

発行日付 平成 19年5月25日

発行番号 本鑑 第070201号

流山市長 井崎 義治 様

不動産鑑定評価書

(社団法人) 日本不動産鑑定協会会員
不動産鑑定業千葉県知事登録(1)第274号
千葉県流山市江戸川台東3丁目103番地

吉田 綜合鑑定事務所

不動産鑑定士 吉田 司

2. 一般的要因の分析

(1) 経済動向

日本経済は、ここ数年の世界経済の回復、特にアメリカ経済の景気拡大と中国の加速度的な経済成長に合わせて順調な回復を見せており、2006年度にはGDP2.0%前後・2007年度にもGDP2.1%前後の経済成長が可能と推測されている。

又、2008年度には中国でのオリンピック開催も予定されており、その効果等から息の長い経済成長が期待されている。

今後は、アメリカ経済の景気減速による影響や中国経済の動向を注視する必要があるが、BRICS諸国の経済発展やEUの安定的な経済成長が見込める観点から以前よりアメリカ経済の動向による影響は少なくなるものと推定されている。

尚、過熱気味であった原油価格の影響がコスト対応され始めた事から、今後は日銀による金利上昇のタイミングと安部新政権の具体的な政策方針やアメリカ経済のソフトランディングの可否に注目が集まると考えられる。

平成18年9月15日発表(内閣府)の月例経済報告等を中心として日本経済の動向について詳述すると次に通りである。

まず景気の基調は、「景気は、回復している」として明確に提示している。

先行きについては、企業部門の好調さが家計部門へ波及しており、国内民間需要に支えられた景気回復が続くと見込まれる。一方、原油価格の動向が内外経済に与える影響等には留意する必要がある。

政府の基本的態度としては、「経済財政運営と構造改革に関する基本方針2006」に基づき、構造改革を加速・深化する。重点強化期間内における物価の安定基調を確実なものとし、物価の安定の下での民間主導の持続的な成長を図るため、引き続き政府・日本銀行は一体となった取組を行う。

個人消費は、消費者マインドが横ばいで所得が穏やかに増加しているにも関わらず伸び率が鈍化している。この理由としては、梅雨明けの遅れなど一時的な要因と考えられる。

需要側統計(「家計調査」等)と供給側統計(鉱工業出荷指数等)を合成した消費総合指数は、7月は前月比で減少し、伸びが鈍化している。

個別の指標について7月の動きをみると、「家計調査」では、実質消費支出は前月から減

輸出は、横ばいの状態である。電気機器や自動車は横ばいとなった事により全体としても横ばいになっている。地域別にみると、アジア向け輸出は、電気機器が増加し、全体として緩やかに増加している。アメリカ向け輸出は、横ばいとなっている。EU向け輸出は、輸送用機器が増加したため全体としても緩やかに増加している。先行きについては、世界の景気は着実に回復しているものの、アメリカ経済の動向に注意が必要であるものと考えられる。

輸入は、上記の輸出と同様に横ばいとなっている。地域別にみると、アジア・アメリカ・EUの全ての地域において輸入は、横ばいとなっている。

国際収支をみると、輸出数量及び輸入数量ともに横ばいとなっていることから、貿易収支の黒字幅は縮小している。一方、サービス収支の赤字幅は拡大となっている。そのため、貿易・サービス収支の黒字は減少している。

鉱工業生産は、一部の分野で在庫調整の動きもみられるものの、全体としては設備投資の増加に支えられて、緩やかに増加している。

先行きについては、設備投資の増加や、世界の景気が着実に回復していることから、生産の緩やかな増加は続くものと見込まれる。なお、製造工業生産予測調査においては、8月は増加、9月は減少が見込まれている。

また、第3次産業活動は、緩やかに増加している。

企業収益の動向を「法人企業統計季報」でみると、2006年4-6月期の経常利益は、石油・石炭、サービス業等で減益となったものの、情報通信機械、一般機械、情報通信業等で増益となったことにより、全体としては売上高が増加し、前年同期比10.1%となり、16四半期連続で増益となった。製造業が11.4%、非製造業が9.1%の増益となっている。「日銀短観」によると、製造業、非製造業ともに、2005年度の売上高は4年連続の増収、経常利益は5年連続の増益を見込んでいる。

企業の業況判断について、「日銀短観」をみると、緩やかに改善している。電気機械、精密機械、不動産や通信等の業種で改善がみられ、大企業製造業の業況判断は3四半期連続、大企業非製造業は2四半期ぶりの改善となった。

また、企業倒産は、おおむね横ばいとなっている。1月の倒産件数は1,000件程度となっており、前年同月比で増加したが、低水準で推移している。

完全失業率が高水準ながらも、低下傾向で推移し、賃金も緩やかに増加するなど、雇用情

(2) 地価動向

国土交通省が平成18年3月23日に発表した平成18年1月1日時点の公示地価は、全国平均（全用途）にて $\Delta 2.8\%$ の下落となっており、住宅地で $\Delta 2.7\%$ の下落・商業地で $\Delta 2.7\%$ の下落であり15年連続の下落となった。住宅地の地価においては、バブル以前の1986年頃とほぼ同水準となっており、商業地においては1974年からの統計記録以降で最低水準となっているが、一方で下落率は前年より縮小している。

また、東京都においては全用途平均にて $+1.4\%$ の上昇であり、住宅地で $+0.8\%$ の上昇となり商業地では $+2.9\%$ の顕著な上昇傾向が伺える。さらに東京圏、名古屋圏並びに大阪圏の三大都市圏の商業地が、平成3年のバブル崩壊以降始めて上昇となった。ここ数年の着実な景気回復や代表的なREITを始めとした不動産投資ファンドによる積極的な商業ビル等の取得、オフィス賃料の値上げを可能にした企業経営の高利益体質への転換、都心近辺でのマンションブームなどにより土地需要が喚起されて来たものと考えられる。

又、平成18年7月1日時点の都道府県地価調査（基準地価）によると全国平均で住宅地は $\Delta 2.3\%$ の下落、商業地は $\Delta 2.1\%$ の下落であり住宅地・商業地ともに15年連続の下落であったが、下落率は3年連続で縮小している。

国土交通省が、平成19年3月22日発表した平成19年1月1日時点の公示地価においては、全国平均で住宅地が $+0.1\%$ 上昇となり、商業地も $+2.3\%$ の上昇となった。住宅地では、東京圏が $+3.6\%$ の上昇であり、特に顕著なのは都心3区の港区 $+27.2\%$ ・渋谷区 $+24.8\%$ ・中央区 $+20.9\%$ である。尚、大阪圏は $+1.8\%$ の上昇であり、名古屋圏は $+1.7\%$ の上昇である。

商業地では、東京圏で2年連続上昇にて $+9.4\%$ の上昇であり、渋谷区や港区の高度商業地では30%~40%の上昇となっている。大阪圏は $+8.3\%$ の上昇であり、名古屋圏は $+7.8\%$ の上昇である。

千葉県においては、住宅地で $+1.6\%$ （前年 $\Delta 1.5\%$ ）の上昇、商業地で $+3.6\%$ （ $\Delta 0.8\%$ ）の上昇となった。尚、流山市では住宅地の地価の上昇傾向が明確になってきており、 $+2.2\%$ （前年 $+0.3\%$ ）の上昇であり、商業地においては $\Delta 0.1\%$ （ $\Delta 1.5\%$ ）でほぼ下げ止まりとなっている。又、つくばエクスプレス沿線においては上昇率幅の拡大が見受けられる。

3. 流山市の概況

(1) 沿革

流山市は千葉県の北西端、首都 30 km 圏内に位置している。東は柏市、西は江戸川を挟んで埼玉県三郷市と吉川市、南は松戸市、北は利根運河を隔てて野田市に隣接している。総面積は、35.28 km²、地勢は表面が腐植土、その下は関東ローム層からなる火山灰地で、下部は砂や粘土でできた成田層を形成している。流山市は、昭和 26 年に流山町、新川村、八木村の 1 町 2 村が合併し流山町となり、昭和 42 年県下 20 番目の市として誕生し、平成 17 年 1 月に市政 38 周年を迎えた。

(2) 人口の状態

平成 19 年 5 月 1 日現在、人口 155,288 人、世帯数 59,882 世帯で、つくばエクスプレス開業以降に増加傾向を辿っている。市の人口は、昭和 50 年代まで宅地開発の影響で急激に増加したが、その後も宅地開発は増え増加傾向を続けていたが、平成 2 年後半頃から不動産不況の影響で開発が減少し、増加率の減少傾向となった。平成 14 年 4 月から平成 17 年 4 月までの間は、おおむね横ばいで推移したが、平成 17 年 4 月以降やや増加傾向になっている。

(3) 交通施設の状態

流山市の鉄道網は、南部を JR 武蔵野線、総武流山電鉄が、南東部を JR 常磐線が走り、市南東部から北部にかけて東武野田線が走っている。平成 17 年 8 月 24 日東京の秋葉原を起点とし、埼玉県及び千葉県を経て茨城県つくば市に至る延長 58.3 km の都市高速鉄道であるつくばエクスプレスが開通し、市内に南流山駅、流山セントラルパーク駅、流山おおたかの森駅が開設された。つくばエクスプレスの開業に伴い、新駅を中心とした路線バスの新設・再編が行われ、また路線バスが通らない地区でバスの利用が見込める地区を中心に流山市独自の交通手段として、平成 17 年 11 月 21 日からタウンバスの運行が開始された。

(4) 道路整備の状態

都市計画道路の整備として、現在事業認可を受けているものは合計 5 路線(別に 1 路線は事業認可を受けず、一般道路の整備事業として施行中)であるが、工事中のものは 4 路線で他は用地

能性もある。

(8) 将来の動向その他

つくばエクスプレス(常磐新線)に伴う都市計画の線引きが平成10年1月30日に決定された。現在土地区画整理事業(4地区に分かれ平成11年3月1日乃至平成12年3月13日事業認可済)により、計画的な都市基盤の整備が行われている。施行地区は、「新市街地地区」、「運動公園周辺地区」、「西平井・鱈ヶ崎地区」、「木地区」の4地区で、事業施工者は都市基盤整備公団、及び千葉県、流山市の公的団体であり、平成17年度8月24日に予定されているつくばエクスプレス開通に向けて、一体型整備を目指している。その他、区画整理事業として三輪山第2がある。その他市北西部の新川耕地の有効活用計画が策定されている。

4. 対象不動産に係る市場の特性

(1) 同一需給圏の判定

対象不動産が属する同一需給圏、すなわち対象不動産と代替・競争の関係が成立する不動産の存する圏域は、流山市もしくは柏市、松戸市内の比較的最寄駅(都心直通線)への利便性に優れたマンション需要のある住商混在地域である。

(2) 近隣地域・同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

売買市場の主たる市場参加者は、売り手として、旧来からの地主、個人住宅所有者、流通業者等の中堅会社や中小企業などが考えられ、又つくばエクスプレス駅周辺の土地区画整理事業内では保留地を所有する施工者も該当する。買い手としては、中大規模の土地に関しては大型店舗開発や中高層マンション、戸建分譲等の開発業者が入札などのより購入するケースが中心であり、小規模土地に関しては仲介会社を通して一戸建て住宅を求める第1次取得者の個人などが見受けられる。尚、投資ファンドによるリート組み入れの購入も賃貸物件を中心に増加傾向にある。最寄駅等からの利便性や都心接近性に優れており、不動産購入に対する買い手の姿勢は、強い状況である。

地のはほぼ南西側市道（換地前：区画道路）沿いに北西方に約200m、南東方に約50m、北東方に150m、南西方に0mの範囲で、(5)公法上の規制と同じ規制地域の範囲。

(2) 交通事情・道路事情・自然的条件

つくばエクスプレス「流山おおたかの森」駅の北東約1600m(道路距離)に位置する。「流山おおたかの森」駅からJR山手線「秋葉原」駅までの所要時間は約25分、JR常磐線「柏」駅までの所要時間は約6分、「柏」駅から「上野」駅までの所要時間は快速で約24分である。

道路は幅員約13mの舗装市道（建築基準法第42条1項2号、換地前：区画道路）が標準である。

地勢はほぼ平坦であり、又前面道路との高低差も同程度である。

(3) 地域的特性と変動の予測

UR都市再生機構を施行者とする土地区画整理事業地内にあり、未工事の周辺地域には田畑や農家住宅、事業所等も散見される住商混在地域である。最寄駅であるつくばエクスプレス「流山おおたかの森」駅まで徒歩10分程度と交通接近条件に優れ、又金融機関出張所や日用品店舗等の商業施設も最寄駅周囲に位置しているため商業施設等への利便性にも優れている。

又、学区内の小中学校（小山小学校・新設中学校）など公共施設までも徒歩圏内である。

都心直結で約25分に位置するつくばエクスプレス「流山おおたかの森」周辺に広がる当該地域は、各種施設の利便性と近隣公園など環境条件ともに良好であり、好立地の開発土地への確保競争が続く現状においては、しばらく上昇傾向は継続するものと推測される。

(4) 供給処理施設

上水道・下水道が整備されており、都市ガスも供給圏内である。（その他の評価条件参照）

(5) 公法上の規制

用途地域：第1種中高層住居専用地域

建ぺい率：60%

指定容積率：200% 基準容積率：200%

<土壌汚染>

土壌汚染の有無及びその状態については、流山市環境保全課に確認したところ対象地及び周辺地域において「土壌汚染対策法」における指定区域の指定等はないとの事。また、千葉県東葛飾県民センター地域環境保全課にて「水質汚濁防止法」に規定する特定事業所の届出の確認をしたところ、対象不動産の近隣には該当施設は存していない。さらに、過去地図（1980年・1990年ゼンリン（株）住宅地図）においても、対象地付近は一般戸建住宅や田畑として利用されており、法務局備付の土地の閉鎖登記簿で建物が所在した可能性がある数箇所の筆に関し、過去の土地所有者等の調査を行なったところ工場・事業所等で使用された経緯はないことが確認出来た。

ただ旧来より近隣地域は市街化調整区域として未利用であり、又下水道も布設されていないことから土壌汚染のリスクを専門機関による状況調査なしでは、現段階で完全に否定するのは困難であり、戸建住宅等の居住用敷地として利用する場合には、汚染有無の確認のための初期的な土壌汚染調査を行なった方が良いと考えられる。

尚、本鑑定評価書は、土壌汚染の有無を証明するものではない。

最有効使用は、近隣地域及び周辺地域の現状と将来の動向、公法上の規制並びに対象地の個別的要因等から、標準的使用と同様の利用であると判断した。

なお評価対象地は、標準的画地の価格（標準価格）の形成要因と比較して、格差修正を必要とする個別的要因は下記の通りである。

<増価要因>

○角地

<減価要因>

○形状

(2) 近隣地域及び同一需給圏における対象不動産の優劣と競争力の程度

対象不動産の存する近隣地域は、最寄駅である快速停車駅「流山おおたかの森」駅まで徒歩10分程度であり、「流山おおたかの森」駅からJR山手線「秋葉原」駅まで約25分と都心への交通利便性が良好であり、大型スーパー等の商業施設への接近性にも優れており、また周辺地域は区画整理事業して各種の環境整備が進んでいる。一方、西側には一街区に相当する規模

(標準価格)		(格差修正率)			
222,000 円/m ²	×	100%	=	222,000 円/m ²	
		(評価数量)		土地価格	
222,000 円/m ²	×	3000 m ²	=	<u>666,000,000 円</u>	

<増減価率の査定>

増減価要因	増減価率	増減価率査定の根拠
○角地	+2%	敷地利用の利便性や日照・通風など環境向上の影響を考量して査定。
○形状	-2%	建物利用上の制約等を考量して査定。
格差率	98%	100% × 102% × 98% = 100%

以上より対象不動産の比準価格を次のとおり試算した。

比準価格 666,000,000円 (222,000円/m²)

B. 土地残余法による収益価格

評価対象地上に賃貸用の店舗付共同住宅の建設を想定し（鉄筋コンクリート造陸屋根地上6F・地下1F建、階層別床面積の相違は日影規制を考慮）、当該複合不動産に基づく純収益に土地残余法を適用して収益価格を求める。

土地残余法による収益価格 719,000,000円 (240,000円/m²)

(別表3参照)

C. 開発法による価格

対象不動産に中層分譲マンションの建設を想定し（鉄筋コンクリート造陸屋根地上6F・地下1F建・全室居住用を想定、階層別床面積の相違は日影規制を考慮）、分譲価格の複利現価から、

ロ、土地残余法による収益価格

収益価格は、収益性の観点から評価対象不動産の経済価値を把握したものである。まず、対象地上に新たに賃貸用建物の建築を想定し、当該複合不動産が生み出すであろうと期待される総収益を求め、この総収益から総費用を控除することにより建物及びその敷地全体の純収益を求める。そこから、建物に帰属する純収益を控除して当該土地に帰属する純収益を求め、これを適正な還元利回りで還元して価格を求めたものである。建物は、地元精通者意見及び賃貸事例等からRC造の標準的な店舗付共同住宅の建設を想定し、その建築費を実際の建設事例等を参考にして求めた。複合不動産の純収益は、地域の標準的な賃料水準から求めた総収益から賃貸借に通常必要とされる必要諸経費及び空室による損失相当額等の総費用を控除して求めた。賃貸条件等の想定は適切になされ、建物建築費、総費用、還元利回りいずれも市場性が考慮されており、理論的な価格が得られたと判断される。

ハ、開発法による価格

開発法による価格は、対象地において中層分譲マンションを開発、分譲することを想定して価格を求めたもので、開発主体の投資採算性を反映した実証的な価格である。地元精通者への聴取及び分譲事例により、各分譲住宅の規模・様式については、地域の標準的な規模等を基準にした上で、対象不動産の個別性を十分に反映する事により想定を行なった。又、分譲価格も単価のみならず総額の観点からもエンドユーザーが購入しやすく、又開発業者にとっても適正なリスクのものを想定した。建築費・総事業期間・販売期間等については、分譲事例等により最も標準的な数値を採用し、投下資本収益率については、借入金利率・開発利潤率・危険負担率等を勘案して査定しており、実証的な価格であると判断される。

②各試算価格が有する説得力に係る判断

対象不動産の最有効使用は、地域性の観点及び需給動向から中層分譲マンション用地と判定され、この事から開発法による価格が重視される。さらに、近隣地域の環境や対象地の立地条件等から、対象地は不動産会社取得による賃貸マンション建設・運営や投資ファンドによるリート組み込みのための投資用賃貸マンション用地としての需要もあると考えられ、土地残余法による収益価格も十分指標になりえる。又、マンション用地として利用可能な中大規模地の実

《 付 属 資 料 》

別表1～4

対象不動産の位置図

同 市街化子想図

同 小山小学校・十太夫福祉会館周辺図

同 住宅地図

同 仮換地図

現況写真

別表1【取引事例比較法の適用】

取引事例符号 事例の所在地 地積 取引価格	取引事例 と 補正率	取引時点 と 修正率	現在推定価格 (イ)	事例地の個別的要因 と修正率 ①	地域要因及び格差修正率(対象地を含む近隣地域~100%)				総合修正率 ①~⑤の 相乗積 (ロ)	比準価格 (イ)÷(ロ)
					街路条件 ②	交通・接近条件 ③	環境条件 ④	行政的条件その他 ⑤		
対象地を含む 近隣地域	◆	価格時点 H 19年 5月	◆ 円/㎡	標準的画地 形状: ほぼ整形地 地積: 3,000㎡ 街路: 中間画地 地勢: 平坦 100%	幅員13m程度 の舗装市道(区画街路) 100%	つくばエクスプレス 「流山おおたかの森」駅 から 北東方へ約800m 100%	中層マンション、戸建住宅 や公益的施設等の予定地 であるところの基地に近接 する区画整然とした地域 100%	第1種中高層住専地域 建ぺい率60% 指定容積率200% 基準容積率200% 100%	100%	円/㎡
取引事例-A 柏市若柴字入谷津 2,024.00 ㎡ 121,012 円/㎡	正常 ±0% × $\frac{100}{100}$	H 18年 4月 × $\frac{102.2}{100}$	124,000	ほぼ長方形 角地 形状 ±0 102%	幅員5.4m程度 の舗装市道 幅員 系統・連続性 ±0 97%	つくばエクスプレス 「流山おおたかの森」駅 から 南東方へ約1,600m 駅距離 商業接近性 △3 △2 95%	一般住宅や事業所、工場 等が混在する地域 周辺環境等 △40 60%	工業地域 建ぺい率60% 指定容積率200% 基準容積率200% 100%	56%	221,000
取引事例-B 柏市若柴字原山 3,689.00 ㎡ 370,019 円/㎡	買込み +20% × $\frac{100}{120}$	H 18年 5月 (5月下旬) × $\frac{111.0}{100}$	342,000	ほぼ長方形 三方路 形状 ±0 102%	幅員30.0m程度 の舗装区画街路 幅員 系統・連続性 ±0 102%	つくばエクスプレス 「流山おおたかの森」駅 から 南方へ約500m 駅距離 商業接近性 +3 +1 104%	中層マンション、戸建住宅 や公益的施設等の予定地 である中大規模の敷地から なる区画整然とした地域 周辺環境等 +30 130%	第1種住居地域 建ぺい率60% 指定容積率200% 基準容積率200% 100%	141%	243,000
取引事例-C 柏市大山台 19,053.98 ㎡ 132,035 円/㎡	正常 ±0% × $\frac{100}{100}$	H 18年 3月 × $\frac{103.8}{100}$	137,000	ほぼ長方形 二方地 形状 ±0 102%	幅員20.5m程度 の舗装国道 幅員 系統・連続性 ±0 102%	JR常磐線 「柏」駅 から 北方へ約2300m 駅距離 駅性格 △5 +2 97%	大規模な店舗や事業所等 が建ち並ぶ国道沿いの地 域 周辺環境等 △12 用途の多様性 +4 92%	準住居地域 建ぺい率60% 指定容積率200% 基準容積率200% 市場性 △30 70%	65%	211,000
取引事例-D 松戸市小金きよしヶ丘 824.00 ㎡ 182,039 円/㎡	正常 ±0% × $\frac{100}{100}$	H 18年 8月 × $\frac{102.0}{100}$	186,000	不整形 三方路 形状 △7 95%	幅員18m程度 の舗装国道 幅員 系統・連続性 ±0 102%	JR常磐緩行線 「北小金」駅 から 南東方へ約1,100m 駅距離 駅性格 △2 △2 96%	店舗や事業所、一般住宅 等が建ち並ぶ国道沿いの 地域 周辺環境等 △10 用途の多様性 +3 93%	準住居地域 建ぺい率60% 指定容積率200% 基準容積率200% 100%	87%	214,000

* 時点修正率は、各事例地の存する近隣の公示地の標準価格及び基準地の価格等の変動率並びに地域の特性、不動産取引の推移・動向を考慮して平成18年3月以降、価格時点までそれぞれ次の通りに判断した。
事例A地域: 年率+2.0%、事例B地域: 年率+12.0%、事例C地域: 年率3.5%、事例D地域: 年率3.0%、基準値: 年率+9.0%と推定した。

の圏が広がっているため、眺望面などでマイナス要因であり商業性では遮断要因とみなされており、近隣地域は同一需給圏内の住宅地と比べてやや優位である程度に留まるといえる。

尚、近隣地域内における対象不動産の優劣に関しては、近隣地域一体が住居系の区画整理地として主に中大規模区画を中心に整備されているため、特段の相違はなく普通の条件である。

以上から総合して検討すると、中大規模地としての対象不動産の競争力は、同一需給圏内におけるマンション分譲用地としては、やや優れていると判断される。

7. 鑑定評価方式の適用及び鑑定評価額の決定

本件は、区画整理事業により造成完了したものと見なす土地の「更地」としての鑑定評価である。対象土地は区画整理事業地内に存しているものの、該当土地の適切な再調達原価の把握が困難であることから、原価法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格、土地残余法による収益価格、マンション分譲開発を想定して求めた開発法による価格を適用することにより鑑定評価額を決定する。

A. 取引事例比較法

①近隣地域の標準価格

近隣地域の状況に掲げた地域要因を備え、幅員約13mの舗装市道に接面する規模3000㎡程度の中間画地の標準価格を、次のとおり222,000円/㎡と査定した。当該比準価格は、基準価格を比準した価格との均衡を得ており妥当である。

I. 取引事例比較法を適用して求めた価格 [別表1]	II. 基準価格を比準とした価格 [別表2]
211,000円/㎡～24,300 ⁰ 円/㎡	208,000円/㎡

②対象地の個別的要因と価格の査定

上記標準価格の価格形成要因と比較して、対象地は次の格差修正を必要とする個別的要因があるので、標準価格に対して下記の格差修正率を乗じて端数を整理の上、土地の価格を下記のとおり査定した。

別表2【千葉県地価調査の基準価格を比率した価格】

		地価基準地	
番号		流山(県)5-1	
所在地「住居表示」		流山市南流山4丁目1番10	
(a) 基準価格		282,000円/㎡	
(b) 価格時点と時点修正率		平成 18年 7月	107.5%
(c) 公示地の現在推定価格 = (a) × (b)		303,000円/㎡	
① 公示地の個別的要因及び格差修正率		形状: 地積: 264 ㎡ 角地: +3	103%
地域 要因 及び 格差 修正 率 △ 近 隣 地 域 一 〇 〇 %	② 街路条件	幅員20m程度 の舗装市道 幅員 ±0 系統・連続性 +2	102%
	③ 交通・接近条件	つくばエクスプレス 「南流山」駅から 北方へ約200m 駅距離 +7 駅性格 ±0	107%
	④ 環境条件	飲食店、小売店舗等が増えつ つある区画整然とした駅前の商 業地 周辺利用状況 ±0	100%
	⑤ 行政条件	商業地域 建ぺい率80% 指定容積率400% 基準容積率400% 用途 +10 容積率 +20	130%
	⑥ その他の条件		100%
	(d) 総合修正率 (①～⑥の相乗積)		146%
公示価格を規準した価格 (c) ÷ (d)		208,000円/㎡	

(別表-3) 収益還元法(収益価格)

所在 千葉県流山市十太夫・土地区画整理事業内D94街区③画地内の一部								
評価対象地上に店舗付共同住宅を建築し、賃貸を想定して得られた純収益に土地残余法を適用して収益価格を査定する。								
想定建物			公法上の規制等					
用途	施行延床面積	用途地域	1種中高層	建ぺい率	60%	指定容積率	200%	
店舗付共同住宅	㎡	6,680.00	日影規制	基準建ぺい率	70%	基準容積率	200%	
構造	許容床面積	地積		前面道路	前面道路	13.0m		
階層	RC造F6・B1階建	㎡	3,000	幅員等	特定道路までの距離			
最有効使用の判定理由	本文参照							

1 総収益算出内訳								
階層	(1) 床面積 (㎡)	(2) 有効率 (%)	(3) 有効面積 (㎡)	(4) ㎡当たり支払賃料 (円)	(5) 月額支払賃料 (円)	(6) 保証金権利金(月数)	(7) 保証金等 (円)	(8) 権利金等 (円)
1	1,060.00	72.00	763.20	4,500	3,434,400	10 2	34,344,000	6,868,800
2	1,060.00	74.00	784.40	2,000	1,568,800	2 1	3,137,600	1,568,800
3	1,060.00	74.00	784.40	2,100	1,647,240	2 1	3,294,480	1,647,240
4	1,060.00	74.00	784.40	2,200	1,725,680	2 1	3,451,360	1,725,680
5	690.00	74.00	510.60	2,200	1,123,320	2 1	2,246,640	1,123,320
6	690.00	74.00	510.60	2,200	1,123,320	2 1	2,246,640	1,123,320
B1	1,060.00	45.00	477.00	1,200	572,400	1 1	572,400	572,400
計	6,680.00	69.1	4,614.60		11,195,160		49,293,120	14,629,560
(9) 年額支払賃料					11,195,160 × 12ヶ月 =	134,341,920円		
(10) 保証金等の運用益					49,293,120 × 5.0% =	2,464,656円		
(11) 権利金等の運用益及び償却額	元利金等償還率	償却年数	年	運用利回り				
	0.5378	2	14,629,560	5.0%	7,867,777円			
(12) その他収入(駐車場使用料等)	9,000円/台	×	54台	×	12ヶ月 =	5,832,000円		
(13) 総収益(9)+(10)+(11)+(12)					(50,200	円/㎡)		

2 総費用算出内訳		
項目	実額・査定額	算出内訳
(1) 修繕費	10,535,445円	150,506,353 × 0.07
(2) 維持管理費	6,717,096円	134,341,920 × 0.05
(3) 公租公課	土地 1,200,000円 建物 9,700,000円	推定 推定
(4) 損害保険料	574,480円	1,148,960,000 × 0.0005
(5) 貸倒れ準備費	0円	敷金等で担保されているので計上しない
(6) 空室等による損失相当額	12,056,196円	144,674,353 × $\frac{1}{12}$
(7) 建物等の取壊費用の積立金	1,148,960円	1,148,960,000 × 0.001
(8) その他費用	円	
(9) 総費用	41,932,177円	(14,000 円/㎡) 年間経費率 27.9%

3 基本利率等		
r 基本利率	5%	g 賃料の変動率 0.5%
a 躯体割合(躯体価格/建物等価格)	75%	na 躯体の経済的耐用年数 40年
(設備価格/建物等価格)	25%	nb 設備の経済的耐用年数 15年
m 未収入期間	1.5年	未収入期間を考慮した補正率 0.9241

4 建物等に帰属する純収益		
項目	査定額	算出内訳
(1) 建物等の初期投資額	1,148,960,000円	172,000 円/㎡ ※ × 6,680.00 ㎡ ※設計監理料込み
(2) 元利通増償還率	0.0641892	躯体 0.0544404 × 75% 設備 0.0934354 × 25%
(3) 建物等に帰属する純収益(1) × (2)	73,750,823円	(11,041 円/㎡)

5 土地に帰属する純収益	
(1) 総収益	150,506,353円
(2) 総費用	41,932,177円
(3) 純収益(1) - (2)	108,574,176円
(4) 建物等に帰属する純収益	73,750,823円
(5) 土地に帰属する純収益(3) - (4)	35,000,000円
(6) 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 [(5) × 未収入期間を考慮した補正率]	(32,343,500 円/㎡)

土地の収益価格	✓ 還元利回り (r-g) 4.5 % 32,343,500円 ÷ 0.045 = 719,000,000円 (240,000 円/㎡)
---------	---

(別表4)

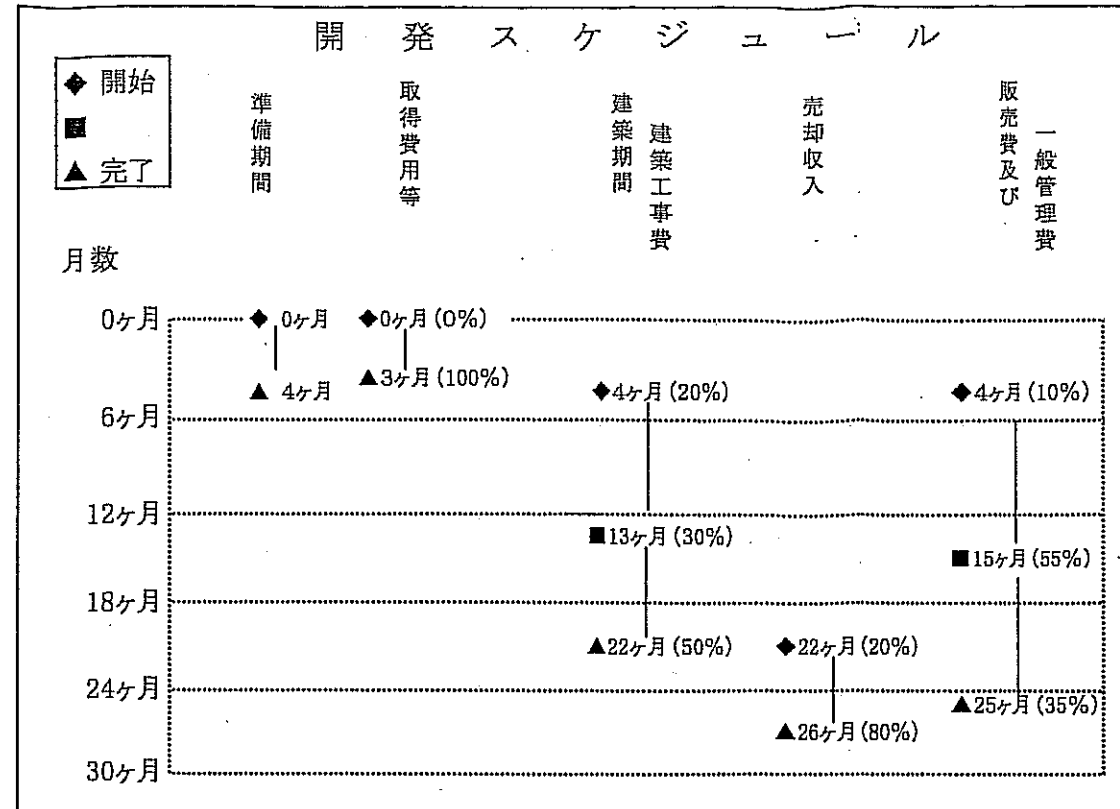
開 発 法

1 開発計画の概要

土地	①総面積	3,000.00㎡ (100%)
	②公共用地	615.00㎡ (20.5%)
	道 路	0.00㎡ (0.0%)
	公 園・緑 地	600.00㎡ (20.0%)
	その他(ゴミ集積場)	15.00㎡ (0.5%)
	③有効面積(①-②)	2,385.00㎡ (79.5%)
建物	④利用形態	中層分譲マンション敷地
	⑤その他	緑地義務化面積あり
	⑥標準的接面道路	幅員13.0mの舗装道路
	①標準的タイプ	住居3LDK
	②標準分譲面積	84㎡
	③分譲戸数	54戸

2 収支計画

費 目	金 額
売却収入	2,322,000,000円 平均分譲価格4300万円、分譲戸数54戸 1F~4F:3LDKタイプ各10戸、5F~6F:3LDKタイプ各7戸
取得費用等	4,700,000円 仮取得価格:690,000千円として推定 登記・税金に係る諸費用は、固定資産評価額推定値による簡易計算 土地登記費用1%ほか:4,700千円、不動産取得税:分譲マンション購入者が原始取得者となるため課税対象外 仲介手数料:直接契約のため不要
建築工事費	1,169,000,000円 平均的なグレードを想定:建築単価175,000円/㎡ 施行延床面積:6,680㎡
販売費及び一般管理費	2,322,000,000円 × 9.0% = 208,980,000円 売却収入の9%を計上
投下資本利率	年10.0%と査定



3 試算

費 目	割合	金 額	割引期間	複利現価率	複 利 現 価
収 入	20%	464,400,000円	22ヶ月	0.8397	389,956,680円
	80%	1,857,600,000円	26ヶ月	0.8134	1,510,971,840円
	-	-	-	-	-
入 合 計		2,322,000,000円			1,900,928,520円
支 出	0%	0円	0ヶ月	1.0000	0円
	100%	4,700,000円	3ヶ月	0.9765	4,589,550円
	20%	233,800,000円	4ヶ月	0.9687	226,482,060円
	30%	350,700,000円	13ヶ月	0.9019	316,296,330円
	50%	584,500,000円	22ヶ月	0.8397	490,804,650円
販売費及び一般管理費	10%	20,898,000円	4ヶ月	0.9687	20,243,893円
	55%	114,939,000円	15ヶ月	0.8877	102,031,350円
	35%	73,143,000円	25ヶ月	0.8199	59,969,946円
出 合 計		1,382,680,000円			1,220,417,779円

開発法による価格	収入-支出	680,510,741円	681,000,000円
			227,000円/㎡