

平成 30 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 20 ページ (19 ページから 20 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小問に答えなさい。

- (1) 本件鑑定評価で求めるべき賃料の種類とその理由を簡潔に述べなさい。
- (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。

問2 対象不動産の存する「一棟の建物及びその敷地」の価格を求めなさい。

問3 対象不動産の基礎価格を求めなさい。

問4 差額配分法による試算賃料を求めなさい。

問5 利回り法による試算賃料を求めなさい。

問6 スライド法による試算賃料を求めなさい。

問7 賃貸事例比較法による試算賃料を求めなさい。

問8 問4から問7までにおいて求めた試算賃料を調整し、対象不動産の鑑定評価額を決定しなさい。なお、鑑定評価額の決定に当たり重視した試算賃料とその理由を併せて述べなさい。

## 別紙1〔指示事項〕

### I. 共通事項

1. 問2から問8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、一棟の建物及びその敷地の価格、対象不動産の基礎価格、各試算賃料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、賃貸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. 「一棟の建物及びその敷地」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. 対象不動産の数量は、別紙2〔資料等〕「II. 対象不動産」に記載された契約面積によること。
6. 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。
7. 本件鑑定評価においては、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。
8. 本件鑑定評価においては、収益分析法は適用しないこと。
9. 本件鑑定評価の直近合意時点は、平成26年8月1日とすること。

### II. 問2 「一棟の建物及びその敷地」の価格について

1. 価格時点における「一棟の建物及びその敷地」の価格を求めること。
2. 「一棟の建物及びその敷地」の価格は、原価法を適用して求めること。
3. 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。
4. 更地価格は、取引事例比較法を適用して求めること。
5. 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、最も適切な取引事例を一つ選択し、当該取引事例から比準した価格を求めること。
  - (2) 取引事例が建物及びその敷地の場合は、配分法等により、取引事例の土地価格（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、取引事例の土地価格（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。



(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。

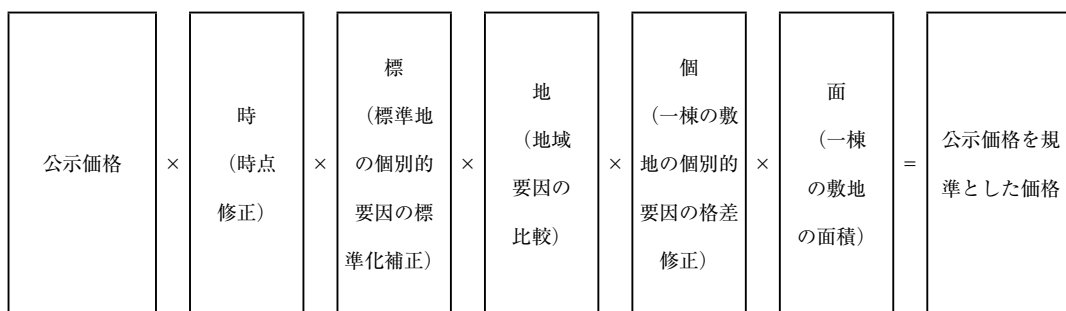
(5) 取引事例の個別的要因の標準化補正率の査定は、相乗積をもって査定すること。

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

$(100\% + 2\%) \times (100\% - 5\%) \div 97\%$  (小数点以下第1位四捨五入)

(6) 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。また、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。



(7) 建物の再調達原価は、直接法を適用して求めること。

(8) 付帯費用（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）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。

(9) 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 対象不動産の基礎価格について

1. 価格時点における対象不動産の基礎価格を求めること。
2. 対象不動産の基礎価格は、問2で求めた「一棟の建物及びその敷地」の価格に、階層別・用途別効用比（以下「階層別効用比等」という。）に基づく配分率（対象不動産に帰属する効用積数（※）の一棟全体の効用積数に対する割合（%））を乗じて求めること。  
（※）賃貸面積に階層別効用比等を乗じたものをいう。
3. 階層別効用比等に基づく配分率は、別紙2〔資料等〕「(資料6) 対象不動産の存する一棟の建物の階層別効用比等」に基づき求めること。その際小数点以下第4位を四捨五入すること。

### Ⅳ. 問4 差額配分法について

1. 対象不動産の経済価値に即応した適正な月額実質賃料は、積算法及び賃貸事例比較法を適用して求めること。
2. 積算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) 積算法による賃料は、問3で求めた対象不動産の基礎価格に期待利回りを乗じて得た額に必要な諸経費等を加算して求めること。
  - (2) 期待利回りは、別紙2〔資料等〕「(資料7) 各種利回り」の中で最も適切なものを選択して採用すること。
  - (3) 必要諸経費等は、別紙2〔資料等〕「(資料8) 価格時点における必要諸経費等（年額）（減価償却費を除く。）」によること。
3. 賃貸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4) 賃貸事例の概要等」における賃貸事例（あ）から賃貸事例（え）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。
  - (2) 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4) 賃貸事例の概要等」の記載事項から算出すること。
  - (3) 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 （事情 補正）	×	時 （時点 修正）	×	標 （賃貸事例 の個別的要 因の標準化 補正）	×	地 （地域 要因の 比較）	×	品 （基準階の 建物品等の 比較）	×	面 （対象 不動産 の面積）	=	賃貸事例から 比準した賃料
-------------------------	---	-----------------	---	-----------------	---	-------------------------------------	---	------------------------	---	----------------------------	---	-------------------------	---	------------------

4. 賃料差額のうち貸主に帰属する部分は、1/2 とすること。

### Ⅴ. 問5 利回り法について

1. 利回り法は、問3で求めた対象不動産の基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額に必要な諸経費等を加算して求めること。

2. 継続賃料利回りは、直近合意時点の実績純賃料利回りに対して10%増加したものとして求めること。なお、直近合意時点の実績純賃料利回り(%)及び継続賃料利回り(%)は、百分率表示で小数点以下第4位を四捨五入して求めること。
3. 直近合意時点における「対象不動産の基礎価格」は、Ⅲに掲げる指示事項に準じて求めること。その際、次に掲げる事項に留意すること。
  - (1) 直近合意時点における「一棟の建物及びその敷地」の価格は、2,840,000,000円とすること。
  - (2) 階層別効用比等に基づく配分率は、問3で求めた配分率を採用すること。
4. 直近合意時点における必要諸経費等は、別紙2〔資料等〕「(資料9)直近合意時点における必要諸経費等(年額)(減価償却費を除く。)」によること。

## Ⅵ. 問6 スライド法について

1. スライド法は、直近合意時点における純賃料に変動率を乗じて得た額に、必要諸経費等を加算して求めること。
2. スライド法の変動率は、別紙2〔資料等〕「(資料10)地価指数・新規実質賃料指数・消費者物価指数」の各指数に基づき求めた変動率の平均値を採用すること。その際、当該各指数に基づき求めた変動率及びスライド法で採用する変動率(%)は、小数点以下第3位を四捨五入して求めること。

## Ⅶ. 問7 賃貸事例比較法について

1. 賃貸事例比較法による試算賃料は、Ⅳ. 3に掲げる賃貸事例比較法の適用に当たっての留意事項に準じて求めること。

## 別紙2〔資料等〕

### I. 依頼内容

本件は、JR〇〇線「B駅」の東方約400m(道路距離)に存する高層事務所ビルの1室(対象不動産)について、所有者兼賃貸人である甲株式会社(依頼者)が、賃借人である乙株式会社との賃貸借契約を更新するに当たり、賃料改定の参考として、不動産鑑定士に鑑定評価を依頼したものである。

依頼内容は、継続中の建物賃貸借契約に基づき、同一の使用目的において月額支払賃料のみを改定する場合における賃料の鑑定評価である。

### II. 対象不動産

#### 【一棟の建物及びその敷地】

1. 土地	所在及び地番	A県B市C区D町一丁目5番1
	地目	宅地
	地積	760.00 m <sup>2</sup> (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5番地1
	家屋番号	5番1
	構造・用途	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上9階建 事務所
	建築年月日	平成25年6月1日
	床面積	(建物登記簿〔全部事項証明書〕記載数量)
		1 階 600.00 m <sup>2</sup>
		2 階 600.00 m <sup>2</sup>
		3 階 600.00 m <sup>2</sup>
		4 階 600.00 m <sup>2</sup>
		5 階 600.00 m <sup>2</sup>
		6 階 600.00 m <sup>2</sup>
		7 階 600.00 m <sup>2</sup>
		8 階 600.00 m <sup>2</sup>
		9 階 600.00 m <sup>2</sup>
		地下1階 600.00 m <sup>2</sup>
		合 計 6,000.00 m <sup>2</sup>
	所有者	甲株式会社

#### 【対象不動産】

上記建物のうち7階部分の事務所 450 m<sup>2</sup>(契約面積)

### Ⅲ. 鑑定評価の基本的事項

#### 1. 対象不動産の種別及び類型

家賃

#### 2. 鑑定評価の条件

##### (1) 対象確定条件

- ① 継続中の建物賃貸借契約に基づき、同一使用目的において月額支払賃料のみを改定する場合における賃料の鑑定評価
- ② 一棟の建物及びその敷地の現況を所与とし、対象不動産のうち契約締結後に賃借人が施工した内装等は評価の対象外とした鑑定評価

##### (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

平成 30 年 8 月 1 日

#### 4. 依頼目的

賃料改定のための参考

#### 5. 鑑定評価によって求める賃料の種類

問 1

### Ⅳ. 賃貸借契約内容の確認

別紙 2〔資料等〕「(資料 11) 対象不動産に係る賃貸借契約書及び賃料改定の経緯等」のとおりである。

### Ⅴ. 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 県の東部に位置し、面積は約 400 km<sup>2</sup>である。
- (2) 沿革等 B 市は、A 県の東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 200 万人で、近年は微増で推移している。
- (2) 世帯数 約 100 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ている。
- (2) バス B 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 市の中央部には○○自動車道のインターチェンジが設けられ、首都圏を始めとした周辺都市と連絡している。



#### 4. 供給処理施設の状況

- (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 JR〇〇線の「B駅」周辺には、著名な百貨店等の商業ビル、国際的なホテル、イベントホール、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 JR〇〇線の各駅を中心とした商業ビルや事務所ビルの集積する地域の外延部に、広域的に住宅地域が形成されている。また、徒歩圏においては分譲マンションが多く建ち並んでおり、バス通勤圏においては戸建住宅が住宅の中心となっている。

### VI. 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JR〇〇線「B駅」並びに隣接する「E駅」及び「F駅」から徒歩圏に位置する圏域と判定した。

#### 2. 同一需給圏内における市場参加者の属性及び行動

同一需給圏において、賃貸事務所に対する需要者及び供給者は、いずれも企業が中心である。需要者・供給者のいずれも、地域の賃料水準の推移、動向等を比較考量して、賃貸借条件に関する意思決定を行う傾向にある。

#### 3. 市場の需給動向

同一需給圏は、古くから発展してきた既成の商業地域であり、賃貸事務所の供給は多く、企業による賃貸需要も十分に認められる。

#### 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事務所賃料の推移と動向及び賃貸借の慣行等

近隣地域及びその周辺においては、「B駅」の駅前再整備など、地域要因の向上が認められ、賃貸事務所に対する需要も高まっている。このため、この数年間、新規賃料水準が上昇傾向で推移している。

継続賃料については、近年の地域要因の向上等で新規賃料の水準が上昇し、現行賃料と新規賃料に一定の乖離が生じている場合には、賃貸借契約更新時に賃貸人側から値上げの申出が行われることが多くみられる。この場合、継続賃料の決定に当たっては、賃貸市場における新規賃料水準を踏まえたうえで、現行賃料をどの程度改定していくかという点が重視されている。

### VII. 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。

## Ⅷ. 個別分析

### 1. 一棟の敷地の状況

一棟の敷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、一棟の敷地については、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. 一棟の建物の状況

#### (1) 建物概要

- ① 建築年月日：平成25年6月1日
- ② 構造・用途：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上9階建 事務所
- ③ 面積：延べ6,000.00㎡

#### (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2基等

#### (3) 仕上げ概要

- ① 外壁：アルミカーテンウォール
- ② 内壁：塗装
- ③ 床：タイルカーペット
- ④ 天井：岩綿吸音板

#### (4) 使用資材の品等

中位

#### (5) 施工の質及び量

質及び量ともに事務所として標準的である。なお、一棟の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普通で、経年相応の減価が認められる。

#### (7) 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. 専用部分の状況

#### (1) 建物概要

- ① 階層・用途：7階部分・事務所
- ② 面積：450㎡(契約面積)

#### (2) 設備概要

電気設備、空調設備等

#### (3) 仕上げ概要

- ① 床：カーペット等
- ② 壁：ビニールクロス貼り等
- ③ 天井：岩綿吸音板等

#### (4) 使用資材の品等

中位

- (5) 施工の質及び量  
質及び量ともに事務所として標準的である。
- (6) 維持管理の質及び量  
概ね良好である。
- (7) その他（特記すべき事項）  
特にない。

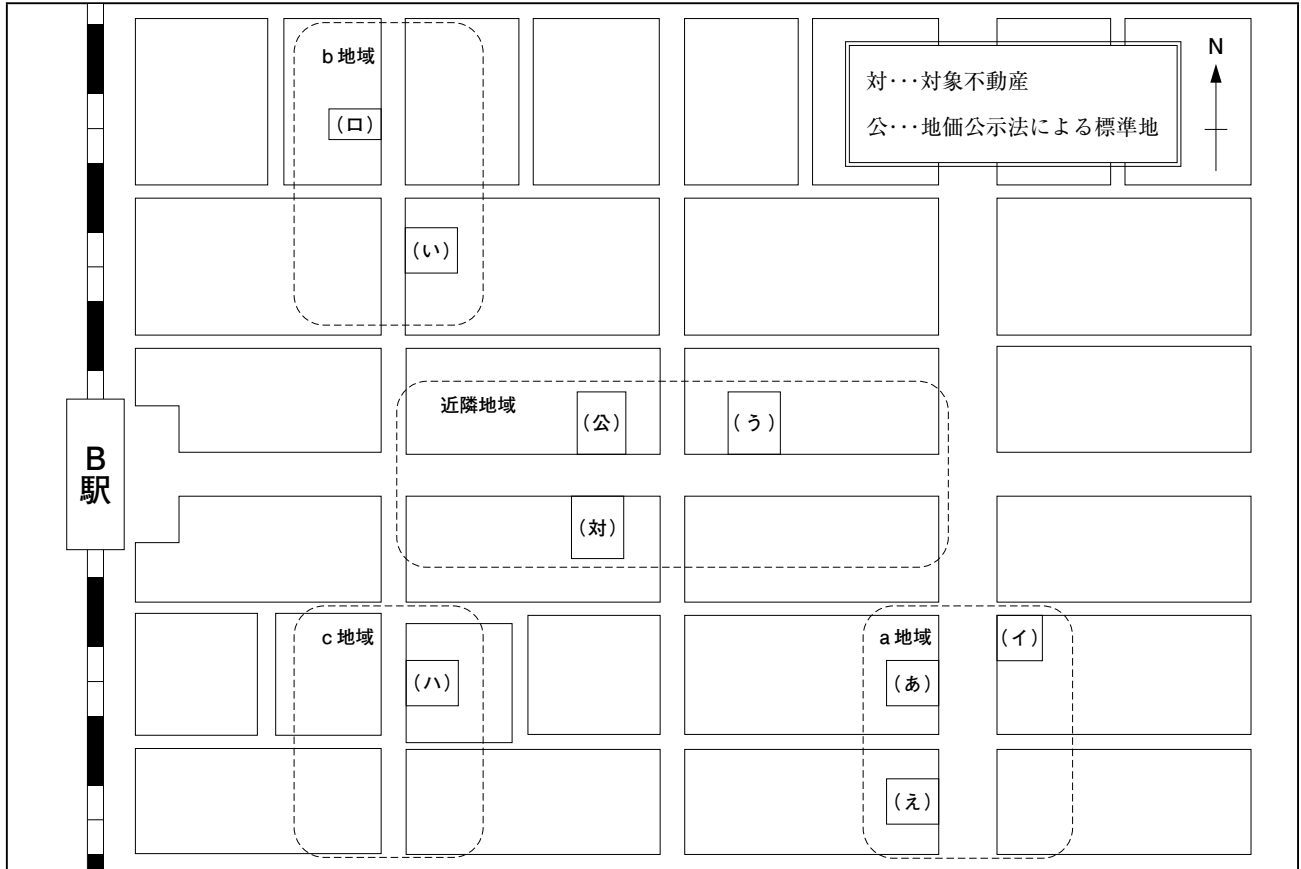
#### 4. 対象不動産の市場分析

- (1) 対象不動産に係る典型的な需要者層  
A県内において事業を行う企業等である。
- (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、高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域に存するため、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。

#### 5. 最有効使用の判定

- (1) 一棟の敷地の最有効使用  
近隣地域の標準的使用と同じ、高層事務所地と判定した。
- (2) 一棟の建物及びその敷地の最有効使用  
一棟の建物は敷地と適応し、周辺環境とも概ね適合しているため、一棟の建物及びその敷地の最有効使用は、現行用途等の継続と判定した。
- (3) 対象不動産の最有効使用  
対象不動産の最有効使用を(2)と同様に現行用途等の継続と判定した。

(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	B 駅の東方 約 400m	幅員 40m 舗装市道	大通り沿いに高層 事務所等が建ち並 ぶ商業地域	商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 800 % 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	700 m <sup>2</sup>	高層事務 所地	
a 地域	B 駅の南東方 約 600m	幅員 40m 舗装市道	大通り沿いに中高 層の事務所が建ち 並ぶ商業地域	商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 800 % 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	700 m <sup>2</sup>	高層事務 所地	95
b 地域	B 駅の北東方 約 200m	幅員 15m 舗装市道	中高層の物販・飲 食店舗等が集積す る繁华性の高い商 業地域	商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 800 % 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	300 m <sup>2</sup>	高層店舗 地	97
c 地域	B 駅の南東方 約 200m	幅員 15 m 舗装市道	市道沿いに事務 所・ホテル等が建 ち並ぶ商業地域	商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 800 % 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	500 m <sup>2</sup>	高層店舗 付事務所 地	95

(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	所在地域	類型	価格時点 取引時点 (時点修正率)	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	近隣 地域	更地 として	平成 30.1.1 (102.1)	1,390,000円/㎡	640 ㎡	鉄骨鉄筋 コンク リート造 地下1階 付地上10 階建 事務所	南側 幅員40m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	B駅 東方 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 29.10.5 (103.0)	1,108,000,000円	土地 800 ㎡ 建物延 床面積 1,000 ㎡	鉄骨造 2階建 事務所	西側 幅員40m 舗装市道 北側 幅員8m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	B駅 南東方 約600m	角地 +5%	老朽化建物が存する現況有姿の 取引。買主が取壊費用を負担す ることで当事者合意しており、 その額が取引価格に反映されて いる。その他取引に特別の事情 はない。解体費用は建物延床面 積当たり20,000円/㎡で地域の 標準的な水準と認められる。残 材に価値はない。
取引 事例 (ロ)	b 地域	更地	平成 30.3.10 (101.5)	546,000,000円	土地 420 ㎡	未利用地	東側 幅員15m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	B駅 北東方 約200m	標準的 ±0%	地元不動産会社が店舗ビルを建 築する目的で取得したが資金繰 りがつかず、県外企業に売却し た事例。取引価格は市場価格よ りも割安と判断されるが取引に あたっての詳細は不明である。
取引 事例 (ハ)	c 地域	借地 権付 建物	平成 30.6.1 (100.6)	1,470,000,000円	土地 600 ㎡ 建物延 床面積 4,500 ㎡	鉄骨鉄筋 コンク リート造 地下1階 付地上9 階建 店舗・事 務所	西側 幅員15m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	B駅 南東方 約200m	標準的 ±0%	法人間で売買された事例。ただ し、借地権・建物の内訳価格及 びその他の契約条件等の詳細は 不明。

(注1) 「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2) 一棟の敷地の個別的要因に係る評点は、「標準的±0%」である。

## (資料4) 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(時点修正率)	月額支払賃料一時金	事例の概要	個別的要因に係る評点	備考
賃貸事例(あ)	a地域	新規賃料	平成30.1.1(100.7)	1,430,000円 敷金10箇月分	・鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付地上9階建の5階部分 ・平成25年4月竣工 ・用途 事務所 ・契約面積 400㎡	標準的 ±0%	特段の事情はない。
賃貸事例(い)	b地域	新規賃料	平成30.4.1(100.4)	1,452,000円 敷金12箇月分	・鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付地上8階建の4階部分 ・平成25年8月竣工 ・用途 店舗(飲食店) ・契約面積 300㎡	標準的 ±0%	特段の事情はない。
賃貸事例(う)	近隣地域	継続賃料	平成30.6.1(100.2)	1,260,000円 敷金10箇月分	・鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付地上9階建の6階部分 ・平成26年5月竣工 ・用途 事務所 ・契約面積 350㎡	標準的 ±0%	賃料改定は不動産鑑定士の鑑定評価を参考に行われ、周辺の水準からみて妥当なものであり、特段の事情はない。
賃貸事例(え)	a地域	継続賃料	平成29.9.1(101.4)	1,517,000円 敷金10箇月分	・鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付地上8階建の4階部分 ・平成20年6月竣工 ・用途 事務所 ・契約面積 410㎡	標準的 ±0%	当事者合意により賃料改定がなされ、更に、1年後に賃料が自動的に増額されることが条件とされている。その他詳細は不明である。

### 2. 同一需給圏内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のみである。なお、以後の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 共益費については、別途実費相当額を支払う。
- ⑤ 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 契約は、いわゆる普通借家契約である。

### 3. 賃貸事例の価格形成要因の比較

	対象不動産	賃貸事例(あ)	賃貸事例(い)	賃貸事例(う)	賃貸事例(え)
地域要因に係る評点(地)	100	95	97	100	95
基準階の建物品等に係る評点(品)	100	97	102	97	103

(注1) 上記賃貸事例の価格形成要因の比較については、対象不動産(基準階)の評点を100とし、賃貸事例(あ)から賃貸事例(え)まで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、賃貸事例の存する地域の地域要因に係る評点を示している(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) 「基準階の建物品等に係る評点(品)」は、基準階賃料に影響を与える建物品等格差を示している。

**(資料5) 一棟の建物の建築工事費内訳**

対象不動産の存する一棟の建物は、平成25年6月1日に竣工した。

建築工事費は、全体で1,680,000,000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、建築当時と比較して平成30年8月時点で6%上昇している。

**(資料6) 対象不動産の存する一棟の建物の階層別効用比等**

階	床面積	用途	賃貸面積	階層別・用途別効用比	備考
9階	600.00㎡	事務所	450.00㎡	100	
8階	600.00㎡	事務所	450.00㎡	100	
7階	600.00㎡	事務所	450.00㎡	100	対象不動産
6階	600.00㎡	事務所	450.00㎡	100	
5階	600.00㎡	事務所	450.00㎡	100	
4階	600.00㎡	事務所	450.00㎡	100	
3階	600.00㎡	事務所	450.00㎡	100	
2階	600.00㎡	事務所	450.00㎡	100	
1階	600.00㎡	事務所	390.00㎡	120	
地下1階	600.00㎡	駐車場・倉庫	300.00㎡	30	
合計	6,000.00㎡				

**(資料7) 各種利回り**

償却前の還元利回り 4.5%

償却前の期待利回り 5.0%

一時金の運用利回り 1.0%

**(資料8) 価格時点における必要諸経費等（年額）（減価償却費を除く。）**

- |              |                      |   |              |
|--------------|----------------------|---|--------------|
| (1) 修繕費      | 1,900,000円           | } | 計 5,590,000円 |
| (2) 維持管理費    | 1,100,000円           |   |              |
| (3) 公租公課（土地） | 1,000,000円           |   |              |
| （建物）         | 1,400,000円           |   |              |
| (4) 損害保険料    | 190,000円             |   |              |
| (5) 貸倒れ準備費   | 敷金により担保されているので計上しない。 |   |              |
| (6) 空室等損失相当額 | 年額実質賃料の4%            |   |              |

(資料9) 直近合意時点における必要諸経費等 (年額) (減価償却費を除く。)

(1) 修繕費	1,900,000 円	}	計 6,262,000 円
(2) 維持管理費	1,100,000 円		
(3) 公租公課 (土地)	920,000 円		
(建物)	1,400,000 円		
(4) 損害保険料	180,000 円		
(5) 貸倒れ準備費	敷金により担保されているので計上しない。		
(6) 空室等損失相当額	762,000 円		

(資料10) 地価指数・新規実質賃料指数・消費者物価指数

	地価指数 平成 22 年 1 月=100	新規実質賃料指数 平成 22 年 1 月=100	消費者物価指数 平成 22 年 1 月=100
平成 25 年 8 月	99	99	99
平成 26 年 8 月	101	100	100
平成 27 年 8 月	103	101	100
平成 28 年 8 月	105	103	101
平成 29 年 8 月	108	106	102
平成 30 年 8 月	112	108	103



(資料 11) 対象不動産に係る賃貸借契約書及び賃料改定の経緯等

1. 賃貸借契約書

賃貸人甲株式会社（以下「甲」という。）と賃借人乙株式会社（以下「乙」という。）は、次の各条項に基づいて賃貸借契約を締結する。

第1条（目的物件）

甲は、その所有に係る下記表示の建物の貸室（以下「貸室」という。）を、事務所使用を目的として、乙に賃貸することを約し、乙は、本契約の規定に従いこれを賃借することを約束する。

(1) 建物の表示

所在地：A県B市C区D町一丁目5番地1

家屋番号：5番1

建物の構造・用途、床面積：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上9階建・事務所、  
延べ6,000.00㎡

(2) 賃貸借の場所及び面積

7階（事務所）契約面積450.00㎡

第2条（賃貸借期間）

(1) 賃貸借期間は、平成26年8月1日から満2年とする。

(2) 甲又は乙が賃貸借期間満了の6箇月前までに各相手方に対し書面により更新しない旨の通知等別段の意思表示をしない限り、本契約は賃貸借期間満了の日の翌日から更に2箇年更新するものとし、その後も同様とする。

第3条（賃料その他諸費用）

(1) 賃料は、次のとおりとし、乙は、当月分の賃料を毎月末日までに甲が指定する銀行口座に振り込むものとする。

月額賃料金1,575,000円也

(2) 賃料は、経済情勢、物価変動、土地建物の公租公課その他の負担の増減等により、近隣土地建物賃料等との比較上、不相当と認められるに至ったときは、甲乙協議の上改定することができる。

(3) 乙は、貸室の使用に関連して生ずる電気料金、ガス料金、水道料金、冷暖房料金及び清掃衛生費の一切を負担し、甲が立て替えた費用は、甲の請求により、乙は、遅滞なく支払うものとする。

第4条（敷金）

(1) 乙は、敷金として、賃料の10箇月分に相当する額を貸室引き渡しと同時に、甲に預け入れるものとする。なお、敷金は、無利息とする。

(2) 甲は、乙に賃料の延滞又は損害賠償その他本契約に基づく債務の支払の必要があるときは、何等の催告なしに敷金の全部又は一部をこれに充当することができるものとする。

(3) 本契約が終了し、乙が貸室を明け渡し、かつ甲に対する一切の債務を履行したときには、甲は、乙に敷金（前項の規定による充当分を除く。）を返還するものとする。

第5条（その他）

本契約の条項解釈又はこれに定めのない事項について疑義が生じた場合は、甲乙協議の上、民法その他の法令及び一般の不動産の賃貸借の慣習に従い、誠意をもって解決し処理するものとする。

平成26年8月1日

甲 甲株式会社（印）

乙 乙株式会社（印）

## 2. 賃料改定の経緯等

- (1) 本件賃貸借契約は、本契約書第2条第2項に基づき、自動的に更新され現在に至っている。
- (2) 今回の賃料改定の経緯や現状認識について、本契約に係る賃貸人及び賃借人に確認を行ったところ、特段の異議、相異等はなかった。また、甲乙は、ともに、今回の賃料改定に当たっては、継続賃料に係る近隣地域及びその周辺の状況等に鑑み、現在の賃貸市場における対象不動産の新規賃料水準を踏まえた上で、現行賃料をどの程度改定するのかということを重視していることが確認された。
- (3) その他、賃貸借当事者間で事実の主張が異なる事項はない。

以 上



