

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 445,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	(一般的) (要 因) (地 域) (要 因) (個別的) (要 因)	人口は、増加傾向で推移。建築着工件数は、横ばいに転じた。今後の景気動向により、地価は影響を受けるものと思われる。 最寄駅から徒歩圏にある住宅地であり、一般住宅、マンションが建ち並ぶ良好な居住環境にある。土地に対する需給は安定的である。 個別的要因に変化はない。	
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡							
	②変動率	年間	+0.2 %	半年間				%

3 試算価格算定内訳

江東(都) — 12 宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	02 (基) 3 - 30	江東区亀戸7丁目151番23外 2 「亀戸7-15-11」	2.6.25	建付地	(51.78 3.22)	ほぼ台形	北西3.9 m私道	亀戸駅北東方 650 m	準工 (70,240) 準防 特別用途地区 高度(3種)	
b	08 (基) 3 - 16	江東区亀戸8丁目14番3外 「亀戸8-14-7」	2.12.15	建付地	(40.90 10.56)	ほぼ長方形	北3.7 m私道	亀戸駅北東方 810 m	準工 (70,240) 準防 高度(3種) 2 特工	
c	14 (基) 3 - 38	江東区亀戸3丁目34番13 「亀戸3-10-18」	2.3.26	建付地	(61.61)	ほぼ長方形	南4 m私道	亀戸駅北西方 1.1 km	商業 (100,240) 防火 高度(3種)	
d	09 (基) 3 - 12	江東区大島5丁目55番12、4 5番15 「大島5-25-6」	2.11.16	建付地	(40.21)	長方形	西4 m道路	大島駅南西方 340 m	1 住居 (70,160) 準防 高度(3種)	
e	09 (基) 3 - 10	江東区大島3丁目418番16 「大島3-18-7」	2.4.27	更地	(55.93 8.35)	長方形	東3.5 m私道	西大島駅北東方 470 m	準工 (70,240) 準防 高度(3種) 2 種特別工業	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	(500,412)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	497,935	$\frac{100}{[97.0]}$	513,335	街路 0.0 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 $\frac{[100.0]}{100}$	513,000
b	(305,867)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	327,017	$\frac{100}{[77.6]}$	421,414		421,000
c	(488,949)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	467,994	$\frac{100}{[94.1]}$	497,337		497,000
d	(457,447)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	450,720	$\frac{100}{[97.8]}$	460,859		461,000
e	(466,583)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	454,805	$\frac{100}{[96.9]}$	469,355		469,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.07	街路 0.0 画地 -6.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	%/月 +0.03	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.07	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -4.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.03	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -1.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -3.0		
オ比準価格決定の理由 〔比準価格： 472,000 円/㎡〕 以上、5事例より試算した。近隣地域と地域要因が類似する江東区東部の地域の取引事例を中心に採用した。いずれの取引事例も、取引に事情がない。複合不動産の取引である事例a、b、c、dは、土地、建物の価格は各事例の性格に応じた適正な配分がなされている。事例eは、最寄駅を異にするが更地の取引である。したがって、いずれの事例も等しく妥当性を有するものと尊重し、中庸値をもって、比準価格を決定した。										

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,416,730	691,200	3,725,530	2,453,050	1,272,480	(0.9749) 1,240,541	(4.5 - 0.3) 4.2 %
	⑧収益価格	29,536,690 円 (314,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		50.00		S 3 F		150.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工 高度(3種) 準防	70 %	300 %	300 %	94 ㎡	8.2 m× 11.5 m	前面道路：区道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		小人数家族用、フロア貸し、2DK、平均専有面積 47.50㎡			⑦有効率 100.0 % の理由		外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	50.00	100.0	50.00	2,550	127,500	1.0	127,500		
							1.0	127,500		
○ 2 ~ 2	住宅	50.00	100.0	50.00	2,600	130,000	1.0	130,000		
							1.0	130,000		
3 ~ 3	住宅	50.00	100.0	50.00	2,650	132,500	1.0	132,500		
							1.0	132,500		
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		390,000		390,000		
								390,000		
⑨月額支払賃料				390,000 円 × 12ヶ月 = 4,680,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				4,680,000 円 × 8.3 % + 円 × % = 388,440 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				4,291,560 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				390,000 円 × 91.7 % × 1.00 % = 3,576 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(3 年) 運用利回り(1.00 %) 390,000 円 × 91.7 % × 0.3400 = 121,594 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				4,416,730 円 (46,986 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	02 (基賃) 3 — 10	3,253 (3,079)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,158	対象基準階の 月額実質賃料 2,676 円/㎡ 月額支払賃料 (2,600 円/㎡)
b	02 (基賃) 3 — 11	2,955 (2,953)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	2,758	
c	02 (基賃) 3 — 12	2,836 (2,757)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,673	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目		実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費		106,500 円	35,500,000 ×	0.3 %
②維持管理費		140,400 円	4,680,000 ×	3.0 %
③公租公課	土地	71,600 円	査定額	
	建物	301,700 円	35,500,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料		35,500 円	35,500,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金		35,500 円	35,500,000 ×	0.10 %
⑥その他費用		0 円		
⑦総費用 ①～⑥		691,200 円 (7,353 円／㎡) (経費率 15.6 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r : 基本利率	4.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.3 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9749

(3)-7 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	35,500,000 円	設計監理料率 230,000 円／㎡× 150.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0691	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 × 40 % + 0.0750 × 40 % + 0.0914 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,453,050 円 (26,096 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	4,416,730 円
②総費用	691,200 円
③純収益 ①－②	3,725,530 円
④建物等に帰属する純収益	2,453,050 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,272,480 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,240,541 円 (13,197 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	4.2 %
29,536,690 円 (314,000 円／㎡)		