

令和4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23ページ(22ページから23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) 本件対象不動産の確認に当たって、種別・類型に即して特に重要となる確認資料を3つ挙げなさい。
- (2) 本件鑑定評価に当たって確認すべき主な事項に「修繕積立金の額」があるが、どのような性格のもので、なぜ確認が必要なのかを述べなさい。
- (3) 共同住宅の場合、一般的には階層が上に行くほど効用は高くなるが、これと関連の深い本件類型固有の個別的要因を2つ挙げなさい。また、高層階の効用が高くなる理由を簡潔に説明しなさい。
- (4) 配分率を乗ずることにより積算価格を求める2つの方法のうち、本件鑑定評価において用いる下記問2の方法の考え方についてと、その方法が一般的にどのような場合に採用されるかを述べなさい。

問2 原価法に関する次の問に答えなさい。

- (1) 対象不動産の存する「一棟の建物及びその敷地」に係る更地価格を求めなさい。
- (2) 対象不動産の存する「一棟の建物及びその敷地」に係る再調達原価を求めなさい。
- (3) 再調達原価に減価修正を行い、「一棟の建物及びその敷地」の積算価格を求めなさい。
- (4) 対象不動産の配分率を求めなさい。
- (5) 原価法による試算価格を求めなさい。

問3 取引事例比較法による試算価格を求めなさい。

問4 収益還元法に関する次の問に答えなさい。

- (1) 対象不動産の総収益を求めなさい。
- (2) 対象不動産の総費用を求めなさい。
- (3) 収益還元法による試算価格を求めなさい。

問5 問2、問3及び問4で求めた試算価格をもとに、対象不動産の鑑定評価額を決定しなさい。鑑定評価額の決定に当たっては、各試算価格が有する説得力に係る判断の過程について、簡潔に説明しなさい。

別紙1〔指示事項〕

I. 共通事項

1. 問2、問3及び問4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、「一棟の建物及びその敷地」に係る更地価格、実際の建築工事費より求めた価格、建物再調達原価、「一棟の建物及びその敷地」の積算価格、各手法を適用して試算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を前提とし、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を前提として鑑定評価を行うこと。
4. 「一棟の建物及びその敷地」に係る土地及び建物の数量については別紙2〔資料等〕「Ⅱ. 対象不動産の存する「一棟の建物及びその敷地」」に記載された「建物登記簿〔全部事項証明書〕記載数量」、対象不動産については別紙2〔資料等〕「Ⅲ. 対象不動産」に記載された壁芯数量によること。
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。
6. 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。
7. 取引事例、建設事例、分譲事例、賃貸事例のうち取壊しを前提としない複合不動産の事例は、最有効使用の状態にあることを前提として鑑定評価を行うこと。
8. 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カ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。
9. 問2、問3及び問4における各手法の適用の過程において求める数値について、解答に計算を要する場合は、別に指示がある場合を除き、計算式等の計算根拠を示して解答すること。

Ⅱ. 問2-1)について

「一棟の建物及びその敷地」に係る土地（以下「一棟の敷地」という。）の更地価格は、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・取引事例の概要」に記載の各取引事例の中から、取引事例を2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. 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、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（更地としての価格）の単価の計算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. 取引事例から比準した価格及び公示価格を規準とした価格を求め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、取引事例から比準した価格及び公示価格を規準とした価格を求める際は、別紙2〔資料等〕〔資料3〕標準地・取引事例の概要〕に記載の価格時点の地価指数を用いること。

6. 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 二方路地 (+ 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)

7. 一棟の敷地の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。

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。



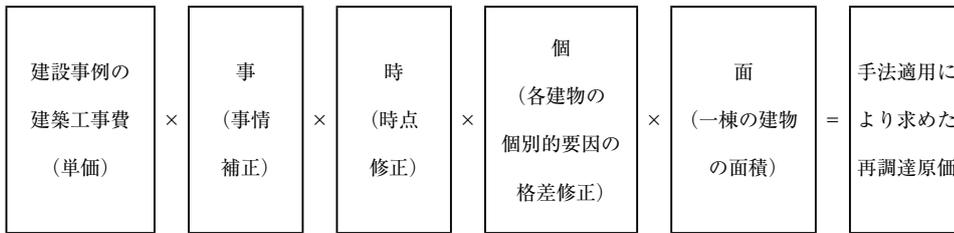
Ⅲ. 問2-(2)について

1. 「一棟の建物及びその敷地」に係る再調達原価は、一棟の敷地の更地価格に「一棟の建物及びその敷地」に係る建物（以下「一棟の建物」という。）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。

2. 一棟の建物の再調達原価は、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4〕一棟の建物の建築工事費〕に記載の内容に基づき、一棟の建物の再調達原価を求めること。査定に用いる事情補正及び時点修正の略号は、間接法と同じとすること。

② 間接法については、別紙2〔資料等〕〔資料5〕建設事例の概要〕の建設事例（α）から比準して求めること。一棟の建物の再調達原価を間接法により求める場合の略号は、次のとおりとすること。また、時点修正に当たっては、別紙2〔資料等〕〔資料5〕建設事例の概要〕に記載の価格時点の建築費指数を用いること。



3. 付帯費用については、建物に直接帰属する付帯費用（設計監理料等）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（資金調達費用や開発リスク相当額等）として、一棟の敷地と一棟の建物の再調達原価の合計額の15%を計上すること。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できることから、本件では考慮しないものとする。

IV. 問2-(3)について

1. 土地に係る減価はないものとする。
2. 建物の減価額は、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して求めること。
3. 建物の躯体部分、仕上げ部分、設備部分の構成割合は、40%：40%：20%とする。
4. 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。
5. 建物の減価の程度は、経年相応と判断すること。
6. 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。

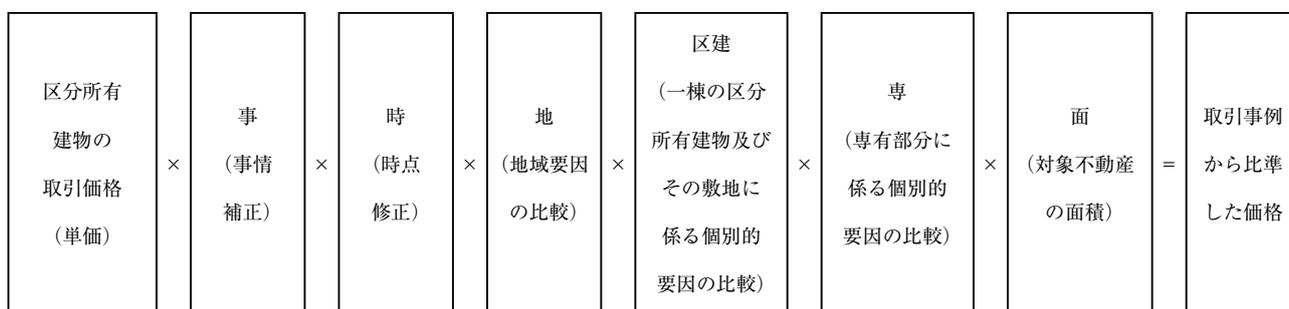
V. 問2-(4)について

1. 対象不動産の配分率は、階層別効用比により求められた配分率（以下「階層別効用比率」という。）と位置別効用比により求められた配分率（以下「位置別効用比率」という。）を掛け合わせて求めること。その際、別紙2〔資料等〕〔資料6〕一棟の建物に存する各専有部分の専有面積等に記載の壁芯数量を用いること。
2. 階層別効用比及び位置別効用比については、別紙2〔資料等〕〔資料7〕分譲事例の概要に記載の一棟の建物と類似している周辺のマンション分譲事例（ β ）・（ γ ）のうち、最も適切な分譲事例を1つ選択し、各効用比の査定には同一の分譲事例を用いること。
3. 階層別効用比については、まず、対象不動産と開口部方位が同じタイプの住戸の分譲単価比から5階を基準階として査定し、次に、1階の階層別効用比については、一棟の建物1階のA1タイプ・Fタイプの住戸には専用庭があることによる効用増、店舗は用途による効用差があることを考慮して、分譲事例の分譲単価比から求めた1階の効用比と113%の相乗積により求めること。
4. 位置別効用比については、選択した分譲事例の分譲単価比から査定し、対象不動産と同じ5階の開口部方位が同じタイプの住戸を基準として求めること。
5. 階層別効用比及び位置別効用比については、基準を100として、小数点以下第1位を四捨五入して整数で求め、階層別効用比率及び位置別効用比率並びに配分率については、小数点以下第5位を四捨五入して求めること。

(例) 0.12347 → 0.1235

Ⅵ. 問3について

1. 別紙2〔資料等〕「(資料8) 区分所有建物の取引事例の概要等」に記載の区分所有建物の各取引事例の中から、取引事例を2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いが、選択しない事例に係る不選択の理由を記載すること)。
2. 取引事例比較法の適用に当たっては、取引事例に係る取引価格(単価)を査定した上で比準し、その際、取引事例に係る取引価格(単価)を求める計算根拠を記載すること。
3. 取引事例比較法の適用における要因格差修正は別紙2〔資料等〕「(資料8) 区分所有建物の取引事例の概要等」に基づいて行うこと。
4. 時点修正に当たって、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8) 区分所有建物の取引事例の概要等」に記載の価格時点のマンション価格指数を用いること。
5. 区分所有建物の比準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。



Ⅶ. 問4について

収益還元法の適用に当たっては、直接還元法を適用し、対象不動産は自用であるので、価格時点において新規に賃貸することを想定し、総収益から総費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して対象不動産の収益価格を求めること。

Ⅷ. 問4-(1)について

総収益は、賃料等収入(一時金の運用益及び償却額を含む)と共益費収入を合計して査定すること。査定に当たっては、次に掲げる事項に留意すること。

1. 対象不動産の賃料は、賃貸事例比較法により求めること。
 - ① 別紙2〔資料等〕「(資料9) 賃貸事例の概要等」の賃貸事例のうち、最も適切な賃貸事例を1つ選択し、当該賃貸事例から比準して対象不動産の月額実質賃料を求めること。
 - ② 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)。
 - ③ 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9) 賃貸事例の概要等」の記載事項から算出すること。また、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年とし、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 時点修正に当たって、賃貸事例から比準した賃料を求める際は、別紙2〔資料等〕「(資料9) 賃貸事例の概要等」に記載の価格時点の賃料指数を用いること。

⑤ 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。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{賃貸事例の} \\ \hline \text{月額実質賃料} \\ \hline \text{(単価)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{事} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{時} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{標} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{建} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{地} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{基} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{個} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{面} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{賃貸事例} \\ \hline \text{から比準} \\ \hline \text{した賃料} \\ \hline \end{array}$$

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	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	面：対象不動産の面積

- 対象不動産の一時金に関する賃貸条件（敷金及び礼金の月数）は、選択した賃貸事例と同一とすること。
- 共益費には実質的に賃料に相当する部分は含まず、共益費の水準は、選択した賃貸事例と同水準と判断し、当該賃貸事例の1㎡当たりの単価をもとに共益費収入を査定すること。その際、月額共益費は、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一旦求めること。
(例) 12,345円 → 12,000円

Ⅸ. 問4-2)について

総費用は、維持管理費、修繕費、公租公課（土地、建物）、損害保険料、貸倒れ準備費、空室等による損失相当額を合計して査定すること。査定に当たっては、次に掲げる事項に留意すること

- 維持管理費は、管理組合へ支払う管理費に加えて、総収益の3%を計上すること。
- 修繕費は、修繕積立金の額に加えて、総収益の1.5%を計上すること。
- 公租公課は、固定資産税及び都市計画税とし、令和4（2022）年度の実額に基づき土地87,000円、建物181,000円を計上すること。
- 損害保険料は、建物再調達原価に対する火災保険、賠償責任保険の標準的な料率と判断される0.1%を用いて求めること。対象不動産の建物再調達原価は、一棟の建物の再調達原価に配分率を乗じて求めること。
- 貸倒れ準備費は、類似不動産の賃借人の状況等を勘案し、計上しない。
- 空室等による損失相当額は、稼働率95%として査定すること。

Ⅹ. 問4-3)について

還元利回りは、類似不動産の取引利回りとの比較、対象不動産の個別性、将来の純収益の変動見通し等を勘案して4.7%を採用すること。

Ⅺ. 問5について

鑑定評価額の決定に当たっては、各試算価格が有する説得力に係る判断の過程についての説明を簡潔に行い、重視した試算価格とその理由を明確にすること。各試算価格の再吟味についての説明を解答する必要はなく、各試算価格が有する説得力に係る判断のうち、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性についての説明も解答する必要はない。

別紙2〔資料等〕

I. 依頼内容

本件は、「Z駅」から南東方約350m（道路距離）に位置する高層店舗付共同住宅の一室である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. 対象不動産の存する「一棟の建物及びその敷地」

1. 一棟の建物

所 在 A県B市C町1丁目2番地1

建物の名称 XYレジデンス

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

建築年月日 平成29（2017）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	260.00 m ²
2階	295.00 m ²
3階	295.00 m ²
4階	295.00 m ²
5階	295.00 m ²
6階	240.00 m ²
7階	165.00 m ²
8階	165.00 m ²
<hr/>	
合計	2,010.00 m ²

2. 敷地権の目的である土地

所在及び地番 A県B市C町1丁目2番1

地 目 宅地

地 積 495.00 m²（建物登記簿〔全部事項証明書〕記載数量）

III. 対象不動産

【専有部分の表示】

家屋番号 C町1丁目2番1の502

建物の名称 502号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分69.22 m²（建物登記簿〔全部事項証明書〕記載数量）

壁芯数量 73.00 m²

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 登記簿 175,900分の7,300

所 有 者 甲（個人）

IV. 鑑定評価の基本的事項

1. 類型
区分所有建物及びその敷地（建物は自用、敷地は共有）
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) 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件
ない
 - (3) 調査範囲等条件
ない
3. 価格時点
令和4（2022）年8月1日
4. 依頼の目的
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

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県の西部に位置し、面積は約300km²である。
 - (2) 沿革等 B市は、A県の西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120万人であり、近年は微増傾向が続いている。
 - (2) 世帯数 約60万世帯
3. 交通施設及び道路整備の状態
 - (1) 鉄道 私鉄〇〇線がB市の中央部を南北に縦断し、JR〇〇線がB市の中央部を東西に横断している。
 - (2) バス 「W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市の南部には〇〇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 普及率ほぼ100%
 - (2) 下水道 普及率ほぼ100%
 - (3) 都市ガス 普及率約95%

5. 土地利用の状況

- (1) 商業施設 B市の繁華街〇〇エリアはJ R〇〇線「W駅」南側に所在し、百貨店を中心に専門店、商店街が集積するA県随一の商業地域である。また、「W駅」の隣駅である「Z駅」南口から伸びる広幅員道路沿いに高層の店舗・事務所が建ち並び、その背後地には小売店舗や飲食店舗が集積している。
- (2) 住 宅 全体的な傾向として、駅周辺や住商混在のエリアでは中高層の共同住宅、店舗付共同住宅が多く建ち並び、郊外部では戸建住宅や低層の共同住宅が多く建ち並んでいる。

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圏域（同一需給圏）は、B市内のうちJ R〇〇線沿線の最寄り駅から徒歩圏に所在する生活利便性の良好な住宅地域及び住商混在地域である。

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、個人のファミリー層が中心であり、不動産取引に際し、主に市場における取引価格等を重視する傾向にある。

3. 市場動向

(1) 不動産の取引市場動向

駅徒歩圏内で、中高層の共同住宅、店舗付共同住宅の建設が可能な規模を有する土地については希少性が高く、入札等により複数の需要者が競合するケースが多い。

中古マンション市場においては、成約件数は増加傾向にあり、逆に在庫物件は減少傾向にあるが、しばらくの間上昇傾向で推移してきた1戸当たりの平均分譲価格は、令和3（2021）年春以降は概ね横ばいで推移していた。しかし、令和4（2022）年に入ると平均分譲価格は再び上昇に転じている。

(2) 不動産の賃貸市場動向

賃貸住宅の需給動向は、新築・既存物件ともに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進んでいる。家賃水準については、全体的には契約条件が改善される傾向にあるが、築年が経過し、設備の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について、近年は概ね上昇傾向で推移してきたが、令和3（2021）年春以降は横ばいで推移し、令和4（2022）年に入ると再び上昇傾向を示している。今後しばらくは同様の推移が見込まれる。

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

(1) 近隣地域における位置

近隣地域のほぼ中央部に位置する。

(2) 土地の状況

① 街路条件

西側：幅員約 8 m の舗装市道（市道○号線、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路）

② 交通・接近条件

近隣地域の標準的画地とほぼ同じである。

③ 環境条件

近隣地域の標準的画地と同じである。

④ 行政的条件

近隣地域の標準的画地と同じである。

⑤ 画地条件

間口約 25 m ・奥行約 26 m ・規模 495.00 m² の不整形な中間画地である。

(3) 標準的画地と比較した増減価要因

増価要因：なし

減価要因：不整形地（－ 5 %）

2. 一棟の建物の状況

(1) 建物概要

① 建築年月日：平成 29（2017）年 6 月 1 日

② 構造・用途：鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 店舗・共同住宅

③ 面積：延べ 2,010.00 m²

④ 設計・各階用途：住戸 25 戸、店舗 1 戸、総戸数 26 戸のファミリー向けの高層店舗付共同住宅である。1 階はエントランス・駐車場・店舗・住戸、2 階以上は住戸が配置されている。住戸部分の主な間取りは 2LDK～3LDK、専有面積（壁芯面積）は 55～80 m² 程度が中心であり、同種の建物としては標準的な設計である。

(2) 設備概要

電気設備、給排水設備、衛生設備、空調設備、オートロック、エレベーター 1 基等

(3) 仕上げ概要

躯体：鉄筋コンクリート

外壁：タイル貼

屋上：アスファルト防水コンクリート押さえ

(4) 使用資材の品等

中位

(5) 施工の質及び量

質及び量ともに店舗付共同住宅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) 建物とその環境との適合の状態

一棟の建物は、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. 一棟の建物及びその敷地の状況

(1) 建物等とその敷地との適応の状態

一棟の建物は、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

大規模修繕に係る修繕計画：あり

管理規約：あり

管理委託先：〇〇建物管理株式会社

管理実施の状態：管理委託先により計画どおりに実施されている。

4. 対象不動産の状況

(1) 建物概要

① 面 積：73.00 m²（壁芯面積）

② 位置・間取り：5階部分 3LDK（洋室3、LDK等）

③ 方位・開口：南・東・北（三方）

④ 構造・用途：鉄筋コンクリート造1階建 居宅

(2) 設備概要

電気設備、換気設備、衛生設備、防災設備、インターホン等

(3) 仕上げ概要

内壁：ビニールクロス貼

床：フローリング

天井：ビニールクロス貼

(4) 使用資材の品等

中位

(5) 施工の質及び量

質及び量ともに居宅として標準的である。

(6) 維持管理の状態

居宅として標準的な使用がなされており、維持管理の状態は概ね良好である。

(7) 管理費等の状態

管理組合へ支払う管理費は16,000円（月額）、修繕積立金は11,000円（月額）である。

(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。

5. 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

典型的な需要者は、自らの居住を目的に購入する個人のファミリー層であり、主に市場における取引価格等に着目し、取引の意思決定を行う。

(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

対象不動産の存する一棟の建物は適切に管理が行われており、築年が同程度のマンションと比較し、概ね標準的な仕様である。中古マンション市場においては、一般的に築年の新しい物件が好まれるが、建物の維持管理の良否等の個別的な要因も大きく影響する。対象不動産は、最寄り駅及びB市中心部への接近性に優れ、生活利便性が高いことから、比較的高い競争力を有する。

6. 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、高層店舗付共同住宅地と判定した。

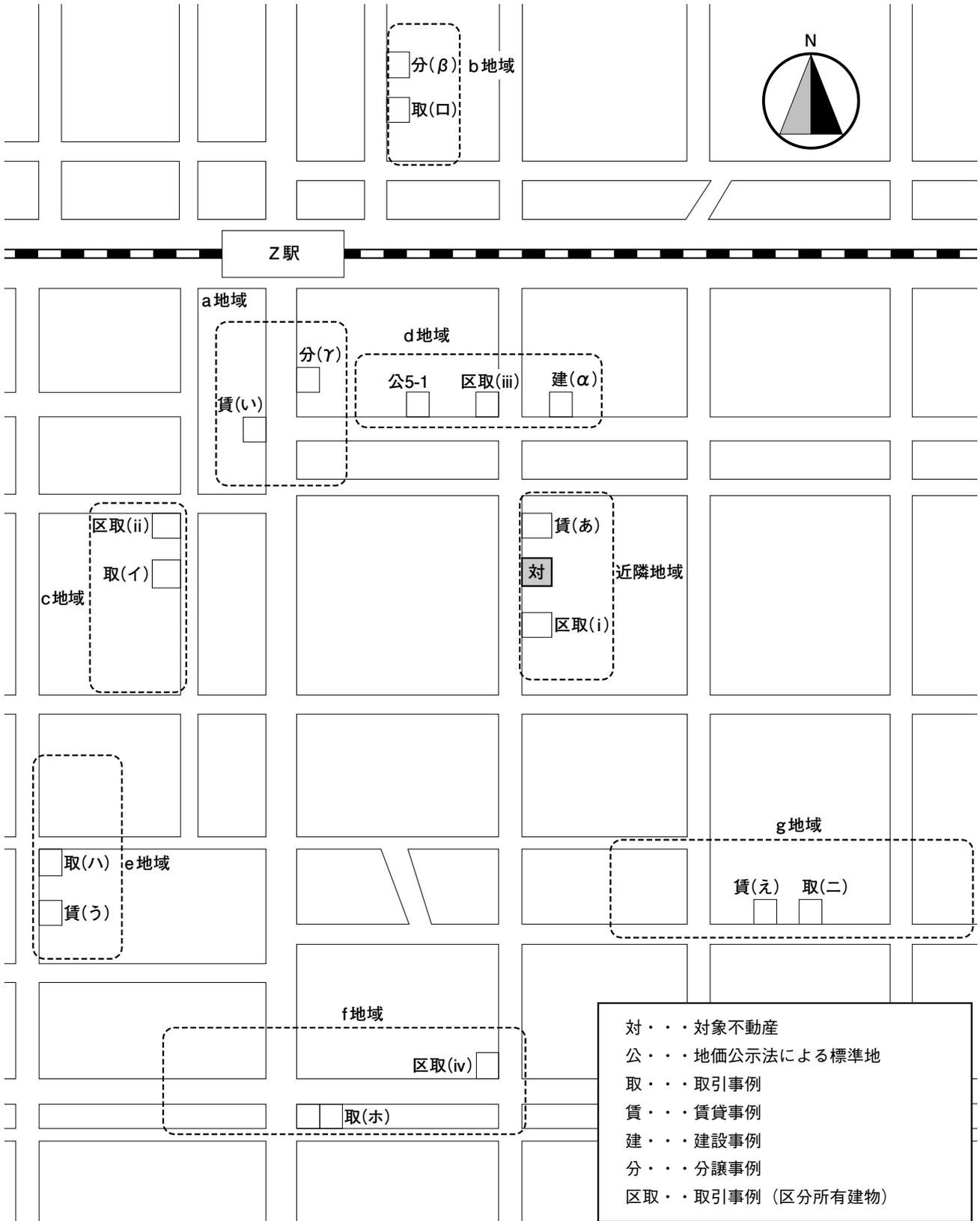
(2) 一棟の建物及びその敷地の最有効使用

一棟の建物は敷地と適応し、周辺環境とも適合しているため、現況の一棟の建物及びその敷地の利用は、ほぼ最有効使用の状態と認められる。

(3) 対象不動産の最有効使用

上記(2)と同様に、対象不動産の最有効使用を現況利用の継続と判定した。

(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	Z 駅の南東方 約 350 m	幅員 8 m 舗装市道	高層店舗付共同住宅、高層共同住宅が建ち並ぶ地域	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	500 m ²	高層店舗付共同住宅地	
a 地域	Z 駅の南方 約 50 m	幅員 30 m 舗装県道	高層店舗、高層店舗付事務所が建ち並ぶなかに、高層共同住宅もみられる地域	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 m ²	高層店舗付事務所地	138
b 地域	Z 駅の北東方 約 150 m	幅員 9 m 舗装市道	高層店舗付共同住宅、中高層の店舗付事務所が混在する地域	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	450 m ²	高層店舗付共同住宅地	111
c 地域	Z 駅の南西方 約 300 m	幅員 6 m 舗装市道	中層の店舗付共同住宅、店舗付事務所が建ち並ぶ地域	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	250 m ²	中層店舗付共同住宅地	86
d 地域	Z 駅の南東方 約 200 m	幅員 8 m 舗装市道	中高層の店舗付共同住宅、店舗付事務所が建ち並ぶ地域	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	500 m ²	高層店舗付共同住宅地	103
e 地域	Z 駅の南西方 約 800 m	幅員 10 m 舗装市道	高層店舗付共同住宅、中層店舗や事業所が混在する地域	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 400 % 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	600 m ²	高層店舗付共同住宅地	90
f 地域	Z 駅の南方 約 900 m	幅員 12 m 舗装市道	高層共同住宅を中心に店舗もみられる地域	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 400 % 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	950 m ²	高層共同住宅地	77
g 地域	Z 駅の南東方 約 1,100m	幅員 7 m 舗装市道	中高層の共同住宅、店舗付共同住宅が建ち並ぶ地域	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 300 % 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	800 m ²	中層共同住宅地	56

(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評点を付したものである。

(資料3) 標準地・取引事例の概要

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	備考
標準地 5-1	d 地域	更地として	令和4(2022).1.1(100.7)	731,000円/㎡	土地 530㎡	鉄筋コンクリート 地上9階建 店舗・共同住宅	南側幅員8m 舗装市道上水道 下水道 都市ガス	Z 駅 南東方 約200m	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)	c 地域	更地	令和4(2022).3.22(100.5)	193,000,000円	土地 270㎡	未利用地	東側幅員6m 舗装市道上水道 下水道 都市ガス	Z 駅 南西方 約300m	標準的 ±0%	隣接地の所有者が取得。取引価格は市場価格よりも割高と判断される。
取引事例 (ロ)	b 地域	自用の建物及びその敷地	令和4(2022).5.7(100.3)	355,100,000円	土地 420㎡ 建物延床面積 590㎡	鉄骨造 地上2階建 事務所・倉庫	西側幅員9m 舗装市道上水道 下水道 都市ガス	Z 駅 北東方 約150m	標準的 ±0%	老朽化建物が存する。取壊し費用は地域の標準的水準である建物延床面積当たり20,000円/㎡で、売主負担が判明している。その他、特別な事情はない。
取引事例 (ハ)	e 地域	更地	令和4(2022).2.18(100.6)	390,200,000円	土地 580㎡	未利用地	西側幅員10m 北側幅員6m 舗装市道上水道 下水道 都市ガス	Z 駅 南西方 約800m	角地 +5% 不整形地 -3%	取引に当たり、特別な事情はない。
取引事例 (ニ)	g 地域	更地	令和4(2022).5.16(100.3)	284,900,000円	土地 790㎡	未利用地	南側幅員7m 舗装市道上水道 下水道 都市ガス	Z 駅 南東方 約1,100m	標準的 ±0%	取引に当たり、特別な事情はない。
取引事例 (ホ)	f 地域	自用の建物及びその敷地	令和3(2021).4.19(100.7)	520,000,000円	土地 940㎡ 建物延床面積 650㎡	鉄骨造 地上2階建 店舗	北側幅員12m 南側幅員6m 舗装市道上水道 下水道 都市ガス	Z 駅 南方 約900m	二方路地 +2% 不整形地 -5%	老朽化建物が存する。取壊し費用は地域の標準的水準である建物延床面積当たり20,000円/㎡で、買主負担が判明している。その他、特別な事情はない。

(注1) 「価格時点の地価指数」は、標準地に係る価格時点及び各取引事例に係る取引時点の地価指数を100とし、本件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」は、標準地及び各取引事例の存するそれぞれの地域において標準的と認められる画地と標準地及び取引事例に係る土地とを比較した、各画地の増減価要因及び格差率である。

(資料4) 一棟の建物の建築工事費

対象不動産の存する一棟の建物は、平成 29 (2017) 年 6 月 1 日に竣工した。

建築工事費は、全体で 543,000,000 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、令和 4 年 8 月時点で 9 % 上昇している。

(資料5) 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 (注 4)	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・設備概要等	評点 (注 2)
建設事例 (α)	d 地域	令和 2 (2020).10.1 (103.9)	722,500,000 円 (289,000 円/㎡)	建築面積 310 ㎡ 延床面積 2,500 ㎡	鉄筋コンクリート造 地上 8 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 設備：昇降機設備有り 平均専有面積：70 ㎡ (壁芯)	102

(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) 対象不動産の存する一棟の建物を 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 % : 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6) 一棟の建物に存する各専有部分の専有面積等

タイプ 専有面積 その他	A 76 ㎡	A 1 76 ㎡ 専用庭	B 73 ㎡	C 67 ㎡	D 56 ㎡	E 90 ㎡	F 43 ㎡ 専用庭	店舗 35 ㎡
開口部	南・東・西	南・東・西	南・東・北	南・西	北・西	南・東・西	南・西	西
8 階	801	/	802	/	/	/	/	/
7 階	701	/	702	/	/	/	/	/
6 階	/	/	602	/	604	601	/	/
5 階	501	/	502	503	504	/	/	/
4 階	401	/	402	403	404	/	/	/
3 階	301	/	302	303	304	/	/	/
2 階	201	/	202	203	204	/	/	/
1 階	/	101	/	/	/	/	103	102

(注 1) 101~802 は部屋番号で、対象不動産は 502 である。

(注 2) A・A 1・B・C・D・E・F タイプはすべて住戸である。

(注 3) 各住戸の専有面積・タイプ・開口部方位・立体的位置を表示したものであり、一方向から見た住戸配置を表すものではない。

(注 4) 各タイプの専有面積は壁芯数量である。

(資料7) 分譲事例の概要

1. 分譲事例(β)の概要

分譲事例(β)は、b地域内に所在する鉄筋コンクリート造8階建の高層共同住宅で、令和4年6月に竣工しており、即日完売した物件である。

事例(β)の分譲価格表 (単位:万円)

タイプ 専有面積	A 78㎡	B 74㎡	C 68㎡	D 55㎡	G 63㎡
開口部	南・東・西	南・東・北	南・西	北・西	西
8階	5,950	5,650	5,140	3,950	4,380
7階	5,840	5,540	5,040	3,870	4,290
6階	5,730	5,430	4,940	3,800	4,210
5階	5,620	5,330	4,850	3,720	4,130
4階	5,500	5,220	4,750	3,650	4,050
3階	5,390	5,110	4,650	3,570	3,960
2階	5,280	5,010	4,560	3,500	3,880
1階	5,170	4,900	4,460	3,420	/

2. 分譲事例(γ)の概要

分譲事例(γ)は、a地域内に所在する鉄筋コンクリート造8階建の高層共同住宅で、令和4年1月に竣工しており、即日完売した物件である。

事例(γ)の分譲価格表 (単位:万円)

タイプ 専有面積	A 77㎡	B 75㎡	D 58㎡	G 65㎡	G1 66㎡	H 60㎡
開口部	南・東・西	南・東・北	北・西	西	西	南・東
8階	5,650	5,500	4,000	4,340	4,400	4,360
7階	5,540	5,390	3,920	4,250	4,320	4,270
6階	5,480	5,340	3,880	4,210	4,280	4,230
5階	5,430	5,290	3,840	4,170	4,230	4,190
4階	5,370	5,230	3,810	4,130	4,190	4,150
3階	5,320	5,180	3,770	4,090	4,150	4,100
2階	5,270	5,130	3,730	4,040	4,110	4,060
1階	5,160	5,020	3,650	/	4,020	3,980

(注1) 事例(β)・(γ)の分譲価格に建物消費税額は含まない。

(注2) 事例(β)・(γ)とも、住戸の規模による市場性の格差は特段認められない。

(注3) 上記表は、各住戸の専有面積・タイプ・分譲価格・開口部方位・立体的位置を表示したものであり、一方向から見た住戸配置を表すものではない。

(注4) 各タイプの専有面積は壁芯数量である。

(資料8) 区分所有建物の取引事例の概要等

1. 区分所有建物の取引事例の概要

事例区分	所在する地域	種類等	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
区分取引事例 (i)	近隣地域	中古/自用	令和 3 (2021).5.10 (100.7)	30,400,000 円	・鉄筋コンクリート造 8 階建 店舗付共同住宅の 5 階部分 ・平成 18 (2006) 年 3 月竣工 ・用途/専有面積: 居宅/76 m ² (内法) ・開口部/間取り: 南・西/3LDK	売買に当たり、特別な事情はない。
区分取引事例 (ii)	c 地域	中古/貸家	令和 4 (2022).4.14 (100.4)	42,200,000 円	・鉄筋コンクリート造 5 階建 店舗付共同住宅の 5 階部分 ・平成 30 (2018) 年 9 月竣工 ・用途/専有面積: 居宅/77 m ² (壁芯) ・開口部/間取り: 南・東・北/3LDK	売買に当たり、特別な事情はない。
区分取引事例 (iii)	d 地域	中古/自用	令和 4 (2022).5.23 (100.3)	40,300,000 円	・鉄筋コンクリート造 9 階建 店舗付共同住宅の 4 階部分 ・平成 27 (2015) 年 10 月竣工 ・用途/専有面積: 居宅/75 m ² (壁芯) ・開口部/間取り: 南・東/3LDK	売買に当たり、特別な事情はない。
区分取引事例 (iv)	f 地域	中古/自用	令和 4 (2022).2.5 (100.6)	37,200,000 円	・鉄筋コンクリート造 10 階建 共同住宅の 5 階部分 ・令和 1 (2019) 年 12 月竣工 ・用途/専有面積: 居宅/70 m ² (壁芯) ・開口部/間取り: 南・東・北/3LDK	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。

2. 区分所有建物の取引事例の価格形成要因の比較

事例等	対象不動産	区分取引事例 (i)	区分取引事例 (ii)	区分取引事例 (iii)	区分取引事例 (iv)
補正項目					
地域要因に係る評点 (地)	100	100	93	102	88
一棟の区分所有建物及びその敷地に係る評点 (区建)	100	70	105	97	103
専有部分に係る評点 (専)	100	99	100	97	100

(注1)「地域要因に係る評点 (地)」は、近隣地域の評点を 100 とし、区分所有建物の取引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、対象不動産の存する一棟の建物及びその敷地の評点を 100 とし、区分所有建物の取引事例の存する一棟の建物及びその敷地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、対象不動産の評点を 100 とし、区分所有建物の取引事例と比較してそれぞれの評点を付したものである。

(資料9) 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	新規 賃料	令和 4 (2022).1.9 (100.3)	・月額支払賃料：188,000 円 ・月額共益費：17,000 円 ・敷金：2 カ月分 ・礼金：1 カ月分	・鉄筋コンクリート造 8 階建の 5 階部分 ・平成 29 (2017) 年 9 月竣工 ・用途：共同住宅 ・賃貸面積：77 m ² (壁芯)	賃貸借に当たり、特別な事情はない。
賃貸事例 (い)	a 地域	新規 賃料	令和 3 (2021).11.2 (100.5)	・月額支払賃料：171,000 円 ・月額共益費：15,000 円 ・敷金：2 カ月分 ・礼金：なし	・鉄筋コンクリート造11階建の 5 階部分 ・平成 19 (2007) 年 2 月竣工 ・用途：共同住宅 ・賃貸面積：71 m ² (壁芯)	賃貸借に当たり、特別な事情はない。
賃貸事例 (う)	e 地域	継続 賃料	令和 3 (2021).10.8 (100.6)	・月額支払賃料：168,000 円 ・月額共益費：15,000 円 ・敷金：1 カ月分 ・更新料：なし	・鉄筋コンクリート造10階建の 5 階部分 ・平成 28 (2016) 年 4 月竣工 ・用途：共同住宅 ・賃貸面積：67 m ² (壁芯)	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 (え)	g 地域	新規 賃料	令和 4 (2022).3.28 (100.1)	・月額支払賃料：205,000 円 ・月額共益費：16,000 円 ・敷金：1 カ月分 ・礼金：1 カ月分	・鉄筋コンクリート造 5 階建の 5 階部分 ・平成 30 (2018) 年 12 月竣工 ・用途：共同住宅 ・賃貸面積：75 m ² (壁芯)	賃料に駐車場使用料が含まれている。その他、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. 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 カ月分、礼金は月額支払賃料の 0~1 カ月分である。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 m² 当たり 210~230 円程度が標準的で、各賃貸事例は概ね標準的であり、いずれも実費相当額と認められる。
- (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。

3. 賃貸事例の賃料形成要因の比較

事例等 補正項目	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)
一棟全体の建物に係る評点(建)	100	97	85	99	105
地域要因に係る評点(地)	100	100	113	97	85
基準住戸の格差に係る評点(基)	100	100	100	100	100
個別的要因に係る評点(個)又は(標)	100	98	100	102	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)又は(標)」は、対象不動産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。

以上

