

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 西本町 - 1	令和8年 1月 100,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{[107.1]}$	$\frac{100}{[87.8]}$	106,000

※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 道路の幅員 -16.0	交通・接近条件 最寄り駅への接近性 +3.0	環境条件 供給処理施設の状態 +1.5
	画地条件 規模 +5.0 二方路 +2.0	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	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	

※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	韮本町3丁目	5・1	更地	151.40	ほぼ長方形	東6m府道 中間画地	本町駅西方 400m	1住居 (60,200) 準防
b	韮本町5丁目8番地	5・3	建付地	115.00	ほぼ長方形	東7.8m府道 中間画地	本町駅西方 250m	1住居 (60,200) 準防
c	西本町115番地	5・4	更地	135.39	ほぼ長方形	北東12m国道、北西 4.6m府道 角地	本町駅北西方 1,200m	2住居 (70,200) 準防
	(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	160,832	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	151,822	$\frac{100}{[121.2]}$	125,000
b	183,953	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[86.7]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	202,583	$\frac{100}{[122.4]}$	166,000
c	140,483	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	135,027	$\frac{100}{[111.4]}$	121,000

	※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	買進み	+0.03	街路条件 0.0	交通・接近条件 0.0	環境条件 0.0	街路条件 +1.0	交通・接近条件 +11.0	環境条件 +5.0
			画地条件 +2.0	行政的條件 0.0	その他条件 0.0	行政的條件 +3.0	その他条件 0.0	
b	正常	-0.02	街路条件 0.0	交通・接近条件 0.0	環境条件 0.0	街路条件 +2.0	交通・接近条件 +11.0	環境条件 +5.0
			画地条件 +4.0	行政的條件 0.0	その他条件 0.0	行政的條件 +3.0	その他条件 0.0	
c	正常	-0.03	街路条件 0.0	交通・接近条件 0.0	環境条件 0.0	街路条件 +3.0	交通・接近条件 0.0	環境条件 +5.0
			画地条件 +3.0	行政的條件 0.0	その他条件 0.0	行政的條件 +3.0	その他条件 0.0	

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 (㎡)
	居宅	160.00	R C 4	156.00
	(5) 用途地域等 1 低専	(6) 基準建ぺい率 60 %	(7) 指定容積率 200 %	(8) 基準容積率 180 %
	(9) 地積 (㎡) 120.00	(10) 間口・奥行 15 m × 8 m	(11) 前面道路、幅員等 前面道路：市町村道 5.0 m 特定道路までの距離：20.0 m	
	(12) 想定建物の概要	近隣地域の地域的特性と対象地の個別的要因を総合的に分析検討し最有効使用を判定した。		(13) 有効率の理由 85.0 % 標準的な有効率と判断した

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)
	1 ~ 1	居宅	78.00	80.0	62.40	1,496	93,350	3.0	280,050
								1.0	93,350
	2 ~ 2	居宅	78.00	90.0	70.20	1,300	91,260	3.0	273,780
								1.0	91,260
	~								
	~								
	~								
	計		156.00	85.0	132.60		184,610		553,830
									184,610
	(25) 年額支払賃料				184,610 円 × 12ヶ月 = 2,215,320 円				
	(26) 共益費(管理費)				円/㎡ × 132.60 ㎡ × 12ヶ月 = 0 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)				0 円				
	(30) 空室等による損失相当額 ((25) + (26)) × 空室率A (%) + ((28) × 空室率B (%))				2,215,320 円 × 8.0 % + 円 × 3.0 % = 177,226 円				
	(31) 小計 (25) + (26) + (28) - (29) - (30)				2,038,094 円				
	(32) 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				553,830 円 × 92.0 % × 5.00 % = 25,476 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 (3 年) 運用利回り (5.00 %) 184,610 円 × 92.0 % × 0.3672 = 62,366 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 × 97.0 % × 5.00 % = 円				
	(35) 総収益 (31) + (32) + (33) + (34)				2,125,936 円 (17,716 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	100,500 円	20,100,000 ×	0.5 %
	(2) 維持管理費	66,460 円	2,215,320 ×	3.0 %
	(3) 公租公課	土地 150,000 円	査定による	
		建物 170,800 円	20,100,000 ×	50.0 % × 17.00 /1000
	(4) 損害保険料	20,100 円	20,100,000 ×	0.10 %
	(5) 建物等の取壊費用の積立金	20,100 円	20,100,000 ×	0.10 %
	(6) その他費用	0 円		
	(7) 総費用 (1)～(6)の合計	527,960 円 (	4,400 円/㎡)	(経費率 24.8 %)

基本利率等	(8) 基本利率 (r)	5.0 %	(13) 賃料の変動率 (g)	0.3 %
	(9) 躯体割合 (躯体価格÷建物価格等)	40 %	(14) 躯体の経済的耐用年数	45 年
	(10) 仕上割合 (仕上価格÷建物価格等)	30 %	(15) 仕上の経済的耐用年数	30 年
	(11) 設備割合 (設備価格÷建物価格等)	30 %	(16) 設備の経済的耐用年数	15 年
	(12) 未収入期間	1.0 年	(17) 未収入期間を考慮した修正率 (α)	0.9490

建物収益等の 帰属する	(18) 建物等の初期投資額	20,100,000 円	設計監理料率 125,000 円/㎡ × 156.00 ㎡ × (100% + 3.00 %)	
	(19) 元利通増償還率	0.0688	躯体部分 0.0539 × 40 % + 仕上部分 0.0629 × 30 % + 設備部分 0.0946 × 30 %	
	(20) 建物等に帰属する純収益 (18) × (19)	1,382,880 円 (	11,524 円/㎡)	

標準的画地に 帰属する純収益	(21) 総収益	2,125,936 円
	(22) 総費用	527,960 円
	(23) 純収益 (21) - (22)	1,597,976 円
	(24) 建物等に帰属する純収益	1,382,880 円
	(25) 標準的画地の純収益 (23) - (24)	215,096 円
	(26) 未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (25) × α	36,200 円

収益価格	(27) 還元利回り (r - g)	4.7 %
	(28) 収益価格 (26) ÷ (27)	4,343,106 円
		(36,200 円/㎡)