

別紙例：Land & Building Integrated Sales Comparison（架空アパート）

※本表は、土地建物一体の取引事例比較をどのように組み立て得るかを説明するための架空例です。実在の依頼者・物件・取引事例とは関係ありません。単一事例による参考分析であり、日本の不動産鑑定評価基準上の正式な基準価格の査定例を示すものではありません。

I Subject Property / Comparable Sale 対象不動産・比較事例の概要

項目	Subject／対象アパート	Comparable／隣接市アパート	単位・区分	備考
所在地	A市住宅地域	隣接B市住宅地域	—	すべて架空設定
土地面積	1,200	900	m ²	
建物延床面積	960	850	m ²	
戸数	20	18	戸	
用途	共同住宅	共同住宅	—	
構造・築年	RC造4階・2008年築	RC造4階・2011年築	—	
取引価格		245,000,000	円	隣接市の一棟アパート売買を想定
前面路線価等の地域指標	52,000	58,000	円/m ²	地域水準補正の参考指標
地域価格水準比	0.8966	—	—	対象52,000 ÷ 事例58,000
事例価格の参考配分		—	—	土地70,000,000円・建物175,000,000円と仮定(積算価格内訳等を想定)

II Land Adjustment Grid 土地の個別要因比較

比較項目	対象評点	事例評点	Adjustment Index 対象÷事例	コメント
規模（大規模化による単価差）	98	100	0.9800	対象の方がやや大きい
形状・利用効率	100	100	1.0000	概ね同等
地勢・造成負担	100	100	1.0000	概ね同等
接道・車両進入性	100	102	0.9804	事例がやや優る
公法上の規制	100	100	1.0000	概ね同等
土地個別要因総合係数			0.9608	

III Building Adjustment Grid 建物の個別要因比較

比較項目	対象評点	事例評点	Adjustment Index 対象÷事例	コメント
建物規模・配置	100	100	1.0000	概ね同等
築年・残存耐用性	98	100	0.9800	対象が3年程度古い
物理的状态・修繕負担	100	103	0.9709	事例がやや良好
間取り・機能性	102	100	1.0200	対象がやや優る想定
設備水準	100	100	1.0000	概ね同等
賃貸運営上の効率性	100	102	0.9804	事例がやや優る想定
建物個別要因総合係数			0.9515	

IV Component Recombination / Integrated Indication 構成要素別補正と一体価格の参考試算

計算項目	土地	建物	合計・備考
事例価格の参考配分額	70,000,000	175,000,000	245,000,000
事例の構成要素別単価	77,778	205,882	
地域水準反映後の土地基準単価	69,732	—	
対象への個別要因補正後単価	66,997	195,888	
対象不動産の構成要素別価格	80,396,664	188,052,541	268,449,206
Integrated Indication／一体参考価格			268,449,206
参考：一体価格 ÷ 対象建物延床面積			279,635