

開発法による査定

更地

開発法 更地

鑑定キー [ジャンブル更地-1] 物件番号 [] 所在及び地番 [〇〇〇999丁目999番9] 印刷プレビュー OK TABキーカータニキーで入力場所を移動します。

1. 開発計画概要

①総面積	600.00 m ²	100.0 %
②公共用地	60.70 m ²	10.1 %
道路	56 m ²	9.3 %
ゴミ置き場	4.7 m ²	0.8 %
③有効面積(①-②)	539.30 m ²	89.9 %
分譲総区画数	4 区画	
一区画当たりの標準的面积	134.81 m ²	

2. 収支計画

費目	金額
分譲収入	92,000 円/m ² × 539.30 m ² = 49,615,600 円
宅地完成工事費	4,000 円/m ² × 600.00 m ² = 2,400,000 円
公共施設負担金等	
販売費及び一般管理費	49,615,600 円 × 8 % = 3,969,248 円
投下資本収益率	年 12 % と査定 文字数 0 / 80 文字制限は BackSpace

3. 試算

割引期間を平均時期で設定する

費目	割合	金額	割引期間	複利現価率	複利現価
取入	売上総収入	9,923,120 円	3 ヶ月	0.9721	9,646,265 円
		19,846,240 円	5 ヶ月	0.9599	18,931,328 円
		19,846,240 円	8 ヶ月	0.9272	18,401,434 円
合計		49,615,600 円			46,979,027 円
支出	造成工事費	1,200,000 円	3 ヶ月	0.9721	1,166,520 円
		1,200,000 円	5 ヶ月	0.9599	1,144,880 円
公共施設負担金等					
販売費及び一般管理費	40 %	1,587,699 円	3 ヶ月	0.9721	1,543,402 円
	60 %	2,381,549 円	5 ヶ月	0.9599	2,271,760 円
合計		6,369,248 円			6,126,362 円

開発法による価格 収入-支出 40,852,665 円 40,900,000 円
68,200 円/m²

戸建分譲

開発法 建売分譲

鑑定キー [ジャンブル更地-1] 物件番号 [] 所在及び地番 [〇〇〇999丁目999番9] 印刷プレビュー OK TABキーカータニキーで入力場所を移動します。

1. 開発計画概要

①総面積	600.00 m ²	100.0 %
②公共用地	157.00 m ²	26.2 %
道路	152.00 m ²	25.3 %
公園・緑地	0.00 m ²	0.0 %
その他(ゴミ集積場)	5.00 m ²	0.8 %
③有効面積(①-②)	443.00 m ²	73.8 %
④分譲総区画数	5 区画	
⑤一区画当たりの標準的面积	88.60 m ²	
⑥標準的対面道路	幅員4.0mの舗装道路	
⑦標準的タイプ	構造 木造 間取 4LDK	
⑧一戸当たり平均的延床面積	100 m ²	
⑨建譲戸数	5 戸	

2. 収支計画

費目	金額
分譲収入	32,000,000 円/区画 × 5 区画 = 160,000,000 円
宅地完成工事費	1,800 円/m ² × 600.00 m ² = 1,080,000 円
建築工事費	18,000,000 円/戸 × 5 戸 = 90,000,000 円
公共施設負担金等	
販売費及び一般管理費	160,000,000 円 × 8 % = 12,800,000 円
投下資本収益率	年 12 % と査定 文字数 0 / 80 文字制限は BackSpace

3. 試算

割引期間を平均時期で設定する

費目	割合	金額	割引期間	複利現価率	複利現価
取入	売上総収入	8,000,000 円	8 ヶ月	0.9272	7,417,600 円
		72,000,000 円	13 ヶ月	0.8845	63,684,000 円
		80,000,000 円	18 ヶ月	0.8437	67,496,000 円
合計		160,000,000 円			138,597,600 円
支出	造成工事費	1,080,000 円	4 ヶ月	0.9629	1,039,932 円
建築工事費	40 %	36,000,000 円	5 ヶ月	0.9599	34,340,400 円
	60 %	54,000,000 円	13 ヶ月	0.8845	47,763,000 円
公共施設負担金等					
販売費及び一般管理費	50 %	6,400,000 円	6 ヶ月	0.9449	6,047,360 円
	50 %	6,400,000 円	18 ヶ月	0.8437	5,399,680 円
合計		103,860,000 円			94,590,372 円

開発法による価格 収入-支出 44,007,228 円 44,000,000 円
73,300 円/m²

共同住宅

開発法 共同住宅
指定キー 物件番号
所在及び地番
TABキー/カーソルキーで入力場所を移動します。

1. 開発計画概要

①総面積	<input type="text" value="60000"/> m ²	<input type="text" value="1000"/> %
②公共用地	<input type="text" value="0.00"/> m ²	<input type="text" value="0.0"/> %
③有効面積(①-②)	<input type="text" value="60000"/> m ²	<input type="text" value="1000"/> %
④用途地域	<input type="text" value="準工業地域"/>	
⑤容積率(※)	指定 <input type="text" value="400+200"/> % 実効 <input type="text" value="326"/> %	
①建物の構造	<input type="text" value="鉄筋鉄骨コンクリート造"/>	
②規模	<input type="text" value="5層建"/>	
③施工床面積	<input type="text" value="1,501.27"/> m ²	
④分譲床面積	<input type="text" value="1,300.00"/> m ²	有効率 <input type="text" value="86.6"/> %
⑤建設戸数	<input type="text" value="20"/> 戸	平均 <input type="text" value="65.00"/> m ²

3. 試算

割引期間を平均時期で設定する

費目	割合	金額	割引期間	複利現価率	複利現価	
取入	売上総収入	5%	22,750,000 円	<input type="text" value="15"/> ヶ月	<input type="text" value="0.8679"/>	19,744,725 円
		25%	113,750,000 円	<input type="text" value="24"/> ヶ月	<input type="text" value="0.7972"/>	90,681,500 円
		70%	318,500,000 円	<input type="text" value="31"/> ヶ月	<input type="text" value="0.7462"/>	237,664,700 円
合計		455,000,000 円			348,090,925 円	
支出	建築工事費	30%	84,311,323 円	<input type="text" value="6"/> ヶ月	<input type="text" value="0.9449"/>	79,665,769 円
		30%	84,311,323 円	<input type="text" value="15"/> ヶ月	<input type="text" value="0.8679"/>	73,173,797 円
		40%	112,415,098 円	<input type="text" value="24"/> ヶ月	<input type="text" value="0.7972"/>	89,617,316 円
公共施設負担金等						
販売費及び一般管理費	50%	18,200,000 円	<input type="text" value="15"/> ヶ月	<input type="text" value="0.8679"/>	15,795,780 円	
	50%	18,200,000 円	<input type="text" value="30"/> ヶ月	<input type="text" value="0.7533"/>	13,710,060 円	
合計		317,437,744 円			271,962,722 円	

2. 収支計画

費目	金額
分譲収入	<input type="text" value="350,000"/> 円 × <input type="text" value="1,300.00"/> m ² = <input type="text" value="455,000,000"/> 円
類似地域に所在する取引事例等を比較検討して、上記開発計画に基づく分譲価格を450,000円/m ² と査定。	
建築工事費	<input type="text" value="180,000"/> 円/m ² × <input type="text" value="1.04"/> × <input type="text" value="1,501.27"/> m ² = <input type="text" value="281,037,744"/> 円
(工事費保証)	
類似地域に所在する分譲共同住宅の建設費、類似の建物の建設費を参考として、建設工事費を180,000円/m ² と査定。	
公共施設負担金等	<input type="text" value=""/> 円/m ² × <input type="text" value=""/> m ² = <input type="text" value=""/> 円
単価単位	<input type="text" value=""/> m ²
販売費及び一般管理費	<input type="text" value="455,000,000"/> 円 × <input type="text" value="8"/> % = <input type="text" value="36,400,000"/> 円
分譲収入の8.0%を計上。	
投下資本収益率	年 <input type="text" value="12"/> % と査定 文字数 <input type="text" value="0"/> / <input type="text" value="80"/> 文字制限は BackSpace

開発における価格	収入-支出	<input type="text" value="76,128,203"/> 円	<input type="text" value="76,100,000"/> 円
			<input type="text" value="127,000"/> 円/m ²

※容積率(※):1敷地に複数の容積率が混在する場合は400+200と記入、実効容積率欄には面積の加重平均を記入。