

価格算定補足資料

1. 公示価格を規準とした価格

(1) 標準地番号	(2) 公示価格 (円/㎡)	(3) 時点修正 (※1参照)	(4) 個別的要因の標準化補正 (※2参照)	(5) 地域要因の比較 (※3参照)	(6) 規準価格 (2)×(3)×(4)×(5) (円/㎡)
標準地 —	年 月	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	

※1 月率変動率 (%/月)	※2 標準化補正の内訳			※3 地域要因の比較の内訳		
	街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
	画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

2. 基準価格に比準した価格

(1) 基準地番号	(2) 基準価格 (円/㎡)	(3) 時点修正 (※1参照)	(4) 個別的要因の標準化補正 (※2参照)	(5) 地域要因の比較 (※3参照)	(6) 比準した価格 (2)×(3)×(4)×(5) (円/㎡)
基準地 —	年 月	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	

※1 月率変動率 (%/月)	※2 標準化補正の内訳			※3 地域要因の比較の内訳		
	街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
	画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

価格算定補足資料

3. 取引事例比較法

	(1) 所在	(2) 取引時点	(3) 類型	(4) 地積 (㎡)	(5) 画地の形状	(6) 接面道路の状況	(7) 主要交通施設の状況	(8) 法令上の規制等
a								
b								
c								
	(9) 取引価格 (円/㎡)	(10) 事情補正 (※1参照)	(11) 時点修正 (※2参照)	(12) 建付減価補正	(13) 事例地の個別的要因の標準化補正 (※3参照)	(14) 推定価格 (9)×(10)×(11)×(12)×(13) (円/㎡)	(15) 地域要因の比較 (※4参照)	(16) 比準した価格 (14)×(15) (円/㎡)
a		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$	
b		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$	
c		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$	

	※1 事情の内容	※2 月率変動率 (%/月)	※3 標準化補正の内訳			※4 地域要因の比較の内訳		
a			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	
b			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	
c			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

価格算定補足資料

4. 収益還元法(直接法)その1

標準的画地上に想定した建物の状況	(1)用途		(2)建築面積 (㎡)		(3)構造・階層		(4)延床面積 (㎡)	
	(5)用途地域等		(6)基準建ぺい率 %		(7)指定容積率 %		(8)基準容積率 %	
	(9)地積 (㎡)		(10)間口・奥行	m × m		(11)前面道路、幅員等	前面道路: m 特定道路までの距離: m	
	(12)想定建物の概要				(13)有効率の理由 %			

総収益算出内訳	(14)階層	(15)用途	(16)床面積 (㎡)	(17)有効率 (%)	(18)有効面積 (㎡)	(19)1㎡当たり月額支払賃料 (円)	(20)月額支払賃料 (円)	(21)保証金等 (月数)	(22)保証金等 (円)
								(23)権利金等 (月数)	(24)権利金等 (円)
	計								
	(25)年額支払賃料				円 × 12ヶ月 = 円				
	(26)共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 円				
(27)共益費(管理費)の算出根拠									
(28)その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 = 円					
(29)貸倒れ損失(算出根拠、金額)				円					
(30)空室等による損失相当額 (25)+(26)+(28) × 空室率				円 × % = 円					
(31)小計 (25)+(26)+(28)-(29)-(30)				円					
(32)保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × % × % = 円					
(33)権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 円					
(34)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 × % × % = 円					
(35)総収益 (31)+(32)+(33)+(34)				円 (円/㎡)					

価格算定補足資料

4. 収益還元法(直接法)その2

総費用算出内訳	項 目	実額相当額	算出根拠	
	(1)修繕費	円	×	%
	(2)維持管理費	円	×	%
	(3)公租公課	土地	査定による	
		建物	×	% /1000
	(4)損害保険料	円	×	%
	(5)建物等の取壊費用の積立金	円	×	%
	(6)その他費用	円		
	(7)総費用 (1)～(6)の合計	円 (	円/㎡) (経費率	%)

基本利率等	(8)基本利率 (r)	%	(13)賃料の変動率 (g)	%
	(9)躯体割合 (躯体価格÷建物価格等)	%	(14)躯体の経済的耐用年数	年
	(10)仕上割合 (仕上価格÷建物価格等)	%	(15)仕上の経済的耐用年数	年
	(11)設備割合 (設備価格÷建物価格等)	%	(16)設備の経済的耐用年数	年
	(12)未収入期間	年	(17)未収入期間を考慮した修正率 (α)	

建物等に 純収益の内訳 に帰属する	(18)建物等の初期投資額	円	設計監理料率 円×㎡ ㎡×(100%+ %)		
	(19)元利通増償還率		躯体部分 × %+	仕上部分 × %+	設備部分 × %
	(20)建物等に帰属する純収益 (18)×(19)	円 (	円/㎡)		

標準的画地に 帰属する純収益	(21)総収益	円
	(22)総費用	円
	(23)純収益 (21)－(22)	円
	(24)建物等に帰属する純収益	円
	(25)標準的画地の純収益 (23)－(24)	円
	(26)未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (25)×α	円

収益価格	(27)還元利回り (r－g)	%
	(28)収益価格 (26)÷(27)	円 (円/㎡)