

賃貸事例カード(事務所)

| | | | | | |
|------|--------------|-----|-------|-------|--|
| 整理番号 | OPS (賃貸) - 1 | 作成者 | オプス太郎 | 調査年月日 | |
|------|--------------|-----|-------|-------|--|

| | | | | | |
|-----------------------------|-------------------|------------|-----------------|-------------|-------------------|
| (1) 土地利用現況等(不動産ID) | | | | | |
| ①所在及び地番 | 大阪市西区西本町1丁目11番11号 | | | | ⑥法令上の規制等 |
| 住居表示等 | 西本町1-1-1 | | | | 近商 指定 (80,300) |
| 及びビル名 | エイトビル | | | | |
| ②敷地の利用の現況に関する登記概要 (登記用途) | 店舗・事務所 | ③周辺の土地利用状況 | 店舗、一般住宅等の混在する地域 | | (その他) |
| (登記構造) | S 5 F | ④主接面道路 | 方位 | 沿線 地下鉄四つ橋 線 | |
| (登記延床面積) | 532.97㎡ | 幅員 | m | 駅名 本町 駅 | |
| (建築時期) | 平成 15年 5月 | 種類 | | 距離 西 250m | |

| | | | | | |
|-------------------|------------------------|----------|--------------------------|------------------------|--|
| (2) 契約内容 | | | | | |
| 月額支払賃料 | 100,000 円 (1,164 円/㎡) | | 保証金等 | 400,000 円 (4,655 円/㎡) | |
| | | | 権利金等 | 400,000 円 (4,655 円/㎡) | |
| 上記賃料における共益費との関係 | 共益費別 | 共益費(管理費) | 2,000 円 (23 円/㎡) | | |
| 上記賃料における駐車場料金との関係 | 駐車場料金込で配分不可 | 月額駐車場料金 | 円/台 | | |
| 地域水準と比較した賃料水準 | 標準 | 契約形態 | 普通借家 | | |
| 契約面積 | 85.93㎡ | 地上 2階~ | 階 | | |
| 賃貸時点 | | 契約期間 | 2 年 | | |
| 用途 | 事務所 | | 駐車場 (駐車方式、駐車台数、付置義務台数、他) | | |
| 賃貸形式 | フロア貸し | | | | |
| 内装 | 標準的仕様 | | | | |
| 契約の事情 | 事情の有無 無 | 事情の内容 | | | |

| | | | | | |
|----------|----------------|------------|-----------------|-----------|--------------|
| (3) 立地条件 | | | | | |
| 交通・接近条件 | 最寄り駅 地下鉄四つ橋 本町 | 線 方位 西 | 駅から 道路距離 250 m | 最寄りバス停 方位 | 停留所から 道路距離 m |
| 環境条件 | 日照、景観等 普通 | 周辺の土地利用状況 | 店舗、一般住宅等の混在する地域 | | 0Aフロアー 有 |
| | | | | 設備等 | オートロック 有 |
| | | | | | EV 有 |
| 行政的条件 | 区域区分 市街化区域 | 主たる用途地域 近商 | | | |
| | 建蔽率 主たる指定 80 % | 容積率 | 主たる指定 | 300 % | |

| | | | |
|-------------------------|-------------|--------|---------------------------|
| (4) 全体建物(賃貸事務所) | | | |
| 賃貸事務所の標準モデルと対象建物の比較ポイント | | | |
| 経年要因 | 項目 | 標準モデル | 対象建物 |
| 経年 | ① 経年減価 | 10年経過 | 建築後の経過年数による減価は定額償却率を参考とする |
| | ② 経年格差補正 | 経年相当 | 建物の老朽度が経年相当か否か |
| | ③ 躯体割合 | 70% | 建築費の躯体割合は設備割合の増大に注意する |
| 構成割合 | ④ 設備割合 | 30% | |
| | ⑤ 躯体経済的耐用年数 | 40年 | |
| 耐用年数 | ⑥ 設備経済的耐用年数 | 15年 | |
| | 性能要因 | 項目 | 標準モデル |
| 外観 | ① 規模 | 1000㎡ | 法延べ面積に特別付帯部分面積を加算した施行床面積 |
| | ② 階数 | 5階 | |
| | ③ 地下階数 | なし | |
| | ④ 仕様グレード | 中級 | |
| | ⑤ 外壁 | 問題無し | 老朽化による外壁の異常の有無 |
| 設備 | ⑥ 空調・0A他 | 普通 | 内部観察できない場合、普通と判断する |
| | ⑦ 管理システム | 24時間管理 | |
| 管理 | ⑧ 維持管理 | 良好 | |
| | ⑨ 空室状況 | ほぼ満室 | |
| | ⑩ 駐車場 | 自走式駐車場 | 立体駐車場 |
| 特記事項(年間費用割合、リニューアル費) | | | |

| | | | | | |
|------|--|---------|-------|-----|-------|
| 事例番号 | | 市区町村コード | 27106 | 作成者 | オプス太郎 |
|------|--|---------|-------|-----|-------|

| | | | |
|------|--------------|--------|-------------------|
| 整理番号 | OPS (賃貸) - 1 | 所在及び地番 | 大阪市西区西本町1丁目11番11号 |
|------|--------------|--------|-------------------|



| | | | | | |
|-------|-------|------|-----|--------|-----------|
| 備考 | | | | | |
| 標準化補正 | 103.0 | 事情補正 | 100 | 時点修正 | 97.9 |
| 角地 +3 | | | | 補正後実賃料 | 1,210 円/㎡ |

所在及び地番: 大阪市西区西本町1丁目11番11号 エイトビル