

令和 2 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 29 ページ (28 ページから 29 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 10 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〕に基づき、不動産の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) 鑑定評価で求めるべき価格の種類及びその定義について答えなさい。
- (2) 取引事例比較法及び賃貸事例比較法の適用における事例の収集及び選択に当たり、投機的取引ではないと認められる事例のほか、事例の選択要件の5つを箇条書きで簡潔に答えなさい。

問2 対象不動産の正常価格を求めるに当たり、次の問に答えなさい。

- (1) 取引事例比較法を適用して対象不動産の比準価格を求めなさい。
- (2) 公示価格を規準とした価格を求めなさい。
- (3) 対象不動産の正常価格を求めなさい。

問3 隣接不動産の正常価格を求めるに当たり、次の問に答えなさい。

- (1) 取引事例比較法を適用して隣接不動産の比準価格を求めなさい。
- (2) 収益還元法（土地残余法）を適用して隣接不動産の収益価格を求めなさい。
- (3) 公示価格を規準とした価格を求めなさい。
- (4) 隣接不動産の正常価格を求めなさい。

問4 一体不動産の正常価格を求めるに当たり、次の問に答えなさい。

- (1) 一体不動産上の想定建物について、効用総積数を求めなさい。
- (2) 開発法のみを適用して一体不動産の正常価格を求めなさい。

問5 対象不動産の鑑定評価額決定に関する次の問いに答えなさい。

- (1) 併合（一体利用）による増分価値のうち、対象不動産に帰属する増分価値（対象不動産への配分額）を「総額比」により求めなさい。
- (2) 対象不動産の鑑定評価額を決定し、鑑定評価報告書上、記載が必要な事項を含めて表記しなさい。

別紙1〔指示事項〕

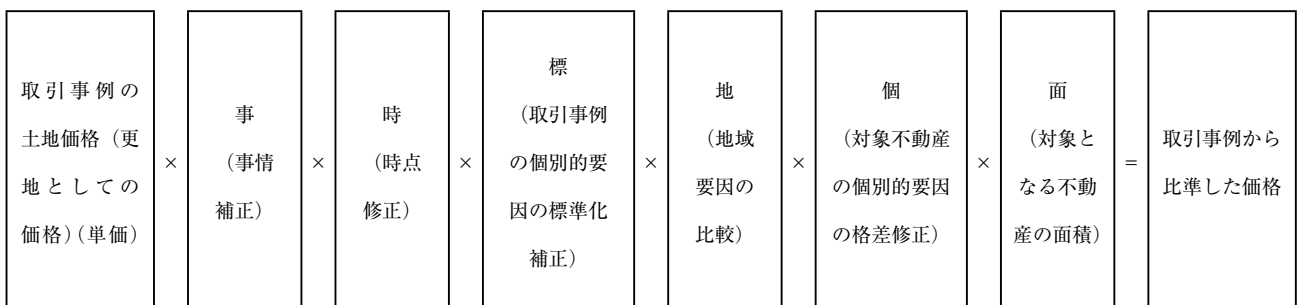
I. 共通事項

1. 問2から問5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、取引事例及び建設事例並びに分譲事例等から比準した価格、公示価格等を規準とした価格、賃貸事例から比準した賃料、建物の再調達原価及び建築工事費、各手法を適用して査定した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・賃貸事例・分譲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、アスベスト含有建材、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. 対象不動産等に係る土地の数量は、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」及び別紙2〔資料等〕「(資料3) 対象不動産及び隣接不動産並びに一体不動産の概要」の「数量等」によること。

Ⅱ. 問2について

対象不動産の正常価格は、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4) 取引事例の概要」に記載の各取引事例の中から、取引事例を一つ選択し、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く、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)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の単価（更地としての価格）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の単価（更地としての価格）の計算根拠を併せて記載すること。
なお、取引事例に係る土地価格の単価は、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。
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. 取引事例から比準及び公示価格を規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) 対象不動産及び隣接不動産並びに一体不動産の概要」、「(資料4) 取引事例の概要」、「(資料5) 標準地の概要」の記載事項から算出すること。

5. 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4) 取引事例の概要」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6(2)に従い、地価指数を計算すること。

6. 正常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。



(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。

① 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) 令和2(2020)年3月31日から令和2(2020)年8月1日までの期間の月数は、5カ月

令和2(2020)年4月1日から令和2(2020)年8月1日までの期間の月数は、4カ月

② 地価指数は、別紙2〔資料等〕「(資料6) 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) 令和2(2020)年1月1日の指数を100、令和2(2020)年7月1日の指数を102と仮定した場合において、取引時点である令和2(2020)年5月31日の指数を求める算出例。

$$\left[\frac{\text{令和2(2020)年7月1日の指数(102)}}{\text{令和2(2020)年1月1日の指数(100)}} - 1 \right] \times \frac{\text{令和2(2020)年1月1日} \sim \text{令和2(2020)年5月31日の月数(4)}}{\text{令和2(2020)年1月1日} \sim \text{令和2(2020)年7月1日の月数(6)}} + 1 \times \text{令和2(2020)年1月1日の指数(100)}$$

≒求める時点の指数(101.3)(小数点以下第2位を四捨五入)

Ⅲ. 問3について

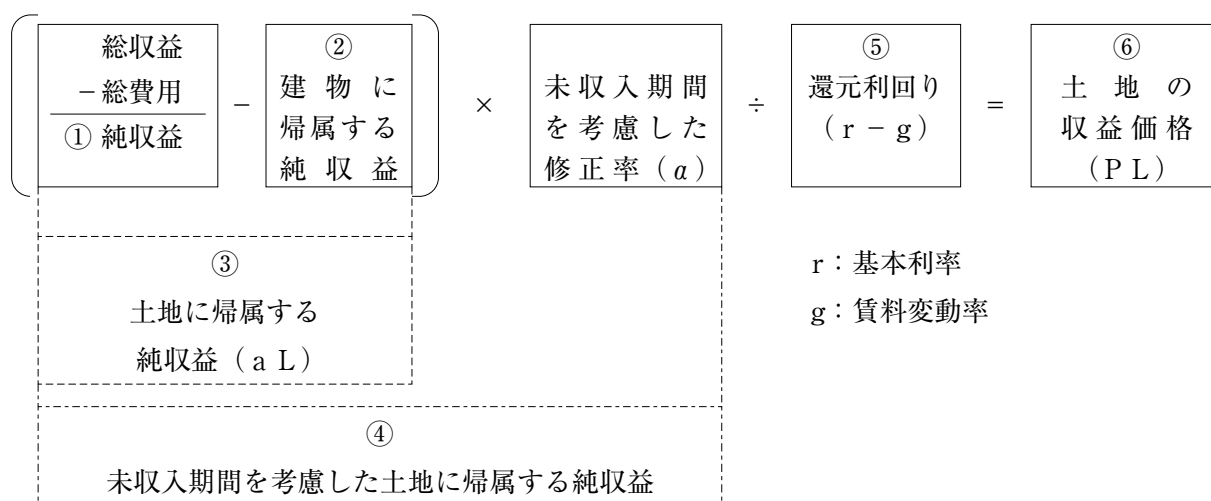
1. 隣接不動産の正常価格は、取引事例比較法及び収益還元法を適用して求めること。

2. 取引事例比較法の適用に当たっては、前記Ⅱ.に掲げる事項に留意すること。

3. 収益還元法の適用に当たっては、土地残余法を適用すること。

土地残余法の適用に当たっては、隣接不動産上に最有効使用の建物を建築して賃貸することを想定し、当該複合不動産から得られる純収益から建物に帰属する純収益を控除して土地に帰属する純収益を求め、この純収益に未収入期間を考慮のうえ土地に係る還元利回りで還元して土地の収益価格を求めること。

【フロー図】



- (1) 還元式は次の式を採用する。なお、利回り等は別紙2〔資料等〕「(資料10)還元利回り等」の数値を採用すること。

$$P L = (a L \times a) / (r - g)$$

P L : 土地の収益価格

a L : 土地に帰属する純収益

a : 未収入期間を考慮した修正率 (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カ月とし、土地純収益の継続期間は建物の経済的残存耐用年数を勘案して50年とする。

- (2) 隣接不動産上の想定建物は次のとおりとすること。

- ① 鉄筋コンクリート造7階建の共同住宅で、1階に管理人室・エントランス等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東・南角部屋のAタイプ、東向きの中間住戸のB・Cタイプ、東・北角部屋のDタイプとし、各階の配置は別紙2〔資料等〕「(資料11)隣接不動産上の想定建物」を参照のこと。
- ③ 駐車場は屋外機械式3段駐車場とし、21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%

- (3) 総収益は次の手順で求めること。

総収益は、貸室支払賃料収入とその他の収入(駐車場収入)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入を求め、当該有効総収入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。

- ① 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302)に係る正常実質賃料を、別紙2〔資料等〕「(資料7)賃貸事例の概要等」の賃貸事例(あ)~(え)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（注1）。次に、当該基準住戸の正常支払賃料（注2）を想定建物全体の平均支払賃料とみなし、賃貸総面積を乗じて建物全体の貸室支払賃料収入を査定すること。

（注1）賃貸事例比較法の適用に当たっては、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く、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）。なお、賃貸事例に係る月額実際実質賃料（単価）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。

また、賃貸事例との要因比較は別紙2〔資料等〕「(資料7) 賃貸事例の概要等」の「2. 賃貸事例の賃料形成要因の比較」に記載の格差修正率を、時点修正率については同「1. 賃貸事例の概要」に記載の賃料指数を、想定建物及び賃貸事例に係る一時金の運用利回り等は別紙2〔資料等〕「(資料10) 還元利回り等」に記載の数値を用いること。

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	×	対象住戸 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	地：地域要因の比較
時：時点修正	基：基準住戸の個別的要因の比較
標：賃貸事例の標準化補正	個：対象住戸の個別的要因の格差修正
建：一棟全体の建物格差修正	

（注2）正常支払賃料（月額賃料）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、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カ月分、礼金（賃料の前払的性格を有する一時金）を同1カ月分を、それぞれ徴求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。また、単価についても同様にその上位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。

- ② 駐車場使用料（その他の収入）については、1台あたり月額18,000円とし、敷金等の一時金の授受はない。
 - ③ 貸倒れ損失は、類似不動産の賃借人の状況等を考慮し、計上しない。
 - ④ 空室等による損失相当額は、稼働率が貸室部分95%、駐車場部分90%であることを前提に査定する。
- (4) 総費用は次のとおりとする。
- ① 修繕費は建物再調達原価の0.5%とする。

建物再調達原価は、間接法を用いて類似性の高い別紙2〔資料等〕「(資料8) 建設事例の概要」の建設事例 (a)・(β)・(γ)のうち、最も適切な建設事例を一つ選択し、当該建設事例から比準

して、想定建物の再調達原価を求めること（事例の選択要件を解答する必要はなく、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）。

間接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。

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)	×	想定建物 の面積	=	手法適用に より求めた 再調達原価
------------------------	---	-----------------	---	-----------------	---	-------------------------------	---	-------------	---	-------------------------

② 維持管理費は、総収益（上記（3）で査定した有効総収入に空室等損失を考慮した一時金の運用益等を加算した総収益）の3%とする。

③ 公租公課（固定資産税率1.4%及び都市計画税率0.3%）は、以下のとおり査定する。

i. 土地：土地の課税価格（評価額）を90,000,000円とし、課税標準額（固定資産税は1/6、都市計画税は1/3）を算定して、税額を査定すること。

ii. 建物：建物再調達原価の50%相当額を建物の課税標準額として、税額を査定すること。

なお、新築住宅に対する税制上の軽減措置は考慮しないこと。

④ 損害保険料は、建物再調達原価の0.05%とする。

⑤ 建物等の取壊費用の積立金は、建物再調達原価の0.05%とする。

(5) 建物に帰属する純収益の査定に当たっては、別紙2〔資料等〕「(資料10)還元利回り等」の数値を採用すること。

この場合、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き躯体部分、仕上部分、設備部分の元利通増償還率を表より確定し、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（元利通増償還率）を求めること。なお、当該数値は小数点以下第5位（小数点以下第6位を四捨五入）まで求めること。

4. 公示価格を規準とした価格を求めるに当たっては、前記Ⅱ.に掲げる事項に留意すること。

5. 隣接不動産の正常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のうえ、比準価格と収益価格の中庸値を採用すること。

IV. 問4について

1. 一体不動産の正常価格は、開発法のみを適用して求めること。

2. 開発法による価格は、下記事項に従って査定すること。

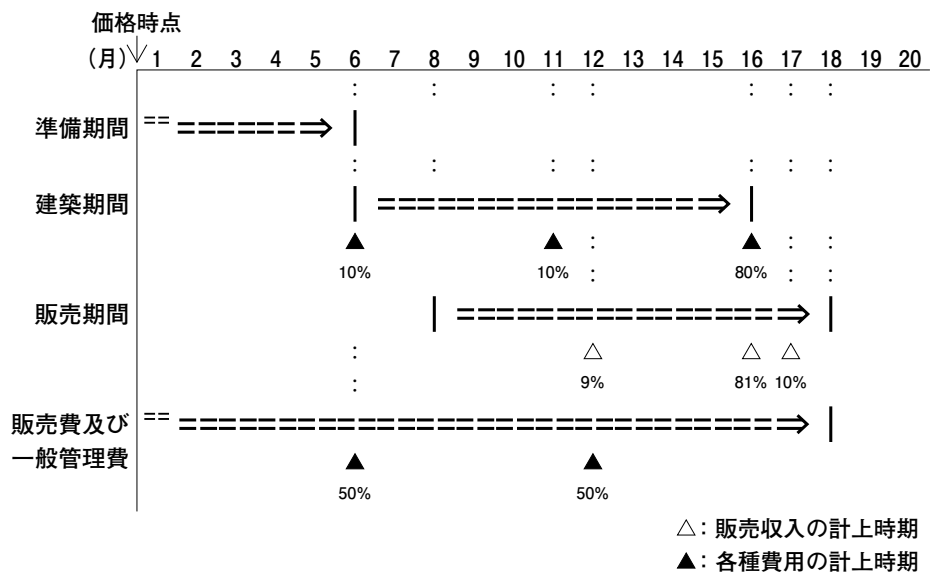
(1) 一体不動産上の想定建物は次のとおりとすること。

① 鉄筋コンクリート造7階建の共同住宅で、1階に管理人室・エントランス等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・西角部屋のAタイプ、南・東角部屋のBタイプ、東向きの中間住戸のC・Dタイプ、東・北角部屋のEタイプとし、各階の配置は別紙2〔資料等〕「(資料12)一体不動産上の想定建物」を参照のこと。

- ③ 駐車場は屋外機械式3段駐車場とし、27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) 開発スケジュールは次のとおりとすること。
- ① 建築着工までの準備期間は、価格時点から6カ月間とする。
- ② 建築工事は、価格時点から6カ月後に着工し、期間10カ月で竣工するものとする。
建築工事費は、着工時点で10%、工事中間時点で10%、竣工時点で80%計上する。
- ③ 販売は着工から2カ月後に開始する。分譲販売収入は竣工時販売率90%とし、当該竣工前販売部分に係る手付金(10%(注1))は分譲期間から4カ月目(平均収入時点)、残金(90%(注2))は建物引渡し後(竣工時)に計上する。また、竣工後の売れ残り住戸10%部分の分譲収入については、分譲開始から9カ月目(平均収入時点)に計上する。
- (注1) 分譲販売収入総額の9%(90%×10%)
(注2) 分譲販売収入総額の81%(90%×90%)
- ④ 販売費及び一般管理費は、価格時点から6カ月目、12カ月目にそれぞれ50%を計上する。

【開発スケジュール表】



- (3) 分譲販売収入及び分譲販売費用(建築工事費、開発負担金、販売費及び一般管理費等)は、次のとおりとすること。
- ① 想定建物の効用総積数は、階層別効用比及び位置別効用比について次のとおりとし、これに分譲面積を乗じて査定すること。なお、3階Cタイプの基準住戸を100とする。
- i. 階層別効用比(一体不動産上の想定建物の3階を標準)
7階:104、6階:102、5階:101、4階:100、3階:100、2階:99、1階:98
- ii. 位置別効用比(一体不動産上の想定建物の3階Cタイプの基準住戸を標準)
別紙2〔資料等〕「(資料9)分譲事例の概要等」1. 分譲事例(Kマンション)の概要(一棟の建物に係る新築分譲価格)」の分譲単価比から求める。なお、位置別効用比の査定に当

たっては小数点第1位以下を四捨五入し、整数で求めること。

- ② 分譲販売収入については、まず、取引事例比較法を適用して想定建物の3階Cタイプ（基準住戸）の販売価格を査定すること。取引事例比較法の適用に当たっては、別紙2〔資料等〕「(資料9)分譲事例の概要等」「2.分譲事例の概要」の分譲事例(甲)(乙)(丙)のうち、最も適切な分譲事例を一つ選択し、当該分譲事例から比準すること(注1)。次に、当該基準住戸の販売価格(単価)と前記①で求めた想定建物の効用総積数を用いて、分譲販売収入を査定すること。なお、当該基準住戸の販売価格(単価)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。

(注1) 分譲事例の取引事例比較法の適用に当たっては、分譲事例との要因比較は別紙2〔資料等〕「(資料9)分譲事例の概要等」の「3.分譲事例の価格形成要因の比較」に記載の格差修正率を、時点修正率については同「2.分譲事例の概要」に記載の価格指数を用いること(なお、事例の選択要件を解答する必要はなく、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)。

分譲事例の取引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。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{分譲事例の} \\ \text{取引価格} \\ \text{(単価)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{事} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{時} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{地} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{区建} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{専} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{対象基準} \\ \text{住戸の面積} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{分譲事例から} \\ \text{比準した価格} \\ \hline \end{array}$$

各項の意味と略号

事：事情補正

時：時点修正

地：地域要因の比較

区建：一棟の区分所有建物及びその敷地に係る個別的要因の比較

専：専有部分に係る個別的要因の比較

- ③ 建築工事費は、間接法を用いて類似性の高い別紙2〔資料等〕「(資料8)建設事例の概要」の建設事例 $(\alpha) \cdot (\beta) \cdot (\gamma)$ のうち、最も適切な建設事例を一つ選択し、当該建設事例から比準して、想定建物の建築工事費を求めること。なお、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い、間接法を適用する際に用いる計算式及び略号は、前記Ⅲ.3.(4)①のとおりとすること。

- ④ 開発負担金はない。

- ⑤ 販売費及び一般管理費は、分譲販売収入総額の12%とする。

- (4) 投下資本収益率は年13%とし、複利現価率は別紙2〔資料等〕「(資料10)還元利回り等」の数値を採用すること。

V. 問5について

併合（一体利用）による増分価値のうち対象不動産への配分額を以下のとおり求めなさい。

1. 併合（一体利用）による増分価値を求めなさい。
2. 当該増分価値のうち対象不動産への配分率を総額比による配分方法（注）で求めなさい。
なお、配分率は小数点以下第3位（小数点以下第4位を四捨五入）まで求めること。

（例）0.1237 → 0.124

（注）「総額比による配分率」の計算式は以下のとおりとする。

$$\text{対象不動産への総額比による配分率} = x \div (x + y)$$

x = 対象不動産の正常価格（総額）

y = 隣接不動産の正常価格（総額）

3. 併合（一体利用）による増分価値に、総額比による配分率を乗じて対象不動産に帰属する配分額を求めなさい。なお、配分額は円単位（円単位以下は四捨五入すること）で求めること。

（例）1,234,567 円 → 1,234,567 円

4. 対象不動産の正常価格に対象不動産に帰属する増分価値の配分額を加算して、鑑定評価額を求めなさい。なお、鑑定評価額は上位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

別紙2〔資料等〕

I. 依頼内容

本件は、「N駅」から南西方約750m（道路距離）に位置する更地（対象不動産）について、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

所在及び地番 A県B市C区1条2丁目3番

地 目 宅地

地 積 180.00 m²（土地登記簿〔全部事項証明書〕記載数量）

所 有 者 個人

III. 鑑定評価の基本的事項

1. 類型

更地

2. 鑑定評価の条件

(1) 対象確定条件

現実の状態を所与とする鑑定評価

(2) 付加条件

隣接地（地番1番）の土地所有者が併合を目的として対象不動産を取得する場合の鑑定評価

(3) 調査範囲等条件

ない

3. 価格時点

令和2（2020）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

設問1(1)

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県の中央部南西側に位置し、面積は約1,120km²である。

(2) 沿革等 B市は、A県の中央部南西側に位置する県庁所在地で、広大な平野に都市が形成され、古くからA県の中核的都市として行政・商業・業務などの都市機能の集積が進み、A県の中心的な都市のみならず、全国的な大都市として発展している。

2. 人口等

(1) 人口 現在約190万人を超え、増加傾向で推移している。

(2) 世帯数 約96万世帯

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東西に横断し、地下鉄が市街地の中央部を東西及び南北に縦横に通っている。
- (2) バス 市内には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。また、「Z駅」を中心として県内の各都市への高速バスや空港への連絡バス、観光地へのシャトルバスが発着している。
- (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市の北部には高速道路自動車道のインターチェンジが数カ所設けられ、県内の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、ほぼ100%
- (3) 都市ガス 普及率は、約50%

5. 土地利用の状況

- (1) 業務施設 「Z駅」から「M駅」周辺にかけてB市の中心市街地が形成され、百貨店や大手専門店等の商業施設、ホテル、高層事務所ビルを中心とした商業施設や行政施設の集積が見られる。
- (2) 住宅 堅調な住宅需要を背景に、市内の地下鉄駅徒歩圏内においては中高層の共同住宅、郊外の駅周辺やバス通勤圏においては戸建住宅を中心とした住宅地が形成されている。特に、市内中心部に近い駅周辺では、分譲マンションのほか単身者向けの賃貸マンションも多く供給されている。

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・競争等関係が成立する類似不動産の存する同一需給圏は、対象不動産の最寄り駅である「N駅」から徒歩圏に位置し、都心への交通接近性と住環境が良好な住宅地域一円である。

最寄り駅の「N駅」からB市の中心市街地である「M駅」までは2駅（乗車時間約3分）とアクセスが良好である。

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、給与所得者を中心とした一次取得者である個人のほか地域周辺の地縁者が中心で、自己の居住用不動産として取得する。また、規模が大きい画地の場合、良好な交通接近性と住環境からマンション素地として賃貸運営事業や分譲事業を行う不動産会社等が考えられる。

3. 市場の需給動向

(1) 売買市場の現況と需給動向

地価は上昇傾向が継続している。こうした状況の中、上記のとおり同一需給圏は、B市の中心市街地に近く、良好な利便性と住環境から、従来から住宅地として人気が高く名声がある地域であり、戸建住宅地として潜在的な需要がある。また、規模が大きい画地については、その稀少性から不動産会社が競合して高値で取引されるケースも見られ需要は堅調である。

(2) 賃貸市場の現況と需給動向

賃貸住宅の需給動向は、新築ないし既存物件でも優良な物件とそれ以外の物件間で需要者の選別による二極化が著しい。新築物件については、供給数が少ないことから、依然として需要が供給を上回り、底堅く推移している。家賃水準についても、契約条件が改善される傾向にある。一方、築年が経過し設備が劣る物件については、需要は少なく、空室の増加が目立ってきている。

4. 同一需給圏における地価の推移・動向

同一需給圏における地価は上昇傾向で推移しており、先行き不安要因はあるが地価は引き続き上昇傾向で推移していくと予測する。

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. 対象不動産

(1) 対象不動産の状況

対象不動産は「近隣地域1」に所在する。

近隣地域1の標準的画地と比較した対象不動産の増減価要因は、別紙2〔資料等〕「(資料3) 対象不動産及び隣接不動産並びに一体不動産の概要」のとおりである。

(2) 市場参加者の属性と最有効使用の判定

① 対象不動産に係る典型的な需要者層

対象不動産は、都心に通勤可能な利便性と良好な住環境を有する住宅地域に所在する標準的な規模の住宅地であり、自己使用不動産に区分される。地域の品等及び現在の不動産市場から判断し、買手としての典型的な市場参加者は、給与所得者や地縁者を中心とした個人である。

② 最有効使用の判定

対象不動産の最有効使用は、立地条件及び形状・規模等の個別的要因から判断し、近隣地域の標準的使用と同じ戸建住宅地である。

(3) 代替競争等の関係にある不動産との市場競争力の比較

対象不動産は、交通便利性と良好な住環境を有する地域に所在し、接面方位が南と優位な特性を有しており、代替競争等の関係にある不動産と比較して市場競争力が優る。

2. 隣接不動産及び一体不動産

(1) 隣接不動産及び一体不動産の状況

隣接不動産及び一体不動産は「近隣地域2」に所在する。

近隣地域2の標準的画地と比較した隣接不動産及び一体不動産の増減価要因は、別紙2〔資料等〕「(資料3) 対象不動産及び隣接不動産並びに一体不動産の概要」のとおりである。

なお、対象不動産及び隣接不動産並びに一体不動産の所在・位置関係等の概略は、別紙2〔資料等〕「(資料3) 対象不動産及び隣接不動産並びに一体不動産の概要」の【概略図】のとおりである。

(2) 市場参加者の属性と最有効使用の判定

① 隣接不動産及び一体不動産に係る典型的な需要者層

隣接不動産及び一体不動産は、都心に通勤可能な利便性と良好な住環境を有する住宅地域に所在する大規模な住宅地であり、投資用不動産又は販売用不動産に区分される。地域の品等及び現在の不動産市場から判断し、買手としての典型的な市場参加者は、隣接不動産及び一体不動産に共同住宅を建設して賃貸運用又は分譲販売を行う大手又は中堅の不動産会社等である。

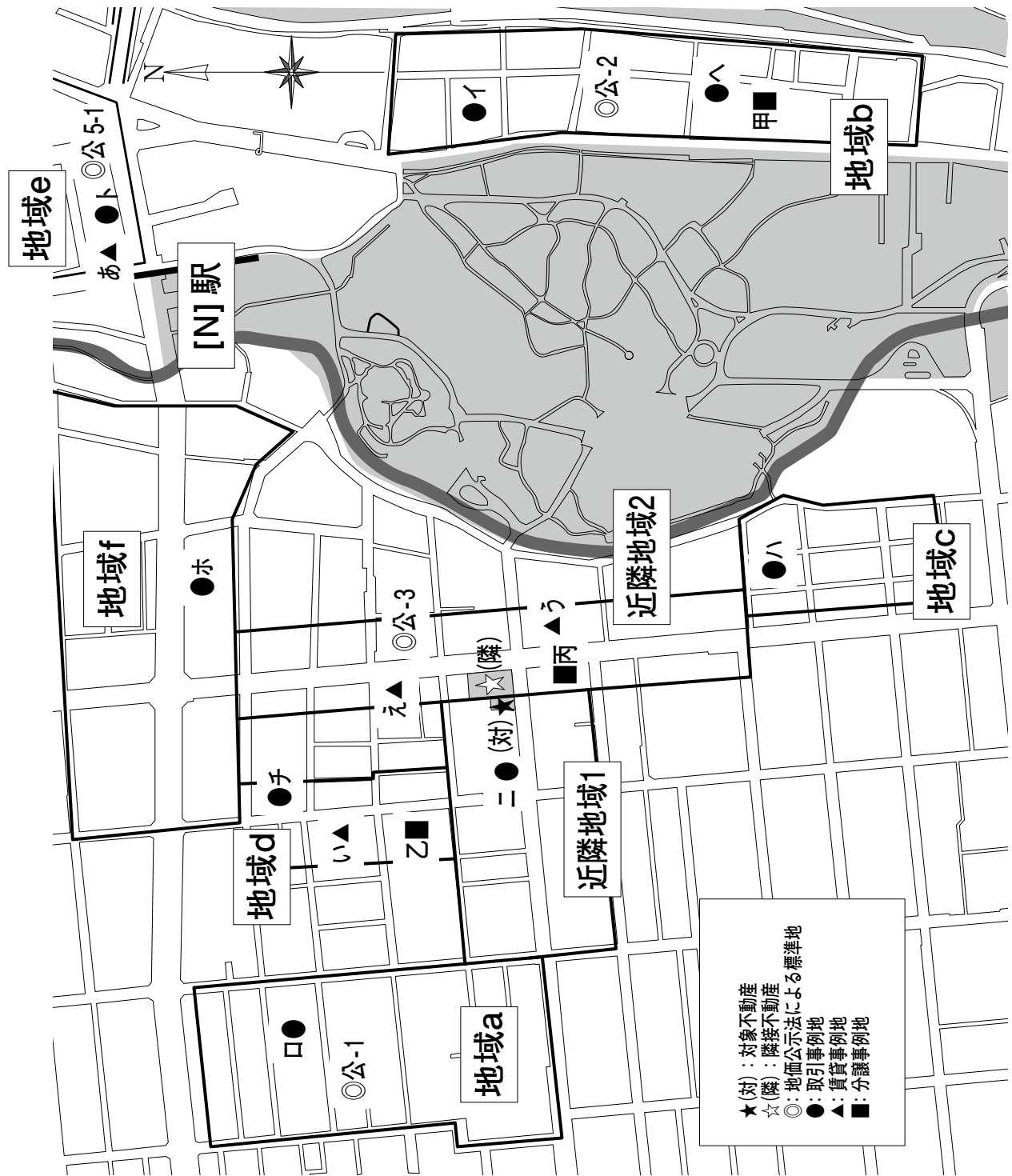
② 最有効使用の判定

隣接不動産及び一体不動産の最有効使用は、立地条件及び形状・規模・各種建築形態規制等の個別的要因から判断し、近隣地域の標準的使用と同じ中層共同住宅地である。

(3) 代替競争等の関係にある不動産との市場競争力の比較

隣接不動産及び一体不動産は、交通利便性と良好な住環境を有する地域に所在し、また角地に接面し、土地の利用効率が優る等の特性を有しており、代替競争等の関係にある不動産と比較して市場競争力が優る。

(資料1) 対象不動産・隣接不動産、地価公示法による標準地、取引事例、賃貸事例、分譲事例等の位置図



「基盤地図情報（国土地理院）を加工して作成」

(注) この位置図は、対象不動産・隣接不動産、地価公示法による標準地、取引事例、賃貸事例、分譲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 近隣地域1 に係る評点 (近隣地域1 =100)	地域要因 近隣地域2 に係る評点 (近隣地域2 =100)
近隣地域1	N駅の南西方 約750m	幅員8m 舗装市道	戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域	第1種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%	上水道 下水道 都市ガス	180㎡	戸建住宅地		
近隣地域2	N駅の南西方 約700m	幅員20m 舗装市道	中高層共同住宅、一般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%	上水道 下水道 都市ガス	800㎡	中層共同住宅地		
a地域	N駅の西方 約900m	幅員8m 舗装市道	戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域	第1種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%	上水道 下水道 都市ガス	180㎡	戸建住宅地	(近隣1) 98	(近隣2) 79
b地域	N駅の南東方 約500m	幅員8m 舗装市道	中規模の戸建住宅等が立ち並ぶ区画整然とした閑静な住宅地域	第1種低層住居専用地域 建ぺい率 40% 容積率 80%	上水道 下水道 都市ガス	300㎡	戸建住宅地	(近隣1) 110	(近隣2) 70
c地域	N駅の南西方 約900m	幅員8m 舗装市道	戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域	第1種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%	上水道 下水道 都市ガス	200㎡	戸建住宅地	(近隣1) 98	(近隣2) 79
d地域	N駅の南西方 約750m	幅員15m 舗装市道	中高層共同住宅、一般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%	上水道 下水道 都市ガス	700㎡	中層共同住宅地	(近隣1) 118	(近隣2) 97
e地域	N駅の北東方 至近	幅員25m 舗装県道	店舗事務所ビル、事務所ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	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	800㎡	高層店舗付事務所地	(近隣1) 200	(近隣2) 180
f地域	N駅の西方 約450m	幅員25m 舗装県道	低層店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域	近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 300% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	700㎡	低層店舗地	(近隣1) 170	(近隣2) 140

(注1) 近隣地域1：対象不動産が所在する。

近隣地域2：隣接不動産及び一体不動産が所在する。

(注2) 地域要因に係る評点については、近隣地域1及び近隣地域2の評点をそれぞれ100とし、a～f地域は近隣地域1及び近隣地域2と比較してそれぞれ評点を付したものである。

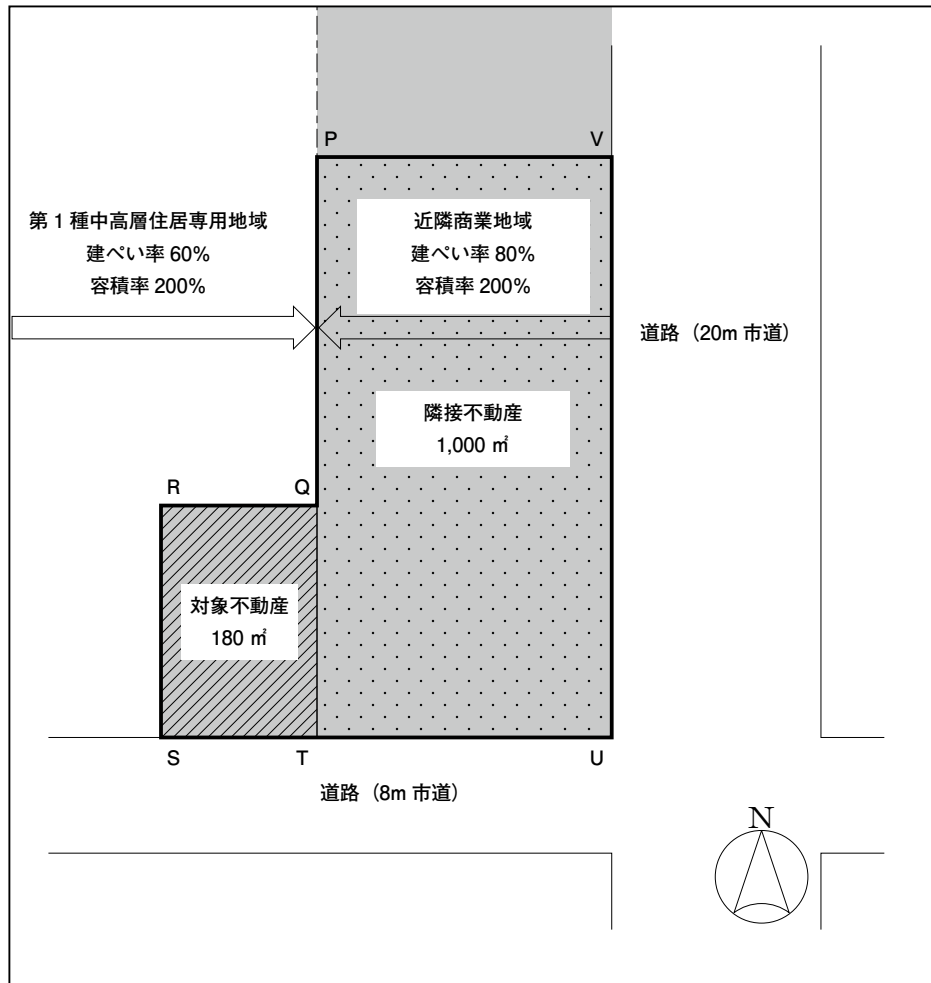
(資料3) 対象不動産及び隣接不動産並びに一体不動産の概要

事例区分	所在する地域	類型	数量等	価格時点における敷地の利用状況	都市計画法等の規制で主要なもの	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
対象不動産	近隣地域1	更地	土地 180 m ²	未利用地	第1種中高層住居専用地域 建ぺい率 60 % 容積率 200 %	南側 幅員8 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	N駅 南西方 約 750m	方位 +5%	「近隣地域1」 の東端に位置する
隣接不動産	近隣地域2	更地	土地 1,000 m ²	未利用地	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 200 %	東側 幅員20m 舗装市道 南側 幅員8m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	N駅 南西方 約 700m	角地 +5%	「近隣地域2」 の中央部に所在する
一体不動産	近隣地域2	更地	土地 1,180 m ²	未利用地	近隣商業地域ほか 建ぺい率 77 % 容積率 200 %	東側 幅員20m 舗装市道 南側 幅員8m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	N駅 南西方 約 700m	角地 +5%	「近隣地域2」 の中央部に位置する

(注1) 「個別的要因に係る評点」は、各近隣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、これと対象不動産及び隣接不動産並びに一体不動産をそれぞれ比較したうえで、各画地の評点を付したものである。

(注2) 対象不動産及び隣接不動産並びに一体不動産に係る概略図は以下のとおりである。

【概略図】



1. 対象不動産の画地状況等

- (1) 対象不動産は符号QRSTで囲まれた画地（180 m²）である。
- (2) 対象不動産の個別的要因に係る評点は105（方位＋5％）である。

2. 隣接不動産の画地状況等

- (1) 隣接不動産は符号PQTUVで囲まれた画地（1,000 m²）である。
- (2) 隣接不動産の個別的要因に係る評点は105（角地＋5％）である。

3. 一体不動産の画地状況等

- (1) 一体不動産は符号PQRSTUVで囲まれた画地（1,180 m²）である。
- (2) 一体不動産の個別的要因に係る評点は105（角地＋5％、不整形による減価はない）である。

(資料4) 取引事例の概要

事例区分	所在地域	類型	取引時点(価格時点の地価指数)	取引価格	数量等	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
取引事例(イ)	b地域	更地	令和元(2019).7.10(102.2)	57,000,000円	土地 380㎡	未利用地	北側 幅員8m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	N駅 南東方 約500m	標準的 ±0%	取引に当たり、特別な事情はない。
取引事例(ロ)	a地域	自用の建物及びその敷地	令和元(2019).11.3(103.1)	27,200,000円	土地 160㎡ 建物 延床面積 120㎡	木造 地上2階 戸建住宅 の敷地	南側 幅員8m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	N駅 西方 約900m	方位 +5%	建物及びその敷地の取引で、取引に当たり、特別な事情はない。
取引事例(ハ)	c地域	更地	令和2(2020).1.17(102.4)	22,800,000円	土地 170㎡	未利用地	北側 幅員8m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	N駅 南西方 約900m	標準的 ±0%	取引に当たり、特別な事情はない。
取引事例(ニ)	近隣地域1	底地	令和2(2020).2.14(102.1)	14,200,000円	土地 200㎡	木造 地上2階 戸建住宅 の敷地	南側 幅員8m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	N駅 南西方 約800m	方位 +5%	借地権者が土地所有者から底地を買い受けた取引。取引に当たり、特別な事情はない。
取引事例(ホ)	f地域	更地	令和元(2019).5.5(105.9)	213,000,000円	土地 950㎡	未利用地	北側 幅員25m 舗装県道 上水道 下水道 都市ガス	N駅 西方 約400m	標準的 ±0%	取引に当たり、特別な事情はない。
取引事例(ヘ)	b地域	更地	令和2(2020).4.8(100.7)	123,000,000円	土地 1,000㎡	未利用地	北側 幅員8m 舗装市道 ほか 上水道 下水道 都市ガス	N駅 南東方 約750m	角地 ±5%	取引に当たり、特別な事情はない。
取引事例(ト)	e地域	更地	令和元(2019).12.24(104.1)	233,000,000円	土地 800㎡	未利用地	南側 幅員25m 舗装県道 上水道 下水道 都市ガス	N駅 北東方 至近	標準的 ±0%	取引に当たり、特別な事情はない。
取引事例(チ)	d地域	自用の建物及びその敷地	令和2(2020).4.22(102.6)	141,000,000円	土地 900㎡ 建物 延床面積 200㎡	木造 地上2階 戸建住宅 の敷地	西側 幅員15m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	N駅 南西方 約750m	標準的 ±0%	老朽化住宅が存する建物及びその敷地の取引で当該建物の取壊し費用(建物延床面積あたり15,000円/㎡)は買主負担であることが判明しており、当該取壊し費用は地域の標準的な水準と認められる。そのほかは特別な事情はない。

(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、各取引事例の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うえで、各画地の評点を付したものである。

(資料5) 標準地の概要

事例区分	所在する地域	類型	価格時点(価格時点の地価指数)	公示価格	数量等	価格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-1	a地域	更地として	令和2(2020).1.1 ((資料6)参照)	130,000 円/㎡	土地 176㎡	木造 地上2階 建 戸建住宅	北側 幅員8m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	N駅 西方 約950m	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。
標準地-2	b地域	更地として	令和2(2020).1.1 ((資料6)参照)	150,000 円/㎡	土地 350㎡	木造 地上2階 建 戸建住宅	北側 幅員8m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	N駅 南東方 約600m	標準的 ±0%	同上
標準地-3	近隣地域2	更地として	令和2(2020).1.1 ((資料6)参照)	160,000 円/㎡	土地 830㎡	鉄筋コンクリート 造 地上7階 建 共同住宅	西側 幅員20m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	N駅 南西方 約600m	標準的 ±0%	同上
標準地5-1	e地域	更地として	令和2(2020).1.1 ((資料6)参照)	280,000 円/㎡	土地 780㎡	鉄筋コンクリート 造 地上9階 建 店舗・事務所	南側 幅員25m 舗装県道 上水道 下水道 都市ガス	N駅 北東方 至近	標準的 ±0%	同上

(注)「個別的要因に係る評点」は、各標準地の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としたものである。

(資料6) 地価指数の推移

各地域における地価指数の推移は次のとおりである。なお、令和2(2020)年1月1日以降の動向は、令和元(2019)年7月1日から令和2(2020)年1月1日の推移と同じ傾向を示している。

年月日	地域	近隣地域2 (標準地-3)	a地域 (標準地-1)	b地域 (標準地-2)	e地域 (標準地5-1)
平成31(2019).1.1		94	95	97	92
令和1(2019).7.1		97	98	99	97
令和2(2020).1.1		100	100	100	100

(資料7) 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)	e地域	新規賃料	令和元 (2019).11.3 (102.5)	・月額支払賃料：546,000円 ・月額共益費：180,000円 ・敷金：10ヵ月分 ・礼金：なし	・鉄筋コンクリート造 地上9階建の3階部分 ・平成16(2004)年4月竣工 ・用途：事務所・賃貸面積200㎡	賃貸借に当たり、特別な事情はない。
賃貸事例(い)	d地域	新規賃料	平成31 (2019).4.8 (101.0)	・月額支払賃料：65,000円 ・月額共益費：3,000円 ・敷金：2ヵ月分 ・礼金：1ヵ月分	・鉄筋コンクリート造 地上11階建の3階部分 ・平成31(2019)年2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。
賃貸事例(う)	近隣地域2	継続賃料	平成31 (2019).3.31 (101.0)	・月額支払賃料：143,000円 ・月額共益費：7,000円 ・敷金：2ヵ月分 ・更新料：なし	・鉄筋コンクリート造 地上8階建の3階部分 ・平成28(2016)年2月竣工 ・用途：共同住宅・賃貸面積70㎡	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ち契約を更新した。
賃貸事例(え)	近隣地域2	新規賃料	平成31 (2019).4.29 (101.0)	・月額支払賃料：147,000円 ・月額共益費：7,000円 ・敷金：2ヵ月分 ・礼金：1ヵ月分	・鉄筋コンクリート造 地上7階建の3階部分 ・平成31(2019)年3月竣工 ・用途：共同住宅・賃貸面積70㎡	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. 賃貸事例の賃料形成要因の比較

補正項目	事例等	隣接不動産上の想定建物	賃貸事例(あ)	賃貸事例(い)	賃貸事例(う)	賃貸事例(え)
一棟全体の建物に係る評点(建)		100	110	95	97	98
地域要因に係る評点(地)		100	130	97	100	100
基準住戸の格差に係る評点(基)		100	90	100	100	100
個別的要因に係る評点(個)又は(標)		100	110	107	97	101

(注1)「一棟全体の建物に係る評点(建)」は、隣接不動産上の想定建物(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2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、隣接不動産上の想定建物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、隣接不動産上の想定建物及び賃貸事例とも基準階を3階としている。

(注4)「個別的要因に係る評点(個)又は(標)」は、隣接不動産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の評点を100とし、賃貸事例と比較してそれぞれの評点を付したものである。

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2ヵ月分、礼金は月額支払賃料の1ヵ月分である。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) 礼金は、賃貸借契約締結後は一切返却されない。
- (5) 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。
- (6) 賃貸借契約期間は2年で、賃借人の平均回転期間は概ね5年である。契約の形式は書面によるものが一般的である。
- (7) 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。
- (8) 駐車場の賃貸借契約において、一時金の授受はない。

(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)	建築工事費	数量等	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	備 考
建設事例 (α)	d 地域	平成 27(2015).5.1 (104.0)	542,500,000 円 (217,000 円/㎡)	建築面積 420 ㎡ 延床面積 2,500 ㎡	鉄筋コンク リート造 地上6階建 共同住宅	躯体部分 50年 仕上部分 30年 設備部分 15年	施工の質：標準的 (賃貸用) 平均専有面積：65 ㎡ 昇降機設備：有り	98	特別な事情は ない。
建設事例 (β)	f 地域	平成 29(2017).9.1 (102.0)	840,000,000 円 (240,000 円/㎡)	建築面積 300 ㎡ 延床面積 3,500 ㎡	鉄筋コンク リート造 地上12階 建 共同住宅	躯体部分 50年 仕上部分 30年 設備部分 15年	施工の質：標準的 (賃貸用) 平均専有面積：30 ㎡ 昇降機設備：有り	105	特別な事情は ない。
建設事例 (γ)	近隣 地域 2	平成 28(2016).7.1 (103.0)	861,000,000 円 (269,000 円/㎡)	建築面積 470 ㎡ 延床面積 3,200 ㎡	鉄筋コンク リート造 地上7階建 共同住宅	躯体部分 50年 仕上部分 30年 設備部分 15年	施工の質：標準的 (分譲用) 平均専有面積：70 ㎡ 昇降機設備：有り	99	特別な事情は ない。

(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) 「評点」は、想定建物を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(主体)部分と仕上部分及び設備部分の構成割合は、40:40:20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) 分譲事例の概要等

1. 分譲事例 (Kマンション) の概要 (一棟の建物に係る新築分譲価格)

d 地域内に所在する。鉄筋コンクリート造陸屋根7階建・共同住宅。

令和2(2020)年3月に竣工。竣工後間もなく完売している。

開口部 (建物正面のバルコニー側): 東面

(単位: 円)

	Aタイプ 77 m ²	Bタイプ 75 m ²	Cタイプ 70 m ²	Dタイプ 65 m ²	Eタイプ 72 m ²
7階	43,700,000	41,800,000	37,900,000	35,200,000	40,100,000
6階	42,900,000	41,000,000	37,100,000	34,500,000	39,300,000
5階	42,500,000	40,600,000	36,800,000	34,100,000	38,900,000
4階	42,000,000	40,200,000	36,400,000	33,800,000	38,600,000
3階	42,000,000	40,200,000	36,400,000 (基準住戸)	33,800,000	38,600,000
2階	41,600,000	39,800,000	36,000,000	33,500,000	38,200,000
1階	41,200,000	39,400,000	35,700,000	33,100,000	エントランス他

(注) 各タイプの開口部方位は一体不動産の想定建物と同じ開口方位である。また、住戸の規模による市場性の格差は特段認められない。

2. 分譲事例の概要

事例区分	所在する地域	新築・中古の別	取引時点 (価格時点のマンション価格指数)	取引価格	事例の概要	備考
分譲事例(甲)	b地域	新築住戸	令和2(2020).4.22 (100.0)	71,400,000円	・鉄筋コンクリート造 地上3階建の3階部分 ・令和2(2020)年3月竣工 ・用途 共同住宅 ・分譲面積 130 m ²	売買に当たり、特別な事情はない。
分譲事例(乙)	d地域	新築住戸	令和2(2020).4.8 (100.0)	33,600,000円	・鉄筋コンクリート造 地上11階建の3階部分 ・令和2(2020)年3月竣工 ・用途 共同住宅 ・分譲面積 70 m ²	売買に当たり、特別な事情はない。
分譲事例(丙)	近隣地域2	中古住戸	令和2(2020).3.21 (100.0)	29,400,000円	・鉄筋コンクリート造 地上8階建の3階部分 ・平成24(2012)年2月竣工 ・用途 共同住宅 ・分譲面積 70 m ²	売買に当たり、特別な事情はない。

(注) 「価格時点のマンション価格指数」は各事例に係る取引時点のマンション価格指数を100とし、価格時点のマンション価格指数を示したものである。

3. 分譲事例の価格形成要因の比較

補正項目	事例等	一体不動産上の想定建物	分譲事例(甲)	分譲事例(乙)	分譲事例(丙)
地域要因に係る評点(地)		100	98	97	100
一棟の区分所有建物及びその敷地に係る評点(区建)		100	125	99	85
専有部分に係る評点(専)		100	90	100	100

(注1)「地域要因に係る評点(地)」は、近隣地域2の評点を100とし、分譲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2)「一棟の区分所有建物及びその敷地に係る評点(区建)」は、建物に係る要因及び敷地に係る要因並びに建物及びその敷地に係る要因に着目し、一体不動産上に想定した一棟の建物及びその敷地の評点を100とし、区分所有建物及びその敷地の分譲事例と比較してそれぞれの評点を付したものである。

(注3)「専有部分に係る評点(専)」は、階層及び位置、専有面積、開口方位、間取り、室内の仕上げ等の要因に着目し、一体不動産上の想定建物の基準住戸の評点を100とし、分譲事例と比較してそれぞれの評点を付したものである。なお、一体不動産上の想定建物及び分譲事例とも基準階を3階としている。

(資料 10) 還元利回り等

土地残余法及び開発法の適用に当たっては、次の数値を用いること。

- ・ 一時金の運用利回り：年 1.0 %
- ・ 年賦償還率：0.2060(運用利回り年 1.0 %、平均回転期間 5 年)
- ・ 基本利率 (割引率 r)：4.8 %
- ・ 賃料変動率 (g)：0.2 %
- ・ 未収入期間修正率 (α)：0.9355(未収入期間 16 カ月、土地純収益の継続期間 50 年)
- ・ 元利逡増償還率：
(r ：4.8 %)

年数 n	$g=0.1\%$	$g=0.2\%$	$g=0.3\%$
5 年	0.2293	0.2288	0.2284
10 年	0.1277	0.1272	0.1267
15 年	0.0945	0.0939	0.0933
20 年	0.0783	0.0776	0.0770
25 年	0.0689	0.0682	0.0675
30 年	0.0629	0.0622	0.0615
35 年	0.0588	0.0581	0.0573
40 年	0.0559	0.0552	0.0544
45 年	0.0538	0.0530	0.0523
50 年	0.0523	0.0515	0.0506

- ・ 複利現価率：
(投下資本収益率：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 11) 隣接不動産上の想定建物

隣接不動産上に想定される最有効使用の建物（賃貸用）は以下のとおりである。

7階	701	702	703	704
	Aタイプ 75 m ²	Bタイプ 70 m ²	Cタイプ 65 m ²	Dタイプ 70 m ²
6階	601	602	603	604
	Aタイプ 75 m ²	Bタイプ 70 m ²	Cタイプ 65 m ²	Dタイプ 70 m ²
5階	501	502	503	504
	Aタイプ 75 m ²	Bタイプ 70 m ²	Cタイプ 65 m ²	Dタイプ 70 m ²
4階	401	402	403	404
	Aタイプ 75 m ²	Bタイプ 70 m ²	Cタイプ 65 m ²	Dタイプ 70 m ²
3階	301	302(基準住戸)	303	304
	Aタイプ 75 m ²	Bタイプ 70 m ²	Cタイプ 65 m ²	Dタイプ 70 m ²
2階	201	202	203	204
	Aタイプ 75 m ²	Bタイプ 70 m ²	Cタイプ 65 m ²	Dタイプ 70 m ²
1階	101	102	103	-
	Aタイプ 75 m ²	Bタイプ 70 m ²	Cタイプ 65 m ²	管理人室 エントランス他

- ・ 敷地面積：1,000 m²
- ・ 構造・用途：鉄筋コンクリート造陸屋根7階建・共同住宅
- ・ 戸数：27戸
- ・ 建築面積：320 m²
- ・ 延床面積：2,250 m²
- ・ 専有面積：1,890 m²
- ・ 賃貸総面積：1,890 m²
- ・ 駐車場台数：21台

(資料 12) 一体不動産上の想定建物

一体不動産上に想定される最有効使用の建物（分譲用）は以下のとおりである。

7階	701	702	703	704	705
	Aタイプ 70㎡	Bタイプ 75㎡	Cタイプ 70㎡	Dタイプ 55㎡	Eタイプ 65㎡
6階	601	602	603	604	605
	Aタイプ 70㎡	Bタイプ 75㎡	Cタイプ 70㎡	Dタイプ 55㎡	Eタイプ 65㎡
5階	501	502	503	504	505
	Aタイプ 70㎡	Bタイプ 75㎡	Cタイプ 70㎡	Dタイプ 55㎡	Eタイプ 65㎡
4階	401	402	403	404	405
	Aタイプ 70㎡	Bタイプ 75㎡	Cタイプ 70㎡	Dタイプ 55㎡	Eタイプ 65㎡
3階	301	302	303(基準住戸)	304	305
	Aタイプ 70㎡	Bタイプ 75㎡	Cタイプ 70㎡	Dタイプ 55㎡	Eタイプ 65㎡
2階	201	202	203	204	205
	Aタイプ 70㎡	Bタイプ 75㎡	Cタイプ 70㎡	Dタイプ 55㎡	Eタイプ 65㎡
1階	101	102	103	104	-
	Aタイプ 70㎡	Bタイプ 75㎡	Cタイプ 70㎡	Dタイプ 55㎡	管理人室 エントランス他

- ・ 敷地面積：1,180㎡
- ・ 構造・用途：鉄筋コンクリート造陸屋根7階建・共同住宅
- ・ 戸数：34戸
- ・ 建築面積：390㎡
- ・ 延床面積：2,700㎡
- ・ 専有面積：2,280㎡
- ・ 分譲総面積：2,280㎡
- ・ 駐車場台数：27台

以 上

