

本調査研究は、財団法人日本船舶振興会の補助金を受けて実施したものです

# 土地評価に関する調査研究

—宅地の売買実例価額・価格体系等  
及び宅地の評価手法の調査研究—

平成 4 年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター

## は し が き

財団法人 資産評価システム研究センターは、適切な地域政策の樹立に資するため、地域の資産の状況及びその評価の方法に関する調査研究等の事業を実施することを目的として設立されました。

当評価センターにおける調査研究は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体等における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学職経験者及び自治省並びに地方公共団体等の関係者をもって構成する資産評価システム、土地、家屋及び償却資産の各部門ごとの研究委員会において行われ、その成果は、会員である地方公共団体及び関係団体等に配付し、活用されているところであります。

本年度の土地研究委員会の調査研究テーマは、①土地評価の均衡化・適性化等に関する調査研究 ②宅地の売買実例価額等の調査及び価格体系等の調査研究の2項目であります。

本書は、上記②の調査研究に属する「土地価格と価格形成要因の調査分析に基づく比準表の作成等宅地評価の効率的な処理方法についての調査研究」を行いその成果をとりまとめたもので、この程ここに、公表する運びとなりました。

この機会に、熱心にご研究、ご審議をいただきました委員及び専門員並びに実地調査に当り、種々ご協力を賜りました地方公共団体の関係者各位に対し、心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び地方公共団体等に役に立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係団体の皆様のなご指導、ご援助をお願い申し上げます。

最後に、この調査研究事業は、(財)日本船舶振興会の補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表するものであります。

平成4年3月

財団法人 資産評価システム研究センター  
理 事 長 大 橋 茂 二 郎

# 研 究 組 織

## 土 地 研 究 委 員 会

委員長	宇田川 璋 仁	明海大学教授（経済学部）
委員	田 中 一 行	成蹊大学教授（経済学部）
”	米 原 淳七郎	追手門学院大学教授（経済学部）
”	田 中 啓 一	日本大学教授（経済学部）
”	河 野 勉	(財)日本不動産研究所専務理事
”	井 上 孝 男	(株)住信基礎研究所取締役社長
”	木 脇 義 博	(財)日本不動産研究所管理部長
”	風 間 四 郎	(財)健康・体力づくり事業団
”	鈴 木 歳 彦	東京都主税局資産税部長
”	川 瀬 新 吾	大阪市財政局主税部長
”	中 村 知 夫	横浜市企画財政局主税部長
”	新 井 一 吉	川越市財務部長
”	林 省 吾	自治省税務局府県税課長
”	堤 新 二 郎	自治省税務局固定資産税課長
”	宮 田 勝 美	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
”	池 口 篤 寿	(財)資産評価システム研究センター調査研究部長
専門員	河 合 芳 樹	(財)日本不動産研究所システム開発部 システム開発第三課長
”	馬 場 直 行	東京都主税局資産税部固定資産評価課長
”	大 島 康 孝	大阪市財政局主税部固定資産税課長
”	中 西 猛	横浜市企画財政局主税部固定資産税課長
”	宮 島 正 二	川越市財務部資産税課長
”	薄 井 達 雄	自治省税務局固定資産税課土地第一係長 (兼)土地第二係長(兼)調査係長
”	井 上 茂	(財)資産評価システム研究センター主任研究員

なお、池口篤寿委員及び馬場直行専門員は、それぞれ川崎 渉委員・菅沢匡専門員が途中辞任されたことに伴い、その後任として委嘱された。

# 目 次

I	調査研究の目的	1
II	調査研究の結果	2
1	調査の手順	2
(1)	土地価格比準表の作成	
(2)	標準宅地の選定	
(3)	標準宅地価格の評定	
(4)	その他の路線価の算定	
2	調査対象都市の概況	4
3	土地価格比準表の作成	5
(1)	価格形成要因の抽出	
(2)	価格形成要因の分析	
(3)	土地価格比準表の作成	
4	標準宅地の選定	16
(1)	用途地区の区分	
(2)	状況類似地域の区分	
(3)	主要な街路と標準宅地の選定	
5	標準宅地価格の評定	20
6	その他の路線価の算定	21
(1)	土地価格比準表の適用・修正	
(2)	標準宅地価格の均衡の検討	
(3)	その他の路線価の算定	
別紙 1	数量化第Ⅰ類分析結果	25
別紙 2	不動産鑑定評価書例その1(住宅地)	27
別紙 3	不動産鑑定評価書例その2(商業地)	32
別紙 4	不動産鑑定評価書例その3(工業地)	37

## 1 調査研究の目的

この報告書は、地方公共団体の土地評価事務担当者の実務上の参考に資するため、宅地評価のより一層の均衡化、適正化を図る観点から、その効率的な処理方法について調査研究を試みたものである。

具体的には、次の2点を中心として調査を行った。

第1点は、商業地区の土地価格比準表の作成である。土地価格比準表は、対象都市の土地価格形成の概要を体系的に示すことによって、土地評価の指針となるものであるが、商業地区の価格形成は地域の態様や地域的特性の多様さから統一的な把握や分析が困難であるため、これまで標準的な処理手順及び手法についての検討は、住宅地区に比べてなされることが少なかった。ここでは調査対象としてA市のB駅前商業地域を選定し、実際に売買実例等を分析し、実務に即した手順によって土地価格形成要因の抽出ならびに土地価格比準表の作成を行った。

第2点は、標準宅地の評価である。これについては、売買実例価額から適正な時価を評定することとされているが、平成6年度の評価替えから鑑定評価価格の活用が必要不可欠となっていることから、ここでは固定資産税標準宅地の評価額算定の基礎資料としての不動産鑑定評価書の一例を、A市をモデルとして用途別に示した。

## Ⅱ 調査研究の結果

### 1 調査の手順

固定資産評価基準の市街地宅地評価法のしくみに示された、用途地区の区分から各筆の評価額の算出に至る全体の手順のなかで、次の項目について調査を行ったものである。

なお、全体の作業の概要は、図1に示すとおりである。

#### (1) 土地価格比準表の作成

調査対象都市において、売買実例を収集・整理し、売買実例価額と土地価格形成要因との関係を統計的に分析し、さらに不動産鑑定評価の実務上の経験値等を参考として土地価格比準表を作成した。

#### (2) 標準宅地の選定

固定資産評価基準の考え方に則り、用途地区の区分、状況類似地域の区分及び標準宅地の選定を行った。

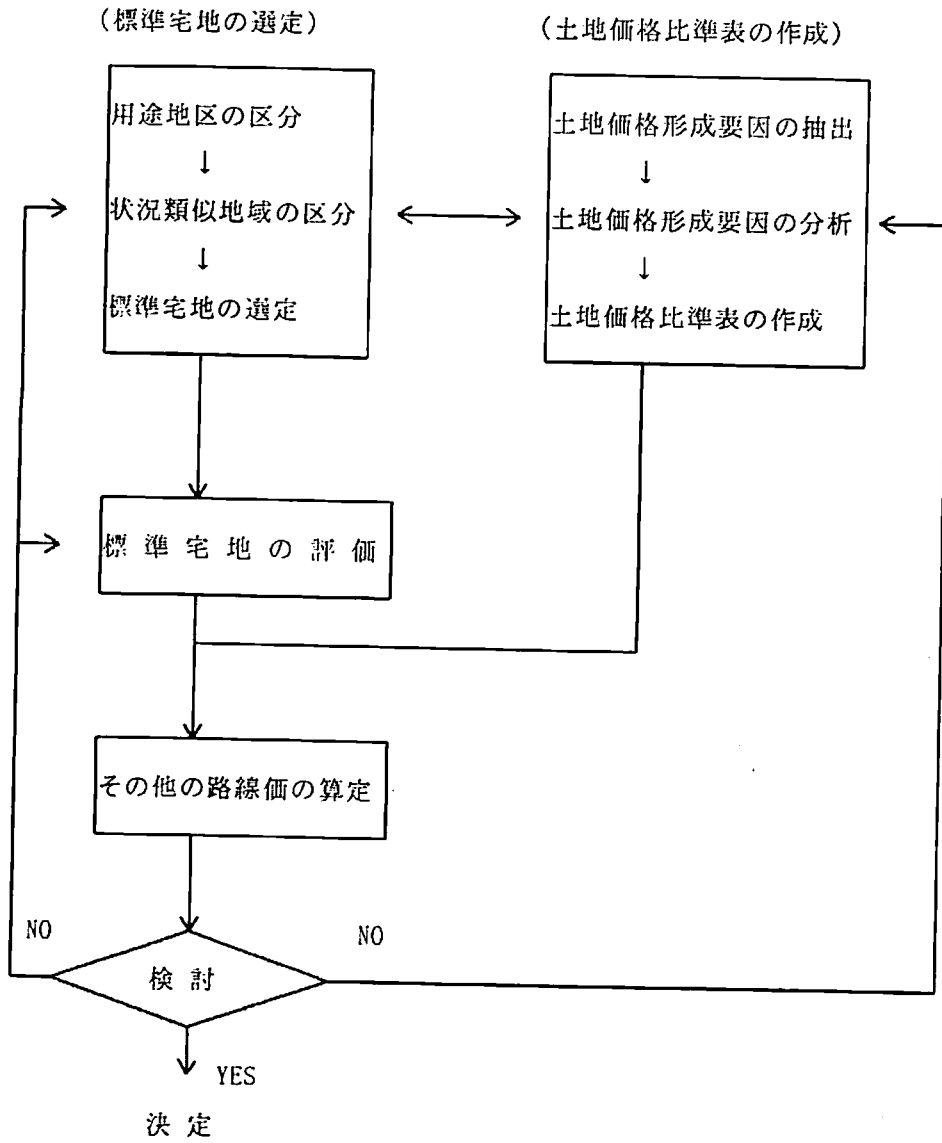
#### (3) 標準宅地の評価

ここでは、選定した標準宅地について標準宅地調書を作成し、これに基づいて不動産鑑定士（等）に依頼した不動産鑑定評価書の一例を、用途別（商業地・住宅地・工業地）に示した。

#### (4) その他の路線価の算定

標準宅地の沿接する路線（主要な街路）とその他の路線（その他の街路）の価格形成要因を土地価格比準表を用いて比較し、その他の路線の価格を算定した。

図1 作業手順



## 2 調査対象都市の概況

調査対象都市の概況は次のとおりである。

### (A市の概況)

市制の施行	昭和29年
位 置	東経 139度22分36秒 北緯 35度34分03秒 海拔 124.96m
面 積	90.77平方キロメートル うち、市街化区域面積 63.68平方キロメートル
人 口	531,562人 (平成2年国勢調査)
世 帯	187,351世帯 (平成2年国勢調査)
土地区画整理事業	都市計画決定 7 地区 385.1ha 施行済 16 地区 1,822.6ha (平成元年3月末現在。なお、「施行済」には旧都市計画法第12条によるものを含む。)
公共下水道	計画処理区域6,102ha、 供用処理区域2,586ha (平成元年都市計画年報)
都市公園等	計画 136箇所 131.35ha 供用 128箇所 74.47ha (平成元年都市計画年報)
住宅着工等	住宅着工床面積 717,904平方メートル (平成元年建築統計年報)
事業所数等	事業所数 19,666 従業員 177,519人 (昭和61年事業所統計調査報告、非農林水産業)
商 店 数	卸売業商店数 1,071 従業員 8,066人 小売業商店数 4,387 従業員 22,827人 (昭和63年商業統計)



### 3 土地価格比準表の作成

#### (1) 価格形成要因の抽出

土地価格の評定にあたっては、用途的地域の観点から区分した価格形成要因に着目して評価することにより、はじめて適正な価格を求めることが可能になる。

不動産鑑定評価基準によれば、用途的地域別の主な地域要因は次のとおりである。

##### <住宅地域>

- ㉠ 日照、温度、湿度、風向等の気象の状態
- ㉡ 街路の幅員、構造等の状態
- ㉢ 都心との距離及び交通施設の状態
- ㉣ 商店街の配置の状態
- ㉤ 上下水道、ガス等の供給・処理施設の状態
- ㉥ 公共施設、公益的施設等の配置の状態
- ㉦ 汚水処理場等の嫌悪施設等の有無
- ㉧ 洪水、地すべり等の災害の発生の危険性
- ㉨ 騒音、大気汚染等の公害の発生の程度
- ㉩ 各画地の面積、配置及び利用の状態
- ㉪ 住宅、生垣、街路修景等の街並みの状態
- ㉫ 眺望、景観等の自然的環境の良否
- ㉬ 土地利用に関する計画及び規制の状態

##### <商業地域>

- ㉠ 商業施設または業務施設の種類、規模、集積度等の状態
- ㉡ 商業背後地及び顧客の質と量
- ㉢ 顧客及び従業員の交通手段の状態
- ㉣ 商品の搬入及び搬出の利便性
- ㉤ 街路の回遊性、アーケード等の状態
- ㉥ 営業の種別及び競争の状態
- ㉦ 当該地域の経営者の創意と資力
- ㉧ 繁華性の程度及び盛衰の動向
- ㉨ 駐車施設の整備の状態

<工業地域>

- ㉑ 幹線道路、鉄道、港湾、空港等の輸送施設の整備の状況
- ㉒ 労働力確保の難易
- ㉓ 製品販売市場及び原材料仕入
- ㉔ 動力資源及び用排水に関する費用
- ㉕ 関連産業との位置関係
- ㉖ 水質の汚濁、大気汚染等の公害の発生の危険性
- ㉗ 行政上の助成及び規制の程度

ここではA市の商業地域において、土地の価格に影響を与えていると考えられる要因を抽出し、さらにそのうちで価格形成に重要な影響を与える要因を次のとおり選定した。

<A市の商業地域において選定した価格形成要因>

- ① (街路条件) 道路幅員
- ② (街路条件) 舗装の有無
- ③ (街路条件) 歩道の有無
- ④ (街路条件) 道路の種別
- ⑤ (街路条件) 道路の連続性
- ⑥ (交通・接近条件) 駅勢圏及び最寄駅への距離
- ⑦ (交通・接近条件) 商業中心及び商業中心への距離
- ⑧ (交通・接近条件) バス停留所への距離
- ⑨ (環境条件) 商業密度
- ⑩ (環境条件) 地域的特性
- ⑪ (環境条件) 建物の標準的階層
- ⑫ (環境条件) 商業集積形態
- ⑬ (行政的条件) 都市計画上の用途地域
- ⑭ (行政的条件) 指定建ぺい率
- ⑮ (行政的条件) 指定容積率
- ⑯ (行政的条件) 基準容積率
- ⑰ (行政的条件) 防火地域・準防火地域

## (2) 価格形成要因の分析

A市の商業地域において選定した価格形成要因と売買実例価格との関係を現実の売買実例によって分析した。

売買実例の集計・分析にあたっては、昭和61年から平成2年までのA市の商業地域（固定資産評価上の用途地区が普通商業地区及び併用住宅地区であるもの）において取引が成立した売買実例165件を使用し、売買実例価格（取引価格）は平成元年7月1日時点に時点修正した。（なお、数量化理論第Ⅰ類による分析結果については、別紙1を参照のこと。）

街路条件 ----- 商業地域は街路沿いに形成されるので、街路の状態は土地価格に大きな影響を及ぼす。道路幅員は地域の特性に適合した幅員であるかどうか重要であり、必ずしも広幅員が優れるとは限らない。数量化理論第Ⅰ類では12m未満と12m以上とで価格差がみられるが、表1にみるようにA市の商業地域における売買実例の分布からははっきりした傾向は掴めない。しかし、同一状況類似地域内での格差は経験的に認められるものであると考えられる。

また、道路の連続性については、売買実例のなかには「行き止まり」の事例はなかったが、「行き止まり」については客足に決定的な影響を与えられられる。

交通・接近条件 ----- 駅から近い商業地域は顧客の通行量も多く、一般に収益性が高い。A市においても、表2及び表4にみるように最寄駅への接近性は土地価格に大きな影響を及ぼしていると考えられる。数量化理論第Ⅰ類による分析結果においても、最寄駅がどの沿線にあるか及び最寄駅への距離は土地価格と大きな相関があることが示されている。しかし、駅間格差ないし沿線間格差については同一状況類似地域内では最寄駅は同一であると考えられるので、比準表の対象とはならない。

行政的條件 ----- 容積率制限は、建築基準法の規定に基づいて、都市計画によって定められた敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合に関する規制である。収益のもとになる店舗面積や事務所床面積を直接規制するものである

ので、特に土地の高度利用が進んでいる地域では、土地価格に対する影響が大きい。容積率制限については、都市計画で定められた容積率（＝指定容積率）の上限までの建物の建築が常に可能なわけではなく、容積率制限が異なる地域にまたがる場合は加重平均した値以下としなければならないし、また前面道路の幅員が12m未満である場合はその幅員のメートルの数値に0.6（住居系の用途地域の場合は0.4）を乗じたもの以下でなければならない。（それらを考慮した容積率を基準容積率という。）

A市においても、数量化理論第I類の結果及び表3・表4にみるように、基準容積率は商業地域の土地価格に大きな影響を及ぼしている。

環境条件 ----- A市の商業地域の環境条件としては、商業密度や地域的特性等を調査したが、表5にみるように路線価評定用比準表に採用しうるような要因は見い出しえなかった。しかしながら、経験的には商業地域における環境条件はもっとも大きな格差を生む条件であることに留意する必要があると思われる。

表 1 道路幅員別取引価格

取引価格 道路幅員	合計	30万% 以下	50万% 以下	100万% 以下	200万% 以下	200万% 超
合計	165 100.0%	5 3.0%	17 10.3%	50 30.3%	42 25.5%	51 30.9%
4m以下	3 1.8%	—	—	1 0.6%	1 0.6%	1 0.6%
6m以下	29 17.6%	2 1.2%	1 0.6%	9 5.5%	6 3.6%	11 6.7%
8m以下	26 15.8%	—	1 0.6%	6 3.6%	8 4.8%	11 6.7%
12m以下	37 22.4%	1 0.6%	8 4.8%	11 6.7%	9 5.5%	8 4.8%
20m以下	54 32.7%	1 0.6%	6 3.6%	19 11.5%	13 7.9%	15 9.1%
20m超	16 9.7%	1 0.6%	1 0.6%	4 2.4%	5 3.0%	5 3.0%

上段：サンプル数（件）  
下段：構成比（%）

表 2 駅距離別取引価格

取引価格 駅距離	合計	30万% 以下	50万% 以下	100万% 以下	200万% 以下	200万% 超
合計	165 100.0%	5 3.0%	17 10.3%	50 30.3%	42 25.5%	51 30.9%
100m未満	9 5.5%	—	—	1 0.6%	2 1.2%	6 3.6%
100m以上 200m未満	35 21.2%	—	—	5 3.0%	8 4.8%	22 13.3%
200m以上 500m未満	47 28.5%	1 0.6%	2 1.2%	10 6.1%	16 9.7%	18 10.9%
500m以上 1000m未満	32 19.4%	1 0.6%	3 1.8%	16 9.7%	9 5.5%	3 1.8%
1000m以上	42 25.5%	3 1.8%	12 7.3%	18 10.9%	7 4.2%	2 1.2%

上段：サンプル数（件）  
下段：構成比（%）

表 3

## 基準容積率別取引価格

取引価格 基準容積率	合計	30万階 以下	50万階 以下	100万階 以下	200万階 以下	200万階 超
合計	165 100.0%	5 3.0%	17 10.3%	50 30.3%	42 25.5%	51 30.9%
200%未満	7 4.2%	2 1.2%	2 1.2%	3 1.8%	—	—
200%以上 300%未満	92 55.8%	3 1.3%	15 9.1%	38 23.0%	24 14.5%	12 7.3%
300%以上 400%未満	26 15.8%	—	—	3 1.8%	10 6.1%	13 7.9%
400%以上 500%未満	26 15.8%	—	—	6 3.6%	8 4.8%	12 7.3%
500%以上	14 8.5%	—	—	—	—	14 8.5%

上段：サンプル数（件）

下段：構成比（%）

表 4

## 駅距離別基準容積率別売買実例価格分布

基準容積率 駅距離	合計	200% 未満	200% 以上 300% 未満	300% 以上 400% 未満	400% 以上 500% 未満	500% 以上
合計	165 2,050.5 100.0%	7 428.0 4.2%	92 1,165.3 55.8%	26 2,502.8 15.8%	26 2,500.6 15.8%	14 7,003.6 8.5%
100 m 未満	9 4,379.9 5.5%	—	1 2,115.7 0.6%	4 2,583.9 2.4%	2 1,425.8 1.2%	2 12,058.1 1.2%
100 m 以上 200 m 未満	35 3,880.5 21.2%	—	12 2,397.5 7.3%	8 3,492.8 4.8%	8 3,562.3 4.8%	7 7,229.8 4.2%
200 m 以上 500 m 未満	47 1,984.9 28.5%	3 458.7 1.8%	23 1,323.1 13.9%	8 2,233.8 4.8%	8 2,536.0 4.8%	5 4,665.1 3.0%
500 m 以上 1000 m 未満	32 1,177.1 19.4%	1 484.0 0.6%	22 1,056.2 13.3%	3 1,562.4 1.8%	6 1,543.7 3.6%	—
1000 m 以上	42 765.2 25.5%	3 378.7 1.8%	34 666.2 20.6%	3 1,412.2 1.8%	2 2,057.4 1.2%	—

表5 商業密度別地域の特性別売買実例価格分布

地域の特性 商業密度	合計	駅周辺型	路線型	住宅 近隣型
合計	165 2,050.5 100.0%	58 3,890.0 35.2%	11 1,368.4 6.7%	96 1,017.3 58.2%
0%	3 2,989.3 1.8%	1 7,932.0 0.6%	— — —	2 518.0 1.2%
1%以上 10%未満	7 743.9 4.2%	— — —	1 619.0 0.6%	6 764.7 3.6%
10%以上 20%未満	12 1,689.4 7.3%	2 6,748.7 1.2%	1 1,745.6 0.6%	9 558.9 5.5%
20%以上 40%未満	45 1,120.8 27.3%	9 2,296.5 5.5%	2 401.9 1.2%	34 851.8 20.6%
40%以上 60%未満	38 2,535.4 23.0%	17 4,124.4 10.3%	3 2,077.1 1.8%	18 1,111.1 10.9%
60%以上 100%未満	40 1,816.1 24.2%	13 2,876.0 7.9%	3 1,432.9 1.8%	24 1,289.9 14.5%
100%	20 4,223.1 12.1%	16 4,751.2 9.7%	1 1,353.7 0.6%	3 2,362.6 1.8%

上段：サンプル数（件）  
中段：平均価格（千円）  
下段：構成比（%）

(3) 土地価格比準表の作成

売買実例の集計・分析結果及び不動産鑑定評価実務上の経験値に基づき、A市の商業地域において選定した土地価格形成要因のなかから、次の5要因を路線価評定用の土地価格比準表に採用した。

- イ (街路条件) 道路幅員
- ロ (街路条件) 道路の連続性
- ハ (交通・接近条件) 最寄駅への距離
- ニ (行政的條件) 基準容積率
- ホ (環境条件) その他(主に商業地としての商況)

なお、作成した比準表は次のとおりであるが、これは後に述べるようにその他の路線価の算定作業のなかで幾度ものフィードバックの作業を経て、そのあてはまりが検証されたものである。

① 道路幅員

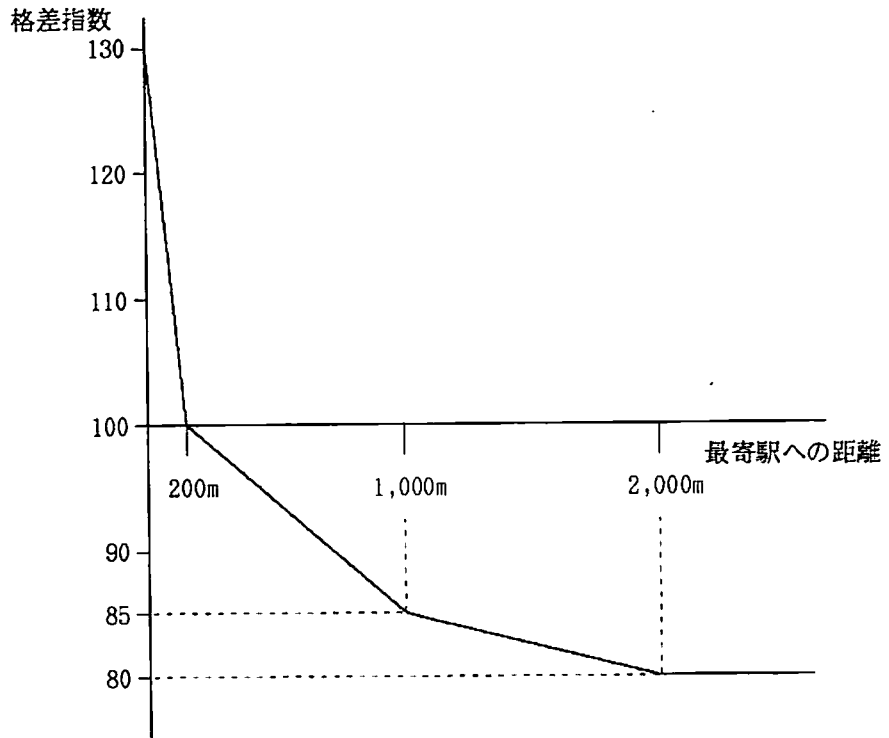
路線 標準宅地	路線						
	4 m 未満	4 m 以上 6 m 未満	6 m 以上 8 m 未満	8 m 以上 10 m 未満	10 m 以上 12 m 未満	12 m 以上 16 m 未満	16 m 以上
4 m未満	0	+7	+11	+13	+16	+18	+20
4 m以上6 m未満	-6	0	+4	+6	+8	+10	+13
6 m以上8 m未満	-10	-4	0	+2	+4	+6	+8
8 m以上10 m未満	-12	-6	-2	0	+2	+4	+6
10 m以上12 m未満	-13	-8	-4	-2	0	+2	+4
12 m以上16 m未満	-15	-9	-6	-4	-2	0	+2
16 m以上	-17	-11	-7	-6	-4	-2	0



② 道路の連続性

標準宅地 \ 路線	路線	
	通り抜け	行止り
通り抜け	0	-10
行止り	+11	0

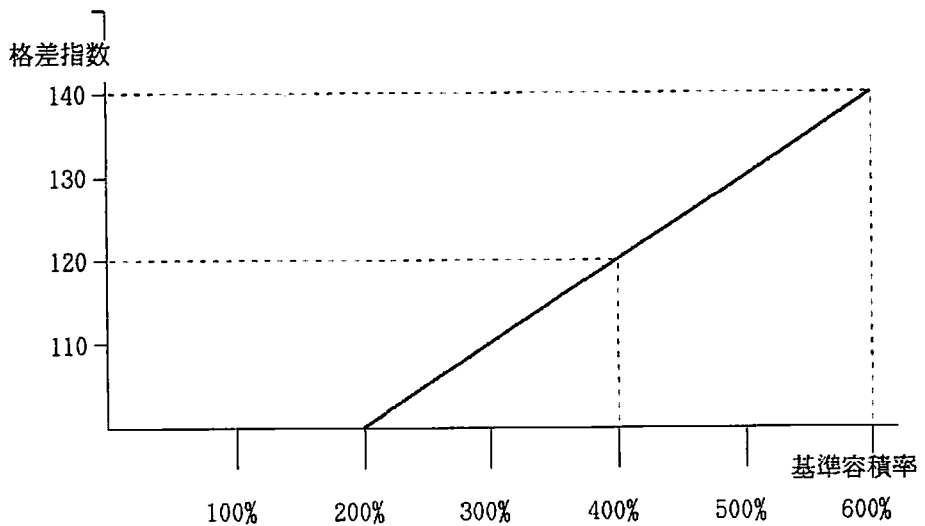
③ 最寄駅への距離



#### ④ 基準容積率

基準容積率は次の算式により求めた。

- a. 道路幅員が12m以上である場合---基準容積率は指定容積率(都市計画で定められた容積率)と同じ
- b. 道路幅員が12m未満で、用途地域が第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域のいずれかである場合---「道路幅員のメートルの数値(ただし、4m未満のものは4mとする)×0.4」と「指定容積率」のうち、いずれか小さいもの
- c. 道路幅員が12m未満で、用途地域がb.で挙げたもの以外である場合---「道路幅員のメートルの数値(ただし、4m未満のものは4mとする)×0.6」と「指定容積率」のうち、いずれか小さいもの



⑤ その他（商況）

路線	同一状況類似地域内において、商況が標準宅地より						
	かなり劣る	劣る	やや劣る	同程度	やや優る	優る	かなり優る
標準宅地	-15	-10	-5	0	+5	+10	+15

## 4 標準宅地の選定

### (1) 用途地区の区分

固定資産評価基準解説（土地篇）によれば、用途地区とは「宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち地域的にみて類似性の強い要素を基準として区分されているものであるが、具体的には、宅地がおおむね適業適地の原則に従って利用されていることから、その利用状況が類似している地区をいう」としている。

これは、不動産鑑定評価基準で記している用途的地域の概念とほぼ共通するものである。

不動産鑑定評価においては、用途的地域の観点から区分した価格形成要因に着目して評価することにより、はじめて適正な価格を求めることが可能になる。

同じように、固定資産評価においても、価格形成要因は用途地区ごとにそれぞれ異なるものであるから、評価の対象となる土地の属する地域の用途を的確に定めることはきわめて重要な作業となる。

ただし、固定資産評価基準と不動産鑑定評価基準との間には、用途区分について重要な相違点も存在する。すなわち、固定資産評価においては、現況の土地利用の状況が重視されるのに対して、不動産鑑定評価においては、ある用途から他の用途に移行しつつある地域について移行後の用途の考慮がなされる点である。適正な時価としての正常な価格を求めるという観点からは、こうした移行しつつある地域においては、移行の程度に応じ、移行後の用途を考慮して地域区分する必要があるといえる。

### (2) 状況類似地域の区分

固定資産評価基準によれば、状況類似地域とは、同一用途地区のなかで「街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度、その他の宅地利用上の便等からみて相当に相違する地域」であり、いかえれば「価格形成要因がおおむね同等と認められる地域」である。

路線価付設の手順で考えれば、状況類似地域が区分されると、そのなかで主要な街路の路線価に比準してその他の街路の路線価が付設されることになる。

この点から考えれば、「相当に相違」する要因として地域を区分する必要性が生じてくる価格形成要因が何で、また「おおむね同等」という範囲で同一地域内で比準可能となる価格形成要因が何であるかを、対象都市の土地利用と価格形成要

因との関係において分析し、区分の判断基準を示すことが必要になる。

以上の点を考慮し、作業の手順は用途地区ごとに「相当に相違」を生じる要因を抽出し、抽出された要因による格差を路線ごとに考察して状況類似地域を区分した。

A市において、状況類似地域を区分すべき要因として抽出されたのは次のような要因である。

<A市における状況類似地域を区分すべき要因>

- ・普通商業地区  
商況、地域的特性、営業の種別、建物の平均的階層
- ・併用住宅地区  
営業の種別、標準的画地規模、商業密度
- ・普通住宅地区  
地勢、開発状況、最寄り駅からの距離
- ・大工場地区・中小工場地区  
用途地域(工専・工業・準工)、標準的画地規模、開発状況

(3) 主要な街路と標準宅地の選定

主要な街路については、各状況類似地域内において、街路の状況が標準的であり、街路に面する宅地の利用形態が状況類似地域の用途性を適確に反映しうる路線を選定することとし、標準宅地の選定にあたっては、主要な街路に沿接する宅地のなかから、奥行、間口、形状等が地域において標準的なものと認められるものを選定した。

ア 選定基準

選定基準については、固定資産評価基準解説(土地篇)の示すところに従い、A市においては次の選定作業を行った。

<主要な街路の選定基準>

- (7) 当該状況類似地域内において、街路の状況等及び価格事情が標準的で、宅地評価の指標となる街路
- (4) 地価公示法に基づく標準地及び国土利用計画法に基づく都道府県標準地の所在する街路

<標準宅地の選定基準>

- (7) 画地計算法でいう奥行価格逓減率が1.0であり、他の各種加算率、補正率の適用がない宅地
- a 沿接している主要な街路以外の街路には接していない宅地
  - b 形状が矩形である宅地
  - c 間口が、その所在する用途地区からみて、適度な広さがある宅地
  - d 奥行が、その所在する用途地区からみて、適度な長さがある宅地
  - e 間口と奥行の釣合いがとれている宅地
  - f その他崖地補正等の補正を必要としない宅地
- (4) 適正な時価の評定にあたって判断を誤らせる要素のない宅地
- a その主要な街路の属している用途地区の用途と同一用途に供されている宅地
  - b 上物である家屋の規模、程度等がその街路で標準的な宅地
  - c 精通者に適正な時価について意見を求めるとき等において、私情の入るおそれのない宅地

#### イ 標準宅地の画地条件

標準宅地は、奥行、間口、形状等の画地条件がそれぞれの地域において取引形態及び土地利用形態からみて標準的なものが選定されることによって、正常な売買実例価額との均衡を図ることが可能となる。

しかし、この点に関しては実務上いくつかの問題がある。

まず第一は、画地計算法との関係である。画地計算法は附表の補正率等が用途地区別に設定されているので、地域によっては「画地計算法でいう奥行価格逓減率が1.0であり、他の各種加算率、補正率の適用がない宅地」が必ずしも取引形態及び土地利用形態からみて標準的なものといえないということがありうる。

第二は、地域において標準的ということの意味である。例えば、標準的画地規模の大きい地域においては、中間画地は少なく角地や三方路が標準的ということとは十分ありえることであり、その場合標準宅地としては地域において標準的である角地や三方路を選定することによって、現実の取引形態及び土地利用形態との整合性を図ることが可能となる。

第三に、選定基準に合致した街路や宅地がない場合の問題である。宅地としての利用があまり進んでいない地域においては、上記のような基準に合致した街路または宅地を選定することはできないことがあるので、奥行、間口、形状等が地

域において標準的なものでない宅地を選定せざるを得ない場合がありうる。

最後に、標準宅地の価格と主要な街路の路線価の問題がある。

上記の第一のケースにおいては、標準宅地は地域の標準的な画地が選定されたにもかかわらず、その所在する用途地区の奥行通減率表にあてはめると、奥行価格通減率が1.0でないため、標準宅地価格をそのまま主要な街路の路線価とすると、実際の標準宅地そのものの評価額は奥行による通減がなされた価格になってしまうことになる。これは鑑定評価で考えている画地条件の格差と固定資産評価上設定している画地計算基準が異なるためである。

第二のケースにおいては、地域の標準的な画地は角地や三方路であっても、主要な街路の路線価としては中間画地としての価格で付設すべきものであるから、標準宅地の価格と主要な街路の路線価は異なる、ということである。地価公示法に基づく標準地及び国土利用計画法に基づく都道府県基準地が、中間画地でない場合にも同様の注意を要する。

第三のケースは、地域の標準的な画地が選定されなかった場合であるので、当該標準宅地の画地条件による増減価を考慮して主要な街路の路線価を付設することになる。この場合は、鑑定評価書上で標準画地をどのように設定しているかを読みとり、適切な価格を主要な街路の路線価とすべきである。

但し、画地計算結果から主要な街路の路線価を逆算することは評価額を高くすることがあるので注意しなければならない。

## 5 標準宅地の評価

標準宅地の評価については、売買実例価額から適正な時価を評定することとされているが、同時に評価の均衡化・適正化のために、地価公示価格の一定割合を目標に土地評価を行うこととされている。現状では地価公示地点数がきわめて限られていることもあり、不動産鑑定士に標準地に係る鑑定評価を求め、その鑑定評価価格を活用することが必要不可欠となっている。

ここでは固定資産税標準宅地の評価額算定の基礎資料としての不動産鑑定評価書の一例を、A市をモデルとして用途別に示した。（別紙2～別紙4参照）



## 6 その他の路線価の算定

その他の路線価は、標準宅地の評定価格（5において評定）から土地価格比準表（3において作成）を適用して次式のとおり算定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \\ \text{その他の} & \text{標準宅} & & & & & \\ \text{路線価} & \text{地価格} & \times \frac{100 \pm \text{格差率}}{100} & \times \frac{100 \pm \text{格差率}}{100} & \times \frac{100 \pm \text{格差率}}{100} & \times \frac{100 \pm \text{格差率}}{100} & \end{array}$$

ただし、土地価格比準表の適用結果については、すべての地域でそのまま妥当するとは限らないのであって、商業地区等ではむしろ妥当しないことの方が多い。

その場合の土地価格比準表の適用結果が妥当しない原因としては、次の4つが考えられる。

- イ 路線の価格形成要因データが誤っている
- ロ 土地価格比準表に採用していない個別的要因がある
- ハ 当該地域において土地価格比準表が妥当しない
- ニ 標準宅地価格が均衡を失っている

このうち、イについては、データを修正する必要がある。

また、ロについては、その他の要因として別途個別に格差率を設定して路線価の評定を行う必要がある。ただし、多くの路線でそうした処理が生じる場合には土地価格比準表にその要因を採用すべきである。

ハについては、地域別の土地価格比準表の作成が検討されるべきである。ただし、特定の地域に限定される場合にはロと同様の対応で解決できる。

ニについては、均衡を失っている地域の標準宅地価格について、再検討を必要とする。

### (1) 土地価格比準表の適用・修正

その他の路線価は、まず標準宅地の価格から土地価格比準表を適用して算定する。算定例は表6のとおりである。

次に、表6の算定結果を路線図に記入し、図上でその妥当性を検証する。

その結果、土地価格比準表のあてはまりが悪いと判断される場合で、①多くの路線で土地価格比準表に採用していない個別的要因による影響が認められるときには、土地価格比準表にその要因を採用する、②土地価格比準表の格差率が誤っているときには、土地価格比準表の格差率を修正する、③土地価格比準表がある地域では妥当するが、別の地域では妥当しない、というような場合には、それぞれの地域別に用途別の土地価格比準表を作成する、等の作業を行う必要がある。

## (2) 標準宅地価格の均衡の検討

①路線の価格形成要因データは正しい、②土地価格比準表に採用した要因の格差は妥当である、③土地価格比準表に採用していない個別的要因の影響はないかまたは軽微である、にもかかわらず、状況類似地域の境界付近で路線価に説明不能な大きな価格差が生じるような場合には、標準宅地価格を再検討する必要がある。この場合には、均衡を失っている地域の標準宅地価格について、公示価格とのバランスや隣接市町村との均衡を考慮した上で検討・調整することとなる。

## (3) その他の路線価の算定

以上の修正・検討を経て、改めて表6のような様式により土地価格比準表を適用してその他の路線価を算定する。その結果、なお問題点が残っている場合には再度修正・検討を行うことになる。

その他の路線価の算定は、図2にみるように幾度ものフィード・バックの作業を経て、はじめて結果を導くことができる工程であるということがいえる。

図2 その他の路線価の算定作業手順

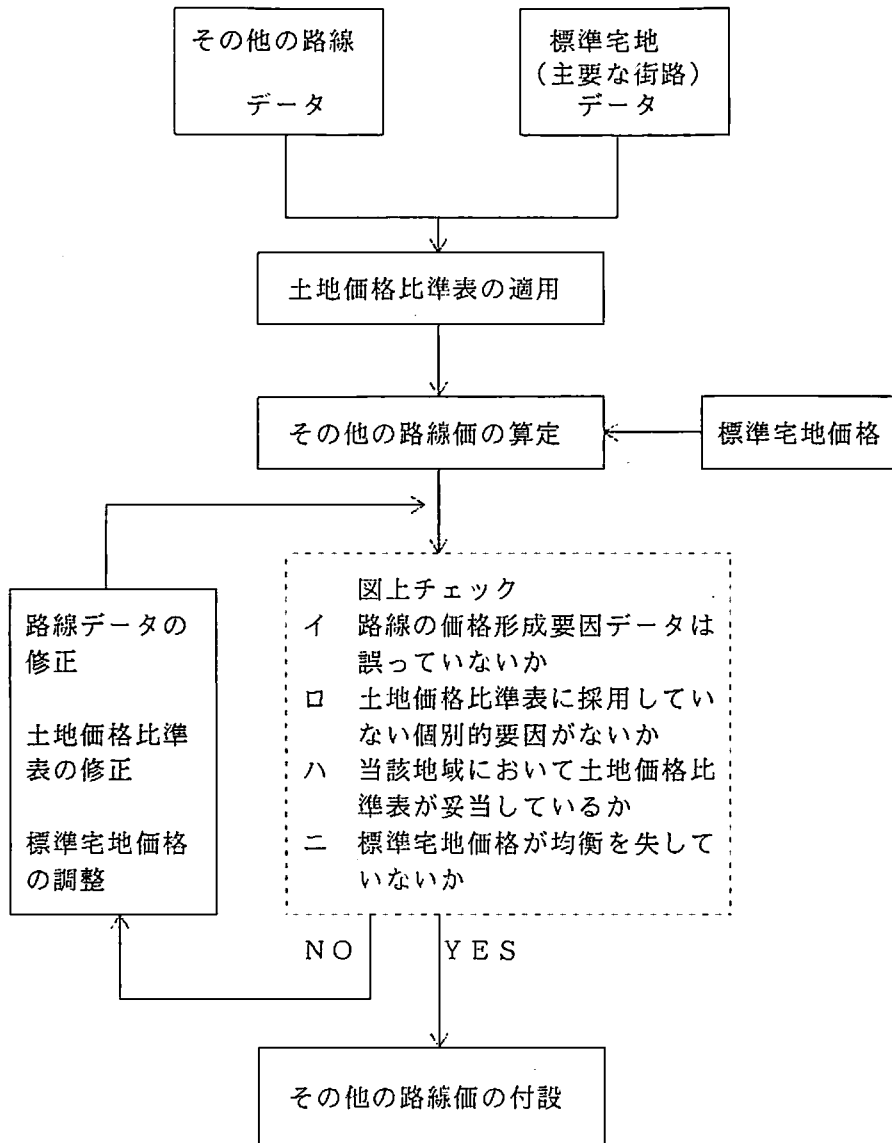


表 6                      その他の路線価の算定

状況類似地域番号    :    999

路線番号	主要な街路	その他の街路	
	99901	99902	
1 道路幅員	1 2 m	1 0 m	-2
2 道路の連続性	通行可	通行可	0
(a) 街路条件格差率			98/100
3 最寄駅への距離	2 5 0 m	3 0 0 m	-1
(b) 接近条件格差率			99/100
4 商況その他	普通	普通	0
(c) 環境条件格差率			100/100
5 基準容積率	3 0 0 %	3 0 0 %	0
(d) 行政的要因格差率			100/100
A 格差率計(a)X(b)X(c)X(d)			97/100
B 時価路線価 係	1,000,000		970,000

別紙 1 数量化第Ⅰ類分析結果

第一回目の分析  
外的基準変数

変数の情報

A( 14)

アイテムカテゴリ変数

Y( 6)      Y( 3)      Y( 7)      Y( 9)

クロス度数表      第一回目の分析

変数名	コード	Y( 6)				Y( 3)				Y( 7)				Y( 9)					
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	5	
Y( 6)	1	28																	
	2		32																
	3			94															
	4				11														
Y( 3)	1	19	31	38	7	95													
	2		1	56	0	0	70												
Y( 7)	1	13	11	9	2	24	8	9											
	2		16	47	2	48	11	0	35										
	3			38	6	15	31	0	0	79									
Y( 9)	1	10	3	2	0	6	1	1	0	4	42			7					
	2		19	58	5	49	43	1	12	45	3	0	92	0					
	3		6	14	1	20	6	4	8	11	3	0	0	0	26				
	4		3	16	5	14	12	2	8	2	2	0	0	0	0	26			
	5		1	4	0	6	8	2	7	5	0	0	0	0	0	0	14		
行幼ケース数		165	(欠測ケース数				0)												

カテゴリウエイト      外的基準：取引価格(千円)

定数項	度数	ウエイト	レンジ
.....	2050.5209528		
最寄駅			3750.6768027
A駅	28	2112.0882629	
B駅	32	-191.3196191	
C駅	94	-372.2528682	
D駅	11	-1638.5885398	
道路幅員			526.0239657
1.2m未満	95	-223.1616824	
1.2m以上	70	302.8622833	
最寄駅への距離			2559.4015901
100m未満	9	1864.1079739	
200m未満	35	771.3022867	
1000m未満	79	-184.4331636	
10000m以上	42	-695.2936161	
基準容積率			4538.0202229
200%未満	7	-1486.2210700	
300%未満	92	-547.9858042	
400%未満	26	89.5946686	
500%未満	26	606.2919984	
500%以上	14	3051.7991529	

統計量		外的基準：取引価格 (千円)				
重相関係数		0.7972374				
観測値の平均		2050.5209528				
推定値の平均		2050.5209528				
観測値の標準偏差		2486.28809				
推定の標準偏差		1558.63470				
分散分析表						
	平方和	自由度	平均平方	F値	確率	
回帰	648279355.33020	11	58934486.84820	24.25943	0.0	
残差	371689343.58550	153	2429342.11494			
全体	1019968698.91570	164	6219321.33485			

相 関 行 列		外的基準：取引価格 (千円)			
最寄駅	最寄駅	道路幅員	最寄駅への距離	基準容積率	取引価格 (千円)
道路幅員	1.0000000				
最寄駅への距離	-0.1041107	1.0000000			
基準容積率	0.1688389	-0.2570730	1.0000000		
取引価格 (千円)	0.2796979	0.0835241	0.3844089	1.0000000	
	0.5600914	0.0278828	0.4760318	0.6506209	1.0000000

偏 相 関 係 数		外的基準：取引価格 (千円)	
最寄駅	偏相関係数		
道路幅員	0.5394462		
最寄駅への距離	0.1606075		
基準容積率	0.3663537		
	0.5229526		

別紙 2 不動産鑑定評価書例その1（住宅地）



## (1) 査定報告表

## 鑑定定評価書

価格時点 平成3年7月1日  
 鑑定評価の依頼目的 固定資産税標準宅地の評価額算定の基礎資料  
 不動産の種別・類型 更地として  
 価格の種類 正常価格  
 評価条件 当該標準宅地上に建物等が存する場合には建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利の付着していないものとしての鑑定評価  
 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係 本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、合理的な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を求めるものであり、求めるべき価格は正常価格である  
 利害関係と縁故関係の有無 な い  
 鑑定評価を行った日 平成3年11月20日  
 評価対象不動産の確認 実地調査日 平成3年7月20日  
 確認に用いた資料 別添標準宅地調査、貴庁\*\*課備付の土地課税台帳・同付属図面  
 照合の結果 上記確認資料と照合し、一致を確認

提出先	A市
発行年月日	第 〇〇〇〇 号 平成 3 年 11 月 30 日
不動産鑑定業者の住所及び名称	東京都港区××1丁目1番1号 社団法人 日本不動産鑑定協会会員 株式会社 ××不動産鑑定事務所 代表取締役 〇〇〇 〇〇〇
資格氏名	不動産鑑定士(補) 〇〇〇 〇〇〇 ㊟

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番	(3) 住居表示	(4) 1平方メートル当たり標準価格	(5) 鑑定定評価書	
				総 額	1平方メートル当たり価格
364-0	A市B町△丁目1番1	「B町3-1-1」	450,000円	104,130,000円	450,000円
			円	円	円
			円	円	円
			円	円	円
			円	円	円

(様式一の一 総括表)

(2) 標準宅地価格評価の内訳

(1) 標準宅地番号		(2) 所在及び地番				(3) 地 積	(4) 1平方メートル当たり標準価格	(5) 鑑定評価額								
364-0		A市B町△丁目1番1				231.40 m <sup>2</sup>	450,000 円	104,130,000 円 (450,000円/m <sup>2</sup> )								
取引事例比較法	(6) 所在	(7) 地 積	(8) 取引時点	(9) 取引価格	(10) 事情補正	(11) 時点修正	(12) 建付減価の補正	(13) 事例地の個別的要因の標準化補正	(14) 地域格差	(15) 比準価格	(16) 比準価格	円/m <sup>2</sup>				
	a	A市B町3丁目	171.00 m <sup>2</sup>	H 3. 2	474,386	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{97}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	(= 460,154) $\times \frac{100}{97}$	480,000	180,000				
	b	A市B町4丁目	235.46	H 3. 10	456,608	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{102}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	(= 465,740) $\times \frac{100}{97}$	480,000					
	c	A市B町3丁目	234.75	H 3. 9	611,715	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{101}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	(= 617,832) $\times \frac{100}{117}$	528,000					
収益還元法	総 収 益			(20) 総費用	(21) 純収益	(22) 建物に帰属する純収益	(23) 土地に帰属する純収益	(31) 採用した還元利回り	(32) 収益価格	(33) 収益価格を求めることができなかったときはその理由						
	(17) 支払賃料	(18) 運用益等	(19) 計((17)+(18))							円/m <sup>2</sup>						
	8,421,600	1,329,739	9,751,339	3,995,943	5,755,396	3,465,000	2,290,396 (10,907%)	+0.04	273,000							
間接法	(24) 所在	(25) 事例地に帰属する純収益	(26) 事情補正	(27) 時点修正	(28) 事例地の個別的要因の標準化補正	(29) 地域格差	(30) 土地に帰属する純収益									
			$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{\square}{100}$	$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{100}{\square}$									
原価区分	(34) 取得原価	(35) 素地の取得原価	(36) 事情補正	(37) 時点修正	(38) 造成工事費	(39) 事情補正	(40) 時点修正	(41) 付帯費用	(42) 事情補正	(43) 時点修正	(44) 有効宅地化率補正	(45) 地域格差	(46) 再調達原価	(47) 熟成度加算	(48) 積算価格	(49) 積算価格を求めることができなかったときはその理由
	直接法	$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{\square}{100}$	$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{\square}{100}$	$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{\square}{100}$	$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{\square}{100}$	$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{1}{\square}$	$\times \frac{100}{\square}$		$\times \frac{\square}{100}$	円/m <sup>2</sup>	既成市街地内の宅地であり土地の再調達原価の把握が困難であるため。
間接法	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=			

(様式二) 評価の内訳A その二

(2) 標準宅地価格評価の内訳

No. \_\_\_\_\_

(50) 試算標準価格の調査整理と	①比準価格 480,000円 ②収益価格 273,000円 の2価格が得られ、開差が生じた。比準価格は市場の実態を反映した実証的価格である。収益価格は土地に帰属する純収益を把握し求めたものであるが、元本である地価の上昇に比較して賃料の増減により相対的に低位に求められたため開差が生じたものと判断する。 標準価格の査定にあたっては、市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考慮し、公示価格を規準とした価格との均衡に留意のうえ標準的画地の標準価格を450,000円と査定した。					(51) 1平方メートル当たり標準価格
						円 450,000
(52) 公示(標準)価格を規(比)準とした価格	(53) 標(基)準地番号	(54) 公示(標準)価格	(55) 時点修正	(56) 個別的要因の標準化補正	(57) 地域格差	(58) 規(比)準価格
	標準地  A  — 26	平成3年1月 450,000円/㎡	× $\frac{97}{100}$ = 436,500	× $\frac{100}{100}$ = 436,500	× $\frac{100}{97}$ = 450,000	円/㎡  450,000
	基準地  —	円/㎡	× $\frac{\square}{100}$ =	× $\frac{100}{\square}$ =	× $\frac{100}{\square}$ =	円/㎡
	補正項目 補正率の内訳	補正項目 補正率の内訳	最寄り駅への接近性 -3			
(59) 対象鑑定標準価格の決定	標準価格の形成要因と比較して対象標準宅地は価格修正を生ずる個別的要因がないので標準価格を採用し、これに評価数量を乗じて、総額を104,130,000円と鑑定評価した。				(61) 鑑定総額 右所 額	
	(60) 償性率の内訳	格差はない			総額 円 104,130,000	1平方メートル当たり価格 円 450,000

(様式三) 評価の内訳 A  
その二)

標準宅地調査

No. \_\_\_\_\_

※標準宅地番号	※ 所 在 地 番	※ 住 居 表 示	※ 所 有 者 名	※ 地 積
364-0	A市B町△丁目1番1	B町3-1-1	〇〇〇 〇〇〇	231.40 ㎡

近隣地域の状況

近隣地域の範囲		B町3丁目22~24街区のうち幅員6m市道に接面する住宅地域。		行 区 域	都市計画区域内・都市計画区域外 (市街化区域)市街化調整区域・未線引き区域			
街路条件	道路幅員・舗装の有無 (幅員) 6m (舗装) (有) 無			政 用 途 地 域	1住専・2住専・(住居)・近商・商業・準工・工業・工専・指定無			
	道路の種類別	国道・都道府県道・(市町村道)・私道・その他( ) 路線名( )		的 容 積 率 等	指定建ぺい率	60%	容積率(指定,基準) 200%, 200%	
	道路の系統・連続性	良 (普通) 劣		条 防 火 規 制	防火地域・準防火地域・無			
交通・接近条件	最寄駅・バス停への距離	JRS線 B駅	230m バス停	件 そ の 他	(一種・二種)特別工業 (一種・二種)文教 風致 臨港 緑地保全 河川区域 (日影規制(一))			
	圏域の中心(住宅地域)	JRS線 A駅	1,890m		規 模	210㎡	形 状	整形地
	商業中心への接近性(商業地域)	より			間 口	14m	奥 行	15m
	幹線道路への距離(工業地域)	(幹線道路名)	より		接 面 関 係	(中間圃地)・角地・( )方路地		
環境条件	供給処理施設	上水道	(有) 無	標 準 的 使 用	戸建住宅地			
		都市ガス	(有) 無	標準宅地(対象地)の面地条件等				
		下水道	(有) 無	※ 規 模	231.40㎡			
	公害・嫌悪施設の影響(住宅地域)	有 (無)		※ 間 口	19m	※ 奥 行	12m	
	自然的状態(住宅地域)	(平坦地)高台地・低地・傾斜地・埋立地・その他		※ 形 状	(整形地)・三角形地・(やや)相当)不整形地			
	営業の種類別(商業地域)	事務所街 小売店街 娯楽街 中小飲食店街 問屋街 沿道型施設 旅館街 その他( )		※ 接 面 関 係	(中間圃地)・角地・( )方路地			
土地区画整理事業 市街地再開発事業等	(施行済) 未施行 施行中		そ の 他					
そ の 他	中小規模の面地が多く戸建住宅及び共同住宅が混在する住宅地域		最 有 効 使 用	戸建住宅地				

(様式六 標準宅地調査)

標準的而地純収益算定内訳表

標準宅地番号 364 - 0

(想定建物の概要)

建物の利用状況				公法上の規制等						
用途	共同住宅	建築面積 (㎡)	110.00	用途地域	住居地域	建ぺい率	60%	指定容積率	200%	その他
								基準容積率	200%	
構造・階層	軽鉄骨造3階建	延床面積 (㎡)	330.00	地積	210	前面道路幅員等	前面道路の幅員 6m	特定道路までの距離		

(純収益算出内訳)

	(1) 階層	(2) 床面積 (㎡)	(3) 有効率 (%)	(3) 有効面積 (㎡)	(4) 階当たり月額支払賃料 (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階	110.00	100	110.00	2,100	231,000	2ヵ月	462,000	462,000
	2階	110.00	100	110.00	2,140	235,400	2ヵ月	470,800	470,800
	3階	110.00	100	110.00	2,140	235,400	2ヵ月	470,800	470,800
	計	330.00		330.00		[A] 701,800		[B] 1,403,600	[C] 1,403,600
年額支払賃料(5) × 12(a)					[A]	701,800円 × 12 = 8,421,600円			
保証金等の運用益(b)					[B]	1,403,600円 × 6% = 84,216円			
権利金等の運用益及び償却額(c)					[C]	1,403,600円 × 0.5454 = 765,523円			
その他収入(d)						駐車料金 10,000円/台 × 4台 × 12 = 480,000円			
計 [(a)+(b)+(c)+(d)]						9,751,339円 (土地㎡当たりの額 46,435%)			

(建物価格及び総費用算出内訳)

項目	算出内訳	
	実額・査定額	算出根拠
建物の再調達原価	69,300,000円	210,000㎡ × 330.00㎡ = 69,300,000円
減価償却費	主体	69,300,000円 × 100% × 1/30 = 2,310,000円
	設備	0
小計	2,310,000	
修繕費	346,500	69,300,000円 × 0.5% = 346,500円
維持管理費	168,432	8,421,600円 × 2% = 168,432円
公租公課	746,980	(土地) 2,585,363円 × 1.7/100 = 43,951円 (建物) 69,300,000円 × 60% × 1.7/100 = 706,860円
損害保険料	69,300	69,300,000円 × 0.1% = 69,300円
貸倒れ準備費		
空室等による損失相当額	350,900	8,421,600円 × 1/24 = 350,900円
その他費用	0	
計	3,995,943	土地階当たりの額 (19,028%)
経費率(41.0%)		
(土地に帰属する純収益の算定等) ( )内は土地階当たりの額		
土地・建物に帰属する純収益	5,755,396円	
建物に帰属する純収益	69,300,000円 × 5%	3,465,000円
土地に帰属する純収益	2,290,396円 (10,907%)	
( )内は土地階当たりの額		
土地の収益率	還元利回り	4%
(273,000%)		

別紙 3 不動産鑑定評価書例その2（商業地）

## (1) 添付表

## 鑑定評価書

価格時点 平成 3 年 7 月 1 日  
 鑑定評価の依頼目的 固定資産税標準地の評価額算定の基礎資料  
 不動産の種類・類型 更地として  
 価格の種類 正常価格  
 評価条件 当該標準地上に建物等が存する場合には建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利の付着していないものとしての鑑定評価  
 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係 本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、合理的な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を求めるものであり、求めるべき価格は正常価格である  
 利害関係と縁故関係の有無 な い  
 鑑定評価を行った日 平成 3 年 11 月 20 日  
 評価対象不動産の確認 実地調査日 平成 3 年 7 月 20 日  
 確認に用いた資料 別添標準地調査、責庁 \* \* 課備付の土地課税台帳・同付属図面  
 照合の結果 上記確認資料と照合し、一致を確認

提出先	A市
発行年月日	第 〇〇〇〇 号 平成 3 年 11 月 30 日
不動産鑑定業者の住所及び名称	東京都港区××1丁目1番1号 社団法人 日本不動産鑑定協会会員 株式会社 ××不動産鑑定事務所 代表取締役 〇〇〇 〇〇〇
資格氏名	不動産鑑定士(補) 〇〇〇 〇〇〇 ㊟

(1) 標準地番号	(2) 所在及び地番	(3) 住居表示	(4) 1平方メートル当たり標準価格	(5) 鑑定評価書	
				総額	1平方メートル当たり価格
585-0	A市D町〇〇〇番1		8,500,000円	3,680,500,000円	8,500,000円
			円	円	円
			円	円	円
			円	円	円
			円	円	円

(2) 標準宅地価格評価の内訳

(1) 標準宅地番号		(2) 所在及び地番			(3) 地積		(4) 1平方メートル当たり標準価格		(5) 鑑定評価額							
585-0		A市D町〇〇〇番1			433.00 m <sup>2</sup>		8,500,000 円		3,680,500,000 円 (8,500,000円/m <sup>2</sup> )							
取引事例比較法	(6) 所在	(7) 地積	(8) 取引時点	(9) 取引価格	(10) 事情補正	(11) 時点修正	(12) 建付減価の補正	(13) 事例地の個別的要因の標準化補正	(14) 地域格差	(15) 比準価格	円/m <sup>2</sup>					
	a	A市D町	200.00 m <sup>2</sup>	年月日 2.7	8,000,000	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{104}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	$(=7,695,238) \times \frac{100}{79}$	= 9,740,000					
	b	F市M町1丁目	230.00	年月日 2.4	5,178,000	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{108}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	$(=5,325,943) \times \frac{100}{56}$	= 9,510,000					
	c	A市D町	1,120.00	年月日 2.7	5,978,571	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{104}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	$(=5,921,632) \times \frac{100}{60}$	= 9,870,000					
収益還元法	総収益			(20) 総費用	(21) 純収益	(22) 建物に帰属する純収益	(23) 土地に帰属する純収益	(31) 採用した還元利回り	(32) 収益価格	(33) 収益価格を求めることができなかったときはその理由						
	(17) 支払賃料	(18) 運用益等	(19) 計((17)+(18))						円/m <sup>2</sup>							
	131,630,400	43,654,248	175,284,648	59,008,248	116,276,400	30,240,000	85,036,400 (215,091円)	÷0.03	7,170,000							
原区分	(24) 所在	(25) 事例地に帰属する純収益	(26) 事情補正	(27) 時点修正	(28) 事例地の個別的要因の標準化補正	(29) 地域格差	(30) 土地に帰属する純収益									
			$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{\square}{100}$	$\times \frac{100}{\square} =$	$\times \frac{100}{\square} =$										
評価法	(34) 取得原価	(35) 素地の取得原価	(36) 事情補正	(37) 時点修正	(38) 造成工事費	(39) 事情補正及び標準化補正	(40) 時点修正	(41) 付帯費用	(42) 事情補正及び標準化補正	(43) 時点修正	(44) 有効宅地化率補正	(45) 地域格差	(46) 再調達原価	(47) 熟成度加算	(48) 積算価格	(49) 積算価格を求めることができなかったときはその理由
	直接法	$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{\square}{100}$	$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{\square}{100}$	$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{\square}{100}$	$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{\square}{100}$	$\times \frac{\square}{100}$	$\times \frac{1}{\square}$	$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{\square}{100}$	円/m <sup>2</sup>	既成市街地内の宅地であり土地の再調達原価の把握が困難であるため。	

(様式二 評価の内訳A その二)



(2) 標準宅地価格評価の内訳

No. \_\_\_\_\_

<p>(50) 試算標準価格の調査整理と</p>	<p>①比準価格 9,750,000円 ②収益価格 7,170,000円 の2価格が得られ、開差が生じた。比準価格は市場の実態を反映した実証的価格である。収益価格は収益性に着目した価格で、土地に帰属する純収益を求め還元利回りで還元して求めた価格である。両価格に開差が生じたのは、土地区画整理事業が進捗し、大型店舗の出店等により発展しつつある近隣地域の地域的特性による将来性が織り込まれた価格で取引が行われているのに対し、賃貸市場においては賃料の遅行性によりこれらの地域的特性が反映された市場が成熟していないことに、帰因するものと思料する。 標準価格の査定にあたっては、発展が予測される駅前商業地域の地域的特性を考慮し、投下資本収益性が重視される商業地域に存することから、本件においては、比準価格及び収益価格を関連づけて、公示価格を標準として求めた価格との均衡に留意のうえ、標準価格を8,500,000円と査定した。</p>					<p>(51) 1平方メートル当たり 標準価格  円 8,500,000</p>
<p>(52) 公示(標準)価格を規(比)準とした価格</p>	<p>(53) 標(基)準地番号  標準地  A  5 — 4  基準地  —</p>	<p>(54) 公示(標準)価格  平成3年1月 7,050,000円/㎡  補正項目 補正率の内訳</p>	<p>(55) 時点修正  × <math>\frac{100}{100}</math> = 7,050,000  × <math>\frac{\square}{100}</math> =</p>	<p>(56) 個別的要因の標準化補正  × <math>\frac{100}{105}</math> - 6,714,286  角地 +5  × <math>\frac{100}{\square}</math> =</p>	<p>(57) 地域格差  × <math>\frac{100}{79}</math> = 8,499,096  最寄り駅への接近性 -1 商況 -20  × <math>\frac{100}{\square}</math> =</p>	<p>(58) 規(比)準価格  円/㎡ 8,500,000  円/㎡</p>
<p>(59) 対象定標評標準価格宅地の決定</p>	<p>標準価格の形成要因と比較して対象標準宅地は価格修正を生ずる個別的要因がないので標準価格を採用し、これに評価数量を乗じて、総額を3,680,500,000円と鑑定評価した。</p>					<p>(61) 鑑定 予定 評 価 額  総 額 円 3,680,500,000  1平方メートル当たり価格 円 8,500,000</p>
<p>(60) 個性率の内訳</p>	<p>格差はない</p>					<p>円 8,500,000</p>

(様式三) 評価の内訳A その二

標準宅地調書

No. \_\_\_\_\_

※標準宅地番号	※所在地番	※住居表示	※所有者名	※地積
585-0	A市D町〇〇〇番1		〇〇〇 〇〇〇	433.00 ㎡

近隣地域の状況

近隣地域の範囲		相模大野北口駅前広場に面し、市道磯部大磯線とコリド一 通りに挟まれた地域。		区 域	都市計画区域内・都市計画区域外 市街化区域・市街化調整区域・未線引き区域		
街路条件	道路幅員・舗装の有無	(幅員) 駅前広場 m (舗装) (有) 無		政 用 途 地 域	1住専・2住専・住居・近商・(商業) 準工・工業・工専・指定無		
	道路の種類別	国道・都道府県道・市町村道・私道・その他( ) 路線名( )		容 積 率 等	指定建ぺい率	80 %	容積率(指定,基準) 500 % , 500 %
	道路の系統・連続性	(以) 普通 劣		防 火 規 制	(防火地域)・準防火地域・無		
交通・接近条件	最寄駅・バス停への距離	H電鉄 線	J 駅 近接 m	規 模	400 ㎡	形 状	整形地
	圏域の中心(住宅地域)	線	駅 m	間 口	16 m	奥 行	25 m
	商業中心への接近性(商業地域)		徒歩 商業中心 m	接 面 関 係	(中間画地)・角地・( )方路地		
	幹線道路への距離(工業地域)	(幹線道路名)	より m	そ の 他			
環 境 条 件	供給処理施設	上水道	(有) 無	標準的使用	中層店舗事務所地		
		都市ガス	(有) 無	標準宅地(対象地)の面地条件等			
		下水道	(有) 無	※規 模	433.00㎡		
	公害・嫌悪施設の影響(住宅地域)	(施設名) 有 無 ( )		※間 口	16 m	※奥 行	24 m
	自然的状態(住宅地域)	平坦地・高台地・低地・傾斜地・埋立地・その他		※形 状	(整形地)・三角形地・(やや・相当)不整形地		
	営業の種類(商業地域)	事務所街 (小売店街) 観光街 中小飲食店街 問屋街 沿道型施設 旅館街 その他( )		※接 面 関 係	(中間画地)・角地・( )方路地		
土地区画整理事業 市街地再開発事業等	施行済 未施行 (施行中)		そ の 他				
そ の 他	都市基盤整備が進行中で中高層の店舗事務所からなる 駅前中心地域。		最 有 効 使 用	中層店舗事務所地			

(様式六 標準宅地調書)

標準的用地純収益算定内訳表

No. \_\_\_\_\_

標準宅地番号 585-0

(想定建物の概要)

建物の利用状況				公法上の規制等						
用途	店舗・事務所	建築面積 (㎡)	360.00	用途地域	商業地域	建ぺい率	80%	指定容積率	500%	その他
構造	鉄筋コンクリート造	延床面積 (㎡)	2,160.00	地積	400 ㎡	前面道路幅員等	前面道路の幅員	特定道路までの距離	500%	
階層	地下1階・地上5階						駅前広場	m		

(純収益算出内訳)

階層	(1) 床面積 (㎡)	(2) 有効率 (%)	(3) 有効面積 (㎡)	(4) 階当たり月額支払賃料 (円)	(5) 月額支払賃料 (円)	(6) 保証金等 (月数)	(7) 保証金等 (円)	(8) 権利金等 (円)
81階	360.0	80.0	288.0	6,200	1,785,600	65カ月	116,064,000	
1階	360.0	80.0	288.0	10,000	2,880,000	67カ月	192,960,000	
2階	360.0	85.0	306.0	6,200	1,897,200	65カ月	123,318,000	
3階	360.0	85.0	306.0	4,800	1,468,000	65カ月	98,409,600	
4階	360.0	85.0	306.0	4,800	1,468,000	65カ月	98,409,600	
5階	360.0	85.0	306.0	4,800	1,468,000	65カ月	98,409,600	
計	2160.0		1,800.0		[A] 10,969,200		[B] 727,570,800	[C]
年額支払賃料(5) × 12(a)				[A]	10,969,200円 × 12 = 131,630,400円			
保証金等の運用益(b)				[B]	727,570,800円 × 6% = 43,654,248円			
権利金等の運用益及び償却額(c)				[C]	元利均等償還率 償却年数( )年 運用利回り( )%			
その他収入(d)					円			
計 [(a)+(b)+(c)+(d)]					175,284,648円 (土地㎡当たりの額 438,212 円)			

(建物価格及び総費用算出内訳)

項目	算出内訳	
	実額・倉定額	算出根拠
建物の再調達原価	604,800,000円	280,000 階 × 2,160.00 ㎡ = 604,800,000円
減価償却費	主体	7,056,000
	設備	9,072,000
	小計	16,128,000
修繕費	6,048,000	604,800,000円 × 1% = 6,048,000円
維持管理費	3,948,912	131,630,400円 × 3% = 3,948,912円
公租公課	10,665,936	(土地) 264,528,000円 × 1.7/100 = 4,496,976円 (建物) 604,800,000円 × 60% × 1.7/100 = 6,168,960円
損害保険料	604,800	604,800,000円 × 0.1% = 604,800円
貸倒れ準備費		
空室等による損失相当額	5,484,600	131,630,400円 × 1/24 = 5,484,600円
その他費用	0	
計	59,008,248	土地階当たりの額 ( 147,521 円 )
(土地に帰属する純収益の算定等) ( )内は土地 階当たりの額		
土地・建物に帰属する純収益	116,276,400円	
建物に帰属する純収益	604,800,000円 × 5% = 30,240,000円	30,240,000円
土地に帰属する純収益	86,036,400円 ( 215,091 円 )	
( )内は土地 階当たりの額		
還元利回り	3%	
土地の収益価格	( 7,170,000 円 )	

別紙 4 不動産鑑定評価書例その3（工業地）

(1) 添付表

鑑定評価書

価格時点 平成3年7月1日

鑑定評価の依頼目的 固定資産税標準宅地の評価額算定の基礎資料

不動産の種別・類型 更地として

価格の種類 正常価格

評価条件 当該標準宅地上に建物等が存する場合には建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利の付着していないものとしての鑑定評価

鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係 本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、合理的な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を求めるものであり、求めるべき価格は正常価格である

利害関係と縁故関係の有無 な い

鑑定評価を行った日 平成3年11月20日

評価対象不動産の確認 実地調査日 平成3年7月20日

確認に用いた資料 別添標準宅地調査、良庁\*\*課備付の土地課税台帳・同付属図面

照合の結果 上記確認資料と照合し、一致を確認

提出先	A市
発行年月日	第 〇〇〇〇 号 平成3年11月30日
不動産鑑定業者の住所及び名称	東京都港区××1丁目1番1号 社団法人 日本不動産鑑定協会会員 株式会社 ××不動産鑑定事務所 代表取締役 〇〇〇 〇〇〇
資格氏名	不動産鑑定士(補) 〇〇〇 〇〇〇 ㊟

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番	(3) 住居表示	(4) 1平方メートル当たり標準価格	(5) 鑑定評価額	
				総額	1平方メートル当たり価格
409-0	A市K町△丁目〇〇番3	「K町2-15」	276,000円	439,074,000円	282,000円
			円	円	円
			円	円	円
			円	円	円
			円	円	円

(様式一の一) 総括表

(2) 標準宅地価額各評価の内訳

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番			(3) 地積	(4) 1平方メートル当たり標準価格	(5) 鑑定評価額										
409-0	A市K町△丁目○○番3			1,557.00 m <sup>2</sup>	276,000 円	439,074,000 円 (282,000円/m <sup>2</sup> )										
取引事例比較法	(6) 所在	(7) 地積	(8) 取引時点	(9) 取引価格	(10) 事情補正	(11) 時点修正	(12) 建付減価の補正	(13) 事例地の個別的要因の標準化補正	(14) 地域格差	(15) 標準価格	(16) 比準価格	円/m <sup>2</sup>				
	a	A市L町3丁目	665.31 m <sup>2</sup>	年月 H 3 . 2	305,468 円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$(= 305,468) \times \frac{100}{97}$	315,000	取引事例 a は取引時点が新しく、用途地域も工業専用地域で類似性は高いが規模がやや小さく、取引事例 b 及び c は規模の類似性はいずれも高いものの各事例とも用途地域が工業地域であり、特に取引事例 c は取引時点がやや古い等、各事例ともその持つ特徴には一長一短があるので、比準価格の査定にあたっては各事例の比重を同等とすることが妥当と判断し、ほぼ中端値である310,000円をもつて比準価格と査定した。				
	b	A市S町	925.66	H 3 . 5	321,500 円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{102}$	$(= 315,196) \times \frac{100}{101}$	312,000					
	c	A市M町3丁目	1,397.56	H 2 . 3	339,000 円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{102}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$(= 345,780) \times \frac{100}{114}$	303,000					
収益法	総収益			(20) 総費用	(21) 純収益	(22) 建物に帰属する純収益	(23) 土地に帰属する純収益	(31) 採用した還元利回り	(32) 収益価格	(33) 収益価格を求めることができなかったときはその理由						
直接法	(17) 支払賃料	(18) 運用益等	(19) 計((17)+(18))	32,040,000	2,097,018	34,137,018	13,323,085	20,813,933	10,500,000	10,313,933 (6,876%)	+0.04	円/m <sup>2</sup> 172,000				
間接法	(24) 所在	(25) 事例地に帰属する純収益	(26) 事情補正	(27) 時点修正	(28) 事例地の個別的要因の標準化補正	(29) 地域格差	(30) 土地に帰属する純収益									
		$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{\square}{100}$	$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{100}{\square}$									
原価法	(34) 区分	(35) 素地の取得原価	(36) 事情補正	(37) 時点修正	(38) 造成工事費	(39) 事情補正及び標準化補正	(40) 時点修正	(41) 付帯費用	(42) 事情補正及び標準化補正	(43) 時点修正	(44) 有効宅地標準補正	(45) 地域格差	(46) 再調達原価	(47) 熟成度加算	(48) 積算価格	(49) 積算価格を求めることができなかったときはその理由
	直接法 間接法	$\times \frac{100}{\square}$ =	$\times \frac{\square}{100}$	$\times \frac{100}{\square}$ =	$\times \frac{100}{\square}$ =	$\times \frac{\square}{100}$	$\times \frac{100}{\square}$ =	$\times \frac{100}{\square}$ =	$\times \frac{\square}{100}$	$\times \frac{100}{\square}$ =	$\times \frac{1}{\square}$ =	$\times \frac{100}{\square}$	$\times \frac{\square}{100}$	円/m <sup>2</sup>	既成市街地内の宅地であり土地の再調達原価の把握が困難であるため。	

(様式二) 評価の内訳 A (その二)

(2) 標準宅地価格評価の内訳

No. \_\_\_\_\_

(50) 試算標準価格の調査整理と	①比準価格 310,000円 ②収益価格 172,000円 の2価格が得られ、開差が生じた。比準価格は市場の実態を反映した実証的價格である。比準価格と収益価格に開差が生じたのはA市内の工業地域は都心との接近性、交通施設の状態等の優れた立地特性に対する根強い需要と稀少性から比準価格は収益価格に対して高めに試算されたためと想料する。標準価格の査定にあたっては市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考慮して、公示価格に規準して求めた価格との均衡に留意のうえ、標準価格を276,000円と査定した。						(51) 1平方メートル当たり標準価格
	円						276,000
(52) 公示(標準)価格を規(比)準とした価格	(53) 標(基)準地番号	(54) 公示(標準)価格	(55) 時点修正	(56) 個別的要因の標準化補正	(57) 地域格差	(58) 規(比)準価格	
	標準地 A 9 — 1	平成3年1月 253,000円/㎡	× $\frac{100}{100}$ = 253,000	× $\frac{100}{102}$ = 248,039	× $\frac{100}{90}$ = 275,599	円/㎡ 276,000	
	補正項目 補正率の内訳			角地 +2	道路の幅員・連続性 -10		
	基準地 —	円/㎡	× $\frac{100}{100}$ =	× $\frac{100}{\square}$ =	× $\frac{100}{\square}$ =	円/㎡	
(59) 対象家定標準価格宅地の決定	標準価格の形成要因と比較して対象標準宅地は下記の価格修正を必要とする個別的要因があるので標準価格に102%の格差修正率を乗ずると282,000円となり、これに評価数量を乗じて、総額を439,074,000円と鑑定評価した。				(61) 総額 円		
	(60) 個性率の内訳	三方路地 +2			円	1平方メートル当たり価格 円	
				439,074,000	282,000		

(様式三) 評価の内訳 A (その二)

標準宅地調査

No. \_\_\_\_\_

※標準宅地番号	※所在地番	※住居表示	※所有者名	※地積
109-0	A市K町△丁目○○番3	「K町2-15」	○○○ ○○○	1,557.00 ㎡

近隣地域の状況

近隣地域の範囲		K町2丁目のうち対象標準宅地が面する幅員18m市道沿いの地域。		行	区 域	都市計画区域内・都市計画区域外 市街化区域 市街化調整区域・未線引き区域				
街路条件	道路幅員・舗装の有無	(幅員)	18m (舗装) (有) 無	政 的 条 件	川 途 地 域	1住専・2住専・住居・近商・商業・準工・工業 (工専) 指定無				
	道路の種類別	国道・都道府県道・(市)町村道・私道・その他( ) 路線名( )			容 積 率 等	指定建ぺい率	60%	容積率(指定,基準)	200%, 200%	
	道路の系統・連続性	(良)	普通 劣		防 火 規 制	防火地域・準防火地域・(無)				
交通・接近条件	最寄駅・バス停への距離	P電鉄A線	E駅 910m バス停	標 準 的 画 地	そ の 他	(一種・二種)特別工業 (一種・二種)文教 風致 臨港 緑地保全 河川区域 日影規制(一)				
	圏域の中心(住宅地域)	線	駅 m		規 模	1,500㎡	形 状	整形地		
	商業中心への接近性(商業地域)		より m		間 口	50m	奥 行	30m		
	幹線道路への距離(工業地域)	(幹線道路名)	国道○○号 より		1,000 m	接 面 関 係	(中間画地)・角地・( )方路地			
環 境 条 件	供給処理施設	上水道	(有) 無	標 準 的 使 用	倉庫地					
	公舎・嫌悪施設の影響(住宅地域)	下水道	(有) 無		標準宅地(対象地)の面地条件等					
	自然的状態(住宅地域)	有 無	(施設名)		※規 模	1,557.00㎡				
	営業の種類別(商業地域)	事務所街 小売店街 娯楽街 中小飲食店街 問屋街 裕道型施設 旅館街 その他( )			※間 口	47m	※奥 行	33m		
	土地区画整理事業 市街地再開発事業等	(施行済) 未施行 施行中			※形 状	(整形地)・三角形地・(やや・相当)不整形地				
	そ の 他	中規模の倉庫、工場を中心に流通業務施設も存する地域。			※接 面 関 係	中間画地・角地・(三)方路地				
				そ の 他						
				最 有 効 使 用	倉庫地					

(様式六 標準宅地調査)



標準的用地和収益算定内訳表

No. \_\_\_\_\_

標準宅地番号 409 - 0

(想定建物の概要)

建物の利用状況				公法上の規制等						
用途	倉庫・事務所	建築面積 (㎡)	750.00	用途地域	工業専用地域	建ぺい率	60%	指定容積率	200%	その他
構造・階層	鉄骨造2階建	延床面積 (㎡)	1,500.00	地積	1,500㎡	前面道路幅員等	前面道路の幅員 1.8m	基準容積率	200%	
				特定道路までの距離						

(純収益算出内訳)

	(1) 階層	(2) 床面積 (㎡)	(3) 有効率 (%)	(4) 階当たり 有効面積 (㎡)	(5) 階当たり 月額支払賃料 (円)	(6) 保証金等 月額支払賃料 (円)	(7) 保証金等 (月数)	(8) 権利金等 (円)
1階	750.00	100	750.00	1,780	1,335,000	4ヵ月 1ヵ月	5,340,000	1,335,000
2階	750.00	100	750.00	1,780	1,335,000	4ヵ月 1ヵ月	5,340,000	1,335,000
計	330.00		330.00		[A] 2,670,000		[B] 10,680,000	[C] 2,670,000
年額支払賃料(5) × 12(a)				[A] 2,670,000円 × 12 = 32,040,000円				
保証金等の運用益(b)				[B] 10,680,000円 × 6% = 640,800円				
権利金等の運用益及び償却額(c)				元利均等償還率 償却年数(2)年 運用利回り(6)% [C] 2,670,000円 × 0.5454 = 1,456,218円				
その他の収入(d)				円				
計 [(a)+(b)+(c)+(d)]				34,137,018円 (土地㎡当たりの額 22,758円)				

(建物価格及び総費用算出内訳)

項目	算出内訳	
	実額・査定額	算出根拠
建物の再調達原価	180,000,000円	120,000階 × 1,500㎡ = 180,000,000円
減価償却費	主体	180,000,000円 × 100% × 1/30 = 6,000,000円
	設備	0
	小計	7,000,000
修繕費	1,800,000	180,000,000円 × 1% = 1,800,000円
維持管理費	640,800	32,040,000円 × 2% = 640,800円
公租公課	2,346,000	(土地) 55,605,000円 × 1.7/100 = 945,285円 (建物) 210,000,000円 × 60% × 1.7/100 = 2,142,000円
損害保険料	210,000	210,000,000円 × 0.1% = 210,000円
貸倒れ準備費		} 32,040,000円 × 1/24 = 1,335,000円
空室等による損失相当額	1,335,000	
その他費用	0	
計	13,323,085	土地㎡当たりの額 ( 8,882円 ) 経費率( 39.0%)
(土地に帰属する純収益の算定等) ( )内は土地 ㎡当たりの額		
土地・建物に帰属する純収益	20,813,933円	
建物に帰属する純収益	210,000,000円 × 5% = 10,500,000円 10,500,000円	
土地に帰属する純収益	10,313,933円 ( 6,876円)	
( )内は土地 階当たりの額		
土地の収益価格	還元利回り 4%	( 172,000円)

