

不動産の鑑定評価に関する理論(演習問題) サンプル問題

【サンプル問題作成の趣旨】

「不動産の鑑定評価に関する理論(演習問題)」(以下「演習問題」という。)は、記述問題が不動産鑑定評価基準等の理解度及び基本的な応用能力を問うことを主眼とするのに対して、それらの知識・理論を具体的に不動産の鑑定評価を行うケースに当てはめ、実践的な判断や説明を含めた総合的思考力を問うことを主眼としています。

しかしながら、これまでの演習問題に対しては、

- ・ 資料等を含めた問題の分量が多く、また解答には多くの計算や表作成などが求められるため、試験時間内にすべての設問に解答することが困難
- ・ 計算問題がパターン化され、テクニック偏重の傾向が強い
- ・ 指示事項や資料について、不動産鑑定士が実際に行う業務とは異なる内容で出題されるケースがある

といった点が指摘されてきました。

このため、先般公表した「試験問題の見直しについて」において、以下の方針を示したところです。

- ・ 鑑定評価の一連の手順をすべて経て、鑑定評価書を完成させる形態を廃止し、出題内容の重点化を図る
- ・ 具体的には、対象不動産の最有効使用をどのように判定するか、鑑定評価手法の適用に際し、何故その手法が有効なのか、鑑定評価の各手法の適用過程において特に留意すべき点は何かなど、不動産鑑定評価基準等を踏まえた鑑定評価の中心的なプロセスを有機的に理解しているか否かを問うことを主眼とするものとする
- ・ 鑑定評価手法の適用過程における計算量を現行よりも削減する

本サンプル問題は、この方針に基づいて出題される問題のイメージを理解していただくために作成したもので、変更点としては以下のような点が挙げられます。

- ① 出題内容を重点化し、受験者が問題を読み、考える時間を確保するため、資料の分量や計算量を削減するとともに、解答の形式に空欄補充や一定の字数制限を導入しました。
- ② パターン化された計算問題など従来の演習問題特有の出題よりも、対象不動産の特性に応じた理解や判断を問う出題を重視しました。
- ③ 上記の一環として、対象不動産やその周辺の利用状況を、より具体的に示すようにしました。

【注意事項】

- 問題文に記載している「出題意図」は、上記の趣旨を具体的な設問の出題意図として示したものです。なお、実際の演習問題においては「出題意図」の記載はありません。
- 本サンプル問題の模範解答は作成しておりません。また、解答に関する問い合わせにはお答えできません。
- 今後の不動産鑑定士試験において、必ずしも本サンプル問題と同じ内容、形式及び分量の演習問題が出題されるという趣旨ではない点に留意してください。
- 解答用紙はイメージであり、実際の解答用紙の枚数は試験問題によって異なる点、また解答欄の分量も設問によって異なる点にも留意してください。

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●ページ（●ページから●ページの白紙は計算用紙です。）、解答用紙は表紙を含めて●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〕、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 対象不動産の類型及び求めるべき価格の種類について説明しなさい。

問 2 対象不動産の確認に関して、別紙 2〔資料等〕「（資料 3）対象不動産の確認資料」を用いて、土地、建物のどのような事項を照合するか説明しなさい。

問 3 地域分析及び個別分析の観点から、土地の最有効使用、対象不動産の最有効使用の判定理由を具体的に説明しなさい。

【出題意図】

価格形成要因の分析を通じて、鑑定評価において重要な最有効使用の判定理由を具体的に問う設問である。また、対象不動産の特性に応じた理解や判断に資するため、対象不動産やその周辺の利用状況を具体的に示した資料を充実させた。

問 4 不動産鑑定評価基準各論第 1 章に基づき、本件鑑定評価についてどのような手法を適用するか説明しなさい。なお、適用できない手法がある場合は、その理由もあわせて説明しなさい。

問 5 原価法について次の問に答えなさい。なお、本問に関する指示事項が別紙 1〔指示事項〕のⅡ．に記載してあります。

- (1) 土地価格の査定に際して、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述べなさい。なお、取引事例の選択要件については解答する必要はありません。
- (2) 解答様式の書式に則って、採用した各事例の価格及び公示価格を規準とした価格を査定しなさい。
- (3) 土地価格を査定しなさい。
- (4) 再調達原価を査定しなさい。
- (5) 減価修正額を査定しなさい。
- (6) 積算価格を試算しなさい。

【出題意図】

積算価格の試算の各段階における留意点を問う設問である。また、一部に所定の様式に基づく空欄補充問題を導入した。なお、実際の鑑定評価業務では付帯費用を計上するが、今回のサンプル問題では考慮外とした。

問 6 収益還元法について次の問に答えなさい。なお、本問に関する指示事項が別紙 1〔指示事項〕のⅢ．に記載してあります。

- (1) 下記の項目について、両者の違いを明確にしたうえで、それぞれの具体的な内容を述べなさい。
 - ① 「維持管理費」と「プロパティマネジメントフィー」
 - ② 「修繕費」と「資本的支出」
- (2) 7 頁の（収益価格試算表）の空欄部分を計算しなさい。
- (3) 還元利回りについて次の問に答えなさい。
 - ① 還元利回りと DCF 法を適用する際の割引率及び最終還元利回りとの違いについて説明しなさい。

② 本件の還元利回りの査定に当たっての留意点について、箇条書きで具体的に説明しなさい。

【出題意図】

収益還元法全般における用語説明及び計算を問うとともに、本件鑑定評価における還元利回り査定の留意点を問う設問である。また、一部に空欄補充問題を導入した。

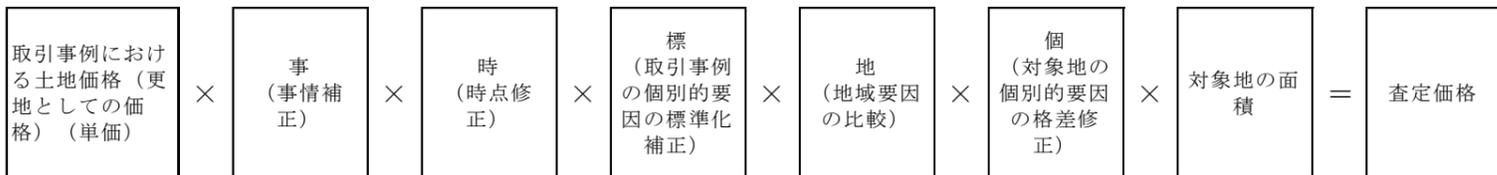
別紙1〔指示事項〕

I. 共通事項

1. 問5における原価法及び問6における収益還元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1位を四捨五入し、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及び積算価格については、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. 取引事例等における価格等には、消費税及び地方消費税は含まれておらず、計算の過程においても消費税及び地方消費税は含めないで計算すること。
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。また、対象不動産及び取引事例等の建物部分には、いずれも竣工時期及び有害物質使用調査の結果等から、アスベスト及びPCB等の有害物質の使用又は貯蔵はされてい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5について

1. 再調達原価の査定に当たっては、土地、建物の再調達原価を加算して求めること。
2. 土地価格は取引事例比較法を適用して求めること。
3. 比準価格を求める際には、下記の事項により行うこと。
 - (1) 採用事例は3事例とする。
 - (2) 別紙2〔資料等〕「(資料5) 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。
 - (3) 事例の事情及びその他の内容は、別紙2〔資料等〕「(資料5) 事例資料等の概要」の記載事項より判断すること。
 - (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。



- (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。



- (6) 対象地の個別的要因の格差修正率、及び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 × (100%-5%) / 100 ≒ 97% (小数点以下四捨五入)

4. 建物再調達原価の新築時点における躯体部分と仕上げ部分及び設備部分の構成割合は、40 : 30 : 30 とすること。
5. 建物の減価修正は、定額法を採用し、残価率はゼロとすること。

Ⅲ. 問6について

収益還元法の適用に際しては、直接還元法を採用し、また、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次の収益価格試算表を得た。

(収益価格試算表)		(単位:千円)
		標準値
(a)	貸室賃料収入	39,012
(b)	共益費収入	3,990
(c)	(共益費込み貸室賃料収入)(a)+(b)	43,002
(d)	水道光熱費収入	0
(e)	駐車場収入	1,080
(f)	その他収入	0
①	(c)+(d)+(e)+(f)	44,082
	(c)(d)空室等損失	2,150
	(e)(f)空室等損失	216
(g)	空室等損失合計	2,366
(h)	貸倒損失	0
②	運営収益 ①-(g)-(h)	41,716
(i)	維持管理費	A
(j)	水道光熱費	798
(k)	修繕費	1,863
(l)	プロパティマネジメントフィー	B
(m)	テナント募集費用等	790
(n)	公租公課	(土地) 380 (建物) 3,740
(o)	損害保険料	180
(p)	その他費用	0
③	運営費用 (i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)	C
④	運営純収益 ②-③	D
(q)	一時金の運用益	63
(r)	資本的支出	2,800
⑤	純収益 ④+(q)-(r)	E
⑥	還元利回り	5.3%
⑦	収益価格 ⑤÷⑥	F

(注1) 維持管理費は、賃貸面積 1 m²当たり 150 円 (月額) とすること。

(注2) プロパティマネジメントフィーは、現行の管理運営委託契約に基づき、本件の平均稼働率を考慮の上、貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入の 3% とすること。

別紙2〔資料等〕

I. 依頼内容

本件は、「B 駅」の南西方約 150m（道路距離）にある高層共同住宅（対象不動産）である。対象不動産はもともと個人の資産家が土地の有効活用のために建設したものであるが、その後相続が発生したため売却を検討しており、今般売主である個人の資産家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 町 1 丁目 22 番 3
地目 }
地積 } 詳細は、「（資料 3）対象不動産の確認資料」参照
所有者 }
2. 建物 所在 A 県 B 市 C 町 1 丁目 22 番地 3
家屋番号 22 番 3
構造・用途 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 共同住宅
建築年月日 }
床面積 } 詳細は、「（資料 3）対象不動産の確認資料」参照
所有者 }

III. 鑑定評価の基本的事項

1. 類型 問 1
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 問 1
4. 価格時点 平成 27 年 10 月 1 日
5. その他の鑑定評価の条件 なし

VI. B 市の状況等

1. 位置等

(1) 位置及び面積 A 県のほぼ中央に位置し、面積は約 20 km²である。

(2) 沿革等 B 市は、都心まで約 10 km～20 kmに位置し、周辺部は豊かな自然も残しながらも、住環境が良好な大都市近郊のベッドタウンとして発展してきた。また、市内には有名大学、中学・高校等の教育施設や各種研究施設等も立地しており市内の教育水準は高い。

市内の商業施設については、JR・私鉄の各駅前や主要幹線沿道には各種商業施設の集積が見られるが、特に JR・私鉄等の快速・急行停車駅である B 駅には、駅北側を中心として大型小売店舗や商店街等が立地している。

なお、近年は都心への良好なアクセスを背景に駅徒歩圏の利便性が良好な住宅地域において中高層共同住宅等が増加しており、特に良好な住環境や各種教育施設の充実等から分譲マンションの人気の高い状況となっている。

2. 人口等

(1) 人口 約 30 万人。増加傾向で推移している。

(2) 世帯数 約 10 万世帯

3. 交通施設及び道路整備の状態

(1) 鉄道 JR・私鉄の各線が B 市の中央からやや南側を東西に横断している。

(2) バス バス路線網も充実し、かつ、B 駅を中心とした路線は運行便数も多く、鉄道を補完している。

(3) 道路 国県道を幹線道路とし、市道が縦横に敷設されている。市内の道路延長は約 500km、舗装率は約 95%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 95%

(3) 都市ガス 普及率は、約 95%

5. 土地利用の状況

(1) 商業施設 JR・私鉄の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。

特に B 駅周辺には、駅の北側を中心に大型小売店舗、量販店、駅前商店街などの各種商業施設が集積している。

(2) 住宅 全体的な傾向として、B 駅徒歩圏においては、中高層共同住宅、店舗兼共同住宅等が多く、バス圏においては、戸建て住宅や比較的低層の共同住宅が多い。

6. 不動産取引市場等の状況

(1) 不動産取引市場の状況

国の経済政策により、景気は緩やかに回復しており、不動産マーケット全般においては不動産投資の活性化の動きが見られる。特に収益物件については、為替の影響も相俟って、国内の投資家にとどまらず、海外の投資家も多数参加している。地方都市においても、長く続いた地価下落傾向が縮小ないしは横ばい傾向を示し、一部で上昇に転じている。B 市における地価動向についても、下落から上昇へ転じた地域が多い。

(2) 賃貸市場の状況

賃貸マンションは、都心への良好なアクセス等もあり、最寄り駅である B 駅周辺では築年数の浅い物件を中心にほぼ満室となっている。

賃料については、昨今の経済情勢を反映して、概ね横這いで推移している。

7. 賃貸市場における主たる賃借人としては、職場、学校等へのアクセスに着目した社会人や学生、並びに従業員のための社宅として利用することを企図した法人等が挙げられる。

VII. 対象不動産の賃貸借契約の概要

1. 貸室

階	部屋番号	賃借人	床面積 (㎡)	月額支払賃料 (円)	月額共益費 (円)	敷金 (円)	礼金 (円)
1	101	個人	35.00	83,000	8,750	83,000	83,000
	102	個人	30.00	74,000	7,500	74,000	74,000
	103	法人	35.00	80,000	8,750	80,000	80,000
	104	個人	40.00	93,000	10,000	93,000	93,000
2	201	個人	35.00	83,000	8,750	83,000	83,000
	202	個人	30.00	78,000	7,500	78,000	78,000
	203	法人	35.00	82,000	8,750	82,000	82,000
	204	個人	35.00	83,000	8,750	83,000	83,000
	205	個人	35.00	83,000	8,750	83,000	83,000
	206	法人	40.00	94,000	10,000	94,000	94,000
3	301	法人	35.00	83,000	8,750	83,000	83,000
	302	個人	30.00	76,000	7,500	76,000	76,000
	303	個人	35.00	85,000	8,750	85,000	85,000
	304	法人	35.00	85,000	8,750	85,000	85,000
	305	個人	35.00	84,000	8,750	84,000	84,000
	306	法人	40.00	95,000	10,000	95,000	95,000
4	401	個人	35.00	84,000	8,750	84,000	84,000
	402	個人	30.00	77,000	7,500	77,000	77,000
	403	法人	35.00	85,000	8,750	85,000	85,000
	404	法人	35.00	84,000	8,750	84,000	84,000
	405	個人	35.00	87,000	8,750	87,000	87,000
	406	法人	40.00	97,000	10,000	97,000	97,000
5	501	法人	35.00	84,000	8,750	84,000	84,000
	502	個人	30.00	78,000	7,500	78,000	78,000
	503	法人	35.00	86,000	8,750	86,000	86,000
	504	個人	35.00	81,000	8,750	81,000	81,000
	505	個人	35.00	83,000	8,750	83,000	83,000
	506	法人	40.00	98,000	10,000	98,000	98,000
6	601	個人	35.00	86,000	8,750	86,000	86,000
	602	個人	30.00	79,000	7,500	79,000	79,000
	603	個人	35.00	88,000	8,750	88,000	88,000
	604	法人	35.00	88,000	8,750	88,000	88,000
	605	個人	35.00	88,000	8,750	88,000	88,000
	606	個人	40.00	99,000	10,000	99,000	99,000
7	701	個人	35.00	87,000	8,750	87,000	87,000
	702	個人	30.00	80,000	7,500	80,000	80,000
	703	法人	35.00	90,000	8,750	90,000	90,000
	704	個人	40.00	101,000	10,000	101,000	101,000
合 計			1,330.00	3,251,000	332,500	3,251,000	3,251,000

(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。

2. 駐車場

番号	月額使用料 (円)	賃借人	敷金 (円)
1	18,000	個人	18,000
2	18,000	個人	18,000
3	18,000	個人	18,000
4	18,000	法人	18,000
5	18,000	個人	18,000
合計	90,000		90,000

(注 1) 駐車場は対象不動産の入居者のみを対象として 5 台分のスペースがあり、現在フル稼働中である。周辺の同様の賃貸事例と比較しても、同等の水準にある。

(注 2) 月額使用料は、毎月末に当月分を支払う。

(注 3) 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。

VIII. 近隣地域の状況

1. 近隣地域の範囲

対象不動産の南側で接する現況幅員約 17m の舗装市道（市道第〇号線）沿いで、対象不動産を起点に東方約 70m、西方約 100m の地域と判定した。

2. 地域の特性等

(1) 街路条件

接面道路は、南側の幅員約 17m の舗装市道（市道第〇号線）が標準である。系統・連続性は優れている。

(2) 交通・接近条件

「B 駅」から、近隣地域の中心まで南西方へ約 150m に位置する。

(3) 環境条件

地勢は平坦であり、供給処理施設としては、上下水道、都市ガスが整備されている。危険・嫌悪施設は特にない。

(4) 行政的条件

市街化区域、第 1 種住居地域、指定建ぺい率 60%、指定容積率 300%、準防火地域に指定されている。基準容積率は指定容積率と同じ。

3. 将来動向等

地域要因に格別の変化が認められないので、概ね現状のまま中高層の共同住宅が存する住宅地域として推移していくものと思われる。

4. 標準的使用及び標準的画地

(1) 標準的使用

中高層共同住宅の敷地

(2) 標準的画地

近隣地域のほぼ中央に位置する、幅員約 17m の舗装市道沿いで、間口約 20m ・奥行き約 25m ・規模 500 m²程度の長方形の中間画地と判定した。

IX. 個別分析

1. 土地

(1) 近隣地域における位置

近隣地域内の中央よりやや東方に位置する。

(2) 土地の状況

① 街路条件

南側：幅員約 17m の舗装市道（市道第○号線、建築基準法 42 条 1 項 1 号道路）

東側：幅員約 10m の舗装市道（市道第○号線、建築基準法 42 条 1 項 1 号道路）

② 交通・接近条件

近隣地域の標準的画地と同じ

③ 環境条件

近隣地域の標準的画地と同じ

④ 行政的条件

近隣地域の標準的画地と同じ

⑤ 画地条件

間口約 29m、奥行き約 20m、規模 580 m²の角地である。

(3) 標準的画地と比較した増減価要因

増価要因： 角地（+3%）

減価要因： なし

(4) 土地の最有効使用の判定

問 3

2. 建物

(1) 建物概要

① 新築年月日：平成 22 年 10 月 1 日

② 構造：鉄筋コンクリート造

③ 用途：共同住宅

(2) 設備概要

電気、給排水、衛生、ガス設備等

(3) 仕上げ概要

外壁：タイル貼り

内壁：ビニールクロス貼り外

床：フローリング貼り外

天井：ビニールクロス貼り外

(4) 使用資材の品等

中位

(5) 施工の質及び量

質及び量共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) 維持管理の状態

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) 経済的残存耐用年数

価格時点における経済的残存耐用年数は、躯体部分については、45年、仕上げ部分については25年、設備部分については10年と判定した。

(注) 仕上げ部分とは、屋根、外壁、窓及び外部天井等の「外部仕上げ」と床、壁、天井及び内部建具等の「内部仕上げ」に係る部分をいう。

3. 建物及びその敷地

(1) 建物等とその敷地の適応の状態

対象建物は敷地と適応し、環境とも適合している。

(2) 修繕計画・管理計画の良否とその実施の状況

大規模修繕に係わる修繕計画：あり

プロパティマネジメント業務委託先：ABC エステート（株）

管理委託先：DEF 商事（株）

(3) 賃貸経営管理の良否

賃借人の状況及び賃貸借契約の内容：賃料水準を含めて標準的な契約内容であり、賃借人も特段の問題はない。

貸室の稼働状況：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、価格時点現在は満室で、解約予告も発生していない。

(4) 対象不動産に係る典型的な需要者層

市場参加者として最も想定されるのは、対象不動産を取得の上、賃貸用不動産として収益獲得を目指す投資家等と考えられる。

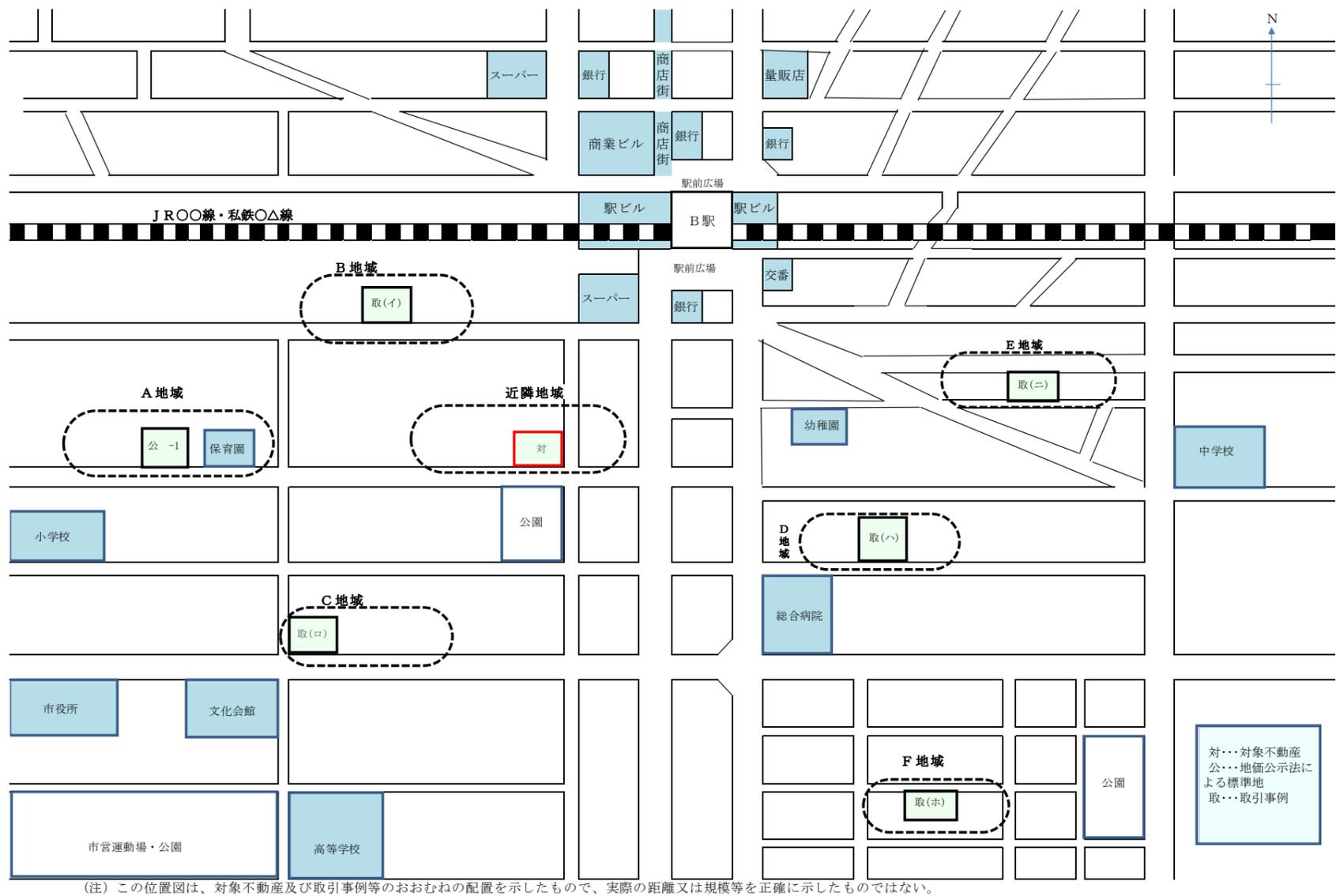
(5) 代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度

市場競争力については、立地条件等を鑑みるに収益性・事業性にやや優り、同一需給圏内においても相対的にやや優位な位置づけにあるものと判断する。

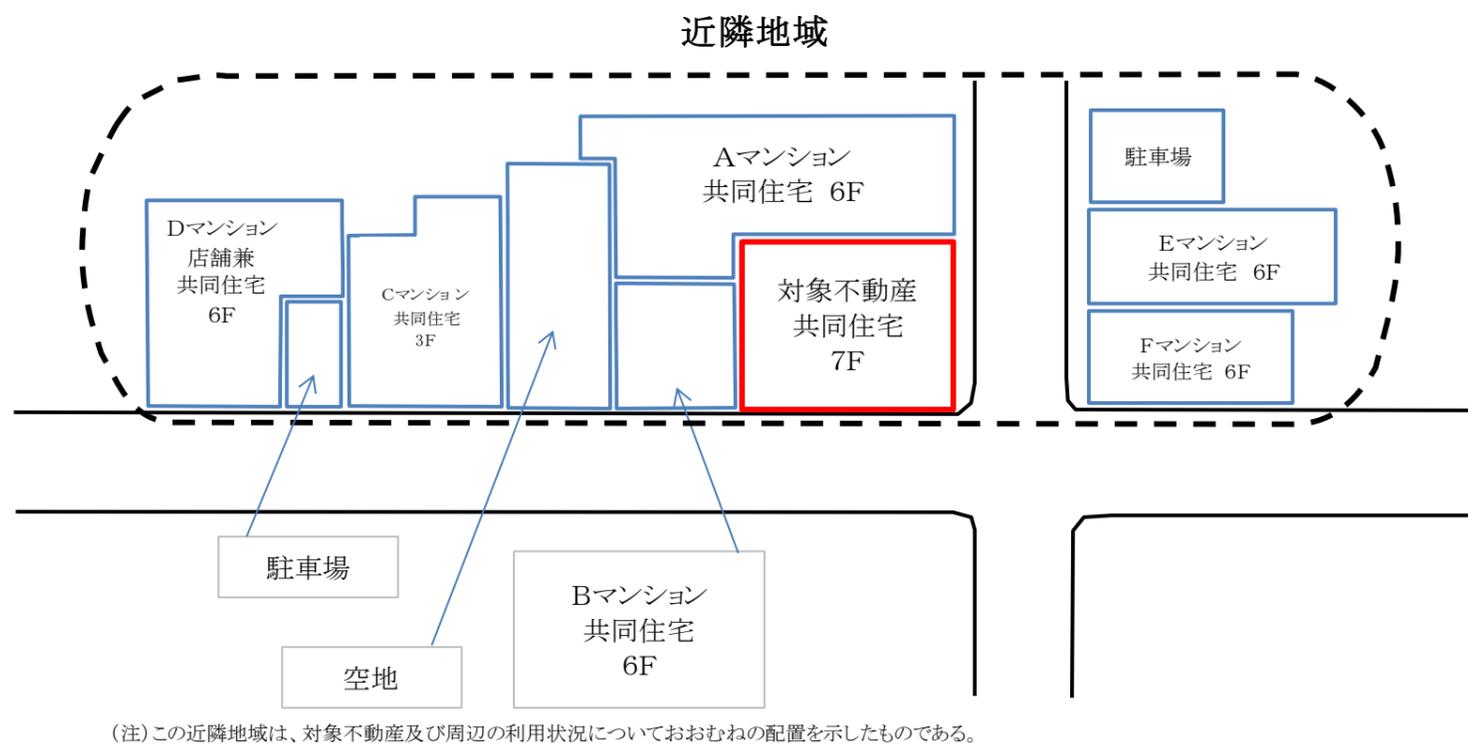
(6) 建物及びその敷地の最有効使用の判定

問3

(資料 1) 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



(資料 2) 近隣地域の状況



(資料3) 対象不動産の確認資料

土地登記簿(全部事項証明書)

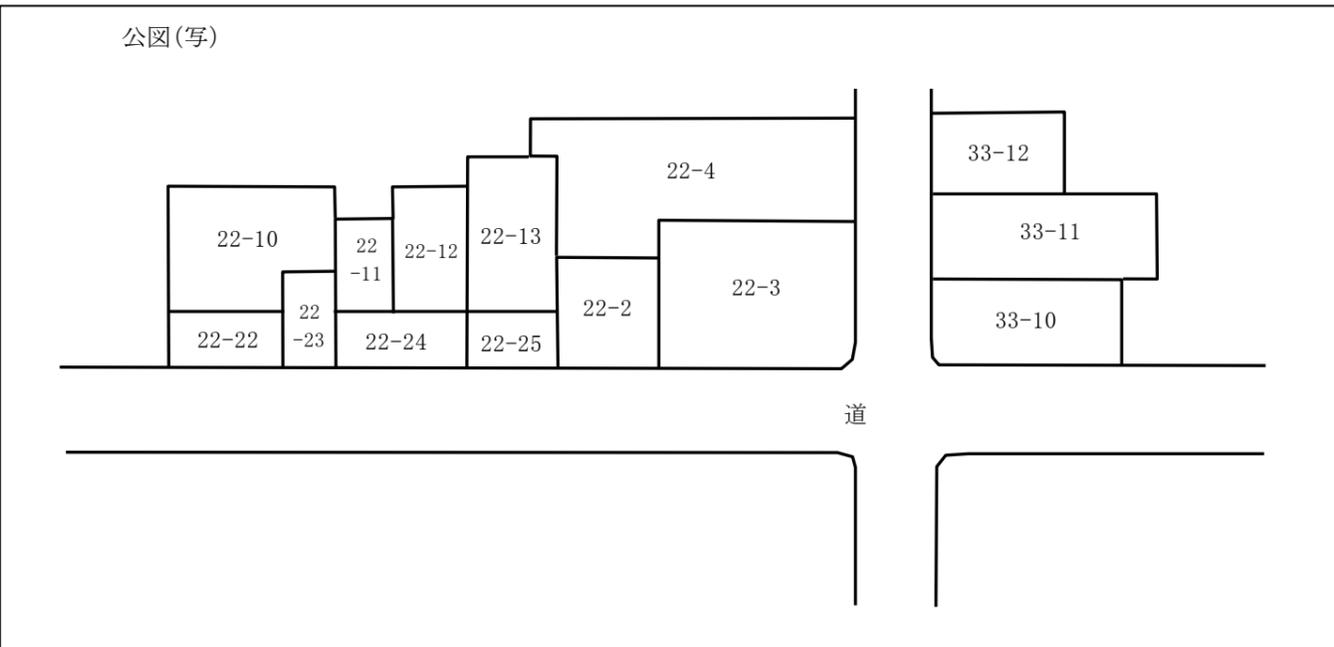
表題部 (土地の表示)		調製	平成〇〇年〇月〇日	不動産番号
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所在	B市C町一丁目			余白
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕
22番2	宅地	580.00		22番2から分筆 〔昭和45年12月22日〕
22番3	余白			①変更 〔昭和46年10月4日〕
余白	余白			昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の 規定により移記 平成9年2月6日

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和63年1月11日 第460号	原因 昭和52年4月13日相続 所有者 東京都〇〇区〇〇1丁目〇〇番〇 Z 順位3番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の 規定により移記 平成9年2月6日

建物登記簿(全部事項証明書)

表題部 (主である建物の表示)		調製	余白	不動産番号
所在図番号	余白	筆界特定	余白	
所在	B市C町一丁目 22番地3			余白
家屋番号	22番3			余白
①種類	②構造	③床面積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕
共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	1階	270.00	平成22年10月1日新築 〔平成22年11月1日〕
		2階	240.00	
		3階	240.00	
		4階	240.00	
		5階	240.00	
		6階	240.00	
		7階	160.00	
所有者	東京都〇〇区〇〇1丁目〇〇番〇 Z			

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成23年1月20日 第〇〇〇〇〇号	所有者 東京都〇〇区〇〇1丁目〇〇番〇 Z



地番	22-3	地積測量図							
土地の所在	B市 C町 一丁目								
		求積式							
		$29.00 \times 20.00 = 580.00 \text{ (m}^2\text{)}$							
				作製者					
				申請人					
縮尺									

各階平面図

家屋番号	22番3	建物図面	
建物の所在	B市 C町 一丁目 22番地 3		

<p>1階</p>		<p>求積表</p> $18.00 \times 15.00 = 270.00 \text{ m}^2$ <u>床面積 270.00 m²</u>					
<p>2~6階(各階同型)</p>		<p>求積表</p> $16.00 \times 15.00 = 240.00 \text{ m}^2$ <u>床面積 240.00 m²</u>					
<p>7階</p>		<p>求積表</p> $12.50 \times 12.80 = 160.00 \text{ m}^2$ <u>床面積 160.00 m²</u>					
作製者		縮尺		申請人		縮尺	

(注) 上記の確認資料はいずれも正式な資料とは異なり、記載内容及び表現を一部簡略化している。

(資料4) 類似地域等の概要

類似地域等の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。)	道路の状況	周辺の土地利用状況	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	地域要因に係る評点 (近隣地域=100)
A 地域	B 駅の南西方 約 300m～400m	幅員 18m 舗装市道	中高層共同住宅のほか、保育園等が見られる住宅地域	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 300% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	600 m ² 程度	中高層 共同住宅地	98
B 地域	B 駅の南西方 約 100m～200m	幅員 15m 舗装市道	中高層共同住宅のほか、店舗や店舗付共同住宅も見られる住宅地域	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 300% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	700 m ² 程度	中高層 共同住宅地	105
C 地域	B 駅の南西方 約 450m～550m	幅員 20m 舗装市道	中高層共同住宅のほか、事業所や路線商業施設等も混在する住商混在地域	準住居地域 建ぺい率 60% 容積率 300% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	700 m ² 程度	住商混在	97
D 地域	B 駅の南東方 約 350m～450m	幅員 12m 舗装市道	中高層共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 300% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	600 m ² 程度	中高層 共同住宅地	90
E 地域	B 駅の南東方 約 200m～300m	幅員 15m 舗装市道	中高層共同住宅のほか、店舗兼共同住宅等が見られる住宅地域	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 300% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	600 m ² 程度	中高層 共同住宅地	98
F 地域	B 駅の南東方 約 800m～900m	幅員 6m 舗装市道	低層の戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	第一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 m ² 程度	低層 戸建住宅地	90

(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5) 事例資料等の概要

標準地及び取引事例の概要を略記すれば、次のとおりである。

事例区分	所在する地域	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の状況	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-1	A 地域	更地として	平成 27.1.1 (101.2)	265,000 円/m ²	土地 600 m ²	鉄筋コンクリート造 7 階建て 共同住宅	南側 幅員 18m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	B 駅 南西方 約 350m	標準的 ±0%	地価公示法第 6 条の規定による標準地であり、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)	B 地域	自用の建物及びその敷地	平成 27.5.1 (100.7)	698,000,000 円 配分法を適用 土地 207,000,000 円 (295,714 円/m ²) 建物 491,000,000 円 (238,350 円/m ²)	土地 700 m ² 建物 延べ床面積 2,060 m ²	鉄筋コンクリート造 7 階建て 共同住宅	南側 幅員 15m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	B 駅 南西方 150m	標準的 ±0%	地元の不動産会社が分譲を目的として開発したが、その後経営難のため分譲できず、この度不動産投資ファンドへ一括で売却したもの。取引に当たり特別な事情は存在しない。

取引事例 (ロ)	C 地域	更地	平成 26.10.1 (101.5)	157,000,000 円 (224,286 円/㎡)	土地 700 ㎡	従前は駐車場として利用されていた	南側 幅員 20m 舗装市道 西側 幅員 10m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	B 駅 南西方 約 500m	角地 +5% 隣地との高低差 -2%	駐車場として利用されている空地进行を親族間で取引したものであり、詳細な事情は不明である。
取引事例 (ハ)	D 地域	自用の建物及びその敷地	平成 27.3.1 (100.9)	139,000,000 円	土地 550 ㎡ 建物 延べ床面積 150 ㎡	木造 2 階建て住宅	南側 幅員 12m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	B 駅 南東方 約 400m	標準的 ±0%	相続により名義が変わり、この度売却に出されたもの。建物は老朽化しているが、取り壊し費用相当分については買主が負担して取引された。(取壊費用 1,500,000 円)
取引事例 (ニ)	E 地域	更地	平成 26.12.21 (101.2)	191,000,000 円 (308,065 円/㎡)	土地 620 ㎡	売却に当たって整備された空地	北側 幅員 15m 舗装市道 南側 幅員 8m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	B 駅 南東方 約 250m	二方路 +3%	隣地を所有する不動産会社が開発素地として購入したものである。別途同時期に当該土地単独で鑑定評価を取得しており、それによると今回の取引価格は当該土地が単独で取引された場合よりも 10% 高く取引されたとのことである。
取引事例 (ホ)	F 地域	更地	平成 27.3.24 (100.8)	49,800,000 円 (249,000 円/㎡)	土地 200 ㎡	売却に当たって整備された空地	北側 幅員 6m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	B 駅 南東方 約 850m	標準的 ±0%	取引に当たり特別な事情は存在しない。

(注) 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等とを比較し、それぞれの評点を付したものである。

なお、適切に要因比較を行い得る対象不動産と同類型の取引事例を収集することは困難であった。

(資料 6) 対象不動産の建築工事費

対象不動産は、平成 22 年 10 月 1 日に竣工した。建築工事費は、全体で 360,000,000 円（当該建築工事費は、特別な事情が存在しない竣工時点における標準的な建築工事費である。）で、現在は建築当時と比較して 10% 建築工事費が上昇している。

以上