

福祉生活病院常任委員会資料

(平成25年11月7日)

【件名】

- 1 社会福祉法人「やず」の改善措置状況報告書の提出について
(行政監察・法人指導課、福祉保健課) …… 1

総務部・福祉保健部

社会福祉法人「やず」の改善措置状況報告書の提出について

行政監察・法人指導課
平成25年11月7日

以下のとおり、社会福祉法人「やず」から改善措置状況報告書が提出されましたので、報告します。

1 改善措置状況報告書の概要

- (1) 提出年月日 平成25年11月5日(火)
(2) 報告内容

事実（不適正事案の要約）	改善命令事項	法人からの回答（要約）
<p>○関連会社甲との賃貸借契約</p> <ul style="list-style-type: none"> 理事長が自己所有地を関連会社甲に500万円で売却(平成22年2月10日)後、法人負担で当該地の一部を駐車場に造成。 造成後、法人は関連会社甲と高額な土地の賃貸借契約を締結。 このまま10年間、関連会社甲に賃借料を支払い続けると、総額2,520万円となる。 法人は、元々、関連会社甲は当該地の地上権を有していたため、底地所有権の取得代金(500万円)のみを基準として賃借料を高額と判断すべきでない」と主張。 <p>支出総額:609万円(月額21万円×29月(平成23年3月～H25年7月))</p>	<p>1 理事長自身も取締役で理事長の親族である副理事長(当時、評議員)が代表取締役を務める関連会社甲と締結した土地の賃貸借契約について、施設整備の計画から賃貸借契約に至った経緯に不透明な点が多く、当該賃貸借契約の締結に関して、著しく高額な賃借料が設定されるなど、適正かつ妥当な契約締結とは言い難いので、賃借料の金額を見直すなど適正かつ妥当な契約内容に改めること。</p> <p>また、この契約締結によって法人に損害が発生していると考えられるため、法的な措置も含めて損害を回収する方策を検討すること。</p> <p>更に、このような賃貸借契約を締結するに至った役職員の責任を明確にすること。</p>	<p>○県の指摘に対する法人の見解</p> <ul style="list-style-type: none"> 本事案に対する県の指摘は、誤解に基づくものと思料される。 理事長が借地権者を無視して当法人に直接売却する方式や無償或いは安価で貸す方式は、法律的に実現不可能な案である。 <p>○賃貸借契約の締結の経過</p> <ul style="list-style-type: none"> 本件土地の権利全体(底地所有権と地上権)を取得するには多大な費用を要する。 理事長に特に安価で甲に底地を売却してもらい、法人の負担が最低限抑えられるよう賃貸借の方式をとった。 <p>○賃貸借契約の見直しと損害の回復</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃借料が著しく高いという事実はないが、不動産鑑定の結果、適正額は契約額に対して7割相当との結果が出たので、契約金額を見直し30%減額して11月1日より月額20万円を月額14万円に改定する。 本件契約により法人に損害は発生していない。 <p>○役職員の責任</p> <ul style="list-style-type: none"> 理事長の責任問題が生ずることはないと考えている。 なお、あらぬ嫌疑を回避すべく理事長は関連会社甲の取締役を辞任し、甲の代表取締役でもある副理事長は法人の理事を辞任した。
<p>○関連会社丙に対する実態の不明な食材加工代金の支出</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成18年以降、法人は、給食食材調達業務を関連会社丙に集約して一定割合(10～15%)を乗じた額を「加工費用」として支払っている。 食材には加工できない調味料等の食材が多数含まれる一方、魚介類、肉類、野菜など加工できるような食材も含まれていたが、誰が、いつ、どこで、どのように加工したのか不明。 業務委託契約書も無く、契約締結の経緯、業務内容も不明であり、長期に法人の負担を伴う案件でありながら、業務委託を認めた理事会議決もない。 <p>支出総額:21,702,077円(平成18年4月～平成24年12月)</p>	<p>2 理事長の親族でもある副理事長(当時、評議員)が取締役を務める関連会社丙に対する業務委託において、少なくとも一部の加工不可能なものに実態のない加工料の支払いが、法人に対して請求されており、適正かつ妥当な業務委託とは言い難い。</p> <p>この業務委託によって、法人に損害が発生していると考えられるが、法的な措置も含めて損害を回収する方策を検討すること。</p> <p>また、関連会社丙と法人が取引を行うに至った経緯を検証し、併せて役職員の責任を明確にすること。</p>	<p>○食材加工の実態</p> <ul style="list-style-type: none"> 実態のない加工代金については、関連会社丙から返還の意志を確認した。 関連会社丙より、加工料として契約しているが、その他として仕分け作業、事務手数料、運搬費等の人件費に相当額かかっていると申し出があった。 <p>○損害の回収</p> <ul style="list-style-type: none"> 加工実態のない加工料については、損害賠償請求をする。 手数料支払いと加工実態を厳正に検証するとともに、関連会社丙の申し出についても検証して請求額を検討する。 <p>○役職員の責任</p> <ul style="list-style-type: none"> 私印を押印し、理事会議決も得ていない覚書には疑義がある。このような行為は、法人に損害を与えた疑念があり、専務理事の責任は重たい。 当時の専務理事に対する損害賠償請求を検討するが、副理事長は無給で関連会社丙の経営には関与しておらず、責任はないものと思われる。 <p>○今後の取引改善</p> <ul style="list-style-type: none"> 早急に契約を見直し、食材の加工条項を削除し、加工料手数料が発生しないようにするとともに、公募等による取引先の選定等の改善を図る。

事実（不適正事案の要約）	改善命令事項	法人からの回答（要約）
<p>○施設整備補助金の補助対象外経費への充当</p> <ul style="list-style-type: none"> 法人は八頭町北山の小規模特別養護老人ホーム及び小規模多機能型居宅介護支援施設の建設の際、厚生労働省補助金を活用したが、補助対象外経費の備品購入費に補助金が充当されている。 また、林野庁と厚労省の補助金を同時に申請して受給しているが、自己財源の記載欄に齟齬があるなど補助金の執行に不明な点がある。 <p>小規模多機能型居宅介護支援施設厚生労働省補助金:26,250千円</p>	<p>3 平成22年度に行った施設整備の補助事業について、2つの補助事業を同時に実施しているが、補助金の申請や実績報告書において、補助金ごとに財源内訳の異なる内容の記載があったり、補助対象外経費に補助金が充当されているなど、補助事業の実施に疑義がある。</p> <p>については、各関係機関と協議を行い、適切な対応を図ること。</p>	<p>○補助対象外経費に充当した経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> 町及び県の指導のもと、確認を取りながら、町の指示どおり補助事業を行ってきたもので、意図的に不適正な行為を行ったものではない。 <p>○補助金の返還</p> <ul style="list-style-type: none"> 関係機関(町)の返還命令に従い返納することを町に回答した。
<p>○経理区分間貸付金の未清算</p> <ul style="list-style-type: none"> 新施設(北山の2施設)の建設資金及び新施設運営費を経理区分間貸付金で調達したが、本来、年度内清算すべき貸付金の清算の目途が立っていない。 <p>未清算額:3億5千万円</p>	<p>4 年度内清算ができていない多額の経理区分間貸付金があるので、早期清算を図ること。</p> <p>また、現在、赤字基調である新施設(小規模多機能型施設)の施設経営に関して、法人として具体的な対応策と今後のあり方について報告すること。</p>	<p>○経理区分間貸付金の清算計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 黒字施設の経理区分間繰入金で貸付金額を減少させ、履行可能な償還年限として最大15年を設定して計画的に償還する。 小規模多機能型施設については、黒字化の目途が出てきている。
<p>○不適正な現金支出等</p> <p>①不適正な現金支出(69万円)</p> <p>記念品代の名目で主に工事の請負業者、設計業者などに現金が渡されている。</p> <p>②利用実態が不明なタクシーチケットの使用</p> <p>日々の業務においてタクシーチケットの利用実績があるが、利用目的、利用者が不明で法人業務との関連が不透明な利用実態がある。</p> <p>総額337,180円(総数84件(平成19年～平成24年))</p>	<p>5 不適正な現金支出及び不明なタクシーチケットの利用実態があるので、支出の内容と根拠を明確にし、その詳細を報告するとともに、不適正な支出については、その回収を図ること。</p>	<p>○不適正な現金支出</p> <ul style="list-style-type: none"> 調査の結果、50万円分は工事請負業者等であり、不適正支出と認定の上、回収した。 ※50万円の内訳 工事請負業者2社:40万円(各20万円)、設計業者2社(各5万円) 19万円分は、適正支出と認められるので返還は求めず、領収書等を頂いた。 ※19万円の内訳 版画寄贈者1名:10万円(21枚相当)、土地提供者3名:6万円(各2万円)、筆耕料1名:3万円 <p>○不適正なタクシーチケットの利用</p> <ul style="list-style-type: none"> 調査の結果、一部は法人業務との関連が確認できたが、理事長使用分について解明できなかったものがある。 理事長使用分は、理事長から返還の申し入れがあり、既に返還を受けた。 <p>返還額:281,590円</p>
<p>○総括</p> <p>土地賃借料をはじめ不適正な事案が散見され、理事会の統治機能や監事の監査機能並びに評議員会の牽制機能が働いておらず、杜撰で不適正な法人の運営実態が認められた。</p>	<p>6 理事長及び理事並びに監事は、このような法人運営に至った責任の所在を明確にするとともに、役員を選任も含め、早急に理事会及び監事機能の充実及び強化を図ること。</p> <p>また、法人運営を適正化するために理事長親族の関連会社との取引関係を抜本的に見直すこと。</p> <p>更に、評議員会の牽制機能についても再点検を行い、必要な見直しを行うこと。</p>	<p>○役職員の責任の所在と責任の追及</p> <ul style="list-style-type: none"> 理事長においては、事態を重く受け止め、法人運営の最高責任者として、責任を明確にする。 理事7名のうち4名が交代、監事3名のうち2名が交代する。 評議員の16名のうち3名が交代する。 <p>【理事長】</p> <ul style="list-style-type: none"> 弁明機会の付与通知を受けた際、既に理事長の自発的申し出により3ヶ月分の報酬(減給30%)を減給済であり、責任を明確にした。 改善の促進と適正な法人運営の早期実現に全力を尽くすため続投するが、改善と適正化の目途が見えたら出处進退を検討する。 <p>【副理事長】</p> <ul style="list-style-type: none"> 今回疑義が生じた責任をとり、8月12日付けで理事辞任届けを提出、8月18日に辞任。 <p>【常務理事】</p> <ul style="list-style-type: none"> 不適正な現金支出があった責任をとり、会計責任者を辞任(8月18日)し、任期満了(11月7日)をもって理事を退任する。

(3) 改善に向けた課題について

ア 関連会社との土地賃貸借

- ・法人が主張する関連会社甲の地上権が有効に成立しているかどうか検証する必要がある。
- ・今回報告された不動産鑑定書の内容を確認して、賃借料の改定額の適正性を検証する必要がある。
- ・理事長に特に安価で甲に底地を売却してもらい、法人の負担が最低限抑えられるよう賃貸借の方式をとったとされるが、賃貸借によって法人負担が最低限に抑えられているのかどうか、検証する必要がある。

イ 食材加工代金の返還請求

- ・食材加工の実態をはじめ、契約書(覚書)の締結の経緯等、事案そのものの実態解明が不十分である。
- ・加工代金については、法人として関連会社丙と当時の専務理事に対して損害賠償請求を検討することとしているが、具体的な請求内容が不明。

ウ 補助金返還

- ・今後、町と連携しながら補助金返還の事務手続きを進めて行く必要がある。

エ 役職員の責任の明確化

- ・それぞれの個別の不適正事案について理事会及び役職員の関与の度合いが解明されておらず、役職員の責任の明確化と責任の所在が十分に検証できていない。

2 今後の対応について

今回の報告内容を精査して、実態解明が不十分と判断される点、命令に対する改善が不十分な点等について、再度、期限を付して改善措置状況報告の再提出を求める予定。

社会福祉法人「やず」の役職員の選任状況

平成25年11月7日
行政監察・法人指導課

旧役職	氏名	職業等	備考
理事長	山根 英明		留任
副理事長	山根 敏樹	会社役員	辞任済 8月18日
常務理事	山本 高德	町介護保険計画運営委員	退任
	大源 勝則	医師	
理事	浦林 梅樹	元銀行取締役	留任
	荒川 恵	会社役員	
	和田 哲也	元郡家町長	
監事	野田 誠一	元町社協事務局長	退任
	垣田 穰	元銀行支店長	退任、評議員に就任
評議員	澤田 義昭	元団体育理事	留任
	入江 文代	元町教育委員	
	小出 誠	町農業委員	
	小林 昌司	若桜町長	
	木島 儀弘	薬剤師	
	衣笠 博子	民生委員	
	中村 恵子	町福祉推進員	
	西村 紀彦	小学校非常勤講師	
	西山 博文	民生委員	
	平木 誠	元八頭町長	
評議員	細田日出男	町行政改革推進委員	退任、監事に就任
	山根 貴和	元八頭町船岡支所長	退任、監事に就任
	表 和宏	町行政相談員	留任
	山口 幸枝		
	山本 恵子		
	山本 正幸		
	山本 正幸		

※旧役員（理事・監事）及び評議員の任期は、平成25年11月7日まで

新役職	氏名	職業等	備考
理事	山根 英明		留任
	加藤 憲雄	施設長、元市町村教育長	新任
	平木 誠	元八頭町長、旧評議員	
	谷口 弘幸	施設長、元船岡町長	
	森本 正孝	元銀行支店長	
	荒川 恵	会社役員	
和田 哲也	元郡家町長		
監事	細田日出男	町行政改革推進委員、旧評議員	新任
	山根 貴和	元八頭町船岡支所長、旧評議員	新任
評議員	澤田 義昭	元団体育理事	留任
	入江 文代	元町教育委員	
	小出 誠	町農業委員	
	小林 昌司	若桜町長	
	木島 儀弘	薬剤師	
	衣笠 博子	民生委員	
	中村 恵子	町福祉推進員	
	西村 紀彦	小学校非常勤講師	
	西山 博文	民生委員	
	井山 愛治	八頭町長	
	垣田 穰	元銀行支店長、旧監事	
	森岡加代子	会社役員	
	古井恵美子	町行政相談員	
	表 和宏		
山口 幸枝			
山本 恵子			
山本 正幸			

※任期は、平成25年11月8日から2年間
※理事長は、平成25年11月8日開催の理事会で互選される予定

平成25年11月 5日

鳥取県知事
平井伸治様

社会福祉法人 やす
理事長 山根英明



改善措置命令に対する報告について

平成25年9月4日付鳥取県達第201300091550号にて改善措置命令があった事項1から6について改善措置状況報告書のとおり報告いたします。

法人名: 社会福祉法人 やす

改善措置状況報告書

措置内容	改善措置状況
<p>1 理事長自身も取締役で理事長の親族である副理事長(当時、評議委員)が代表取締役を務める関連会社甲と締結した土地の賃貸借契約について、施設整備の計画から賃貸借契約に至った経緯に不透明な点が多く、当該賃貸借契約の締結に関して、著しく高額な賃借料が設定されるなど、適正かつ妥当な契約締結とは言い難いので、賃借料の金額を見直しするなど適正かつ妥当な契約内容に改めること。</p> <p>また、この契約締結によって法人に損害が発生していると考えられるため、法的な措置も含めて損害を回収する方策を検討すること。</p> <p>更に、このような賃貸借契約を締結するに至った役職員の責任を明確にすること。</p>	<p>1. 本件物件の賃貸借につき、「賃貸借契約締結の経緯に不透明な点があり、且つ、著しく高額な賃借料が設定されている」とのご指摘は、御庁の誤解に基づくものと思料されます。</p> <p>2. 本件土地(4筆合計2,225㎡)は、底地所有権者は当法人理事長個人であったが、30数年来、XXXXXXXXXX株式会社(以下甲社)が借地権を有し、地上に2棟の建物を保有して第三者に賃貸していたものであり、平成19年1月から空賃貸物件となっていた。</p> <p>当法人は、平成21年本件土地の後背地に「特養きたやま」開設計画を実施するに当って、付近土地の増買収や県道との通路確保の試みなど曲折を経て、結局、本件物件を使用することが必要不可欠の状態になるに至った。</p> <p>しかるに、当法人が本件土地上の権利全体(底地所有権と地上借地権)を取得するには多大の費用を要することとなるので、これを回避するために甲社及び理事長個人の協力を仰ぎ、賃貸借の方式を選んだ。</p> <p>即ち、理事長個人は甲社に対して、底地所有権を特に安価で売却し、権利者を一本化した上で、当法人が地上建物1棟(540㎡)はそのまま利用するが、他の1棟の建物は甲社にその負担で解体撤去して貰い、法人の利用に適する状態に改良するなどして、当法人が利用し易く、且つ、当法人の負担が最低限に抑えられるよう工夫をして、本件賃貸に至ったものである。</p> <p>御庁が指摘されるような、理事長が借地権者を無視して当法人に直接売却する方式や、無償或いは安価で貸す方式は、法律的に実現不可能な案であったものである。</p> <p>3. (賃借料の決定) 賃料額の取り決めは、甲社が従前他社から賃料が月60万円(但し、退去前には月30万円へ減額)であったこと、甲社が建物1棟を解体撤去してその所有権を失い、且つ解体撤去費用(260万円)を負担したこと、その他近隣地価及び賃貸料相場等を勘案し、本件物件全体の賃料として月40万円が妥当であると合意を見、その旨契約書の案文も作成された(平成22年春)。</p> <p>しかるに、後日、当法人が賃借物件中の建物1棟(540㎡)についてはデイサービス等の用途に使用する予定であったものが、計画実施上その使用開始を相当遅らせねばならないことが判明したため、改めて甲社に対して、その使用開始までの間は、本件賃借料を月額20万円へ減額するよう改訂を申し入れ、甲社の了承も得ることが出来た(契約書案の覚書が別途追加作成されている理由である)。</p> <p>正式な契約書面の取り交わしは、平成23年2月末、きたやま施設建物が完成し、工事のための一時使用が終了するをまって、平成23年3月1日付で本件賃貸借契約書を締結したというもの</p>

である。

以上のとおりであり、賃借料が著しく高いという事実は存しなかったものである。

4. (賃借料の見直しについて) 今般、当法人からの求めに応じて甲社から専門家の手になる正規の鑑定書の提出があり、本件賃借料の適正鑑定額は月28万円である旨(約定賃料月40万円の7割相当)の報告を受けた(別紙、鑑定書を添付1-1)。そこで当法人は、この際、この鑑定書に従って賃借料を月額28万円と改訂することとし、併せて、前記地上建物使用開始までの間の支払賃借料月20万円についても、これを7割相当の月14万円と改訂する。これは平成25年11月1日から実施することに、甲社との間で合意が成立しております。

5. (損害の回収について) 上記のとおり、本件契約により当法人には損害は発生しないと考えております。

6. (役職員の責任について) 本件契約締結により、理事長が親族関連企業に対し利益を与え、法人に損害を与えた事実はなく、且つ法人を私物化した形跡もなく、この点の理事長の責任問題は生ずることはないと考えます。

なお、別途、今後親族関連企業とのあらぬ嫌疑を回避すべく、理事長は甲社の取締役を辞任(平成25年8月10日付)し、甲社代表者は法人の理事職を辞任(平成25年8月18日付)して、相互の役員身分関係を絶っております。

2 理事長の親族である副理事長(当時、評議員)が、取締役を務める関連会社丙に対する業務委託において、少なくとも一部の加工不可能なものに実態のない加工料の支払いが、法人に対して請求されており、適正かつ妥当な業務委託とは言いがたい。この業務委託によって、法人に損害が発生していると考えられるが、法的な措置も含めて損害を回収する方策を検討すること。
また、関連会社丙と法人が取引を行うに至った経緯を検証し、併せて役職員の責任を明確にすること。

1. 「少なくとも一部の加工不可能なものに実態のない加工料が支払われている」との指摘に基づき、平成18年度より厳正に検証を行った。結果は、加工不可能なものに手数料が支払われていたことを確認しました。

調査の結果に基づいて、[]と加工料の支払いが、妥当か不適正か協議を行った。[]の社長より、実態のない加工代金については、返還の意思を確認した。

同社社長より、加工料として契約しているが、その他として仕分け、事務手数料、運搬費等に人件費が相当額かかっている旨の申し出があった。

当法人へ、加工等をして商品を納めるために日々どれだけの人件費がかかっているか具体的な説明を求めたところ、1日当り加工に2名×3時間、仕分けと事務に3時間を要し人件費に換算するとそれぞれ、6時間×750円=4,500円、3時間×730円=2,190円、1日当り6,690円、1月当り200,700円程度の人件費を、加工作業等に要している旨の回答があった。

加工の実態については両方で協議を進め、加工実態のない加工料については、損害賠償を請求する方針であります。

また、下記の年度別支払金額の手数料は、平成18年8月から平成20年7月までは、納入商品に10%の加工料の契約、平成20年8月からは、直仕入れの食材に限定し、手数料15%に変更平成24年12月より、加工内容を限定した契約に変更してその都度見直しを図ってきました。

上記の契約期間ごとの手数料支払いと、加工実態を厳正に検証するとともに、[]の申し出についても検証して、請求額を検討していく方針。

当法人が手数料を支払った年度別加工代金額 単位:円

年度	加工代金支払額	
18年度	5,384,161	H18年3月15日から
19年度	5,436,386	H20年8月4日まで
20年度	3,206,737	手数料10%
21年度	2,258,414	H20年8月5日から
22年度	2,358,329	H24年11月30日まで
23年度	2,383,011	手数料15%
24年度	675,069	H24年12月1日より
合計	21,702,077	加工内容を限定

2. 取引を行うに至った経緯

当法人の仕入先を一本化することにより、仕入れ商品調達
の安定確保と調理作業と事務の効率化・省力化を図ることができ
ると考え契約に至ったもの。

また、同社は地元の200先程度の農家と、食材納入の契約
を結んでおり、地元食材使用による安心・安全な食事の提供と、
地元農家への地域貢献に寄与することを目的として、取引を
開始したもの。

手数料については、加工料として契約していましたが、仕分け、
事務手数料も考慮して設定したものでありました。ただし、契約
書には、加工料としか記載しておらず、契約内容の記載方法が
適切ではありませんでした。

手数料の10%と15%を設定した根拠について、
の社長と専務(当時)にヒヤリングをしましたが、納
得できる回答は得られませんでした。

本件の契約締結については、当初平成18年3月から平成24年
11月までの覚書、覚書の変更の締結については、
の社長と専務(当時)の2名によって協議され、覚書
として契約したものであり、平成24年12月1日付の契約書及び
業務委託契約書は、当法人理事長と社長の
間で締結したものであります。

なお、平成24年12月1日付にてと契約した
契約書及び業務委託契約書の締結について、理事会の議決を
受けていませんでしたので、平成25年9月27日開催の理事会
にて、追認の上程を行い承認を受けました。(議事録添付2-1)
本件の締結については、御庁より23年度監査の指摘事項にて
指導をいただき行ったものであります。

3. 役職員の責任について

当初締結した、の社長と専務(当時)
の間で交わされた覚書は、の専務(当時)の私印を押印し、さ
らに理事会にも諮っておらず、覚書契約には疑義がある。

手数料設定の当初10%、変更時15%の根拠についても、納
得できる回答が得られていない。加工が全くされていない商品に
手数料を支払う契約をしたこと等の行為は、法人へ損害を与えた
ことの疑念がある。たとえ法人の事務の効率化等を考慮し法人
のために行った行為であっても、結果法人へ損害を与えたことの

責任は重たい。よって、専務(当時)へも、損害賠償の請求を検討している。

また、の取締役だった副理事長は、無給で当社経営には全くかかわっていないため、責任はないものと思料します。

4. 今後の取引改善について

本契約を早急に見直し、食材の加工条項を削除し、加工料手数料が発生しない契約に変更を考えています。

更に、出来る限り早い段階に、公募等による取引先の選定等を図って改善を図って行きます。

3 平成22年度に行った施設整備の補助事業について、2つの補助事業を同時に実施しているが、補助金の申請や実績報告において、補助金ごとに財源内訳の異なる内容の記載があったり、補助対象外経費に補助金が充当されているなど、補助事業の実施に疑義がある。

については、各関係機関と協議を行い、適切な対応を図ること。

1. 当法人としては、八頭町、鳥取県の指導をいただき、確認を取りながら、町の指示どおり補助事業を行ってきたものであり、意図的に不適正な行為を行ったものではありません。

2. 関係機関である八頭町へ、9月2日と9月25日に文書を提出し協議の申し込みをいたしました。10月1日、八頭町より「現在協議中でありしばらくお待ちください。方針が決まったら連絡します。」と回答をいただきました。10月24日、八頭町より、補助金について返納の意思確認がありました。

当法人としては、関係機関(町)の返還命令に従い返納することを回答しました。

4 年度内清算ができていない多額の経理区分間貸付金があるので、早期清算を図ること。

また、現在、赤字基調である新施設(小規模多機能型施設)の施設経営に関して、法人として具体的な対応策と今後のあり方について報告すること。

1. 御庁より指導をいただき、施設間の繰入による返済期間の見直しを、当法人全体の収支予想もたて返済計画を作成しました。

小規模多機能型居宅介護施設きたやまについては、利益の出ている施設から繰入をして、返済期間をいずれも15年に計画。小規模特別養護老人ホームについては、今後の収支予想に基づき、それぞれ15年と14年に計画しました。詳細は下記の通りです。

No.	施設名(借主施設)	施設名(貸主施設)	経理区分間貸付金	償還年数
1	通所介護事業所	介護老人保健施設	5,000,000	4
	すこやか	すこやか		
2	通所介護事業所	特別養護老人	16,000,000	5
	すこやか	ホームすこやか		
3	小規模多機能型居宅	介護老人保健施設	61,308,845	15
	介護施設きたやま	すこやか		
4	小規模多機能型居宅	特別養護老人	102,990,793	15
	介護施設きたやま	ホームすこやか		
5	小規模特別養護老人	介護老人保健施設	90,189,361	15
	ホームきたやま	すこやか		
6	小規模特別養護老人	特別養護老人	82,009,207	14
	ホームきたやま	ホームすこやか		
7	居宅介護支援事業所	介護老人保健施設	0	24年度 完済
	すこやか	すこやか		
8	居宅介護支援事業所	通所介護事業所	0	24年度 完済
	すこやか	すこやか		
合 計			357,498,206	

(収支予想、貸借対照表、返済計画書添付資料4-1)

上記の返済計画は、各施設の現状と今後の予想から資金収支予想を全施設3年間作成し、施設間の繰入を実施しても当法人の運営に問題ないと判断し計画を作成しました。

繰入資金を支出する施設の特別養護老人ホームすこやかの資金収支は、毎年9百万円の繰入資金の支出を行っても単体で最終当期利益を毎年24百万円程度計上可能である。また、当

法人全体の資金収支は、長期設備資金借入金を毎年60百万返済後、最終当期利益を毎年50百万円程度計上可能である。

また、当法人の純資産は628百万あり、流動性資産500百万、固定資産2,350百万円、流動負債80百万円、固定負債898百万円、キャッシュフロー337百万円から勘察し、資産状況、運営状況に問題なく、今後の返済計画は問題ないものと思料します。

2. 新施設きたやまの現状と今後の対応策、ありかたについて
(1) 小規模特別養護老人ホームきたやまにつて
平成24年度の決算において事業活動収支差額は6,600千円となり、昨年より10,000千円の改善が図れました。

今年度4月から9月までの利用状況は、稼働率99%(満床)を維持しており介護報酬も昨年度を上回っております。入居希望待ちの方がたくさんおられますので、退去後の入れ替わりの際の空床を出来る限り短縮し、また入院時の空床利用を機動的に行い地域の皆様の希望に早く応えながら、事業活動に邁進いたします。

(2) 小規模多機能型居宅介護施設きたやまにつて

平成24年度の決算において事業活動収支差額は△16,300千円となり収支はマイナスではありますが、昨年度より28,000千円の改善が図れた。要因は、定員25名に対し登録人数が月を追うごとに増えていき、今年度の6月末時点は18名、9月末時点では22名となり収支はプラスに転じております。今後も多くの方に施設を知っていただくよう営業活動を継続して利用率のアップを進めていく方針。また、地域密着型施設として、地域のよりどころとなる施設めざし、施設をを開放したりイベントを工夫しながら開催しております。

域密着型施設としての使命を果たすよう地域に根差した施設の運営を、今後も工夫を重ねて進めていきます。

(3) 今後のあり方について

今後の見通しと重複しますが、堅実な事業計画と精度の高い収支計画を実現出来るように、小規模特養・小規模多機能のコンセプトに則り、地域密着型の施設経営を実施して営業活動と施設運営の両輪のバランスをとりながら、施設運営に取り組みたい。社会福祉法人としての責務を果たしながら、地域の皆様から信頼され愛される施設となるよう取り組んでまいります。

5 不適正な現金支出及び不明なタクシーチケットの利用実績があるので、支出の内容と根拠を明確にし、その詳細を報告するとともに、不適正な支出については、回収を図ること。

1. 現金支出について

記念品贈呈を現金で支出したことは、社会福祉法人として不適切な支出があったと指摘があり、4社の工事請負業者等へ、支出した現金4社合計500,000円の返金をお願いいたしました。すべての業者より、返金の応諾を得て、4社合計500,000円的全額を返金いただきました。

土地の売買をいただいた地権者3名様については、記念品代金として各20,000円の領収書をいただきました。当施設設立の協力に対するお礼で、金額も一般的に社会通念上常識の範囲と考えます。(3名×20,000円=60,000円)

書家の方への30,000円は、感謝状及び来賓名等の筆耕料報酬として支払い領収書をいただきました。

版画を21枚寄贈いただいた先生への100,000円は、先生のご厚意により、その金額で買取させていただき領収書をいただきました。(領収書写し、通帳写し添付5-1)

上記のとおり、合計額690,000円すべてを結了しました。

2. 今後の現金取扱いについて

本件の現金の取り扱いについて、社会福祉法人として不適切な支出がありました。今後は、かかることのないよう適正に取扱いいたします。23年11月より法人の印鑑の使用と管理の徹底を図るため、理事長印は理事長しか押印できない体制で取組んでおります。また、会計責任者は、25年8月18日にその責任を明確にするため更迭し、新会計責任者が就任しました。

現在の現金支出は、会計責任者が認めたもののみ理事長が理事長印の押印を行う取扱いとし、厳格な体制で取組んでおります。

3. タクシーチケットについて

タクシーチケットについては、出来る限りの調査を行いました。相当以前の利用分については、不明で証明・説明が出来ないものがありました。不明分については、利用者である理事長より自己責任として法人へ返還の申し入れがあり、281,590円の返還を受けました。(詳細は別紙添付5-2)

理事長使用分の管理が不適切な面があったことを、真摯に受け止め今後の利用については、タクシーチケット運用マニュアルを制定し、適正な取扱いと管理を実施して、今後かかることが無いよう取組んでまいります。

(タクシーチケット運用マニュアル添付5-3)

6 理事長及び理事並びに監事は、このような法人運営に至った責任の所在を明確にするとともに、役員を選任も含め、早急に理事会及び監事機能の充実及び強化を図ること。

また、法人運営を適正化するために理事長親族の関連会社との取引関係を抜本的に見直すこと。

更に、評議員会の牽制機能についても再点検を行い、必要な見直しを行うこと。

1. 今回、改善措置命令を命ぜられたことを理事、監事、評議員ともに真摯に厳粛に事の重大さを受け止め、深く反省しております。特に理事長におきましては、当法人の運営最高責任者として、かかる事態となったことで利用者及び利用者のご家族並びに地域の皆様へ、大きな心配をかけたことに対して猛省しております。今回の改善措置命令に対しまして、早期改善が図れるよう、そして、以後かかる事態がおこらない適正な法人運営体制構築に、誠心誠意努めて行きます。

2. 責任の所在について

理事長においては、今回の命令の事態を重く受け止め、法人運営の最高責任者として責任を明確にする。平成25年8月9日に弁明通知の送付を受けた際、平成25年8月18日の理事会において、各種不適切事案の指摘を受けたことの責任をとり、本人より自発的に減俸の申し出があった。理事会は、事案の重大さを鑑み理事長の監督責任をとりたいという自発的な申し出を了承した。その際、減俸の実施は、報酬月額30%を3か月間とし、8月より実施するものとした。8月分より実施を了承した理由は、理事の任期が11月7日でありその後の互選が不明であるため、理事の任期期間に実施することを了承したもの。平成25年11月2日の理事会において、8月分より自発的に行っている減俸は、一般世間で行われている懲戒処分と比較しても重い処分と考えられる。よって、8月より実施している報酬の減額により、責任を明確にした。理事会は、理事長の減額支給

について承認した。理事については、今回の改善措置命令の改善促進と、適正な法人運営の早期実現を図ることに全力を尽くすため続投する。その後、改善及び適正化の目処が見えたら、出処進退については検討します。

副理事長については、今回の措置命令等の疑義を生じたことの責任をとり、平成25年8月12日付にて辞任届を提出、同8月18日日の理事会で承認され辞任しました。

常務理事兼会計責任者については、不適切な現金支出等があったことの責任をとり、会計責任者は平成25年8月18日付にて辞任、同月19日付にて新会計責任者が就任した。理事職についても今回の任期(平成25年11月7日)を以て退任します。

監事につきましては、監事会規程で定められている年4回の監査を実施して法人の適正な運営に指導を行ってまいりましたが、今回の改善措置命令に至った牽制なり指導が早期に図れなかったことを鑑み、2名退任し2名新監事に就任します。あたらしい視線で牽制いただき、また、運営の指導等もいただきます。

評議員につきましても、定款に定められている項目に応じて評議員会を開催し、適正な法人運営の提案をいただけてまいりましたが、改善措置命令に至ったことより、今回3名退任し3名就任します。新しい視線で提案、指導をいただきます。

3. それぞれの事象について

補助金につきましては、意図的に不適正な行為を行ったものではありませんが、今回の結果に至った経緯は、法人の運営体制、職員のレベルが問われるものであります。今後は、理事自らが自己啓発をはかり、全職員のレベルアップを図って行くよう取り組みます。

加工手数料の支出につきましては、理事、監事はもとより、常勤の理事長、常務理事の牽制と理事会の機能及び当法人のガバナンスが統制、統治できていなかったものです。今後は、特に常勤理事の牽制強化と、理事会、評議員会にて、その都度運営の検証を受け、意見や提言をいただき適正な運営に取り組みます。

経理区分間の貸借につきましては、福祉介護事務の国、県、町の通達の理解を深め、適正な経理処理を行ってまいります。

現金支出につきましては、不適切な取り扱いがあったことを反省し、社会福祉法人として適正な取り扱いを行ってまいります。特に理事は、率先垂範いたします。

土地賃借につきましては、説明のとおりであります。当初報告の説明が正確に行われていない等、理事の検証体制にも問題がありました。今後は、事実関係の検証・精査を厳格に行い、正確な報告をいたします。

各事項の改善措置命令に対しまして改善を進めてまいりました。今後適正化を進めている事項の中で重要な事実関係等が判明した場合は、その事象内容によっては法的なことも含めた最善の対応を図っていくよう考えております。

上記にて説明のとおり、多くの反省事項がありました。これは理事長及び理事の責任でありました。今後は、牽制体制を強化してまた、役職員のレベルアップを図り、適正な法人運営を図っていく

よう、全員で力を合わせ取り組んでまいります。

4. 新体制について(新役員予定者名簿添付6-1)

今回の新理事の任期において、新理事4名、新監事2名、新評議員3名を迎える。新しい体制により、牽制機能の強化を図り社会福祉法人としての信頼回復に努め、以後かかる事態がおきない体制を構築していくよう取り組んでまいります。

① 新理事4名について

(1) 平木 誠

元八頭町長。八頭町職員を経て八頭町長を2期歴任。地方行政に精通している。

(2) 加藤 憲雄

元小学校校長、元八頭郡智頭町教育長。教育関係に精通している。

(3) 谷口 弘幸

元県職員、元船岡町長、元当法人副理事長、地方行政に精通している。

(4) 森本 正孝

元■■■■銀行支店長。金融、経済面に精通。

② 新監事2名について

(1) 細田 日出男

八頭町行政改革推進委員、元■■■■(株)人事、総務部長。鳥取県職員評価委員、鳥取県特別職に関わる有識者委員歴任。

(2) 山根 貴和

元八頭町船岡支所長。地方行政に精通している。

③ 新評議員3名について

(1) 井山 愛治

八頭町職員をへて、前八頭町副町長、現八頭町長。地方行政に精通している。

(2) 森岡 佳代子

■■■■取締役、地域を代表する造園業を経営。

(3) 垣田 穰

元■■■■銀行支店長、前当法人監事。金融経済面に精通している。

5. 総括

今回の改善措置命令の発令は、非常に重く、社会福祉法人として適切でなかったことを真摯に受け止め、深く反省しております。

今後新理事が先頭にたち、改善を進め、一日も早い信頼回復と牽制機能が図れる法人運営に取り組んでまいります

社会福祉法の目的の精神に則り、福祉サービス利用者の皆様、利用者のご家族様から喜ばれ信頼され、地域における福祉の推進を図るとともに、社会福祉事業の公明かつ適正な実施と福祉行の健全な発展を図って行くよう役職員一体となり取り組んでまいります。

以上

別紙添付資料

添付資料については以下のとおり添付しております。

事 項	添付番号	添 付 書 類
1	1-1	不動産鑑定評価書(一部)
2	2-1	理事会議事録
3	なし	なし
4	4-1	収支予想計画書
4	4-2	貸借対照表
4	4-3	返済計画表
5	5-1	領収書写し、通帳写し
5	5-2	タクシーチケット利用明細
5	5-3	タクシーチケット運用マニュアル
6	6-1	新役員予定者一覧表



不動産鑑定評価書

Appraisal report

松本不動産鑑定事務所

鳥取県知事登録第26号

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会員

第250050号

平成25年10月15日

■■■■株式会社 御中

〒680-0023 鳥取県鳥取市片原5丁目35-1

松本不動産鑑定事務所

TEL:0857-32-6161 FAX:0857-32-6162



不動産鑑定士

松本 周造



不動産鑑定評価書

ご依頼のありました鑑定評価について、以下のとおりご報告申し上げます。

(前提注意事項)

1. この不動産鑑定評価書は、「不動産の鑑定評価に関する法律」第39条第1項及び「不動産鑑定評価基準」に基づき作成されたものです。
2. この不動産鑑定評価書は、ご依頼者だけに交付したものであり、ご依頼者以外の第三者からのご照会等についてはご依頼者の承諾がなければ、ご照会には一切お答えできません。
3. この不動産鑑定評価書の依頼目的以外の使用及び記載事項の引用等を行う場合には、事前に協議し、書面による同意を得ることを必要とします。
4. 不動産鑑定評価にあたって知り得た情報の一切について秘密保持をいたします。
5. この不動産鑑定評価書の内容及び鑑定評価額は、次に記載の前提条件及び不動産鑑定評価書内に記載された評価条件の下においてのみ妥当性を有するものです。
 - (1) 不動産鑑定評価書に記載された所有権その他の権利関係については、不動産登記簿、ご依頼者ご提示資料により記載し、対象不動産の用益権以外の担保権、質権、差押、仮処分、競売、占有状態等に関しては、不動産鑑定評価書に記載されたもの以外は、これがないものとして評価したものです。
 - (2) 対象不動産の権利関係、契約関係及び物的状況に関しては、法務局、役所等の公的機関及びご依頼者ご提示の資料等を前提としたものです。
 - (3) 評価にあたっては地上及び外観からの目視によるものであり、不動産鑑定評価書に記載された事項以外に土地の地中又は建物内部等に瑕疵がある場合においてもこれがないものとして評価したものです。もし将来において人体に有害な物質又は隠れた瑕疵が判明した場合においてもその責任は負いません。
 - (4) この不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額は価格時点において妥当性を有するものであり、将来において成立する取引価格を予測、保証するものではありません。
6. この不動産鑑定評価書の保管期間は、不動産の鑑定評価に関する法律施行規則に従い5年間とします。
7. この不動産鑑定評価書の改ざん等によって生じた損害については、責任を負いません。
8. この不動産鑑定評価書の正本が日本語で作成されている場合には、それ以外の言語に翻訳されたものに関しては責任を負いません。
9. この不動産鑑定評価書に関して生じた紛争の一切の処理については、日本法を準拠するものとし、鳥取地方裁判所のみを管轄裁判所とします。

1. 鑑定評価額

鑑定評価額	月額支払賃料	280,000円/月
-------	--------	------------

※本件は権利金・保証金の設定は無いので、月額実質賃料と月額支払賃料とは同額である。

2. 対象不動産の表示

	所在・地番	地目・種類	数量(m)
土地	鳥取県八頭郡八頭町北山字林崎 155番	宅地	(公簿) 1,260.66
	158番	宅地	159.06
	鳥取県八頭郡八頭町北山字上林崎 163番2	公衆用道路	2.08
	163番3	宅地	803.55
	合計		2,225.35
建物	所在 同所同番地 構造 鉄骨造平家建 新築 昭和59年月日不詳	工場	(ご提示資料より) 540.00

3. 対象不動産の権利の内容及び種別・類型

(1) 所有者の住所・氏名

(土地) ██████████ ██████████株式会社 様 (登記簿記載情報)
 (建物) ██████████ ██████████株式会社 様 (ご提示資料より)

(2) 鑑定評価の対象となった権利

賃借権

(3) 対象土地の種別

農住混在地

(4) 対象不動産の類型

建物及びその敷地

4. 価格又は賃料の種類

限定賃料(新規月額支払賃料)

5. 鑑定評価額の価格時点

平成23年3月1日

6. 依頼者及び依頼者以外の提出先

(1) 依頼者

株式会社様

(2) 依頼者以外の提出先

なし

7. 開示範囲又は公表の有無

(1) 鑑定評価額の依頼者以外の者への開示の有無及び開示先

開示予定あり。

(2) 鑑定評価額の公表の有無

なし

8. 鑑定評価の依頼目的

賃貸借の参考

9. 鑑定評価の条件

(1) 対象確定条件

現状を所与とする鑑定評価(既に解体済みの建物については考慮外としている)

(2) その他の条件

なし

(3) 想定上の付加条件

なし

10. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連

本件評価は前記依頼目的及び条件により、限定価格と同一の市場概念の下において新たな賃貸借等の契約について成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料を求めるものであり、求めるべき賃料は限定賃料(新規賃料)である。(限定価格とは市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格をいう。)

11. 鑑定評価を行った年月日

平成25年10月10日

12. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

(1) 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無

いずれもなし

(2) 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無

いずれもなし

(3) 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

本鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方又は本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無

いずれもなし

13. 対象不動産の確認

(1) 物的確認

① 実地調査を行った年月日

平成25年9月30日

② 確認に用いた資料

全部事項証明書、住宅地図、公図、地積測量図等

③ 確認資料との照合及び照合結果

②の資料と照合した結果、概ね一致することを確認した。

④ 評価数量

土地については全部事項証明書記載の数量、建物についてはご提示数量を採用

(2) 権利の態様の確認

所有権

a. 所有者

■■■■株式会社 様

b. 確認に用いた資料・確認日

平成25年9月27日時点における全部事項証明書、ご提示資料

14. 鑑定評価額決定理由の要旨

【別紙】ご参照

15. 備考

添付書類・・・位置図・付近図・公図・地積測量図・写真撮影位置図・写真一式

以上

I. 一般的要因の分析

(1) 経済情勢

景気は、持ち直しに転じているが、自律性は弱く、東北地方太平洋沖地震の影響が懸念される。また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。

先行きについては、海外経済の改善や各種の政策効果などを背景に、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されるが、東北地方太平洋沖地震の影響に十分留意する必要がある。また、金融資本市場の変動や原油価格上昇の影響、海外景気の動向等によっては、景気が下振れするリスクが存在する。デフレの影響や、雇用情勢の悪化懸念が依然残っていることにも注意が必要である。

(出典:内閣府発表「月例経済報告」平成23年3月)

(2) 地価動向:平成23年地価公示

平成22年の一年間の地価は、全国的に依然として下落基調が続いたが、下落率は縮小し、上昇・横ばい地点も増加した。

【概括】

平成20年秋のリーマン・ショック以降、地価の下落が継続する中で、初めて東京圏、大阪圏、名古屋圏及び地方圏そろって下落率が縮小し、経済状況の不透明感が残るものの、下落基調からの転換の動きが見られた。この動きは、地方圏よりも大都市圏で、また、商業地よりも住宅地において顕著であるが、商業地においても地価の下落率が縮小し、住宅地の下落率と大差のない状況に近づいている。

【住宅地】

◆ 住宅ローン減税・低金利・贈与税非課税枠拡大等の政策効果や住宅の値頃感の醸成により、住宅地への需要が高まり、住宅地の地価は下落基調からの転換の動きが見られた。

◆ 大都市圏においては、マンション販売の回復傾向が顕著であり、特に都心部では、マンションの素地取得が活発になっている地域も見られ、開発余力の高い地域では地価上昇につながっている。また、人気の高い住宅地を中心に、値頃感の醸成された地域において、戸建住宅等についての根強い需要から、面的に上昇や横ばい地点が現れたエリアも見られる。

◆ 地方圏においても、選好性の高い住宅地等における需要の顕在化や、医療や福祉などを重視したまちづくり、交通インフラや基盤整備の効果等により、地価下落に歯止めがかかった地域も散見されるものの、人口減少等の構造的な要因により、波及の程度は弱い。

【商業地】

◆ 都市部を中心にオフィス賃貸市場の賃料調整、企業収益の回復、資金調達環境の好転、リート株の回復等を背景に、国内外からの投資も見られたこと等から、地価の下落幅が大幅に縮小した地域が見られるようになった。

経済状況の不透明感も残り、オフィスエリア全般では依然空室率が高止まりの傾向であるが、大型・築浅ビルへの集約移転等により、優良物件が競争力を向上させ、需要が顕在化するケースも見られる。都市部の一部の地域では、高度利用のできる商業地域にマンションが立地する傾向が見られ、マンション販売の好調を反映して、地価の上昇につながるケースも見られる。

◆ 地方圏においても、下落率の縮小傾向が見られ、特に、鉄道の開業・延伸に関連する地域等における地価上昇の動きも散見されるが、依然低調な賃貸市場、人口減少等に伴う需要減、地域のキーテナントの撤退、郊外の大型店による中心市街地の衰退等により、下落幅の縮小度合いは小さい。

◆ 都市、地方を通じて言えることであるが、オフィス系、店舗系とも、立地、規模等による二極化傾向や個別化傾向が強まっている。

Ⅱ. 地域分析

(1) 八頭町の概況

【沿革】

鳥取県の南東部に位置する郡家町、船岡町、八東町の三町が平成17年3月31日に合併して八頭町となった。町のほぼ中央を縦貫して八東川が流れる。総面積は206.71km²で、山地が多く、第一次産業の農林業が中心産業となっている。町の中心部は北西部の郡家、宮谷地区であり、町役場があるほか県の出先機関もあって、八頭郡における行政上の中心ともなっている。

【人口の状態】

人口は僅かずつながら減少傾向にある。平成12年国調の人口は、20,245人(5,351世帯)、平成17年国調19,434人(5,481世帯)、平成22年国調18,428人(5,466世帯)となっている。

【交通施設の状態】

町の北西部をJR因美線が縦貫して町内に3駅が存するほか、郡家駅で南東方に分岐する第3セクターの若桜鉄道が運行され、町内には郡家駅のほかに7駅がある。また、主要幹線道路には路線バスが運行されているが、鉄道、バスとも本数が少なく、交通の便は概してやや悪い。

【道路整備の状態】

町内には国道29号と国道482号の二本の一般国道があり、町中央部を縦貫する国道29号は、県東部の主要幹線道路として交通量も多い。国道の総延長は28.23km(改良率99.8%、舗装率100%)、県道84.39km(改良率93.6%、舗装率99.5%)、町道249.46km(改良率54.3%、舗装率94.3%)となっている(平成24年4月1日現在)。

【上下水道ガス等の整備の状態】

水道は、一部が飲料水供給施設であるほかは、町営水道と簡易水道がほぼ全域に供給されている。公共下水道は、町中心部からその外周部へと整備が進められたほか、山間部でも農業集落排水施設が整備され、ほぼ全域に下水道施設が普及している。都市ガスはない。

【商業施設の状態】

町北西部の旧郡家町地区の国道29号沿いでは店舗、営業所等の立地展開が進み、路線型の商業地域が形成されてる。またその他に、郡家駅前、八東駅前、旧船岡町役場周辺及び八東町役場周辺にも商業施設が立地しているものの、その数は少なく、大半は周辺住民を対象とした小規模な店舗群である。平成19年商業統計によると商店数は186(平成16年比+3.9%)、年間販売額は109億円(同△3.4%)となっている。

【商圏及び顧客の状態】

商圏は地元の八頭町のほか隣接の若桜町にも及ぶが、県東部生活圏の中心である鳥取市の商圏に包含されており、購買力の流出が目立つ。

(2) 対象不動産に係る市場の特性

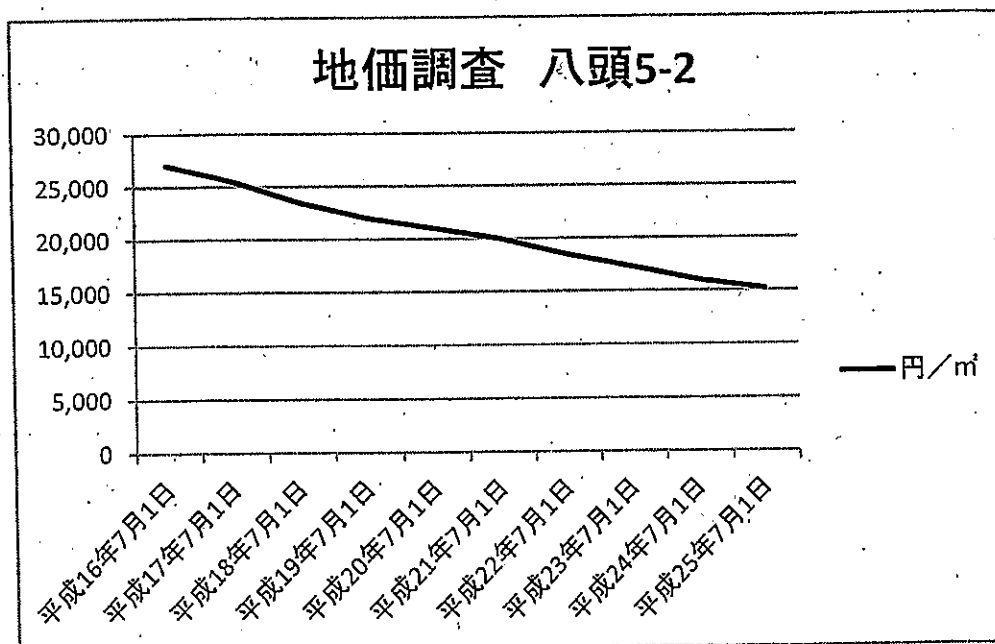
① 同一需給圏の判定

八頭町の中で、若桜鉄道の各駅周辺に広がる地域一帯と判定した。

② 同一需給圏における地価等の推移・動向

対象不動産近隣の基準地(八頭5-2)は、平成23年において対前年地価変動率は▲6.5%となっており、下記のとおり下落が続いている。

調査基準日	価格	対前年変動率
平成16年7月1日	27,000 円/㎡	
平成17年7月1日	25,500 円/㎡	-5.6%
平成18年7月1日	23,500 円/㎡	-7.8%
平成19年7月1日	22,000 円/㎡	-6.4%
平成20年7月1日	21,000 円/㎡	-4.5%
平成21年7月1日	20,000 円/㎡	-4.8%
平成22年7月1日	18,500 円/㎡	-7.5%
平成23年7月1日	17,300 円/㎡	-6.5%
平成24年7月1日	16,000 円/㎡	-7.5%
平成25年7月1日	15,200 円/㎡	-5.0%



(3) 近隣地域の状況

① 近隣地域の範囲と性格

近隣地域を、対象不動産が接する南側県道沿いの対象不動産側で、対象不動産中心部より西方へ約50m、東方へ約150m程度の範囲と判定した。

② 地域要因

a. 街路条件

南側 約6m 県道

b. 交通・接近条件

若桜鉄道「丹比」駅 北西方 約550m (道路距離)

c. 環境条件

ア. 自然的状態

南向き下り傾斜

イ. 供給処理施設

上水道、下水道

ウ. 危険・周囲の環境に影響を及ぼすおそれのある施設、自然的災害、公害
なし

d. 行政的条件

都市計画区域外

③ 地域要因の変動予測

特に大きな都市計画等はなく、概ね現状のまま推移していくものと思料する。

④ 標準的使用

低層戸建住宅の敷地

Ⅲ. 個別分析

(1) 土地

① 街路条件

南側	約6m	県道
西側	約2m	道路

② 交通・接近条件

若桜鉄道「丹比」駅	北西方	約550m	(道路距離)
-----------	-----	-------	--------

③ 行政的条件

都市計画区域外

④ 画地条件

形状	不整形
間口	約100m (東西)
奥行最大	約33m
地勢	敷地内はほぼ平坦。地域は南方への下り傾斜。
接面街路との関係	南側県道より最大約1.7m高く接面。
地積	2,225.35 m ²

⑤ 供給処理施設

上水道、下水道

⑥ 埋蔵文化財の有無・状態

周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。

⑦ 土壌汚染の有無・状態

各種調査、現地調査において、土壌汚染の端緒は認められなかったため、本件対象地上での土壌汚染の可能性は低いものと判断される。

⑧ 賃借人所有地(対象不動産と一体として使用される土地)の表示

	所在・地番	地目	数量(公簿)
賃借人所有地	鳥取県八頭郡八頭町北山字林崎 152番 159番1	宅地	(㎡) 43.00
		宅地	6,891.26
		合計	6,934.26

⑨ 対象不動産と賃借人所有地一体としての表示

	所在・地番	地目	数量(公簿)
対象不動産	鳥取県八頭郡八頭町北山字林崎 155番 158番	宅地	(㎡) 1,260.66
		宅地	159.06
	鳥取県八頭郡八頭町北山字上林崎 163番2 163番3	公衆用道路	2.08
		宅地	803.55
賃借人所有地	鳥取県八頭郡八頭町北山字林崎 152番 159番1	宅地	43.00
		宅地	6,891.26
		合計	9,159.61

(2) 建物

構造	鉄骨造平家建
用途	工場
延床面積(ご提示資料より)	540.00m ²
建築時期(ご提示資料より)	昭和59年月日不詳
使用資材の品等	普通
維持管理状況	普通
建物の状況	経年相応
施工の質・量	質・量ともに概ね普通
その他	特になし

IV. 鑑定評価方式の適用

不動産鑑定評価基準によれば、「宅地の限定賃料の鑑定評価額は、隣接宅地の併合使用又は宅地の一部の分割使用をする当該宅地の限定価格を基礎価格として求めた積算賃料及び隣接宅地の併合使用又は宅地の一部の分割使用を前提とする賃貸借等の事例に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。」、「建物及びその敷地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料及び比準賃料を関連づけて決定するものとする。」とされている。

本件では、当該宅地の限定価格に建物価格を加算して求めた基礎価格による積算賃料、隣接宅地の併合使用による増分価値を考慮した比準賃料により鑑定評価額を決定する。

A. 積算法 (【別表1-1】 ~ 【別表1-6】ご参照)

1. 基礎価格

(1) 土地

対象不動産については再調達原価の把握が困難なため原価法の適用は困難であるので、取引事例比較法により、対象不動産の正常価格を求める。さらに、正常価格に基づき、限定価格を求める。

① 対象不動産の正常価格 (【別表1-1】 ~ 【別表1-2】ご参照)

近隣地域内に想定した標準的画地の価格に、対象不動産における個別性を反映し、比準価格を求める。

ア. 標準的画地の価格(単価)

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| a. 取引事例比較法を採用して求めた価格(単価) | 14,000 円/m ² |
| b. 標準地の公示価格等を規準とした価格(単価) | 14,100 円/m ² |

取引事例比較法においては、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域から多数の類似不動産の事例を収集し、それらの中から標準的画地との代替性に特に留意して取引事例を選択し、補修正及び要因比較を行い、取引市場の実態を反映したもので規範性は高いといえる。

標準地の公示価格等を規準とした価格は、標準的画地と代替・競争等の関係が強いと考えられる同一需給圏内の類似地域等に所在する標準地の公示価格等と規準を行った結果で、当該価格との均衡は十分に考慮する必要がある。

比準価格は、公示価格等を規準とした価格と均衡が保たれており妥当といえるので、比準価格を採用し、本件標準的画地の価格を求めた。

標準的画地の価格(単価)	14,000 円/m ²
--------------	-------------------------

イ. 比準価格(単価)

標準的画地の価格に個別格差修正率を乗じて、比準価格を以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{rclcl} \text{(標準的画地価格)} & & \text{(個別格差修正率)} & & \text{比準価格(単価)} \\ 14,000 \text{ 円/m}^2 & \times & 85/100 & \rightleftharpoons & 11,900 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

ウ. 正常価格

比準価格(単価)に土地面積を乗じて、以下のとおり正常価格を求めた。

$$\begin{array}{rclcl} \text{(比準価格(単価))} & & \text{(土地面積)} & & \text{正常価格} \\ 11,900 \text{ 円/m}^2 & \times & 2,225.35\text{m}^2 & \rightleftharpoons & 26,500,000 \text{ 円} \end{array}$$

② 限定価格

(【別表1-3】 ～ 【別表1-5】ご参照)

対象土地の正常価格に、併合による増分価値のうち対象不動産に配分すべき額を加算し限定価格を以下のとおり求めた。

① 増分価値	1,900,000円
② 配分割合	38%
③ 増分価値の対象不動産への配分額 (① × ②)	700,000円
④ 正常価格	26,500,000円
⑤ 限定価格 (③ + ④)	27,200,000円

(2) 建物

(【別表1-6】ご参照)

原価法を採用し、対象建物と類似の建物の建築費などを参考として、新規に再調達する場合の再調達原価を査定し、これから減価額を控除して以下のように建物価格を査定した。
減価率の査定に当たっては、主として建物自体に係る物理的・機能的要因について、耐用年数に基づく方法と観察減価法とを併用した。

建物価格 10,700,000 円

(3) 基礎価格

(【別表1-6】ご参照)

以上より、下記の価格を得た。

(1) 土地価格(限定価格)	27,200,000 円
(2) 建物価格	10,700,000 円
合計	37,900,000 円

求められた価格について、対象不動産の土地建物一体としての経済的要因に基づく市場性を検討し、立地条件・建物の品等などを吟味し、対象不動産の競争力、不動産市場全体の動向などから、下記のとおり基礎価格を試算した。

(土地・建物価格の合計)	(増減価修正)	(基礎価格)
37,900,000 円	× (1 - 0%)	= 37,900,000 円

※本件においては、一体としての市場性減価はないものと判断した。

2. 積算賃料

価格時点における基礎価格に期待利回りを乗じて純賃料を求め、さらに必要諸経費等を加算して月額積算賃料を下記のとおり求めた。

	査定額	算出根拠
① 基礎価格	37,900,000円	上記参照
② 期待利回り	4.0%	標準的利回りをもとに査定
③ 純賃料	1,516,000円	① × ②
④ 必要諸経費等		
減価償却費(主体)	1,331,429円	46,600,000円 ÷ 35年
減価償却費(設備)	0円	耐用年数満了により不要と判断した。
修繕費	343,700円	建物再調達原価 × 0.7%
維持管理費	0円	一棟貸しのため不要と判断した。
公租公課	353,000円	査定額
損害保険料	49,100円	建物再調達原価 × 0.1%
貸し倒れ準備費	0円	不要と判断した。
空室等損失相当額	0円	不要と判断した。
その他費用	0円	不要と判断した。
⑤ 積算賃料(年額)	3,593,229円	③ + ④
⑥ 積算賃料(月額)	299,000円	≒ ⑤ ÷ 12ヶ月

B. 賃貸事例比較法

(【別表2-1】 ~ 【別表2-2】ご参照)

賃貸事例比較法は市場性に着目して、対象不動産と類似する賃貸事例を収集・採用して、これに所要の補修正等を施して試算賃料を求める手法であり、対象不動産の比準賃料を以下のとおり試算した。

比準賃料	260,000 円
------	-----------

V. 試算賃料の調整

以上により、

	(実質賃料)
積算法による積算賃料	299,000 円
賃貸事例比較法による比準賃料	260,000 円

の試算賃料を得たが、鑑定評価方式及び資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的・批判的に再吟味すると共に、評価対象不動産に係る市場特性等を検討の上、鑑定評価額を決定する。

(1) 試算価格の調整

積算法は、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に必要な諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料を求める手法である。対象不動産の基礎価格に着目し、元本に対する相応の賃料を求めている。

賃貸事例比較法は、市場性に着目して、対象不動産と類似性が認められる賃貸事例に、所要の補修正等を施して試算賃料を求める手法である。

① 各試算価格の再吟味

a. 資料の選択・検討及び活用の適否

採用した資料はいずれも規範性を有するものであり、適切に活用している。

b. 不動産の価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否

鑑定評価方式の適用にあたっては、最有効使用の原則・予測の原則・適合の原則・需要と供給の原則に特に留意した。

c. 価格形成要因の分析及び市場分析の適否

それぞれ、鑑定評価の中で留意した。

d. 各手法の適用において行った各種補正・修正等に係る判断の適否

手法において行った補修正は適切であり、判断においては妥当性を有する。

e. 各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性

手法に必要な事例は、代替の原則に基づき、全て同一需給圏内の類似地域から採用しているもので、整合性は保たれている。

f. 単価と総額との関連の適否

格別の割安感・割高感はないものと判断した。

② 各試算価格が有する説得力に係る判断

a. 対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性

積算賃料、比準賃料ともに、対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と適合していると判断した。

b. 各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性

手法の適用において採用した資料の質・量は共に十分である。

VI. 鑑定評価額の決定

以上の結果、本件においては積算賃料、比準賃料を関連づけて、次のとおり対象不動産の月額実質賃料を決定し、これに基づき鑑定評価額(月額支払賃料)を決定した。

なお、本件は権利金・保証金の設定は無いので、月額実質賃料と月額支払賃料は同額である。

対象不動産の月額実質賃料 280,000円/月

鑑定評価額	月額支払賃料	280,000円/月
-------	--------	------------

VII. 付記事項

不動産鑑定士等の役割分担

業者分類	業者名	不動産鑑定士の氏名	署名押印	業務内容
受託業者	松本不動産鑑定事務所	不動産鑑定士 松本 周造	○	鑑定評価の全段階 受託審査 鑑定評価書の審査

以上

採用した取引事例及び公示地等

【別表1-1】

		取引事例1		取引事例2		取引事例3		地価調査 (八頭5-2)	
所在		八頭町徳丸		八頭町富枝		八頭町島		八頭町北山字下柳縄手 60番8	
地積		約360㎡		約280㎡		約100㎡		207㎡	
取引年月		平成23年3月		平成23年5月		平成23年10月		平成22年7月1日	
取引価格(㎡当り) ①		13,000円		7,734円		5,000円		18,500円	
公法規制 (建ぺい率・指定容積率)		都市計画区域外		都市計画区域外		都市計画区域外		都市計画区域外	
近隣地域の状況		一般住宅のほか店舗も見られる国道沿いの地域		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		中小規模の農家住宅が建ち並ぶ古くからの集落		一般住宅、小売店舗等の混在する地域	
事例地の状況	最寄駅	「八東」駅		「丹比」駅		「丹比」駅		「丹比」駅	
	最寄駅からの距離	約650m		約700m		約900m		約150m	
	接面道路	北 約10m 国道		北西 約4m 町道		西 約3m 町道		東 約10.5m 町道	
形状		ほぼ整形		ほぼ長方形		ほぼ正方形		(1.0:3.0)	
事情補正 ②		1.00		1.00		1.00		1.00	
時点修正 ③		1.000		1.014		1.042		0.957	
事例地の標準化補正	街路条件	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)
	交通接近条件	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)
	画地条件	(相乗積)	(0.00)	(相乗積)	(0.00)	(相乗積)	(0.00)	(相乗積)	(0.00)
	環境条件	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)
	その他条件	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)
	標準化補正率 ④	(相乗積)	1.00	(相乗積)	1.00	(相乗積)	1.00	(相乗積)	1.00
地域要因格差	街路条件	幅員	+ 4	幅員	- 2	幅員	- 3	幅員	+ 4
	交通接近条件	(総和)	(0.04)	(総和)	(-0.02)	(総和)	(-0.03)	(総和)	(0.04)
	環境条件	周辺環境	- 5	周辺環境	- 40	周辺環境	- 65	周辺環境	+ 20
	行政的条件	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)
	その他条件	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)
地域要因格差率 ⑤	(相乗積)	0.99	(相乗積)	0.58	(相乗積)	0.34	(相乗積)	1.26	
査定価格 (①-②×③÷④÷⑤)		13,100円/㎡		13,500円/㎡		15,300円/㎡		14,100円/㎡	
標準的画地の 比準価格(単価)		これらの価格を関連づけて標準的画地の比準価格を14,000円/㎡と査定した。						標準的画地の 規準価格(単価)	

※ 時点修正率は取引事例地周辺の公示価格等の変動率等を参考として年率 - 6.5%と判断した。

(1) 標準的画地の価格(単価)

ア. 標準的画地の比準価格(単価)	14,000円/m ²	【別表1-1】 ご参照
イ. 公示価格等を規準した価格(単価)	14,100円/m ²	
標準的画地の価格(単価)	14,000円/m ²	比準価格は、公示価格等を規準とした価格と均衡が保たれており妥当といえるので、比準価格を採用し、本件標準的画地の価格を求めた。

(2) 比準価格(単価)

① 標準的画地と対象土地の個別格差

街路条件		交通接近条件		画地条件		環境条件		その他条件	
				規模形状	- 10				
				水路介在	- 3				
				角地	+ 1				
				高低差	- 3				
				一部道路	- 1				
(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)	(相乗積)	(-0.15)	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)
計				(相乗積)		0.85			

② 対象土地の比準価格(単価)

比準価格(単価)	11,900円/m ²	(標準的画地の価格) (個別格差修正率) = 14,000円/m ² × 85/100 (上記参照)
----------	------------------------	--

(3) 正常価格

正常価格	26,500,000円	比準価格(単価) (土地面積) = 11,900円/m ² × 2,225.35m ²
------	-------------	--

賃借人所有地価格算出表

【別表1-3】

(1) 標準的画地の価格(単価)

標準的画地の価格(単価)	14,000円/m ²	【別表1-2】	ご参照
--------------	------------------------	---------	-----

(2) 比準価格(単価)

① 標準的画地と賃借人所有地の個別格差

街路条件		交通接近条件		画地条件		環境条件		その他条件	
				規模	- 15				
				形状	- 5				
				接道条件	- 40				
				地勢等	- 10				
(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)	(相乗積)	(-0.56)	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)
計				(相乗積)		0.44			

② 賃借人所有地の比準価格(単価)

比準価格(単価)	6,200円/m ²	(標準的画地の価格) (個別格差修正率) $\Rightarrow 14,000\text{円/m}^2 \times \frac{44}{100}$ (上記参照)
----------	-----------------------	---

(3) 賃借人所有地価格

賃借人所有地価格	43,000,000円	比準価格(単価) (土地面積) $\Rightarrow 6,200\text{円/m}^2 \times 6,934.26\text{m}^2$
----------	-------------	--

(1) 標準的画地の価格(単価)

標準的画地の価格(単価)	14,000円/m ²	【別表1-2】	ご参照
--------------	------------------------	---------	-----

(2) 比準価格(単価)

① 標準的画地と一体地の個別格差

街路条件		交通接近条件		画地条件		環境条件		その他条件	
				規模	- 30				
				形状	- 10				
				水路介在	- 3				
				接道条件	+ 1				
				地勢等	- 10				
(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)	(相乗積)	(-0.44)	(総和)	(0.00)	(総和)	(0.00)
計					(相乗積)	0.56			

② 一体地の比準価格(単価)

比準価格(単価)	7,800円/m ²	(標準的画地の価格) × (個別格差修正率) = 14,000円/m ² × 56/100 (上記参照)
----------	-----------------------	--

(3) 一体地価格

一体地価格	71,400,000円	比準価格(単価) × (土地面積) = 7,800円/m ² × 9,159.61m ²
-------	-------------	---

限定価格算出表

【別表1-5】

対象土地の正常価格に、併合による増分価値のうち対象不動産に配分すべき額を加算し限定価格を以下のとおり求めた。

(1) 増分価値

一体地価格 【別表1-4】	-	対象地正常価格 【別表1-2】	+	賃借人所有地価格 【別表1-3】)	
71,400,000円		26,500,000円		43,000,000円		
						= 1,900,000円

(2) 増分価値の配分割合の査定

増分価値のうち対象地へ配分されるべき割合の査定にあたっては、併合による増分価値の発生への対象地の寄与度を、下記の4つの方法を適用し判定して、その割合を求める。

① 単価比:
$$\frac{11,900\text{円}/\text{m}^2}{11,900\text{円}/\text{m}^2 + 6,200\text{円}/\text{m}^2} = 65.7\%$$

 (対象地の単価) (賃借人所有地の単価)

② 面積比:
$$\frac{2,225.35\text{m}^2}{2,225.35\text{m}^2 + 6,934.26\text{m}^2} = 24.3\%$$

 (対象地の面積) (賃借人所有地の面積)

③ 総額比:
$$\frac{26,500,000\text{円}}{26,500,000\text{円} + 43,000,000\text{円}} = 38.1\%$$

 (対象地の総額) (賃借人所有地の総額)

④ 買入れ
限度額比: ※相手方の土地を購入する場合に損失がない価格帯の上限の比

(一体地の価格)	-	(賃借人所有地の価格))	
(71,400,000円		43,000,000円		
(71,400,000円 - 43,000,000円)	+	(71,400,000円 - 26,500,000円)		
(一体地の価格)	(賃借人所有地の価格)	(一体地の価格)	(対象地の価格)	
				= 38.7%

⑤ 配分割合の査定

各々の画地の質的面かつ量的面をともに考慮する「ウ.総額比」による割合、及び経済合理性の観点からの「エ.買入れ限度額比」による割合を重視し、増分価値のうち対象地への配分割合を以下のとおり査定した。

配分割合: 38%

(3) 増分価値の対象不動産への配分額

$$1,900,000\text{円} \times 38\% \doteq 700,000\text{円}$$

(4) 対象土地の限定価格

対象土地の 正常価格		増分価値の対象土地 への配分額		対象土地の 限定価格
26,500,000円	+	700,000円	=	27,200,000円

採用した賃貸事例

【別表2-1】

	賃貸事例 イ		賃貸事例 ロ	
用途	倉庫		倉庫	
所在	鳥取市蔵田		鳥取市南栄町	
建物面積	754.00㎡		406.51㎡	
土地面積	1,534.00㎡		2,228.58㎡	
構造	木造平家建		鉄骨造平家建	
所在階	一括		一括	
竣工年月	不詳		昭和57年7月	
月額支払賃料(㎡当り)	398円		517円	
月額敷金等(㎡当り)	99円		129円	
月額礼金等(㎡当り)	0円		0円	
月額更新料(㎡当り)	0円		0円	
月額実質賃料(㎡当り)	400円		520円	
事情補正	—	0	—	0
時点修正		0		0
標準化補正				
計	(相乗積)	1.00	(相乗積)	1.00
土地・建物格差修正	土地面積	- 10	建物品等	- 3
	建物品等	- 10		
計	(相乗積)	0.81	(相乗積)	0.97
地域要因の比較	立地条件	+ 5	立地条件	+ 20
計	(相乗積)	1.05	(相乗積)	1.20

※実質賃料は、支払賃料に敷金等の運用益を加えて求めた。

敷金等の運用益(運用利回り2%)

比準賃料算出表

【別表2-2】

1. 標準賃料の査定

	(賃料)	(事情補正)	(時点修正)	(標準化補正)	(建物格差)	(地域格差)							
	(円/m ²)						(円/m ²)						
イ.	400	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100.0}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{81}$	×	$\frac{100}{105}$	≒	470
ロ.	520	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100.0}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{97}$	×	$\frac{100}{120}$	≒	447

以上の如く求められた賃料を相互に比較検討の結果、標準賃料を459円/m²と求めた。

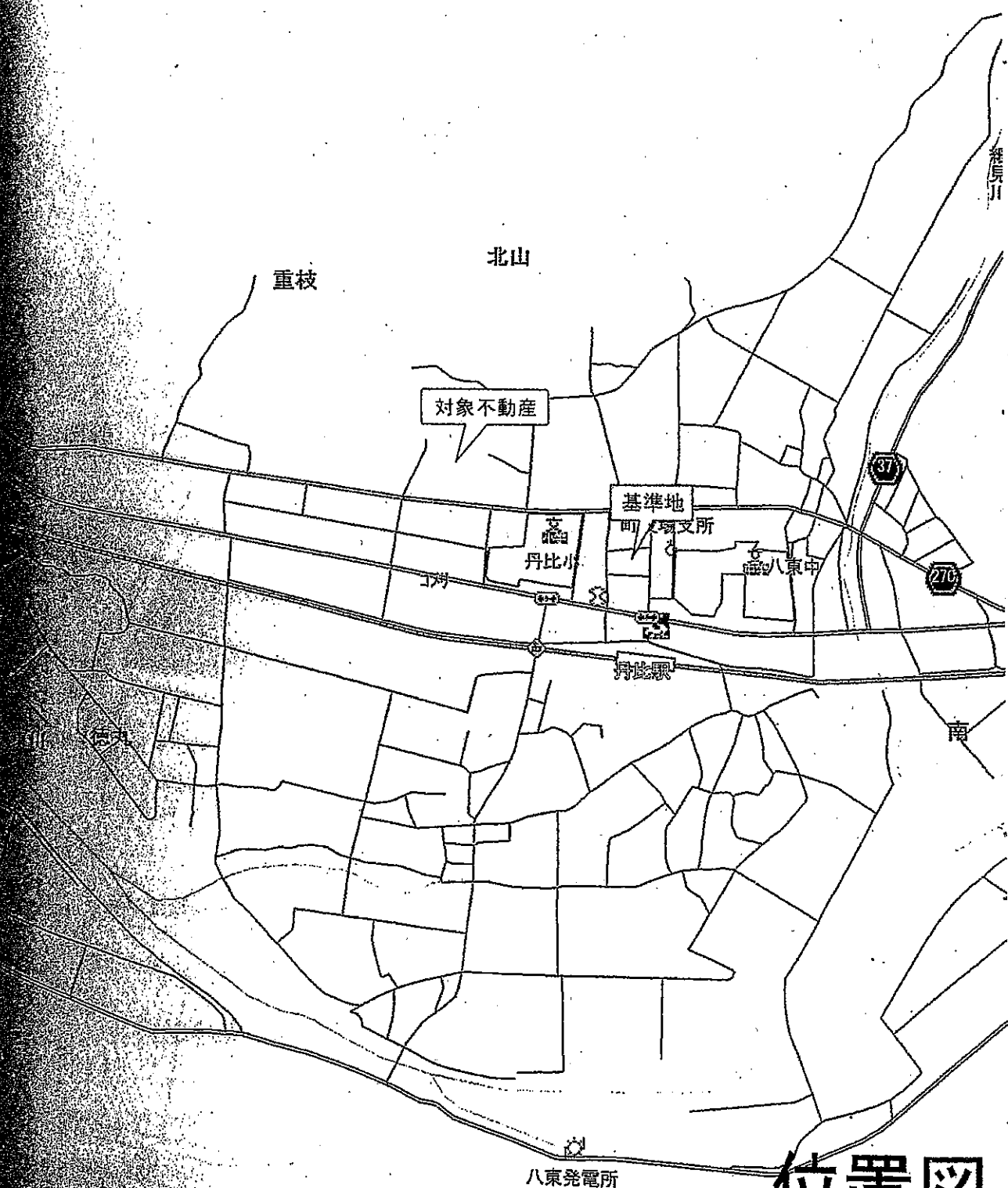
2. 標準賃料と対象不動産との個別格差

増価要因		減価要因		計
隣地併合使用	+ 5			+ 5
(相乗積)	(0.05)	(相乗積)	(0.00)	(1.05)

3. 対象不動産の比準賃料

(標準的比準賃料)		(個別格差)		(対象不動産の比準賃料単価)
459円/m ²	×	$\frac{105}{100}$	≒	482円/m ²

階層	① 単価	② 賃貸面積	①×② 比準賃料
一括	482円/m ²	540.00m ²	260,000円



位置図

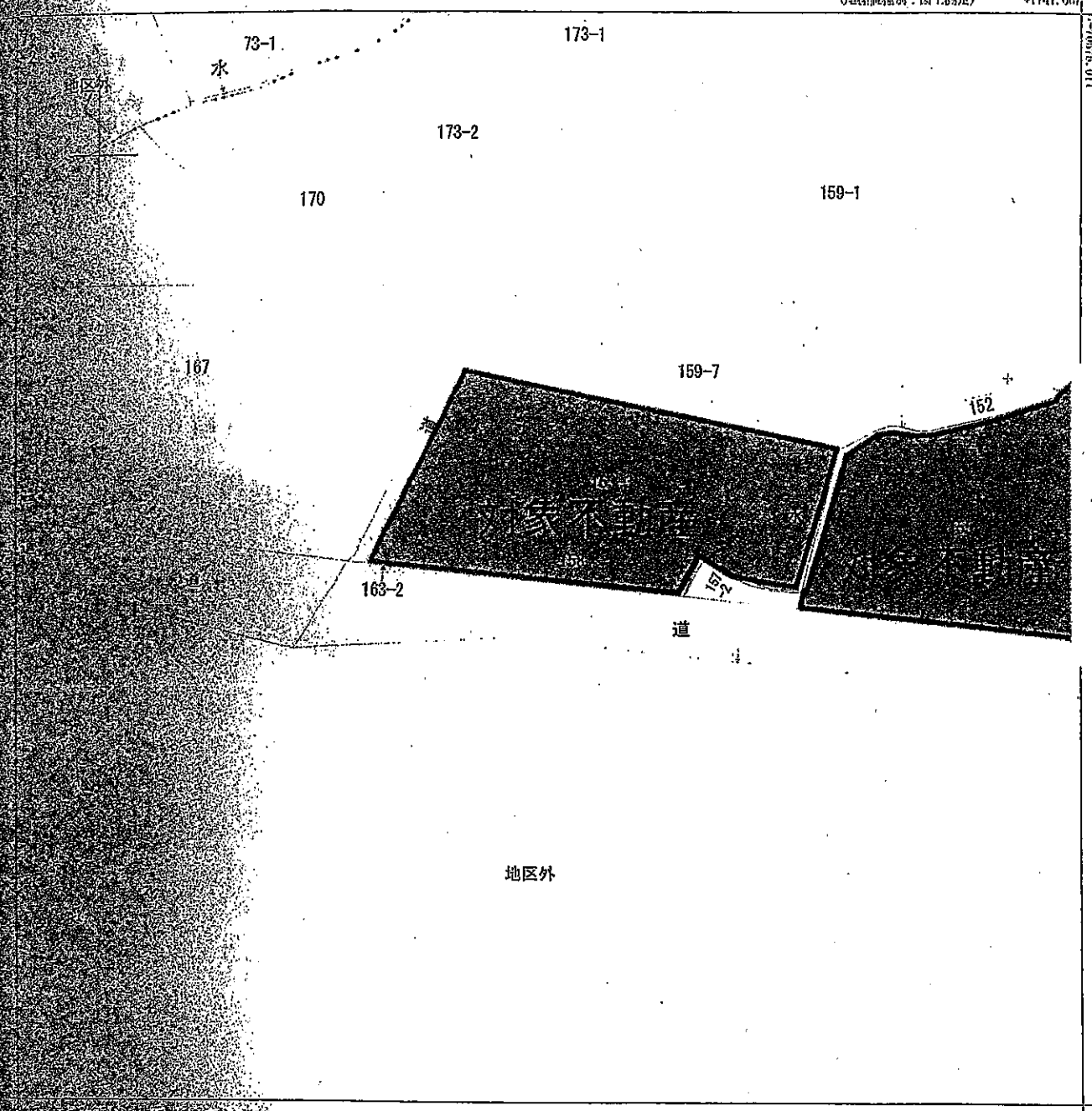
500 m

©2011 ZENRIN CO. LTD



北山 付近図

© 2013 ZENRIN CO.,LTD.

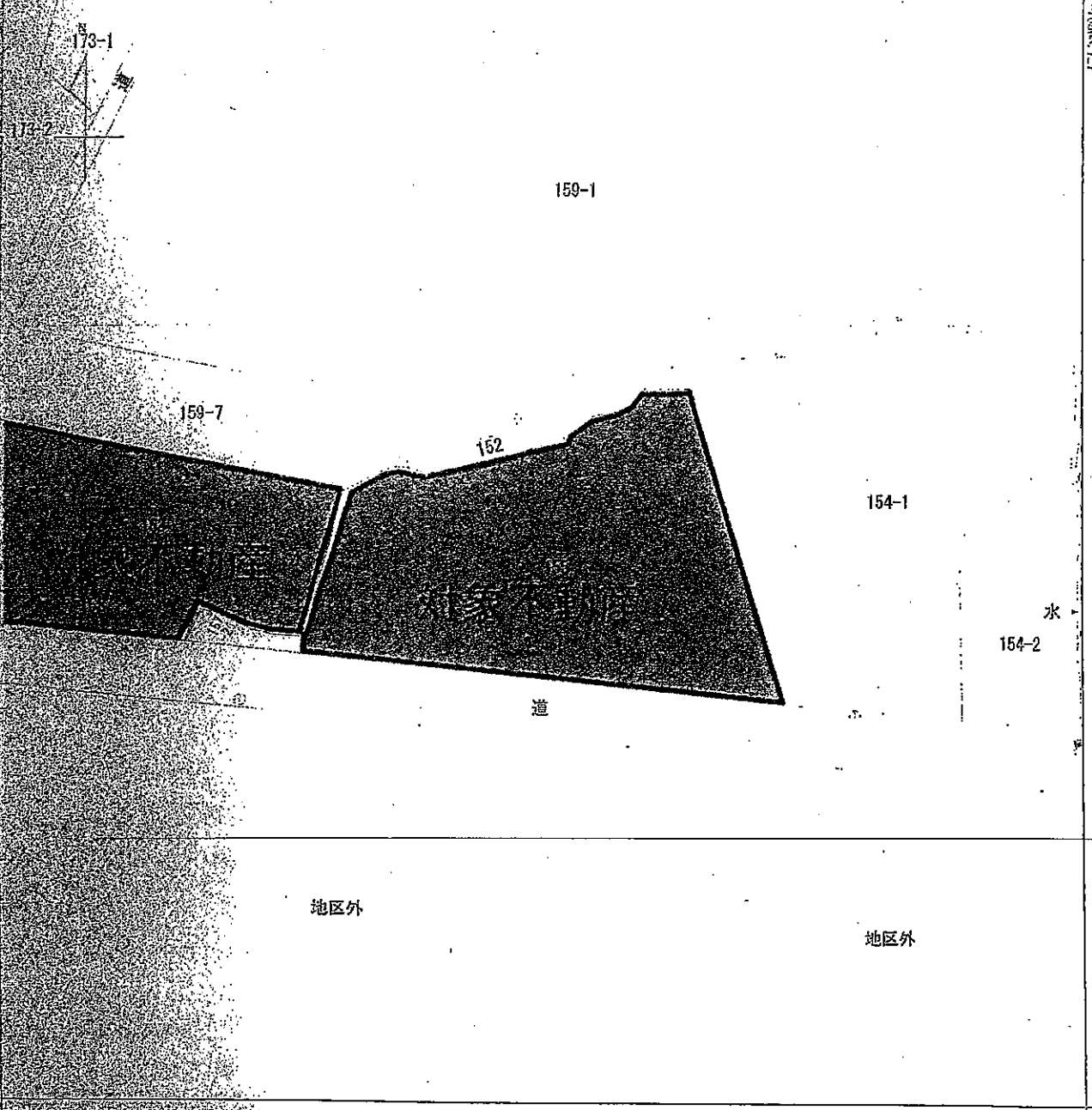


東京都八頭町北山字林崎				地番	158番		
用途	第三	座標系 番号又は 記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
				備付 年月日 (原図)	補記 事項		

公図

A3をA4に縮小

1707.933



(地籍図種別：图上測定)

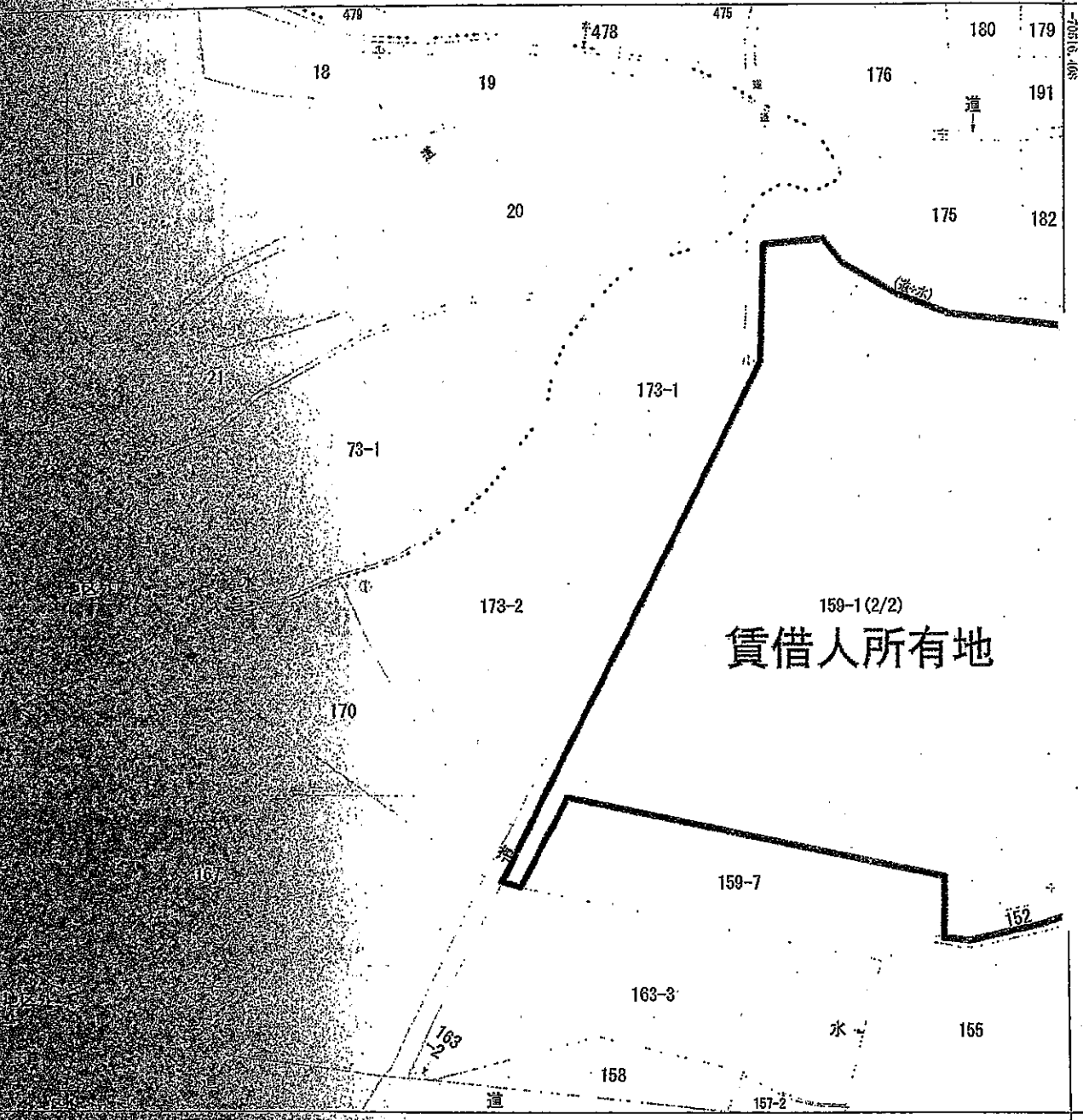
東京都八頭町北山字林崎				地番 155番	
種別	図種別	用途	係数	分類	種類
			V	地図(法第14条第1項)	地籍図
備付年月日(原図)			備考記項		

公図

A3をA4に縮小

19/27

(此標高(起)別：樹上測定) 1734.315



<p>159番1</p>		<p>地番</p>	<p>159番1</p>
<p>公簿</p>	<p>基図(法第14条第1項)</p>	<p>種類</p>	<p>地籍図</p>
<p>補記項</p>		<p>補記項</p>	

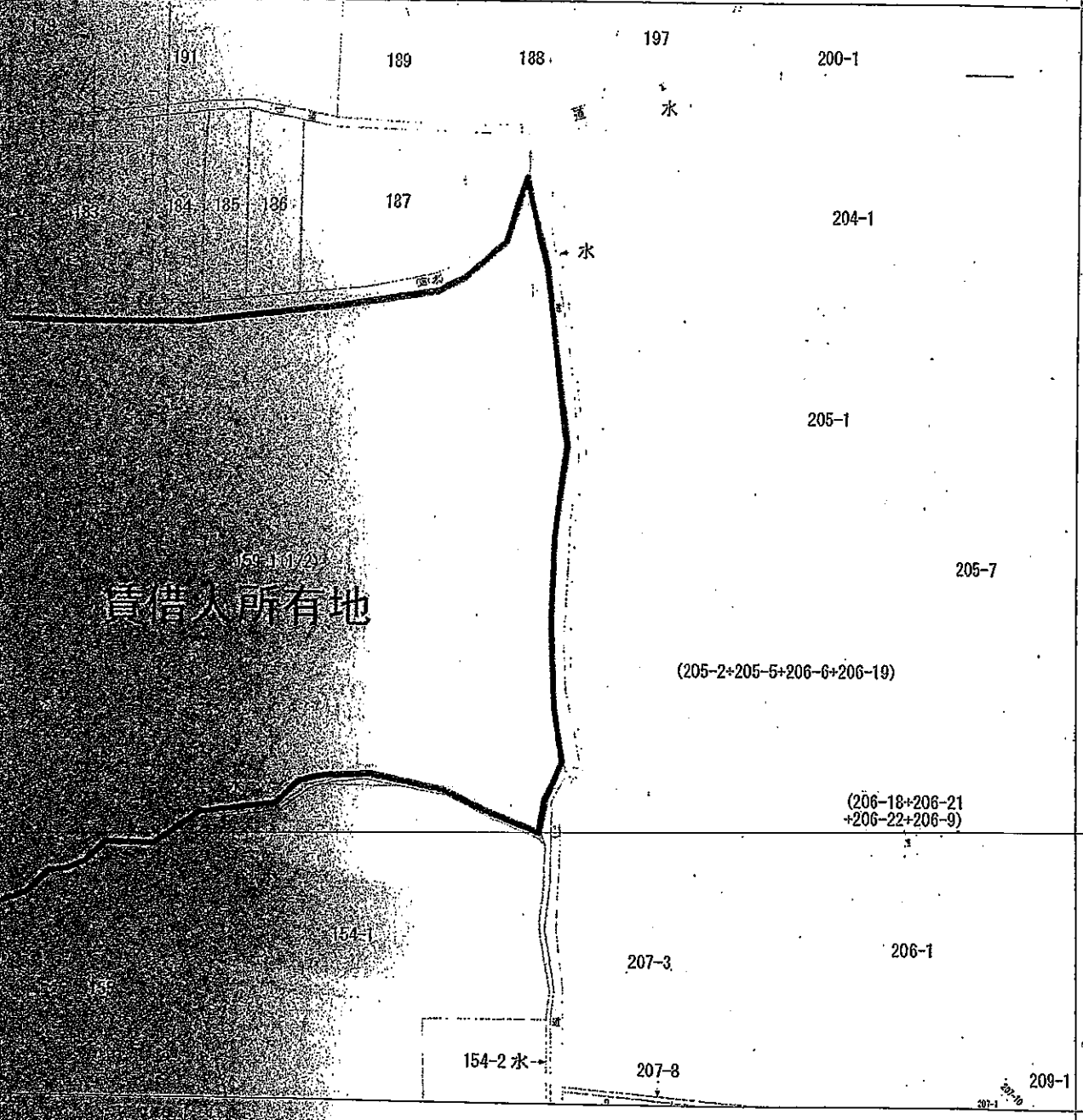
公図

A3をA4に縮小

(注)標解種別：図上測量

41859.215

10516.408



賃借人所有地

(205-2+205-5+206-6+206-19)

(206-18+206-21+206-22+206-9)

東京都目黒区北山字上林崎				地番	159番1		
用途	種別	面積	備考	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
				償付年月日(原因)		補記項	



写真撮影位置図

© 2013 ZENRIN CO., LTD.

縮尺 1 / 1,500

45m