別紙

【不動産鑑定評価書作成上の留意事項】

鑑定評価書には、少なくとも、不動産鑑定評価基準総論第9章「鑑定評価報告書」第2節「記載事項」に記されている項目及びその内容を詳細に記載するほか、以下の事項に留意願います。

また、審査の過程において、鑑定評価上の各種判断の根拠となった資料等の提出を求めることがあります。鑑定評価に当たっては、関係機関に対する十分な取材を行って下さい。

1 対象不動産について

(1) 地目及び地(面)積(当局依頼数量は実測数量)については、登記簿に記載された内容も併記願います。

(2) 土地・建物以外の評価対象財産がある場合には、これらについても評価対象物件として表示のうえ、価値判断を行って下さい。

(3) 評価条件は指示がある場合を除き「現実の状態を所与とした鑑定評価」になります。

2 対象不動産の種別及び類型について

対象不動産の種別(細分化された種別を含む)及び類型を記載願います。

市街化区域内に所在する対象不動産の種別を「宅地見込地」と判断して評価する場合、その判断根拠を明確にされるよう留意願います。

3 対象不動産の確認について

次の事項について、記載願います。

(1) 物的確認

① 対象不動産の実査日

② 確認に用いた資料

③ 確認資料との照合及び照合結果

④ 鑑定評価上採用する数量

(2) 権利態様の確認

① 確認に用いた資料

② 確認資料との照合及び照合結果

③ 鑑定評価の対象とする権利

④ 所有者名

4 鑑定評価額の決定の理由の要旨について

次の事項について、記載願います。

(1) 一般的要因の分析(地価動向を中心に採用する変動率の決定理由を明記)

(2) 地域分析

① 対象不動産が所在する市区町村の概況

② 対象不動産に係る市場の特性

a 同一需給圏の判定　　b 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

c 同一需給圏における市場の需給動向

③ 近隣地域の状況

a 近隣地域の範囲(別添図に表示)　b 近隣地域の状況　c 近隣地域の不動産取引の状況

④ 地域要因

a 街路条件　b 交通・接近条件　c 環境条件　d 行政的要因　e 自然的条件(林地)

f 宅地化条件(林地)　g 宅地造成条件(宅地見込地)　h 供給処理施設

i 危険嫌悪施設等　j その他(亜炭採掘跡等)

⑤ 地域要因の変動の予測

⑥ a 標準的使用　b 標準画地(間口・奥行・数量を記載して下さい。)

(3) 個別分析

① 対象不動産の状況（土地）

a 街路条件　b 画地条件　c 交通・接近条件　d 環境条件　e 行政的条件

f 自然的条件（林地・農地）　g 宅地化条件（林地）

h 供給処理施設　i 埋蔵文化財の有無及びその状態　j 土壌汚染の有無及びその状態

k 地盤・地質　l 地下埋設物の存在　m その他（亜炭採掘跡等）

・対象不動産の状況（建物）

a 建築（新築、増改築又は移転）の年次　b 面積、高さ、構造、材質等　c 設計、設備等の機能性　d 施工の質と量　g 耐震性、耐火性等建物の性能　h 維持管理の状態

i 有害な物質の使用の有無及びその状態　j 公法上及び私法上の規制、制約等

・対象不動産の状況（建物及びその敷地）

a 敷地内における建物、駐車場、通路、庭等の配置

b 建物及び敷地の規模の対応関係等建物等と敷地の適応の状態

※ 街路条件等の具体的内容については、平成6年3月15日付6国土地第56号「土地価格比準表」に記されている項目・細項目を参考として下さい。ただし、格差率についてはこれに制約されるものではありません。

② 同一需給圏における対象不動産の競争力の程度

③ 最有効使用の判定

建物及びその敷地にかかる鑑定評価における最有効使用の判定の記載は、建物及びその敷地の最有効使用のほか、その敷地の更地としての最有効使用についても記載して下さい。

また、市街化調整区域内の土地にかかる最有効使用の判定は、公法上の規制との関連性を明確にし、特に開発行為、建築行為が必要となる使用方法が最有効使用となる場合には都市計画法令（地方公共団体が定める市街化調整区域における立地基準を含む。）と関連づけて、その実現性の根拠を記載して下さい。

(4) 地域分析・個別分析にあたり、次の事項を記載願います。

① 供給処理施設

a 上・下水道及び都市ガスについては、前面道路に配管済の場合でも接続可能かどうかにより、公共施設の有無を判断願います。

b 前面道路の配管については、「公・私設管の別」を明記し、私設管の場合公共施設は「無」として取扱い願います。

c 前面道路の配管に接続できない場合には、どの道路から引き込みするのか、引込費用はどの程度になるか明示願います。

② 街路条件

接面道路については、公道・私道にかかわらず、建築基準法上の道路幅員を確認し、現況幅員と取扱いが異なる場合には明示願います。

また、セットバックの必要がある場合は、減価が生じないときでも面積等を記載願います。

③ 基準容積率

道路幅員及び2つ以上の用途地域にまたがる等で、別に指定容積率が適用される場合は、その旨を明示願います。

④ 埋蔵文化財の有無及びその状態

実地調査、聴聞、公的資料の確認等により判断する項目で、付加条件をもって「考慮外とする」ことや「存しないものとする」ことは、原則として認められません。

埋蔵文化財包蔵地に指定されている場合で、次の2点のどちらも満たす場合において、過去の先例等から予測されるであろう調査費用等を適切に見積もることができる場合には、当該調査費用等を控除して下さい。

a 対象不動産の隣接地等近隣において、過去に埋蔵文化財の発掘が行われ、実際に出土している場合等、埋蔵文化財の存在が相当の確率で確かな場合。

b 発掘費用が原因者負担である場合。

上記以外の場合においては、公的機関等に対する調査の結果に基づき、価格形成に対する判断及びその判断に至った経緯を記載して下さい。

⑤ 土壌汚染の有無及びその状態

実地調査、聴聞、公的資料の確認等により判断する項目で、付加条件をもって「考慮外とする」ことや「存しないものとする」ことは、原則として認められません。

鑑定評価上の対応は、（社）日本不動産鑑定協会の「土壌汚染に関わる不動産鑑定評価上の運用指針Ⅰ及びⅡ」に基づいて下さい。

⑥ 地下埋設物の存在

実地調査、聴聞、公的資料の確認等により判断する項目で、付加条件をもって「考慮外とする」ことや存しないものとする」ことは、原則として認められません。

鑑定評価上の対応は、「⑤土壌汚染の有無及びその状態」に準じて下さい。

（試掘調査報告書がある場合には、これに基づいて評価して下さい。）

⑦ 亜炭採掘跡について

実地調査、聴聞、公的資料の確認等により判断する項目で、付加条件をもって「考慮外とする」ことや「存しないものとする」ことは、原則として認められません。

対象不動産が、過去に亜炭採掘が行われた可能性があると考えられる地域に存する場合には対象不動産にかかる亜炭採掘跡について調査（公的機関・地元住民に対するﾋｱﾘﾝｸﾞ等）を行って下さい。また、調査内容並びに価格形成に対する判断及び当該判断に至った経緯を記載して下さい。

⑧ 建物における有害物質の使用の有無及びその状態

実地調査、聴聞、公的資料の確認等により判断する項目で、付加条件をもって「考慮外とする」ことや「存しないものとする」ことは、原則として認められません。

鑑定評価上の対応は、「⑤土壌汚染の有無及びその状態」に準じて下さい。

(5) 地価変動率について

地価変動率については、決定根拠を本文で明記して下さい。

(6) 鑑定評価方式の適用について

① 評価方針

評価方針の概要を対象不動産の種別・類型、価格の種類及び価格形成要因分析結果と関連付けて記載して下さい。

② 原則として、原価法、取引事例比較法及び収益還元法の3手法を適用し、開発方式・控除方式等3手法以外の手法が有効である場合には積極的に採用して下さい。

※ 開発方式とは将来の収入と支出の現在価値の差額をもって、価格時点における素地価格とする方法をいいます。
控除方式とは、分譲総額を、素地取得費・造成工事費等の各費用とこれらの費用がそれぞれ資本投下されてから回収されるまでの期間に嫁得すべき機会利益の総合計であるとする考えに立ち、素地の価格を逆算して求める方法をいいます。

③ 上記3手法のうち適用できない手法がある場合には、その理由を明記願います。

④ 宅地の評価において、更地としての土地の最有効使用が分譲用共同住宅又は戸建分譲住宅である場合には、開発方式を適用して下さい。

⑤ ④において、開発方式を適用しない場合にはその理由を記載して下さい。

⑥　原価法について

a　再調達原価の査定に当たっては、査定の方法・過程・根拠を明記願います。なお、建物及びその敷地の再調達原価を査定する過程において更地価格を査定する場合には、更地の鑑定評価と同様の手法の適用により査定して下さい。

b　減価修正に当たっては、減価の根拠を明記願います。

⑦　取引事例比較法について

特定の様式は定めておりませんが、少なくとも別表1に記載されている項目を記載のうえ、次の事項にも留意願います。

a　比準価格の試算にあたっては、近隣地域の標準画地を図面に表示願います。

b　対象不動産の近隣地域内及び類似地域内の取引事例及びその不動産と代替競争関係の成立する同一需給圏内の取引事例を採用願います。

c　対象不動産の個別格差については、具体的要因を記載し、その要因毎に格差率及び格差の根拠を明示願います。

d　裁判所の競売事例、当局の一般競争入札価格を取引事例として採用しないよう留意願います。

e　取引事例で事情補正を行うものについては、内容を十分調査したうえで採用願います。

f　取引事例比較法の地域要因の比較については、格差が判断できるよう明確な要因の説明を記載願います。

g　取引事例については、個人情報保護法に基づいた表示で記載願います。

h　比準価格決定における調整文を記載願います。

⑧　収益還元法について

特定の様式は定めておりませんが、少なくとも別表2に記載されている項目を記載のうえ、次の事項にも留意願います。なお、建物及びその敷地に収益還元法を適用する場合においては、別表2に記載されている項目のうち、土地の収益価格査定にのみ必要な項目は除外して下さい。

a　更地に収益還元法を適用する場合においては、収益用建物を原則として対象地上に想定のうえ、収益価格を試算願います。収益用建物を標準画地上に想定する場合にはその理由を記載して下さい。

b　DCF法の適用が有効であると判断される場合には、その理由を記載のうえ、適用して下さい。

c　更地に収益用建物を想定する場合には、建築法令等に基づく建物配置図・各階平面図をを添付願います。想定建物の適法性の審査、図面の作成については、必要に応じて専門家の意見を参考とする等十分配慮して下さい。

（注）想定する収益用建物の延床面積が1,000㎡未満である場合には、図面の省略、又は手書による図面の添付を可とする。

d　純収益の査定は原則として直接法を採用して下さい。間接法を採用する場合には、その理由を記載して下さい。

※直接法とは、対象不動産からの総収益及びこれに係る総費用を直接的に把握し、対象不動産の純収益を求める方法をいう。

※間接法とは、対象不動産の純収益を近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等に存する対象不動産と類似の不動産若しくは同一需給圏内の代替競争不動産の純収益によって間接的に求める方法をいう。

e　月額支払賃料の査定については、その根拠（賃貸事例比較法等による査定過程）を記載して下さい。

f　間接法を採用した場合の純収益査定過程については、取引事例比較法に準じて記載して下さい。

⑨　開発方式について

特定の様式は定めておりませんが、少なくとも別表3に記載されいる項目を記載のうえ、次の事項にも留意願います。

a　開発方式の適用は、対象不動産に対して行って下さい。

b 対象不動産の地勢、土地利用、法規制に基づいた開発想定図（区画割図、配置図、各階平面図）を添付願います。特に共同住宅について開発方式を適用する場合における想定建物の適法性の審査、図面の作成については、必要に応じて専門家の意見を参考にする等十分配慮して下さい。

（注）手書による図面は不可とする。ただし、次の要件をすべて満たすものであれば手書による図面であっても可とする。
(a) 戸建住宅用の開発であること。
(b) 当該開発区域の面積が1,000㎡未満であること。

c 分譲価格の査定については、その根拠（取引事例比較法等による価格査定過程）を記載して下さい。

d 造成工事費については、工事費明細（整地費・盛土切土費・擁壁費・道路工事費・上下水道費・ｶﾞｽ工事費・その他経費等の主要項目）を記載して下さい。

e 投下資本収益率の査定根拠を記載して下さい。

⑩ 控除方式について（宅地見込地の鑑定評価に適用）

特定の様式は定めておりませんので、次の事項に留意願います。

a 控除方式の適用は、対象不動産に対して行って下さい。

b 対象不動産の地勢、土地利用、法規制に基づいた開発区域の概況・想定開発工事概要・開発スケジュール・開発想定図（区画割図）を添付願います。

（注）開発想定図については、手書による図面は不可とする。ただし、次の要件をすべて満たす場合には開発想定図の省略、又は手書による図面の添付も可とする。
(a) 戸建住宅用の開発であること。
(b) 当該開発区域の面積が1,000㎡未満であること。

c 控除方式による価格の試算にあたっては、次の事項を記載願います。

・造成・転換後の更地価格の査定については、その根拠（取引事例比較法等による価格査定過程）を記載して下さい。

・造成工事費については、工事明細（整地費・盛土切土費・擁壁費・道路工事費・上下水道費・ｶﾞｽ工事費・その他経費等の主要項目）を記載して下さい。

・造成工事費に対する投下資本収益。

・販売費及び一般管理費。

・有効宅地部分にかかる分譲販売価格から造成費・販売費及び一般管理費・造成工事費に対する投下資本収益を控除した価格。

・投下資本収益控除後の価格

・熟成度に応じた修正

d 投下資本収益査定に使用される期間は、開発スケジュールに記載願います。また、投下資本収益率については、その査定根拠を記載願います。

e 熟成度に応じた修正については、熟成度修正率査定の根拠を記載願います。

(7) 公示価格との規準に関する事項について

① 規準については、公示地に関して行うことを原則としますが、適切な公示地が存しない場合には基準地に関して行って下さい。

② 特定の様式は定めておりませんが、少なくとも別表4(別表1の下にあります)に記載されている項目を記載して下さい。

(8) 試算価格の調整

① 試算価格の再吟味、整合性の検証及び説得力にかかる判断を記載して下さい。

② 試算価格が有する説得力にかかる判断は、不動産鑑定評価基準総論第8章第7節のⅡの1及び2の観点から記載して下さい。

(9) 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

埋蔵文化財、土壌汚染、地下埋設物、亜炭採掘跡及び建物における有害物質に関する事項は、個別分析において記載して下さい。

(10) 鑑定評価額の決定

① 自用の建物及びその敷地の評価において、最有効が建物取壊しの場合、建物等解体撤去費用の明細(仮設養生費、基礎解体費、建物解体費、廃材処分費等の主要項目)を記載するとともに消費税を加算願います。

② 最有効使用を実現するための費用(造成費・埋設物撤去費用・建物用途変更費用等)を控除して鑑定評価額を決定する場合には、それら費用に係る主要項目の明細を記載するとともに消費税額を加算願います。

③ 建物及びその敷地の鑑定評価を行う場合には、参考として土地価額及び建物価額を記載して下さい。

④ 消費税の課税対象となる財産のうち、建物及び建物に附属している工作物については、消費税相当額を含まない価格を求めて下さい。

⑤ 限定価格の決定における隣接地の併合に伴う経済価値増分の配分については、評価方針に応じて、「鑑定評価方式の適用」「試算価格の調整」「鑑定評価額の決定」のいずれの項に記載しても差し支えありません。
この場合には、経済価値増分及び配分額の査定過程・根拠について記載して下さい。

5 添付資料

少なくとも下記資料については添付して下さい。なお、添付資料は原稿の提出に当たっても添付願います。

(1) 物件所在図

方位・縮尺・対象不動産を表示して下さい。

(2) 取引事例等所在図

方位・縮尺・対象不動産・取引事例地・収益事例地・公示地(基準地)を記載する。取引事例地の表示については、個人情報保護を配慮した方法によって表示して下さい。なお、物件所在図と取引事例地等所在図を兼ねて作成することも可能です。

(3) 周辺図

方位・縮尺・近隣地域・対象不動産・取引事例比較法において設定した標準画地を表示して下さい。なお、近隣地域の範囲を周辺図に示した場合でも、本文の記載を省略することはできません。

(4) 公図

(5) 実測図

(6) 建物配置図

(7) 建物平面図

(8) 現況写真

6 その他

(1) 鑑定評価作業の過程において疑義等が生じた場合には、担当鑑定官と相談して下さい。

(2) 原稿段階での単純誤植ミス等防止のため、提出に当たっては十分な見直し・確認を願います。

(3) ここに記された事項は、鑑定評価書作成に当たって留意していただく最低限の事項ですので、これ以外の事項の記述、鑑定評価手法の採用、資料の添付等を妨げるものではありません。

□留意事項□　本件は一例です。個別事案毎に適宜修正の上活用願います。

（別表1）

取　引　事　例　比　較　法　（　比　準　価　格　）　等

符号	取引事例の概要 ・所在地・地積・取引時点 ・取引価格 （a）	事情補正 （b）	時点修正率 （c）	建付減価修正 （d）	個別的要因の標準化補正（e） 各条件の相乗積	地域要因の比較（対象地近隣＝100） ①街路条件	②交通接近条件	③環境条件	④行政的条件	⑤その他の条件	格差率(f) ①～⑤の相乗積	比準価格 a × b × c × d × e × f
	標準画地 ・間口10m 奥行15m ・形状：整形 ・地積：150 ㎡ ・接面道路：南東側約4m舗装市道		価格時点 平成18年1月1日			幅員約4m 舗装市道 100/100	JR△線□駅 約700m 100/100	一般住宅、アパートのほか空地もある地域 100/100	1低専　(50/100) 準防火 100/100		100/100	
取 A	①△△市☆町1丁目 ②宅地・更地・154.73㎡ ③平成17年11月2日（契約日） ④280,136 円／㎡ ⑤間口、奥行　11m×14m ⑥形状：長方形の角地 ⑦接面道路：南東側約6m舗装市道 ：北東側約4m舗装市道	正　常 100/100	99.3/100	100/ －	角地　　＋3 100/103	幅員約6m 舗装市道 幅員等　+2 100/102	JR△線□駅 約900m 駅への接近性 －2 100/98	一般住宅、倉庫等混在する住宅地域 環境等　－5 100/95	1低専　(40/80) 準防火 容積率　　－2 100/98	――	100/93	290,000 円／㎡
取 B	①△△市☆町5丁目 ②宅地・建付地・96.00㎡ ③平成17年9月22日（登記原因日） ④273,172 円／㎡ ⑤間口、奥行　6m×16m ⑥形状：長方形 ⑦接面道路：南東側約5m舗装市道	正　常 100/100	98.5/100	100/100	間口に比し 奥行が長い －2 100/98	幅員約5m 舗装市道 幅員等　＋1 100/101	JR△線□駅 約1200m 駅への接近性 －5 100/95	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域 環境等　＋3 100/103	1低専　(50/100) 準防火 100/100	――	100/99	277,000 円／㎡
取 C	①△△市☆町5丁目 ②宅地・建付地・135.22㎡ ③平成17年8月29日（契約日） ④250,941 円／㎡ ⑤間口、奥行　9m×15m ⑥形状：長方形 ⑦接面道路：北西側約5m舗装市道	売急ぎ －15% 100/ 85	98.0/100	100/100	方位　　－3 100/97	幅員約5m 舗装市道 幅員等　＋1 100/101	JR△線□駅 約700m 駅への接近性 ±0 100/100	中規模一般住宅が多い新興住宅地域 環境等　＋5 100/105	1低専　(50/100) 準防火 100/100	――	100/106	281,000 円／㎡
取 D	①△△市☆町1丁目 ②宅地・建付地・120.61㎡ ③平成17年7月12日（契約日） ④322,028 円／㎡ ⑤間口、奥行　10m×12m ⑥形状：長方形の角地 ⑦接面道路：南東側約5m舗装市道 ：南西側約4m舗装私道	正　常 100/100	97.6/100	100/100	角地　　＋4 100/104	幅員約5m 舗装市道 幅員等　+1 100/101	JR△線□駅 約600m 駅への接近性 ＋1 100/101	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域 環境等　＋10 100/110	1低専　(50/100) 準防火 100/100	――	100/112	270,000 円／㎡

（注）時点修正率　平成17年1月～12月：	年率△5%	取A 1.00-(0.05/12ケ月×1ケ月) ≒ 0.996	1.00-(0.04/12ケ月×1ケ月) ≒ 0.997	0.996×0.997 ≒ 0.993	（適宜端数整理）	0.996	0.997	0.993
（本文参照）　平成18年1月～価格時点：	年率△4%	取B 1.00-(0.05/12ケ月×3ケ月) ≒ 0.988	1.00-(0.04/12ケ月×1ケ月) ≒ 0.997	0.988×0.997 ≒ 0.985	（　〃　）	0.988		0.985
		取C 1.00-(0.05/12ケ月×4ケ月) ≒ 0.983	1.00-(0.04/12ケ月×1ケ月) ≒ 0.997	0.983×0.997 ≒ 0.980	（　〃　）	0.983		0.98
		取D 1.00-(0.05/12ケ月×5ケ月) ≒ 0.979	1.00-(0.04/12ケ月×1ケ月) ≒ 0.997	0.979×0.997 ≒ 0.976	（　〃　）	0.979		0.976

（別表4）

公　示　（　基　準　地　）　価　格　規　準　表

公基別	公示地等の概要 ・所在地・地積・基準日 ・公示（基準地）価格 （a）	時点修正率 （b）	個別的要因の標準化補正（c） 各条件の相乗積	地域要因の比較（対象地近隣＝100） ①街路条件	②交通接近条件	③環境条件	④行政的条件	⑤その他の条件	格差率(f) ①～⑤の相乗積	規準価格 a × b × c × d
公示地	〔△△－20〕 ①△△市☆町1丁目2―2 ②宅地・更地・154.11㎡ ③平成17年1月 ④309,000 円／㎡ ⑤形状：長方形（1：1.5） ⑥接面道路：南東側約4m舗装市道	別表1に同じ 95.1/100	100/100	幅員約4m 舗装市道 幅員等　±0 100/100	JR△線□駅 約730m 駅への接近性 ±0 100/100	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域 環境等　＋3 100/103	1低専　(50/100) 準防火 100/100	――	100/103	285,000 円／㎡

	公示地	1.00-(0.05/12ケ月×11ケ月) ≒ 0.954	1.00-(0.04/12ケ月×1ケ月) ≒ 0.997	0.954×0.997 ≒ 0.951	（適宜端数整理）	0.954	0.997	0.951

□留意事項□
本件は一例です。適宜項目、数値等加除修正の上試算願います。

（別表2）

収　益　還　元　法　（　収　益　価　格　）

1　直接法の前提

所　在　地	対象地上に想定		
建　物　の　想　定　利　用		公　法　上　の　規　制　等	
用　途	共　同　住　宅	用　途　地　域	第1種住居地域
建築面積（㎡）	250.00	建　ぺ　い　率	60%
床面積（㎡）	法定延床面積　1,000.00	指定容積率	200%
構造・階層	RC 造・　4階建	基準容積率	200%
土地面積（㎡）	500.00	前面道路幅員	9m

2　総収益算出内訳

階層	(1) 床面積 (㎡)	(2) 有効率 (%)	(3) 有効面積 (㎡)	(4) ㎡当たり月額支払 (円)	(5) 月額支払賃料 (円)	(6) 保証金等権利金等 (月数)	(7) 保証金等 (円)	(8) 権利金等 (円)
1	250.00	85	212.50	2,000	425,000	1/1	425,000	425,000
2	250.00	90	225.00	2,050	461,250	1/1	461,250	461,250
3	250.00	90	225.00	2,050	461,250	1/1	461,250	461,250
4	250.00	90	225.00	2,100	472,500	1/1	472,500	472,500
計	1000.00		887.50		1,820,000		1,820,000	1,820,000

(9)年額支払賃料	1,820,000 ×12カ月 ＝ 21,840,000
(10)保証金等の運用益	1,820,000 ×5% ＝ 91,000
(11)権利金等の運用益及び償却額	償却年数(2) 年　運用利回り 5% 1,820,000 ×0.5378 ＝ 978,796
(12)その他収入（駐車場使用料等）	20,000円／㎡ ×　12台　× 12月＝ 2,880,000
(13)総収益 (9)+(10)+(11)+(12)	25,789,796

3　総費用算出内訳

項　目	実額・査定額	算出根拠
(1)修繕費	1,547,388 円	総収益の 6%
(2)維持管理費	873,600 円	年間支払賃料の 4%
(3)公租公課	土地　495,833 円 建物　1,619,675 円	推定額
(4)損害保険料	190,550 円	建物等の初期投資額の 0.1 %
(5)貸倒準備金	ー　円	保証金等により担保
(6)空室等による損失相当額	1,074,575 円	総収益の 1/24
(7)建物等の取壊費用の積立金	190,550 円	建物等の初期投資額の 0.1 %
(8)その他費用	ー　円	
(9)総費用	5,992,171 円	（経費率　23.2%）

4　基本利率等

r:基本利率	5.0%	g:賃料の変動率	0.5%
a:躯体割合（本体価格÷建物等価格）	80%	na:躯体の経済的耐用年数	40年
b:設備割合（設備価格÷建物等価格）	20%	nb:設備の経済的耐用年数	15年
m:未収入期間	1.0年	未収入期間を考慮した補正率	0.9486

5　建物等に帰属する純収益

項　目	査定額	算出根拠
(1)建物等の初期投資額	190,550,000 円	185,000円／㎡ × 1,000.00㎡ × 設計監理料率(100 ＋3%)
(2)元利逓増償還率	0.06224	躯体部分　0.05444 × 80% 設備部分　0.09344 × 20%
(3)建物等に帰属する純収益　(1)×(2)	11,859,832 円	

6　土地に帰属する純収益

(1)総収益	25,789,796 円
(2)総費用	5,992,171 円
(3)純収益　(1)ー(2)	19,797,625 円
(4)建物等に帰属する純収益	11,859,832 円
(5)土地に帰属する純収益　(3)ー(4)	7,937,793 円
(6)未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 [(5)×（未収入期間を考慮した補正率)]	7,937,793円 × 0.9486 ≒ 7,529,790 円 （ 15,060 円／㎡）

土地の収益価格	還元利回り（r－g）　4.5%　15,060 円／㎡ ÷ 0.045 ＝ 334,667円／㎡ （ 335,000 円／㎡）

□　留意事項　□

本件は「更地分譲想定」の一例です。費目、数値等は適宜加除修正の上試算願います。

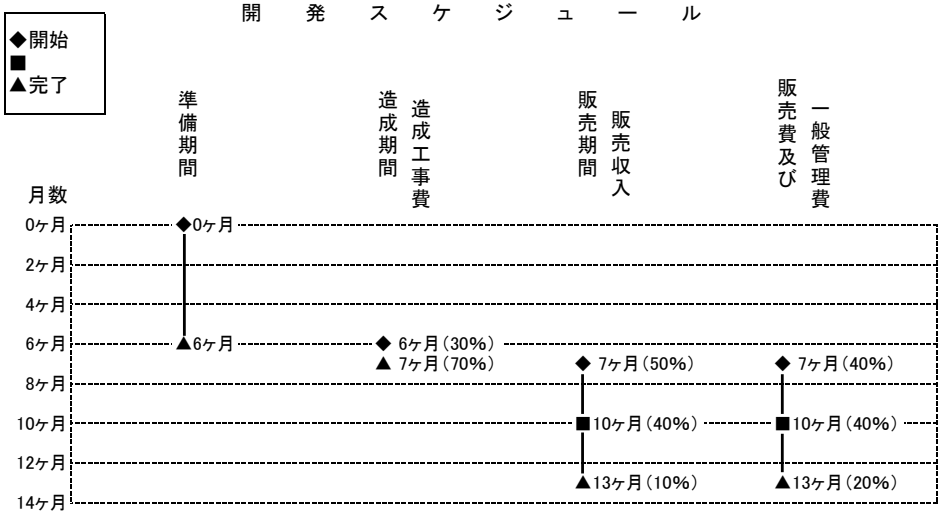
（別表3）

開　　発　　法

1　開発計画の概要

①総面積	1,669.42㎡　（100.0%）
②公共潰地	334.42㎡　（20.0%）
道　　路	334.42㎡　（20.0%）
③有効面積（①－②）	1,335.00㎡　（80.0%）
④分譲総区画数	８区画
⑤一区画当たりの標準的面積	165.00㎡

開　発　ス　ケ　ジ　ュ　ー　ル



2　収支計画

費　　目	金　　額
分譲収入	265,000円　×　1,335.00㎡　＝　353,775,000円
	近隣地域及び類似地域に所在する宅地分譲事例に時点修正及び地域要因、個別要因の比較を行い、標準画地の分譲価格を260,000円／㎡（別表比準表のとおり）と査定し、本地の分譲画地の状況を考慮し、平均分譲単価を265,000円／㎡と判定。
宅地造成工事費	5,500円／㎡　×　1,669.42㎡　＝　9,181,810円
	道路敷設工事等を想定し、類似地域における類似の工事費を参考として、宅地造成工事費を 5,500円／㎡と査定。
販売費及び一般管理費	353,775,000円　×　8.0%　＝　28,302,000円
	分譲収入の8.0%を計上
投下資本利益率	年12%と査定

3　試算

費　目		割合	金　額	割引期間	複利現価率	複利現価
収入	売上総収入	50%	176,887,500円	7カ月	0.9360	165,566,700円
		40%	141,510,000円	10カ月	0.9099	128,759,949円
		10%	35,377,500円	13カ月	0.8845	31,291,399円
	合　計		353,775,000円	——	———	325,618,048円
支出	造成工事費	30%	2,754,543円	6カ月	0.9449	2,602,768円
		70%	6,427,267円	7カ月	0.9360	6,015,922円
	販売費及び一般管理費	40%	11,320,800円	7カ月	0.9360	10,596,269円
		40%	11,320,800円	10カ月	0.9099	10,300,796円
		20%	5,660,400円	13カ月	0.8845	5,006,624円
	合　計		37,483,810円	——	———	34,522,379円

開発法による価格	収入－支出　291,095,669円	291,000,000円 （　174,000 円／㎡）

□　留意事項　□

本件は「建売分譲想定」の一例です。費目、数値等は適宜加除修正の上試算願います。

（別表3）

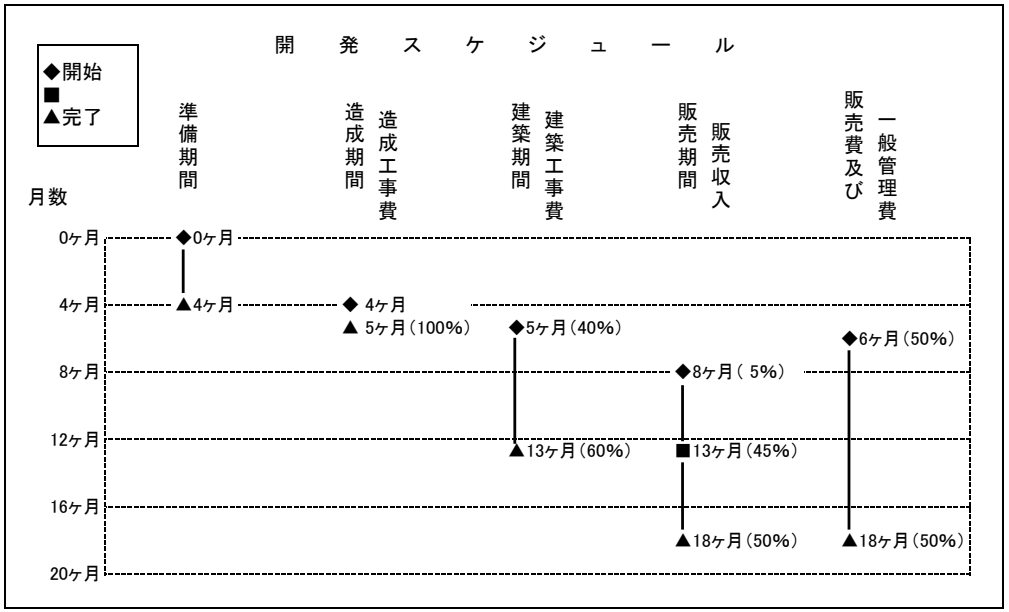
開　　発　　法

1　開発計画の概要

土地	①総面積		1,375.59㎡　(100.0%)
	②公共潰地		157.00㎡　(11.4%)
		道　路	152.00㎡　(11.0%)
		公園・緑地	0.00㎡　(0.0%)
		その他(ゴミ集積場)	5.00㎡　(0.4%)
	③有効面積(①－②)		1,218.59㎡　(88.6%)
	④分譲総区画数		８区画
	⑤一区画当たりの標準的面積		150㎡
	⑥標準的接面道路		幅員 4.0mの舗装道路
建物	①標準的タイプ		木造　4ＬＤＫ
	②一戸当たり平均的延床面積		115.00㎡
	③建築戸数		８戸

2　収支計画

費　目	金　額
分譲収入	42,000,000円／区画　×　8区画　＝ 336,000,000円
	類似地域に所在する取引事例等を比較検討して、上記開発計画に基づく標準画地の分譲価格を41,000,000円／区画と査定し、本地の分譲画地の状況を考慮し平均分譲単価を42,000,000円／区画と判定。
宅地造成工事費	1,800円／㎡　×　1,375.59㎡　＝ 2,476,062円
	道路敷設工事等を想定し、類似地域における類似の工事費を参考として、宅地造成工事費を 1,800円／㎡と査定。
建築工事費	18,000,000円／戸　×　8戸　＝ 144,000,000円
	近隣地域及び類似地域に所在する分譲戸建住宅の建築費、類似の建物の建築費を参考として、建築工事費を18,000,000円／戸と査定。
販売費及び一般管理費	336,000,000円　×　8.0%　＝ 26,880,000円
	分譲収入の8.0%を計上
投下資本利益率	年12%と査定



3　試算

費　目		割合	金　額	割引期間	複利現価率	複利現価
収入	売上総収入	5%	16,800,000円	8カ月	0.9272	15,576,960円
		45%	151,200,000円	13カ月	0.8845	133,736,400円
		50%	168,000,000円	18カ月	0.8437	141,741,600円
	合　計		336,000,000円	——	———	291,054,960円
支出	造成工事費	100%	2,476,062円	5カ月	0.9539	2,361,916円
	建築工事費	40%	57,600,000円	5カ月	0.9539	54,944,640円
		60%	86,400,000円	13カ月	0.8845	76,420,800円
	販売費及び一般管理費	50%	13,440,000円	6カ月	0.9449	12,699,456円
		50%	13,440,000円	18カ月	0.8437	11,339,328円
	合　計		173,356,062円	——	———	157,766,140円

開発法による価格	収入－支出　133,288,820円	133,000,000円 (　96,700 円/㎡)

□ 留意事項 □

本件は「共同住宅分譲想定」の一例です。費目、数値等は適宜加除修正の上試算願います。

（別表3）

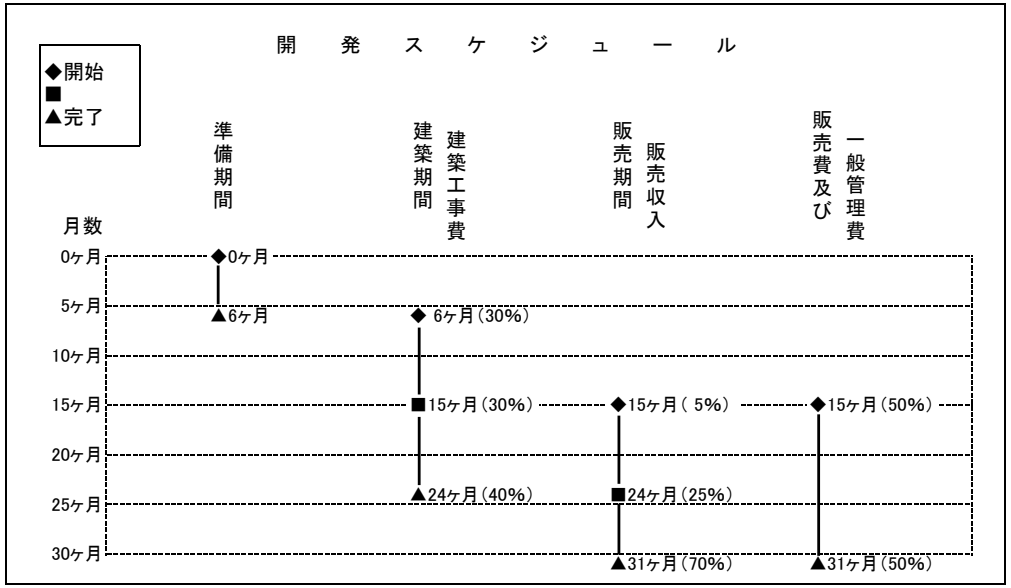
開　　発　　法

1 開発計画の概要

土地	①総面積	888.24㎡　（100.0%）
	②公共潰地	0.00㎡　（0.0%）
	③有効面積（①－②）	888.24㎡　（100.0%）
	④用途地域	準工業地域
	⑤容積率	指定400%・200%　実効326%
建物	①建物の構造	鉄筋鉄骨コンクリート造
	②規模	１４階建
	③施工床面積	3,901.27㎡
	④分譲床面積	2,650.00㎡　（有効率　67.9%）
	⑤建設戸数	４　０　戸　（平均 65㎡）

2 収支計画

費　目	金　額
分譲収入	450,000円／㎡ × 2,650.00㎡ ＝ 1,192,500,000円
	類似地域に所在する取引事例等を比較検討して、上記開発計画に基づく分譲価格を 450,000円／㎡と査定。
建築工事費	180,000円／㎡ × 1.04 × 3,901.27㎡ ＝ 730,317,744円
	類似地域に所在する分譲共同住宅の建設費、類似の建物の建設費を参考として、建設工事費を 180,000円／㎡と査定。
販売費及び一般管理費	1,192,500,000円 × 8.0% ＝ 95,400,000円
	分譲収入の8.0%を計上
投下資本利益率	年１２%と査定



3 試算

費　目		割合	金　額	割引期間	複利現価率	複利現価
収入	売上総収入	5%	59,625,000円	15カ月	0.8679	51,748,538円
		25%	298,125,000円	24カ月	0.7972	237,665,250円
		70%	834,750,000円	31カ月	0.7462	622,890,450円
	合　計		1,192,500,000円	——	———	912,304,238円
支出	建築工事費	30%	219,095,323円	6カ月	0.9449	207,023,171円
		30%	219,095,323円	15カ月	0.8679	190,152,831円
		40%	292,127,098円	24カ月	0.7972	232,883,723円
	販売費及び一般管理費	50%	47,700,000円	15カ月	0.8679	41,398,830円
		50%	47,700,000円	31カ月	0.7462	35,593,740円
	合　計		825,717,744円	——	———	707,052,295円

開発法による価格	収入－支出	205,251,943円	205,000,000円 （　231,000 円/㎡）