

賃貸事例カード(事務所)

事例番号	オフス太郎(賃貸) - 1	作成者	オフス 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(m ²)	149.34	③形狀及び画地条件
住居表示等				二方路	④法令上の規制等
及びビル名	スキノビル				近商指定(80, 300)
⑤敷地の利用の現況に関する登記概要	⑥周辺の土地利用状況	⑦主接面道路	⑧供給処理施設状況	⑨主要交通施設接近状況	⑩その他
(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	水道 有	沿線 地下鉄四つ橋線	
(登記構造) S 5F	幅員 5.5 m	ガス 無	駅名 本町駅	距離 西 250 m	
(登記延床面積) 532.97 m ²	種類	下水 有			
(建築時期)					

(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)		
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	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 m ²	実測 m ²	(うち私道 m ²)		
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 地下鉄四つ橋線 本町駅から	方位 西	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 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か否か		
構成割合	③ 軸体割合	70%	建築費の軸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 軸体経済的耐用年数	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 雑持管理	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)