

受 験 番 号			

氏 名	

平成 26 年不動産鑑定士試験論文式試験

不動産の鑑定評価に関する理論(演習問題)

{ 満点 100 点  
時間 2 時間(13 時 30 分～15 時 30 分) }

[注意事項]

- 1 問題用紙及び解答用紙は、係官の指示があるまで開けてはいけません。
- 2 これは、問題用紙です。解答は、解答用紙に書いてください。
- 3 問題用紙は表紙を含めて 22 ページ (21 ページから 22 ページの白紙は計算用紙です)、解答用紙は表紙を含めて 9 ページです。
- 4 解答は、解答用紙の所定の欄に、黒若しくは青のボールペン又は万年筆で丁寧に書いてください。鉛筆等で書くと無効となります。
- 5 問題用紙は、ページを切り離してもかまいません。
- 6 答案作成のためのメモ等は、計算用紙、問題用紙の余白若しくは裏面又は解答用紙の裏面を使用してください。
- 7 問題用紙は、本科目終了後、持ち帰ってもかまいません。

問題 (100点)

別紙2〔資料等〕に記載の不動産(Ⅱ. 対象不動産)について、別紙1〔指示事項〕及び別紙2〔資料等〕に基づき、不動産の鑑定評価に関する次の問に答えなさい。

問1 対象不動産の最有効使用を判定し、鑑定評価の方針について簡潔に述べなさい(対象不動産の確定に関する事項は解答不要)。

問2 取引事例比較法、収益還元法(土地残余法)及び開発法を適用して更地価格を求めなさい。

問3 問1の評価方針に則り、問2で求めた更地価格を基に対象不動産の鑑定評価額を決定しなさい。

## 別紙1〔指示事項〕

### I. 共通事項

1. 問2及び問3における各手法の適用の過程で求める数値は、別に指示がある場合を除き、小数点以下第1位を四捨五入し、整数で求めること。ただし、取引事例及び建設事例等から比準した価格、賃貸事例から比準した賃料、公示価格を規準とした価格、各手法を適用して査定した価格及び鑑定評価額については、上位4桁目を四捨五入して上位3桁を有効数字として取り扱うこと。  
(例) 1,234,567円 → 1,230,000円
2. 消費税及び地方消費税は、各手法の適用の過程において考慮せず、各資料の数値を前提に計算すること。
3. 対象不動産及び取引事例等については、土壤汚染、埋蔵文化財及び地下埋設物に関して価格形成に影響を与えるものは何ら存しないことが判明している。また、対象不動産及び取引事例等の建物部分において、吹付けアスベスト、PCB等の有害物質の使用及び保管はないことが確認されている。
4. 土地及び建物の数量は、土地登記簿〔全部事項証明書〕及び建物登記簿〔全部事項証明書〕記載数量によること。
5. 対象不動産は、不動産鑑定評価基準各論第3章の証券化対象不動産ではない。よって、同章の規定は適用せずに鑑定評価を行うこと。

### II. 問2について

#### 1. 取引事例比較法

(1) 比準価格は、下記事項に従って査定すること。

- ① 別紙2(資料3)「対象不動産及び事例資料等の概要」に記載の各事例を用いて、比準価格を求めること。なお、下記事例の選択要件に照らして不採用とすべき事例があれば、その事例番号及び不採用とすべき理由をすべて記載すること(取引事例の選択要件については解答不要である)。

(事例の選択要件)

取引事例は、原則として近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産から選択するものとし、必要やむを得ない場合には近隣地域の周辺の地域に存する不動産から、対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合等には、同一需給圏内に存し対象不動産と代替、競争等の関係が成立していると認められる不動産から選択するものとするほか、次の要件の全部を備えなければならない。

- i 取引事情が正常なものと認められるものであること又は正常なものに補正することができるものであること。
  - ii 時点修正をすることが可能なものであること。
  - iii 地域要因の比較及び個別的要因の比較が可能なものであること。
- ② 事例の事情その他の内容は、(資料3-1)「取引事例等の概要」の記載事項より判断すること。
  - ③ 取引事例が建物及びその敷地の場合には、配分法を用いて、更地価格を査定した上で比準すること(建物の資料は、(資料3-2)「対象不動産及び取引事例に係る建物の概要」によること)。

④ 比準価格を求める場合の計算式と略号は、次のとおりである（基準値：100）。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{事} & \text{時} & \text{標} & \text{地} & \text{個} & \text{面} \\ & 100 & \text{価格時点の} & 100 & 100 & \text{対象地の} & \text{対象地の面積} \\ & & \text{地価指数} & & & \text{個別的要因} & \\ \text{取引事例にお} & & & & & \text{に係る評点} & \\ \text{ける土地価格} & \times & \times & \times & \times & \times & \\ \text{(更地としての} & \frac{\text{取引事例の}}{\text{取引事例に係る補正率}} & \frac{\text{取引時点の}}{\text{地価指数}} & \frac{\text{取引事例の}}{\text{個別的要因に係る評点}} & \frac{\text{取引事例の存する地域の地域要因に係る評点}}{\text{}} & \frac{\text{}}{100} & \frac{\text{}}{\text{取引事例の面積}} \\ \text{価格)(総額)} & & & & & & \\ & & & & & & \text{手法適用により} \\ & & & & & & \text{求めた価格} \end{array}$$

各項の意味と略号

事：事情補正	地：地域要因の比較
時：時点修正	個：対象地の個別的要因の格差修正
標：取引事例の個別的要因の標準化補正	面：面積の比較

⑤ 公示価格を規準とした価格を求める場合の計算式と略号は、次のとおりである（基準値：100）。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{時} & \text{標} & \text{地} & \text{個} & & \\ & \text{価格時点の} & 100 & 100 & \text{対象地の} & & \\ & \text{地価指数} & & & \text{個別的要因} & & \\ \text{公示価格} \times & \times & \times & \times & \times & \times & \\ & \frac{\text{公示価格の}}{\text{価格時点の}} & \frac{\text{公示地の}}{\text{個別的要因に係る評点}} & \frac{\text{公示地の存する地域の地域要因に係る評点}}{\text{}} & \frac{\text{}}{100} & \frac{\text{}}{\text{対象地の面積}} & \text{公示価格を規準} \\ & \frac{\text{地価指数}}{\text{}} & & & & & \text{とした価格} \end{array}$$

各項の意味と略号

時：時点修正	地：地域要因の比較
標：公示地の個別的要因の標準化補正	個：対象地の個別的要因の格差修正

⑥ 地価指数の計算上の留意点は、次のとおりである。

i 地価指数の計算における経過期間（月数）の算定については、次の例のとおり、起算日（即日）の属する月を含めず、期間の末日（当日）の属する月を含めて計算すること。

(例) 平成26年3月31日から平成26年8月1日までの期間の月数は、5か月

平成26年4月1日から平成26年8月1日までの期間の月数は、4か月

ii 地価指数は、(資料4)「地価指数、建築費指数及び賃貸住宅の新規賃料指数の推移」により求め、少なくとも一つの取引事例について、価格時点及び取引時点の地価指数の計算過程を明らかにすること。地価指数計算上の特定の時点の指数は、次の例のとおり算定することとし、小数点以下第2位を四捨五入し、小数点以下第1位まで求めること。

(例) 平成26年1月1日の指数を100、平成26年7月1日の指数を102として、取引時点である平成26年5月31日の指数を求める場合。

$$\left\{ \frac{\text{平成26年7月1日の指数}(102)}{\text{平成26年1月1日の指数}(100)} - 1 \right\} \times \frac{\text{平成26年1月1日} \sim \text{平成26年5月31日の月数}(4)}{\text{平成26年1月1日} \sim \text{平成26年7月1日の月数}(6)} + 1 \right\} \times \text{平成26年1月1日の指数}(100) = \text{求める時点の指数}(101.3)$$

(小数点以下第2位を四捨五入)

⑦ 建物の経過年数を算定する場合における端数（1年未満）のうち、1か月以上経過したものについては、経過期間を1年に切り上げること。

⑧ 土地の要因格差は、(資料5)「地域要因及び土地の個別的要因の比較」の数値を用いること。

## 2. 収益還元法（土地残余法）

収益価格は、下記事項に従って査定すること。

(1) 対象地上の想定建物は次のとおりとする。

- ① 鉄筋コンクリート造6階建の共同住宅で、1階に管理人室、エントランスが設置されていることを除き、各階の設計は同一である。
- ② 各専有部分の間取りは南西・北西角部屋のAタイプ、南西向き中間住戸のB・Cタイプ、南西・南東角部屋のDタイプとし、各階の配置等は（資料9）「対象地上の想定建物」を参照のこと。
- ③ 駐車場は屋外機械式3段駐車場とし、18台分を想定する。
- ④ 躯体部分、仕上部分及び設備部分の経済的耐用年数、構成割合は次のとおりとする。
  - ・躯体部分（経済的耐用年数：50年、構成割合：40%）
  - ・仕上部分（経済的耐用年数：30年、構成割合：40%）
  - ・設備部分（経済的耐用年数：15年、構成割合：20%）

(2) 還元式は次の式を採用する。なお、利回り等は（資料7）「還元利回り等」の数値を用いること。

$$PL = (aL \times \alpha) / (r - g)$$

PL：土地の収益価格

aL：土地に帰属する初年度の純収益

$\alpha$ ：未収入期間修正率（注）

r：基本利率

g：賃料変動率

（注）未収入期間は類似建物の標準的な建築期間等を勘案して16か月とし、土地純収益の継続期間は建物の経済的耐用年数を勘案して50年とする。

(3) 総収益は、次の手順で求めること。

① 総収益は、貸室支払賃料収入とその他収入（駐車場使用料）を合計した額から、貸倒れ損失及び空室等による損失相当額を控除して有効総収益を求め、当該有効総収益に空室等損失を考慮した一時金の運用益等を加算して査定すること。なお、共益費に係る収支は、実費相当額が収受されているため、計上しないこととする。

② 貸室支払賃料収入については、まず、想定建物の3階Bタイプ（基準住戸）に係る正常実質賃料を、（資料3-6）「賃貸事例の概要」・（資料3-7）「賃貸事例の契約内容等」の事例(あ)・(い)から賃貸事例比較法を適用して求め（注1）、次に、当該基準住戸の正常支払賃料（注2）と想定建物の効用総積数（注3）を用いて、全住戸分の正常支払賃料を査定すること。

（注1）賃貸事例との要因比較は（資料6）「賃貸事例の賃料形成要因の比較」、時点修正率については（資料4）「地価指数、建築費指数及び賃貸住宅の新規賃料指数の推移」、想定建物及び賃貸事例に係る一時金の運用利回り等は（資料7）「還元利回り等」の数値を用いること。なお、取引事例比較法の解答において地価指数の計算過程を記載している場合は、賃料指数の計算過程を示す必要はない。

（注2）正常支払賃料は、正常実質賃料から敷金（預り金的性格を有する一時金であり、賃貸借契約終了後に無利息で賃借人に返還される。）を月額支払賃料の2か月分、礼金（賃料の前払的性格を有する一時金）を同1か月分徴収することを想定した一時金の運用益及び償却額を控除し、その上位4桁目を四捨五入して上位3桁を有効数字として求めること。

（注3）想定建物の効用総積数は、階層別・位置別効用比を賃貸事例(い)の賃料単価比（3階Bタイプの基準住戸を100とする。）により求め、これに専有面積を乗じて査定すること。



- ③ 分譲は着工から2か月後に開始する。分譲販売収入は竣工時販売率を80%とし、当該竣工前販売部分に係る手付金(10%(注1))は分譲開始から4か月目(平均収入時点)、残金(90%(注2))は建物引渡し時(竣工時)に計上する。また、竣工時の売れ残り20%部分の分譲収入については、分譲開始から9か月目(平均収入時点)に計上する。

(注1) 分譲販売収入総額の8%( $80\% \times 10\%$ ) (注2) 分譲販売収入総額の72%( $80\% \times 90\%$ )

- ④ 販売費及び一般管理費は、価格時点から5か月目、13か月目にそれぞれ50%を計上する。

(3) 分譲販売収入及び建築工事費等は、次のとおりとする。

- ① 基準住戸(3階Bタイプ)の分譲価格は、35,700,000円(510,000円/㎡)とする。

- ② 分譲販売収入総額は、上記①の単価と収益還元法で査定した効用比(効用総積数)を前提に査定する。

- ③ 建築工事費は、分譲仕様としての建物品等格差を考慮して、収益還元法で求めた再調達原価に修正率(108%)を乗じて査定することとし、その上位4桁目を四捨五入して上位3桁を有効数字として求めること。

- ④ 販売費及び一般管理費は、分譲販売収入総額の15%とする。

(4) 投下資本収益率は年13%とし、複利現価率は(資料8)「複利現価率(資本収益率:年13%)」の数値を採用する。

### Ⅲ. 問3について

対象建物の継続利用を最有効使用と判断する場合は下記1.により建物価格を査定し、対象建物に経済的価値を認めず、取り壊して更地化することを最有効使用と判断する場合は下記2.により建物等解体撤去費を査定することとし、問2で求めた更地価格を基に鑑定評価額を決定すること。

#### 1. 建物価格

- (1) 建物の再調達原価を求めるに当たっては、実際に要した建築工事費を建築費指数で時点修正する直接法を採用する。

- (2) 建築費指数は(資料4)「地価指数、建築費指数及び賃貸住宅の新規賃料指数の推移」により、地価指数と同様に求めることとし、竣工時点の指数は55とする。

- (3) 建物及びその敷地の積算価格は、再調達原価に減価修正を行って求めることとし、建物の減価修正は耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、残価率は0とする。

#### 2. 建物等解体撤去費

- (1) 対象建物等の解体撤去費については、建設業者より21,000千円(20,200円/㎡)の見積書を価格時点で取得しているが、当該見積額の妥当性を解体事例から求めた価格(注)により検証すること。

(注) (資料3-4)「解体事例の概要」の事例に、事情補正、時点修正及び要因比較等を行って査定する。

- (2) 時点修正は、建築費指数を準用すること。

- (3) 建物等解体撤去費は、直接解体費、発生材処理費及び仮設費等から構成され、建築物の構造・資材、敷地の形状・規模、隣接地及び前面道路の状況、建設副産物の種類と量等により変動するが、解体事例と対象不動産との要因比較は(資料3-4)「解体事例の概要」の数値(評点)を採用すること。

- (4) 対象建物等の解体に伴う発生材料に市場価値は認められない。

- (5) 解体撤去工事期間の逸失利益及び工事を要することに伴う市場性減価を考慮する必要はなく、取壊し最有効使用の市場価値は、更地価格から当該工事費を控除した額となる。

## 別紙2〔資料等〕

### I. 依頼内容

対象不動産は「Z 駅」の北西方約 350m（道路距離）に所在する中層共同住宅（社宅）であるが、所有者である中堅メーカーの甲社が当該資産を処分することとなり、売買の参考として不動産鑑定士に鑑定評価を依頼したものである。

### II. 対象不動産

1. 土地	所在及び地番	W 県 X 市 Y 町 2 丁目 11 番 1
	地 目	宅 地
	地 積	850.00㎡（土地登記簿〔全部事項証明書〕記載数量）
	所 有 者	甲株式会社
2. 建物	所 在	W 県 X 市 Y 町 2 丁目 11 番地 1
	家 屋 番 号	11 番 1
	構 造 ・ 用 途	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 共同住宅
	建 築 年 月 日	昭和 49 年 12 月 1 日
	床 面 積	（建物登記簿〔全部事項証明書〕記載数量）
		1 階 260.00㎡
		2 階 260.00㎡
		3 階 260.00㎡
		4 階 260.00㎡
		合 計 1,040.00㎡
	所 有 者	甲株式会社

### III. 鑑定評価の基本的事項

1. 類型 自用の建物及びその敷地
2. 依頼目的 売買の参考
3. 鑑定評価によって求める価格の種類 正常価格
4. 価格時点 平成 26 年 8 月 1 日
5. その他の鑑定評価の条件 ない
6. X 市の状況等
  - (1) 位置等
    - ① 位置及び面積 W 県の東部に位置し、面積は約 35km<sup>2</sup>である。



- ② 沿 革 等 X市は、都心まで約10 km～20kmに位置し、地形的には丘陵が多く、市西部を南北に流れる〇〇川沿いには田園風景が残されているが、近年は住環境が良好なベッドタウンとして大手鉄道会社により開発され、人口増加が続いている。

市北部には区画整理により計画的に開発された良好な住宅地域が広がっており、特にゾーニングされたニュータウンのエリアでは、都市と自然が調和した街づくりが進められ、大学、高校等の教育施設や各種研究施設、データセンター等が立地している。

主な交通施設としては、大手私鉄〇〇線がX市の中央部を東西に横断しており、Z駅等の主要駅には急行が停車し、都心へのアクセスは良好である。

X市は都心部への就業率が高く、駅周辺の利便性が良好な地域においては、このような都心就業者のファミリー層を中心とした住宅需要が大きいため、マンション供給が継続しているが、新築分譲マンションの売れ行きは好調で、賃貸マンションも空室率が低位となっている。

## (2) 人口等

- ① 人 口 現在約30万人で、近年は社会動態、自然動態ともにプラスで推移している。  
② 世帯数 約13万世帯

## (3) 交通施設及び道路整備の状態

- ① 鉄 道 市内には大手私鉄〇〇線の駅が7つあり、このうちZ駅を含む3つの主要駅（急行停車駅）は乗降客数が多い。  
② バ ス Z駅等の主要駅から郊外部へはバス路線網が充実しており、運行便数も多く、鉄道を補完している。  
③ 道 路 幹線道路としては、国道〇〇号が鉄道に平行して東西に、県道〇〇線が南北に走っており、周辺都市と連絡している。市内の道路延長は約700km、舗装率は約98%である。

## (4) 供給処理施設の状態

- ① 上 水 道 普及率はほぼ100%  
② 下 水 道 普及率は約98%  
③ 都 市 ガ ス 普及率は約95%

## (5) 土地利用の状況

- ① 商 業 施 設 鉄道各駅周辺及び主要幹線道路沿いを中心に商業地域が形成されている。Z駅周辺では、駅北側のエリアを中心に、大型商業施設、金融機関、飲食店舗、各種小売店舗等が集積している。  
② 住 宅 堅調な住宅需要を背景に、Z駅等の主要駅から徒歩圏においては中層共同住宅、バス圏においては戸建住宅を中心とした地域が形成されている。駅周辺では分譲マンションのほか、賃貸マンションも多く供給されている。

## (6) 不動産市場等の状況

W県における昨今の景気は、大胆な金融政策、機動的な財政政策により緩やかに回復しており、不動産マーケットにおいても投資資金の動きが活発化し、規模や立地、用途によって格差はあるが、都市部を中心に改善傾向が認められる。

### ① 社宅・従業員寮の市場動向

対象不動産はファミリー層を対象とした社宅として設計された建物である。近年、企業は資産効率を重視する経営判断から、資産の有効活用や持たざる経営への転換を進め、収益性の低い社宅・従業員寮・研修所・グラウンド等の福利厚生施設を閉鎖・売却してきた。

上記のとおり、景気回復によって企業業績は改善しつつあるが、ファミリー層を対象とした企業の社宅需要は現時点では不透明であり、また、対象不動産は築後約40年を経過し、旧式化していること等から、社宅運営事業者による需要も限定的である。

### ② 投資用マンションの市場動向

対象不動産の構造・設計等を考慮すると、物理的にはファミリータイプの賃貸マンションへ転用が可能であり、転用を前提とした場合には、地元不動産業者等による需要が想定される。対象不動産の最寄り駅となるZ駅周辺の賃貸住宅市場を概観すると、需要は都心部へ通勤する世帯が中心であり、賃料水準も駅から徒歩圏に立地する物件は底堅く推移しているが、今後は複数の新築物件が供給される予定もあるため、旧式化した物件は空室率の上昇、賃料の下落リスクが高まり、築浅の物件と二極化が進むと考えられる。

### ③ 開発素地の市場動向

対象不動産の所在するX市内では、近年、築年の経過した社宅・従業員寮がマンション開発のため取り壊される事例が多く認められる。これは、都市部へのアクセスや住環境の良さから、ファミリー層の需要が大きく、賃料、分譲価格とも堅調に推移しており、賃貸マンション及び分譲マンションの供給が活発となっているためである。

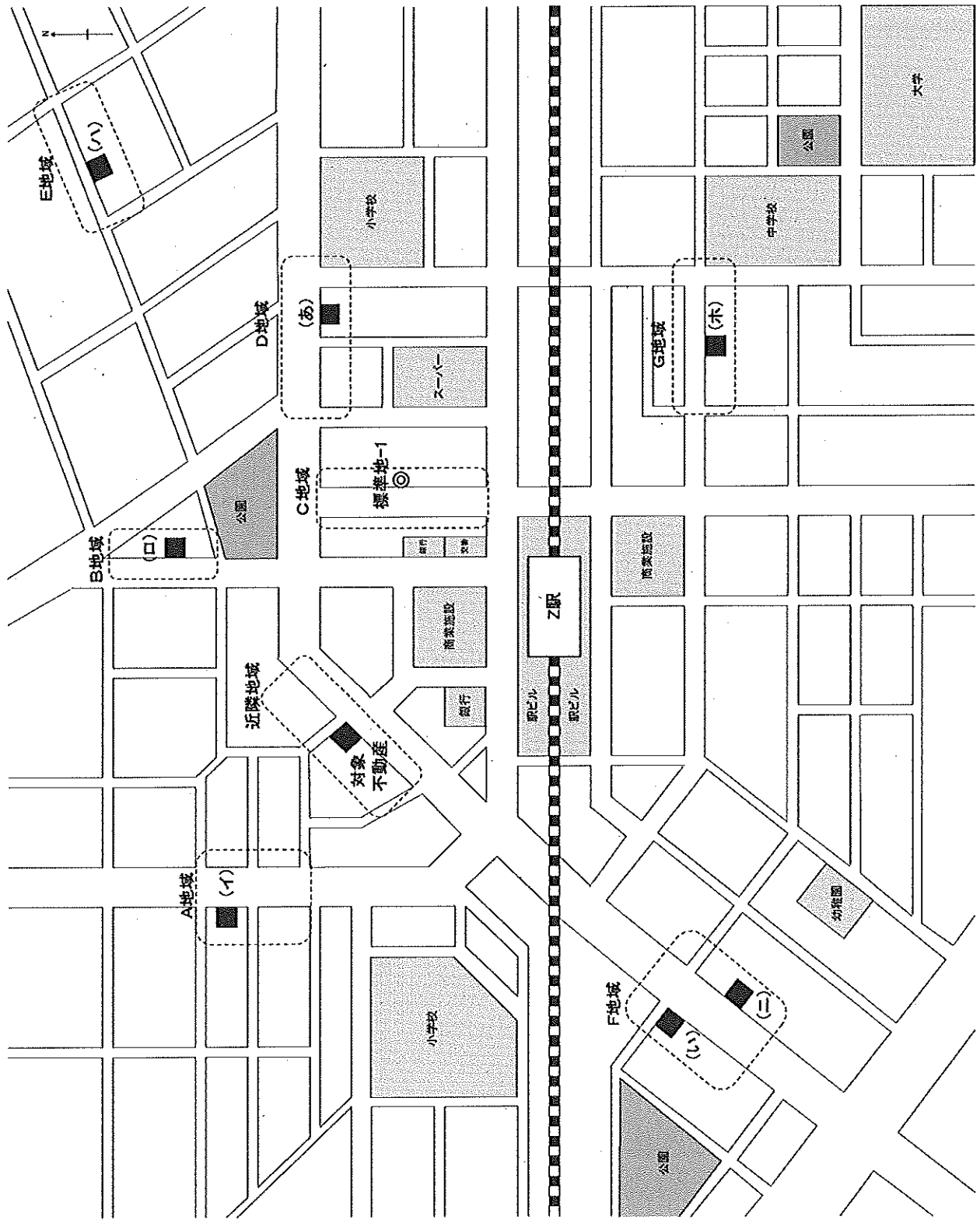
開発素地の需要者としては、賃貸市場のニーズに合致した建物を建設することにより安定的なテナント収入の獲得を見込むプライベート・ファンド等の不動産投資家、ファミリー層を対象とした分譲マンションを建築、販売することを目的とする中堅ディベロッパーが想定され、不動産マーケットも回復傾向にあることから、立地条件、形状・規模等の画地条件が優れた開発素地については、複数の需要者による競合が見込まれる。

(資料1) 近隣地域及び類似地域の概要

対象不動産の所在する近隣地域及びその類似地域の特性を略記すれば、次のとおりである。

地域	位置 (距離は駅からの 道路距離による。)	標準的な 道路の状況	土地の利用状況	都市計画法等の 規制で主要なもの	供給処理 施設	標準的な 画地規模	標準的使用
近隣 地域	Z 駅の北西方 約 350m～450m	幅員 18m 舗装市道	中層共同住宅等が 建ち並ぶ住宅地域	近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 200% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	800㎡	中層共同 住宅地
A 地域	Z 駅の北西方 約 700m～800m	幅員 18m 舗装市道	中層共同住宅を中心に、 駐車場等が介在する 住宅地域	第2種中高層住居 専用地域 建ぺい率 60% 容積率 150% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	800㎡	中層共同 住宅地
B 地域	Z 駅の北方 約 350m～450m	幅員 16m 舗装市道	中層共同住宅等が 建ち並ぶ住宅地域	準住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	700㎡	中層共同 住宅地
C 地域	Z 駅の北東方 約 200m～300m	幅員 16m 舗装市道	中層共同住宅のほか、 中層店舗付共同住宅等が 見られる住宅地域	近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 200% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	500㎡	中層共同 住宅地
D 地域	Z 駅の北東方 約 550m～650m	幅員 18m 舗装市道	中層共同住宅、低層店舗 等が混在する商住混在地 域	準住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	600㎡	中層店舗付 共同住宅地
E 地域	Z 駅の北東方 約 750m～850m	幅員 6 m 舗装市道	低層の戸建住宅が建ち並 ぶ区画整然とした住宅地 域	第1種低層住居専 用地域 建ぺい率 50% 容積率 80%	上水道 下水道 都市ガス	200㎡	戸建住宅地
F 地域	Z 駅の南西方 約 450m～550m	幅員 18m 舗装市道	中層共同住宅のほか、 中層店舗付共同住宅等が 見られる住宅地域	準住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	600㎡	中層共同 住宅地
G 地域	Z 駅の南東方 約 350m～450m	幅員 12m 舗装市道	中層共同住宅のほか、 中層店舗付共同住宅等が 見られる住宅地域	第1種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	600㎡	中層共同 住宅地

(資料2) 対象不動産、地価公示法による標準地、取引事例等の位置図



(注) この位置図は、対象不動産、取引事例等のおおむねの配置を示したもので、実際の距離、規模等を正確に示したのではない。

(資料3) 対象不動産及び事例資料等の概要

(資料3-1) 取引事例等の概要

事例区分	所在する地域	類型	価格時点取引時点	公示価格取引価格	数量等	価格時点及び取引時点における敷地の利用の状況	道路及び供給処理施設の状況	駅からの道路距離	備考
対象不動産	近隣地域	自用の建物及びその敷地	平成26. 8. 1	-	土地 850㎡ 建物 延床面積 1,040㎡	鉄筋コンクリート造 4階建 共同住宅	南東側 幅員 18m 舗装市道 北東側 幅員 6.5m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	Z 駅 北西方 約 350m	-
標準地-1	C 地域	更地として	平成26. 1. 1	208,000 円 /㎡	土地 540㎡	鉄筋コンクリート造 4階建 共同住宅	西側 幅員 16m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	Z 駅 北東方 約 250m	地価公示法第3条の規定により選定された標準地であり、利用の現況は当該標準地の存する地域における標準的使用とおおむね一致する。更地としての価格が公示されている。
取引事例(イ)	A 地域	自用の建物及びその敷地	平成25. 10. 24	397,000,000 円	土地 880㎡ 建物 延床面積 1,330㎡	鉄筋コンクリート造 4階建 共同住宅	東側 幅員 18m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	Z 駅 北西方 約 750m	企業に一括賃貸されていたが、契約終了に伴い売却された事例であり、取引に当たり特別な事情はない。
取引事例(ロ)	B 地域	貸家及びその敷地	平成25. 1. 15	204,000,000 円	土地 1,100㎡ 建物 延床面積 300㎡	鉄骨造 2階建 共同住宅	西側 幅員 16m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	Z 駅 北方 約 400m	老朽化した建物の取壊し費用及びテナントの立退料は買主が負担したとのことであるが、詳細は不明である。
取引事例(ハ)	E 地域	更地	平成24. 11. 29	87,100,000 円	土地 520㎡	売却に当たって整備された空地。	北西側 幅員 6 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	Z 駅 北東方 約 800m	個人間で売買された事例であり、取引に当たり特別な事情はない。
取引事例(ニ)	F 地域	更地	平成25. 6. 18	83,400,000 円	土地 425㎡	月極駐車場として暫定利用されている(更地化に当たり特段の費用及び期間は要しない)。	北西側 幅員 18m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	Z 駅 南西方 約 500m	隣接地所有者が事業目的のため、周辺の地価水準を超える水準で取得した事例である(詳細は(資料3-5)参照)。
取引事例(ホ)	G 地域	更地	平成26. 3. 24	122,000,000 円	土地 640㎡	宅地利用に当たっては一部造成を要する空地。	北側 幅員 12m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	Z 駅 南東方 約 400m	個人が開発事業者に売却した事例であり、取引に当たり特別な事情はない。

(資料3-2) 対象不動産及び取引事例に係る建物の概要

事例区分	着工時点 建築時点	建築工事費 (注1・2)	数量等	建物構造・用途	施工 の質	価格時点又は取引 時点現在の経済的 残存耐用年数(注 3)	設備の 良否	昇降機設 備の有無	空調冷暖 房設備の 有無	近隣地域等との 適合性、建物と 敷地との適応性
対象 不動産	昭和 49.4 着工 49.12 竣工	117,000,000 円	建築面積 260㎡ 延床面積 1,040㎡	鉄筋コンクリート造 4階建 共同住宅(注4)	中級	躯体：10年 仕上：5年 設備：0年	普通	あり	あり	環境と不適合で あり、敷地とも 不適合である。 (注4)
取引 事例(イ)	平成 20.8 着工 21.4 竣工	293,000,000 円	建築面積 350㎡ 延床面積 1,330㎡	鉄筋コンクリート造 4階建 共同住宅	中級	躯体：45年 仕上：25年 設備：10年	普通	あり	あり	環境と適合し、 敷地と適応して いる。
取引 事例(ロ)	昭和 46.1 着工 46.5 竣工	不明	建築面積 150㎡ 延床面積 300㎡	鉄骨造 2階建 共同住宅	—	—	—	—	—	環境と不適合で あり、敷地とも 不適合である。

(注1) 特別な事情が存在しない標準的な着工時点の建築工事費である。建築工事請負契約は着工時点に締結され、その後追加工事等による金額変更はない。

(注2) 建築工事費に占める躯体部分、仕上部分及び設備部分の構成割合は、いずれも40:40:20である。

(注3) 価格時点において事例内容を調査した結果、建物の減価の程度は概ね経年相応である。

(注4) 対象建物の状況は、下記のとおりである。

〔設計等〕 総戸数は19戸(1階：4戸、2～4階：5戸)で、各住戸の間取りは2DK(約50㎡)、主要開口部の方位は南西側である。構造的に各住戸は独立しており、賃貸マンションへの転用も可能であるが、DKを除く居室がすべて和室である等、周辺で供給されている賃貸マンションと比較すると設備・仕様が劣っており、機能的陳腐化が著しい。

〔耐震性〕 昭和56年6月の建築基準法施行令改正以前のいわゆる旧耐震基準に基づく建築物であり、平成22年に実施された耐震診断によると「耐震性能が不足しており、耐震改修が必要」と判定されている。

〔修繕等〕 建物は平成23年10月に閉鎖されており、平成3年の外壁補修・屋上防水塗装を除いては、近年、大規模修繕・設備の更新及び仕様の変更等は実施されていない。現在、建物は機械警備により監視されているが、特段の維持管理はなされていない。

再稼働に当たっては、建物全体の給排水設備等の更新、劣化した建具交換等の全面的なリニューアル工事及び耐震改修工事が必要であり、多額の費用が見込まれるが、当該大規模修繕を行った場合にも、追加投資額に見合う収益性及び市場性の回復は困難と判断される。

(資料3-3) 建設事例の概要

事例区分	所在	着工時点 建築時点	建築工事費 (注1・2)	数量等	建物構造及び用途	施工 の質	建物竣工時点で の経済的残存耐 用年数	設備の 良否	昇降機 設備の 有無	空調冷暖 房設備の 有無	価格時点にお ける建物の面 積以外の個 別的要因に係 る評点(注3)
建設 事例① (注4)	X市内	平成 25.6着工 26.3竣工	431,000,000円	建築面積 350㎡ 延床面積 1,950㎡	鉄筋コンクリート造 6階建 共同住宅	中級	躯体：50年 仕上：30年 設備：15年	普通	あり	あり	98
建設 事例②	X市内	平成 25.4着工 26.2竣工	424,000,000円	建築面積 330㎡ 延床面積 1,810㎡	鉄筋コンクリート造 6階建 共同住宅	中級	躯体：50年 仕上：30年 設備：15年	普通	あり	あり	103

(注1) 特別な事情が存在しない標準的な着工時点の建築工事費である。建築工事請負契約は着工時点で締結され、その後追加工事等による金額変更はない。

(注2) 建築工事費に占める躯体部分、仕上部分及び設備部分の構成割合は、いずれも40:40:20である。

(注3) 対象地上に想定される賃貸仕様の建物(共同住宅)を100とした場合の比較評点である。

(注4) 賃貸事例①が存する一棟の建物である。

(資料3-4) 解体事例の概要

事例区分	所在	解体時点	解体撤去費 (注1)	数量等	建物構造及び用途	価格時点における建物の面積以外の 個別的要因に係る評点(注2)
解体 事例	X市内	平成 26.2	28,100,000円	建築面積 350㎡ 延床面積 1,380㎡	鉄筋コンクリート造 4階建 共同住宅	103

(注1) 特別な事情が存在しない標準的な着工時点の解体撤去費である。解体撤去工事請負契約は着工時点で締結され、その後追加工事等による金額変更はない。

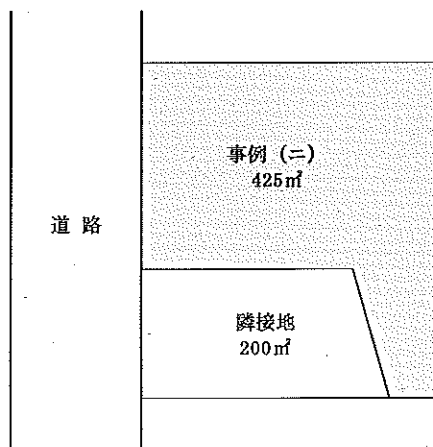
(注2) 建築物の構造・資材、敷地の形状・規模、隣接地及び前面道路の状況、建設副産物の種類と量等から生じる解体撤去費の比較評点で、対象建物を100とした場合の数値である。

(資料3-5) 事例(二)の取引価格に係る事情補正資料

事例(二)は、下記のとおり、隣接地所有者が併合を目的として取得したものである。

各画地の単価は、地域の標準的な画地を100とすると、併合後の一体地は100、事例(二)は90、隣接地は95であり、事例(二)の取引価格は、一体利用により生じる増分価値を総額比で配分した額であったことが判明している。

【事例(二)概略図】



(資料3-6) 賃貸事例の概要

事例区分	所在する地域	種類	賃貸時点	支払賃料等	物件の規模等	賃貸時点における敷地の利用の状況	道路及び供給処理施設の状況	駅からの道路距離	備考
賃貸事例(あ)	D地域	新規賃料	平成25.10.15	月額支払賃料等契約内容の詳細は、「(資料3-7) 賃貸事例の契約内容等」参照のこと。	土地 650㎡ 建物 延床面積 1,200㎡	鉄筋コンクリート造 6階建 店舗付共同住宅	北側 幅員 18m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	Z駅 北東方 約 600m	契約に当たり特別な事情は存在しない。
賃貸事例(い)	F地域	新規賃料	平成26.4.1	月額支払賃料等契約内容の詳細は、「(資料3-7) 賃貸事例の契約内容等」参照のこと。	土地 870㎡ 建物 延床面積 1,950㎡	鉄筋コンクリート造 6階建 共同住宅	南東側 幅員 18m 舗装市道 北東側 幅員 6.5m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	Z駅 南西方 約 500m	契約に当たり特別な事情は存在しない。

(資料3-7) 賃貸事例の契約内容等

賃貸事例が存する地域における標準的な賃貸借の条件は、次のとおりである。

- ① 支払賃料は、毎月末にその月分を支払う。
- ② 貸室の賃貸借に当たって授受される一時金は、預り金的性格を有する敷金及び賃料の前払的性格を有する礼金の2種類である。標準的な敷金の額は月額支払賃料の2か月分であり、売買に当たって承継される。また、標準的な礼金の額は月額支払賃料の1か月分である。なお、以後の契約の更新においては、更新料等いかなる名目においても一時金の授受はない。
- ③ 駐車場の賃貸借においては預り金的性格を有する敷金のみが授受され、標準的な敷金の額は、月額使用料の1か月分である。
- ④ 敷金は、賃貸借契約終了後に返還されるが利息は付さない。
- ⑤ 礼金は、賃貸借契約締結後は一切返却されない。
- ⑥ 共益費の額については、いずれも標準的で実費相当額と認められる。
- ⑦ 貸室の契約期間は2年、契約の形式は書面によるものが一般的である。
- ⑧ 各賃借人との賃貸借契約は普通借家契約で、更新時に支払賃料等の改定協議を行うこととなっている。

賃貸事例の個別の賃貸借の条件は、次のとおりであり、いずれも賃貸借に当たり特別な事情はない。  
なお、近隣地域を含む周辺地域において、類似住戸に係る賃借人の平均回転期間は5年である。

1. 賃貸事例(あ)

D地域内に所在する。鉄筋コンクリート造6階建共同住宅の2階部分。平成23年2月に竣工。

「賃貸人」：〇〇株式会社、「賃借人」：個人

「賃貸時点」：平成25年10月15日

「月額支払賃料」：173,000円、「月額共益費」：8,000円

「敷金」：月額支払賃料の2か月分、「礼金」：月額支払賃料の1か月分

「賃貸面積」：73㎡



## 2. 賃貸事例い)

F 地域内に所在する。鉄筋コンクリート造 6 階建共同住宅の 4 階部分。平成 26 年 3 月に竣工。

「賃貸人」：〇〇株式会社、「賃借人」：個人

「賃貸時点」：平成 26 年 4 月 1 日

「月額支払賃料」：167,000 円、「月額共益費」：7,000 円

「敷金」：月額支払賃料の 2 か月分、「礼金」：月額支払賃料の 1 か月分

「賃貸面積」：69㎡

賃貸事例い)の存する一棟の建物に係る月額支払賃料等は次のとおりであり（一時金の月数は全住戸同一）、平成 26 年 1 月から募集を開始したが、価格時点現在では満室稼働している。

南西面（建物正面のバルコニー側より）

単位：円

	A タイプ 角住戸・72㎡	B タイプ 中間住戸・70㎡	C タイプ 中間住戸・69㎡	D タイプ 角住戸・71㎡
6 階	190,000	179,000	176,000	194,000
5 階	184,000	174,000	172,000	189,000
4 階	179,000	169,000	167,000 (事例い))	183,000
3 階	174,000	164,000 (基準住戸)	162,000	178,000
2 階	167,000	158,000	155,000	171,000
1 階	157,000	148,000	146,000	エントランス

### (資料 4) 地価指数、建築費指数及び賃貸住宅の新規賃料指数の推移

X 市における中高層住宅地域の地価指数、中高層共同住宅（鉄筋コンクリート造）の建築費指数、対象地上の想定建物と構造・規模及び用途等が類似する同一需給圏内の賃貸住宅の新規賃料指数の推移は、次のとおりである。なお、平成 26 年 1 月 1 日以降の動向は、平成 25 年 7 月 1 日から平成 26 年 1 月 1 日までの推移とそれぞれ同じ傾向を示している。

区分 年月日	地価指数								建築費指数	賃貸住宅の 新規賃料指数
	近隣地域	A 地域	B 地域	C 地域	D 地域	E 地域	F 地域	G 地域		
平成 20. 1. 1	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-
平成 21. 1. 1	-	-	-	-	-	-	-	-	98.7	-
平成 22. 1. 1	-	-	-	-	-	-	-	-	97.6	-
平成 22. 7. 1	-	-	-	-	-	-	-	-	96.5	-
平成 23. 1. 1	-	-	-	-	-	-	-	-	95.5	-
平成 23. 7. 1	-	-	-	-	-	-	-	-	94.3	-
平成 24. 1. 1	100	100	100	100	100	100	100	100	94.6	100
平成 24. 7. 1	101	100	100	101	101	100	101	100	95.1	99
平成 25. 1. 1	102	101	101	103	102	101	102	101	95.9	99
平成 25. 7. 1	103	102	102	105	104	102	103	102	97.1	99.5
平成 26. 1. 1	105	103	104	107	106	103	105	104	98.5	100

(資料5) 地域要因及び土地の個別的要因の比較

比較項目	事例等	標準地 - 1	事 例 (イ)	事 例 (ロ)	事 例 (ハ)	事 例 (ニ)	事 例 (ホ)
	対象地						
	近隣地域	C 地域	A 地域	B 地域	E 地域	F 地域	G 地域
地域要因に係る評点 (地) (注1)	100	105	94	101	88	99	98
個別的要因に係る評点 (個) (注2)	105	100	96	100	99	90	(注3)

(注1) 地域要因に係る評点 (地) の比較については、近隣地域の評点を100とし、他の地域は近隣地域と比較してそれぞれの評点を付したものである。

(注2) 個別的要因に係る評点 (個) の比較については、それぞれの地域において標準的と認められる画地の地積以外の評点を100とし、これと取引事例等に係る土地とを比較し、それぞれの評点を付したものである。

(注3) 事例(ホ)は、宅地利用に当たり造成を要する法地部分(面積割合10%)を含むやや不整形な画地である。「標準的な画地に対する形状(やや不整形)の減価率」は-3%、「法地部分(面積割合10%)の価値率」は80%とし、事例(ホ)の個別的要因に係る評点を相乗積により査定すること。

(資料6) 賃貸事例の賃料形成要因の比較

補正項目	事例等	対象地上の 想定建物	賃貸事例 (ア)	賃貸事例 (イ)
一棟全体の建物に係る評点 (建) (注1)		100	103	98
地域要因に係る評点 (地) (注2)		100	97	99
基準住戸の格差に係る評点 (基) (注3)		100	100	100
個別的要因に係る評点 (個) (標) (注4)		100	97	103

(注1) 一棟全体の建物に係る評点 (建) は、対象地上の想定建物(一棟全体の建物)の評点を100とし、賃貸事例の存する一棟全体の建物の比較評点を付したものである。

(注2) 地域要因に係る評点 (地) は、近隣地域の評点を100とし、賃貸事例の存する地域は近隣地域と比較してそれぞれの評点を付したものである。

(注3) 基準住戸の格差に係る評点 (基) は、対象地上の想定建物の基準住戸を100とした場合の賃貸事例の基準住戸の比較評点を示している。なお、対象地上の想定建物及び賃貸事例ともに基準階を3階としている。

(注4) 個別的要因に係る評点 (個) 及び (標) は、対象地上の想定建物及び賃貸事例の各々の基準階における基準住戸との比較評点を示している。

(資料7) 還元利回り等

土地残余法の適用に当たっては、以下の数値を用いること。

- ① 一時金の運用利回り：年 2.0%
- ② 年賦償還率：0.2122 (運用利回り 2.0%、平均回転期間 5 年)
- ③ 土地・建物の基本利率 (割引率)  $r$ ：年 5.2%
- ④ 賃料変動率  $g$ ：年 0.3%
- ⑤ 未収入期間修正率  $\alpha$ ：0.9326 (未収入期間 16 か月、土地純収益の継続期間 50 年)
- ⑥ 元利通増償還率：基本利率 (割引率)、賃料の変動率及び経済的耐用年数に基づいて躯体部分、仕上部分、設備部分の元利通増償還率を下表より確定し、それぞれの構成割合により加重平均して建物全体の数値を求めること。なお、当該数値は小数点以下第 5 位を四捨五入し、小数点以下第 4 位まで算定すること。

( $r$ ：5.2%、 $g$ ：0.3%)

年数 $n$	元利通増償還率	年数 $n$	元利通増償還率
5 年	0.2309	30 年	0.0644
10 年	0.1292	35 年	0.0604
15 年	0.0959	40 年	0.0575
20 年	0.0797	45 年	0.0555
25 年	0.0704	50 年	0.0540

(資料8) 複利現価率 (資本収益率：年 13%)

月数	複利現価率	月数	複利現価率
1	0.9899	11	0.8940
2	0.9798	12	0.8850
3	0.9699	13	0.8760
4	0.9601	14	0.8671
5	0.9504	15	0.8583
6	0.9407	16	0.8496
7	0.9312	17	0.8410
8	0.9218	18	0.8325
9	0.9124	19	0.8241
10	0.9032	20	0.8157

(資料9) 対象地上の想定建物

対象地上に想定される最有効使用の建物は以下のとおりである。なお、賃貸仕様の建物と分譲仕様の建物は、建物品等の格差から建築工事費が異なるが、規模・構造等は同一である。

- ① 敷地面積：850㎡
- ② 有効面積：850㎡
- ③ 構造・用途：鉄筋コンクリート造陸屋根6階建・共同住宅
- ④ 戸数：23戸
- ⑤ 建築面積：350㎡
- ⑥ 延床面積：1,930㎡
- ⑦ 専有面積：1,614㎡
- ⑧ 駐車場台数：18台（機械式3段）
- ⑨ 駐車場設置率：78%
- ⑩ 各住戸の配置状況：下図のとおり

6階	601	602	603	604
	Aタイプ 73㎡	Bタイプ 70㎡	Cタイプ 66㎡	Dタイプ 72㎡
5階	501	502	503	504
	Aタイプ 73㎡	Bタイプ 70㎡	Cタイプ 66㎡	Dタイプ 72㎡
4階	401	402	403	404
	Aタイプ 73㎡	Bタイプ 70㎡	Cタイプ 66㎡	Dタイプ 72㎡
3階	301	302	303	304
	Aタイプ 73㎡	Bタイプ 70㎡ (基準住戸)	Cタイプ 66㎡	Dタイプ 72㎡
2階	201	202	203	204
	Aタイプ 73㎡	Bタイプ 70㎡	Cタイプ 66㎡	Dタイプ 72㎡
1階	101	102	103	エントランスホール
	Aタイプ 73㎡	Bタイプ 70㎡	Cタイプ 66㎡	

以上