

〇〇〇〇株式会社 御中

鑑 定 評 価 書

調 査 物 件 : 〇 〇 〇 〇 株 式 会 社

(〇 〇 〇 〇 工 場)

2026年*月

SOMPOリスクマネジメント株式会社

東京都新宿区西新宿6丁目8-1

住友不動産新宿オークタワー

日本損害保険協会

損害保険登録鑑定人 損保 太郎

鑑定評価概要

調査物件：〇〇〇〇株式会社 〇〇〇〇工場

物件所在地：東京都中央区築地 100 番 100 号

物件所有者：〇〇〇〇株式会社 様

調査日：2026年*月**日

評価物件：建物、機械設備および工具器具備品

評価額：詳細は物件明細書を参照下さい。

＜鑑定書をご覧いただくにあたって＞

1. ご提供された固定資産台帳、配置図および実地調査を基に評価額（再調達価額および時価額）を算出しました。
なお、固定資産台帳の内容などは以下の通りです。
 - ・ 台帳期日 2026年6月30日付
 - ・ 消費税の扱い 税抜経理方式（評価額には10%の消費税を付加）
2. 建物には、電気、空調、給排水、衛生、ガス、昇降機、消火設備、看板などの建物付帯設備ならびに基礎を含みます。建物以外の機械設備についても基礎を含みます。
3. 建物・屋外設備の名称、延床面積および構造等に関しては、ご提供された資料および実地調査を基に記載しました。
4. 時価額の算出は再調達価額より経年および使用に伴う損耗などを考慮し、減価償却を控除の上算出しました。
ただし、現在使用中の物件に関しては、再調達価額の50%（金型は20%）をもって、時価額の下限としました。
5. 各種指数は株式会社損害保険ジャパンよりご提供いただいた「時価・新価指数表」等を参考にしました。また、評価対象物件の選定につきましては、物件所有者様のご意向にいたしました。
6. 屋外設備のうち、個別・包括で主建物、主設備と連続した資産は、個別で評価したものを除き、主たる資産に含めて評価しました。
7. 簿外資産は鑑定人の主観による評価額としました。

8. 評価対象外の主な物件や資産は下記の通りです。

- ・ 第三者所有物件（リース物件を含む）
- ・ 防火水槽、外構、側溝、植栽や構内道路・駐車場の舗装などの構築物資産
- ・ ソフトウェア等の無形固定資産

9. 鑑定評価書で使用している建物仕様の略号は以下のとおりです。

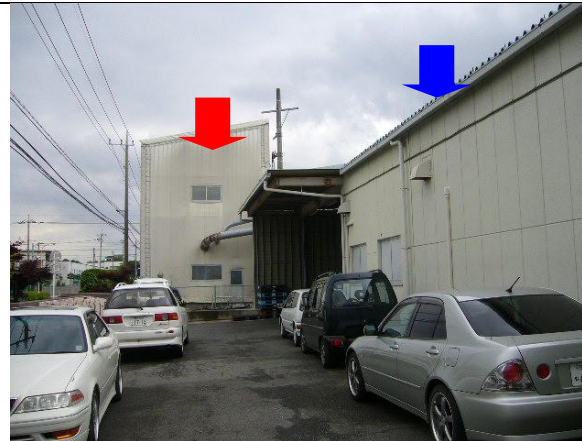
RC	鉄筋コンクリート	BL	コンクリートブロック
SRC	鉄骨鉄筋コンクリート	ALC	軽量気泡コンクリート
S	スレート	M	モルタル
I	鉄骨、鉄板（亜鉛引鉄板）	As	アスファルトルーフィング
W	木、合板類	Pr	合成樹脂その他の類似品
K	瓦	ECP	押出成型セメント板
AL	アルミニウム	PC	プレキャストコンクリート
CW	カーテンウォール	SD	新建材系のサイディング板

<物件外観図>

サンプルにつき一部のみ添付



No.1 事務所棟



No.7 集塵機室
No.2 工場棟



No.9 製品倉庫B棟



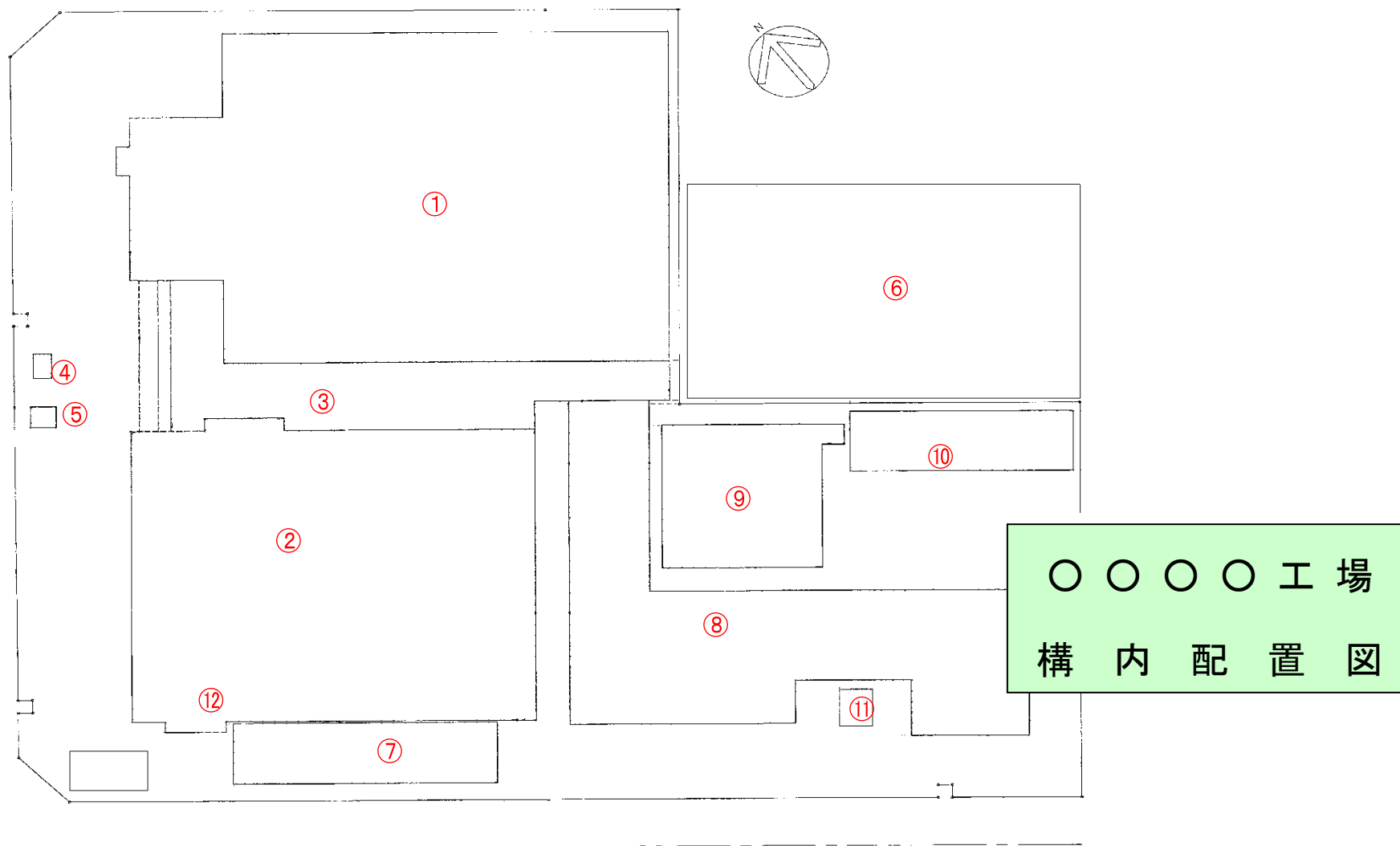
No.10 製品倉庫C棟



No.2 工場棟内部
自家発電設備



No.10 製品倉庫C棟内部
自動倉庫



<総括表>

目的物件	再調達価額(千円)	時価額(千円)
建物	1,201,800	821,100
機械設備等	1,050,600	589,500
合計	2,252,400	1,410,600

サンプルにつき一部のみ添付

<物件明細書>

No.	名 称	構造	規模	取得年	再調達価額(千円)		備考
		柱 壁 屋根	階数 延面積(m ²) 容量/数量		1.建物 2.機械設備等	1.建物 2.機械設備等	
1	事務所棟	I ALC/SD I/RC	2 2,632.3	1983	684,000 721,200	465,000 366,900	増築(1984年、1985年)
2	工場棟	I ALC/SD I/RC	2 2,119.1	1987	339,000 266,400	238,000 177,800	工場棟(2092.30m ²)/渡り廊下(I製 26.83m ²)
3	ストックスペース	I I/Pr	1 611.9		15,300	13,700	
4	廃棄物置場	I Pr I	1 6.0	1986	600	400	旧自転車置場
9	製品倉庫B棟	I SD I	2 324.0		24,300	12,200	
10	製品倉庫C棟	I SD I	1 187.5		15,000	14,100	
	途中、省略						
14	構内工具器具備品一式	構内	一式		14,000	7,000	
	建物 小計				1,201,800	821,100	
	機械設備等 小計				1,050,600	589,500	
	合計				2,252,400	1,410,600	

＜建物以外明細書＞

No.	種別名	資産コード	取得年月日	資産名	耐用 年数	取得価額 (千円)	再調達価額 (千円)	時価額 (千円)
1	機械装置	03105-001	2000/7/31	PKI印刷物クラフト包装機	10	35,986	35,986	17,993
1	機械装置	03107-001	2000/8/31	1315型カードグルア	10	6,871	6,871	3,435
1	機械装置	03111-001	2000/8/31	自動結束機ST-45型(1/10)	10	456	456	228
1	機械装置	03112-001	2000/8/31	自動結束機ST-45型(2/10)	10	456	456	228
1	機械装置	03113-001	2000/8/31	自動結束機ST-45型(3/10)	10	456	456	228
1	機械装置	03114-001	2000/8/31	自動結束機ST-45型(4/10)	10	456	456	228
1	機械装置	03115-001	2000/8/31	自動結束機ST-45型(5/10)	10	456	456	228
1	機械装置	03116-001	2000/8/31	結束機ST-45型(6/10)	10	456	456	228
1	機械装置	03117-001	2000/8/31	結束機ST-45型(7/10)	10	456	456	228
1	機械装置	03118-001	2000/8/31	結束機ST-45型(8/10)	10	456	456	228
1	機械装置	03207-096	2003/12/1	サブボックス部(乱丁防止装置72駒用)	10	106	109	70
1	機械装置	03207-097	2003/12/1	サブボックス部(乱丁防止装置72駒用)	10	106	109	70
1	機械装置	03222-001	2004/7/20	IPBD-3.7EAコンプレッサー Y3	10	683	703	491
1	機械装置	03310-001	2006/11/30	製本機用ドライポンプ	10	838	846	695
1	機械装置	03421-001	2007/11/30	無線綴ライン(2号) Y1	10	851	859	757
1	機械装置	03422-001	2007/11/30	無線綴ライン(2号) Y2	10	851	859	757
	以下サンプルにつき省略							
1	集計						49,990	26,092

サンプルにつき一部のみ添付