

③ 地域要因の変動の予測

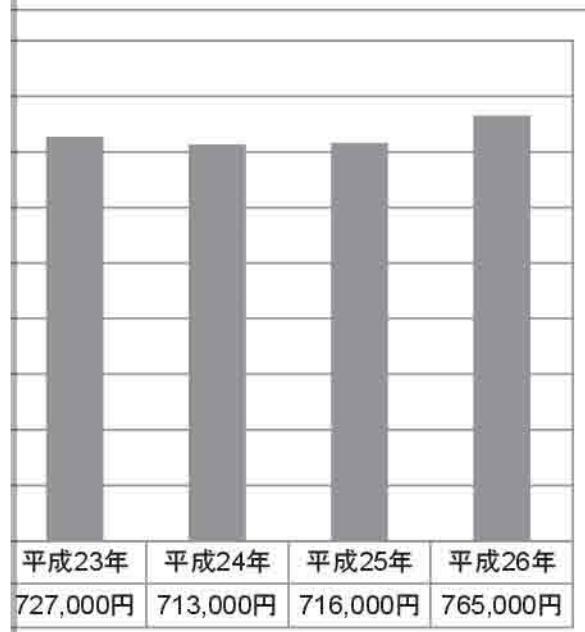
近隣地域においては、特に地域要因の変動は認められず、当面は現状維持程度で推移する  
た地価公示・公示地「大阪中央\*\*-\*\*」及び大阪市の地価動  
価格は上昇局面に移っている。

・公示地「大阪中央\*\*-\*\*」の価格の推移 (単位:円/m<sup>2</sup>)

(\*\*\*\*\*ビル)

発行番号 鑑 第\*\*\*\*\*号

発行年月日 平成\*\*年\*\*月\*\*日



株式会社\*\*\*\*\* 御中

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会各員  
不動産鑑定業登録・大阪府知事(2)第689号  
株式会社アプレスト  
代表取締役 川崎 竜輔  
大阪府大阪市中央区南船場2丁目5番19号 心斎橋イーストビル5階  
TEL:06-6271-8200/FAX:06-6271-8201

ご依頼のありました鑑定評価につきましては、弊社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価報告書に基づき、本鑑定評価書をもってご報告申し上げます。

APPREST Corporation

年に事務所への用途変更工事が行われている。エレベーターは\*基存する。また、1階外部の駐輪場設備（延床面積\*\*.\*\*m<sup>2</sup>）は適法に増築されている。

④ 建物の市場性

対象建物の品等はこの種の建物としてはやや良好であり、市場性はやや優れる。

18

び大阪市の地価公示・地価調査の年間変動率

年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
▲17.6%	▲7.5%	▲1.9%	+0.4%	+6.8%	
▲11.7%	▲5.9%	▲2.4%	▲0.1%	+3.6%	
▲5.6%	▲2.9%	▲1.4%	▲0.6%	+0.1%	
▲8.3%	▲3.4%	▲0.6%	+2.2%		
▲4.2%	▲2.0%	▲1.0%	▲0.2%		

ST Corporation

待される純収  
場賃料に基づ  
新規に賃貸す  
格時点現在に  
められ、空室  
したものであり、  
。

入居部分は実  
を10年に設  
れる設定期間  
割引現在価値  
べき試算価格  
であることか

ても価格時点における市場賃料水準  
予測したものであり、規範性の高い  
は不確実性を伴うもののDCF法によ  
を得ていることから、キャッシュフ  
妥当と認められる。

価格及びDCF法による収益価格を関

\*\*\*,000,000 円