

原価法の適用明細表(2)

4.【開発利潤等】

開発業者が一般に期待する開発利潤について、土地及び建物の再調達原価の一定割合を計上した。		
(1)再調達原価	①開発利潤 49,000,000 円	2.(1)土地再調達原価 (210,000,000円 + 276,000,000円) × 10.0%
	②開発リスク等調整 0 円	3.(1)建物再調達原価 × 開発利潤率 2.(1) (210,000,000円 + 276,000,000円) × 0.0%
	再調達原価 49,000,000 円	①開発利潤 + ②開発リスク等調整 49,000,000円 + 0円
(2)増減価修正	(a)耐用年数に基づく方法 1)+2) ▲ 35,000,000 円	再調達原価 × 建物平均減価率 49,000,000円 × 71.4%
	(b)観察減価法 0 円	建物再調達原価 - 耐用年数に基づく減価額 × 観察減価率 (49,000,000円 - 35,000,000円) × 0.0%
(3)開発利潤等の積算価格	14,000,000 円	(1)再調達原価 + (2)増減価額 49,000,000円 + ▲ 35,000,000円

5.【一体としての増減価修正】

(1)増減価修正項目	0.0 %	
	0.0 %	
	0.0 %	
	0.0 %	
合計	0.0 %	
(2)増減価修正率	100.0 %	

6.【一棟の建物及びその敷地の積算価格】

土地及び建物並びに開発利潤等の積算価格の合計額に増減価修正率を乗じて、一棟の建物及びその敷地の積算価格を以下のとおり試算した。		
積算価格	①積算価格合計額 303,000,000 円	2.(3)土地積算価格 + 3.(3)建物積算価格 + 4.(3)開発利潤等積算価格 210,000,000円 + 79,000,000円 + 14,000,000円
	②対象不動産の積算価格 303,000,000 円	①積算価格合計額 × 5.(2)増減価修正率 303,000,000円 × 100.0%

内訳 ※開発利潤等積算価格を加算する前の土地建物の積算価格割合に基づく構成比率	土地	積算価格 220,281,000 円	算定根拠 6.② × 右記構成割合	構成割合 72.7%
	建物	82,719,000 円	6.② × 右記構成割合	27.3%
	合計	303,000,000 円	土地 + 建物	100.0%

原価法の適用明細表(3)

階層別効用比率試算表					
階層	① 延床面積<公簿> (㎡)	② 専有面積<公簿> (㎡)	③ 階層別効用比	④ 階層別効用積数 (①×③)	⑤ 階層別効用比率 (④÷Σ④)
6階	121.40	109.38	97	11,776	10.31%
5階	128.85	116.10	95	12,241	10.72%
4階	128.85	116.10	95	12,241	10.72%
3階	225.36	179.95	100	22,536	19.73%
2階	225.36	179.95	98	22,085	19.33%
1階	224.44	151.11	105	23,566	20.63%
地下1階	163.12	112.30	60	9,787	8.57%
全合計	1,217.38	964.89	-	114,232	100.00%
位置別効用比率試算表					
部屋番号	① 延床面積 (㎡)	② 専有面積<推定壁芯> (㎡)	③ 位置別効用比	④ 位置別効用積数 (②×③)	⑤ 位置別効用比率 (④÷Σ④)
●	-	18.00	101	1,818	9.39%
●	-	18.00	100	1,800	9.30%
●	-	18.00	100	1,800	9.30%
◎	-	18.00	101	1,818	9.39%
●	-	23.82	101	2,406	12.43%
●	-	22.88	100	2,288	11.82%
●	-	21.57	100	2,157	11.14%
●	-	18.75	100	1,875	9.68%
●	-	33.01	103	3,400	17.56%
全合計	-	192.03	-	19,362	100.01%
配分率試算表					
評価対象	階層別効用比率	位置別効用比率	配分率		
●階:●	19.73%	× 9.39%	= 1.85%		
一棟全体積算価格	配分率	個別的要因	対象不動産の積算価格		
303,000,000円	× 1.85%	× 100.00%	= 5,600,000円		

取引事例比較法による土地価格査定表

取引事例の概要		符号	標準画地	取引事例A	取引事例B	取引事例C	地価公示標準地 (▲5-5)		
取引事例の概要	所在 取引時点 (価格時点・調査 種類・積 地積 形状 接道状況)		▲市●丁目 更地 300.00㎡ 長方形 16m都道 東	▲市●丁目 建付地 1,054.24㎡ ほぼ長方形 3.9m市道 東	■市▲1丁目 建付地 278.55㎡ ほぼ長方形 16m都道 南東	■市▲1丁目 更地 110.47㎡ 台形 16m都道 北	●丁目 更地として 189.00㎡ 長方形 16m都道 東		
	(A) 取引価格			924,837円/㎡	932,758円/㎡	659,284円/㎡	829,000円/㎡		
補修正内容	①事情補正		正常	±0	正常	±0	正常	±0	
			100/100.0		100/100.0		100/100.0		100/100.0
			99.0/100		100.0/100		98.0/100		99.0/100
	③建付減価		なし	±0	なし	±0	なし	±0	
			100/100.0		100/100.0		100/100.0		100/100.0
	④標準化補正		面大增価 セットバック	+25 -1	3方路	+7	地積過小	+10	
			100/123.8		100/107.0		100/110.0		100/100.0
	(a) 街路条件		16m都道 東	3.9m市道 東	16m都道 南東		16m都道 北	16m都道 東	
				幅員 系統連続性	-3 -1				
(b) 交通・接近条件		JR■線 「▲」駅 約●m	JR■線 「▲」駅 約280m	JR■線 「▲」駅 約250m		JR■線 「▲」駅 約950m	JR■線 「▲」駅 約430m		
			距離	+4	距離	+4	距離	-3	距離
(c) 環境条件									
		中高層の店舗兼共同住宅、 事務所等が建ち並ぶ路線商 業地域	中層の店舗兼共同住宅が建 ち並ぶ商業地域	中低層の店舗、事務所兼住 宅、マンション等が多く建ち並 んでいる商業地域		幹線道路沿いで店舗、住宅が 混在する地域	中高層の店舗付マンション等の 多い路線商業地域		
(d) 行政的条件		商業地域 100% 500%	商業地域 100% 240%	商業地域 100% 600%		第二種中高層住居専用地域 60% 200% 用途地域 -1	商業地域 100% 500%		
(a) × (b) × (c) × (d)									
補正後比準価格 (A) × ① × ② × ③ × ④ × ⑤									
			100/99.9	100/115.7	100/77.6	100/108.2			
			740,000円/㎡	753,000円/㎡	757,000円/㎡	759,000円/㎡			

標準画地比準価格査定	同一需給圏内の類似地域に存する商業地域又は混在住宅地域内の取引事例を採用した。取引時点が比較的新しく、同一幹線道路沿いに存する地域的類似性の高い事例Bを標準として、相対的な規範性が劣る街路条件と画地規模の類似性が異なる事例A及び行政的条件、地域の特性が異なる事例Cを比較考量して標準画地比準価格を右のとおり求めた。	<標準画地比準価格> ...① 751,000円/㎡
------------	---	----------------------------------

個別格差査定詳細	対象地について、近隣地域における標準的画地と比較した格差修正率を下記より各条件毎の格差率の相乗積から右のとおり査定した。				<個別格差率> ...② 98.0/100
	街路条件	交通・接近条件	環境条件	画地条件	行政的条件
				2方路 +3 不整形 -3 セットバック -1 基準容積率 -1 (相乗積) -2	
	(総和) ±0	(総和) ±0	(総和) ±0	(総和) ±0	(総和) ±0

対象地比準価格査定理由	以上より、標準画地比準価格に個別格差率を乗じ、対象地の比準価格を次のとおり査定した。また、地価公示価格等の補正後価格について同様に個別格差率を乗じて、公示価格等を規準とした価格を次のとおり査定した。	<対象地の比準価格> ...③=①×② 736,000円/㎡	<規準価格> 744,000円/㎡
-------------	---	--------------------------------------	----------------------

【対象地比準価格(総額)の査定】

対象地比準価格(単価)	地積(公簿)	対象地の比準価格(総額)
736,000円/㎡	× 285.99㎡	≒ 210,000,000円

【時点修正率の査定】

期間	年率
	-2.0%
	-0.8%
	0.0%

取引事例比較法適用明細表(マンション価格査定表)

符号		対象住戸	比準対象標準住戸	M取引事例A	M取引事例B	M取引事例C	
取引事例の概要	一棟全体の状況	所在	▲市●丁目	同左	▲市●丁目	▲市●丁目	
		マンション名	●●マンション▲▲▲号室	同左			
	専有部分	総戸数		同左	34戸	57戸	39戸
		構造・階数	SRC6FB1F 1217.38㎡	同左	SRC9F -㎡	SRC8F 1354.5㎡	SRC7F 258.91㎡
		路線	JR■線	同左	JR■線	JR■線	JR■線
		最寄駅	「▲」駅	同左	「▲」駅	「▲」駅	「▲」駅
		部屋番号	▲▲▲号室	302	704	404	403
		住戸開口部	西	西	東	東	西
		位置	角	中間	中間	中間	中間
		階層	●階	3階	7階	4階	4階
間取り	1K(推定)	1K(推定)	1K	1K	1K		
専有面積(公簿)	16.21㎡	16.21㎡	15.45㎡	16.26㎡	16.79㎡		
取引時点(価格時点)							
(A)取引価格(総額)		-	7,200,000円	6,175,000円	6,900,000円		
(B)取引価格(単価)		-	466,019円/㎡	379,766円/㎡	410,959円/㎡		
補修正内容	①事情補正			正常 ±0	正常 ±0	正常 ±0	
	②時点修正			100/100.0	100/100.0	100/100.0	
	③標準化補正	階層別効用格差	3階	7階 +4	4階 +1	4階 +1	
		位置別効用格差	西 中間	東 中間 ±0	東 中間 ±0	西 中間 ±0	
	④地域格差		16m 約● 普通 商業地域	約500m ±0 良好 +10 商業地域 ±0	約530m ±0 やや劣る -4 商業地域 ±0	約270m ±0 良好 +6 商業地域 ±0	
	⑤一棟の建物及びその敷地の個別的特徴の比較		敷地に関する権利態様	所有権 ±0	所有権 ±0	所有権 ±0	
			敷地形状	やや不整形 ±0	普通 ±0	普通 ±0	
			敷地規模	285.99㎡ ±0	244.66㎡ ±0	258.91㎡ ±0	
			建築年次	±0	±0	±0	
			構造	SRC9F ±0	SRC8F ±0	SRC7F ±0	
		規模	1,217.38㎡ ±0	1,354.50㎡ ±0	258.91㎡ ±0		
		建物イメージ	普通 +5	良好 +3	良好 +3		
		設備水準	やや劣る +5	良好 +5	良好 +3		
		維持管理の状態	普通 ±0	普通 ±0	普通 ±0		
		建物の用途	居室 ±0	居室 ±0	居室 ±0		
		a × b	100/100.0	100/112.2	100/97.9		
		修正後比準価格	-	347,000円/㎡	343,000円/㎡		
		(B) × ① × ② × ③ × ④		347,000円/㎡	343,000円/㎡		
標準住戸比準価格査定		同一需給圏内の代替競争不動産に係る取引事例を採用した。事例Bは地域格差が小さく、また、事例Cは建築時点が近いので、規範性が高く、事例Aは地域格差がやや見られ、建築時点も異なるので、規範性がやや劣る。よって、事例B及び事例Cを関連付けた価格を標準として、事例Aを比較考量して標準住戸比準価格を右のとおり求めた。			<標準住戸比準価格> ...①	345,000円/㎡ 1,140,000円/坪	
個別格差査定詳細		評価対象住戸について、標準住戸と比較した格差修正率を下記、各条件毎の格差率の総和から右のとおり査定した。			<個別格差率>...②	101.0/100	
		階層別効用格差	位置別効用格差	専有面積	専用使用权	その他	
		角部屋 +1					
		(総和) +1	(総和) ±0	(総和) ±0	(総和) ±0	(総和) ±0	
対象住戸比準価格査定理由		以上より、標準住戸比準価格に個別格差率を乗じ、対象不動産の比準価格を次のとおり査定した。			<対象住戸比準価格> ...③=①×②	348,000円/㎡ 1,150,000円/坪	
【評価対象住戸比準価格(総額)の査定】			【時点修正率の査定】				
評価対象住戸比準価格(単価)	専有面積(公簿)	対象不動産の比準価格(総額)		期間	年率		
348,000円/㎡	× 16.21㎡	5,600,000円			0.0%		
					0.0%		
					0.0%		

直接還元法の適用明細表

収支項目等		単年度収支	査定根拠			
			実額・想定 の別	判断根拠		
運営 収益	貸室賃料収入	住宅	564,000	想定	月額賃料合計 47,000 × 12ヶ月 9,592円/坪	
	共益費収入	住宅	36,000	想定	月額共益費合計 3,000 × 12ヶ月	
	(a)共益費収入込賃料収入		600,000	-		
	(b)駐車場収入		0	-	月額収入合計 0 × 12ヶ月	
	(c)水道光熱費収入		0	-		
	(d)その他収入	保証金償却額		0	-	
		礼金収入		14,413	-	礼金等 47,000 ÷ 想定入替期間 3.0年 × 空室率 8.0%
		更新料収入		7,221	-	月額賃料の 1.0ヶ月分 × 想定更新率 16.7% × 空室率 8.0%
				21,634	-	
	①可能総収益 (a)+(b)+(c)+(d)			621,634	-	
空室等損失(1) 貸室			48,000	-	共益費込賃料収入 600,000 × 空室率 8.0%	
②空室損失合計			49,082	-		
③貸し倒れ損失			0	計上しない		
I. 運営収益 ①-②-③			572,552	-		
運営 費用	④維持管理費		17,177	想定	運営収益の 3.0%	
	⑤水道光熱費		0	-		
	⑥修繕費		0	計上しない	修繕積立金・資本的支出の項目で計上	
	⑦PMフィー		0	-	運営収益の 0.0%	
	⑧公租公課	土地		8,487	想定	相続税路線価/0.8×0.7×地積×(1/6×1.4%+1/3×0.3%)×配分率
		建物		17,360	想定	建物再調達原価×0.6×(残存年数/総耐用年数)×1.7%
		規約共用部分		0	-	
	合計			25,847	-	
	⑨損害保険料			10,212	想定	建物再調達原価 5,106,000円 × 0.20%
	⑩その他費用	CATV費用		0	-	賃料月額 0円 × 12ヶ月
テナント募集費			15,651	想定	月額賃料の 1.0ヶ月分 × 月額賃料合計 47,000 × 入替率 33.3%	
リフォーム費用			4,079	想定	リフォーム費用単価 2,500円/坪 × 貸室面積 4.90坪 × 入替率 33.3%	
積立金			4,080	想定	積立金月額 340円 × 12ヶ月	
修繕積立金			40,800	想定	修繕積立金 3,400円 × 12ヶ月のうち 100% を計上した。	
合計			64,610	-		
II. 運営費用 ④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩			117,846	-		
A. 運営純収益(NOI) I - II			454,706	-		
III. 一時金の運用益			940	想定	敷金残高 47,000 × 2.00%	
IV. 資本的支出(Capex)			0	-		
B. 純収益(NCF) A + III - IV			455,646	-		
OER(運営費用/運営収益)			0.21			
預かり一時金残高			47,000			
				【特記事項】	なし	
直接還元(DC)法による収益価格			純収益(NCF) 455,646円	還元利回り ÷ 8.5% =	収益価格(DC法による) 5,400,000円	