

独立監査人の監査報告書

平成26年5月20日

校法人 森友学園
理事会 御中

公認会計士 谷口 光夫 事務所

公認会計士

公認会計士

私たちは、私立学校振興助成法第14条第3項の規定に基づく監査報告を行うため、昭和54年1月19日付け大阪府公告第324号に基づき、学校法人森友学園の平成25年度（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）の計算書類、すなわち、資金収支計算書（人件費支出内訳表を含む。）、消費収支計算書、貸借対照表（固定資産明細表、借入金明細表及び基本金明細表を含む。）、重要な会計方針及びその他の注記について監査を行った。

計算書類に対する理事者の責任

理事者の責任は、学校法人会計基準（昭和46年文部省令第18号）に準拠して計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類を作成し適正に表示するために理事者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

私たちの責任は、私たちが実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類に対する意見を表明することにある。私たちは、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、私たちに計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、私たちの判断により、不正又は誤謬による計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、私たちは、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、理事者が採用した会計方針及びその適用方法並びに理事者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類の表示を検討することが含まれる。

私たちは、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

私たちは、上記の計算書類が、学校法人会計基準（昭和46年文部省令第18号）に準拠して、学校法人森友学園の平成26年3月31日をもって終了する会計年度の経営の状況及び同日現在の財政状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

学校法人与私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

独立監査人の監査報告書

平成25年5月20日

学校法人 森友学園
理事会 御中

公認会計士 谷口光夫事務所

公認会計士

当監査人は、私立学校振興助成法第14条第3項の規定に基づく監査報告を行うため、昭和54年12月19日付け大阪府公告第324号に基づき、学校法人森友学園の平成24年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）の計算書類、すなわち、資金収支計算書（人件費支出内訳表を含む。）、消費収支計算書、貸借対照表（固定資産明細表、借入金明細表及び基本金明細表を含む。）、収益事業に係る貸借対照表及び損益計算書、重要な会計方針及びその他の注記について監査を行った。計算書類に対する理事者の責任

理事者の責任は、学校法人会計基準（昭和46年文部省令第18号）に準拠して計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類を作成し適正に表示するために理事者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査人の責任は、当監査人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類に対する意見を表明することにある。当監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査人に計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査人の判断により、不正又は誤謬による計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、理事者が採用した会計方針及びその適用方法並びに理事者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査人は、上記の計算書類が、学校法人会計基準（昭和46年文部省令第18号）に準拠して、学校法人森友学園の平成25年3月31日をもって終了する会計年度の経営の状況及び同日現在の財政状態をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

学校法人与当監査人との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

独立監査人の監査報告書

平成24年5月31日

学校法人 森友学園

理事会 御中

公認会計士谷口光夫事務所

公認会計士

当監査人は、私立学校振興助成法第14条第3項の規定に基づく監査報告を行うため、昭和54年12月19日付け大阪府公告第324号に基づき、学校法人森友学園の平成23年度（平成23年4月1日から平成24年3月31日まで）の計算書類、すなわち、資金収支計算表（人件費支出内訳表を含む）、消費収支計算表及び貸借対照表（固定資産明細表、借入金明細表及び基本金明細表を含む）について監査を行った。この計算書類の作成責任は理事者にあり、当監査人の責任は独立の立場から計算書類に対する意見を表明することにある。

当監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査人に計算書類に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、理事者が採用した会計方針及びその適用方法並びに理事者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類の表示を検討することを含んでいる。当監査人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査人は、上記の計算書類が、学校法人会計基準（昭和46年文部省令第18号）に準拠して、学校法人森友学園の平成24年3月31日をもって終了する会計年度の経営の状況及び同日現在の財政状態をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

学校法人与当監査人との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上



不 動 産 鑑 定 評 価 書

吉田総合不動産鑑定事務所

吉鑑第 1119号

不動産鑑定評価書

鑑定依頼者

学校法人
森友学園 御中

平成26年7月30日

鑑定受託者

天満6丁目3-6-101

産鑑定事務所

士 吉田 武

不動産鑑定士協会連合会会員

(電話) 06 - 6365 - 0189

平成26年7月22日付、御依頼に係る不動産の鑑定評価に付、本鑑定書をもってご報告申し上げます。

吉鑑第1119号不動産鑑定評価書 正1通、副3通、控1通、計5通

記

1. 鑑定評価額

更地価格.....

2. 対象不動産の表示

[土地]

所在地：大阪市淀川区塚本4丁目
地番：5番1
地目：宅地
地積：381.54㎡
所有者：学校法人森友学園

3. 価格時点

平成27年3月31日

4. 依頼目的及び条件と価格の種類

依頼目的……資産調査

条件……①地上建物が存するも更地としての価格を求めること。(独立鑑定評価)
②数量は登記面積を採用。

賃料の種類……正常価格

依頼者以外の提出先……大阪府、

5. 鑑定評価を行なった日付

平成26年7月26日

6. 現地調査を行った日付

平成26年7月24日

7. 縁故・利害関係の有無

対象不動産に関する利害関係なし。

対象不動産と利害関係にあるものとの縁故又は特別の利害関係なし。

依頼者及び依頼者以外の提出先との特別の利害関係、人的関係、資本的關係なし。

8. 鑑定評価額決定理由の要旨

(1) 一般的要因の分析

日本経済は、バブル崩壊による長期の景気低迷から抜け出し、平成17年～18年にかけて景気回復を遂げていたが、平成19年の後半に入ってから米国のサブプライムローン問題、資源価格の高騰等の影響を受け日本の景気は大きく減速した。株価は平成20年9月末の米証券大手リーマンブラザーズの破綻を契機に金融不安が発生し、株価は7,000円を割り込み26年ぶりの安値をつけ、その後10,500円前後を回復したが、平成23年3月の東日本大震災、原発事故の発生により一時7,000円台に下落、その後9,000円台を推移していたが、自公政権の誕生とアベノミクス効果により株価は上昇し始め13,000円台を回復し、現在では15,000円前後を推移している。平成20年以降低迷していた日本経済もアベノミクス効果等により景気の先行きに明るさが見え始め、景気回復を遂げつつある。

また、地価の動向を推察するに、地価は14年連続の下落となっていたが、平成18年になって大幅な上昇を示し、ミニバブルの様相を呈していたが、サブプライムローン問題の影響を受け、平成19年後半から20年前半にかけて不動産の需要に陰りが生じ、さらに平成20年9月末に米証券大手リーマンブラザーズの破綻による金融不安が発生し、世界的な株価暴落と円高による景気後退により、不動産市場は迷い、地価は5年連続の下落となっていたが、下落幅は縮小し、横這いや上昇の地点も見られ、地価は上昇に転じつつある。

(2) 地域分析

1. 対象不動産に係る市場の特性

対象不動産が属する同一需給圏はJR阪急神戸線塚本駅及び阪急電鉄十三駅徒歩圏の住宅地域及び住商混在地域である。500㎡前後の土地の需要者は収益物件、建売住宅を供給する不動産業者が大部分を占め、法人取引が多い。小規模なものは個人の住宅需要が大部分を占めるが、規模の大きなものはマンション業者が需要者となる。需要の平均価格帯は規模によりまちまちであるが、300㎡程度の土地で、7,000万～8,000万円前後が需要の平均価格帯で、新築の建売住宅は3,000万円前後の価格帯である。アベノミクス効果等による景気回復の兆しを受け、地価は上昇に転じ始めており、平成27年3月31日の価格時点における地価は若干の上昇を示すものと予測される。

2. 近隣地域の状況

イ. 対象不動産の位置とその近隣地域の概況

対象不動産はJR東海道本線「塚本」駅の北方約350m、阪急電鉄「十三」駅の西方約1,500mのところに位置している。

近隣地域は中層の店舗付共同住宅、店舗併用住宅、医院、一般住宅等が混じる住商混在地域で、近隣地域の周辺には一般住宅が建ち並んでいる。

ロ. 近隣地域の範囲

対象不動産を中心に概ね東50m、西50m、南50m、北100mの市道淀川区第127号線沿いの地域が近隣地域である。

ハ. 接近条件

主な施設に対する接近性は下記の通りで、接近条件は良好である。

a. 交通諸施設

JR東海道本線「塚本」駅まで南西方約350m。

阪急電鉄「十三」駅まで東方約1,500m。

JR東西線御幣島駅まで西方約1,400m。

b. 経済諸施設

塚本駅前商店街まで南方約200m。

スーパー「ライフ歌島店」まで西方約700m。

「サンディ塚本店」まで西方約650m。

サンリバー柏里商店街まで南西方約400m。

c. 教育諸施設

市立塚本小学校まで東方約200m。

市立新北野中学校まで南東方約650m。

ニ. 街路条件

一帯には幅員6m～8mの舗装市道が均衡して配置されており、淀川通に近く、これから国道2号線、国道176号線等の周辺幹線道路への連続性もよく、また阪神高速道路「塚本ランプ」に近く、街路条件、輸送条件ともに良好である。

ホ. 供給処理施設の状態

上水道・都市ガス・公共下水道（処理区域内）整備済。

ヘ. 環境条件

日常生活上の利便性、居住環境は概ね良好であるが、商業環境、収益性はさほど良好と云えない。

ト. 近隣地域の標準的使用と将来の動向

近隣地域の標準的使用の現状は店舗付共同住宅、店舗併用住宅、医院等の敷地としての利用で、今後とも当分の間、現状の如き住商混在地域として推移していくものと思われる。

チ. 近隣地域の価格水準

1㎡当り272,000円（90万円/坪）前後

(3) 対象不動産に関する事項（対象不動産の個別分析）

イ. 公法上の規制

第1種住居地域（建ぺい率80%、容積率200%）、準防火地域に指定されているほか、高さ10mを超える建物については日影規制がある。

ロ. 画地街路条件

対象地は西側幅員約8m舗装市道（淀川区第127号線）及び南幅員約8m舗装市道（淀川区第893号線）とそれぞれ等高に沿接する南側間口約27m、奥行約14mのほぼ長方形地形の南西角画地である。

ハ. 地上建物及び賃貸借の状況

本件地上には鉄筋コンクリート造4階建の保育所があり、
が月額地代 円で賃借りしている。

借地権の自然発生は認められないので、本件評価にあたっては独立鑑定評価により更地としての価格を求めた。

ニ. 埋蔵文化財の有無及びその状態

大阪市文化財地図で調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当せず、文化財の存在は確認されなかったので、埋蔵文化財については、対象不動産の価格形成に影響がないものと判断した。

ホ. 土壌汚染の有無とその可能性

昭和35年頃の住宅地図によるとその当時からすでに幼稚園の敷地として利用されていた土地であり、土壌汚染の可能性は低く、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるので、本件鑑定評価にあたっては、価格形成要因として考慮の必要ないものと判断した。

ヘ. 対象不動産の最有効使用の判定

近隣地域の標準的使用の現状と将来の動向、公法上の規制並びに対象地の個別的要因より判断して、対象地の最有効使用を現状の如き保育園としての利用若しくは店舗付共同住宅の敷地としての利用が最有効使用と判定する。

(4) 鑑定評価方式適用に関する事項

本件更地価格の決定にあたっては、国土交通省の公示価格及び大阪府の地価調査価格を規(比)準とし、取引事例比較法にもとづく比準価格及び収益還元法にもとづく収益価格を関連づけて決定した。

イ. 取引事例比較法の適用(比準価格の試算)

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存する取引事例につき規範性のある取引事例を選択し、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正、時点修正、標準化補正を施した後、地域要因の比較及び個別的要因の補正を行なって別紙1〔比準価格評定表〕のとおりの比準価格を

と試算した。なお、個別的要因の補正にあたっては、

と判定した。

ロ. 収益還元法の適用(収益価格の試算)

直接法を適用し、対象地に鉄骨造3階建の店舗兼共同住宅を建築して賃貸に供することを想定し、土地残余法を適用して、対象地に帰属する純収益を求め、これを適正な利回りで資本還元して対象地の収益価格を別紙2〔収益価格評定表〕のとおりの

(想定概要)

高さ10mを超える建物については日影規制があるので、鉄骨造3階建の建物(建ぺい率49.9%、容積率107.0%)を建築し、店舗兼共同住宅として賃貸することとし、類似地域における貸店舗、マンション等の賃料水準を勘案して1㎡当たりの月額賃料、敷金等の契約条件を下記のとおり設定した。

1階店舗・・・1㎡当たり月額2,400円

敷金家賃の3ヶ月分、権利金同2ヶ月分

2～3階住居・・・1㎡当たり月額賃料1,800円

敷金家賃の2ヶ月分、権利金同2ヶ月分

ハ. 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

比準価格.....

収益価格.....

以上までの手順を経て、上記2試算価格を得たが、両試算価格には大きな開差を生じたので、開sくあの流を検討し調整を行う。

比準価格は豊富な資料を収集し、その中から適切な事例を選択して試算したもので、市場取引の実勢を反映した現実的な価格であり、採用した資料の信頼性も高く、求められた価格の精度は高く、説得力を有している。

収益価格は不動産の収益性に着目した理論的な価格であり、本件試算にあたっては直接法を適用し、対象地に鉄骨造3階建の店舗兼共同住宅を建築して、賃貸に供することを想定して試算したが、想定した建物は容積率107%と定位にとどまったこと及び賃料の保守性、賃料の低下傾向等を反映し、比準価格よりも低く試算され開差を生じた。以上の点を総合的に勘案し、本件更地価格の決定にあたっては、市場性を反映した比準価格に重きを置き、収益価格を参考として、地価公示価格を規準として得た価格及び地価調査価格より準して得た価格との均衡に留意し、本件更地としての鑑定評価額を下記のとおり決定した。

更地価格.....

— 以 上 —

不動産鑑定士



〔標準価格評定表〕

別紙 1

記号	所在地	(類型) 地積 (㎡)	取引価格 円/㎡	筆積補正	時点修正	標準化補正	地域格差修正			個別差補正		
							修	正	単	修正後 円/㎡	修正率	修正後 円/㎡
取引事例 塚本3丁目							100	±0	±0	303,251 ×	106	321,000
①	JR東海道本線塚本駅の北寄約570m 北西約6m、北東8m市道、北西角地 11延長方形、1近前(80、300)	(実地) 401.06	332,666 ×	100	×	100	100	±0	±0	303,251 ×	106	321,000
②	塚本5丁目 JR東海道本線塚本駅の北寄約780m 南西8m市道、中間画地、長方形 11延長方形、1近前(80、200)	(実地) 79.4	289,673 ×	100	×	100	100	±0	±0	310,493 ×	106	329,000
③	塚本6丁目 JR東海道本線塚本駅の北寄約680m 北西6m市道、中間画地、長方形 11延長方形、1近前(80、200)	(実地) 69.61	272,949 ×	100	×	100	100	±0	±0	327,475 ×	106	347,000
④	塚本2丁目 JR東海道本線塚本駅の北寄約350m 南8m市道、中間画地、長方形 11延長方形、1近前(80、300)	(建付地) 225.12	332,711 ×	100	×	100	100	±0	±0	295,839 ×	105	314,000
A 公示地 淀川 -7-	塚本6丁目20番22 JR東海道本線塚本駅の北寄約650m 北西約6m市道、中間画地、長方形 11延長方形、1近前(80、200)	101	(公示価格) 215,000 ×	100	×	100	100	±0	±0	272,741 ×	106	289,000
B 基準地 淀川(岸) -2-	田川1丁目60番3 阪急電鉄十三駅の西寄約940m 南3.7m市道、中間画地、長方形 11延長方形、1近前(80、200)	178	(基準地価格) 215,000 ×	100	×	100	100	±0	±0	281,385 ×	106	298,000

※地価修正率は国土庁発表の公示標準地の地価動向、変動率及び当該地域の特性等を
勘案して、下記の時点修正率を採用した。
平成 26 年 1 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日 1.0%(月 0.09%) 上昇
平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日 2.0%(月 0.17%) 上昇
平成 27 年 1 月 1 日～価格時点 0.5%(月 0.17%) 上昇

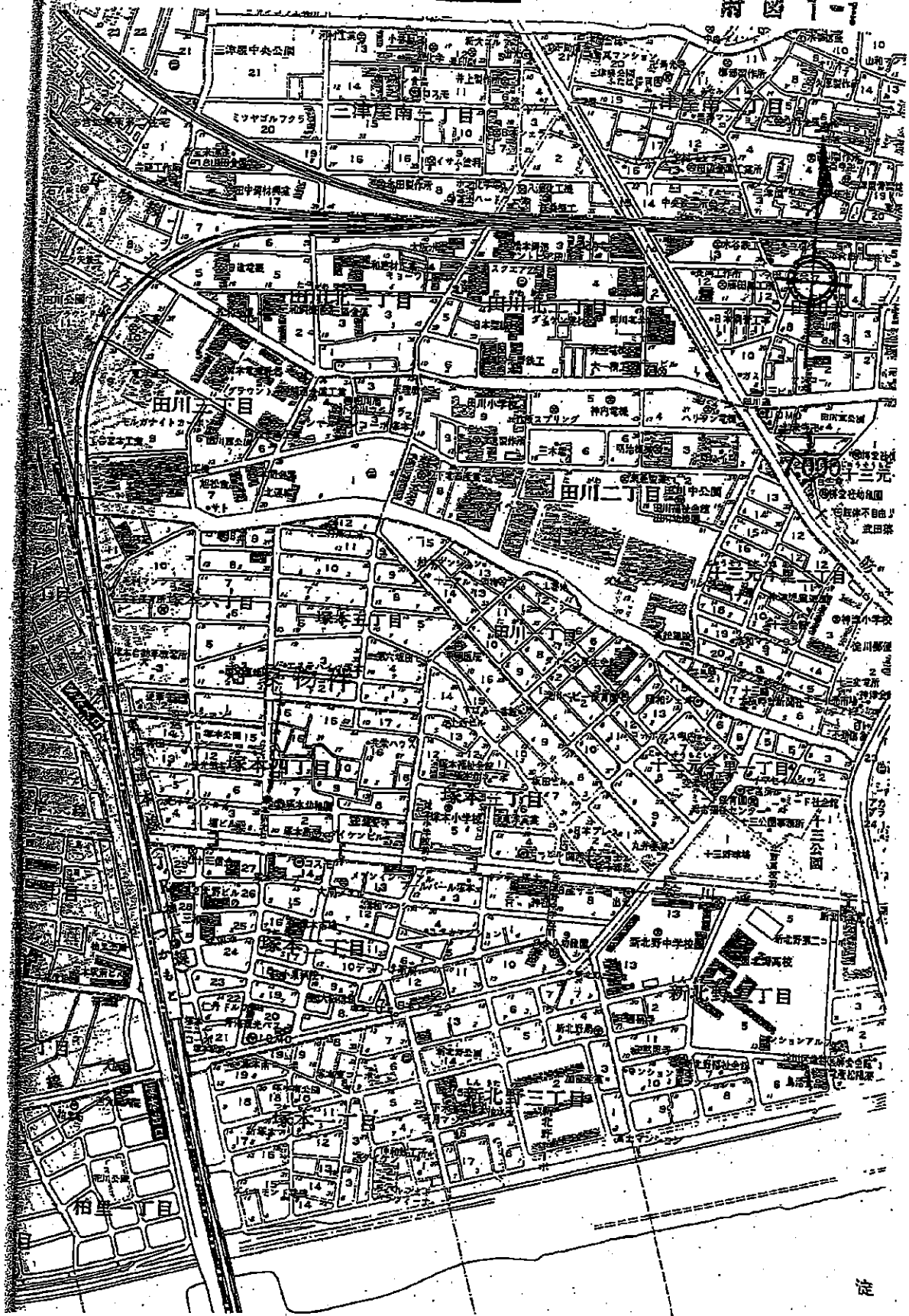
標準価格

比準価格総額

経費用算出内訳				算出根拠	
用途	延床面積 (㎡)	構造・階層	延床面積 (㎡)	項目	算出根拠
店舗兼共同住宅	190.44	鉄骨造3階建	408.24	①修繕費	
				②維持管理費	
				③公租公課	
				④損害保険料	
				⑤貸倒れ準備費	
				⑥空室等による損失相当額	
				⑦建物等の取得費用の積立金	
				⑧その他費用	
				⑨総費用 ①～⑧	
基本利率等					
				① r: 基本利率	① r: 資料の表参照
				② a: 躯体割合(躯体面積÷建物等面積)	② a: 躯体の経済的耐用年数
				③ b: 設備割合(設備面積÷建物等面積)	③ b: 設備の経済的耐用年数
				④ m: 未収入期間	④ m: 未収入期間を考慮した修正率
建物等に帰属する純収益					
				①建物等の初期投資額	
				②元利還付率	
				③建物等に帰属する純収益 ①×②	
土地に帰属する純収益					
				①純収益	
				②総費用	
				③純収益 ①-②	
				④建物等に帰属する純収益	
				⑤土地に帰属する純収益 ③-④	
				⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×a	
				土地の収益価格 還元利回り(r-g)	
総収益算出内訳					
階層	①有効率 (%)	②有効率 (㎡)	③有効率 (㎡)	④当月月収⑤月収支払資料	⑥保証金等
				支払資料 (円)	権利金等 (円)

位置図

附図 1-1



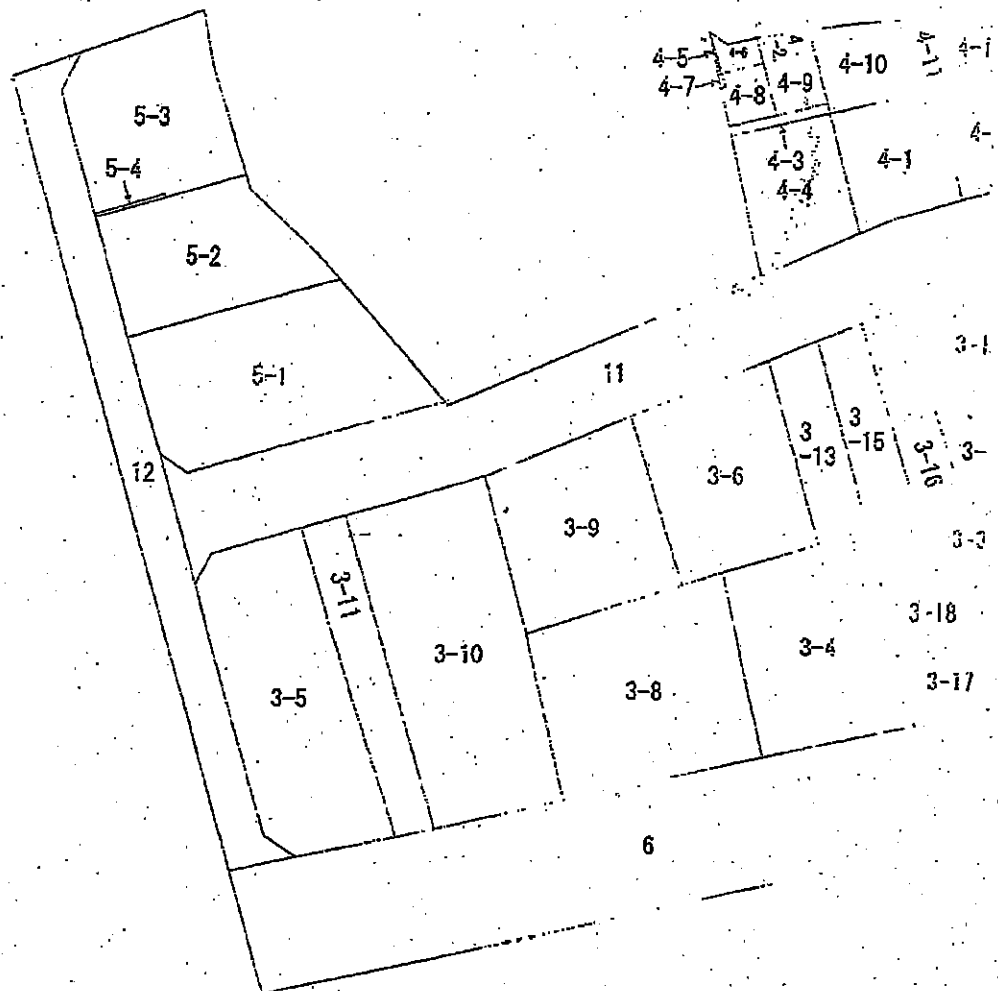
位置図

表 1-2



公 図 字

附 図 2



用済にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

図字4丁目

図字4丁目

地 番 5番1

座標系
番号又は
記号

分類 地図に準ずる図面

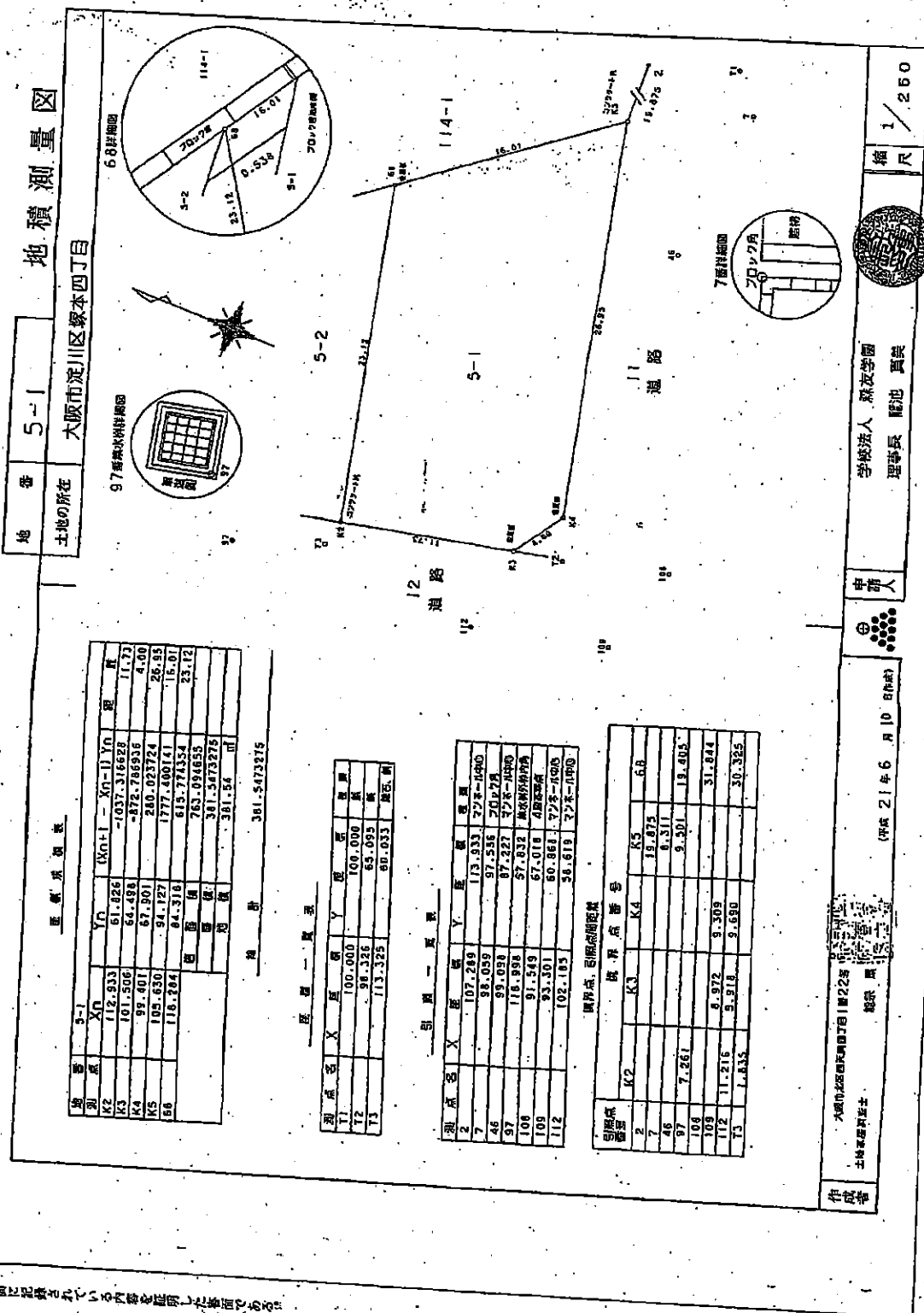
種類 土地区画整理所在図

地積測量図

登記年月日：平成21年6月17日

これは図面に記録されている内容を基とした図面である。
平成26年7月23日
大阪府北出所

附図 3



縮尺 1/250

学校法人 深友学園
理事長 龍池 真栄

平成 21 年 6 月 10 日

大阪府北出所

建物図面字

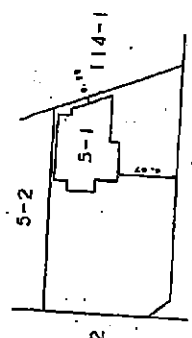
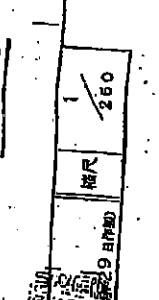
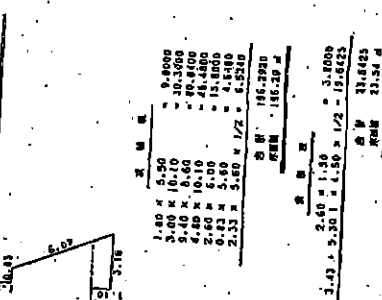
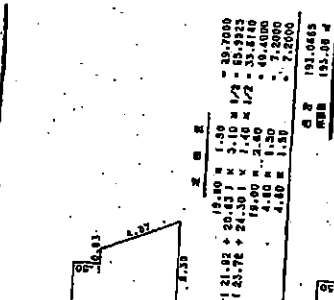
登記年月日：平成22年3月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
平成26年7月23日 大阪府税務局北出事務所

建物図面 各階平面図

家屋番号	6-1-2
建物の所在	大阪市淀川区塚本四丁目5-1

各階平面図



大阪府北区西天満4丁目番22番地
土庫家屋等
能 宗
(平成22年3月30日登記)

作製者
土庫家屋等
能 宗
(平成22年3月30日登記)

申請人
社会福祉法人 徳島 康徳
理事長 龍也 康徳

縮尺
1/250

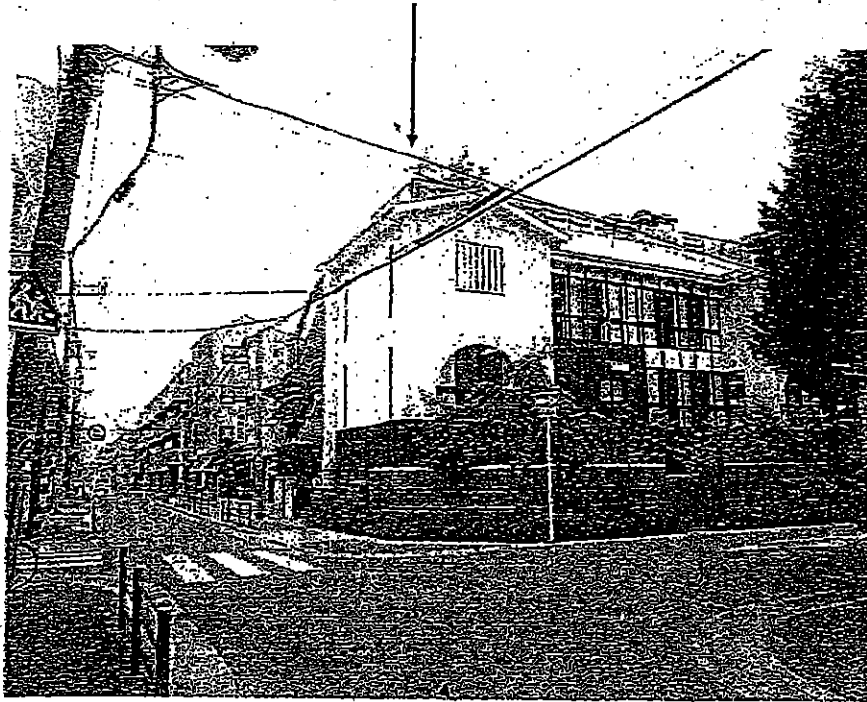
縮尺
1/500



杉田 康夫

登記証

地上建物



地上建物



履歴管理票

履歴第 134871 号

吉田武雄 様

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
情報安全活用委員会

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針、及び資料規程に基づき、貴殿が下記の価格等調査業務発行番号において、適正に事例資料を取得したことを証し、履歴管理票を発行します。本履歴管理票の原本を不動産鑑定評価書等成果物(正本)に、写しを副本に添付してください。

① 価格等調査業務発行番号

1119,1120

② 利用目的 鑑定評価等業務

③ 管理番号

03455-27-000000058

03455-27-000000061

03455-27-000000064

03455-27-000000059

03455-27-000000062

03455-27-000000065

03455-27-000000060

03455-27-000000063

03455-27-000000066

以下余白

この写しは、原本と相違ないことを証明します。

平成 26 年 8 月 20 日

学校法人森友学園

理事長 籠池康博





不 動 産 鑑 定 評 価 書

吉田総合不動産鑑定事務所

吉鑑第1120号

不動産鑑定評価書

平成26年7月30日

鑑定依頼者

鑑定受託者

学校法人
森友学園 御中

西天満6丁目3-6-101
不動産鑑定事務所
士 吉田 武雄
不動産鑑定士連合会会員
(電話) 06 - 6365 - 0189

平成26年7月22日付、御依頼に係る不動産の鑑定評価に付、本鑑定書をもってご報告申し上げます。

吉鑑第1120号不動産鑑定評価書 正1通、副3通、控1通、計5通

記

1. 鑑定評価額

[Redacted]

内訳	土地	[Redacted]
	建物	[Redacted]

2. 対象不動産の表示

〔土地〕

所 在：大阪市淀川区塚本1丁目

地 番：89番1

地 目：宅地

地 積：1,101.19㎡

〔建物〕

所 在：淀川区塚本1丁目89番地1

家屋番号：89番1

種 類：幼稚園

構 造：鉄筋コンクリート造・ルーフィングぶき一部陸屋根・3階建

床面積：1階145.38㎡

2階687.87㎡

3階522.50㎡

延床面積1,355.75㎡

上記土地建物とも所有者：学校法人森友学園

3. 価 格 時 点

平成27年3月31日

4. 依頼目的及び条件と価格の種類

依 頼 目 的……資産調査

条 件……①「自用の建物及びその敷地の価格」を求め
ること。

②数量は土地建物とも登記面積を採用。

価格の種類……正常価格

依頼者以外の提出先……[REDACTED]、大阪府、[REDACTED]

5. 鑑定評価を行った日付

平成26年7月28日

6. 現地調査を行った日付

平成26年7月22日

7. 縁故・利害関係の有無

対象不動産に関する利害関係なし。

対象不動産と利害関係にあるものとの縁故又は特別の利害関係なし。

依頼者及び依頼者以外の提出先との特別の利害関係、人的関係及び資本的関係なし。

8. 鑑定評価額決定理由の要旨

(1) 一般的要因の分析

日本経済は、バブル崩壊による長期の景気低迷から抜け出し、平成17年～18年にかけて景気回復を遂げていたが、平成19年の後半に入って米国のサブプライムローン問題、資源価格の高騰等の影響を受け日本の景気は大きく減速した。株価は平成20年9月末の米証券大手リーマンブラザーズの破綻を契機に金融不安が発生し、株価は7,000円を割り込み26年ぶりの安値をつけ、その後10,500円前後を回復したが、平成23年3月の東日本大震災、原発事故の発生により一時7,000円台に下落、その後9,000円台を推移していたが、自公政権の誕生とアベノミクス効果により株価は上昇し始め13,000円台を回復し、現在では15,000円前後を推移している。平成20年以降低迷していた日本経済もアベノミクス効果、大企業の業績回復に伴うベースアップ等の影響に

より、景気の先行きに明るさが見え始め、景気回復を遂げつつあるが、消費税導入に伴う景気の一時的な腰折れも予測され、中国、ロシアの情勢等不透明な面も有している。

また、地価の動向を推察するに、地価は14年連続の下落となっていたが、平成18年になって大幅な上昇を示し、ミニバブルの様相を呈していたが、サブプライムローン問題の影響を受け、平成19年後半から20年前半にかけて不動産の需要に陰りが生じ、さらに平成20年9月末にリーマンブラザーズ破綻による金融不安が発生し、世界的な株価暴落と円高による景気後退により、不動産市場は低迷し、地価は5年連続の下落となっていたが、横這いや上昇の地点も見られ、地価は上昇に転じ始めている。

(2) 地域分析

1. 対象不動産に係る市場の特性

対象不動産が属する同一需給圏はJR阪急神戸線塚本駅及び阪急電鉄十三駅徒歩圏の住宅地域及び住商混在地域である。500㎡前後の土地の需要者は収益物件、建売住宅を供給する不動産業者が大部分を占め、法人取引が多い。小規模なものは個人の住宅需要が大部分を占めるが、規模の大きなものはマンション業者が需要者となる。。需要の平均価格帯は規模によりまちまちであるが、300㎡程度の土地で、7,000万円～8,000万円前後が需要の平均価格帯で、新築の建売住宅は3,000万円前後の価格帯である。アベノミクス効果等による景気回復の兆しを受け、地価は上昇に転じ始めており、平成27年3月31日の価格時点における地価は若干の上昇を示すものと予測される。

2. 近隣地域の状況

イ. 対象不動産の位置とその近隣地域の概況

対象不動産はJR神戸線「塚本」駅の南東方約500m、阪急電鉄十三駅の南西方約650mのところに位置している。

近隣地域は中小規模住宅、マンション等の共同住宅、公園等が混在する住宅地域で、付近には事業所も見受けられる。

ロ. 近隣地域の範囲

対象不動産を中心に概ね東100m、西50m、南100m、北50mの範囲が近隣地域である。

ハ. 接近条件

主な施設に対する接近条件は下記の通りで、接近条件は概ね良好である。

ア. 交通諸施設

JR神戸線「塚本」駅まで北西方約500m。

阪急電鉄「十三」駅まで北東方約650m。

イ. 経済諸施設

塚本駅前商店街まで北西方約350m。

スーパー「ライフ塚本店」まで北西方約700m。

「サンディ塚本店」まで西方約750m。

サンリバー柏里商店街まで北西方約600m。

エ. 教育諸施設

市立塚本小学校まで北方約350m。

市立新北野中学校まで北東方約400m。

ニ. 街路条件及び輸送条件

一帯には幅員6m～8m舗装市道が均衡して配置されており、淀川北岸線から国道2号線、国道176号線等の幹線道路への連続性はよく、阪神高速道路塚本ランプにも近く、街路条件、輸送条件ともに良好である。

ホ. 供給処理施設の状況

上水道・都市ガス・公共下水道（処理区域内）整備済。

ヘ. 環境条件

日常生活上の利便性、居住環境ともに良好である。

ト. 近隣地域の標準的使用と将来の動向

近隣地域の標準的使用の現状は、中小規模住宅、マンションなどの共同住宅等の敷地としての利用で、今後とも当分の間、現状の如き住宅地域として推移するものと予測される。

チ. 近隣地域の価格水準

1㎡当たり242,000円(80万円/坪)前後)

(3) 対象不動産に関する事項(対象不動産の個別分析)

イ. 公法上の規制

都市計画法上、第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)防火地域に指定されているほか、高さ10mを超える建物については日影規制がある。

ロ. 画地街路条件

対象地は東側幅員約8m舗装市道(淀川区第138号線)及び北側幅員約6m舗装市道(淀川区第1671号線)とそれぞれ等高に沿接する北側間口約52m、奥行約19mのほぼ長方形地形の北東角画地である。

ハ. 地上建物の状況

平成18年3月頃に建築された鉄筋コンクリート造・ルーフینگ葺一部陸屋根陸屋根・3階建の建物で、幼稚園として利用されている。1階はホールとビロティーの運動場で、2階はすべてが教室となっている。3階は講堂、理事長室、職員室等があるほか、18帖和室2室と21帖和室1室が設けられている。

使用資材の主なものは下記のとおりで、使用資材の品等はやや上質である。建築後8年を経過しているが、維持管理状態は良好で汚損は見られず、ほぼ新築の状態を維持している。

床：長尺塩ビシート、カーペット、ナラフローリング
たたみ、化粧フローリング等

内壁：ビニールクロス、布クロス、RC下地石膏ボード貼等

天井：ケイカル板、ジプトーン、杉桤ボード等

外壁：コンクリート打放し、ALC板等

ニ、埋蔵文化財の有無及びその状態

大阪市文化財担当で調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当せず、文化財の存在は確認されなかったので、埋蔵文化財については、対象不動産の価格形成に影響がないものと判断した。

ホ、土壌汚染の有無その可能性

金属関係の工場としての利用履歴は窺われず、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるので、本件評価にあたっては、価格形成要因として考慮の必要ないものと判断した。

ヘ、対象不動産の最有効使用の判定

近隣地域の標準的使用の現状と将来の動向、公法上の規制並びに対象地の個別的要因より判断し、現状のごとき幼稚園の敷地としての利用が対象地の最有効使用と判定する。

(4) 鑑定評価方式適用に関する事項

本件評価にあたっては、原価法を適用し、以下のとおり対象不動産の鑑定評価額を決定した。

A. 更地価格の決定

本件更地価格の決定にあたっては、国土交通省の公示価格及び大阪府の地価調査価格を規(比)準とし、取引事例比較法にもとづく比準価格及び収益還元法にもとづく収益価格を関連づけて決定した。

イ. 取引事例比較法の適用（比準価格の試算）

取引事例比較法を適用し、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から規範性のある取引事例を選択し、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正、時点修正、標準化補正を施した後、地域要因の比較及び個別的要因の補正を行って別1〔比準価格評定表〕のとおりに比準価格を [redacted] と試算した。

ロ. 収益還元法の適用（収益価格の試算）

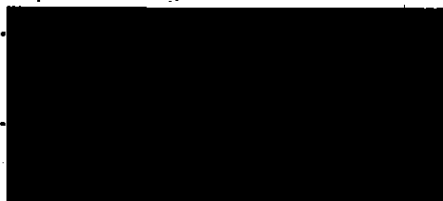
直接法を適用し、対象地に鉄骨造5階建の共同住宅を建築して賃貸に供することを想定し、土地残余法を適用して、対象地に帰属する純収益を求め、これを適正な利回りで資本還元して対象地の収益価格を別紙2〔収益価格評定表〕のとおりに [redacted] と試算した。

（想定概要）

対象地に鉄骨造・5階建の建物（建ぺい率45.0%、容積率170.2%）を建築し、マンションとして賃貸することとし、類似地域における賃貸マンションの賃料水準等を勘案して [redacted] と設定した。

ハ. 試算価格の調整と更地価格の決定

比準価格.....
収益価格.....



上記2試算価格にはやや開差を生じたので、開差の理由を検討し、調整を行う。

比準価格は豊富な資料を収集し、その中から適切な事例を選択

して試算したもので、市場取引の実勢を反映した現実的な価格であり、採用した資料の信頼性も高く、求められた価格の精度は高く、説得力を有している。

収益価格は不動産の収益性に着目した理論的な価格であり、本件試算にあたっては、直接法を適用し、対象地に鉄筋コンクリート造5階建の共同住宅を建築して、マンションとして賃貸に供することを想定して試算したが、賃料の保守性、賃料の低下傾向を反映し、比準価格に比しかなり低く試算された。

本件鑑定評価額の決定にあたっては、市場性を反映し、実証的説得力の高い比準価格を重視し、収益価格を参考とし、地価公示価格を規準として得た価格 [REDACTED] 及び地価調査価格より比準して得た価格 [REDACTED] との均衡に留意して、対象地の更地価格を下記のとおり決定した。

更地価格…… [REDACTED]

B. 建物現況価格の決定

間接法（建築費比較法）を用い（財）建設物価調査会の建物鑑定評価資料を参考に類似建物の建築費と比較して、まず本件建物の再調達原価を求め、次に耐用年数にもとづく方法と観察減価法を併用して、物理的、機能的、経済的要因にもとづく減価修正を行い、建物の現況価格を以下のとおり [REDACTED] と査定した。

①再調達原価… [REDACTED]
[REDACTED]

②減価修正

〔耐用年数に基づく方法〕

建築年月日 平成18年3月28日
 経過年数 約9年
 経済的残存耐用年数 建物本体約31年
 付帯設備約1年
 残 価 率 0

$$\begin{aligned}
 \text{現 価 率 建物本体} &= \frac{31}{9+31} = 0.775 \\
 \text{付帯設備} &= \frac{11}{9+11} = 0.550
 \end{aligned}$$

積 算 価 格

建物本体

付帯設備

積算価格合計.....

〔観察減価 法〕

観察減価

積算価格 =

※ほぼ新築の状態にあるので観察減価は不要と判断した。

C. 「自用の建物及びその敷地」の積算価格の決定

前項までにて更地価格と建物価格を個別に検討し、評価を行ったが、敷地と建物との適応の状態、建物と近隣環境との適合の状態、対象不動産の市場性についての検討が必要である。地上建物は概ね近隣環境に適合しているが、指率200%に対して実際の使用は265123%までの利用であるが、幼稚園の敷地として概ね際有効使用の状態あると認められる。市場性についてはかなり高額あるが、企業向きの不動産としては十分に有効需要に称するものと認められる。そこで、更地価格と建物価格との合計額をもって、本件「自用の建物及びその敷地」の鑑定評価額を下記のとおり決定した。

(更地価格)	(建物価格)	(積算価格)
--------	--------	--------

[Redacted]

鑑定評価額……

[Redacted]

内訳

{

土地

建物

[Redacted]

— 以 上 —

不動産鑑定士

[Redacted]

〔比 準 価 格 評 定 表〕

記 号	所 在	(類 型)	取引時点	取引価格 円/㎡	事情修正	時点修正	標準化修正	地 域 格 差 修 正			別 紙	
								修 正	修 正 率	修正後 円/㎡	修正率	修正後 円/㎡
取引事例	坂本1丁目	(建付地)	H25・4・24									
①	JR東海道本線坂本駅の南東方約4.30m 北西約5m市道、中間面地、ほぼ長方形 2中庭(80、300)	60.66		238,005 ×	100	102	100	100 × 100	104 100	258,008 × 100	104 100	268,000
②	坂本2丁目 JR東海道本線坂本駅の北東方約6.30m 南東8m、北東8m市道、南東角面地、 長方形、1住居(80、300)	262.03	H25・2・4	244,019 ×	100	102.4	100	100 × 100	同上	±0 ±0 ±0 ±5	同上	234,000
③	坂本6丁目 JR東海道本線坂本駅の北東方約880m 北西6m市道、中間面地、長方形 1住居(80、200)	69.61	H25・10・1	272,949 ×	100	102.7	100	100 × 100	同上	±0 ±0 ±0 ±0	同上	320,000
④	坂本2丁目 JR東海道本線坂本駅の北東方約330m 南8m市道、中間面地、長方形 1住居(80、300)	225.12	H25・10・4	332,711 ×	100	102.7	100	100 × 100	同上	±0 ±2 +2 +10 +6	同上	392,000
A	新北野3丁目60番5 JR東海道本線坂本駅の南東方約600m 南東5m市道、中間面地、長方形 2中庭(80、200)	177	(価格時点)	(公示価格)	100	102.5	100	100 × 100	同上	±0 ±1 ±1 ±5 ±0	同上	267,000
B	田川1丁目60番3 阪急電鉄十三駅の西方約940m 南東3.7m市道、中間面地、長方形 2住居(80、200)	178	H25・7・1	231,000 ×	100	103	100	100 × 100	同上	±0 ±6 ±5 ±5 ±0	同上	269,000

※地価修正率は国土庁発表の公示価格の増減率及び当該地域の特性等を
 勘案して、下記の時点修正率を採用した。
 平成25年1月1日～平成25年12月31日 1.08% (月 0.08%) 上昇
 平成26年1月1日～平成26年12月31日 2.08% (月 0.17%) 上昇
 平成27年1月1日～価格時点 0.68% (月 0.17%) 上昇

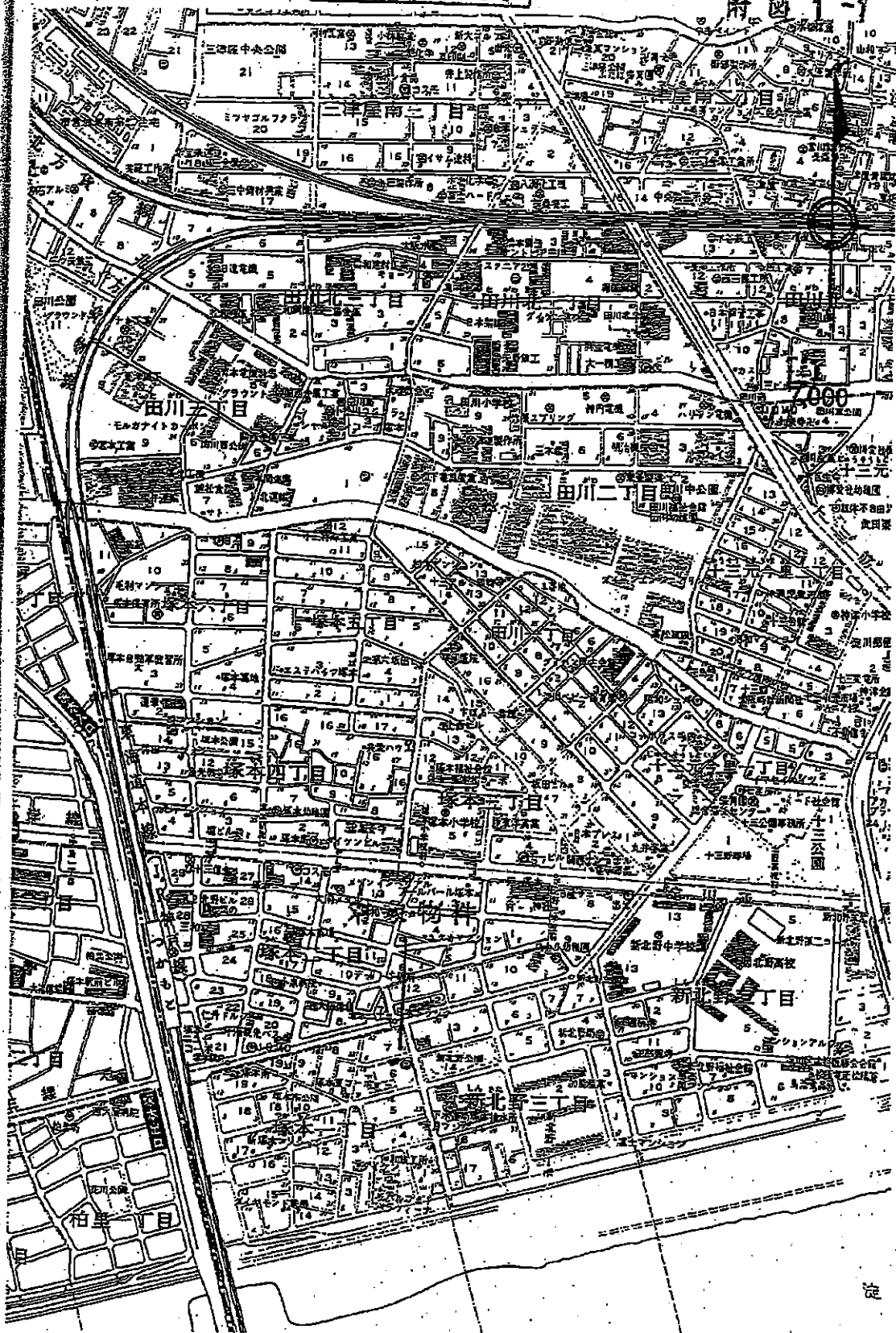
比 準 価 格

比準価格総額

用 途	建築面積 (㎡)	構造・階層	延床面積 (㎡)	算 出 根 拠
共同住宅	495.84	R造5階建	1,874.40	
用途地域等 第1種住居地域	指定容積率 基準容積率 80% 200%	地 積 1,101.19㎡	前面道路幅員等 8m	
総収益算出内訳				
階層	①容積率 容積率 (%)	②有効率 容積率 (%)	③有効面積 (㎡)	④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿
①容積率	80%	200%	1,101.19㎡	①容積率
②有効率	200%	200%	2,202.38㎡	②有効率
③有効面積	2,202.38㎡	2,202.38㎡	2,202.38㎡	③有効面積
④容積率	200%	200%	2,202.38㎡	④容積率
⑤容積率	200%	200%	2,202.38㎡	⑤容積率
⑥容積率	200%	200%	2,202.38㎡	⑥容積率
⑦容積率	200%	200%	2,202.38㎡	⑦容積率
⑧容積率	200%	200%	2,202.38㎡	⑧容積率
⑨容積率	200%	200%	2,202.38㎡	⑨容積率
⑩容積率	200%	200%	2,202.38㎡	⑩容積率
⑪容積率	200%	200%	2,202.38㎡	⑪容積率
⑫容積率	200%	200%	2,202.38㎡	⑫容積率
⑬容積率	200%	200%	2,202.38㎡	⑬容積率
⑭容積率	200%	200%	2,202.38㎡	⑭容積率
⑮容積率	200%	200%	2,202.38㎡	⑮容積率
⑯容積率	200%	200%	2,202.38㎡	⑯容積率
⑰容積率	200%	200%	2,202.38㎡	⑰容積率
⑱容積率	200%	200%	2,202.38㎡	⑱容積率
⑲容積率	200%	200%	2,202.38㎡	⑲容積率
⑳容積率	200%	200%	2,202.38㎡	⑳容積率
㉑容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㉑容積率
㉒容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㉒容積率
㉓容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㉓容積率
㉔容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㉔容積率
㉕容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㉕容積率
㉖容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㉖容積率
㉗容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㉗容積率
㉘容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㉘容積率
㉙容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㉙容積率
㉚容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㉚容積率
㉛容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㉛容積率
㉜容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㉜容積率
㉝容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㉝容積率
㉞容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㉞容積率
㉟容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㉟容積率
㊱容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㊱容積率
㊲容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㊲容積率
㊳容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㊳容積率
㊴容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㊴容積率
㊵容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㊵容積率
㊶容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㊶容積率
㊷容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㊷容積率
㊸容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㊸容積率
㊹容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㊹容積率
㊺容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㊺容積率
㊻容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㊻容積率
㊼容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㊼容積率
㊽容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㊽容積率
㊾容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㊾容積率
㊿容積率	200%	200%	2,202.38㎡	㊿容積率

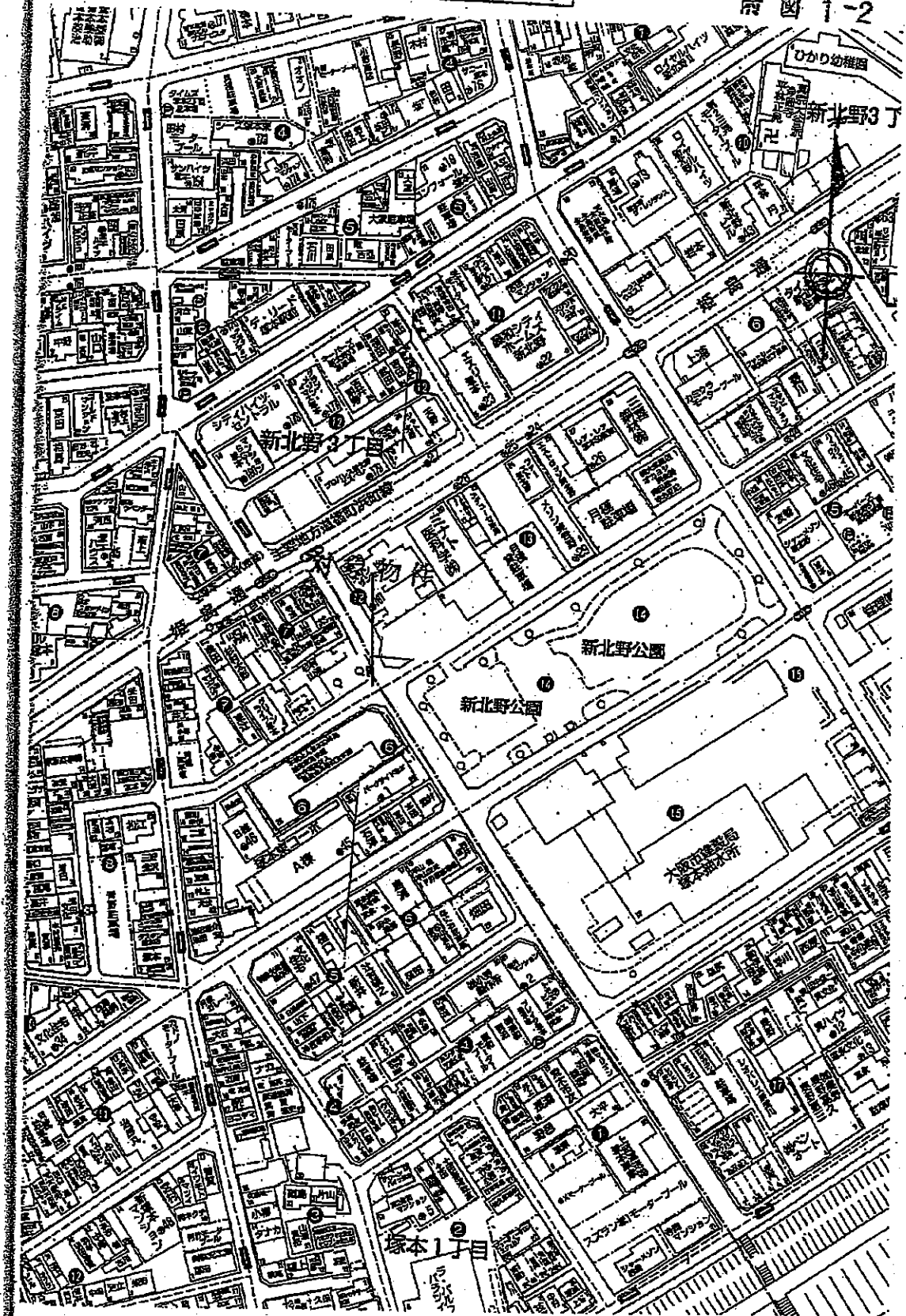
位置図

附図 1-1



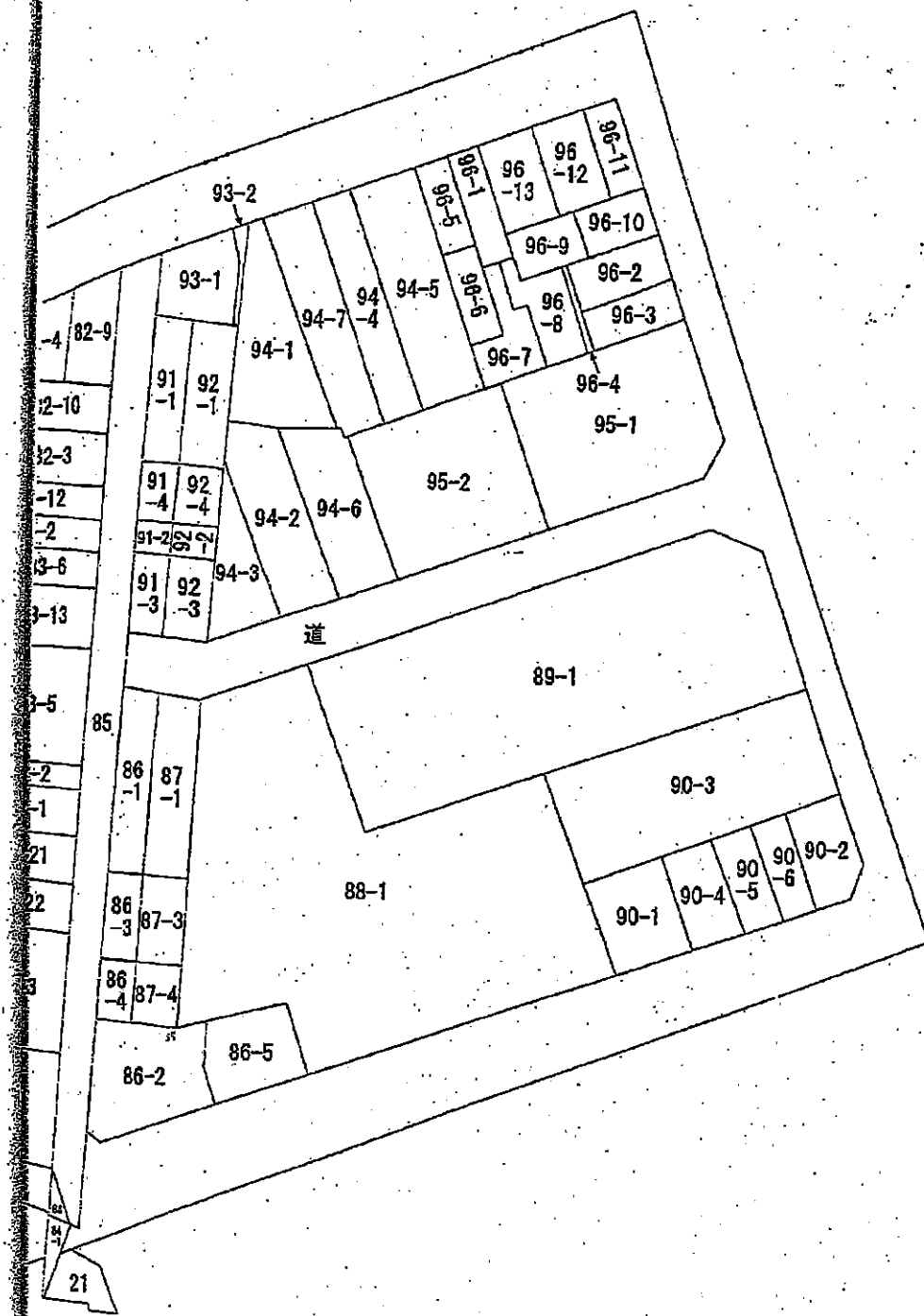
位置図

附図 1-2



公 図 字

附 図 2



本、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区 場

地積測量図号

附図 3

平成17年8月4日

106011

新・後・前 地積測量図

地番 89-1
土地の所在 大阪府淀川区塚本1丁目

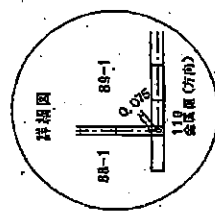
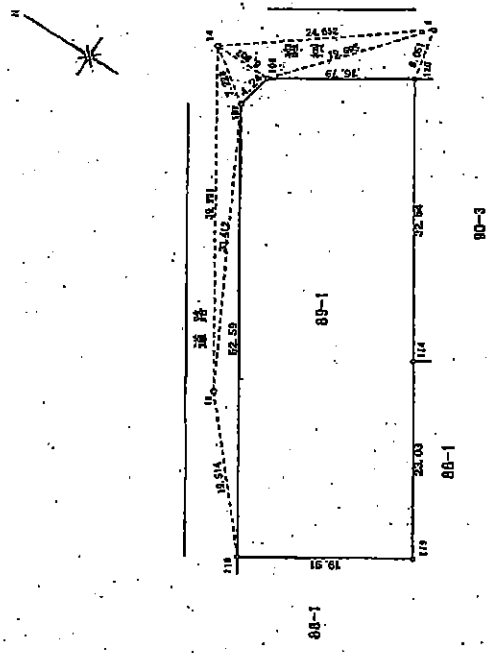
地番 89-1

測点	面積	X	Y	辺長
118	全図面	66.814	61.014	19.91
119	全図面 (79%)	48.019	61.556	23.03
114	全図面	61.164	61.113	32.34
120	全図面	78.624	100.648	16.79
106	全図面	92.787	89.776	4.24
107	全図面	93.747	96.644	52.59
2202, 357641				
面積	1101.1688305			地積 1101.16 ㎡

引当点の図面及び面積

引当点	引当点の面積	X	Y
12	マンホール中心	78.356	65.636
14	マンホール中心	99.603	99.895
5	マンホール中心	79.782	114.567

引当点	面積	方位	距離
12	119	188°20'25"	23.850
12	114	138°46'41"	23.099
6	119	238°52'23"	61.200
5	114	240°55'45"	38.275



出 発 者	大阪府北区西天満一丁目10番1号	申請人	江崎ツルギ株式会社
製 図 者	佐野哲夫	測量士	江崎ツルギ株式会社
	平成17年8月4日		500

この図面に記載されている内容を証明する図面である
平成17年7月23日 大阪府測量局北出張所

登記簿

杉田俊夫



建物図面字

登記年月日：平成18年3月28日

附図 4-1

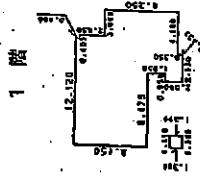
150270 各階平面図

平成18年3月28日登記

建物図面 各階平面図 1/2

家屋番号 89番1

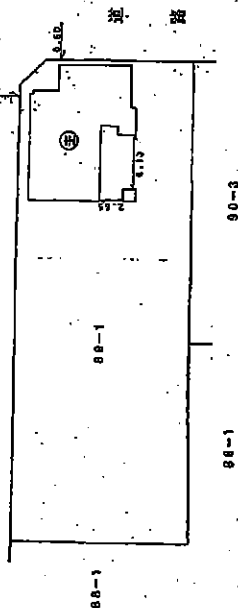
建物の所在 大阪市淀川区本町1丁目89番地1



1 階

床面積	
8.150 x 6.475	= 52.671250
2.400 x 0.950	= 2.280000
12.100 x 2.000	= 24.200000
(12.100 + 11.650) x 0.250 x 1/2	= 2.993750
11.500 x 1.395	= 16.042500
11.500 x 1.395	= 16.042500
6.250 x 3.405	= 21.481875
1.550 x 1.390	= 2.154500
合計	145.385100
床面積	145.38 ㎡

道路



88-1

90-3

作製者 大原市天王寺区大外町1番23号 土曜建築士 中尾吉延 (平成18年3月23日作成)

申請人 学校法人 誠友学園 理事長 花沢 真美

縮尺 1/500

縮尺 1/600

これは図面に記載されている内容を説明した断面である。
平成28年1月22日 大阪府建設局 建設課

建設課

杉田 隆夫



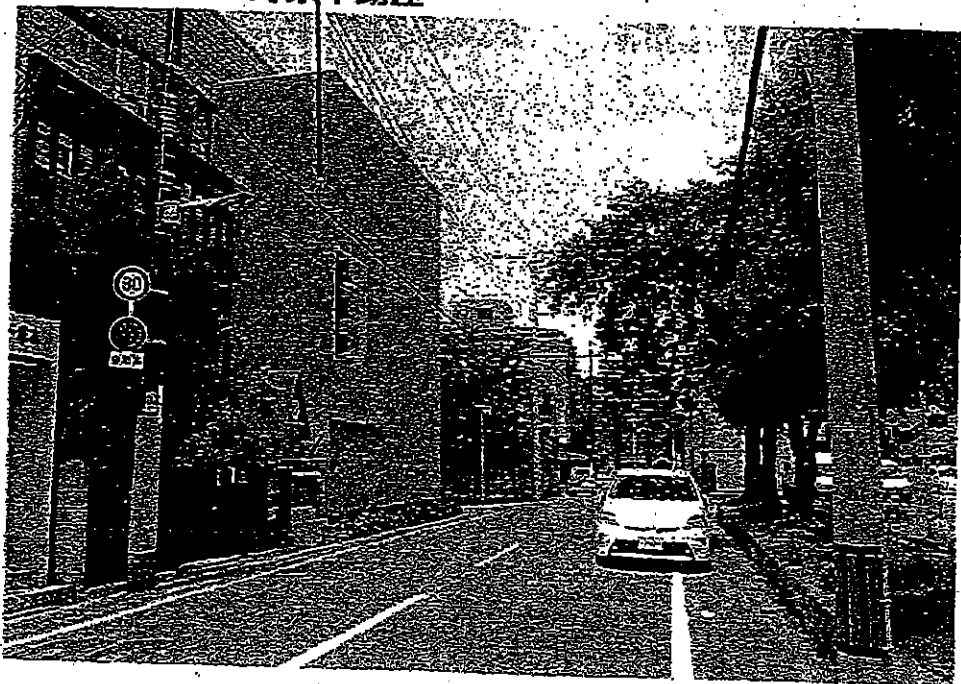
現況写真

附図 5

対象不動産



対象不動産



履歴管理票

履管第 134871 号

吉田武雄 様

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
情報安全活用委員会

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針、及び資料規程に基づき、貴殿が下記の価格等調査業務発行番号において、適正に事例資料を取得したことを証し、履歴管理票を発行します。本履歴管理票の原本を不動産鑑定評価書等成果物(正本)に、写しを副本に添付してください。

① 価格等調査業務発行番号

1119,1120

② 利用目的 鑑定評価等業務

③ 管理番号

03455-27-000000058
03455-27-000000061
03455-27-000000064

03455-27-000000059
03455-27-000000062
03455-27-000000065

03455-27-000000060
03455-27-000000063
03455-27-000000066

以下余白

この写しは、原本と相違ないことを証明します。

平成 26 年 8 月 20 日

学校法人森友学園

理事長 籠池康博

