

地価の個別化・多極化に対応した 地価公示への取組

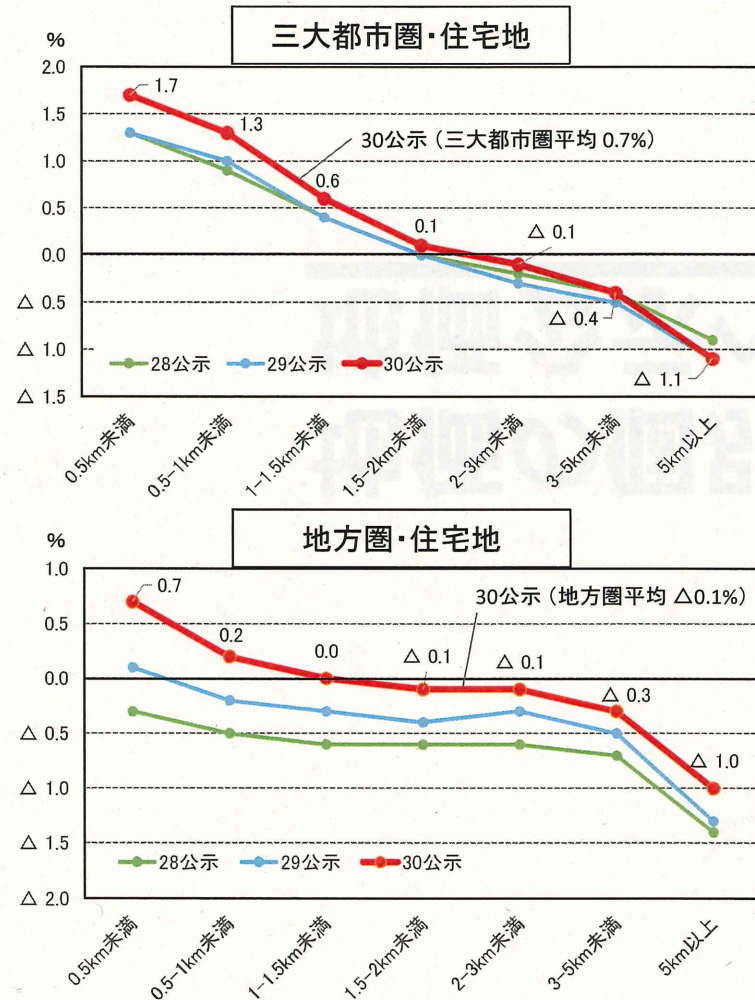
平成30年7月

土地・建設産業局 地価調査課

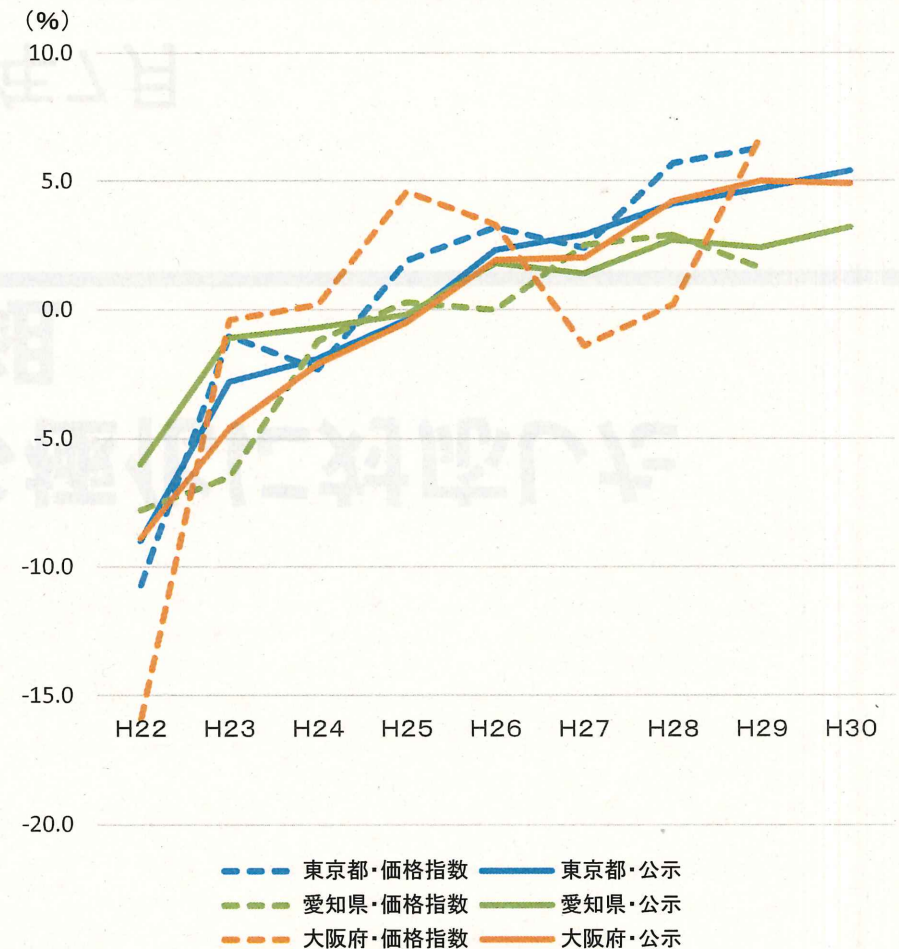
地価の個別化・多極化：平成30年地価公示の検証

- ✓ 大都市部・地方部ともに、立地条件等に応じた地価の個別化・多極化の傾向は強まっている。
- ✓ 個別地点の地価動向は、実際の取引価格や収益性を反映。
- ✓ マクロ的にも、地価公示の平均地価動向は、取引価格の動向と同様の傾向を示している。

最寄り駅等からの距離別の平均変動率
(平成30年地価公示)



地価公示変動率と不動産価格指数※変動率の比較
(商業地)



※不動産価格指数：不動産の取引価格情報を基に、価格動向を指数化。

地価の個別化・多極化：平成31年地価公示での対応(案)

平成31年地価公示では、地価の個別化・多極化傾向がより適切に把握できるよう、日本不動産鑑定士協会連合会の協力を得て、以下の取組を実施予定。

鑑定評価員の決定
(平成30年6月15日)

標準地の点検
(8～9月)

取引事例・統計
資料等収集
(～12月)

分科会等における
総合的分析・検討
(9～12月)

鑑定評価書の作成
(1月)

官報公示
(平成31年3月)

(1) 適切な標準地の配置

市街地の状況変化等を踏まえ、全国26,000地点の標準地の配置を検証。調査の継続性にも留意しつつ、地域の対比が適切に行えるよう、必要な見直し(選定替)を実施。

(視点例)

- インバウンド観光客が急増している観光地と影響を受けない地域の対比
- 再開発等により繁華性の高まった地域と旧来の商業地域との対比
- マンション立地による都心回帰が進んでいる地域とそうでない地域の対比 等

(2) 鑑定評価の実施手法の改善

鑑定評価の実施手法を改善。全国約2,400名の鑑定評価員に周知徹底。

- 建売住宅・REIT事例を更地評価に活用するためのルールの一統化
- 収益用不動産の利回り事例を集計した資料の提供
- 分科会を越えた広域的な情報交換における検討事項の充実(最低価格地等)

(3) 鑑定評価書データのオープン化

平成31年地価公示の公表と併せ、新たに、鑑定評価書の詳細情報(還元利回り、賃料等の適用諸元)を、オープンデータとしてインターネットで公表。

- 鑑定評価員(不動産鑑定士)の説明責任の向上
- 他の不動産関連情報と組み合わせた民間の情報サービスを促進し、よりきめ細かな地価動向の把握を可能に

鑑定評価書（平成 30 年地価公示）

平成 30 年 1 月 15 日提出
中央 5 - 22 宅地-1

標準地番号	都道府県	所属分科会名	住所
中央 5 - 22	東京都	区部第 1	氏名
鑑定評価額	25,200,000,000 円		1㎡当たりの価格
			55,500,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 1 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 1 月 12 日	(6) 路線価又は倍率	[平成 29 年 1 月] 37,410,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30 年 1 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)標準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		中央区銀座4丁目2番4「銀座4-5-6」			②地積(㎡)	454	③法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,800) 防火 (その他) 地区計画等 高度利用地区(100,1100)	
	1:2.5	店舗兼事務所 S 8F 2B	高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	南東27 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	銀座近接		
(2)近隣地域	①範囲			東 50 m、西 5 m、南 0 m、北 35 m		②標準的使用	高層店舗地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	銀座4丁目交差点付近に位置する繁華性の高い一般高度商業地域	街路2.7 m 国道	交通施設	銀座駅近接	法令 商業(100,800) 防火 地区計画等 高度利用地区 規制	
	⑤地域要因の将来予測		銀座中心部において建物の建替え工事が進行中であり、外国人観光客の増加による消費需要の増大、ホテルの新規稼働を受け、引き続き繁華性が向上すると予測する。地価は引き続き上昇傾向を維持すると予測する。					
(3)最も有効使用の判定	高層店舗地					(4)対象標準地の個別的要因	容積率 +8.0 二方路 +2.0 間口・奥行の関係 -2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 59,000,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格 47,600,000 円/㎡					
	原価法		積算価格 / 円/㎡					
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、銀座・表参道・新宿三丁目及びその周辺など、高級ブランド店・デパート・店舗ビル等が建ち並ぶ繁華性が特に高い一般高度商業地域である。需要者は相応の資本力を有する国内外の機関投資家を中心とする。当該地域は銀座の中心にあつて極めて稀少性が高く、潜在的な需要が特に強い地域であるが、再開発事業の一巡感、投資採算性の低下などから、地価上昇傾向は一時期よりも弱まりつつある。需要の中心となる価格帯は100億円以上である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格試算に当たって採用した取引事例はいずれも銀座地区中心部にある店舗地の事例で、収益価格試算に当たって採用した各諸元はいずれも最近の銀座地区中心部の実態を反映している。当地区における土地需要としては、収益目的のほか、自用店舗保有目的も考えられ、銀座住所であることによるステイタス性や広告宣伝効果が強く考慮される。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、代表標準地との均衡に留意し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)前年公示価格等からの検討	①代表標準地 □標準地 前年標準地番号 [中央 5 - 29]		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象標準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 +8.0 その他 0.0
	[前年代表標準地等の価格] 37,000,000 円/㎡		[109.7] 100	100 [108.0]	100 [72.8]	[108.0] 100	55,800,000	
	⑧-1対象標準地の検討 ■継続 □新規 前年標準地の価格 50,500,000 円/㎡		⑩価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 国内景気は緩やかに拡大しており、企業収益は改善している。不動産市場は好調を維持し、融資環境には警戒感があるものの緩和状況が続いている。				
	⑧-2標準地が共通地点(指定基準地等と同一地点)である場合の検討 □指定基準地 □基準地 指定基準地等番号 [-] 前年指定基準地等の価格(半年前) 円/㎡			[地域要因] 個人消費が底堅い一方、外国人観光客が増加傾向で、消費・宿泊需要は旺盛。また、近隣・周辺地域で商業施設が相次いで開業し、集客力が向上した。				
	⑨変動率 年間 +9.9 % 半年間(指定基準地等) %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

中央 5 - 22 宅地-2

[illegible]

(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					既成市街地であり、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(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	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率	
		%/月			%/月			% / 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)
	967, 404, 178	209, 254, 027	758, 150, 151	99, 345, 000	658, 805, 151	(0.9191) 605, 507, 814	(3.3 - 0.5) 2.8 %
	⑧収益価格		21, 625, 279, 071 円 (47, 600, 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 (㎡)
店舗		382.30		S 12 F 3 B		5,321.00
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建ぺい率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 地区計画等 高度利用地区 防火	84 %	800 %	1100 %	454 ㎡	13.1 m× 33.2 m	前面道路： 国道 27.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	容積率割増 3 0 0 % を導入、一棟貸しの店舗を前提とする。駐車場は敷地内に共用 3 台、隔地駐車場 3 1 台。			⑦有効率の理由	79.7 %	高層店舗ビルの標準的な有効率と判断した。

(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)
地下 2 ~ 2	店舗 (B3機 械室を含む)	469.20	56.6	265.78	10,500	2,790,690	12.0	33,488,280
地下 1 ~ 1	店舗	351.20	72.8	255.78	27,000	6,906,060	24.0	165,745,440
1 ~ 1	店舗	371.30	44.6	165.69	88,000	14,580,720	48.0	699,874,560
2 ~ 2	店舗	371.30	87.0	323.14	36,000	11,633,040	24.0	279,192,960
○ 3 ~ 12	店舗	375.80	86.0	323.14	11,800	3,813,052	12.0	45,756,624
計		5,321.00	79.7	4,241.79		74,041,030		1,635,867,480
⑨年額支払賃料				74,041,030 円 × 12ヶ月 =				888,492,360 円
⑩a共益費(管理費)				1,500 円/㎡ × 4241.79 ㎡×12ヶ月 =				76,352,220 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				地域における標準的な水準及び建物の品等々を考慮して査定				
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				60,000 円/台 × 31 台×12ヶ月+ =				22,320,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金で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 (%))				964,844,580 円 × 3.0 % + 22,320,000 円 × 30.0 % =				35,641,337 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				951,523,243 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,635,867,480 円 × 97.0 % × 1.00 % =				15,867,915 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(年) 運用利回り(%) 円 × % × =				0 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)				1,860,000 円 × 70.0 % × 1.00 % =				13,020 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				967,404,178 円 (2,130,846 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標準地基準階の賃料
a	TK1-公3 0賃15 - 13	10,392 (10,079)	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{95.0}$	$\frac{100}{90.0}$	$\frac{100}{110.0}$	11,049	対象基準階の 月額実質賃料 11,918 円/㎡
b	TK1-公3 0賃10 - 23	10,082 (9,983)	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{93.0}$	$\frac{100}{95.0}$	$\frac{100}{100.0}$	11,411	月額支払賃料 (11,800 円/㎡)
c	TK1-公3 0賃11 - 38	11,304 (11,192)	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{87.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	12,993	基準階 3 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	5,550,000 円	1,850,000,000 ×	0.3 %
②維持管理費	66,140,027 円	987,164,580 ×	6.7 %
③公租公課	土地 95,819,000 円	査定額	
	建物 15,725,000 円	1,850,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	1,850,000 円	1,850,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,850,000 円	1,850,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	22,320,000 円	隔地駐車場賃借料（6万円×31台）	
⑦総費用 ①～⑥	209,254,027 円（	460,912 円/㎡）	（経費率 21.6 %）

(3)-6 基本利率等			
①r：基本利率	3.3 %	⑥g：賃料の変動率	0.5 %
②a：躯体割合（躯体価格÷建物等価格）	40 %	⑦na：躯体の経済的耐用年数	60 年
③b：仕上割合（仕上価格÷建物等価格）	30 %	⑧nb：仕上の経済的耐用年数	30 年
④c：設備割合（設備価格÷建物等価格）	30 %	⑨nc：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤m：未収入期間	2.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9191

(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	1,850,000,000 円	設計監理料率 334,000 円/㎡× 5,321.00 ㎡×(100%+ 4.00 %)
②元利還増償還率	0.0537	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0347 × 40 % + 0.0499 × 30 % + 0.0829 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	99,345,000 円 (218,822 円/㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	967,404,178 円
②総費用	209,254,027 円
③純収益 ①-②	758,150,151 円
④建物等に帰属する純収益	} 99,345,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④	658,805,151 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α	605,507,814 円 (1,333,718 円/㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	2.8 %
21,625,279,071 円（		47,600,000 円/㎡）

鑑定評価書（平成 30 年地価公示）

平成 30 年 1 月 15 日提出
中央 5 - 22 宅地-1

標準地番号	都道府県	所属分科会名	住所
中央 5 - 22	東京都	区部第 1	氏名
鑑定評価額	25,200,000,000 円		1㎡当たりの価格
			55,500,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 1 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 1 月 15 日	(6) 路線価又は倍率	[平成 29 年 1 月]	37,410,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 12 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)標準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		中央区銀座4丁目2番4「銀座4-5-6」		②地積(㎡)	454	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,800)防火 (その他) 地区計画等 高度利用地区(100,1100)
	1:2.5	店舗兼事務所 S 8F 2B	高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	南東27 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	銀座近接	
(2)近隣地域	①範囲		東 50 m、西 5 m、南 0 m、北 35 m		②標準的使用		高層店舗地
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	銀座4丁目交差点に近接した繁華性が非常に高い一般高度商業地域	街路	27 m 国道	交通施設	銀座駅近接 法令・商業(100,800)防火 地区計画等 高度利用地区
	⑤地域要因の将来予測		複数の大規模再開発等の完成に伴う商業集積の向上の効果から、銀座の中心エリアの顧客吸引力が高まっており、今後も高度商業地として一層の発展が予測される。				
(3)最も有効使用の判定	地区計画・高度利用地区による高層店舗地				(4)対象標準地の個別的要因	容積率	+8.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		58,900,000 円/㎡		二方路	+2.0
	収益還元法	収益価格		51,000,000 円/㎡		間口・奥行の関係	-2.0
	原価法	積算価格		/ 円/㎡			
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡			
(6)市場の特性	同一需給圏は、銀座・表参道・新宿3丁目及びその周辺などの高級ブランド店・デパート等が建ち並ぶ繁華性が特に高い一般高度商業地域である。需要者は相応の資金力を有する内外の機関投資家を中心である。当該地域は4丁目交差点に近接した極めて希少性が高く、需要が強い地域である。同一需給圏では広告宣伝・ブランドイメージの向上等の多様な目的を背景とする高額な取引が散見される。需要の中心となる価格帯は、総額で数百億円程度と推量される。						
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格より比準価格が高位に試算された。近隣地域は銀座の中心で希少性が非常に高く、様々な思惑を有する投資家の需要が重層化する傾向があることから、収益価格のほかに、市場性を反映した比準価格も重要な指標となる。従って、近隣地域の賃貸市場の動向及びその市場性等を勘案し、比準価格と収益価格を関連づけ、さらに同一需給圏内の類似地域に存する公示価格との均衡にも配慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8)前年公示価格等からの検討	①代表標準地 □標準地 前年標準地番号 [中央 5 - 29]		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象標準地の規準価格 (円/㎡)
	[前年代表標準地等の価格] 37,000,000 円/㎡		[109.7] 100	100 [108.0]	100 [73.2]	[108.0] 100	55,400,000
	⑧-1対象標準地の検討 ■継続 □新規 前年標準地の価格 50,500,000 円/㎡		⑩価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 前例がない金融緩和状態の継続から、不動産市場は堅調で、地価は引き続き上昇傾向で推移している。 [地域要因] 大規模な再開発事業による、商業集積の向上、路面店舗賃料の高値定着を背景に、地価は上昇傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	⑧-2標準地が共通地点(指定基準地等と同一地点)である場合の検討 □指定基準地 □基準地 指定基準地等番号 [-] 前年指定基準地等の価格(半年前) 円/㎡						
	⑨変動率	年間 +9.9 %	半年間 (指定基準地等) %				
⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 +8.0 その他 0.0 地域要因の比較 街路 0.0 交通・接近 -3.0 環境 -24.5 行政 0.0 その他 0.0							

中央 5 - 22 宅地-2

[illegible]

(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	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率	
		%/月			%/月			%/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)
	986,285,540	210,453,623	775,831,917	97,173,000	678,658,917	(0.9208) 624,909,131	(3.3 - 0.6) 2.7 %
	⑧収益価格 23,144,782,630 円 (51,000,000 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 (㎡)						
店舗	382.30	S 12 F 3 B		5,321.00						
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建ぺい率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路・幅員等				
商業 地区計画等 高度利用地区 防火	84 %	800 %	1100 %	454 ㎡	13.1 m × 33.2 m	前面道路：国道 27.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要	容積率割増300%を導入、一棟貸しの店舗を想定（賃料はフロアごとに査定）。駐車場は敷地内に3台、隔地に31台。			⑦有効率 の理由	79.7 %	高層の店舗ビルとして標準的。				
(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) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
地下 3 ~ 2	B3：機械室 B2：店舗	469.20	56.6	265.78	7,000	1,860,460	12.0	22,325,520		
地下 1 ~ 1	店舗	351.20	72.8	255.78	24,500	6,266,610	24.0	150,398,640		
1 ~ 1	店舗	371.30	44.6	165.69	70,000	11,598,300	48.0	556,718,400		
2 ~ 2	店舗	371.30	87.0	323.14	44,000	14,218,160	24.0	341,235,840		
○ 3 ~ 12	店舗	375.80	86.0	323.14	12,700	4,103,878	12.0	49,246,536		
計		5,321.00	79.7	4,241.79		74,982,310		1,563,143,760		
⑨月額支払賃料				74,982,310 円 × 12ヶ月 =				899,787,720 円		
⑩a共益費(管理費)				1,664 円/㎡ × 4241.79 ㎡ × 12ヶ月 =				84,700,063 円		
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の店舗・事務所共益費水準より判断						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				60,000 円/台 × 31 台 × 12ヶ月 +				22,320,000 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 (%))				984,487,783 円 × 2.5 % + 22,320,000 円 × 50.0 % =				35,772,195 円		
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬								971,035,588 円		
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,563,143,760 円 × 97.5 % × 1.00 % =				15,240,652 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(年) × 運用利回り(%) 円 × % =				0 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)				1,860,000 円 × 50.0 % × 1.00 % =				9,300 円		
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				986,285,540 円 (2,172,435 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査定実賃料 (円/㎡)	⑩標準地基準階の賃料
a	TK1-公3 O賃5 - 27	77,588 (74,413)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[600.0]}$	13,195	対象基準階の 月額実賃料 12,827 円/㎡
b	TK1-公3 O賃5 - 28	8,918 (8,624)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,343	月額支払賃料 (12,700 円/㎡)
c	TK1-公3 O賃5 - 29	12,402 (12,099)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,780	基準階 3 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		5,490,000 円	1,830,000,000 × 0.3 %
②維持管理費		80,544,623 円	1,006,807,783 × 8.0 %
③公租公課	土地	103,344,000 円	査定額
	建物	15,555,000 円	1,830,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料		1,830,000 円	1,830,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金		1,830,000 円	1,830,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用		1,860,000 円	隔地駐車場賃借料（6万円×31台）
⑦総費用 ①～⑥		210,453,623 円（	463,554 円/㎡）（経費率 21.3 %）
(3)-6 基本利率等			
①r：基本利率		3.3 %	⑥g：賃料の変動率 0.6 %
②a：躯体割合（躯体価格÷建物等価格）		40 %	⑦na：躯体の経済的耐用年数 60 年
③b：仕上割合（仕上価格÷建物等価格）		30 %	⑧nb：仕上の経済的耐用年数 30 年
④c：設備割合（設備価格÷建物等価格）		30 %	⑨nc：設備の経済的耐用年数 15 年
⑤m：未収入期間		2.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率 0.9208
(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		1,830,000,000 円	設計監理料率 330,000 円/㎡× 5,321.00 ㎡×(100%+ 4.00 %)
②元利還増償還率		0.0531	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0339 × 40 % + 0.0493 × 30 % + 0.0824 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②		97,173,000 円 (214,037 円/㎡)	
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益			986,285,540 円
②総費用			210,453,623 円
③純収益 ①－②			775,831,917 円
④建物等に帰属する純収益			97,173,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④			678,658,917 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α			624,909,131 円 (1,376,452 円/㎡)
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 2.7 %			
		23,144,782,630 円（	51,000,000 円/㎡）