

副

鑑定評価書

蒲原不動産鑑定事務所

(日本不動産鑑定協会会員)

千葉県流山市江戸川台西2丁目152番201号

TEL 04-7155-6399

FAX 04-7140-5272

鑑第19003号

平成19年 5月28日

流山市長 井崎 義治 様

千葉県流山市江戸川台西2丁目152番201号
社団法人 日本不動産鑑定協会 会員
蒲原不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 蒲原 信三

不動産鑑定評価書

ご依頼のありました下記不動産の鑑定評価につきまして、次のとおりご報告申し上げます。

記

1. 鑑定評価額

¥ 16,500,000.-

(1㎡あたり165,000円)

2. 対象不動産の表示

所 在： 新市街地地区一体型特定土地区画整理事業地区D94街区③画地

地 目： 宅 地 (現在造成工事中)

地 積： 3,000㎡のうち100㎡

3. 鑑定評価の対象となった権利 所有権

4. 鑑定評価の条件

- (1) 関連公共公益施設が整備され、基盤整備が完了し、宅地に造成、転換され、使用収益が可能なものとしての更地価格を求めること（独立鑑定評価）。
- (2) 対象不動産の個別的要因については、全体土地（3,000㎡）を前提とすること。
- (3) 数量については御庁提示の地積による。

5. 鑑定評価の依頼目的
買受けの参考とするため

6. 求める価格の種類 正常価格

7. 価格時点及び鑑定評価を行った日

- | | |
|-------------|-------------|
| 1 価格時点 | 平成19年 5月 1日 |
| 2 鑑定評価を行った日 | 平成19年 5月25日 |

8. 依頼目的及び条件と価格の種類との関連

本鑑定評価は、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、求める価格は正常価格である。

9. 鑑定評価額決定理由要旨
後記のとおり

10. 縁故又は特別の利害関係
ない

鑑定評価額決定理由の要旨

1. 対象不動産の確定

御庁提供の位置図、公図写等の確認資料を用いて現地を实査した。その結果、対象不動産の位置、形状、規模及び利用の状況等を確認し、対象不動産を確定した。

2. 地域分析

対象不動産の地域要因の概略を記すと次の通りである。

なお、対象不動産と価格形成要因を同じくする近隣地域の範囲は、当該区画整理地区内のうち、対象不動産を中心に東約20m、西約25m、南約20m、北約130mの圏域と判定した。

(1) 位置・接近条件

当該近隣地域は、つくばエクスプレス線「流山おおたかの森駅」の北東方約600m（直線距離）付近に位置し、道路概算距離では同駅から約800m程度の距離にある。

(2) 街路条件

地域の西側を区画整理地内を周回する幅員12mの準幹線街路が走り、その他の地域の周囲を幅員6～10m程度の区画街路が走る。

(3) 行政的条件

市街化区域、第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%；容積率200%）に指定されている。

(4) 供給処理施設

上下水道、都市ガスが完備される。

(5) 環境条件及び地域的特性と将来の動向

対象近隣地域は、つくばエクスプレス線の流山おおたかの森駅周辺で施行されている一体型特定土地区画整理事業地区内の北東側のほぼ中央付近にあり、小学校用地に指定されている。地域の周囲は低層住宅地区及びその他地区に指定されており、大部分がいまだ造成工事中であるが、駅前の大型商業施設は昨年に関業しており、周囲のマンション群にも間もなく入居が始まり、徐々に新市街地の形が形成されつつある。

〔新市街地地区一体型特定土地区画整理事業の概要〕

- ・ 施行者 UR都市機構
- ・ 施行区域 約285.8ha

- ・施行期間 平成11年度～平成27年度（平成22年度工事概成予定）
- ・土地利用計画の概要 おおたかの森駅周辺は新たな商業・業務核として多様な都市機能の集積と立地促進を図るほか、幹線道路沿いに、主として沿道型商業・業務系の土地利用を配置するとともに、都心への近接性及び利便性を生かした住宅地を整備する（別添市街化予想図参照）。

当該近隣地域は、以上のような地域要因を有しており、区画整理事業の進行に従い、将来性のある地域である。

3. 個別分析

- (1) 街路条件 西側で幅員約12mの区画街路（準幹線）に、南側から南東側にかけて幅員約6mの区画街路に接する角画地である。
- (2) 地 形 菱形に近い五角形状をなす。
- (3) 地 勢 概ね平坦である。
- (4) 高低差 道路より若干高い。
- (5) 利用現況 更地である。
- (6) その他 その他の要因は地域要因に同じ。

4. 最有効使用の判定

上記の地域分析及び個別分析の結果、対象不動産は、近隣地域全体と合わせ小学校用地に指定されているが、単独での利用を前提とした場合の最有効使用は、中層マンションの敷地としての利用と判定した。

5. 鑑定評価方式の適用

鑑定評価方式の適用に当たっては、対象不動産は個別的要因を有するため、近隣地域内に標準画地を設定し、当該標準画地について鑑定評価方式を適用してその正常価格を求め、しかる後に、対象不動産との間で個別的要因の比較を行い、対象不動産の評価額を決定する。

A. 標準画地の正常価格

対象不動産は個別的要因を有するので、近隣地域内に以下の標準画地を設定し、当該標準画地について鑑定評価方式を適用して、まず、標準画地の正常価格を求める。

(1) 標準画地の設定

近隣地域内の標準画地として、以下の通り設定した。

- ・位 置；対象地内に想定する。

- ・地 積；200㎡
- ・形 状；整形地
- ・地 勢；平坦
- ・接面街路；南6m区画街路

(2) 取引事例比較法の適用

対象不動産の所在する近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にて多数の取引事例を収集し、そのうちから適切な事例を選択し、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を施して規範性のあるものとした後、地域要因の比較を行った結果、標準画地の価格として以下の通り試算価格が得られた。（別表-1参照）

事例Aより	189,074円/㎡
事例Bより	190,447円/㎡
事例Cより	189,209円/㎡
(規準価格)	172,000円/㎡

以上の3事例より得られた価格は、開差は僅少で、何れも信頼できるので3試算価格のほぼ中庸値を妥当と判定し、190,000円/㎡をもって標準画地の比準価格と査定した。

(3) 収益還元法の適用

収益価格は直接法により求めた。すなわち、対象標準画地に最有効の収益物件（共同住宅）を建築し賃貸した場合を想定し、当該想定に基づく賃貸借収支計算により対象土地に帰属する純収益を査定し、当該土地の純収益を土地の適正な還元利回りにより還元することにより、収益価格を151,000円/㎡と求めた。（別表-2参照）

(4) 試算価格の調整と標準画地の正常価格の決定

以上により、

比準価格	190,000円/㎡
収益価格	151,000円/㎡

の2試算価格が求められた。

比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する多数の取引事例に基づき、現実の市場に立脚した実証的で信頼性の高い価格である。

他方、収益価格は土地の収益性に着目する理論的な価格であるが、若干の想定要素を含み、比準価格に比してその精度は低い。

よって、本件においては、地価公示価格を規準とした価格との均衡が図られている比準価格を採用することとし、標準画地の正常価格を1㎡当たり190,000円と決定した。

B. 鑑定評価額の決定

対象不動産は、上記標準画地と比較し、個別的要因として道路の幅員・連続性やや良（+4）、角地（+6）の増価要因合計+10%を有する反面、面積が過大（▲15%）、形状が不整形（▲8%）の減価要因合計▲23%を有しており、これをプラスマイナスした総合格差率は▲13%となり、標準画地を100とした場合の指数は87となる。これを標準画地価格に乗じて、対象不動産の正常価格を以下の通り求めた。

標準画地価格	個別的要因	正常価格
190,000円/m ²	$\times \frac{87}{100}$	≒ 165,000円/m ²

以上により求められた単価に面積を乗じ、対象不動産の鑑定評価額を以下の通り決定した。

単価	地積	鑑定評価額
165,000円/m ²	$\times 100\text{m}^2$	= 16,500,000千円

以上の通り鑑定評価致しました。

不動産鑑定士

楠原信三

[附属資料]

- ・別表1 取引事例比較法の適用
- ・別表2 収益価格算定表
- ・位置図
- ・市街化予想図
- ・写真

[別表-1] 取引事例比較法の適用（地価公示を規準とした価格）

(1) 採用した取引事例（公示地等）と補正価格（規準価格）

記号	所在地	事例地の概要	地目・地積(m ²)	取引時点	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価	修正後価格(円/m ²)
A事例	流山市十太夫	「おおたかの森駅」北東550m、南東6m 区画街路、北東6m、角地、ほぼ長方形 区画整理地内の仮換地 1低専(60;150)水道、ガス、下水	宅地・125m ²	平成18年9月	200,000	100 100	102.1 100	100 -	204,200
B事例	流山市西初石 6丁目	「おおたかの森駅」南東650m、南西4m 市道、中間画地、略長方形、 一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 1低専(60;150)水道、ガス、下水	宅地・83m ²	平成18年8月	190,528	100 100	102.3 100	100 -	194,910
C事例	流山市西初石 4丁目	「初石駅」南西900m、西5m市道、北4.5 m、角地、略長方形、 一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 1低専(50;100)水道、ガス、下水	宅地・207m ²	平成18年11月	168,593	100 100	101.7 100	100 -	171,459
公示地 流山 -23	流山市西初石 4丁目369番29	「初石駅」南西800m、東5m市道 中間画地、長方形、一般住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅地域 1低専(50;100)水道、ガス、下水	宅地・186m ²	平成19年1月	公示価格 132,000	100 100	101.5 100	100 -	133,980

※事情補正について：いずれの事例も正常取引である。

※時点修正について：平成18年8月～同年12月末=月当たり+0.2%、19年1月～価格時点=+1.5%

(2) 比準価格の評定

補修正後 現在価格 (円/m ²)	事例地の個別的 要因の標準化 (標準地を100とする) (基準方位：北)	地域要因の比較 (対象不動産の近隣地域を100とする)				個別的要因の比較 (基準方位：北)	試算価格 (円/m ²)	比準価格の決定
		街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件ほか			
(A事例) 204,200	100 × 108 角地 +8	100 × 100 同等	100 × 100 同等	100 × 100 同等	100 × 100 同等	100 100 方位以外は標準画地 を想定している。	= 189,074	左記の通り3試算価格が求められ、その価格は相互に接近している。 よって、3価格のほぼ中庸値を妥当と認め比準価格を下記の通り決定した。 190,000円/m ²
(B事例) 194,910	100 × 114 方位 +4 規模 +10	100 × 95 幅員▲5	100 × 105 諸施設へ +5	100 × 90 周辺環境 ▲10	100 × 100 同等		= 190,447	
(C事例) 171,459	100 × 105 角地 +5	100 × 98 幅員▲2	100 × 95 都心等へ ▲5	100 × 103 周辺環境 +3	100 × 90 将来性 ▲10		= 189,209	
(公示地) 133,980	100 × 103 方位 +3	100 × 98 幅員▲2	100 × 90 都心等へ ▲10	100 × 95 周辺環境 ▲5	100 × 90 将来性 ▲10	= 172,000		

生やや良
.15%)、
マイナス
となる。

通り決定

円

東京

[別表-2] 収益価格算定表

[想定建物-木造2階建 共同住宅]

- 1 敷地面積 200 m²
- 2 建築面積 120.00 m²
- 3 延べ床面積 240.00 m² (住戸×6戸)
- 4 基本利率 5%, 賃料の変動率 0.5%

A. 総収入の算出

年額支払賃料	$(68,000\text{円} \times 6\text{戸}) \times 12\text{ヶ月} = 4,896,000\text{円}$
保証金等の運用益	$(68,000\text{円} \times 6\text{戸} \times 2\text{ヶ月}) \times 0.05 = 40,800\text{円}$
合計	4,936,800円

B. 総費用の算出

項目	算出内訳	
	査定額	算出根拠
修繕費	246,840	$4,936,800\text{円} \times 0.05$
維持管理費	146,880	$4,896,000\text{円} \times 0.03$
公租公課	335,600	推定
損害保健料	33,600	$33,600,000\text{円} \times 0.001$
貸倒れ準備費	—	不要
空室等損失	411,400	$4,936,800\text{円} \times 1/12$
計	1,174,320	(経費率 23.8%)

C. 建物に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠
建物の初期投資額	33,600,000	$140,000\text{円} \times 240\text{m}^2$
元利均等償還率	0.0715	躯体部分 0.0676×85% + 設備部分 0.0934×15%
建物に帰属する純収益	2,402,400	

D. 土地に帰属する純収益の算定と収益価格の決定

総収益	4,936,800円
総費用	1,174,320円
純収益	$4,936,800\text{円} - 1,174,320\text{円} = 3,762,480\text{円}$
建物の純収益	2,402,400円
土地の純収益	$3,762,480\text{円} - 2,402,400\text{円} = 1,360,080\text{円}$
収益価格	(還元利回り) $1,360,080\text{円} \div 0.045 = 30,224,000\text{円}$ (151,120円/m ²) (=151,000円/m ²)