

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	補正後実賃料	1,210 円/㎡
	角地	+3						

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