令和元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ページまで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構いません。

6　答案の下書きは、計算用紙又は問題用紙の余白部分を利用してください。

7　問題用紙は、本科目終了後、持ち帰っても構いません。

問題（100 点）

別紙１〔指示事項〕及び別紙２〔資料等〕に基づいて行う不動産鑑定評価に関する次の設問に答えなさい。

問１　本件鑑定評価に関する次の問に答えなさい。

(1)　対象不動産の建物及びその敷地としての最有効使用を判定し、簡潔に述べなさい。ただし、「環境と適合」、「貸室の稼働状況」、「同一需給圏内の代替・競争不動産」の語句を全て用いること。

(2)　どのような鑑定評価手法を適用して鑑定評価額を決定すべきか簡潔に述べなさい。なお、対象不動産の更地価格の査定における手法については解答する必要はありません。

問２　原価法に関する次の問に答えなさい。

(1)　対象不動産の更地価格に関する次の小問に答えなさい。

①　取引事例（イ）、（ロ）、（ハ）のうち最も適切な取引事例から比準した価格を求めなさい。

②　取引事例（ニ）から比準した価格を求めなさい。

③　①及び②で求めた２つの価格の規範性を検討し、比準価格を求めなさい。

④　公示価格を規準とした価格を求めなさい。

⑤　更地価格を求めなさい。

(2)　対象不動産の再調達原価を求めなさい。

(3)　対象不動産の減価額を求めなさい。

(4)　対象不動産の積算価格を求めなさい。

問３　収益還元法に関する次の問に答えなさい。

(1)　対象不動産の運営収益を求めなさい。

(2)　対象不動産の運営費用を求めなさい。

(3)　対象不動産の収益価格を求めなさい。

問４　問２及び問３において求めた試算価格を調整し、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から問４までにおける各手法の適用の過程において求める数値は、別に指示がある場合を除き、小数点第１位以下を四捨五入し、整数で求めること。ただし、取引事例から比準した価格、公示価格を規準とした価格、建物の再調達原価、土地建物に帰属する付帯費用、各試算価格並びに鑑定評価額については、上位４桁目を四捨五入した上で上位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については、各手法の適用の過程においては考慮せず、各種計算に当たっては、各資料の数値を前提とすること。

３．対象不動産及び取引事例等とされている不動産については、土壌汚染、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こと。また、いずれも、建物に関しては、吹付けアスベスト、ポリ塩化ビフェニル等の有害物質の使用又は保管がないことが確認されていること。

４．対象不動産に係る土地及び建物の数量は、別紙２〔資料等〕「Ⅱ．対象不動産」に記載された「土地登記簿〔全部事項証明書〕記載数量」及び「建物登記簿〔全部事項証明書〕記載数量」によること。

５．建物について、建築時点から価格時点までの経過期間の算定上、竣工後１年未満であっても、１箇月以上経過したものについては経過期間を１年として算定すること。

６．本件鑑定評価においては、要因比較が可能な土地建物一体としての取引事例は収集できなかったため、土地建物一体としての取引事例比較法は適用しないこと。

Ⅱ．問２について

１．対象不動産の再調達原価は、更地価格に建物の再調達原価を加算して、通常の付帯費用を含まない土地建物一体の再調達原価を求め、この額に通常の付帯費用を加算して求めること。なお、通常の付帯費用とは、建物に直接帰属する付帯費用（設計・工事監理料等）及び土地との関係で発生し、一体として把握される付帯費用（資金調達費用、開発リスク相当額等）をいう。

２．更地価格は、取引事例比較法を適用して求めること。取引事例比較法の適用に当たっては、次に掲げる事項に留意すること。

(1)　別紙２〔資料等〕「（資料３）標準地・取引事例等の概要」に記載の各取引事例の中から、取引事例を選択し、比準価格を求めること（事例の選択要件を解答する必要はない。また、当該事例を選択した理由及び選択しない事例に係る不選択の理由も解答する必要はない。）。

(2)　小問(1)①において、更地の取引事例を選択する場合は、取引事例に係る土地価格の単価を求める計算根拠を記載すること。また、建物及びその敷地の取引事例を選択する場合は、配分法等により、取引事例に係る土地価格（更地としての価格(単価)）を査定した上で比準すること。その際、取引事例に係る土地価格（更地としての価格(単価)）の査定根拠を併せて記載すること。

(3)　取引事例から比準した価格を求める場合の計算式及び略号は、次のとおりとすること。

取引事例の土地価格（更地としての価格）（単価）	×	事（事情補正）	×	時（時点修正）	×	標（取引事例の個別的要因の標準化補正）	×	地（地域要因の比較）	×	個（対象不動産の個別的要因の格差修正）	×	面（対象不動産の面積）	＝	取引事例から比準した価格

(4)　取引事例から比準する際に用いる数値は、別紙２〔資料等〕「（資料２）近隣地域・類似地域等の概要」及び「（資料３）標準地・取引事例等の概要」の記載事項から算出すること。

(5)　取引事例の個別的要因の標準化補正率の査定は、相乗積をもって査定すること。

（例）取引事例地 二方路（＋2%）、不整形地（－5%）

取引事例の個別的要因の標準化補正率

（100%＋2%）×（100%－5%）≒　97%（小数点以下第１位四捨五入）

(6)　時点修正に当たっては、次のとおりとすること。

①　取引事例から比準した価格を求める際は、別紙２〔資料等〕「（資料３）標準地・取引事例等の概要」に記載の価格時点の地価指数を用いること。

②　公示価格を規準とした価格を求める際は、下記(8)②に従い、地価指数を計算すること。

(7)　小問(1)②において、取引事例（ニ）から比準する際は、事情補正率及び取引事例の個別的要因に係る標準化補正率をそれぞれ査定し、その計算過程を明らかにすること。

①　取引事例（ニ）に係る取引の事情及び個別的要因の内容は、別紙２〔資料等〕「（資料４）取引事例（ニ）の取引価格等に係る資料」の記載事項より判断すること。

②　取引事例の個別的要因に係る標準化補正率(%)は整数で求めること。

（例）0.987　→　99(%)

③　併合（一体利用）による増分価値のうち取引事例（ニ）の土地への配分額は、併合により生じる増分価値に総額比により求めた配分率（注）を乗じて求めること。

（注）取引事例（ニ）の土地の単独利用を前提とした土地価格（総額）をｘ、隣接地の土地の単独利用を前提とした土地価格（総額）をｙとすると、配分率は下式で求められる。

取引事例（ニ）の土地への総額比による配分率 ＝ ｘ÷（ｘ＋ｙ）

なお、配分率は小数点以下第３位を四捨五入して求めること。

（例）0.789　→　0.79

(8)　更地価格の査定に当たっては、公示価格を規準とした価格との均衡に留意すること。

①　公示価格を規準とした価格を求める場合の計算式及び略号は、次のとおりとすること。

公示価格	×	時（時点修正）	×	標（標準地の個別的要因の標準化補正）	×	地（地域要因の比較）	×	個（対象不動産の個別的要因の格差修正）	×	面（対象不動産の面積）	＝	公示価格を規準とした価格

② 時点修正における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 30 年 3 月 31 日から平成 30 年 8 月 1 日までの期間の月数は、5 箇月
平成 30 年 4 月 1 日から平成 30 年 8 月 1 日までの期間の月数は、4 箇月

ⅱ．地価指数は、別紙２〔資料等〕「（資料５）地価指数の推移」の記載事項により求め、価格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 30 年 1 月 1 日の指数を 100、平成 30 年 7 月 1 日の指数を 102 として、取引時点である平成 30 年 5 月 31 日の指数を求める場合。

$$\left\{\left[\frac{\text{平成30年7月1日の指数（102）}}{\text{平成30年1月1日の指数（100）}}-1\right]\times\frac{\text{平成30年1月1日～平成30年5月31日の月数（4）}}{\text{平成30年1月1日～平成30年7月1日の月数（6）}}+1\right\}\times\text{平成30年1月1日の指数（100）}$$

≒求める時点の指数（101.3）（小数点以下第2位を四捨五入）

３．建物の再調達原価を求めるに当たっては、直接法及び間接法を併用して求めること。

(1) 直接法については、別紙２〔資料等〕「（資料７）対象不動産の建築工事費」に記載の内容に基づき、建物の再調達原価を求めること。

(2) 間接法については、別紙２〔資料等〕「（資料８）建設事例の概要」の、建設事例Ｋから比準して求めること。建物の再調達原価を建設事例から比準して求める場合の計算式及び略号は、次のとおりとすること。

建設事例の建築工事費（単価）	×	事（事情補正）	×	時（時点修正）	×	個（各建物の個別的要因の格差修正）	×	対象不動産の面積	＝	手法適用により求めた再調達原価

４．通常の付帯費用は、更地価格に建物の再調達原価を加算した額の 10%に相当するものとして計上すること。なお、土地に直接帰属する付帯費用については、土地価格に比して些少であり、土地価格に含めても価格形成に大きな影響を与えないと判断することができることから、本件では考慮しないものとすること。

５．減価額の査定に当たっては、下記事項に留意すること。

(1) 土地に係る減価はないこと。

(2) 建物の躯体部分、仕上げ部分、設備部分の構成割合は、40:30:30 とすること。

(3) 建物の躯体部分の耐用年数は 50 年、仕上げ部分の耐用年数は 30 年、設備部分の耐用年数は 15 年とし、減価修正の耐用年数に基づく方法はいずれも定額法を採用し、残価率は０とすること。

(4) 建物の減価の程度は、おおむね経年相応とすること。

(5) 付帯費用に係る減価額の査定に当たっては、当該付帯費用が建物等の維持される期間において配分される費用であるものとして、建物と同様の方法で減価修正を行うものとし、耐用年数は 50 年、残価率は０として求めること。

Ⅲ．問３について

１．収益還元法の適用に際しては、直接還元法を採用すること。

直接還元法の適用に当たっては、不動産鑑定評価基準各論第３章におけるＤＣＦ法の収益費用項目を採用し、運営収益から運営費用を控除した運営純収益に一時金の運用益及び資本的支出を加減して求めた純収益を還元利回りで還元することにより収益価格を求めること。

２．対象不動産の運営収益を求めるに当たっては、次のとおりとすること。

(1) 運営収益は、貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入、駐車場収入及びその他収入を合計した総収益（満室想定）から、空室等損失及び貸倒れ損失を控除して求めること。

(2) 貸室賃料収入は、現行の賃貸条件（別紙２〔資料等〕「Ⅷ．対象不動産の賃貸借契約の概要」を参照）をそのまま採用し、これに空室部分（５０３号室）につき下記のとおり査定して求めた額を加えることにより求めること。

空室部分は、賃貸事例比較法を適用して求めた月額実質賃料から、月額支払賃料の１箇月分の敷金（預り金的性格を有する一時金であり、賃貸借終了時に無利息で賃借人に返還される。）及び月額支払賃料の１箇月分の礼金（賃料の前払的性格を有する一時金）を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３桁目を四捨五入して上位２桁を有効数字として月額支払賃料を求めること。

（例）12,345 円　→　12,000 円

(3) 賃貸事例比較法の適用に当たっては、別紙２〔資料等〕（資料６）賃貸事例の概要等 「１．賃貸事例の概要」における賃貸事例（あ）から賃貸事例（う）までのうち、最も適切な賃貸事例を一つ選択し、当該賃貸事例から比準して、賃貸事例比較法による賃料を求めること。その際、賃貸事例の月額実質賃料（単価）の査定根拠を併せて記載すること（事例の選択要件を解答する必要はない。また、当該事例を選択した理由及び選択しない事例に係る不選択の理由も解答する必要はない。）。

賃貸事例から比準する際に用いる数値は、別紙２〔資料等〕「（資料６）賃貸事例の概要等」の記載事項から算出すること。

対象不動産及び賃貸事例の平均賃貸借期間は、いずれも４年とすること。

敷金の運用益は運用利回りを年 1.0％として求めること。礼金の運用益及び償却額は、償却期間を４年、運用利回りを年 1.0％とし、年賦償還率（＝0.2563）により求めること。

(4)　賃貸事例比較法を適用する際に用いる計算式及び略号は、次のとおりとすること。

賃貸事例の月額実質賃料（単価）	×	事	×	時	×	標	×	建	×	地	×	基	×	個	×	対象不動産の面積	＝	賃貸事例から比準した賃料

各項の意味と略号

事：事情補正

時：時点修正

標：賃貸事例の基準住戸への標準化補正

建：一棟全体の建物格差修正

地：地域要因の比較

基：基準住戸の個別的要因の比較

個：対象住戸の個別的要因の格差修正

(5)　共益費収入は、現行の賃貸条件（賃貸面積１㎡当たり 250 円(月額)）を妥当と認めて計上すること。

(6)　貸室部分の水道光熱費は、賃借人が実額を負担するものとすること。

(7)　駐車場収入は、現行の１台当たりの使用料を妥当と認めて採用すること。

(8)　その他収入は、貸室部分の礼金収入のみで、価格時点以降締結する新規契約分より貸室支払賃料の１箇月分とし、平均賃貸借期間に基づき、次のように計算して平準化した金額を計上すること。

礼金収入 ＝ 礼金（全貸室合計）÷ 平均賃貸借期間

(9)　空室等損失は、貸室賃料収入、共益費収入及び礼金収入について、貸室部分の稼働率を 95%、駐車場部分の稼働率を 80%として求めること。

(10)　貸倒れ損失は、賃借人の状況等を勘案した結果、計上しないものとすること。

３．対象不動産の運営費用を求めるに当たっては、次のとおりとすること。

(1)　運営費用は、維持管理費、水道光熱費、修繕費、プロパティマネジメントフィー（以下「ＰＭフィー」という。）、テナント募集費用等、公租公課（土地及び建物）、損害保険料及びその他費用を合計して求めること。

(2)　維持管理費は、賃貸面積１㎡当たり 150 円（月額）とすること。

(3)　共用部分の水道光熱費は、昨年度実績額を考慮して賃貸面積１㎡当たり 50 円（月額）とすること。

(4)　修繕費は、建物の通常の維持管理のための費用と貸室部分の賃貸人負担の原状回復費をそれぞれ次の計算式により求めて合算すること。

建物の通常の維持管理のための費用＝建物再調達原価×0.3%（年額）

原状回復費＝3,500 円／㎡×賃貸面積×稼働率÷平均賃貸借期間

(5)　ＰＭフィーは、現行の管理運営委託契約に基づき、稼働率を考慮の上、貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入の合計額の 3.0%相当額とすること。

(6) テナント募集費用等は、仲介手数料として、貸室支払賃料の１箇月分につき、稼働率を考慮の上、平均賃貸借期間で平均化した金額を計上のこと。

(7) 公租公課（土地及び建物）は、固定資産税及び都市計画税とし、実額に基づき土地 190,000 円（年額）、建物 3,400,000 円（年額）とすること。

(8) 損害保険料は、現行の保険契約に基づき 280,000 円（年額）とすること。

(9) その他費用は、ケーブルテレビ利用料として 30,000 円（月額）とすること。

４．対象不動産の純収益を求めるに当たっては、次のとおりとすること。

(1) 一時金の運用益は、貸室支払賃料の１箇月分の満室稼働を前提とした敷金に稼働率を考慮し、さらに、運用利回りの年 1.0%を乗じて求めること。

(2) 資本的支出は、建物再調達原価の 0.7%相当額（年額）とすること。

５．上記により求めた純収益に対応する還元利回りは、同一需給圏内における類似の不動産の取引事例から求められる利回りを採用するものとし、次のとおり求めること。

(1) 別紙２〔資料等〕「（資料９）貸家及びその敷地の取引事例の概要」における取引事例αから取引事例γまでのうち、最も適切な取引事例を一つ選択し、当該事例を選択した理由を記載すること（事例の選択要件及び選択しない事例に係る不選択の理由を解答する必要はない。）。

(2) 取引事例に係る償却前純収益を取引価格で除して求めた利回りを還元利回りとして採用すること。

(3) 還元利回りは%で表示し、小数点以下第２位を四捨五入して、小数点以下第１位まで求めること。

（例）5.67%　→　5.7%

(4) 同一需給圏内においては、地域別の利回り格差はなく、平成 31 年１月以降は利回りの水準に変動はない。

別紙２〔資料等〕

Ⅰ．依頼内容

本件は、ＪＲ〇〇線「M駅」の北西方約200m（道路距離）に存する高層共同住宅（対象不動産）について、対象不動産の所有者が売買の参考として、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　Ａ県Ｂ市Ｃ区Ｄ町一丁目７番１
　　地　　目　宅地
　　地　　積　350.00㎡（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　Ａ県Ｂ市Ｃ区Ｄ町一丁目７番地１
　　家屋番号　７番１
　　構造・用途　鉄筋コンクリート造陸屋根地上11階建　共同住宅
　　建築年月日　平成25年10月１日
　　床　面　積　（建物登記簿〔全部事項証明書〕記載数量）

１　階	175.00㎡
２　階	175.00㎡
３　階	175.00㎡
４　階	175.00㎡
５　階	175.00㎡
６　階	175.00㎡
７　階	175.00㎡
８　階	175.00㎡
９　階	175.00㎡
１０　階	175.00㎡
１１　階	175.00㎡
合　計	1,925.00㎡

　　所　有　者　甲株式会社

Ⅲ．鑑定評価の基本的事項

１．類型
　貸家及びその敷地

２．鑑定評価の条件
　(1) 対象確定条件
　　対象不動産の現実の利用状況を所与とする。
　(2) 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件
　　特にない。

(3) 調査範囲等条件

特にない。

3．価格時点

令和元年８月１日

4．依頼目的

売買の参考

5．鑑定評価によって求める価格の種類

正常価格

Ⅳ．対象不動産が所在するＢ市の概況

1．位置等

(1) 位置及び面積　Ａ県の中央部に位置し、面積は約 300 ㎢である。

(2) 沿革等　Ｂ市は、Ａ県の中央部に位置する県庁所在地で、古くから交通の要衝として栄えてきた。近年においても、行政・商業・業務などの都市機能の集積が進んでおり、Ａ県の中心的な都市として発展している。

2．人口等

(1) 人　口　現在約 150 万人で、近年は微増で推移している。

(2) 世帯数　約 80 万世帯

3．交通施設及び道路整備の状態

(1) 鉄　道　ＪＲ○○線がＢ市の市街地の中央部を南北に縦断し、私鉄○○線が市街地の中央部を東西に横断している。

(2) バ　ス　ＪＲ○○線「H駅」を中心としてバス路線網が整備され、運行便数も多く、鉄道を補完している。

(3) 道　路　国道及び県道を幹線道路とし、市道が縦横に敷設されている。Ｂ市の北部には○○自動車道のインターチェンジが設けられ、周辺都市と連絡している。

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 95％

(3) 都市ガス　普及率は、約 90％

5．土地利用の状況

(1) 商業施設　「H駅」周辺はＢ市の中心市街地であり、百貨店等の商業ビル、大規模なホテル、イベントホール、高層事務所ビルを中心とした商業施設の集積が見られる。

(2) 住　　宅　「H駅」周辺の駅の徒歩圏においては、マンションが多く建ち並んでいる。また、郊外の駅周辺やバス通勤圏においては戸建住宅が多い。

Ⅴ．対象不動産に係る市場の特性

1．同一需給圏の判定

対象不動産と代替・競争関係が成立する類似不動産の存する同一需給圏を、対象不動産の最寄り駅である「M駅」並びに隣接する「N駅」及び「O駅」から徒歩圏に位置する圏域と判定した。「M駅」からＢ市の中心駅である「H駅」まではＪＲ○○線を利用し約 10 分で、Ｂ市中心部へのアクセスは容易である。

２．同一需給圏内における市場参加者の属性及び行動

同一需給圏内の売買市場における市場参加者の属性は、不動産会社、投資ファンド等が中心であり、不動産取引に際し、主に収益性を重視する傾向にある。

３．市場の需給動向

上記の通り、同一需給圏は、Ｂ市の中心部に近く、利便性は高い。従来から賃貸共同住宅の供給が多く、個人や企業による賃貸需要も堅調である。

さらに、昨今の経済回復の影響を受け、Ｂ市における不動産市況も回復していることから、同一需給圏内においても、ここ数年、不動産会社や投資ファンド等が賃貸共同住宅の開発や購入を積極的に行っており、賃貸共同住宅の取引価格は上昇傾向にある。

４．同一需給圏における地価の推移・動向

昨今の経済回復の影響を受け、同一需給圏内の近隣地域内に存在する公示地・標準地 5-1 は、平成 25 年以降、強含みで推移している。また周辺の地価の推移についても概ね同じ傾向である。

５．同一需給圏内における賃貸住宅の賃料の推移と動向

近隣地域及びその周辺においては、企業の業績回復の影響により、転勤者向けの賃貸マンションの需要が高まっており、ここ数年間、新規賃料水準はやや上昇傾向で推移している。

Ⅵ．近隣地域の状況

別紙２〔資料等〕「（資料２）近隣地域・類似地域等の概要」のとおりである。

Ⅶ．個別分析

１．土地の状況

土地に係る個別的要因は、別紙２〔資料等〕「（資料２）近隣地域・類似地域等の概要」における近隣地域の内容と概ね同じである。

なお、対象不動産については、近隣地域の標準的画地と比較した増減価要因は特にない。

２．建物の状況

(1)　建物概要

①　建築年月日：平成 25 年 10 月１日

②　構造・用途：鉄筋コンクリート造陸屋根地上 11 階建　共同住宅

③　面積：延べ 1,925.00 ㎡

(2)　設備概要

電気設備、給排水設備、衛生設備、ガス設備、空調設備、エレベーター１基等

(3)　仕上げ概要

①　外壁：タイル貼り

②　内壁：クロス貼り

③　床　：フローリング

④　天井：クロス貼り

(4)　使用資材の品等

標準的

(5)　施工の質及び量

質及び量ともに共同住宅として標準的である。なお、対象建物は新耐震基準に適合している。

(6)　維持管理の質及び量

維持管理の状態は概ね良好で、経年相応の減価が認められる。

(7)　建物とその環境との適合の状態

対象建物は、周辺環境と適合している。

(8)　その他（特記すべき事項）

経年相応の劣化が認められるが、特に著しい物理的減価は認められず、機能的及び経済的減価も特に認められない。

３．建物及びその敷地

(1)　建物等とその敷地との適応の状態

対象建物は、敷地と適応している。

(2)　修繕計画及び管理計画の良否とその実施の状態

①　大規模修繕に係る修繕計画

あり

②　管理実施の状態

計画通りに実施されている。

(3)　賃貸経営管理の良否

①　賃借人の状況及び賃貸借契約の内容

賃貸借契約は標準的で、一時金は敷金・礼金ともに月額支払賃料の１箇月分、また、更新料の授受はない。賃借人については、支払賃料の延滞等はなく、特段の問題はない。

②　賃借人の状況及び賃貸借契約の内容

直近の３年間の平均的な稼働状況は、貸室部分が 95%、駐車場部分が 80%で推移している。なお、価格時点現在の貸室部分の空室は１室で、解約予告は発生していない。

４．対象不動産の市場分析

(1)　対象不動産に係る典型的な需要者層

不動産会社、投資ファンド等が中心であり、不動産取引に際し、主に収益性を重視して取引の意思決定を行う傾向にある。

(2)　代替競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度

対象不動産は、最寄り駅に近く、築浅物件であることから、収益性に優り、同一需給圏内の代替・競争不動産と比較し、相応の競争力を有している。

Ⅷ. 対象不動産の賃貸借契約の概要

階	部屋番号	賃借人	賃貸面積（㎡）	月額支払賃料（円）	月額共益費（円）	敷金（円）	礼金（円）
2	201	個人	28.00	57,000	7,000	57,000	57,000
	202	法人	28.00	56,000	7,000	56,000	56,000
	203	法人	28.00	56,000	7,000	56,000	56,000
	204	個人	28.00	56,000	7,000	56,000	56,000
	205	個人	28.00	56,000	7,000	56,000	56,000
	206	法人	28.00	58,000	7,000	58,000	58,000
3	301	個人	28.00	57,000	7,000	57,000	57,000
	302	個人	28.00	56,000	7,000	56,000	56,000
	303	法人	28.00	56,000	7,000	56,000	56,000
	304	個人	28.00	56,000	7,000	56,000	56,000
	305	個人	28.00	56,000	7,000	56,000	56,000
	306	法人	28.00	58,000	7,000	58,000	58,000
4	401	個人	28.00	58,000	7,000	58,000	58,000
	402	法人	28.00	58,000	7,000	58,000	58,000
	403	法人	28.00	56,000	7,000	56,000	56,000
	404	個人	28.00	57,000	7,000	57,000	57,000
	405	法人	28.00	57,000	7,000	57,000	57,000
	406	法人	28.00	59,000	7,000	59,000	59,000
5	501	法人	28.00	59,000	7,000	59,000	59,000
	502	法人	28.00	57,000	7,000	57,000	57,000
	503	空室	28.00	－	－	－	－
	504	個人	28.00	59,000	7,000	59,000	59,000
	505	個人	28.00	58,000	7,000	58,000	58,000
	506	個人	28.00	60,000	7,000	60,000	60,000
6	601	法人	28.00	61,000	7,000	61,000	61,000
	602	個人	28.00	58,000	7,000	58,000	58,000
	603	法人	28.00	59,000	7,000	59,000	59,000
	604	個人	28.00	58,000	7,000	58,000	58,000
	605	法人	28.00	59,000	7,000	59,000	59,000
	606	個人	28.00	62,000	7,000	62,000	62,000
7	701	法人	28.00	61,000	7,000	61,000	61,000
	702	個人	28.00	60,000	7,000	60,000	60,000
	703	法人	28.00	60,000	7,000	60,000	60,000
	704	個人	28.00	61,000	7,000	61,000	61,000
	705	法人	28.00	59,000	7,000	59,000	59,000
	706	個人	28.00	62,000	7,000	62,000	62,000
8	801	法人	28.00	63,000	7,000	63,000	63,000
	802	法人	28.00	60,000	7,000	60,000	60,000
	803	法人	28.00	61,000	7,000	61,000	61,000
	804	個人	28.00	61,000	7,000	61,000	61,000
	805	個人	28.00	61,000	7,000	61,000	61,000
	806	個人	28.00	63,000	7,000	63,000	63,000

階	部屋番号	賃借人	賃貸面積（㎡）	月額支払賃料（円）	月額共益費（円）	敷金（円）	礼金（円）
9	901	個人	28.00	65,000	7,000	65,000	65,000
	902	法人	28.00	61,000	7,000	61,000	61,000
	903	法人	28.00	62,000	7,000	62,000	62,000
	904	個人	28.00	62,000	7,000	62,000	62,000
	905	法人	28.00	61,000	7,000	61,000	61,000
	906	法人	28.00	65,000	7,000	65,000	65,000
10	1001	個人	28.00	64,000	7,000	64,000	64,000
	1002	個人	28.00	62,000	7,000	62,000	62,000
	1003	法人	28.00	62,000	7,000	62,000	62,000
	1004	個人	28.00	63,000	7,000	63,000	63,000
	1005	個人	28.00	64,000	7,000	64,000	64,000
	1006	法人	28.00	65,000	7,000	65,000	65,000
11	1101	個人	28.00	66,000	7,000	66,000	66,000
	1102	法人	28.00	64,000	7,000	64,000	64,000
	1103	法人	28.00	64,000	7,000	64,000	64,000
	1104	個人	28.00	63,000	7,000	63,000	63,000
	1105	個人	28.00	64,000	7,000	64,000	64,000
	1106	法人	28.00	66,000	7,000	66,000	66,000
合計			1,680.00	3,548,000	413,000	3,548,000	3,548,000

（注１）賃借人欄における「個人」とは個人名義での契約、「法人」とは法人名義での契約で、いずれも住宅としての使用を目的とする賃貸借契約である。

（注２）すべての貸室の賃貸借契約の種類は、通常の賃貸借契約（借地借家法第 30 条の規定の適用がある賃貸借契約）とし、契約期間は 2 年間とする。なお、当該契約には「貸主・借主の双方から特段の申出をしなければ、同条件で同期間自動更新する。」という条項が付されている。

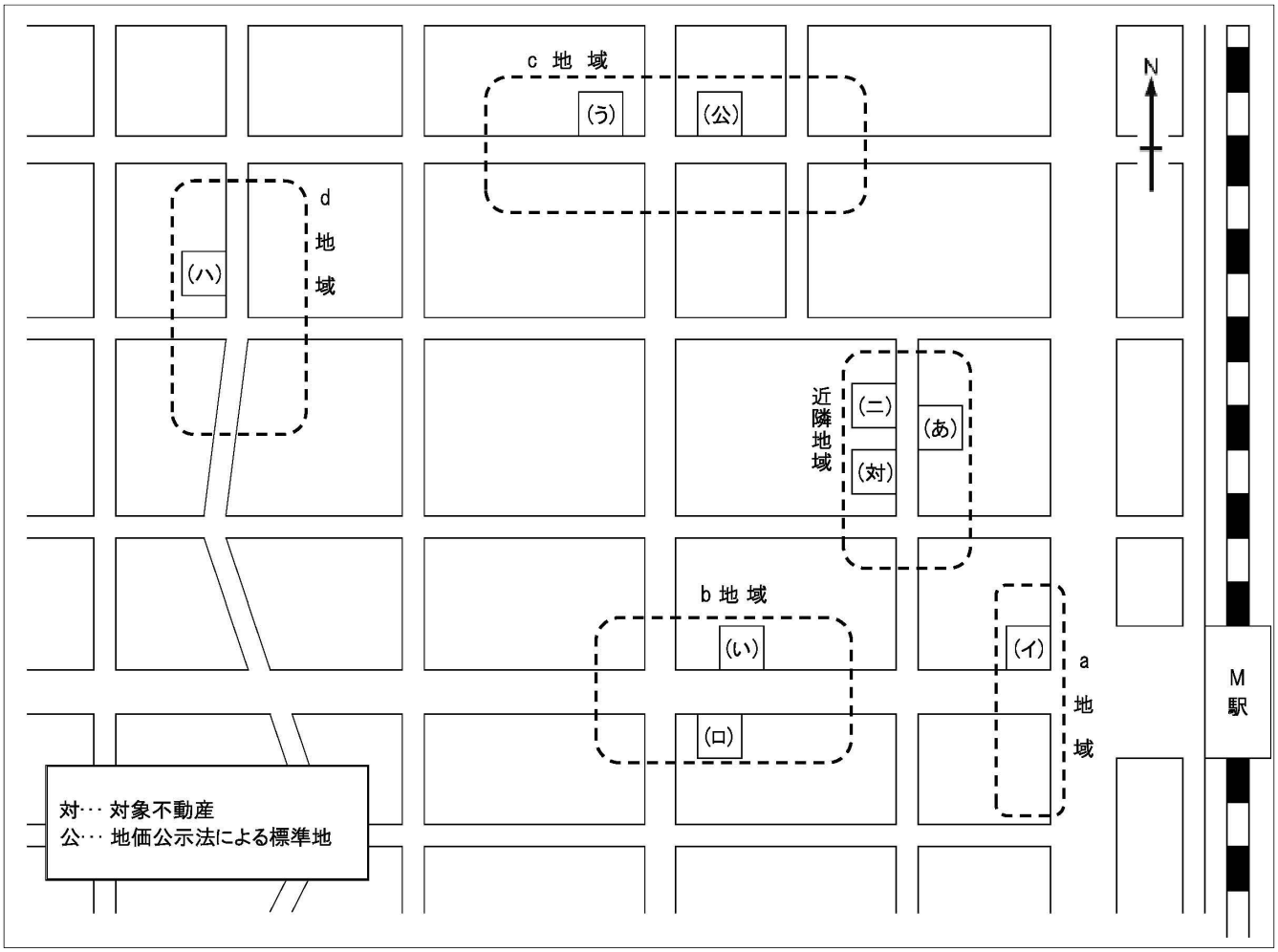
（注３）月額共益費は、各室とも賃貸面積 1 ㎡当たり 250 円であり、周辺の同様の賃貸物件と比較しても、同等の水準にある。

（注４）月額支払賃料及び月額共益費は、毎月末に当月分を支払う。

（注５）敷金は預り金的性格を有する一時金であり、賃貸借終了時に無利息で賃借人に返還される。礼金は賃料の前払的性格を有する一時金であり、賃借人には返還されない。

（注６）駐車場は対象不動産の入居者のみを対象として 10 台分のスペースがあり、現在 8 台分が賃貸されている。1 台当たりの月額使用料は 11,000 円で、敷金・礼金等の一時金の授受はなく、周辺の賃貸物件と比較しても、同等の水準である。

（資料１）対象不動産、地価公示法による標準地、取引事例、賃貸事例等の位置図



（注）この位置図は、対象不動産、地価公示法による標準地、取引事例、賃貸事例等のおおよその配置を示したものであり、実際の距離、規模等を正確に示したものではない。

（資料２）近隣地域・類似地域等の概要

地域	位置 （距離は駅から中心までの道路距離）	道路の状況	周辺の土地の利用状況	都市計画法等の規制で主要なもの	供給処理施設	標準的画地の規模	標準的使用	地域要因に係る評点（近隣地域=100）
近隣地域	M駅の北西方 約 200m	幅員 9m 舗装市道	高層共同住宅等が建ち並ぶ地域	商業地域 建ぺい率　80% 容積率　500% 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	300 ㎡	高層共同住宅地	
a地域	M駅の西方 約 50m	幅員 40m 舗装国道	高層店舗付事務所等が建ち並ぶ駅前の商業地域	商業地域 建ぺい率　80% 容積率　600% 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	300 ㎡	高層店舗付事務所地	135
b地域	M駅の西方 約 200m	幅員 20m 舗装市道	高層店舗付共同住宅やロードサイド店舗等が混在する地域	商業地域 建ぺい率　80% 容積率　500% 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	400 ㎡	高層店舗付共同住宅地	106
c地域	M駅の北西方 約 400m	幅員 10m 舗装市道	高層共同住宅のほか店舗併用住宅等が混在する地域	商業地域 建ぺい率　80% 容積率　500% 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	250 ㎡	高層共同住宅地	98
d地域	M駅の北西方 約 600m	幅員 7m 舗装市道	中層共同住宅のほか事務所併用住宅等が混在する地域	商業地域 建ぺい率　80% 容積率　400% 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	300 ㎡	中層共同住宅地	92

（注）地域要因に係る評点については、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。

（資料３）標準地・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 （価格時点の地価指数）	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状況	道路及び供給処理施設の状況	駅からの道路距離	個別的要因に係る評点	備　　考
標準地 5-1	c 地域	更地 として	平成 31.1.1 （（資料５）参照）	384,000 円/㎡	土地 240 ㎡	鉄筋コンクリート造地上９階建 共同住宅	南側 幅員 10m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	M駅 北西方 約 400m	標準的 ±0%	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 30.7.10 （107.0）	179,800,000 円	土地 310 ㎡ 建物延床面積 780 ㎡	鉄骨造地上３階建 店舗	東側 幅員 40m 舗装国道 南側 幅員 20m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	M駅 西方 約 50m	角地 ＋5%	老朽化した店舗が存する建物及びその敷地の取引で、建物取壊費用は売主が負担した。そのほか、取引に当たり、特別な事情はない。
取引事例（ロ）	b 地域	更地	平成 31.4.18 （102.0）	167,700,000 円	土地 390 ㎡	未利用地	北側 幅員 20m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	M駅 西方 約 200m	標準的 ±0%	取引に当たり、特別な事情はない。
取引事例（ハ）	d 地域	自用の建物及びその敷地	平成 31.3.3 （102.5）	149,600,000 円	土地 280 ㎡ 建物延床面積 300 ㎡	鉄骨造地上２階建 事務所	東側 幅員 7m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	M駅 北西方 約 600m	標準的 ±0%	新築事務所が存する建物及びその敷地の取引で、環境とは適合しているが、敷地とは適応していない。建物は 60,000,000 円で取引されたことが判明している。そのほか、取引に当たり、特別な事情はない。
取引事例（ニ）	近隣地域	更地	平成 30.11.5 （104.6）	70,400,000 円 （352,000 円/㎡）	土地 200 ㎡	未利用地	東側 幅員 9m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	M駅 北西方 約 200m	資料 ４参照	隣接地の所有者が事例地と一体で高層共同住宅を建設するため、周辺の地価水準を超える水準で取得した事例で、資料に基づき補正可能である（詳細は(資料 4)参照）。

（注１）「価格時点の地価指数」は、各取引事例に係る取引時点の地価指数を100とし、価格時点の価格指数を示したものである。

（注２）「個別的要因に係る評点」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、これと取引事例に係る土地とを比較した上で、それぞれの評点を付したものである。

（注３）対象不動産の個別的要因に係る評点は、「標準的±0%」である。

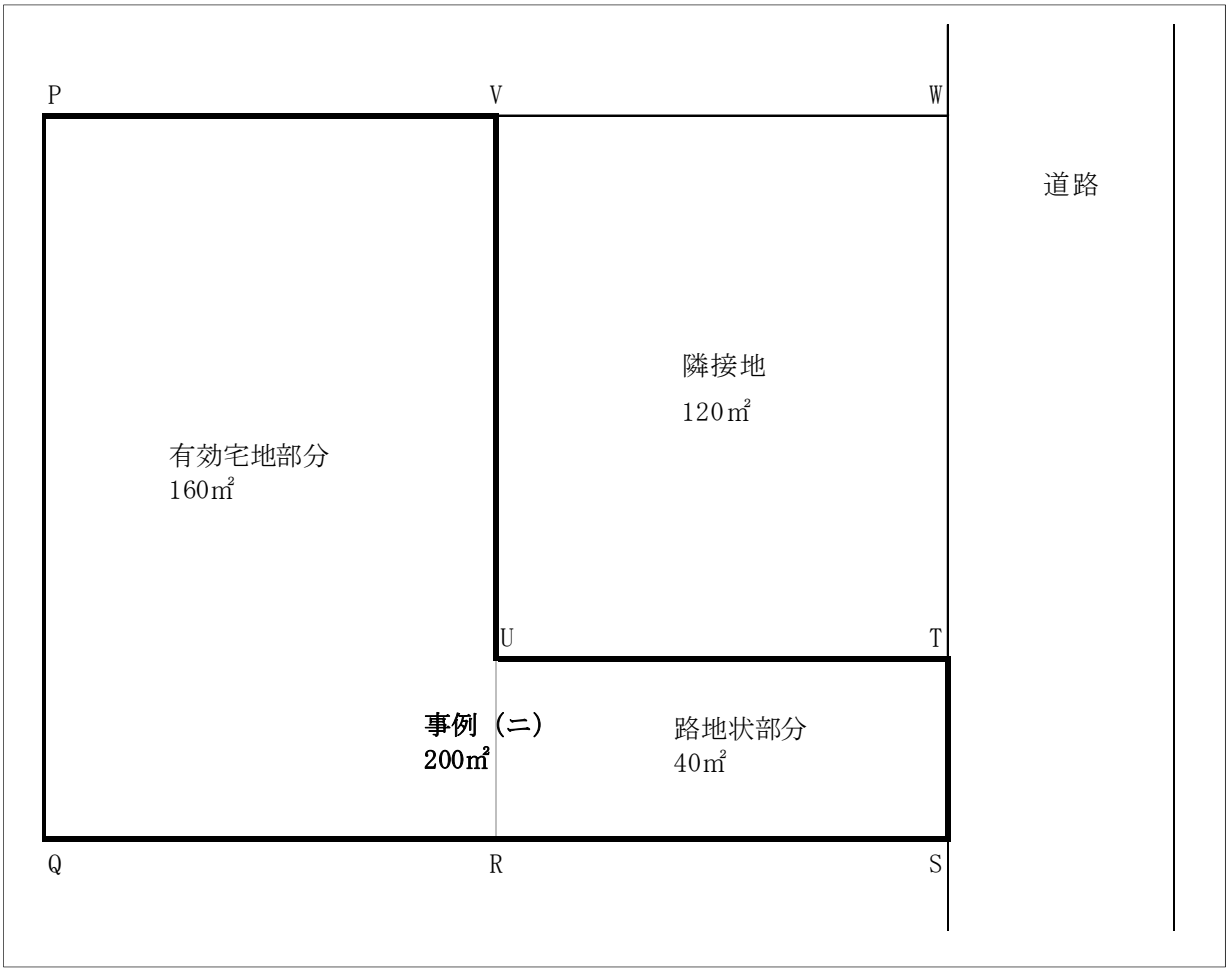
（資料４）取引事例（ニ）の取引価格等に係る資料

１．取引事例（ニ）に係る取引の概要

取引事例（ニ）（以下「事例（ニ）」という。）の土地は、下図のとおり隣接地所有者が併合を目的として取得した。

取引価格は、単独利用を前提とした取引価格に、併合（一体利用）により生じる増分価値を総額比で配分した額を加算した価格であった。それぞれの土地を単独利用する場合の個別的要因に係る評点は下記参照。

２．事例（ニ）概略図



３．事例（ニ）の画地状況等

(1)　事例（ニ）は符号PQSTUVで囲まれた画地（200㎡）で、有効宅地部分（160㎡）と路地状部分（40㎡）で構成される。

(2)　有効宅地部分とは符号PQRVで囲まれた部分である。

(3)　路地状部分とは符号RSTUで囲まれた部分である。

(4)　事例（ニ）の個別的要因に係る評点は、有効宅地部分の評点と路地状部分の評点を面積割合で加重平均した値で、有効宅地部分の評点は80、路地状部分の評点は60である。

４．隣接地の画地状況等

(1)　隣接地は符号TUVWで囲まれた画地（120㎡）である。

(2)　隣接地の個別的要因に係る評点は100である。

５．併合後一体地の画地状況等

(1)　事例（ニ）と隣接地を併合した後の一体地は符号PQSWで囲まれた部分である。

(2)　一体地の個別的要因に係る評点は100である。

（資料５）地価指数の推移

ｃ地域における地価指数の推移は次のとおりである。なお、平成31年１月１日以降の動向は、平成30年７月１日から平成31年１月１日の推移と同じ傾向を示している。

	平成30.1.1	平成30.7.1	平成31.1.1
地価指数	93	97	100

（資料６）賃貸事例の概要等

１．賃貸事例の概要

事例区分	所在する地域	種類	賃貸時点（価格時点の賃料指数）	月額支払賃料 一時金等	事例の概要	備考
賃貸事例（あ）	近隣地域	継続賃料	平成30.9.20 （100.9）	・月額支払賃料：65,000円 ・月額共益費：　9,000円 ・敷金：1箇月分 ・更新料：なし	・鉄筋コンクリート造地上9階建の5階部分 ・平成8年8月竣工 ・用途　共同住宅 ・賃貸面積　36㎡	竣工当時から入居している居住者が、月額支払賃料を減額のうえ契約を更新した。
賃貸事例（い）	b地域	新規賃料	平成31.4.12 （100.3）	・月額支払賃料：107,000円 ・月額共益費：　14,000円 ・敷金：1箇月分 ・礼金：1箇月分	・鉄筋コンクリート造地上12階建の5階部分 ・平成6年2月竣工 ・用途　共同住宅 ・賃貸面積　56㎡	賃貸借に当たり、特別な事情はない。
賃貸事例（う）	c地域	新規賃料	平成31.2.15 （100.5）	・月額支払賃料：59,000円 ・月額共益費：　7,500円 ・敷金：2箇月分 ・礼金：1箇月分	・鉄筋コンクリート造地上8階建の5階部分 ・平成24年12月竣工 ・用途　共同住宅 ・賃貸面積　30㎡	賃貸借に当たり、特別な事情はない。

（注）「価格時点の賃料指数」は、各賃貸事例に係る賃貸時点の賃料指数を100とし、価格時点の賃料指数を示したものである。

２．賃貸事例の価格形成要因の比較

事例等 補正項目	対象不動産 （空室部分）	賃貸事例 （あ）	賃貸事例 （い）	賃貸事例 （う）
一棟全体の建物に係る評点（建）	100	95	93	97
地域要因に係る評点（地）	100	100	103	98
基準住戸の格差に係る評点（基）	100	100	100	100
個別的要因に係る評点（個）及び（標）	100	100	100	100

（注１）「一棟全体の建物に係る評点（建）」は、対象不動産（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と比較してそれぞれの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と比較してそれぞれの評点を付したものである（不動産取引における土地の地域要因に係る評点とは必ずしも一致しない）。

（注３）「基準住戸の格差に係る評点（基）」は、対象不動産の基準住戸の評点を100とし、賃貸事例の基準住戸と比較してそれぞれの評点を付したものである。なお、対象不動産及び賃貸事例とも基準階を５階としている。

（注４）「個別的要因に係る評点（個）及び（標）」は、対象不動産（空室部分）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。

３．同一需給圏における標準的な賃貸借の条件

(1)　当月分の支払賃料は、毎月末に支払われる。

(2)　当初の賃貸借契約の締結時に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。標準的な一時金の額については、敷金は月額支払賃料の１～２箇月分、礼金は月額支払賃料の１箇月分である。なお、契約の更新時においては、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)　敷金は、賃貸借契約を解除したときは直ちに返還されるが、利息は付されない。

(4)　共益費の水準は賃貸面積１㎡当たり月額 250 円が標準的で、各賃貸事例とも概ね標準的である。

(5)　賃貸借契約期間は２年、契約の形式は書面によるものが一般的である。

(6)　各賃借人との契約は、いわゆる普通借家契約であり、契約更新時に支払賃料等の改定協議を行う。

(7)　駐車場の賃貸借契約において一時金の授受はない。

（資料７）対象不動産の建築工事費

対象不動産は、平成 25 年 10 月１日に竣工した。建築工事費は、全体で 486,000,000 円であった（同建築工事費は、竣工時点における標準的な建築工事費であり、その他特別な事情はない。）。

なお、建築工事費は、建築当時と比較し、価格時点において７％上昇している。

（資料８）建設事例の概要

事例区分	所在する地域	建築時点（価格時点の建築費指数）（注 1）	建築工事費	数量等	建物構造及び用途	建物竣工時点での経済的残存耐用年数	施工の質・設備概要	評点（注 2）
建設事例 K	近隣地域	平成 28.9.1 (103.0)	522,900,000 円 (249,000 円/㎡)	建築面積 190 ㎡ 延床面積 2,100 ㎡	鉄筋コンクリート造地上 11 階建 共同住宅	躯体部分 50 年 仕上げ部分 30 年 設備部分 15 年	施工の質：標準的 昇降機設備：有り 空調冷暖房設備：有り	95

（注１）「価格時点の建築費指数」は、建設事例に係る建設時点の建築費指数を 100 とし、価格時点の建築費指数を示したものである。
（注２）対象不動産に係る建物を 100 とした場合の比較評点（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）である。
（注３）建築工事費に占める躯体（本体）部分と仕上げ部分及び設備部分の構成割合は、40：30：30 である。
（注４）特別な事情が存在しない標準的な建築工事費である。

（資料９）貸家及びその敷地の取引事例の概要

事例区分	取引時点	取引価格及び償却前純収益（注）	事例の概要	備考
取引事例（α）	平成 31.4.20	・取引価格：　250,000,000 円 ・償却前純収益：　13,720,000 円	・鉄筋コンクリート造地上 5 階建 ・昭和 60 年 5 月竣工 ・用途　共同住宅 ・延床面積　750 ㎡	取引に当たり、特別な事情はない。
取引事例（β）	平成 31.2.12	・取引価格：　950,000,000 円 ・償却前純収益：　46,600,000 円	・鉄筋コンクリート造地上 12 階建 ・平成 26 年 2 月竣工 ・用途　共同住宅 ・延床面積　2,500 ㎡	取引に当たり、特別な事情はない。
取引事例（γ）	平成 31.3.15	・取引価格：　1,050,000,000 円 ・償却前純収益：　48,500,000 円	・鉄筋コンクリート造地上 10 階建 ・平成 24 年 8 月竣工 ・用途　店舗付事務所 ・延床面積　2,000 ㎡	取引に当たり、特別な事情はない。

（注）償却前純収益は、運営収益から運営費用を控除した運営純収益に一時金の運用益及び資本的支出を加減して求めたものである。

以　上