

プール名	0809 ○○	債務者名/番号	○○(株)	001	物件名/番号	△△店舗・事務所	001
------	---------	---------	-------	-----	--------	----------	-----

残債額	1,111,111,111円	(2008年2月10日時点)
債務者区分	正常	

### 評価額

本件評価額	255,000,000円	本件回収見込額	100,000,000円	(2009年1月1日時点)
売手評価額	0円	売手回収見込額	0円	(2008年10月1日時点)
コメント	サンプルのため省略			

### 物件概要

物件タイプ	店舗・事務所		
所在地	東京都 千代田区 九段南○-○-○		
最寄駅	都営新宿線 「市ヶ谷」駅 より約100m		

### 土地

地積 / 筆数	428.09㎡ / 2筆
地目	宅地
間口・奥行	約 18.3 m × 約 23.5 m
道路	南約11m市道
接道状況 / 形状	中間画地 / 長方形地
供給処理施設	水道、ガス、下水
区分 / 用途	市街化区域 / 商業
建ぺい/容積率	80% / 600%
その他の規制	準防火地域 駐車場整備地区
使用者	○○
所有者	○○

### 建物

延面積 / 棟数	3,037.61㎡ / 1棟
賃貸可能面積	2,430.09㎡ 有効率 80.0%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 10 F
用途	店舗・事務所
建築年月	1974年1月
部屋数	20戸
設計者	△△
施工者	△△
建築確認	S54.4.4第866号
検査済	なし
使用容積率	709.6% 建築計画概要書
使用者	○○
所有者	○○

### コメント

サンプルのため省略
-----------

プール名	0809 ○○	債務者名/番号	○○(株)	001	物件名/番号	△△店舗・事務所	001
------	---------	---------	-------	-----	--------	----------	-----

## 土地 比準価格

物件	対象不動産		S1		S2		S3	
所在地	千代田区九段南〇-〇-〇		千代田区九段南4丁目		千代田区九段南4丁目		千代田区九段北4丁目	
取引時点	2009/1/1		2006年2月		2006年3月		2006年5月	
類型	更地		建付地		建付地		建付地	
総額	268,600,000円		106,195,238円		143,000,000円		55,509,000円	
土地	140,000,000円		50,100,000円		80,000,000円		25,689,000円	
	108万円/坪		91万円/坪		85万円/坪		58万円/坪	
建物	128,600,000円		56,095,238円		63,000,000円		29,820,000円	
	14万円/坪		23万円/坪		33万円/坪		20万円/坪	
特殊な事情	-		無		無		無	
地積 (㎡ / 坪)	428.09㎡	129.50坪	181.88㎡	55.02坪	312.53㎡	94.54坪	145.80㎡	44.10坪
延床面積 (㎡ / 坪)	3,037.61㎡	918.88坪	789.83㎡	238.92坪	638.88㎡	193.26坪	502.13㎡	151.89坪
主要な接面道路	南約11m市道		北7.3m市道		南7m市道		北6m市道、東5.8m市道	
接道状況 / 形状	中間画地 長方形地		中間画地 長方形地		中間画地 長方形地		角地 長方形地	
最寄駅	都営新宿線「市ヶ谷」駅		都営新宿線「市ヶ谷」駅		都営新宿線「市ヶ谷」駅		都営新宿線「市ヶ谷」駅	
最寄駅からの距離	100m	2分	360m	5分	650m	9分	650m	9分
水道、ガス、下水	水道、ガス、下水		水道、ガス、下水		水道、ガス、下水		水道、ガス、下水	
用途地域	商業		商業		商業		商業	
建ぺい率/容積率	80%	600%	80%	438%	80%	420%	80%	360%
建築時期	1974年1月以前		1986年3月		1995年4月		1973年8月	
時点修正率			9.3%		9.3%		8.5%	
標準化補正の内訳及び補正率	欄外参照	-10.0	間口・奥行	-10.0	規模	-5.0	角地	3.0
補整後単価	108万円/坪		111万円/坪		97万円/坪		61万円/坪	

路線価	106万円/坪	94万円/坪	64万円/坪	53万円/坪
単価÷路線価	<b>113%</b>	97%	131%	110%
補正単価÷路線価	102%	117%	151%	116%
補正後1種単価 ※	18万円/坪	25万円/坪	23万円/坪	17万円/坪
総額÷地積	207万円/坪	193万円/坪	151万円/坪	126万円/坪
総額÷延面積	29万円/坪	44万円/坪	74万円/坪	37万円/坪
路線価比による価格	-	124万円/坪	160万円/坪	123万円/坪

※1種単価＝容積率100%当りの単価

標準的価格	1,200,000円/坪
個別的要因	90.0
対象地の価格	1,080,000円/坪
地積	129.50坪
<b>比準価格</b>	<b>140,000,000円</b>

個別的要因の内訳	90.0
規模	-10

### 地価水準の動向

年	調査	尼崎5-4
2007年1月	1,620,000円/坪	3.2%
2006年1月	1,570,000円/坪	0.0%
2005年1月	1,570,000円/坪	-3.9%
2004年1月	1,633,000円/坪	-

### 積算価格

再調達原価	900,000円/坪
耐用年数減価	(1 - 84.4%)
観察減価	(1 - 0%)
現在価値	140,000円/坪
延面積	918.88坪
総額	128,600,000円

土地+建物現価 268,600,000円  
市場性 (1 - 5%)

<b>積算価格</b>	<b>255,000,000円</b>
-------------	---------------------

### コメント

・ サンプルのため省略(事例との比較、業者コメント等を記載)

プール名	0809 ○○	債務者名/番号	○○(株)	001	物件名/番号	△△店舗・事務所	001
------	---------	---------	-------	-----	--------	----------	-----

### 賃貸事例

#	対象不動産	R1	R2	R3
所在地	千代田区九段南〇-〇-〇	千代田区九段南2丁目	千代田区九段南2丁目	千代田区九段南2丁目
賃貸時点	2009/1/1	募集事例	2006/12	募集事例
タイプ	店舗・事務所	店舗	1Kマンション	1Rマンション
賃料(共込)	-	1,250,000 円	82,000 円	50,000 円
単価(円/坪)	-	<b>13,613 円/坪</b>	<b>7,530 円/坪</b>	<b>7,376 円/坪</b>
賃貸面積 (㎡ / 坪)	- / -	303.56 ㎡ / 91.83 坪	36.00 ㎡ / 10.89 坪	22.41 ㎡ / 6.78 坪
最寄駅	都営新宿線「市ヶ谷」駅	都営新宿線「市ヶ谷」駅	都営新宿線「市ヶ谷」駅	都営新宿線「市ヶ谷」駅
最寄駅からの距離	100m (徒歩2分)	300m (徒歩4分)	600m (徒歩8分)	350m (徒歩5分)
建築時期	1974/1	1976/6	2006	1985/12
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
所在階 / 総階数	- / 10F	1~3F / 3F	7F / 8F	8F / 9F
その他		一棟貸し 対象不動産の並びにあるパ チンコ店		

### コメント

サンプルのため省略
-----------

### 一棟事例

物件	対象不動産	I1	I2	I3
所在地	千代田区九段南〇-〇-〇	千代田区九段南2丁目	千代田区九段南2丁目	千代田区九段南2丁目
取引時点	2009/1/1	2007/4/16(成約価格不明)	2007/2/28	募集事例
タイプ	店舗・事務所	共同住宅	共同住宅	共同住宅
総戸数	20 戸	29 戸	2 戸	17 戸
取引価格	121,000,000 円	310,000,000 円	36,800,000 円	125,000,000 円
単価(円/建物延坪)	<b>131,682 円/坪</b>	<b>852,403 円/坪</b>	<b>951,008 円/坪</b>	<b>972,908 円/坪</b>
戸当価格(円/戸数)	6,050,000 円/戸	10,689,655 円/戸	18,400,000 円/戸	7,352,941 円/戸
想定年間賃料	41,568,914 円	24,000,000 円	3,260,000 円	11,496,000 円
グロス利回り	34.4%	7.7%	8.9%	9.2%
想定経費率	62.2%	62.5%	62.5%	62.5%
想定ネット利回り	<b>13.0%</b>	<b>2.9%</b>	<b>3.3%</b>	<b>3.4%</b>
延面積 (㎡ / 坪)	3,037.61 ㎡ / 918.88 坪	1,202.24 ㎡ / 363.68 坪	127.92 ㎡ / 38.70 坪	424.73 ㎡ / 128.48 坪
地積 (㎡ / 坪)	428.09 ㎡ / 129.50 坪	203.17 ㎡ / 61.46 坪	116.93 ㎡ / 35.37 坪	211.43 ㎡ / 63.96 坪
最寄駅	都営新宿線「市ヶ谷」駅	都営新宿線「市ヶ谷」駅	都営新宿線「市ヶ谷」駅	都営新宿線「市ヶ谷」駅
最寄駅からの距離	100m (徒歩2分)	350m (徒歩5分)	350m (徒歩5分)	150m (徒歩2分)
建築時期	1974/1	2006/9	1984/7	1987/12
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	軽量鉄骨造	鉄筋コンクリート造
その他	対象地上に想定した建物 1DK64戸	成約価格不明のため募集 価格を表示 店舗1戸、1K28戸	1DK2戸	店舗1戸、1DK15戸、5LD K1戸

### コメント

サンプルのため省略
-----------

### 収益事例

プール名	0809 ○○	債務者名/番号	○○(株)	001	物件名/番号	△△店舗・事務所	001
------	---------	---------	-------	-----	--------	----------	-----

### 賃料収入の査定

階	用途	賃貸面積	現行賃料	坪単価	採用賃料 (共益費込)	坪単価	保証金	礼金	更新料
1	店舗	230.47㎡	0円	0円/坪	1,045,758円	15,000円/坪	12,549,096円	0円	0円
3	店舗	225.94㎡	193,011円	2,824円/坪	683,469円	10,000円/坪	6,834,690円	0円	0円
4	店舗	225.94㎡	0円	0円/坪	683,469円	10,000円/坪	6,834,690円	0円	0円
5	店舗	229.45㎡	0円	0円/坪	694,086円	10,000円/坪	6,940,860円	0円	0円
6	店舗	226.77㎡	0円	0円/坪	685,979円	10,000円/坪	6,859,790円	0円	0円
7	店舗	61.12㎡	0円	0円/坪	184,888円	10,000円/坪	1,848,880円	0円	0円
8	店舗	70.84㎡	0円	0円/坪	214,291円	10,000円/坪	2,142,910円	0円	0円
B1	店舗	134.67㎡	0円	0円/坪	407,377円	10,000円/坪	4,073,770円	0円	0円
B2	店舗	198.03㎡	0円	0円/坪	599,041円	10,000円/坪	5,990,410円	0円	0円
合計		1,603.23㎡			5,198,358円	10,719円/坪	54,075,096円	0円	0円

駐車場	0台	想定月額賃料	0円	1台当り賃料	0円	その他収入(月額)	0円
-----	----	--------	----	--------	----	-----------	----

### 総収益

	実績	想定EGIに対する割合	坪単価・月	採用	想定EGIに対する割合	坪単価・月	コメント
賃料収入	2,316,136	5.6%	398 円/坪	62,380,296	150.1%	10,719 円/坪	
駐車場収入	0	0.0%	0 円/坪	0	0.0%	0 円/坪	
水道光熱費	0	0.0%	0 円/坪	5,819,725	14.0%	1,000 円/坪	
その他収入	0	0.0%	0 円/坪	0	0.0%	0 円/坪	
保証金の運用益	0	0.0%	0 円/坪	1,081,502	2.6%	186 円/坪	運用利回りは2%と想定
礼金・更新料収入	0	0.0%	0 円/坪	0	0.0%	0 円/坪	平均滞在5年、更新料0回と想定
可能総収入	2,316,136	5.6%	398 円/坪	69,281,523	166.7%	11,905 円/坪	
空室損	-	-	-	-27,712,609	-66.7%	-4,762 円/坪	40.0%
<b>実効総収入(EGI)</b>	<b>2,316,136</b>	<b>5.6%</b>	<b>398 円/坪</b>	<b>41,568,914</b>	<b>100.0%</b>	<b>7,143 円/坪</b>	

### 総費用

維持管理費	0	0.0%	0 円/坪	8,729,587	21.0%	1,500 円/坪	
水道光熱費	0	0.0%	0 円/坪	6,983,670	16.8%	1,200 円/坪	
修繕費	0	0.0%	0 円/坪	1,454,931	3.5%	250 円/坪	想定
原状回復費用	0	0.0%	0 円/坪	872,959	2.1%	150 円/坪	テナント負担を想定
PMフィ	0	0.0%	0 円/坪	1,871,409	4.5%	322 円/坪	賃料収入の5%
地代	0	0.0%	0 円/坪	0	0.0%	0 円/坪	
公租公課(土地)	0	0.0%	0 円/坪	0	0.0%	0 円/坪	査定額
公租公課(建物)	0	0.0%	0 円/坪	3,888,107	9.4%	668 円/坪	査定額
公租公課(償却資産)	0	0.0%	0 円/坪	0	0.0%	0 円/坪	実額
保険料	0	0.0%	0 円/坪	826,989	2.0%	142 円/坪	再調達原価の0.1%と想定
募集費用	0	0.0%	0 円/坪	1,247,606	3.0%	214 円/坪	賃料の2月分
その他	0	0.0%	0 円/坪	0	0.0%	0 円/坪	
<b>総費用</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>	<b>0 円/坪</b>	<b>25,875,258</b>	<b>62.2%</b>	<b>4,446 円/坪</b>	

### 純収益

2,316,136

15,693,655

### 収益価格

12.00%	19,000,000円	131,000,000円	27 万円/賃貸坪	655 万円/戸
12.50%	19,000,000円	126,000,000円	26 万円/賃貸坪	630 万円/戸
<b>13.00%</b>	<b>18,000,000円</b>	<b>121,000,000円</b>	<b>25 万円/賃貸坪</b>	<b>605 万円/戸</b>
13.50%	17,000,000円	116,000,000円	24 万円/賃貸坪	580 万円/戸
14.00%	17,000,000円	112,000,000円	23 万円/賃貸坪	560 万円/戸

### 収益価格

### 評価サマリー

積算価格	255,000,000円	売手評価額	
土地比準価格	140,000,000円		0円
収益価格	121,000,000円	価格時点	2008/2/1
土地残余法	0円		
開発法(マンション)	0円		
開発法(戸建)	0円		
その他	0円		

採用価格 A 255,000,000円 積算価格

### 価格採用の理由

省略
----

### 回収見込額の査定

取壊費用	a	75,940,250円	25,000円/㎡と想定
修繕費	b	0円	
敷金/保証金	c	7,500,000円	H19.2決算書より
立退費用	d	6,948,408円	家賃の3年分と想定
弁護士費用	e	0円	
公租公課	f	0円	
環境対策費	g	0円	
競売申立費用	h	0円	
その他	i	0円	
仲介手数料	j	5,163,340円	3%
費用計	B	95,551,998円	a～j合計
債権者回収可能額	C	159,448,002円	= A - B

### 債権への割付

先順位債権額	aa	0円	
判子代	ab	0円	
同順位債権者取分	ac	0円	他行 0.0% 対象 100.0%
対象債権取分	D	159,448,002円	= C - aa - ab - ac
CAPの判定	E	100,000,000円	LIEN CAP

割引率	8.00%
現在価値	85,733,882円 85.7%

### 債権評価額

移転登記費用等	500,000円
その他	0円
対象債権評価額	85,233,882円

### 差押の状況

差押の有無	無
差押権者	-
差押年月日	-

--

### 競売の状況

開始決定の有無	無
差押権者	-
開始決定の日付	-

--

### 想定回収シナリオ

回収方法	任売
回収期間	24ヶ月後

### 参考

建物延面積	3,037.61㎡
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造

残債額	1,111,111,111円
抵当権設定額	100,000,000円

セラー回収見込額	0円
価格時点	2008/2/1