

# 賃貸事例カード(事務所)

事例番号	オブス太郎（賃貸） - 1	作成者	オブス 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	大阪市西区西本町一丁目11番11号			②地積(㎡)	③形状及び画地条件
住居表示等				149.34	二方路
及びビル名	スギノビル				
④敷地の利用の現況に関する登記概要	⑤周辺の土地利用状況	⑥主接面道路	⑦供給処理施設状況	⑧主要交通施設接近状況	⑨法令上の規制等
(登記用途)	店舗・事務所	店舗、一般住宅等の混在する地域			近商指定 (80, 300)
(登記構造)	S 5 F	方位	水道 有	沿線 地下鉄四つ橋 線	(その他)
(登記延床面積)	532.97 ㎡	幅員 5.5 m	ガス 無	駅名 本町 駅	
(建築時期)		種類	下水 有	距離 西 250 m	

(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/㎡)
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)全体敷地					
規模	公簿	149.34 ㎡	実測	㎡ (うち私道	㎡)
街路条件	前面道路	5.5 m	接面状況	二方路	
交通・接近条件	最寄り駅 地下鉄四つ橋 本町	線 方位 西	最寄りバス停 方位	停留所から	
		駅から 道路距離 250 m		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	水道 下水
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 % 基準	80 %	容積率
					主たる指定
					300 % 基準
					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が否か		
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	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・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)