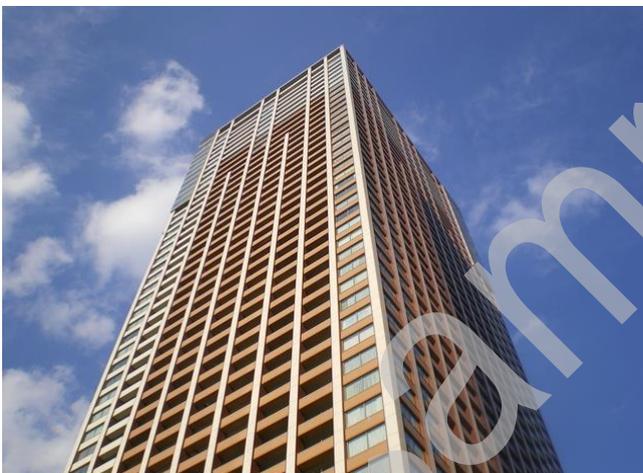


不動産鑑定評価書

評価●号 | ●●マンション▲▲▲号室
令和●年●月●日



REAL ESTATE APPRAISAL
NYUMURA

【はじめに】

1. 本報告書は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)に基づき、「不動産鑑定評価基準」を適用して不動産鑑定士の資格を有するものが作成し、入村不動産鑑定が発行する「不動産鑑定評価書」です。
2. 本鑑定評価で採用した、対象となる不動産の範囲及び数量その他の数値等は依頼者殿ご提示の資料及び指示によったものです。
3. 本鑑定評価終了後に、①当初公表が予定されていなかった鑑定評価額について公表されることとなる場合や、②当初定めた開示範囲が広がる場合には、原則、作成担当不動産鑑定士の承諾を得る必要があります。
4. 報告書の内容に係る説明について、依頼者殿の承諾がない限り、第三者からの説明要望には守秘義務の観点から応じる事は出来ません。
5. 本報告書は、これを構成する各部分がそれぞれ他の部分と関連性を持っており、総体として意味のある成果物となっております。
したがって、この報告書の項目の一部を取り出した記載物や内容を要約したもの、文章を並び替えたもの、内容に加工や追加を行ったものなど、提出した報告書以外の書類等に関しては一切責任を負いません。
6. この鑑定評価は、不動産鑑定士が適切と判断した調査を、限られた時間と費用の中で実施し、その行われた調査の範囲において対象不動産の価格形成要因等を分析し不動産鑑定士の意見として鑑定評価額等を示したものであり、鑑定評価の価格時点において有効なものであります。
たとえばこの時点より後になって、当該評価の範囲を超える新しい知見の獲得や事実の発見があった場合には、それらの事柄を考慮した新しい鑑定評価が必要となる場合があります。

【目次】

I.鑑定評価額	.....	p.4
II.鑑定評価の対象となる不動産の概要	.....	p.5
III.対象不動産の表示	.....	p.6
IV.鑑定評価の基本的事項等	.....	p.7
V.鑑定評価の依頼目的及び条件と価格又は賃料の種類との関連	.....	p.7
VI.対象不動産の確認	.....	p.8
VII.鑑定評価額の決定の理由の要旨	.....	p.9
1.価格形成要因の分析	.....	p.9
2.最有効使用の判定	.....	p.16
3.鑑定評価方式の適用	.....	p.16
3.－1鑑定評価方式適用の要約	.....	p.16
3.－2原価法	.....	p.17
3.－3取引事例比較法	.....	p.18
3.－4収益還元法	.....	p.18
4.試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	.....	p.19
4.－1試算価格の調整	.....	p.19
4.－2鑑定評価額の決定(消費税相当額を含む)	.....	p.20
【別表】		
別表1－(1) 原価法の適用明細表(1)	.....	p.22
別表1－(2) 原価法の適用明細表(2)	.....	p.23
別表1－(3) 原価法の適用明細表(3)	.....	p.24
別表2 取引事例比較法による土地価格査定表	.....	p.25
別表3 取引事例比較法適用明細表(マンション価格査定表)	.....	p.26
別表4 直接還元法の適用明細表	.....	p.27

【添付資料】

- ・取引事例等位置図
- ・マンション取引事例等位置図
- ・対象不動産位置図
- ・公図写し
- ・地積測量図(法務局備付)
- ・建物図面写し(法務局備付)
- ・●階平面図(分譲時カタログ)の写し

不動産鑑定評価書

●●様

東京都武蔵野市吉祥寺南町1-1-2

 **入村不動産鑑定**

代表 入村 匡哉

不動産鑑定士

ご依頼を賜りました不動産鑑定評価につきましては以下の通りご報告申し上げます。

記

I. 鑑定評価額

	総額
正常価格	5,650,000円

※上記価格は当該課税資産の譲渡につき課されるべき消費税額75,000円を含むものである。

II. 鑑定評価の対象となる不動産の概要

項目		内容
1.	評価の対象となる権利	権利の内容
		権利者
	2.	名称
3.	所在(住居表示)	
4.	交通施設	
5.	種別	
6.	類型	
7.	専有部分の面積(公簿)	
8.	構造	
9.	建築年月日	
案内図		
		
※プロアトラスSV5より作成		

Ⅲ.対象不動産の表示

所在：東京都●市乙三丁目

①一棟の敷地の表示

土地	地番	地目		地積(公簿)	所有者
		公簿	現況		
	●番●	宅地	宅地	285.99㎡	●●●● (共有持分■分の■)
	合計			285.99㎡	

②一棟の建物の表示

一棟の建物	項目	詳細
	所在	東京都●市乙三丁目 ●番地●
	建物の名称	●●マンション
	建築年月日	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	床面積(公簿)	1階： 224.44㎡ 2階： 225.36㎡ 3階： 225.36㎡ 4階： 128.85㎡ 5階： 128.85㎡ 6階： 121.40㎡ 地下1階： 163.12㎡ 合計： 1,217.38㎡ (368.25坪)

③専有部分の建物の表示

専有部分の建物	項目	詳細
	家屋番号	乙三丁目 ●番●の●
	建物の名称	▲▲▲号
	種類	居宅
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
	床面積	3階部分 公簿 16.21㎡ (4.90坪) ※評価数量は公簿面積
	権利者	●●●●

IV. 鑑定評価の基本的事項等

項目		内容	
1.	類型	区分所有建物及びその敷地(専有部分は自用として)	
2.	鑑定評価の条件	対象確定条件	対象不動産の現況を所与とする。
		想定上の条件	特になし。
		その他の条件	調査は外観調査のみとする。
			対象不動産について、通常の調査によって知り得る範囲を超えた物的瑕疵及び権利の瑕疵はないものとして鑑定評価を行う。
		依頼目的及び条件により鑑定評価額には消費税を含むものとする。	
3.	価格時点		
4.	鑑定評価を行った年月日	平成●年●月●日	
5.	縁故又は特別の利害関係の有無及びその内容	なし。	
6.	価格の種類	正常価格	
7.	不明事項に係る取扱い	不明事項は特になし。	

V. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格又は賃料の種類との関連

項目		内容
1.	依頼目的	売買の参考
2.	価格又は賃料の種類との関連	鑑定評価の依頼目的及び条件により、本鑑定評価によって求める価格は、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格すなわち正常価格である。

VI.対象不動産の確認

項目		内容	
1.	物的確認	実査日	平成●年●月●日
		確認資料	法務局備付の登記簿、同公図、同建物図面・各階平面図、証明書等
		照合結果	現地調査の結果、概ね上記資料と符合することを確認した。なお、諸状況から判断して、対象不動産は実査日現在において空室であるものと推察される。
		採用する数量	公簿数量を採用する。
2.	権利の態様の確認	所有権	土地： ●● ●●
			建物： ●● ●●
		所有権以外の権利	なし

sample

VII.鑑定評価額の決定の理由の要旨
1.価格形成要因の分析
(1)一般的要因の分析

項目		内容
経済情勢	最近の経済情勢	<p>景気は、緩やかに持ち直している。</p> <p>国内需要をみると、設備投資は緩やかな増加基調にあり、個人消費も底堅く推移しており、住宅は持ち直し傾向にあり、公共投資も下げ止まっている。一方、輸出や生産は海外経済の減速や円高に加えて、タイの洪水の影響も受けて横這い圏内の動きとなっている。企業の業況感については、内需関連業種に底堅さがみられるものの、全体としては改善の動きが鈍化している。</p>
	今後の経済情勢	<p>先行きについては、当面は横ばい圏内の動きにあると考えられるが、その後は新興国・資源国に牽引されて海外経済の成長率が再び高まることから、揺るやかな回復傾向に復してゆくと考えられる。輸出や生産についても、当面は横這い圏内の動きを続けるとみられるが、その後は経済の回復に伴って緩やかに増加していくと考えられる。また、設備投資は、当面は海外経済の減退の影響等を受けつつも、設備の修復・建替えもあって、基調的には緩やかな増加を続けると見られる。</p> <p>ただし、ドルやユーロ不安から円は依然として80円を下回る水準で推移しており、輸出に依存する国内企業にとっては厳しい状況が続いている。</p>
一般的要因	地価動向 令和●年地価調査 (都道府県発表)	<p>令和●年7月1日時点の地価調査結果より、令和▲年7月以降の一年間の地価は、全国的に依然として下落を示したが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も増加した。地価公示との共通地点で半年毎の地価を見ると、令和▲年1～6月は、全国で下落率がやや拡大した。東京圏及び名古屋圏は下落率が拡大し、大阪圏は縮小した。</p> <p>住宅地については、低金利や住宅ローン減税等の施策等により住宅需要が堅調で、下落率の縮小傾向を示す地域が多かった。東京圏は弱い動きを見せており、名古屋圏もやや弱い動きとなっている。一方、大阪圏では、住環境が良好で交通利便性の高い住宅地において需要が底堅く、下落率が縮小した。地方圏では、人口減少等の構造的な要因により全体としては下落が継続している。</p> <p>商業地については、オフィス系の商業地は、空室率の高止まり・賃料下落等により下落を示し、店舗系の商業地は、震災後の売上げ減少等もあって下落を示した。東京都心部では、オフィスの賃料調整(値下げ)が進んだこともあって、コスト削減目的の事務所再編のための移転や災害時の対応性の高いビルへの移転等の動きにより空室率が改善したエリアが見られ、これらエリアにおいては下落率が縮小した。また、大阪圏、名古屋圏等において、利便性が高く高度利用が可能な商業地でマンション用地を取得する動きが見られた。地方圏では、人口減少等に伴う需要減、中心市街地の衰退等により全体としては下落が継続しているが、一部地域において地価上昇の動きが現れた。</p> <p>なお、岩手県、宮城県及び福島県では全体的に地価が下落した。福島県では住宅地、商業地とも下落率がやや拡大している。</p>

(2) 地域分析

項目		内容
地域分析 対象不動産の存する市区町村の状況（▼市）	①沿革	明治22年、市制町村制の施行に伴い、各々独立した村が合併して▲村となって、今日の乙市の行政区域が確定した。単独市制を施行したのは、昭和25年11月、東京の人口急増に伴う郊外住宅地としての優位性を際立たせた。昭和5年の▲駅の開設を皮切りに、昭和8年●線の開通、戦後は工場誘致や公団の大規模団地の造成等により、東京近郊の住宅として発展して今日に至る。本市は早くから下水道事業を始めとする公共施設の整備や福祉施策の充実に力を注ぎ、先進的に生活環境の整備を進める一方、昭和50年頃から始まったコミュニティ活動のような新しい行政目標を掲げる郡市としても知られている。
	②人口の状態	▲市の人口は昭和30年代から40年代にかけて急増した。平成に入ってから160,000～162,000人の間を推移していたが、大型マンション建設や宅地開発の進んだ平成11年以降、各年1,000人以上のペースで増加し、平成17年度は17万人を突破した。反面、世帯数も増加傾向にあり、核家族化の進行がうかがえる。年齢構成をみると、年少人口は昭和51年をピークに減少し続け構成比は12%、生産年齢人口は現在12万人を割って微減の傾向にある。一方、老年人口は昭和53年に1万人を超え、毎年増加の一途をたどっている。令和2年1月1日現在、人口は●人、世帯数●世帯、人口密度●人/k㎡である。
	③交通施設の状態	鉄道交通は、輸送の大動脈としての■線が走り、北東には××線、南には隣接の▽市にAA線が通過している。交通便利な要所として、都心への通勤は▲駅を中心に乙駅、甲駅、●から■のB線の各駅が利用できる。車両交通には4社のバスが上記鉄道各駅及び市内外を縦横に連絡するほか、近年これまでバス路線のなかったエリアにシティバスが開設され市民の良好な足となっている。
	④道路整備の状態	
	⑥上下水道ガス等の整備の状態	上水道及び下水道は市営で、普及率100%（いずれも令和2年1月現在）である。都市ガスは東京ガスの供給を受け、ほぼ市域全域に普及している。

地域分析	対象不動産の存する市区町村の状況（▲市）	⑦商業施設の状況	当市の商業施設は、▲駅南口を核とし、南方1kmに渡って続く●通り商店街が中心となる。駅前には、平成5年に完成した駅前再開発ビルや金融機関を始めとする店舗兼事務所ビル等が集積しており、続いて中小規模の小売店舗、飲食店舗、事務所ビル等が連坦している。マンションも含めた共同ビル等の建設も併せて整備が進められていた駅南口の駅前広場の第2期整備の供用が開始されており、今後は商業エリアの活性化が期待されている。また、近年は▲道路沿線に、郊外レストランや紳士服、家電電化等の量販店が立地し、車社会に対応したロードサイド型の商業集積が形成され、市内の他の商集積とは異なった様相を呈している。
		⑧商圏及び顧客の状況	▲市における商業は、隣接する■駅周辺の大型商業施設や新宿、渋谷をはじめとする商業集積の影響を受ける。市内には総合食品を扱う百貨店型の商業施設がないので、買い回り品を中心に若年層も含めて市外に流出する傾向にあるのは否めない。このように日用品主体の近隣型の商店街を中心としているので商圏は狭く、地域経済は地元住居を主体とした消費が中心である。統計的にも商店数、売場面積、大型店の占有率等は周辺5市に比べると、低位に属している。
		⑨将来の動向その他	▲市は、当市のこれまでの東京近郊の住宅都市といった性格が、都市部の構造変化に伴い次第に第3次的産業的な業務都市へ変化すると予測されている。 市では基本的な行財財政運営の指針として、主要事業の目標や実施時期などを定めた「▲市基本構想」を掲げているが、平成23年度より市民参加を軸の1つに据えた「第4次基本計画」の策定に取り掛かる予定である。
		⑩地価動向 (令和元年地価調査)	令和▽年7月1日時点の地価調査結果より、令和△年7月以降の一年間の乙市の平均地価変動率は、住宅地については▲0.5%(前年▲2.8%)、商業地については▲1.5%(前年▲3.1%)であった。長期的な下落傾向にあるものの、下落幅は縮小した結果となった。

(2) 地域分析

項目		内容				
地域要因	同一需給圏	同一需給圏の範囲	▲市内のJR■線「▲」駅から徒歩圏内の幹線道路沿いの路線商業地域又は周辺の普通商業地域の範囲と判定した。			
		市場動向	ワンルームの中古マンションについては、売買価格は約1,100～1,500千円/坪、賃料は約9,000～11,000円/坪、投資用賃貸マンション(区分)の需給も多く見られ、総額で900万円位まで、表面利回りで10%以上の水準の取引が中心となっているものと推察される。			
		典型的な市場参加者	売買市場においては、自己居住を目的とする個人、収益物件として運用する目的で取得する法人及び個人投資家等、賃貸市場においてはシングル層等。			
	近隣地域の状況	近隣地域の範囲	▲●丁目●番街区の幅員約16mの都道沿いの北方約40m、南方約120mの路線商業地域の範囲。			
		街路条件	幅員・種類	約16m	都道 建基法42条1項1号道路	
			系統・連続性	良好		
		交通・接近条件	最寄駅	JR■線	「▲」駅	
			距離	約●メートル		
			その他			
		環境条件	用途的地域	路線商業地域		
			概況	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		
			自然的条件	日照・眺望等	普通	
				地盤・地勢等	普通・平坦	
		供給処理施設	上水道、下水道、ガス			
			●近隣地域東端を走る都道の西側道路境界より西方へ			
			エリア:	①20メートルまで	②20メートル超	
		行政的条件	用途地域:	商業地域	第一種住居地域	
			指定建蔽率:	80%	60%	
			指定容積率:	500%	200%	
			防火規制	防火地域	準防火地域	
高度地区	建築物の高さ: 最高限度35メートル		第2種高度地区 (建築物の高さ: 最高限度25メートル)			
日影規制	—		4時間・2.5時間・4メートル			
地区計画等	第1種特別商業活性化地区		—			
その他	—		最低敷地面積90㎡			
標準的使用	標準的使用	中高層の店舗兼共同住宅、事務所等				
	標準的画地	約300㎡	(100%, 500%)			

(3) 個別分析

①一棟の敷地の状況

項目		内容				
個 別 的 要 因	一 棟 の 敷 地	街路条件	方向	幅員	種類	
			東側:	16m	都道 建基法第42条1項1号道路	
			西側:	3.6m	私道 建基法第42条2項道路	
			* 西側街路は建基法第42条2項道路に指定されており、対象地内に建物の建築を行なう場合には対象地側にセットバック部分が生じる。			
		交通・接近条件	近隣地域の標準的画地と同様。			
		環境条件	自然的・社会的状態	近隣地域の標準的画地と同様。		
			供給処理施設	上水道、下水道、ガス		
		行政的条件	基準建蔽率			
			基準容積率			
			* その他は近隣地域の地域要因と同じ。			
		画地条件	地積(公簿)	285.99㎡		
			間口・奥行	間口14m	奥行21m	
			形状	やや不整形		
			地勢・地盤	敷地内は平坦・普通と思料される。		
			接面街路との関係	二方路		
		埋蔵文化財の有無及びその状態	埋蔵文化財包蔵地の指定:	なし		
			当該項目については価格に対する影響が小さいと判断されるので、価格形成要因から除外して鑑定評価を行うこととした。			
		土壌汚染の有無及びその状態	土壌汚染対策法上の指定区域:	なし		
			下水道法上の特定施設:	なし		
			住宅地図:	倉庫、物置等		
東京都環境確保条例上の工場及び指定作業場:	なし					
上記より、当該項目については価格に対する影響が小さいと判断されるので、価格形成要因から除外して鑑定評価を行うこととした。						
その他	なし					

②一棟の建物の状況

項目		内容		
個 別 的 要 因	一 棟 の 建 物	名称	●●マンション	
		構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	
		建築時期		
		延床面積(公簿)	1,217.38㎡	
		用途	1階:店舗・事務所・居宅、2階～6階:居宅、地下1階:倉庫	
		駐車設備	駐車場 なし	
		昇降機設備	エレベーター 1基	
		建築主	●● ●●	
		設計・施工	●● ●●	
		遵 法 性	建築確認	昭和●年●月●日 第▲号
			完了検査	昭和●年●月●日 第▲号
上記のとおり建築基準法に基づく確認済証の交付及び検査済証の交付を受けている合法的な建物である。また、目視調査の範囲において、法規制に抵触していると判断される部分は特に確認されなかった。よって、総合的に判断して、違法性に関するリスクは価格形成要因から除外する取扱いとする。				
維持管理の状態	概ね普通			
施工の質と量	概ね普通			

③専有部分の状況

項目		内容	
個 別 的 要 因	専 有 部 分	建物と敷地の適応状態	建物と敷地とは、概ね適応の状態にある。
		土地・建物と環境との適合の状態	土地・建物と環境とは概ね適合の状態にある。
		賃貸経営管理の良否	概ね標準的である。
		対象不動産に係る典型的な需要者層	自己居住目的の個人又は収益物件として運用する目的で取得する法人及び個人投資家等
		代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度	<p>近隣地域は、JR▲線「▲」駅の南方約●mの徒歩圏内の幹線道路沿いに店舗兼共同住宅が多く見られる路線商業地域である。▲駅南口や「×通り」沿いの商業施設が徒歩圏内にあり、居住の快適性及び利便性はやや良好で、ファミリー層のマンション需要が主体であるが、シングル層のマンション需要も認められる地域である。</p> <p>対象建物は店舗・事務所・居宅等の用途混在マンションである。建物品等及び維持管理の状態は普通である。設備についてややグレードが劣る。</p> <p>賃貸需要が認められる投資用不動産であるが、建物経年や設備グレードから賃料収入及び稼働率の安定性はやや流動的であるものと思料され、利回りと総額の設定状況によって投資需要は左右されるものと判断される。また、東日本大震災以降の建物耐震性等の防災安全度を重視する投資家の投資行動への影響は十分に考慮しなければならない。</p> <p>以上により、同一需給圏内における対象不動産の競争力の程度は、やや劣るものと判断した。</p>

⑤対象不動産の現況

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">写真</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">写真</div>
対象不動産遠景①<南東方より>	対象不動産遠景②<北方より>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">写真</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">写真</div>
対象建物西側開口部の状況<西方より>	エントランスホール・駐輪場の状況
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">写真</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">写真</div>
東側街路の状況<南方より>	西側街路の状況<北方より>

2.最有効使用の判定

一棟の敷地の更地としての最有効使用	近隣地域の標準的使用と同様、中高層の店舗兼共同住宅の敷地としての利用
一棟の建物及びその敷地の最有効使用	現況の中高層の店舗兼共同住宅としての継続使用

3.鑑定評価方式の適用

本件では、原価法による積算価格、取引事例比較法による比準価格及び収益還元法による収益価格を求め、各試算価格を調整して鑑定評価額を決定する。

3.－1鑑定評価方式適用の要約

鑑定評価方式等			試算価格等 (カッコ内は単価)
原価法	一棟の土地積算価格		210,000,000円
	一棟の建物積算価格		79,000,000円
	開発利潤価格		14,000,000円
	一体増減価修正率		100.0%
	一棟の建物及びその敷地の積算価格		303,000,000円
	配分率		1.85%
	個別格差率		100.00%
積算価格			5,600,000円
内訳	土地積算価格	(72.7%)	220,281,000円
	建物積算価格	(27.3%)	82,719,000円
取引事例比較法	比準価格単価 (円/㎡)		348,000円/㎡
	比準価格単価 (円/坪)		(1,150,000円/坪)
比準価格			5,600,000円
収益還元法	直接還元法	純収益(NCF)	455,646円
		還元利回り(NCF-CAPRate)	8.5%
	直接還元法による収益価格(NCF/NCF-CAPRate)		5,400,000円
収益価格			5,400,000円
鑑定評価額 (消費税相当額抜き)			5,500,000円
消費税相当額			150,000円
対象不動産の鑑定評価額 (消費税相当額を含む)			5,650,000円

3. -2原価法

……詳細は、別表1参照。

項目		金額等	査定根拠	
原価法	一棟の敷地	再調達原価:①	210,000,000円	対象不動産は既成市街地に存し、再調達原価が把握出来ないため、原価法は適用せず、取引事例比較法を適用し、比準価格を求めた。
		減価修正:②	0円	特段の建付減価は認められないものと判断し、減価は発生していないと判断した。
		土地積算価格: ③=①+②	210,000,000円	上記①、②を合算して求めた。
	一棟の建物及びその敷地	再調達原価:④	276,000,000円	対象建物類似の建設事例との検証をおこない、査定した。
		減価修正:⑤	▲197,000,000円	耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、対象建物の減価額を以下のとおり査定した。
		建物積算価格: ⑥=④+⑤	79,000,000円	上記④、⑤を合算して求めた。
	開発利潤等	再調達原価:⑦	49,000,000円	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。
		減価修正:⑧	▲35,000,000円	耐用年数に基づく方法については、建物の減価修正での耐用年数に基づく方法における平均減価率採用する。
		開発利潤等の積算価格: ⑨=⑦+⑧	14,000,000円	上記⑦、⑧を合算して求めた。
	一体増減価修正率:⑩	100.0%	一棟の建物及びその敷地一体としての増減価修正率を査定した。	
	一棟の建物及びその敷地の積算価格: ⑪=(③+⑥+⑨)×⑩	303,000,000円	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。	
	階層別・位置別効用比率に基づく配分率:⑫	1.85%	対象不動産の階層別・位置別効用格差に着目のうえ評価対象部分の配分率を査定した。	
	対象不動産の積算価格 …⑬=⑪×⑫	5,600,000円	以上により求めた一棟の建物及びその敷地の積算価格に階層別・位置別効用比に基づく配分率を乗じて対象不動産の積算価格を試算した。	

3.1-3取引事例比較法

……詳細は、別表3参照。

項目		金額等	査定根拠
取引事例比較法	取引事例等の比準価格	343,000円/㎡ ~ 347,000円/㎡	
	標準住戸比準価格	345,000円/㎡	取引事例について補修正、地域要因の比較及び個別的要因の比較をおこなって、上記のレンジの価格を得た。各事例について適切なウエイトづけをおこない、標準住戸の比準価格を左記のとおり査定した。
	個別格差率	101.0%	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査定した。
	対象住戸の比準価格(単価)	348,000円/㎡	標準住戸の比準価格に個別格差率を乗じて、評価対象住戸の比準価格(単価)を査定した。
	対象不動産の比準価格(総額)	5,600,000円	上記、評価対象住戸の比準価格(単価)に評価数量を乗じて、対象不動産の比準価格を左記のとおり試算した。

3.1-4収益還元法

……詳細は、別表4参照。

適用方針		直接還元法を適用して、収益価格を試算する。 なお、本件においては、対象不動産を賃貸することを想定して、市場賃料に基づく正常実質賃料より査定した純収益を還元して収益価格を試算するものとする。	
項目		金額等	査定根拠
収益還元法	直接還元法	純収益(NCF)	455,646円 運営収益から運営費用を控除して、運営純収益(NOI)を求めた。 さらに当該運営純収益に保証金等返還を要する一時金の運用益を加算し、資本的支出を控除して対象不動産の純収益(NCF)を求めた。
		還元利回り	8.5% 金融市場において最も一般的な投資の利回りを標準に、対象不動産の地域性及び個別性(投資対象としての危険性、非流動性、管理の困難性、資産としての安全性)を勘案し、さらに純収益の変動率を考慮して、対象不動産の還元利回りを査定した。
	直接還元法による収益価格		5,400,000円 以上より、純収益(NCF)を還元利回りで還元して、直接還元法による収益価格を求めた。
	対象不動産の収益価格		5,400,000円 上記直接還元法による収益価格をもって、対象不動産の収益価格を左記のとおり試算した。

4. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

4. - 1 試算価格の調整

項目		内容
<p>以上の手順により、対象不動産の試算価格が以下のように求められた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●原価法による積算価格 5,600,000円 ●取引事例比較法による比準価格 5,600,000円 ●収益還元法による収益価格 5,400,000円 <p>以下、採用した資料及び鑑定評価の手法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・批判的に再吟味を加え、調整のうえ、鑑定評価額を決定する。</p>		
試算価格の調整	積算価格	<p>積算価格は、対象不動産の費用性に着目した価格である。その算出の過程において、一棟の土地については規範力のある土地の取引事例を基に土地価格を求めて公示価格との均衡にも留意して試算し、一棟の建物については対象建物類似の建設事例との検証を行って建物の再調達原価を試算した。その上でこれらに減価修正を施した価格を基礎として一棟の建物及びその敷地の価格を求めた。これを対象不動産の階層別・位置別効用格差を考慮のうえ配分して対象不動産の積算価格を求めているが、店舗・事務所・倉庫・居宅等の複合用途間の効用格差の査定に想定部分が認められ、求められた本件の積算価格の精度及び信頼度はやや劣るものと判断される。</p>
	比準価格	<p>比準価格は、対象不動産の市場性に着目した価格であり、多数の主としてワンルームマンションの取引事例の中から規範性のあると認められる事例を選択し、適切な補修正を行い、さらに立地条件による地域格差と一棟の建物の状況を比較し、さらに、専有部分に係る標準化補正を行って求めた価格で、対象不動産の現実のマンション市場における実態を反映した客観的で説得力のある価格である。</p>
	収益価格	<p>直接還元法は、中長期的に安定的と認められる賃貸収支を基に、市場における取引利回りや投資家調査により把握した還元利回りにより純収益を還元して収益価格を求めるものである。対象不動産の収益力を適切に反映する価格であり、対象不動産が賃貸用不動産である場合には重視されるべき価格である。また、現在、自用であっても投資用の賃貸マンション市場が成熟し、投資用の取引需要が認められる地域に存する対象不動産については、賃貸収支の想定が適切であることから、求められた収益価格は妥当性を有しているものと思料される。</p>
	資料の選択、検討及び活用の適否等の再吟味事項について	<p>本件は区分所有建物(専有部分は自用)の正常価格を求める鑑定評価であり、当該案件に即して、鑑定評価の手順に従い適切な資料の選択、検討及び活用に努め、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析、各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断について、不動産の価格に関する諸原則に則り適切に行った。</p> <p>また、現地調査の結果を踏まえ、対象不動産の立地や形状、規模、築年数、設備や品等々の地域性・個別性等については各手法の適用において同一の視点から検討を行っており、各手法に共通する価格形成要因に関する判断の整合性は保たれているものと判断する。</p>

試算価格の調整	説得力に係る判断	地域分析と個別分析の結果と各手法との適合性	<p>対象不動産が存する近隣地域の種別は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あり、対象不動産の類型は、区分所有建物及びその敷地(自用として)である。</p> <p>主たる需要者は自己居住を目的とする個人、収益物件として運用する目的で取得する法人及び個人投資家为中心であり、当該需要者層による各目的での不動産取引により、地域における不動産価格について、一定の水準感が形成されているものと判断した。</p> <p>よって、対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果、相対的に対象不動産の市場性を反映する比準価格及び対象不動産の収益性を反映する収益還元法が、市場の特性に最も適合した手法であるものと判断した。</p>
		相対的信頼性	<p>原価法の適用に当たっては、規範力のある土地の取引事例等を用いているが、効用格差の査定は客観性がやや劣り、流動的な要素が残る。また、取引事例比較法の適用に当たっては、規範力の高いマンションの取引事例を採用している。さらに、収益還元法の適用に当たっては、賃貸想定を行なっているものの、対象不動産と類似性を有する標準的な賃貸マンションに係る収益又は費用の額その他の資料を用いて試算しており、採用資料はいずれも適切に収集、活用されている。</p> <p>よって、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は原価法がやや劣るものと判断した。</p>
		説得力に係る判断	<p>以上により、本件においては、市場性を反映した客観的な比準価格と収益的側面からの価格形成プロセスを反映したした収益価格は概ね同程度に説得力を有するものと判断した。</p>

4. - 2 鑑定評価額の決定(消費税相当額を含む)

(1) 鑑定評価額(消費税相当額抜き)の決定

項目	内容
	<p>以上の分析を踏まえ、本件においては比準価格及び収益価格を標準として、積算価格を比較考量して、適正と判断される鑑定評価額(消費税相当額抜き)を以下のとおり決定した。</p>
鑑定評価額 (消費税相当額抜き)	5,500,000円

(2) 消費税相当額(建物)の査定

上記で求めた(1)鑑定評価額(消費税相当額抜き)に1.原価法の手法中の土地の積算価格及び建物の積算価格の割合(開発利潤考慮前)を乗じて2.鑑定評価額(消費税相当額抜き)の内訳としての建物の鑑定評価額を求め、当該建物の鑑定評価額に消費税率10%を乗じて3.消費税相当額(建物)を求める。

1.原価法の一棟の建物及びその敷地の積算価格及び土地建物価格構成割合(開発利潤考慮前)

前記原価法によると、一棟の建物及びその敷地の土地及び建物の価格割合(開発利潤考慮前)は以下の表のとおりである。

項目	金額等	原価法における土地建物価格構成割合	
A土地積算価格	210,000,000円	72.7%	土地価格割合=A÷C
B建物積算価格	79,000,000円	27.3%	建物価格割合=B÷C
C土地建物積算価格(=A+B)	289,000,000円	100.0%	-

2.土地及び建物の各鑑定評価額の決定

(1)鑑定評価額(消費税相当額抜き)に1.原価法の手法中の土地の積算価格及び建物の積算価格の割合(開発利潤考慮前)乗じて、土地及び建物の各鑑定評価額を以下の通り決定した。

A鑑定評価額 (消費税相当額抜き)		5,500,000円	
構成部分		B構成割合	C各鑑定評価額 (A×B)
内訳	土地	72.7%	4,000,000円
	建物	27.3%	1,500,000円

3.消費税相当額(建物)の査定

前記(1)2.建物鑑定評価額(消費税相当額抜き)に消費税率10%を乗じて消費税相当額(建物)を次の通りに求めた。

A建物の鑑定評価額	B消費税率	C消費税相当額(建物)
1,500,000円	× 10%	= 150,000円

(3)対象不動産の鑑定評価額(消費税相当額を含む)の決定

前記(1)鑑定評価額(消費税相当額抜き)に(2)3.で査定した消費税相当額(建物)を加算して、対象不動産の鑑定評価額(消費税相当額を含む)を次の通りに決定した。

対象不動産の鑑定評価額 (消費税相当額込)	5,650,000円
--------------------------	------------

原価法の適用明細表(1)

1.【一棟の建物及びその敷地の概要】

(1)土地	所在地:	東京都●市乙三丁目 ●番地●
	地積:	285.99㎡
(2)建物	延床面積:	1,217.38㎡
	構造:	SRC
	用途:	共同住宅
	階数:	地上6F/地下1F
	建築年月日:	

2.【一棟の敷地価格】

(1)再調達原価	取引事例比較法を適用し、対象敷地の再調達原価を査定した。詳細については別表【取引事例比較法による土地価格試算表】のとおり		
	210,000,000 円	単価 736,000円/㎡	地積 × 285.99㎡
(2)建付増減価	土地については特段の建付減価は認められないものと判断し、減価は発生していないものと判断した。		
	0 円	増減価率 0.0%	更地価格 × 210,000,000 円
(3)土地の積算価格	210,000,000 円	(1)再調達原価 210,000,000円	(2)増減価額 + 0円

3.【一棟の建物価格】

(1)再調達原価	類似不動産の建設事例等を参考として、対象建物の再調達原価を査定した。					
	建物再調達原価	276,000,000 円	=	延床面積 1,217.38㎡	×	227,000円/㎡ (750,000円/坪)
	建物再調達原価査定明細					
	基準単価	要因係数乗積 通常の付帯費用(設計監理料含む)			適用単価	
	220,000円/㎡ (727,000円/坪)	×	1.00	×	(1+ 3.0%)	≒ 227,000円/㎡ (750,000円/坪)
	=①×②×③×④×⑤×⑥×⑦					
	補正項目	内容	係数	補正項目	内容	係数
	①施工場所	一般市街地	1.00	⑤形状	普通	1.00
	②規模	1,217.38㎡	1.00	⑥仕様・グレード	やや劣る	1.00
	③地上階数	6F	1.00	⑦建物仕様(程度)	1K	1.00
④地下階数	1F	1.00				
建物再調達原価	276,000,000 円					
(2)減価修正	対象不動産のうち、建物の減価額について、下記(a)耐用年数に基づく方法及び(b)観察減価法を併用して、査定を行った。					
	(a)+(b)	▲ 197,000,000 円				
	定額法を採用、残存価格0とする。					
	(a)耐用年数に基づく方法	1)+2) ※平均減価率	▲ 197,000,000 円 71.4%	i. 割合	ii. 耐用年数	iii. 経過年数 iv. 経済的残存耐用年数
	1) 躯体	▲ 147,000,000 円	躯体 :	80.0%	45年	30年 15.0年
2) 設備	▲ 50,000,000 円	設備 :	20.0%	33年	30年 3.0年	
(b)観察減価法	0 円		建物再調達原価	i. 80.0%	ii. 30 / 45年	
			276,000,000円	× 20.0%	× 30 / 33年	
			建物再調達原価	耐用年数に基づく減価額	観察減価率	
			(276,000,000円	- 197,000,000円)	× 0.0%	
(3)建物の積算価格	79,000,000 円	(1)再調達原価 276,000,000円	(2)減価額 - 197,000,000円			

※参考【開発利潤・一体増減価修正考慮前の土地建物価格割合】

内訳 ※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 210,000,000 円	算定根拠 2.(3)	構成割合 72.7%
	建物	79,000,000 円	3.(3)	27.3%
	合計	289,000,000 円	土地 + 建物	100.0%

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	3. (1) 建物再調達原価 開発利潤率 + 276,000,000円) × 10.0%
	未収入期間に対応する開発リスクやテナント募集リスクが軽減されること、テナント募集費等の販売管理費について、本件では非計上とした。			
	②開発リスク等調整	0 円	2. (1) (210,000,000円	3. (1) 開発リスク等調整率 + 276,000,000円) × 0.0%
	再調達原価	49,000,000 円	①開発利潤 49,000,000円	②開発リスク等調整 + 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 49,000,000円	建物平均減価率 × 71.4%
	(b)観察減価法	0 円	建物再調達原価 (49,000,000円	耐用年数に基づく減価額 観察減価率 - 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 49,000,000円	(2)増減価額 + ▲ 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 210,000,000円	3. (3) 建物積算価格 4. (3) 開発利潤等積算価格 + 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 303,000,000円	5. (2) 増減価修正率 × 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%

別表1-(3)

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)
所在 取引時点 (価格時点・調査 類型・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	正常 ±0
	②時点修正		100/100.0	100/100.0	100/100.0	100/100.0
	③建付減価		なし ±0	なし ±0	なし ±0	なし ±0
	④標準化補正		面大增価 +25 セットバック -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 -3 系統連続性 -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 +3
	(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
		土地利用度 +10	土地利用度 +5 用途多様性 +3	土地利用度 -5 用途多様性 -3	土地利用度 +5	
(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%	
		-9	+3	-13	±0	
(a) × (b) × (c) × (d)		100/99.9	100/115.7	100/77.6	100/108.2	
補正後比準価格 (A) × ① × ② × ③ × ④ × ⑤		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														
	<table border="1"> <tr> <th>街路条件</th> <th>交通・接近条件</th> <th>環境条件</th> <th>画地条件</th> <th>行政的条件</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2方路 +3 不整形 -3 セットバック -1 基準容積率 -1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(総和) ±0</td> <td>(総和) ±0</td> <td>(総和) ±0</td> <td>(相乗積) -2</td> <td>(総和) ±0</td> </tr> </table>	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		(総和) ±0	(総和) ±0	(総和) ±0	(相乗積) -2	(総和) ±0
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													
(総和) ±0	(総和) ±0	(総和) ±0	(相乗積) -2	(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	▲市●丁目
		マンション名	●●マンション▲▲▲号室	同左			
		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
	専有部分	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	
		専有面積	16.21㎡	15.45㎡ ±0	16.26㎡ ±0	16.79㎡ ±0	
	④地域格差			100/100.0	100/104.0	100/101.0	
	⑤一棟の建物及びその敷地の個別的原因の比較	(a)街路条件	16m	- ±0	- ±0	- ±0	
		(b)交通接近条件	約●分	約500m +2	約530m +2	約270m +4	
		(c)環境条件	普通	良好 +10	やや劣る -4	良好 +6	
		(d)行政的条件	商業地域	商業地域 ±0	商業地域 ±0	商業地域 ±0	
(e)その他の条件			±0	±0	±0		
(a) × (b) × (c) × (d) × (e)			100/100.0	100/112.2	100/97.9		
a 敷地	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		
b 建物	敷地規模	285.99㎡	273.58㎡ ±0	244.66㎡ ±0	258.91㎡ ±0		
	建築年次		±0	±0	±0		
	構造	SRC6FB1F	SRC6FB1F	SRC9F	SRC8F		
	規模	1,217.38㎡	1,217.38㎡	-	1,354.50㎡		
	建物イメージ	普通	普通	良好 +5	良好 +3		
設備水準	やや劣る	やや劣る	良好 +5	良好 +5			
維持管理の状態	普通	普通	普通 ±0	普通 ±0			
建物の用途	居宅	居宅	居宅 ±0	居宅 ±0			
a × b			100/100.0	100/115.0	100/112.0		
補正後比準価格 (B) × ① × ② × ③ × ④			-	347,000円/㎡	343,000円/㎡	345,000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	専用使用権	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	