

添付資料1

鑑定評価書と価格調査報告書の比較

発行者	X不動産鑑定事務所	
書類の種類	不動産鑑定評価書 X1	価格調査報告書 X2
発行日	2015/1/16	2015/4/27
事情聴取	書面による質疑応答	書面による質疑応答
依頼者	近畿財務局	近畿財務局
依頼条件	事業用定期借地権（期間10年間）を設定する場合の最有効使用に基づく、新規年額支払い賃料の鑑定評価業務	定期借地権（期間50年間）を設定する場合の最有効使用に基づく新規年額支払い賃料の鑑定評価業務、及び提示する「地盤調査報告書」のボーリング等調査結果に基づき鑑定評価することを追加した場合の正常賃料の価格調査報告書作成
業者選定	3社見積合わせ	1社指名見積合わせ
提出評価結果	年額正常実質賃料鑑定評価額 42,884千円	年額正常実質賃料調査報告額 36,761千円
土地所有権価格	955,977千円	929,666千円
最有効使用	低層の店舗用地	高層の共同住宅用地
標準的使用、他	路線商業地域、標準的使用は店舗。事業用借地契約（期間10年）を反映する、即ち契約減価を反映する有効利用方法を最有効使用と判定する。	住宅及び商業の複合用途も可能な地域、標準的使用は共同住宅。定期借地契約（期間50年）を反映する契約減価を考慮する有効利用方法を最有効使用と判定する。
地下埋設物	依頼者提示資料により必要と見込まれる除去費用を考慮して評価を行う。	依頼者提示資料により必要と見込まれる除去費用を考慮して査定を行う。
経緯	2013/9/2 近畿財務局が森友学園から土地取得要望書を受ける	2015/4/15 X社に価格調査報告書作成の見積合わせ通知
	2014/11/14 賃料鑑定評価業務の見積合わせ実施	2015/4/16 X社に価格調査報告書作成の依頼を通知
	2014/11/26 X社選定	2015/4/27 価格調査報告書を提出
	2015/1/16 X社不動産鑑定評価書提出	2015/5/29 財務局と森友学園とのあいだに貸付合意書締結
		2015/6～2015/12 森友学園が土壌改良及び地下埋設物撤去工事実施
貸付合意の内容	貸付期間	貸付期間 10年間
	年額貸付料	年額貸付料 27,300千円
	特約, 1	貸付期間内に買受ける買受特約
	特約, 2	土壌汚染および地下埋設物の撤去費用を有益費とする