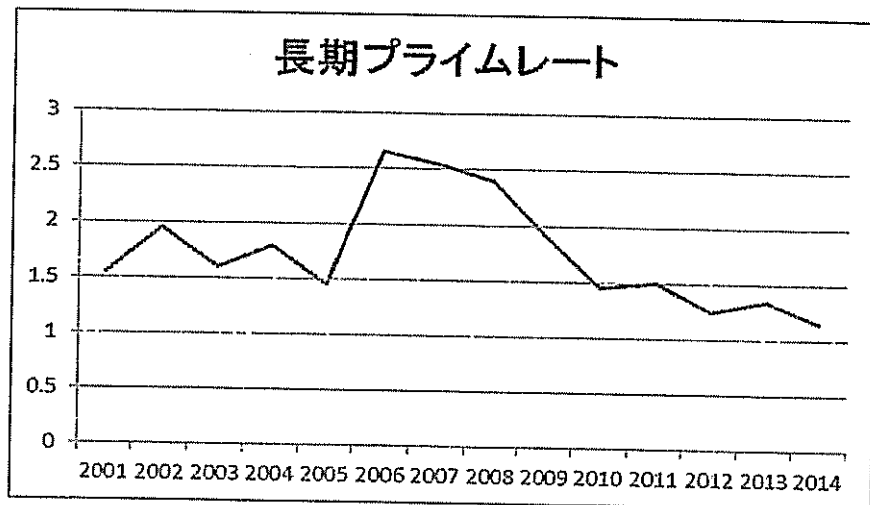
（次頁まで余白）

<図 1>



一方、長期プライムレートは平成 13 年（2001 年）に 2%を割り込んで以降、低水準で推移したが、平成 18 年（2006 年）～平成 20 年（2008 年）は 2.45%に上昇、平成 21 年（2009 年）以降再び 2%を割り込み、平成 26 年（2014 年）では 1.15%である。

<図 2>



本件では、リスクフリーレートである長期国債の利回り 0.5%に不動産固有のリスクとして前掲「不動産投資家調査」（2014 年 10 月現在）の 10 年国債利回りに対するリスクプレミアム 3.0%を加算して、3.5%と査定した。

エ. 期待利回りの査定

以上から、以下の利回りを得た。

取引事例から比較する方法	一般定期借地権付 一戸建 (近畿圏)	(国土交通省) 支払賃料利回り 1.30% ((社)日本不動産鑑定協会) 実質賃料利回り平均値 2.12%
	一般定期借地権付 マンション (近畿圏)	(国土交通省) 支払賃料利回り 1.50% ((社)日本不動産鑑定協会) 支払賃料利回り 2.00% 実質賃料利回り 3.40%
	豊中市の一般定期 借地(戸建)の事例	実質賃料利回り 2.4% (純賃料利回り 2.2%)
	専用住宅用途以外 の用途の一般定期 借地の事例	純賃料利回り 3.7%
借入金・自己資金法		4.0%
割引率から求めた方法		3.5%

国土交通省調査の賃料利回りは、支払賃料利回りのみしか調査結果がないため、本件においては参考にとどめる。社団法人日本不動産鑑定協会の一戸建用途の実質賃料利回り平均値は2.12%、分譲マンション用途の実質賃料利回りは3.4%でマンション用途の利回りの方が高いが、これは定借マンションの事例は一時金を権利金で徴収することが多く、一時金の運用益及び償却額が加算されることから、実質賃料利回りが上昇する傾向にある。豊中市の一般定期借地(戸建)の事例の支払賃料利回りは2.4%、純賃料利回りは2.2%である。また、専用住宅用途以外の一般定期借地権の事例では純賃料利回りは3.7%であり、専用住宅用途よりも事業用途の方が平均では高く求められた。一般に、住宅用途はエンドユーザーの支払能力の限界から、事業用途に比し低くなりがちである。本件では、戸建用途については豊中市内で事例が収集されたことから、豊中市内の純賃料利回り2.2%、マンション用途では社団法人日本不動産鑑定協会の実質賃料利回りから公租公課分を控除した3.2%(3.40%-0.2%)を、専用住宅以外の一般定期借地権の事例の純賃料利回り3.7%をそれぞれ同等に調整し3.0%と査定した。

なお、借入金・自己資金法、割引率から求めた方法については、いずれも地域性、不動産の個別性を反映しにくい欠点があること並びに取引事例から比較する方法は一般定期借地権の賃貸事例が多く収集され、市場性を良く反映していることから、取引事例から比較する方法でのみ期待利回りを査定した。

4) 必要諸経費等の査定

高層共同住宅を建築することを想定した場合は、住宅用途の固定資産税、都市計画税の軽減措置があるが、本件では実際の土地利用が未定であるため、保守的に以下の如く、土地の公租公課相当額を査定した。なお、管理費については微小であるため計上を要しない。

イ 固定資産税評価額(※) 上段：単価 下段：総額	ロ 時点修正率 H27. 1. 1 時点	ハ 課税標準額 上段：固定資産税 (イ×0.7) 下段：都市計画税 (イ×0.7)	ニ 固定資産税額 (ハ×1.4%) ホ 都市計画税額 (ハ×0.3%)	ヘ 公租公課相当額 ニ+ホ
85,000 円/㎡	1.000	521,840,900 円	7,305,772 円	8,871,294 円
745,487,000 円		521,840,900 円	1,565,522 円	

(※) 東側道路の固定資産税路線価(平成26年1月1日時点 121,800 円/㎡)
×個別格差率(0.70) ≒ 85,000 円/㎡と推定した。

5) 積算賃料

価格時点における基礎価格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、対象不動産の積算賃料を下記のとおり求めた。

ト 基礎価格	チ 期待利回り	リ 必要諸経費	ヌ 積算賃料 (ト×チ)+リ
929,666,000 円	3.0%	8,871,294 円	36,761,000 円/年 (千円未満四捨五入)

3 試算賃料の調整

積算賃料 36,761,000 円/年

① 試算賃料の再吟味

積算賃料は、市場性を反映した比準価格と、市場参加者の重視する投資採算性を反映した開発法による価格を調整して得た更地価格を基礎として求めた基礎価格に、適切な期待利回りを乗じて必要諸経費を加算して求められた市場性を反映した規範性の高い試算賃料である。

② 試算賃料が有する説得力に係る判断

積算法は、基礎価格の算定にあたっては同一需給圏内における多数の取引事例を収集し、地域分析、市場分析及び個別分析を踏まえ、取引事例比較法を適用して得た価格並びに市場参加者の観点から最有効使用の土地利用計画

に基づいた開発法による価格を調整して得た更地価格をその基礎としており、近時の市場性を反映した規範性の高い価格を得たものである。また、期待利回りの査定に当っては市場における期待利回りの把握を行った上で、個別のリスクについても考慮して決定しており、更に必要諸経費等についても保守的な観点から査定が行われており、積算賃料の信頼性は高い。

以上から、本件では積算賃料をもって、新規正常賃料を年 36,761,000 円 (4,191 円/㎡) と認定した。

4 支払賃料の認定

本件査定条件により、契約にあたっては年額賃料相当額を保証金として徴収する。この場合の年額支払賃料を下式のように求めた。

$$\begin{array}{rclcl}
 *1 & & *2 & & *3 & & *4 \\
 X & \times & 0.02 & + & X & = & 36,761,000 \text{ 円} \\
 & & & & 1.02X & = & 36,761,000 \text{ 円} \\
 & & & & X & \asymp & 36,040,000 \text{ 円} \\
 & & & & & & (\text{千円未満四捨五入})
 \end{array}$$

X : 年額支払賃料

*1 保証金額

年額賃料相当額

*2 保証金の運用利回り

年 2%。

運用利回りは、賃貸借等の契約にあたって授受される一時金の性格、賃貸借等の契約内容並びに対象不動産の種類及び性格等の相違に応じて、当該不動産の期待利回り、不動産の取引利回り、長期預金の金利、国債及び公社債利回り、金融機関の貸出金利等を比較考量して決定するものとされている。本件では運用利回りを 2.0% と査定した。

*3 年額支払賃料

*4 年額実質賃料

「3 試算賃料の調整」より

以上より、下表のとおり年額支払賃料、契約保証金を認定した。

年額支払賃料	36,040,000 円 (4,109 円/㎡・年)
契約保証金 (年額賃料相当額)	36,040,000 円

四 査定額の決定

以上で求めた対象不動産の賃料を再度検討し、採用しなかった事例等も参酌した結果、以下のとおり査定額を決定した。なお、一時金については①預り金的性格を持つもの、②賃料の前払的性格を有するもの、③創設的借地権設定対価とみなされるものの 3 つの性格を持つものに分類される。①は敷金、保証金と呼ばれており、賃料滞納等契約不履行に基づく損害賠償の担保たる性格を有しており、

通常、契約期間中無利息で預り、債務不履行がなければ全額返還されるものである。本件では、この保証金について査定条件により年額賃料相当額と定められている。②③は権利金と呼ばれているもので、契約終了時において貸主から借主に返還されることはない。一般定期借地権は利用目的に制限がなく、戸建住宅用途、分譲目的の共同住宅用途、事業用途によって一時金の構成が異なる傾向にある。戸建住宅用途は全額預り金として保証金、敷金の名称で賃貸人に預託されるが、分譲目的の共同住宅（一般定期借地権付分譲マンション）は、権利金（賃料の前払的性格を持つ）方式、保証金（預り金）方式、権利金と保証金の併用方式があり、権利金方式、併用方式を採用する割合が高い。事業用途並びに複合用途では、前記のとおり、一時金のないもの、また、一時金は預り金のみのも、礼金を徴収するものと多種多様であり、特に慣行的なものは見出せない。なお、豊中市においては一般定期借地権の事例は戸建住宅の事例しか収集できなかったが、収集した3事例とも一時金は保証金で、全額預り金であった。

年額実質賃料 36,761,000 円 (4,191 円/㎡)
年額支払賃料 36,040,000 円 (4,109 円/㎡)
(契約保証金 36,040,000 円)

上記賃料については、採用した資料の選択及び活用が正しかったかどうか、賃料決定の経緯に誤りがなかったかどうか、単価と総額との関連が適切であるかどうか等について再度検討を行った結果、上記賃料が依頼目的及び条件に即応する査定額であると認め決定した次第である。

以 上

別表－１ 比準価格試算表

符号	取引価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	建付減価 補正	標準化 補正	補正後価格 (円/㎡)	地域 格差	試算比準価格 (円/㎡)
1		$\frac{100}{100}$	$\frac{100.7}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{79}$		$\frac{100}{129}$	
2		$\frac{100}{100}$	$\frac{97.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$		$\frac{100}{93}$	
3		$\frac{100}{100}$	$\frac{101.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$		$\frac{100}{139}$	
		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$	
		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$	
比準価格の決定		いずれも同一需給圏内に存する路線商業地の取引事例を採用して試算を行った。採用した3事例はいずれも取引事情が正常なものである。取引時点について、符号2の事例が平成24年3月でやや古いものの時点修正は適切に行われており信頼性は高い。要因比較も適切であり、試算比準価格はいずれも規範性が高い価格が得られた。本件では3事例による価格が 円/㎡～ 円/㎡の範囲にあり、その開差は約3%で概ね均衡していることから中庸値を採用し、比準価格を 円/㎡と決定した。						

別表－２ 規準価格試算表

標準地等番号	公示価格等 (円/㎡)	時点 修正	標準化 補正	補正後価格 (円/㎡)	地域 格差	規準価格 (円/㎡)
豊中5-11	197,000	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	198,970	$\frac{100}{136}$	146,000

別表-1 比 準 價 格 試 算 表 (明 細)

番号	取・引算例の概要		準備	修正	時点修正 (高橋時点) H27年1月1日	建付減価 補正 (型) (4)	標準化 率 箱 正	街路条件 (5)	交通・接近条件 (6)	環境条件 (7) (周辺土地利用の状況)	行政的条件 (8)	その他の条件	地域格差 (調整)
	①所在地 ②形状(四角×長方形) ③用途 ④用途条件 ⑤用途条件 ⑥用途条件 ⑦用途条件 ⑧用途条件 ⑨用途条件 ⑩用途条件	①形状(四角×長方形) ②用途 ③用途条件 ④用途条件 ⑤用途条件 ⑥用途条件 ⑦用途条件 ⑧用途条件 ⑨用途条件 ⑩用途条件											
標準 用地	② 3,000㎡ ③ 整地地(40×75m)							東 16m市道	阪急宝塚線北西方800m	⑦ 準許線沿いに利用地、公園、住宅 等がみられる沿線商業地帯	⑧ 1.住居(60/200) 準防火地域		(調整)
1	① 豊中市穂積1丁目 ② 1,963㎡ ③ 不整形(11×88m)	正常			更地	三方路 +5 不整形 Δ10 奥付傾斜地減Δ15 要セプトバックΔ2	北 21.7m市道 南 8m市道 西 2.5m市道 幅員 +2	阪急宝塚線天神駅 南西方1.1km 接近 Δ3	100	100	100	市増性 +4 (規模)	100
2	① 豊中市利根1丁目 ② 503㎡ ③ 台形地(32×19m)	正常			更地 補正なし	角地 +4 台形地 Δ2	東 30m市道 北 7.4m市道 幅員 +2	阪急宝塚線天神駅 西方1.3km 接近 Δ5	97	125	100	市増性 +4 (規模)	104
3	① 豊中市千原園1丁目 ② 1,785㎡ ③ 台形地(49×47m)	正常			更地 補正なし	台形地 Δ2	南 14m市道 幅員 Δ1	阪急宝塚線北西方710m 接近 +1	95	85	100	市増性 +13 (規模)	93
4	① 豊中市千原園1丁目 ② 1,785㎡ ③ 台形地(49×47m)	正常			更地 補正なし	台形地 Δ2	南 14m市道 幅員 Δ1	阪急宝塚線北西方710m 接近 +1	95	85	100	市増性 +4 (規模)	139
5	① 豊中市千原園1丁目 ② 1,785㎡ ③ 台形地(49×47m)	正常			更地 補正なし	台形地 Δ2	南 14m市道 幅員 Δ1	阪急宝塚線北西方710m 接近 +1	95	85	100	市増性 +4 (規模)	104

(注) 地価変動率は次のとおり H24年1月1日 ~ H24年12月31日 符号2は△39%(率3)

H25年1月1日～H25年12月31日 符号2は±0%（年間）

H26年1月1日～(価格時点) 符号1及び標準地は+19

时点修正年度	1992	
序号	H25年	$1\% \div 12 \text{月} = +0.083\%$ 、 $+0.083\% \times 9 \text{月} = +0.747\%$ 、
修正率	1992	

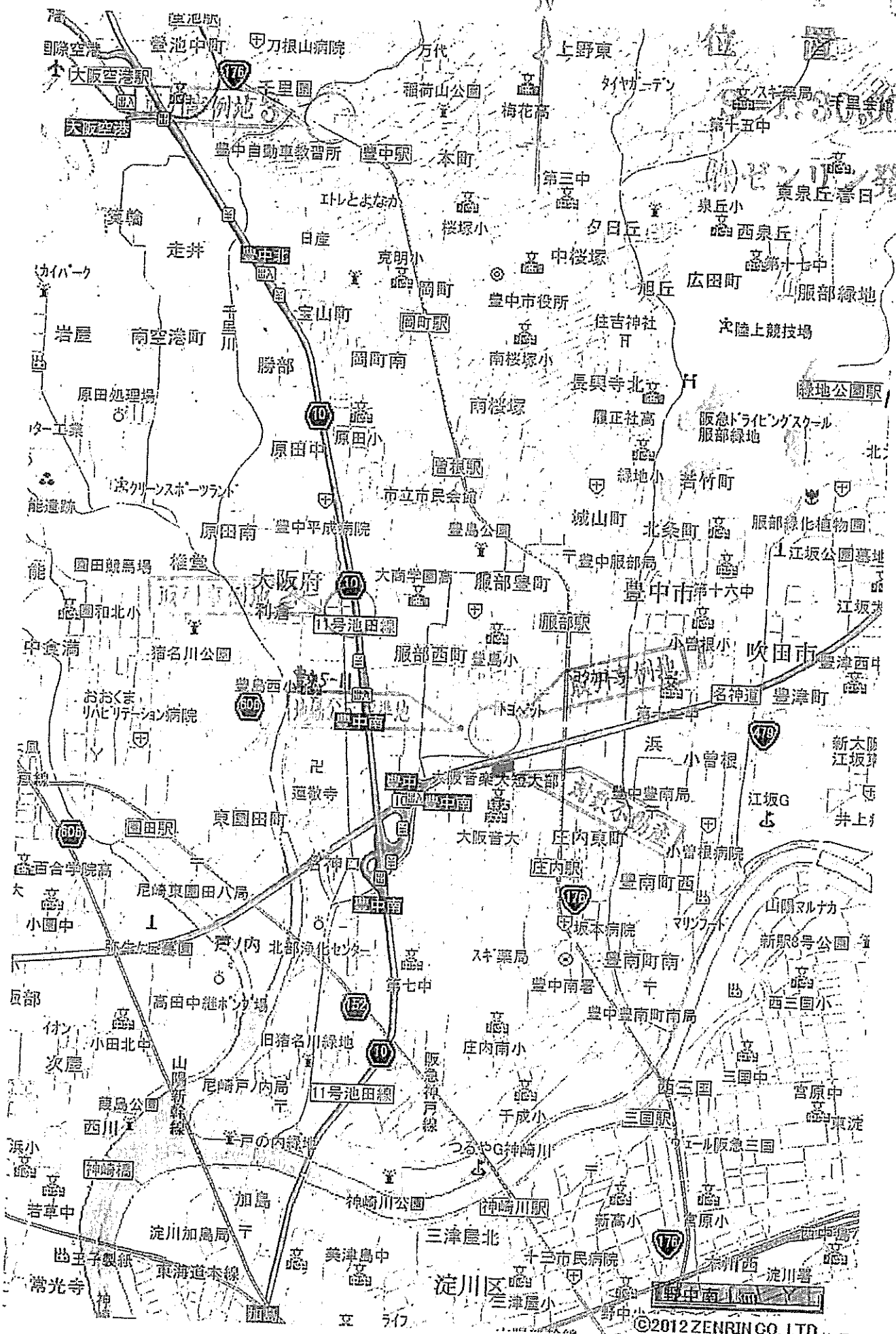
例 3

$$\begin{aligned} & 1 \pm (\pm 0\%) = 100/100 \\ & \pm 0.98 \times 12 \text{ 个月} = \pm 0\%, \\ & \text{H26 年間 } \pm 0\% \div 12 \text{ 个月} = \pm 0\%, \\ & \pm 0\% \times 12 \text{ 个月} = \pm 0\%, \\ & 1 \div (+0.98) = 100/100 \end{aligned}$$

付号3	$H26 \text{ 年間} + 2\% \div 12 \text{ 个月} = +0.167\%、+0.167\% \times 10.5 \text{ 力月} = +1.7535\%、1 + (1.7535\%) = 101.8/100$
標準値	100

明 義	一	一	學 倫	柏 法	專 張	(明)	標準值
-----	---	---	-----	-----	-----	-------	-----

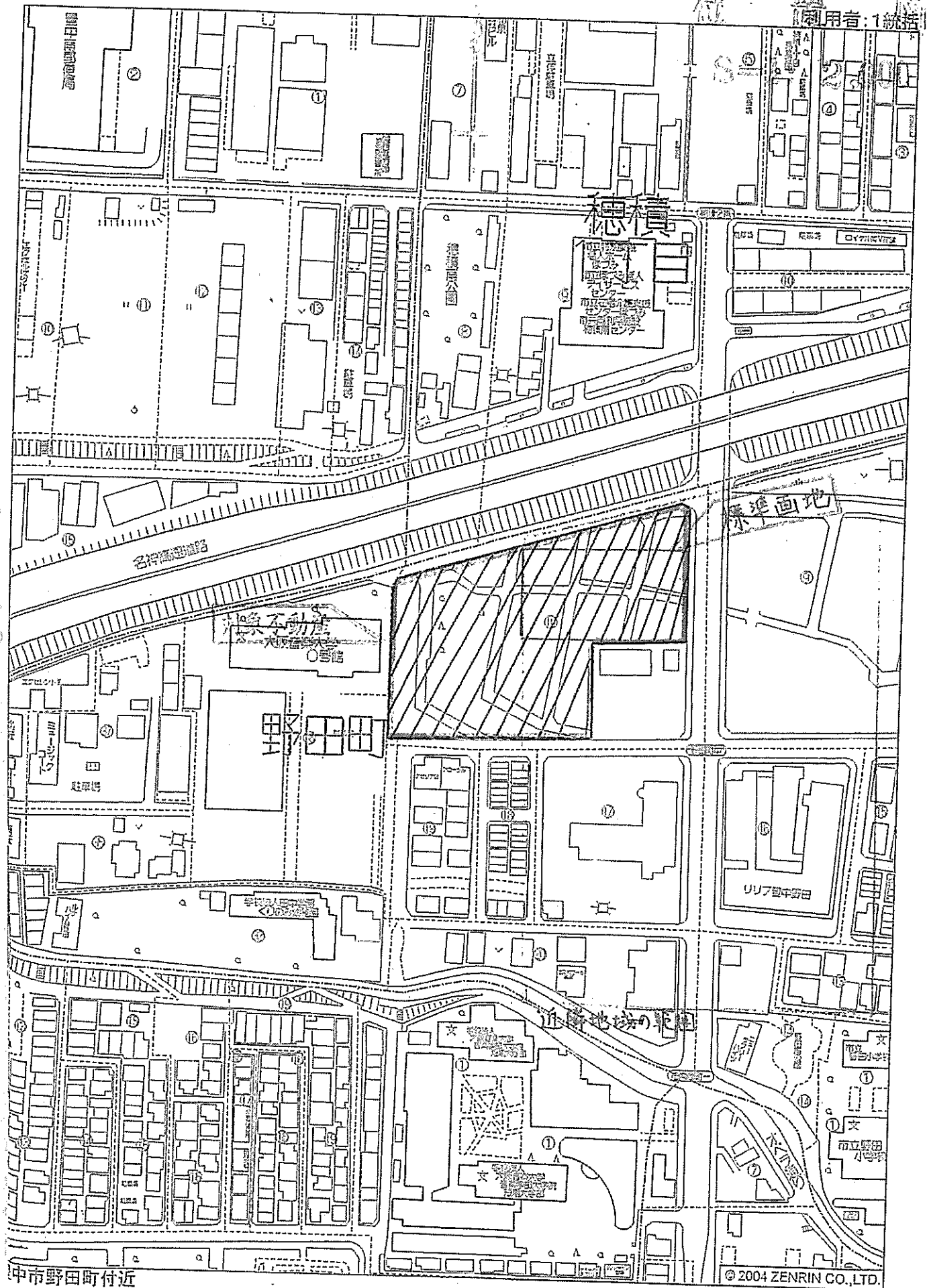
標識地 等番号	公示地等の概要			修正 事項	時点修正 (5)	違付減額 補正	標準化 補正	地 境 界				比 較		地域特定 (細線)
	①所在地	②地積	③形状(開口方向)					④用途	⑤制限条件	⑥交通・接近条件	⑦環境条件	⑧行政的條件	⑨その他の条件	
豊中5-11	① 豊中市境積2丁目402番3外	② 970㎡	③ 菱形地(24×40m)		(基準日) H26年1月1日			北 20.5m府道 幅員 +2	阪急阪神天守駅 西方1.2km 接近 △4	⑥	(周辺土地利用の状況) ⑦ 自動車販売店、外資産業等が連なる 駅前商業地域 +25	専工業(50/300) 準防火地域	⑧ 市場性 +8 (規模)	136
	⑩ 197,000 円/㎡	101	100		102									



©2012 ZENRIN CO. LTD.

200404豊中市 [豊中市南 35図 H-4]

利用者: 1 統括



縮尺 1 / 2,000 50m

(測量地目別：測量結果) -1241.933

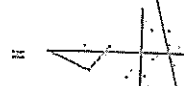
(測量地目別：測量結果)

地区外

地区外

地区外

地区外



1504

1504

1501 (1/2)

1501 (2/2)

1502

1503

1580

1581

1585

1580

1585

1586

1587-1

1587-2

1588

1589

1590

1591

1592

1593

1594

1595

1596

1597

1598

1599

1600

1601

1602

1603

1604

1605

1606

1607

1608

1609

1610

1611

1612

1613

1614

1615

1616

1617

1618

1619

1620

1621

1622

1623

1624

1625

1626

1627

1628

1629

1630

1631

1632

1633

1634

1635

1636

1637

1638

1639

1640

1641

1642

1643

1644

1645

1646

1647

1648

1649

1650

1651

1652

1653

1654

1655

1656

1657

1658

1659

1660

1661

1662

1663

1664

1665

1666

1667

1668

1669

1670

1671

1672

1673

1674

1675

1676

1677

1678

1679

1680

1681

1682

1683

1684

1685

1686

1687

1688

1689

1690

1691

1692

1693

1694

1695

1696

1697

1698

1699

1700

1701

附属資料No. 2

公 図 第 1 号
隣地にて合界

1505

1506

1507

1508

1509

1510

1511

1512

1513

1514

1515

1516

1517

1518

1519

1520

1521

1522

1523

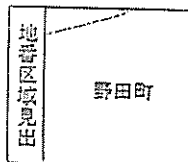
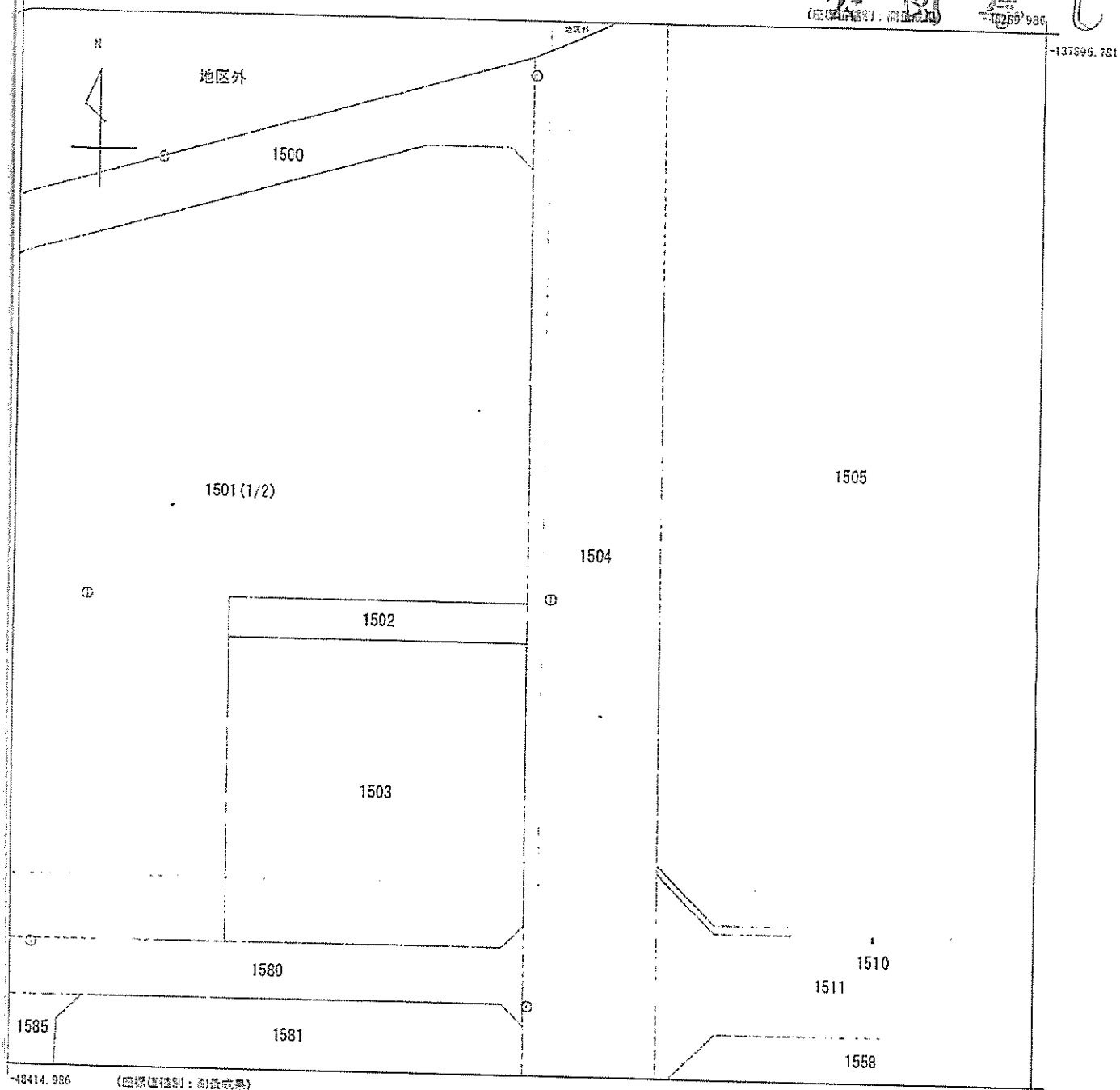
1524

1525

1526

1527

1528



所 在	豊中市野田町				地 番	1501番			
1/500	精 度 分	甲二	座標系 番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国測法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
成 日	平成17年2月25日			備 付 年月日 (原図)			補 記 事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局池田出張所管轄)

平成26年9月12日

大阪法務局

号：39-1

登記官

石田章代



公用

公 図
(地籍値(種別): 測量成果)

13114.935

-137395.781



地区外

1500

1501 (2/2)

地区外

1580

1588

1644

1642

1627

1628

1626

1599

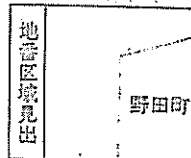
1597-1

1597

1587-2

40530.935

(地籍値(種別): 測量成果)



所 在		豊中市野田町				地 番		1501番	
1/500	精 度 分	甲二	座標系 番号又は 記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定		種類	土地区画整理所在図
平成17年2月25日				備 付 年月日 (原図)			摘 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局池田出張所管轄)

平成26年9月12日

大阪法務局

号: 39-1

登記官

石田孝代



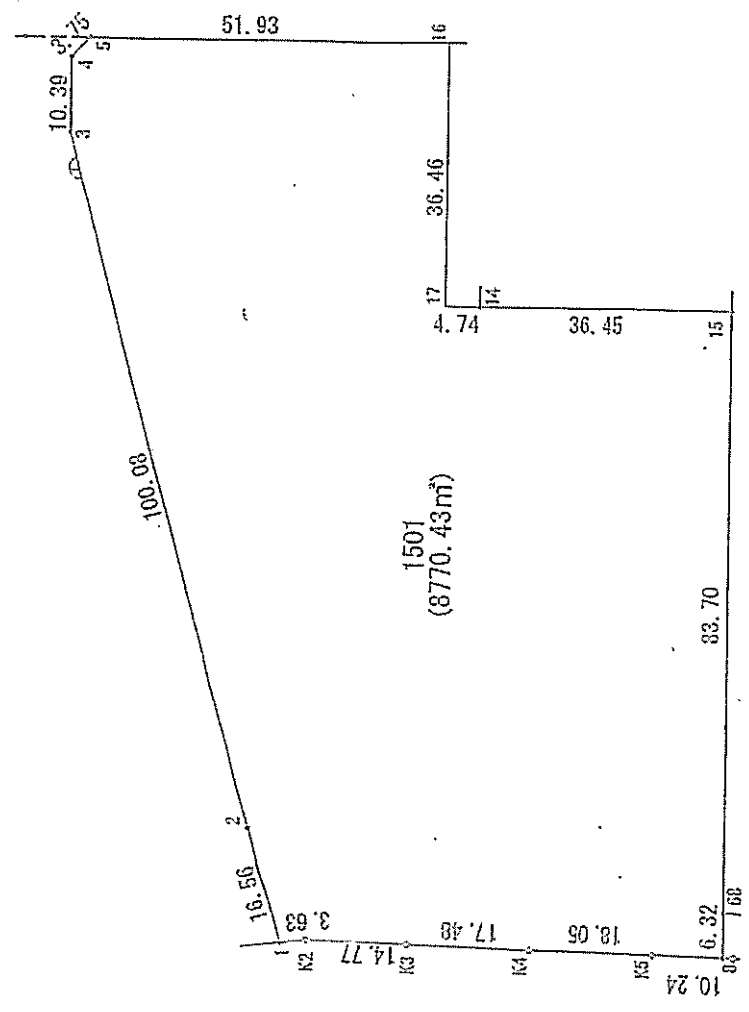
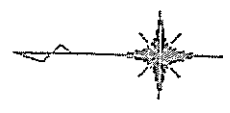
公用

測量圖

街区番号 1
縮尺: S=1/1000

画地出来形確認測量図

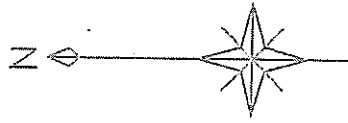
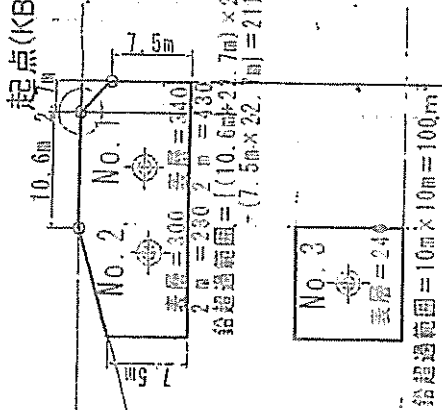
豊中市野田町 1501番



調査報告書(抄)

(土壤汚染)

起点(KBM±0.00m)



凡例

10m区画

30m区画

土壤採取地点(給)

土壤採取地点(ひ)

調査区域の鉛含有率(%)

調査区域の鉛含有率(%)

調査区域の鉛含有率(%)

調査区域の鉛含有率(%)

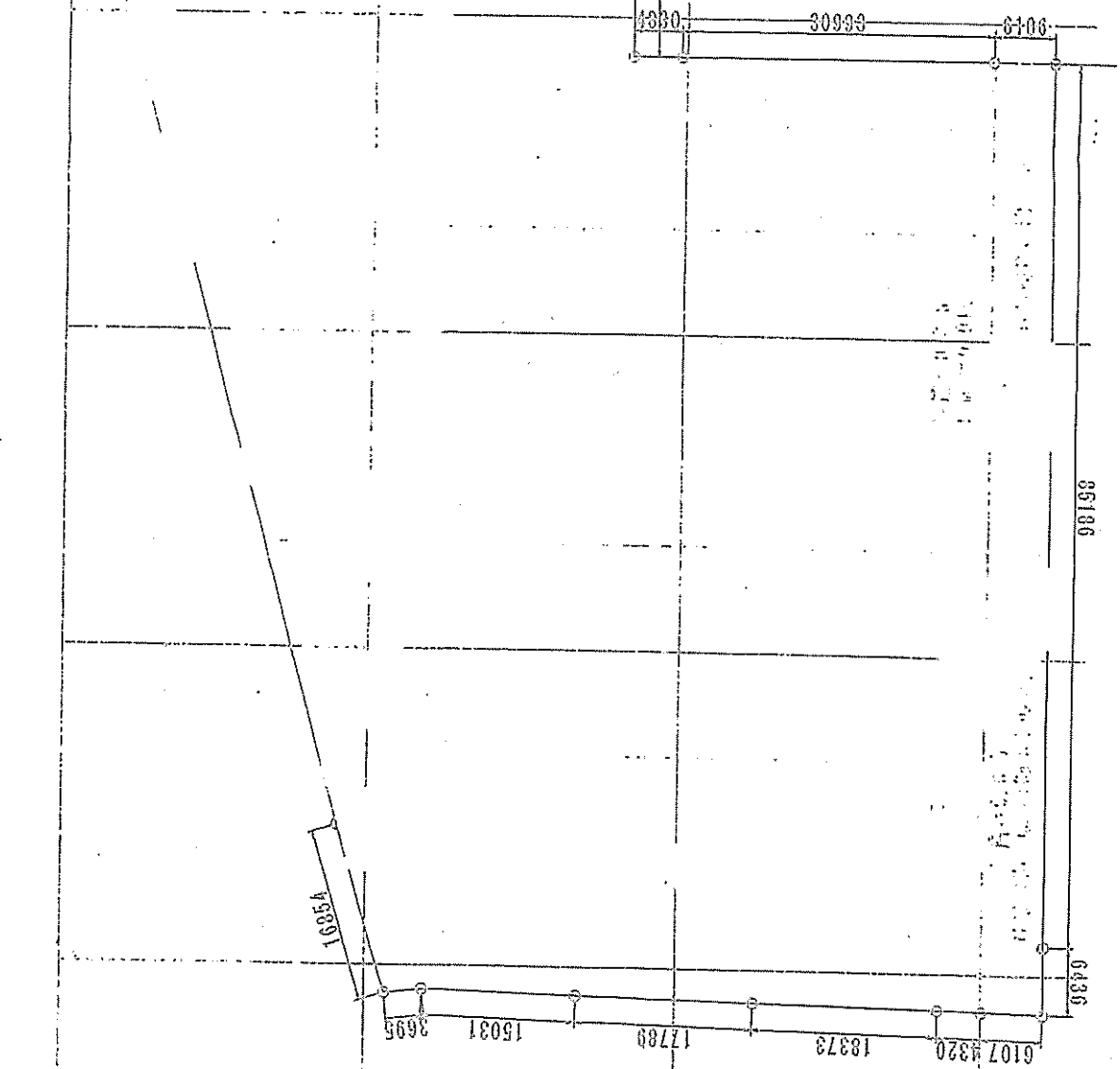
調査区域の鉛含有率(%)

調査区域の鉛含有率(%)

調査区域の鉛含有率(%)

調査区域の鉛含有率(%)

調査区域の鉛含有率(%)



ボーリング柱状図

ボーリング柱状図

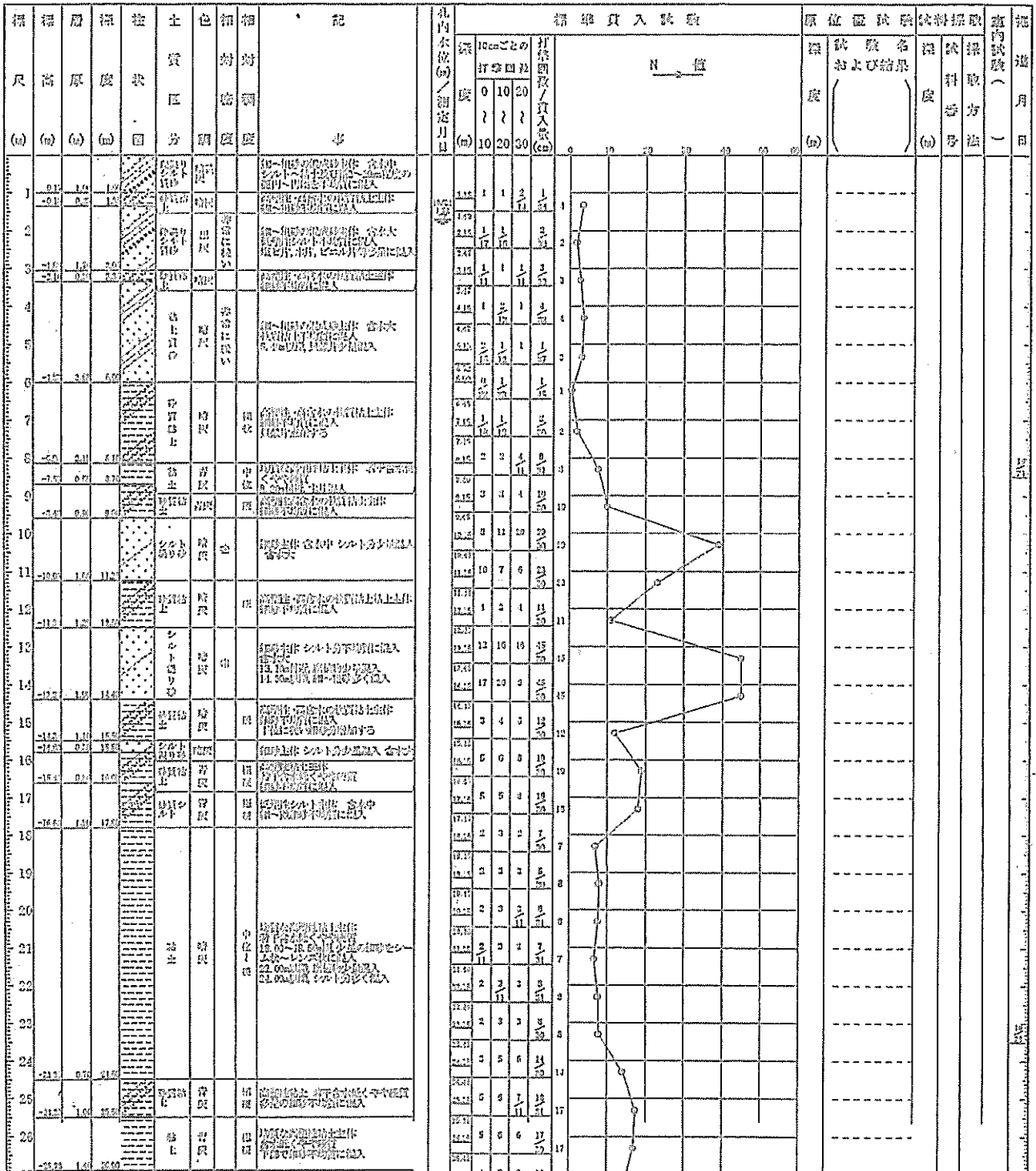
調査名 (仮称)H学園小学校新築工事

ボーリングNo.

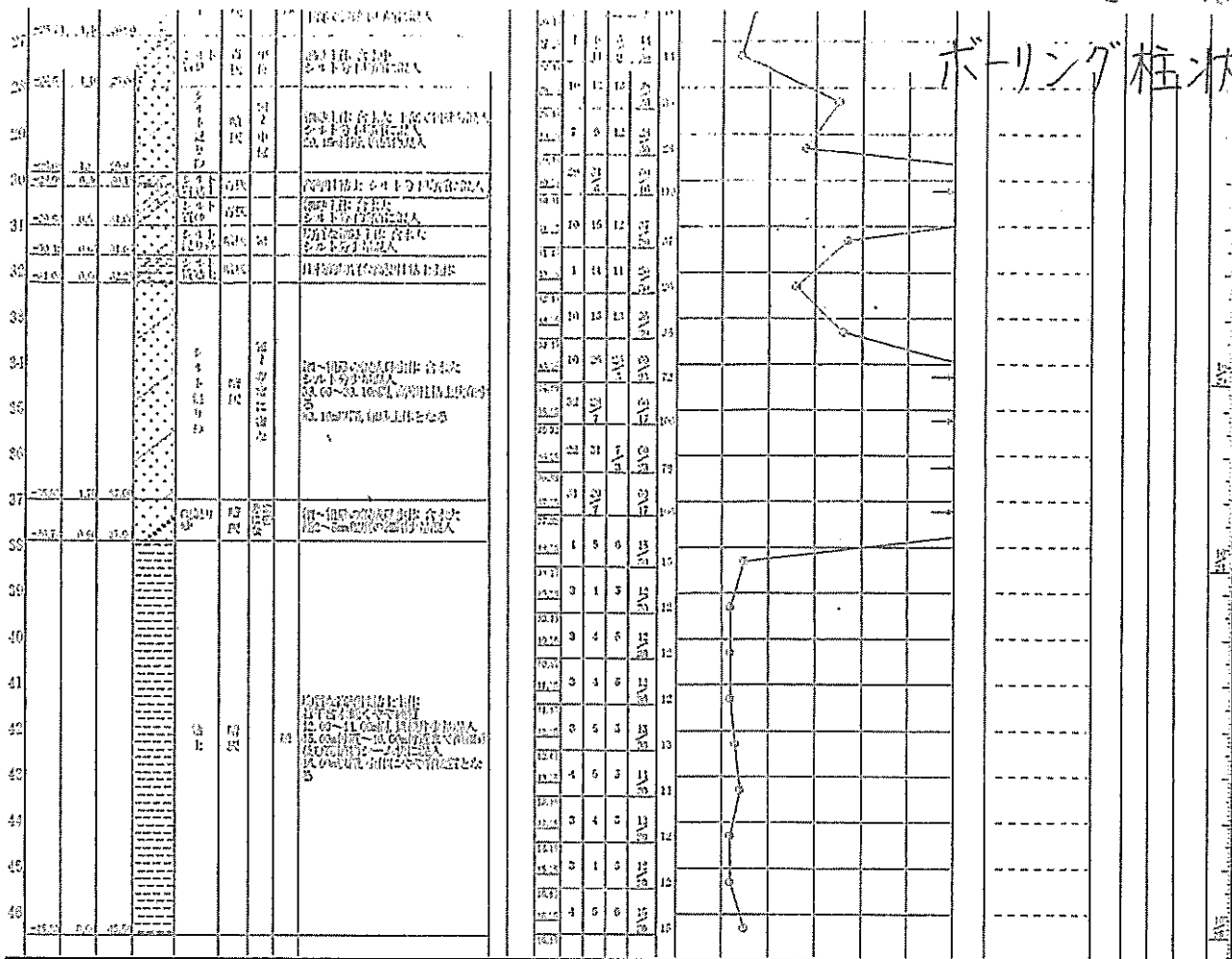
事業・工事名

シートNo 12603401

ボーリング名	No. 1	調査位置	大阪府豊中市野田町1501番	北緯	
発注機関		調査期間	平成 26年 10月 21日 ~ 26年 10月 25日	東経	
調査業者名		主任技師		現場代理人	コ ア 堀 隆 幸
孔口標高	11.17m	方位	120° 10' 10"	地盤勾配	0° 0' 0"
総掘進長	46.50m	使用機種	試錐機 カノKR-50	ハンマー 落下用錘	半自動落下装置
		エンジン	ヤマハNFAD-9	ポンプ	カノV5-P



ボーリング柱状図



ボーリング柱状図

ボーリング柱状図

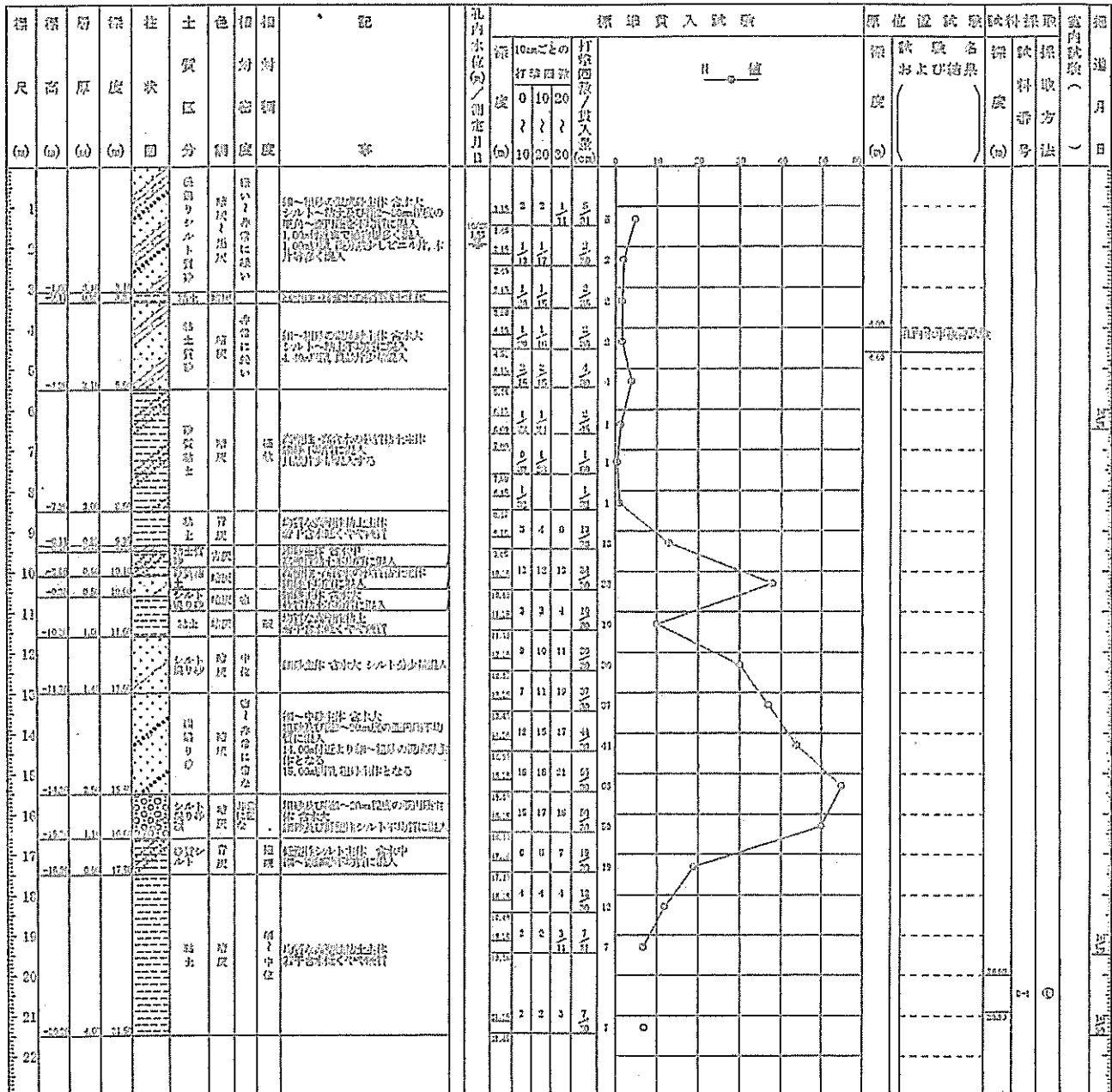
調査名 (仮称) H学園小学校新築工事

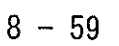
ボーリングNo.

事業・工事名

シートNo 12603402

ボーリング名	No. 2	調査位置	大阪府豊中市野田町1501番、	北緯	
発注機関		調査期間	平成 26年 10月 28日 ~ 26年 10月 30日	東経	
調査業者名		主任技師		ボーリング責任者	
孔口標高	KEH +1.24m	方位	北 0° 0' 0" 東 90° 0' 0" 南 180° 0' 0" 西 270° 0' 0"	試錐機	カノKR-50
総掘進長	21.50m	地盤勾配	傾斜 0° 0' 0"	エンジン	ヤンマーNFAD-0
		使用機種		ハンマー	落下用器
				ポンプ	カノV5-P





<表A>

物件名(仮称) 豊中市野田町 計画概要・面積表

計画概要

計画地:	豊中市野田町地内	構造・規模:	鉄筋コンクリート造・地上 10 階
地域・地区:	第1種住居地域 (防火)	戸数:	79 戸 (うち集会所1室)
(高度)	(準) 高度地区 (その他)	建築面積:	694.00 m ²
日影規制:	無 (4) 4m (5h-2h)	容積対象面積:	5,751.00 m ²
容積地区:	200% → 基準容積率 200% > 191.7%	法延面積:	7,003.00 m ²
開発整地面積:	3,000.00 m ²	工事床面積:	7,714.00 m ²
公園面積:	103.00 m ²	専有面積:	5,516.00 m ² 専有/工事床面積 72.80%
道路面積:	- m ²	専有/容積対象面積:	97.65%
有効敷地面積:	2,392.00 m ²	駐車台数:	40 台 (機械式40台) <規制: 40 台要>
		駐輪台数:	180 台 (平置き) <規制: 158 台要>

面積表

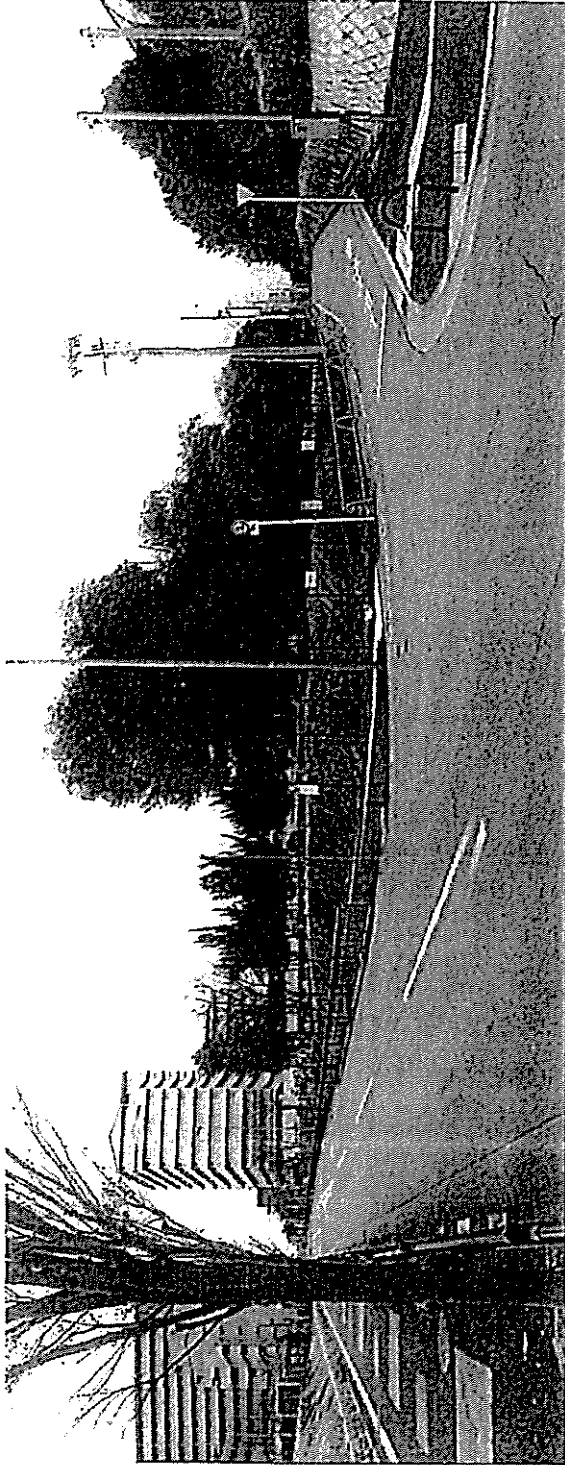
	容積対象床面積			窓面積合計 玄関、廊下、E V 等 K、E V 等	法延面積 (m ²)	容積対象外 面積 (ハコ等)	工事床面積 (m ²)	戸数 (戸)
	専有面積	共用面積	小計					
	住宅 (m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)				
10	576.00		576.00	118.00	694.00	72.00	766.00	8
9	576.00		576.00	118.00	694.00	72.00	766.00	8
8	576.00		576.00	118.00	694.00	72.00	766.00	8
7	576.00		576.00	118.00	694.00	72.00	766.00	8
6	576.00		576.00	118.00	694.00	72.00	766.00	8
5	576.00		576.00	118.00	694.00	72.00	766.00	8
4	576.00		576.00	118.00	694.00	72.00	766.00	8
3	576.00		576.00	118.00	694.00	72.00	766.00	8
2	576.00		576.00	118.00	694.00	72.00	766.00	8
1	432.00	72.00	504.00	190.00	694.00	63.00	757.00	7
ポンプ室		30.00	30.00		30.00		30.00	
ゴミ置場		33.00	33.00		33.00		33.00	
合計	5,516.00	0.00	5,516.00	1,252.00	7,003.00	711.00	7,714.00	79

タイプ別面積表

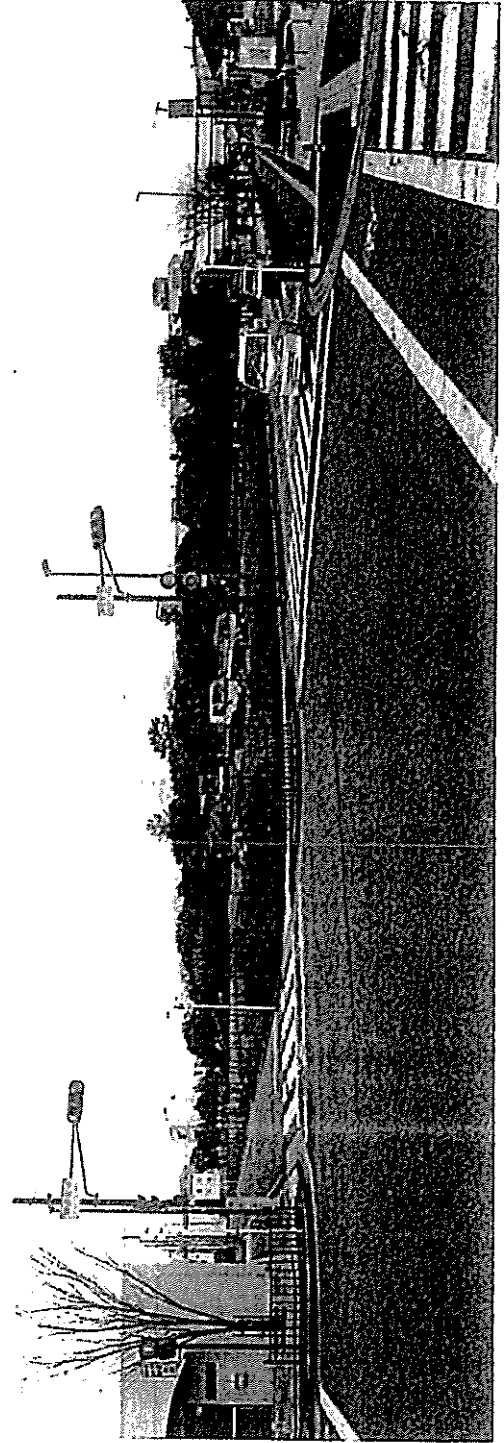
タイプ	専有面積 (m ²)	戸数 (戸)
A	72.00	78
集会所	72.00	1
開		
発		
想		
定		
図		
合計		79

附属資料No. 7 - 2

関係写真

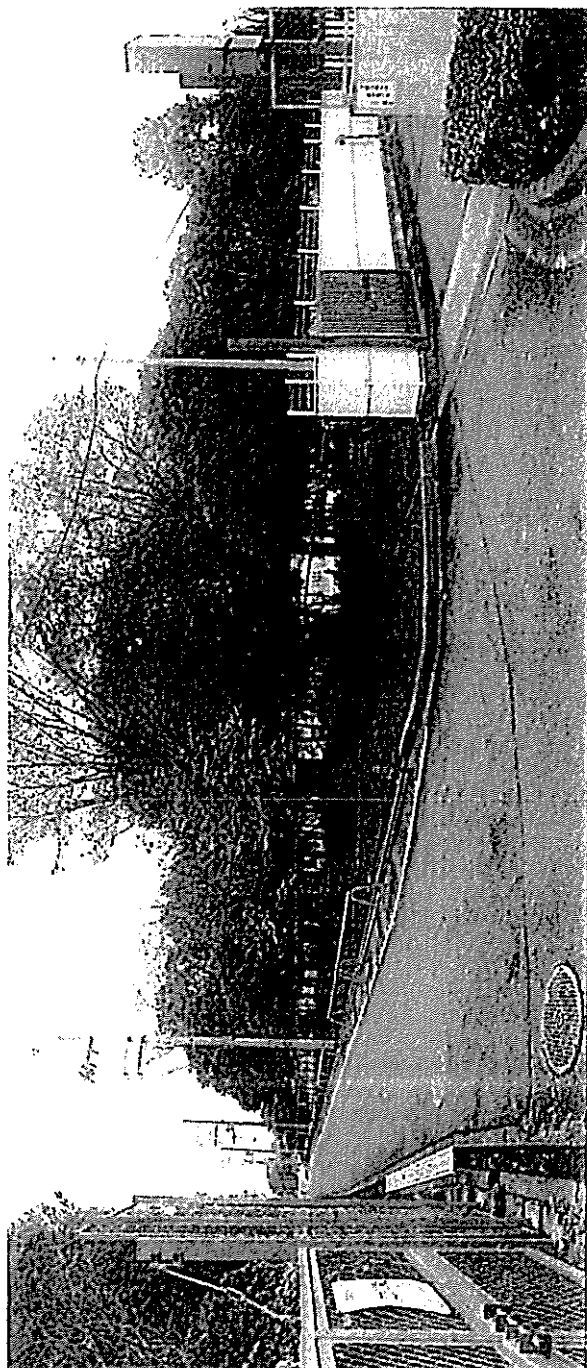


北東方から対象不動産を臨む

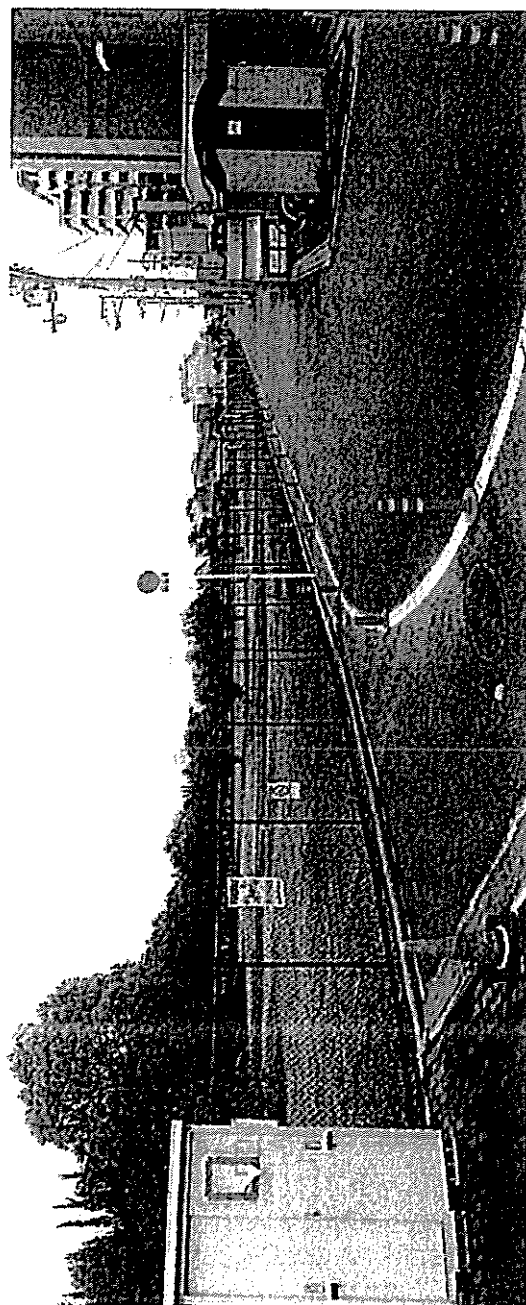


南東方から対象不動産を臨む

関係写真



北西方から対象不動産を臨む



南西方から対象不動産を臨む

公用 大阪府豊中市野田町1501

全部事項証明書 (土地)
1212000145569

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成14年2月7日	不動産番号	1212000145569
地図番号	204-11、204-13	筆界特定	余白		
所 在	豊中市野田町		余白		
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕		
2番24	池沼	72	2番20から分筆 〔昭和42年6月16日〕		
余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年2月7日		
1501番	宅地	3770.43	平成17年10月5日 土地区画整理法による換地処分 他の従前の土地 野田町2番25、同番26、同番27、同番28、同番48、同番114、同番143、同番144、同番172、同番178、同番179、236番23、同番25、同番28、同番30、同番31、同番33、同番35、同番38、同番40、同番50、同番72、同番78、同番115、同番118、同番119、同番120、同番123、同番124、同番125、同番126、同番128、同番130、同番132、同番133、同番134、同番136、同番138、同番142、同番143、同番161、同番162、同番163、同番171、1461番1、同番10、同番11、同番34、同番36、同番37、同番51、同番53、同番81、同番82、同番83、同番84、同番86、同番93、同番99、同番136、同番140、同番141、同番160、同番161、同番162、同番163、同番164、同番165、同番166、同番167、同番175、同番176、同番177、同番178、同番179、同番181、同番182、同番183、同番185、同番186、同番187、同番195、同番196、同番197、同番200、同番201、同番202、同番205、同番206、同番207、同番208、同番209、同番214、同番215、同番216、同番221、同番222、同番228、同番232、同番237、同番238、同番239、同番240、同番245、同番247、同番248、同番249、同番285、同番286、同番287 〔平成17年10月5日〕		

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和54年3月30日 第10230号	原因 昭和53年11月15日売買 所有者 運輸省 順位1番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 K81011 (1/1) 1/2

公用 大阪府豊中市野田町1501

全部事項証明書 (土地)

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
			の規定により移記 平成14年2月7日
2	土地区画整理法による換地処分による所有権登記	平成17年10月5日 第25096号	所有者 運輸省
3	所有権移転	平成24年10月22日 第44019号	原因 平成24年7月1日現物出資 所有者 大阪府泉佐野市泉州空港北1番地 新関西国際空港株式会社
4	3番所有権抹消	平成25年1月10日 第427号	原因 錯誤

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

(大阪法務局池田出張所管轄)

平成26年9月12日

大阪法務局

登記官

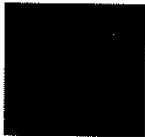
石田章代



* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 K81011 (1/1)

2/2



〒550-0027 大阪市西区九条 1 丁目 6-23
TEL (06) 6584-7301 FAX (06) 6584-8038
E-mail conamba@nambakantei.co.jp
ホームページ <http://www.nambakantei.co.jp>

見積り合せ実施状況調書

1. 予定価格

所在地	豊中市野田町1501番
区分	土地
数量	8,770.43 m ²
台帳価格	763,027,410 円
処分相手方	学校法人森友学園
利用計画	小学校敷地
予定価格	¥ 27,251,706 円

2. 実施状況

提出回数	実施年月日	見積金額	見積結果
区分			
第1回目	平成27年4月28日	16,000,000円	×
第2回目	〃	18,000,000円	×
第3回目	〃	19,000,000円	×
第4回目	〃	20,000,000円	×
第5回目	〃	23,000,000円	×
第6回目	〃	26,300,000円	×
第7回目	〃	27,000,000円	×
第8回目	〃	27,300,000円	決定

担 当 者	統括国有財産管理官 池田 耕治
立 会 人	統括国有財産管理官 前西 勇人
補 助 者	上席国有財産管理官 三好 泰介
補 助 者	国有財産管理官 清水 良岳
補 助 者	統括国有財産管理官付 濱野 圭佑

見積り合せ実施状況調書

1. 予定価格

所在地	豊中市野田町1501番
区分	土地
数量	8,770.43 m ²
台帳価格	763,027,410 円
処分相手方	学校法人森友学園
利用計画	小学校敷地
予定価格	〒 27,251,706 円

2. 実施状況

提出回数	実施年月日	見積金額	見積結果
区分			
第1回目	平成27年4月28日	16,000,000 円	
第2回目	"	18,000,000 円	
第3回目	"	19,000,000 円	
第4回目	"	20,000,000 円	
第5回目	"	23,000,000 円	
第6回目	"	26,300,000 円	
第7回目	"	26,500,000 円	
第8回目	"	27,000,000 円	
第9回目	"	27,300,000 円	○
第10回目	"	円	



平成27年4月28日

見 積 書

近畿財務局長 殿

見積者 住所 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号
 名称 学校法人 森友学園
 氏名 理事長 龍池 康博

受任者 氏名

印

	物 件 の 所 在							区 分	数 量			
	豊中市野田町1501番							土地	8,770.43m ²			
見積金額						億		万				円
						¥	2	7	3	0	0	0

上記のとおり、事業用定期借地契約の年額貸付料について見積りします。

(記入上の注意事項)

- 1 金額は算用数字ではっきりと記載してください。また、数字の前には必ず「¥マーク」を記載してください。金額欄を書き損じたときは、新たな用紙に書き直してください。
- 2 一度提出した見積書の引き換え、変更又は取消しはできません。
- 3 見積り合せの結果、国の予定価格以上で成立し、年額貸付料が決定します。



平成27年4月28日

見 積 書

近畿財務局長 殿

見積者 住所 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号

名称 学校法人 森友学園

氏名 理事長 龍池 康博

受任者 氏名

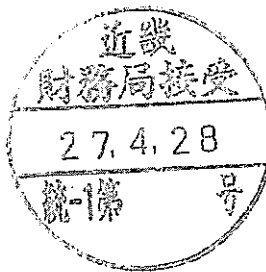
印

	物 件 の 所 在										区 分	数 量		
	豊中市野田町1501番										土地	8,770.43㎡		
見積金額						億				万				円
						¥	2	7	0	0	0	0	0	0

上記のとおり、事業用定期借地契約の年額貸付料について見積りします。

(記入上の注意事項)

- 1 金額は算用数字ではっきりと記載してください。また、数字の前には必ず「¥マーク」を記載してください。金額欄を書き損じたときは、新たな用紙に書き直してください。
- 2 一度提出した見積書の引き換え、変更又は取消しはできません。
- 3 見積り合せの結果、国の予定価格以上で成立し、年額貸付料が決定します。



平成27年4月28日

見 積 書

近畿財務局長 殿

見積者 住所 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号
名称 学校法人 森友学園
氏名 理事長 龍池康博

受任者 氏名

印

	物 件 の 所 在						区 分	数 量
	豊中市野田町1501番						土地	8,770.43㎡
見積金額					億		万	円
					¥	2	6	3
						0	0	0
						0	0	0
						0	0	0

上記のとおり、事業用定期借地契約の年額貸付料について見積りします。

(記入上の注意事項)

- 1 金額は算用数字ではっきりと記載してください。また、数字の前には必ず「¥マーク」を記載してください。金額欄を書き損じたときは、新たな用紙に書き直してください。
- 2 一度提出した見積書の引き換え、変更又は取消しはできません。
- 3 見積り合せの結果、国の予定価格以上で成立し、年額貸付料が決定します。



平成28年2月7日

見 積 書

近畿財務局長 殿

見積者 住所 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号
名称 学校法人 森友学園
氏名 理事長 龍池 康博

受任者 氏名

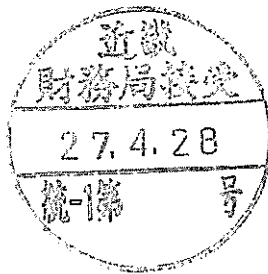
印

	物 件 の 所 在								区 分	数 量			
	豊中市野田町1501番								土地	8,770.43㎡			
見積金額						億			万				円
						2	7	4	0	0	0	0	0

上記のとおり、事業用定期借地契約の年額貸付料について見積りします。

(記入上の注意事項)

- 1 金額は算用数字ではっきりと記載してください。また、数字の前には必ず「¥マーク」を記載してください。金額欄を書き損じたときは、新たな用紙に書き直してください。
- 2 一度提出した見積書の引き換え、変更又は取消しはできません。
- 3 見積り合せの結果、国の予定価格以上で成立し、年額貸付料が決定します。



平成27年4月28日

見 積 書

近畿財務局長 殿

見積者 住所 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号
名称 学校法人 森友学園
氏名 理事長 龍池 康博

受任者 氏名

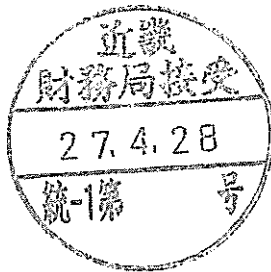
印

	物 件 の 所 在						区 分	数 量
	豊中市野田町1501番						土地	8,770.43㎡
見積金額					億		万	円
					¥	20000000		

上記のとおり、事業用定期借地契約の年額貸付料について見積りします。

(記入上の注意事項)

- 1 金額は算用数字ではっきりと記載してください。また、数字の前には必ず「¥マーク」を記載してください。金額欄を書き損じたときは、新たな用紙に書き直してください。
- 2 一度提出した見積書の引き換え、変更又は取消しはできません。
- 3 見積り合せの結果、国の予定価格以上で成立し、年額貸付料が決定します。



平成27年4月28日

見 積 書

近畿財務局長 殿

見積者 住所 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号
名称 学校法人 森友学園
氏名 理事長 龍池 康博

受任者 氏名

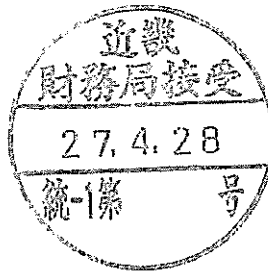
印

	物 件 の 所 在										区 分		数 量	
	豊中市野田町1501番										土地		8,770.43㎡	
見積金額						億				万				円
						¥	1	9	0	0	0	0	0	0

上記のとおり、事業用定期借地契約の年額貸付料について見積りします。

(記入上の注意事項)

- 1 金額は算用数字ではっきりと記載してください。また、数字の前には必ず「¥マーク」を記載してください。金額欄を書き損じたときは、新たな用紙に書き直してください。
- 2 一度提出した見積書の引き換え、変更又は取消しはできません。
- 3 見積り合せの結果、国の予定価格以上で成立し、年額貸付料が決定します。



平成27年4月28日

見 積 書

近畿財務局長 殿

見積者 住所 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号
名称 学校法人 森友学園
氏名 理事長 籠池 康博

受任者 氏名

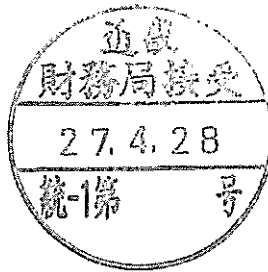
印

	物 件 の 所 在								区 分		数 量		
	豊中市野田町1501番								土地		8,770.43㎡		
見積金額						億			万				円
						¥	1	8	0	0	0	0	0

上記のとおり、事業用定期借地契約の年額貸付料について見積りします。

(記入上の注意事項)

- 1 金額は算用数字ではっきりと記載してください。また、数字の前には必ず「¥マーク」を記載してください。金額欄を書き損じたときは、新たな用紙に書き直してください。
- 2 一度提出した見積書の引き換え、変更又は取消しはできません。
- 3 見積り合せの結果、国の予定価格以上で成立し、年額貸付料が決定します。



平成27年4月28日

見 積 書

近畿財務局長 殿

見積者 住所 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号
名称 学校法人 森友学園
氏名 理事長 龍池 康博

受任者 氏名

印

	物 件 の 所 在								区 分		数 量	
	豊中市野田町1501番								土地		8,770.43㎡	
見積金額						億			万			円
						¥	1	6	0	0	0	0

上記のとおり、事業用定期借地契約の年額貸付料について見積りします。

(記入上の注意事項)

- 1 金額は算用数字ではっきりと記載してください。また、数字の前には必ず「¥マーク」を記載してください。金額欄を書き損じたときは、新たな用紙に書き直してください。
- 2 一度提出した見積書の引き換え、変更又は取消しはできません。
- 3 見積り合せの結果、国の予定価格以上で成立し、年額貸付料が決定します。