

評価対象：**市**町・土地

発行年月日 平成**年**月**日
発行番号 第**-**号

**** 御中

公益社団法人
日本不動産鑑定士協会連合会会員

株式会社 名邦テクノ

名古屋市南区大磯通六丁目9番地2

代表取締役 山崎武男

不動産鑑定士

ご依頼賜りました不動産の鑑定評価について、以下の通りご報告申し上げます。

鑑定評価額

金**,**,**,** (*,**,**円/㎡)

まえがき(免責事項)

・対象不動産の権利関係、契約関係の確認及び物的状況の調査は、登記記録及び同付属地図並びにご依頼者が弊社に提供した資料に基づいて行われるものであり、その事実関係、内容等につきまして弊社が明示的又は黙示的に保証するものではありません。

・対象不動産の確認は、目視の範囲において外観から調査するものであり、土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財、アスベスト、建物内部に存在する瑕疵等につきましては、鑑定評価書等に記載するもの以外はそれらが無いものとしていること、かつ、将来それらの存在が判明したとしても弊社が責任を負うものではありません。

・本件業務の結論として提示する鑑定評価額等は、現実の取引価格及び将来において成立する取引価格等を保証するものではありません。

・鑑定評価書等の全部又は一部を、本件鑑定評価書等に記載する目的および利用方法以外で使用することは想定しておりません。ただし、あらかじめ文書等で弊社の承諾を得た場合にはこの限りではございません。

・本件鑑定評価額等及びその算定過程におきましては、当該課税資産の譲渡等につき課されるべき消費税等相当額を含みません。

目 次

I 対象不動産の表示.....	1
II 鑑定評価の対象となった権利.....	1
III 対象不動産の確認.....	1
1. 対象不動産の物的確認.....	1
2. 権利の態様の確認.....	1
IV 鑑定評価の基本的事項等.....	1
V 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等.....	2
1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等.....	2
2. 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係.....	2
3. 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係.....	2
VI 附属資料.....	2
VII 鑑定評価額の決定の理由の要旨.....	3
1. 一般的要因の分析.....	3
2. 地域分析.....	5
3. 個別分析.....	7
4. 鑑定評価の方針.....	8
5. 評価方式の採用.....	8
6. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定.....	9

I 対象不動産の表示

	所在	地番	地目		地積
			(公簿)	(現況)	(公簿)
土地	**市**町**丁目	**番	宅地	宅地	***m ²
		番	宅地	宅地	*m ²
					計****m ²

II 鑑定評価の対象となった権利

土地:****

III 対象不動産の確認

1. 対象不動産の物的確認

- 平成**年**月**日、**ご提示の**を基に当職にて実査を行なった。対象不動産の所在等につき、**及び**等で照合確認を行い、対象不動産と確認資料とは一致することを確認し、対象不動産を物的に確定した。

2. 権利の態様の確認

- 対象不動産の権利関係について、**及び**等により照合確認を行い、鑑定評価の対象となる権利を以下の通り確定した。

- ・(土地)

権 利: ****

所有者: ****

IV 鑑定評価の基本的事項等

種 別	住宅地 (標準住宅地域)
類 型	更地
価 格 の 種 類	正常価格
価 格 時 点	平成 ** 年 ** 月 ** 日
鑑定評価を行った日	平成 ** 年 ** 月 ** 日
依 頼 の 目 的	売買の参考とするため。
実 査 日	平成 ** 年 ** 月 ** 日 他
対 象 確 定 条 件	現実の状態を所与とした鑑定評価を行うこと。
そ の 他 の 条 件	採用数量は、指示数量 (公簿数量)とする。

依頼目的及び条件と
価格の種類との関連

上記依頼目的及び条件により、本件鑑定評価において求める価格は、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条件を満たす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。

V 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無:****

2. 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的關係、人的關係及び取引關係の有無:****

3. 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合における当該開示の相手方又は鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的關係、人的關係及び取引關係の有無:****

VI 附属資料

- ・ 別表**～**
- ・ 位置図／取引事例
- ・ 公図写し
- ・ 付近案内図
- ・ 写真

VII 鑑定評価額の決定の理由の要旨

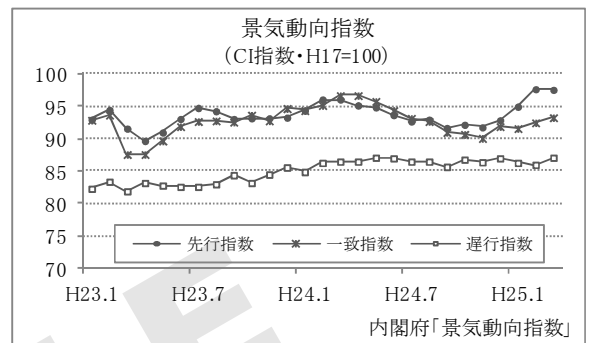
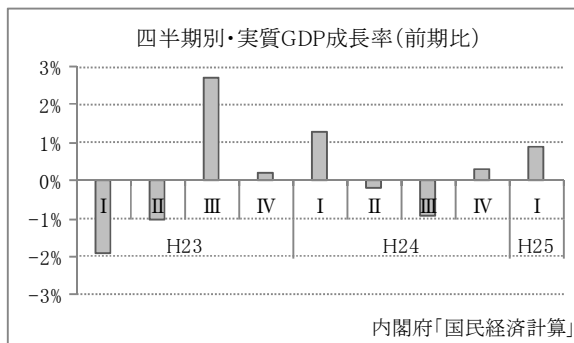
1. 一般的要因の分析

(1) 経済状況

① 景気動向

平成**年**~**月期の国内総生産(実質GDP、季節調整済)の1次速報値は、個人消費の堅調な推移や輸出の増加、住宅投資が続いたこと等から、前期比**%(年率換算で**%)と高い伸びで**四半期連続の**成長となった。

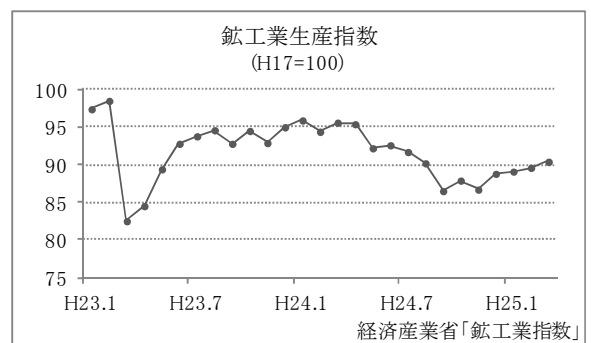
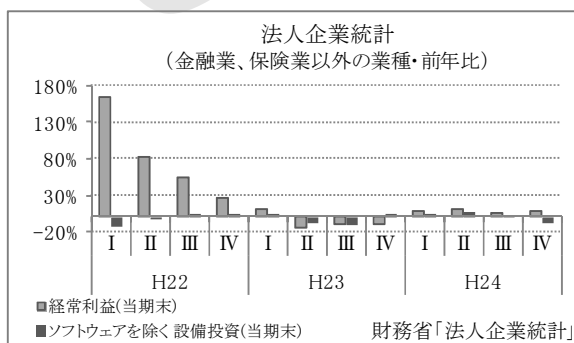
平成**年**月の景気動向指数(CI、平成17年=100、速報値)は、一致指数が生産財出荷指数、投資財出荷指数、中小企業出荷指数等の**寄与が大きく、前月比**ポイント増と**ヶ月連続の**となった。



② 企業統計

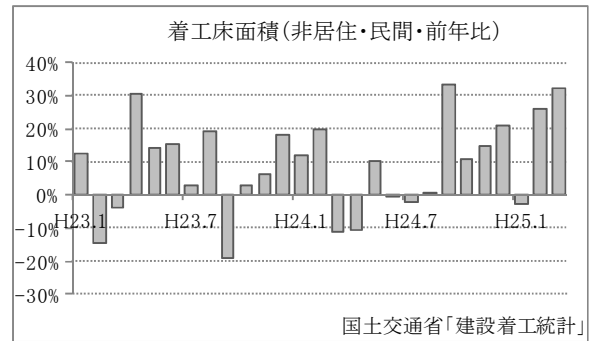
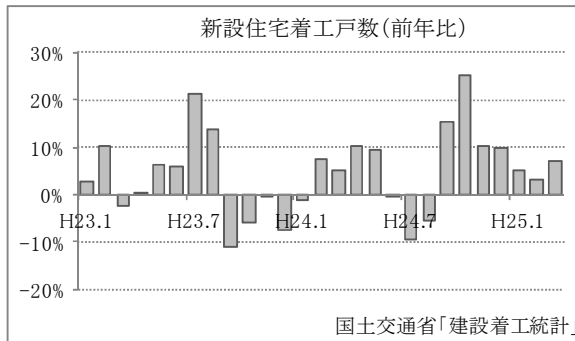
平成**年**~**月期の法人企業統計によると、企業部門(全規模全産業、除く金融・保険業)の経常利益は、製造業では石油・石炭、輸送用機械、非製造業では建設業、不動産業の増益が大きく、全体では前年比**%増と**四半期連続で**なっている。設備投資は前年比▲**%と**四半期ぶりに**に転じている。

平成**年**月の鉱工業生産指数(確報値、平成17年=100)は、17業種中化学工業、電子部品・デバイス工業等の**業種で上昇し、前月比+**%と**ヶ月連続の上昇となった。緩やかながら平成**年秋以降、**が続いている。



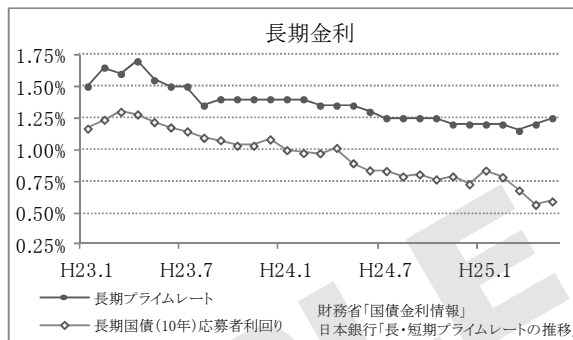
③ 建築着工の動向

平成**年**月の新設住宅着工戸数は、前年比**%増の**戸と**ヶ月連続で前年を**た。低水準の**や**を見据えての駆け込み需要のほか、**での着工増加が**の要因となっている。非居住用の建築物については卸売業・小売業用等の大幅な**により、前年比**%と**ヶ月連続の**となっている。



④金利の動向

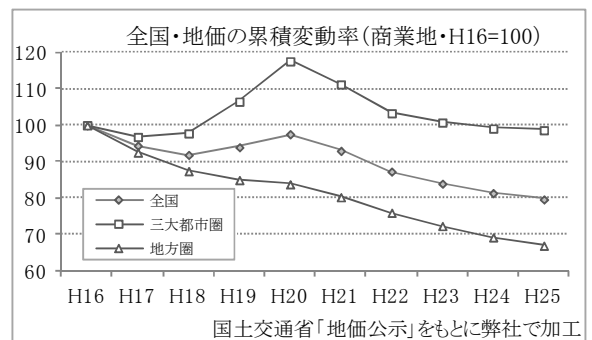
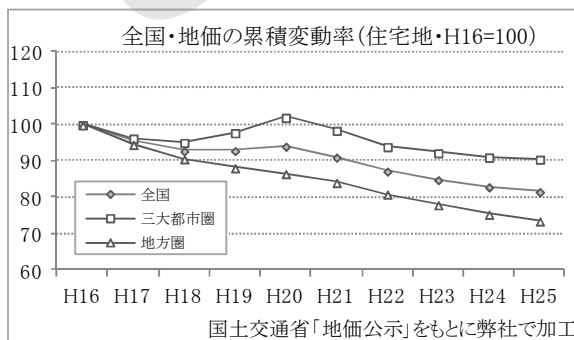
平成**年**月現在、長期国債(**年)**利回り**%、銀行**金利**%、企業向け最優遇貸出金利である***%、都市銀行**金利**%・**金利**%となっている(いずれも年率)。



(2) 不動産市場の情勢

①全国の地価動向

「平成**年地価公示」の結果によると、平成**年**月**日以降1年間の地価変動率は、全国平均で住宅地▲**%(前年▲**%)、宅地見込地▲**%(同▲**%)、商業地▲**%(同▲**%)、工業地▲**%(同▲**%)と、前回の調査と比較して全ての用途で**が**した。依然として全国的に**基調にあるが、**率は縮小し、**・**の地点が大幅に**し、一部地域においては**傾向が見られる結果となった。

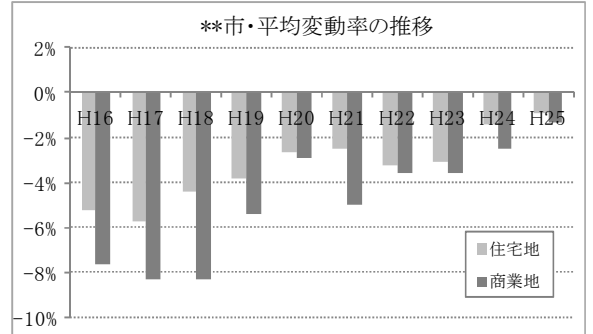
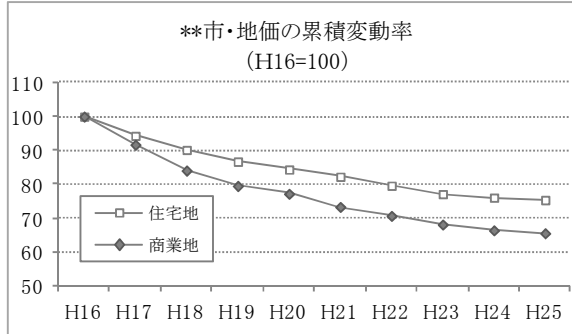


②**県の地価動向

県内の地価動向については、平成年の地価公示によると平均で住宅地**%(前年▲**%)、商業地▲**%(同▲**%)となり、住宅地は**年ぶりに**に転じ、商業地は**年連続での**となったが、**率は前年と比較して**している。住宅地では昨年から継続して調査した**地点のうち**地点で**、商業地では**地点のうち、**地点で**している。

③**市の地価動向

対象不動産の存する**市の地価の**は、住宅地が**% (前年▲**%)、商業地が**% (**%)となり、住宅地については**年ぶりに**に転じ、商業地は**年連続の**となった。地価は平成**、**年に大きく**したものの、平成**年を**水準にあり、底堅く推移している。



2. 地域分析

(1)**市西区の概況

対象不動産の存する**市は、平成**年**月に**郡の**町 (**町、**町、**町) が合併して市制を施行した。**県の最南端に位置し、**部・**部を**県に、**部を**川・**川によって**県に隣接している。中央部を流れる**川以東の地域は平地が広がり、以西は急峻な**山地とその裾野に広がる扇状地・平地からなっている。肥沃な土壌を利用して**と**生産が盛んであり、「**」、「**」、「**」があるなど観光資源にも恵まれている。

交通網について、鉄道は**市の**部を**に**鉄道 (**駅) が走り、バス路線は**バス及び市内各所を結ぶ**市コミュニティバスが運行している。道路網は国道**号線を中心に「**線」、「**線」、「**線」、「**線」等の幹線道路網が整備され、交通利便性の向上に寄与している。

**市の主な基本・統計情報は以下の通りである。

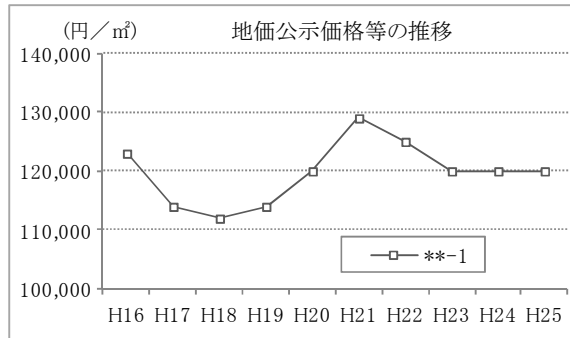
面積 (?)	行政面積		宅地	農用地	その他
	*** (**位)		***	***	***
人口 (人)	人口		上下水道 普及率	上水道	下水道
	***** (**位)			***%	***%
道路実延長 (km)	主要道路	市町村道	医療施設 (施設数)	一般病院	一般診療所
	***	***		***	***
教育	幼稚園数	小学校数	中学校数	高等学校数	
	***	***	***	***	
商業 (百万円)	商品販売額		鉱工業 (百万円)	製造品出荷額等	
	*** (**位)			*** (**位)	
商業施設数	小売店	飲食店	大型小売店	百貨店等	
	***	***		***	

(2) 同一需給圏の判定、市場参加者の属性及び市場の需給動向等

対象不動産を含む**は、**、**地区といった**部からやや距離のある**の**地域あるいは**地域の範囲に一致する。主な**の**は、**を目的とする**、**あるいは**の**を目的とする**等である。**以降、**に伴う**の**により、**は**したが、**の**や**の**が進んだこと等から、**部を中心として**が散見されるようになっている。

(3) 同一需給圏内における地価等の推移・動向

対象不動産近隣の地価公示標準地「**-1」の地価は**,***円/㎡で平成**年に**%**している。同じ幹線道路沿いで**市内の地価公示標準地「**-2」については、平成**年から緩やかに**を始め、**年で約**%**したが、平成**年以降は**に転じ、**年で約**%の下落となった。平成**年は**,***円/㎡と**で推移している。



(4) 近隣地域の概要

近隣地域の位置	**市の**部、**線「**」駅の**方約**m(直線距離)に位置する。
近隣地域の範囲	対象不動産を中心として接面道路沿いに**方約**m、**方約**mの範囲と把握した。
街路条件	標準的な街路は、現況幅員約**mの舗装市道(**号)である。
標準画地	間口約**m、奥行約**m、地積約**㎡の画地である。
交通接近条件 (道路距離)	最寄駅：**線「**」駅まで……………約**m 大型店舗：**店まで……………約**m 市役所：**市役所まで……………約**m 最寄駅・便利施設等への接近性は**。
環境条件	地質・地盤等：** 上水道：** 日照・通風等：** 公共下水道：** 危険嫌悪施設：** 都市ガス：** 周囲の状態：**
行政的条件	都市計画区域：市街化区域 用途地域：**地域 指定建蔽率：**% 指定容積率：**% 防火規制：**地域 その他の規制：**地区
変動の予測	**のまま**するものと**される。
その他	特になし。

(5) 近隣地域の特性と標準的使用

近隣地域は、**の他、**、**等が**する**地域である。**までの**は**が、**程度の**も散見され、**地としての**はやや**と思料される。当該地域内の土地の標準的使用は、間口約**m、奥行約**m、地積約**m²程度の**の敷地としての利用である。

3. 個別分析

(1) 土地

画地条件	地積：**m ² 間口：約**m 接面状況：** 高低差：等高	形状：** 奥行：約**m 主方位：** 傾斜度：平坦
街路条件	南側：幅員約**m舗装市道(**号) 舗装：有	系統連続性：普通
交通接近条件	**の条件と同じ。	
環境条件	**の条件と同じ。	
行政的条件	基準建蔽率：**% その他規制：特になし	基準容積率：**%
埋蔵文化財の有無及びその状態	**において調査したところ、対象不動産は「**」に該当していない。したがって、**については対象不動産の価格形成に影響がないものと判断した。	
土壌汚染の有無及びその状態	対象地は、**法第**条の規定による**ではなく、また、同法の定める「**区域」及び「**区域」でもない。現地調査においても、**が存する可能性があるとは判断できなかった。以上より、本件鑑定評価を行なうにあたっては、**に係る影響はないと判断した。	
地下埋設物の有無及びその状態	現地実査の際の外観からは、特段、**等が存在する兆候は認められなかった。	
その他	特になし。	

(2) 同一需給圏における対象不動産の市場競争力の程度

対象不動産は**や**、**等が混在する**地域にあり、**まで徒歩**分圏内と**が**で、**は**の**が多いものの、**や**、**の程度は**。**に伴う**の低迷により、**は**しており、**地の需給関係は**にあるものと思慮され、このような**を総合的に**すると、**地としての**はやや**と**される。

(3) 最有効使用の判定

対象不動産の土地の最有効使用は、**の**特性及び対象不動産の**・**・**等と**の現況及び**の**等を勘案し、**として使用することが合理的であると判定した。

4. 鑑定評価の方針

更地の鑑定評価は、原則として原価法、取引事例比較法及び収益還元法の三方式を適用し、**等をすることが**と認められるときは開発法による**も**の上、鑑定評価額を決定すべきである。本件では対象不動産は**に存し、**の**ができないので原価法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格と収益還元法による収益価格を関連付け、開発法による価格を**して更地の鑑定評価額を決定する。

5. 評価方式の採用

(1) 取引事例比較法

事例適格4要件(**性、**の**又は**、**的**性、**性)を備えた同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例1~4(別表**参照)に、事情補正、時点修正、並びに地域要因及び個別的要因の比較を行ない、標準価格を***,***円/m²と査定した。さらに、この標準価格に対象不動産の**を行って、比準価格を以下の通り***,***,***円(***,***円/m²)と試算した。

$$\begin{array}{rcccl} \text{標準画地の比準価格} & & \text{個別的要因の比較} & & \text{対象地の比準価格(単価)} \\ \text{***,*** 円/m}^2 & \times & \text{** / 100} & \rightleftharpoons & \text{***,*** 円/m}^2 \\ & & \text{[個別的要因の内訳] *** **} & & \\ \text{対象地の比準価格(単価)} & & \text{地積} & & \text{対象地の比準価格(総額)} \\ \text{***,*** 円/m}^2 & \times & \text{*** m}^2 & \rightleftharpoons & \text{***,***,*** 円} \end{array}$$

(2) 収益還元法(土地残余法)

対象地上に**の**の**を想定し、当該建物から得られる総収益から総費用を控除した償却前の純収益を求め、その純収益を還元利回りで還元して、直接法により収益価格を試算する(別表**参照)。

① 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益

想定建物を含めた土地建物一体としての**から、建物に帰属する**を控除し、さらに建物の取壊し、建築に要する未収入期間を考慮して、土地に帰属する純収益を*,***,***円と査定した。

② 還元利回り

における最も一般的と思われるの利回りを標準とし、その投資対象との関連において有する不動産の**性、すなわち、**性・**性・**性・**等を総合的に**し、**における**の取引利回り、**調査などを参考とし、さらに**の**も考慮して、還元利回りを**%と査定した。

③ 収益価格

未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益を還元利回りで還元して収益価格を以下の通り***,***,***円(***,***円/m²)と試算した。

$$\begin{array}{rcccl} \text{土地に帰属する純収益} & & \text{還元利回り} & & \text{直接還元法による収益価格} \\ \text{***,***,*** 円} & \div & \text{**\%} & \rightleftharpoons & \text{***,***,*** 円} \end{array}$$

(3) 開発法

対象不動産は**な**であり、**として利用することが合理的であると判断される。したがって、価格時点において、対象不動産を**して、標準的な**とすることを想定し、その**を**時点に**した価格から、**相当額及び**の**費用を**時点にそれぞれ**した額を控除して、**法による価格を試算する(別表**参照)。

①販売総額

別表**～**にあるとおり、同一需給圏内の**地の取引事例から、想定**地としての**価格及び**価格を求め、**時点の**価格を***,***円/m²と判定した。これにより、販売総額を別表**7のとおり、***,***,***円と算定した。

②宅地造成費及び付帯費用

別表**にあるとおり、宅地造成費用を、標準的な**費の**等を勘案して***,***,***円 (**,***円/m²)と査定した。また、付帯費用(販売費及び一般管理費)を販売総額の**%相当額として、**,**,***円と査定した。

③開発法等による価格

利回り金利**等を総合的に勘案し、昨今の**及び不動産市場の**等及び対象不動産の**から投下資本収益率を年**%と査定し、策定した開発スケジュールに基づき、販売総額、造成費及び付帯費用を、それぞれ価格時点に割り戻して開発法による価格を***,***,***円 (**,***円/m²)と試算した。

(4)公示価格等による規準

対象不動産は**地であり、規準とすべき適切な**の**の地価公示標準地等は所在しないため、**することができなかつた。なお、地価公示の公示価格等を規準とした価格については、上記(3)開発法の適用において、分譲想定価格の算定に際して規準とした。

6. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

(1)試算価格の調整

以上より、以下の通り試算価格が求められた。

	総額	単価
比準価格	***,***,***円	(***,***円/m ²)
収益価格	***,***,***円	(***,***円/m ²)
開発法による価格	***,***,***円	(***,***円/m ²)

①各試算価格の再吟味

1)比準価格

比準価格は対象不動産と**の**等に位置すると認められる**の**から**しており、**及び**等もほぼ妥当な範囲内において適切に処理されている。当該手法により求められた価格は**の**性を**した**な価格であり、**が**い**と判断される。

2)収益価格

収益価格は、対象不動産の**性に着目した価格であり、対象地に**を想定し、**の**における**に基づき**を求め、**で**して試算した**な価格である。しかし、対象不動産は**を中心とする**地域にあり、**性よりも**としての**性、**性等が重視される。また、**の**や**な**等により、**に見合った**を想定することが**であり、**の十分な**が見込まれないことから、**に比し低位に求められた。

3) 開発法による価格

開発法による価格は、**の**に着目した価格であり、対象不動産を**して**することを想定し、その販売収入の割引現在価格から販売費用の割引現在価格を控除して求めた価格である。**の策定に当たっては、**の特性及び**を十分に考慮し、また、**の査定に当たっては**の**に存する**を多数収集して**を適用し、さらに地価公示価格等との均衡に留意して求めており、**等の**性を反映した価格といえる。

②各試算価格が有する説得力の判断

本件鑑定評価においては、対象不動産は**を中心とする**地域内の**が**更地であり、**が**として**することが想定され、**法による**は**とすべき価格である。また、**の**から試算した**価格も、**としての**を反映した**な**で、**性が高い価格と判断される。

(2)鑑定評価額の決定

以上により、**な**に裏付けられ、**が高く、**を反映した**価格を標準とし、**の**性を考慮した**法による価格についても十分に考慮し、専門職業家としての良心に基づき、適正と判断される鑑定評価額を***,***,***円(***,***円/m²)と決定した。

以上

SAMPLE

取引事例比較法①

【査定表】

番号	取引価格 (円/㎡)	事 情 補 正	時 点 修 正	建 付 減 価 補 正	標 準 化 正 補	地 格 域 差	比 準 価 格 (円/㎡)	標 準 画 地 の 比 準 価 格 の 決 定
1	***,***	100 100	*** 100	100 100	100 **	100 **	***,***	試算の結果、やや**が生じたが、各取引事例の有する**は**と判断されるため、各試算価格の**をもって、妥当と判断し、比準価格と決定した。 ***,***円/㎡
2	***,***	100 100	*** 100	100 -	100 **	100 **	***,***	
3	***,***	100 100	*** 100	100 100	100 **	100 **	***,***	
4	***,***	100 100	*** 100	100 100	** **	100 **	***,***	

【事情補正】

番号	取引の事情	事情補正
1	事情なし	**
2	事情なし	**
3	事情なし	**
4	事情なし	**

【時点修正】

期間変動率		期間変動率の根拠
平成**年**月**日	～ 平成**年**月**日	**
平成**年**月**日	～ 平成**年**月**日	**
平成**年**月**日	～ 平成**年**月**日	**

当該地域と類似性を共にする地価公示標準地:**-1の対前年変動率を参考に左記の通り査定した。

番号	取引時点	査定根拠
1	平成**年**月**日	$\{1 + (-**\% \div **\text{ヶ月} \times **\text{ヶ月})\} \times \{1 + (**\% \div **\text{ヶ月} \times **\text{ヶ月})\}$
2	平成**年**月**日	$\{1 + (-**\% \div **\text{ヶ月} \times **\text{ヶ月})\} \times \{1 + (**\% \div **\text{ヶ月} \times **\text{ヶ月})\}$
3	平成**年**月**日	$\{1 + (-**\% \div **\text{ヶ月} \times **\text{ヶ月})\} \times \{1 + (**\% \div **\text{ヶ月} \times **\text{ヶ月})\}$
4	平成**年**月**日	$\{1 + (-**\% \div **\text{ヶ月} \times **\text{ヶ月})\} \times \{1 + (**\% \div **\text{ヶ月} \times **\text{ヶ月})\}$
	(公)**-1 平成**年**月**日	$\{1 + (-**\% \div **\text{ヶ月} \times **\text{ヶ月})\} \times \{1 + (**\% \div **\text{ヶ月} \times **\text{ヶ月})\}$

起算時点については15日までを当月とし、16日以降は次月とする。

【個別的要因】

標準画地		対象地の個別的要因				
		画地条件	格差率	その他	格差点	格差相乗積
形状	長方形	**	**			** 100
地積	**㎡	**	**			
間口	**m					
奥行	**m					
接面状況	中間画地					
方位	北	相乗積	**	総和		

【対象不動産の比準価格】

標準画地の比準価格	個別的要因の比較	対象不動産の比準価格
,円/㎡	× $\frac{**}{100}$	***,***円/㎡
対象不動産の比準価格(単価) ***,***円/㎡	× 対象不動産の地積 ****㎡	対象不動産の比準価格(総額) ***,***,***円

取引事例比較法②

事例地		取引事例1 (類似地域)		取引事例2 (類似地域)		取引事例3 (類似地域)		取引事例4 (類似地域)	
要因項目									
地	街路条件	**	**	**	**	**	**	**	**
	幅員・舗装・系統連続性等		**		**		**		**
			100		100		100		100
域	交通接近条件	**	**	**	**	**	**	**	**
	最寄駅・最寄商店街・公共施設等への接近性	**	**	**	**	**	**	**	**
			100		100		100		100
格	環境条件	**	**	**	**	**	**	**	**
	周辺の利用状態・土地の利用度・供給処理施設等	**	**	**	**	**	**	**	**
			100		100		100		100
差	行政的条件		**		**		**		**
	公法上の規制の程度		100		100		100		100
格	その他	**	**	**	**	**	**	**	**
		**	100	**	100	**	100	**	100
格相乗積		**	100	**	100	**	100	**	100
標	画地条件	**	**	**	**	**	**	**	**
	地積/間口/奥行/形状等・接面街路との関係等		**		**		**		**
			100		100		100		100
補	その他		100		100		100		100
			100		100		100		100
格相乗積		**	100	**	100	**	100	**	100
正	格相乗積	**	100	**	100	**	100	**	100

収益還元法(土地残余法)

【想定建物】

I 用途	共同住宅(*LDK**室)	III延床面積	***m ² (***坪)	V有効率	**%
II 構造・階層	**造**階建	IV賃貸面積	***m ² (***坪)	VI地積	***m ²

【総収入算出内訳】

項目	査定額	算出根拠	
①貸室賃料収入	***,***,***円	***,***円	× 12ヶ月 #VALUE!
②共益費収入	***,***,***円	***,***円	× 12ヶ月 #VALUE!
③駐車場収入	***,***,***円	**,**円/台	× **台 × 12ヶ月
④貸倒損失	***,***,***円	保証金にて充当	
⑤空室等による損失相当額 [(①+②+③)×空室率]	***,***,***円	***,***,***円	× 5.0% (空室率)
⑥合計 [①+②+③-④-⑤]	***,***,***円		
⑦保証金等の運用益	***,***,***円	***,***,***円	× (1 - 5.0%) × 1.0% (運用利回り)
⑧権利金等の運用益及び償却額	***,***,***円	償却年数:4年 運用利回り:1.0%	***,***,***円 × (1 - 5.0%) × 0.2563
⑨その他の収入に係る保証金等の運用益	***,***,***円	0円	× (1 - 5.0%) × 1.0%
⑩総収益 [⑥~⑨合計]	***,***,***円		

【総費用算出内訳】

項目	査定額	算出根拠	
⑪維持管理費	***,***,***円	***円/坪	× ***坪 × 12ヶ月
⑫水道光熱費	***,***,***円	***円/坪	× ***坪 × 12ヶ月
⑬修繕費	***,***,***円	総収益 × 2.0%	
⑭プロパティマネジメントフィー	***,***,***円	(①+②+③) × (1 - 5.0%) × 3.0%	
⑮テナント募集費用等	***,***,***円	月額賃料 × (1 - 5.0%) × テナント入替率 10.0%	
⑯公租公課	土地	***,***,***円 査定による	
	建物	***,***,***円 査定による	
⑰損害保険料	***,***,***円	再調達原価 × 0.1%	
⑱その他費用	***,***,***円		
⑲建物等の取壊し費用の積立金	***,***,***円	再調達原価 × 0.5%	
⑳総費用 [⑪~⑲合計]	***,***,***円	(経費率**%)	

【基本利率等】

(1) 基本利率 : r	**%	(5) 賃料の変動率 : g	**%
(2) 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物価格) : a	**%	(6) 躯体の経済的耐用年数 : na	**年
(3) 設備割合 (設備価格 ÷ 建物価格) : b	**%	(7) 設備の経済的耐用年数 : nb	**年
(4) 未収入期間 : m	**年	(8) 未収入期間を考慮した修正率 : α	**%

【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	***,***,***円	***,***円/m ² × ***m ²	× 10% (設計管理)
2元利通増償還率	****	躯体部分	設備部分
		*** × **%	+ *** × **%
3建物等に帰属する純収益	***,***,***円 (***,***円/m ²)		

【土地に帰属する純収益】

A総収益	***,***,***円	D建物等に帰属する純収益	***,***,***円
B総費用	***,***,***円	E土地に帰属する純収益 [C-D]	***,***,***円
C純収益 [A-B]	***,***,***円	F未収入期間考慮後 [E × α]	***,***,***円

土地の収益価格	還元利回り (r - g)	**%	***,***,***円	(***,***円/m ²)
---------	---------------	-----	--------------	----------------------------

開 発 法

【開発計画の概要】

土地	①総面積	***m ² (100.00%)
	②公共用地	***m ² (**%)
	道路	***m ² (**%)
	公園・緑地	***m ² (**%)
	その他(調整池)	***m ² (**%)
③有効面積(①-②)	***m ² (**%)	
④平均分譲面積(1区画)	***m ² = **%	
⑤区画数	**区画	

【収支計画】

分譲収入	類似地域に所在する取引事例等を比較検討して、標準画地の価格を***,***円と査定し、各画地の個別的要因を考慮して、上記開発計画に基づく分譲価格を右記の通り査定した(別表**参照)。	***,***,***円
宅地造成工事費等	**,**,***円/m ² × ***m ² ÷ 整地工事、分筆等を想定し宅地造成工事費を**,**,***円/m ² と査定した。	***,***,***円
販売費及び一般管理費	***,***,***円 × **% = 分譲収入の **% を計上した。	***,***,***円
投下資本収益率	**% と査定した。	

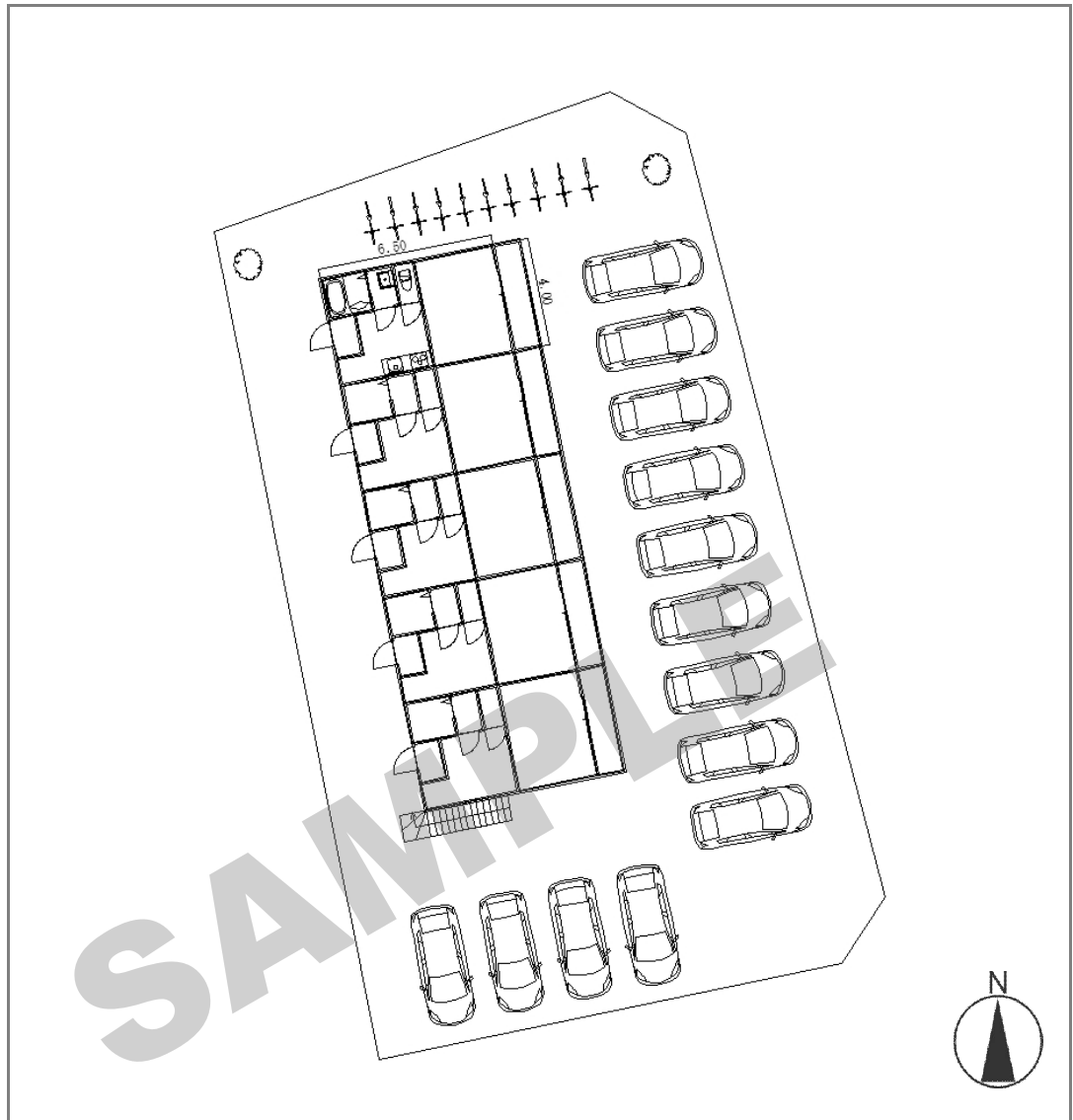
【スケジュール】

	2ヶ月	3ヶ月	5ヶ月	7ヶ月	11ヶ月
準備期間	◆	▲2ヶ月			
造成期間		◆2ヶ月	▲3ヶ月		
建築期間					
販売期間			◆3ヶ月	7ヶ月	▲11ヶ月
販売費及び一般管理費	◆		5ヶ月		▲11ヶ月

【開発法による価格】

費目		割合	金額	割引期間	複利現価率	複利現価額	
収入	分譲収入	50.0%	***,***,***円	3	***	***,***,***円	
		30.0%	***,***,***円	7	***	***,***,***円	
		20.0%	***,***,***円	11	***	***,***,***円	
	合計	100.0%	***,***,***円			***,***,***円	
支出	A造成工事費	30.0%	***,***,***円	2	***	***,***,***円	
		70.0%	***,***,***円	3	***	***,***,***円	
		計	100.0%	***,***,***円			***,***,***円
	B販売費及び一般管理費	50.0%	***,***,***円	5	***	***,***,***円	
		50.0%	***,***,***円	11	***	***,***,***円	
	計	100.0%	***,***,***円			***,***,***円	
	合計(A+B)		***,***,***円			***,***,***円	
開発法による価格		収入-支出			***,***,***円 ***,***,***円	(***,***円/m ²)	

土地残余法（想定建物図面）



【想定建物概要】

階	用途	床面積(㎡)	専有面積(㎡)	共用面積(㎡)	住戸数
4	居宅	130.00	130.00	0.00	5
3	居宅	130.00	130.00	0.00	5
2	居宅	130.00	130.00	0.00	5
1	居宅	130.00	130.00	0.00	5
合計		520.00	520.00	0.00	20

敷地面積： 600.81㎡

用途地域： 1種住居

指定建蔽率： 60%

指定容積率： 200%

建築面積： 130.00㎡

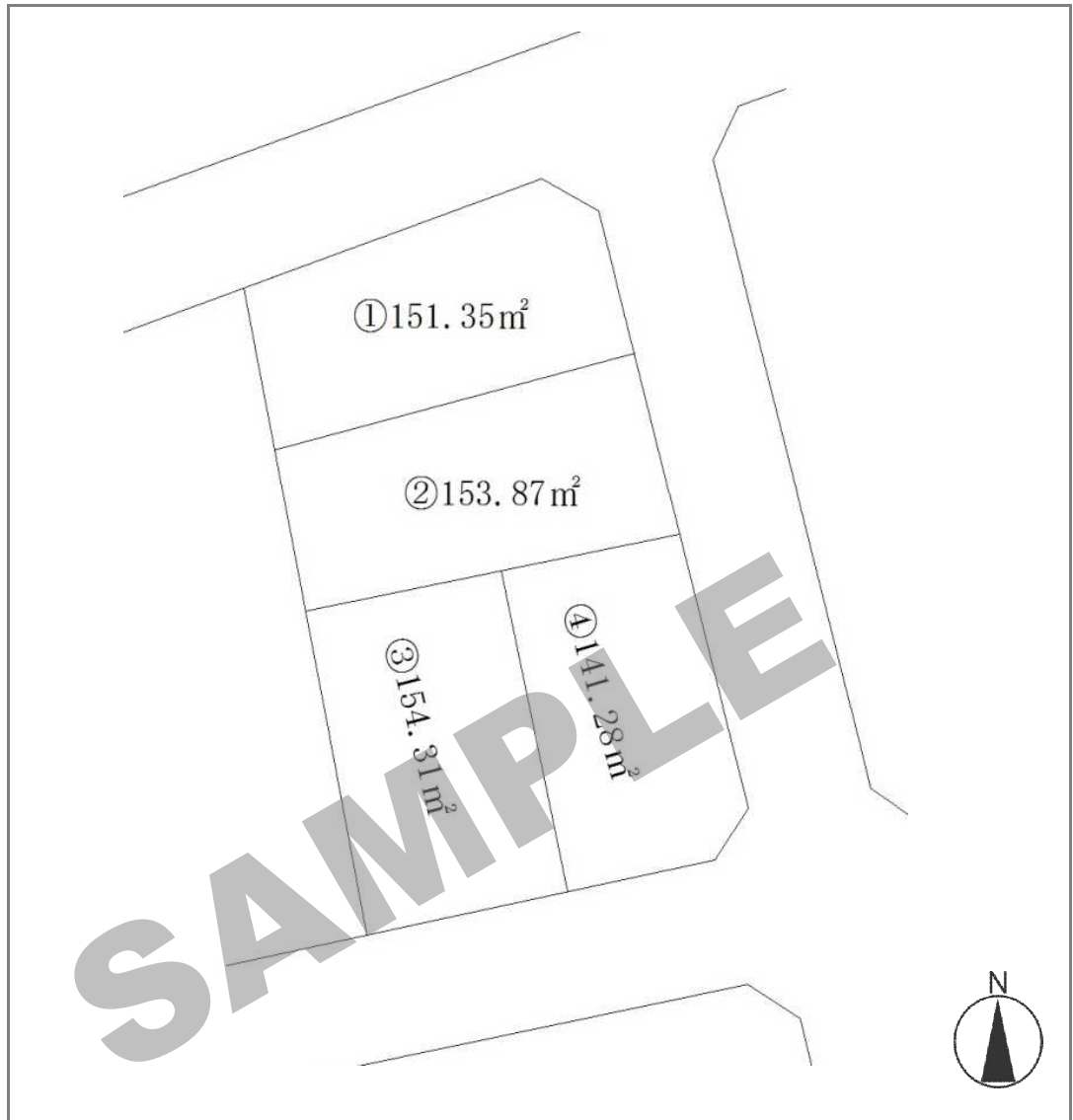
建蔽率： 21.6%

延床面積： 520.00㎡

容積率： 86.5%

駐車場： 13台

開発法（開発計画図）



【開発計画概要】

総開発面積：	600.81m ²	100.0%	
宅地面積：	600.81m ²	100.0%	4区画
道路用地：	0.00m ²	0.0%	なし
公園用地：	0.00m ²	0.0%	なし
その他：	0.00m ²	0.0%	なし