

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1番1号				⑥法令上の規制等 近商 指定 (80, 300)
住居表示等	西本町1-1-1				
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		③周辺の土地利用状況	④主接面道路	⑤主要交通施設接近状況	
(登記用途)	店舗・事務所	店舗、一般住宅等の混在する地域	方位 幅員 m 種類	沿線 地下鉄四つ橋 線 駅名 本町 駅 距離 西 250 m	
(登記構造)	S 5 F				
(登記延床面積)	532.97 m ²				
(建築時期)	平成 10年 5月				
(その他)					

(2) 契約内容					
月額支払賃料	100,000 円 (1,164 円/m ²)		保証金等	400,000 円 (4,655 円/m ²)	
			権利金等	400,000 円 (4,655 円/m ²)	
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/m ²)	
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 m ²		地上 2階~	階	
賃貸時点	契約期間		2 年		
用途 賃貸形式 内装 契約の事情	事務所 フロア貸し 標準的仕様 事情の有無 無 事情の内容			駐車場 (駐車方式、駐車台数、付置義務台数、他)	

(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		設備等	
					0Aフロアー	有
					オートロック	有
行政的条件	区域区分	市街化区域				
	主たる用途地域	近商				
	建ぺい率	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	
構成割合	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	
	④ 設備割合	30%			
耐用年数	⑤ 躯体経済的耐用年数	40年			
	⑥ 設備経済的耐用年数	15年			
性能要因	項目	標準モデル		対象建物	
外観	① 規模	1000m ²		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・OA他	普通		内部観察できない場合、普通と判断する	
管理	⑦ 管理システム	24時間管理			
	⑧ 維持管理	良好			
	⑨ 空室状況	ほぼ満室			
その他	⑩ 駐車場	自走式駐車場	立体駐車場	自走式や立体駐車場が標準	

特記事項(年間費用割合、リニューアル費)