

## 令和5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25ページ(24ページから25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) 本件対象不動産の評価に当たって、対象不動産の類型に鑑みてどのような鑑定評価手法を適用すべきか、また、どのように鑑定評価額を決定すべきか簡潔に述べなさい。なお、対象不動産に係る土地（以下「対象地」という。）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。
- (2) 本件鑑定評価における対象不動産の個別的要因である「修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態」の把握、分析に当たって、特に留意すべき内容を2つ挙げなさい。また、当該要因について、本件鑑定評価で用いる鑑定評価手法の適用に当たって、どのように考慮すべきか簡潔に説明しなさい。
- (3) 賃貸に供されている不動産の価格が、賃貸借契約の内容や賃貸運営の内容により、仮に同じ不動産がすべて自用で利用されていることを想定した場合の価格を上回ることがある。それは、具体的にはどのような要因が作用して当該不動産に影響を与えている状態であるかを簡潔に述べなさい。

**問2** 原価法に関する次の問に答えなさい。

- (1) 対象地の更地価格に関する次の小問に答えなさい。
  - ① 取引事例比較法を適用して、取引事例から比準した価格を求めなさい。
  - ② 開発法を適用した価格を求めなさい。
  - ③ 公示価格を規準とした価格を求めなさい。
  - ④ 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) 再調達原価に減価修正を行い、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) 収益還元法による収益価格を求めなさい。

**問4** 問2、問3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、小数点以下第1位を四捨五入し、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、開発法を適用した価格、対象地の更地価格、実際の建築工事費より求めた価格、建物再調達原価、分譲事例から求めた平均分譲単価、各手法を適用して試算した試算価格並びに問4における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、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. 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. 本件鑑定評価においては、要因比較が可能な取引事例が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。
6. 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。
7. 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。
8. 問2、問3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

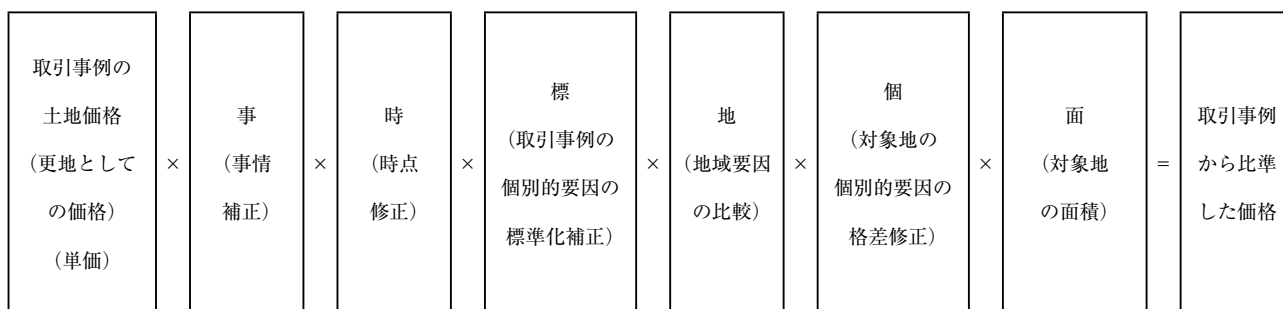
対象地の更地価格は、取引事例比較法及び開発法を適用して求めること。

### III. 問2－(1)－①について

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、対象地と類似性を有し、より適切な取引事例を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. 対象地の個別的要因のうち、形状(不整形)に係る補正率については、別紙2〔資料等〕「(資料4) 対象地の個別的要因に係る資料」の記載事項から算出すること。

6. 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。

7. 対象地の個別的要因による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 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位を四捨五入)

#### IV. 問2-(1)-②について

開発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. 対象地上に想定する建物(以下「想定建物」という。)は次のとおりとすること。

- ・ 構造・用途：鉄筋コンクリート造地上8階建・共同住宅(分譲戸数38戸)
- ・ 建築面積：370㎡、延床面積：2,720㎡、販売可能専有面積合計：2,288㎡
- ・ 想定建物の間取り別の販売価格帯、面積等

2LDK(専有面積48~60㎡、販売価格帯(下記2.(4)参照)、戸数22戸)

3LDK(専有面積68~72㎡、販売価格帯(同上)、戸数16戸)

なお、当該想定建物は、都市計画、建築関係法規等の規制内容を充足し合法的に建築可能であることを前提とする。

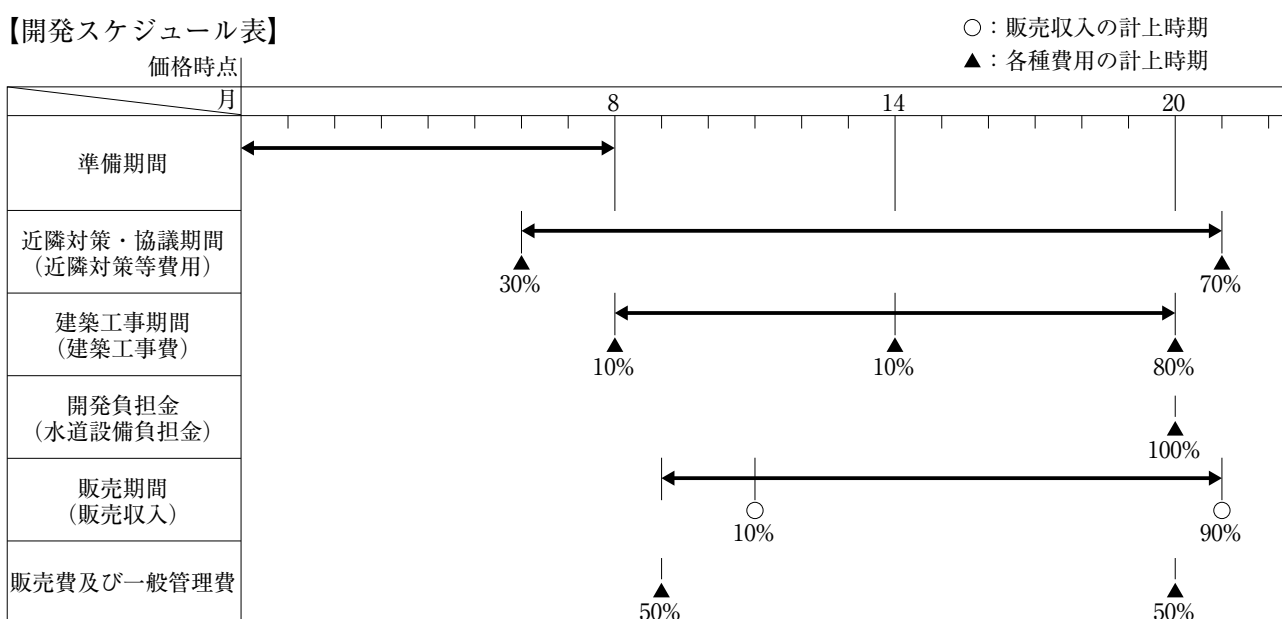
2. 収入及び費用については、次のとおりとすること。

(1) 分譲販売収入の査定に当たっては、下記(2)の通り求めた想定建物の平均分譲単価に販売可能専有面積合計を乗じて査定すること。

(2) 想定建物の平均分譲単価は、別紙2〔資料等〕「(資料7) 分譲事例の概要」の分譲事例 $\alpha$ 、 $\beta$ 、 $\gamma$ の中から最も適切な分譲事例を選択し、当該事例の平均分譲単価より5%低いものとして査定すること。

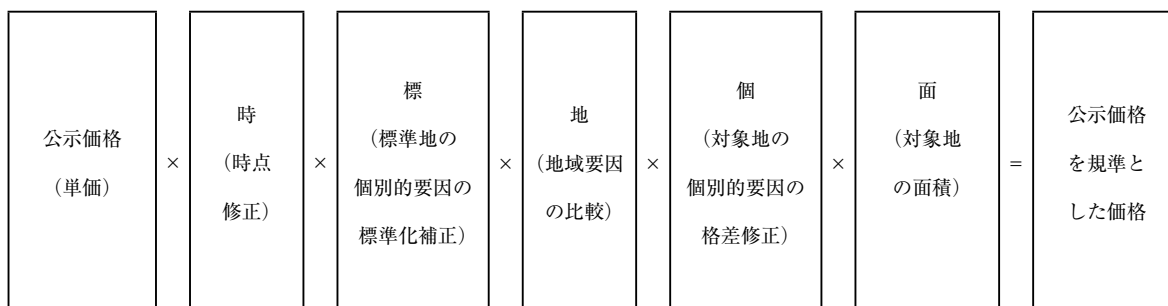
- (3) 最も適切な分譲事例の選択に当たっては、想定建物の間取り別の販売価格帯、面積帯をもとに、各分譲事例の住戸の面積構成、価格帯、概要並びに住戸価格散布図等を分析の上、最も類似性の高い事例を選択すること。
- (4) 想定建物の間取別の販売価格帯は、別紙2〔資料等〕「V. 対象不動産に係る市場の特性、3. 市場の需給動向」による分譲販売実績データをもとにしたマーケットにおいて最も売行き好調な間取別の販売価格帯から把握すること。
- (5) 建築工事費は分譲マンションとしての仕様や内装等に鑑み、787,000,000円とすること。  
なお、土地の造成費等は要しないものとする。
- (6) 開発申請等に関する協議、近隣対策等に要する費用は、総額20,000,000円とすること。
- (7) 開発負担金としての水道設備負担金は、1戸当たり200,000円とすること。
- (8) 販売費及び一般管理費は、分譲販売収入総額の10%とすること。
- (9) 投下資本収益率は年10%とし、対応する複利現価率は、別紙2〔資料等〕「(資料10) 複利現価率表」記載の数値を採用すること。
3. 開発スケジュール(事業計画)は下記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8カ月間とすること。
- (2) 建築工事は、価格時点から8カ月後に着工し、期間12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%計上すること。
- (3) 着工前及び工事期間における開発申請等に関する協議、近隣対策等に要する費用を価格時点から6カ月目に30%、建物竣工時点から1カ月後に70%支払うものとする。
- (4) 開発負担金として、水道設備負担金を、竣工時点で100%を支払うものとする。
- (5) 建築着工の1カ月後に販売を開始するものとする。  
販売収入は、販売開始の2カ月後を平均的契約時期として、そのタイミングで収入の10%を計上し、残りは、建物竣工時点から1カ月後に計上するものとする。
- (6) 販売費及び一般管理費は、販売開始時点と建物竣工時点にそれぞれ50%ずつ支払うものとする。

【開発スケジュール表】



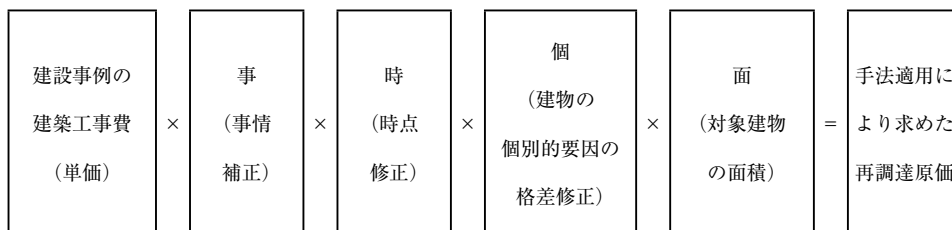
## V. 問2-(1)-③、-④について

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。



## VI. 問2-(2)について

1. 対象不動産の再調達原価は、対象地の更地価格に対象不動産に係る建物（以下「対象建物」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. 対象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5) 対象建物の建築工事費」に記載の内容に基づき、対象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6) 建設事例の概要」の建設事例(i)から比準して求めること。対象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6) 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、土地建物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、土地と建物の再調達原価の合計額の20%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。

## VII. 問2-(3)について

1. 土地に係る減価はないものとする。
2. 対象建物の減価額は、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. 対象建物の躯体部分、仕上げ部分、設備部分の構成割合は、40%：30%：30%とすること。

4. 経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数は、対象建物の用途、利用状況等、修繕工事、設備更新工事等の実績を踏まえ、躯体部分 50 年、仕上げ部分 30 年、設備部分 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。
5. 対象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。
7. 本件では、自用部分（1 階店舗）が存することによる影響を土地建物一体とした減価として反映するものとし、対象不動産の再調達原価から、土地及び建物、付帯費用の減価額の合計を控除した額の 2 % 相当額を、当該減価額とすること。

## VIII. 問 3 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。

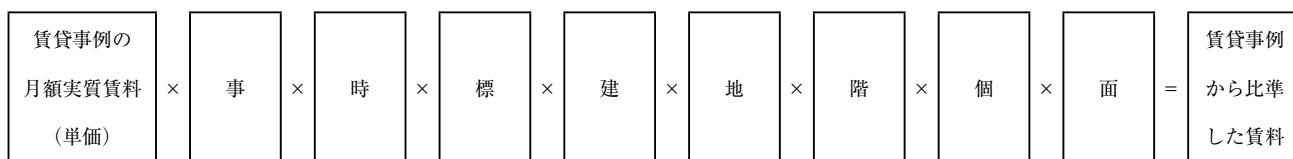
直接還元法の適用に当たっては、不動産鑑定評価基準各論第 3 章における DCF 法の収益費用項目を採用し、運営収益から運営費用を控除した運営純収益に一時金の運用益及び資本的支出を加減して求めた純収益を還元利回りで還元することにより収益価格を求めること。

## IX. 問 3-1) について

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。

1. 対象不動産の貸室賃料収入を求めるに当たっては、次のとおりとすること。
  - (1) 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等の概要」を参照）を稼働部分としてそのまま採用し、これに自用部分（1 階店舗）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。自用部分（1 階店舗）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 12 カ月分の敷金（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借借人に返還される。）の運用益を控除し、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月額支払賃料を求めること。  
（例）123,456 円 → 123,000 円
  - (2) 賃貸事例比較法の適用に当たっては、別紙 2〔資料等〕「(資料 8) 賃貸事例の概要等」の賃貸事例（あ）から（う）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、賃貸事例比較法による賃料を求めること。
  - (3) 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。
  - (4) 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 8) 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、住宅部分は 4 年、店舗部分は 8 年とすること。  
また、敷金の運用益は運用利回りを年 1.0 % として求めること。
  - (5) 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 8) 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。

(6) 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。



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	階：階層及び位置による格差修正
標：賃貸事例の標準化補正	個：対象貸室の個別的要因の格差修正
建：建物品等格差修正	面：対象貸室の面積

2. 共益費収入は、現行の賃貸条件（住宅部分は賃貸面積1㎡当たり120円（月額）、店舗部分は賃貸面積1㎡当たり750円（月額））を妥当と認めて計上すること。
3. 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。
4. 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。
5. その他収入は、携帯アンテナ設置料25,000円（月額）及び住宅部分の礼金収入を計上すること。  
礼金収入は、価格時点以降締結する新規契約分より住宅部分の貸室支払賃料の1ヵ月分とし、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（住宅部分全貸室合計） ÷ 平均賃貸借期間
6. 空室等損失は、貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入について、貸室部分（稼働部分及び自用部分）の稼働率を94%、駐車場部分の稼働率を80%として求めること。
7. 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。

## X. 問3-(2)について

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。査定に当たっては、次に掲げる事項に留意すること。

1. 維持管理費は、別紙2〔資料等〕「(資料9) 対象不動産の費用実績推移表」の費用実績を用いて査定すること。査定に当たっては、次のとおりとすること。  
維持管理費に該当する費用項目の直近7ヵ月間合計の月額平均値を採用して賃貸面積1㎡当たりの単価（月額）を求め、これに対象不動産の賃貸面積を乗じて、年額の維持管理費を査定すること。
2. 共用部分の水道光熱費についても、上記1.と同様に、水道光熱費に該当する費用項目の直近7ヵ月間合計の月額平均値を採用して賃貸面積1㎡当たりの単価（月額）を求め、これに対象不動産の賃貸面積を乗じて、年額の共用部分の水道光熱費を査定すること。
3. 修繕費は、建物の通常の維持管理のための費用と住宅部分の賃借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 × 0.4%（年額）  
原状回復費 = 6,000円/㎡ × 賃借人負担率60% × 賃貸面積 × 稼働率 ÷ 平均賃貸借期間
4. 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2.5%相当額とすること。



5. テナント募集費用等は、仲介手数料相当額とし、新規に入居を想定した自用部分（1階店舗）の査定月額支払賃料の1カ月分とすること。
6. 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こと。  
また、査定に当たっては、千円未満四捨五入とすること。
  - (1) 土地：土地の課税価格（評価額）を160,000,000円とし、固定資産税の課税標準額は課税価格（評価額）の1/6、都市計画税の課税標準額は課税価格（評価額）の1/3として、税額を査定すること。  
なお、本件では、対象不動産の全体敷地について、小規模住宅用地の税制上の軽減が適用可能であることを前提としている。
  - (2) 建物：建物再調達原価の40%相当額を建物の課税標準額として、税額を査定すること。
7. 損害保険料は、現行の保険契約に基づき395,000円（年額）とすること。
8. その他費用は、自用部分（1階店舗）の貸室化対策費用等相当額として、950,000円を計上すること。

#### **XI. 問3-(3)について**

1. 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、住宅は貸室支払賃料の1カ月分、店舗（稼働部分及び自用部分）は貸室支払賃料12カ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0.8%相当額（年額）とすること。
2. 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5.6%を採用すること。

#### **XII. 問4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。また、その過程において、対象不動産の市場競争力との関連についても簡潔に説明すること。

各試算価格の再吟味についての説明は不要であり、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に起因する相対的信頼性についての説明も不要である。

## 別紙2〔資料等〕

### I. 依頼内容

本件は、「X駅」から北東方約450m（道路距離）に位置する店舗付共同住宅（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

1. 土地 所在及び地番 A県B市C区D町一丁目6番8  
地 目 宅地  
地 積 820.00 m<sup>2</sup>（土地登記簿〔全部事項証明書〕記載数量）  
所 有 者 甲貿易株式会社
2. 建物 所 在 A県B市C区D町一丁目6番地8  
家 屋 番 号 6番8  
構 造 ・ 用 途 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 店舗付共同住宅  
建 築 年 月 日 平成27（2015）年3月1日  
床 面 積 （建物登記簿〔全部事項証明書〕記載数量）

1階	340.00 m <sup>2</sup>
2階	310.00 m <sup>2</sup>
3階	310.00 m <sup>2</sup>
4階	310.00 m <sup>2</sup>
5階	310.00 m <sup>2</sup>
6階	310.00 m <sup>2</sup>
7階	310.00 m <sup>2</sup>
8階	250.00 m <sup>2</sup>
<hr/>	
合計	2,450.00 m <sup>2</sup>

所 有 者 甲貿易株式会社

### III. 鑑定評価の基本的事項

#### 1. 類型

貸家（一部自用）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5（2023）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県の東部に位置し、面積は約280km<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60万人であり、近年は微増傾向が続いている。

(2) 世帯数 約30万世帯

### 3. 交通施設及び道路整備の状態

(1) 鉄道 JR〇〇線がB市の中央部を東西に横断し、私鉄〇〇線が市街地の中央部を南北に縦断している。

(2) バス 「X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市の西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 普及率約95%

(3) 都市ガス 普及率約90%

### 5. 土地利用の状況

(1) 商業施設 JR〇〇線の「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、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 安定的な住宅需要を背景に、市内の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「X駅」並びに隣接する「Y駅」及び「Z駅」から徒歩圏に位置する圏域と判定した。「X駅」からB市の中心駅である「H駅」まではJR〇〇線を利用し約7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、収益用不動産については、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。また、敷地の規模の大きな画地の場合、良好な交通接近性から、共同住宅用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

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。近年は、企業の拠点集約等による事業所、事務所ビル跡地に賃貸マンション、分譲マンション等が多く建設されている。

個人や企業による賃貸需要も比較的堅調である。さらに、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マンション等の開発や購入を積極的に行っており、賃貸マンション等の取引価格は引き続き上昇傾向にある。また、同一需給圏内の新築分譲マンション市場においても、市況は堅調で、需要の高まりから供給不足感が強く、販売開始後、短期間で完売する物件が多くみられる。

近隣地域及び類似地域における新築分譲マンション販売物件のターゲット層は、シングル、ディンクス、ファミリー層と多様である。近時の分譲マンション市況は、立地条件、地域特性に適合した商品企画等を行うことで、既述のターゲット層の需要を十分に取り込み可能な状態にある。

また、当該地域及び周辺地域における分譲販売実績データによれば、マーケットにおいて最も売行き好調な間取別の販売価格帯は、1LDKで2,000～2,900万円台、2LDKで2,300～3,400万円台、3LDKで3,400～4,300万円台の水準である。

### 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）年後半までは横ばいで推移し、令和4（2022）年に入ると再び上昇傾向を示している。令和5（2023）年においても上昇傾向は継続しており、今後しばらくは同様の推移が見込まれる。

## VI. 近隣地域の状況

別紙2〔資料等〕「(資料2) 近隣地域・類似地域の概要」のとおりである。

## VII. 個別分析

### 1. 土地の状況

#### (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 12 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）

南側：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 24 m ・奥行約 32.5 m ・規模 820.00 m<sup>2</sup> のやや不整形な角地である。

(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：不整形地（注）

（注）対象地の形状に係る個別的要因・不整形（形状）に係る補正率は、後述の別紙 2〔資料等〕  
「（資料 4）対象地の個別的要因に係る資料」の記載事項に基づいて算定すること。

2. 建物の状況

(1) 建物概要

① 建築年月日：平成 27（2015）年 3 月 1 日

② 構造・用途：鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 店舗付共同住宅

③ 床面積合計：2,450.00 m<sup>2</sup>

④ 各階の配置等：1 階（エントランス・店舗 1 区画） 2 階（店舗 2 区画）  
3～8 階（居室各階 6 戸、各戸 45 m<sup>2</sup>、総戸数 36 戸）

(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、一部吹付塗装等

② 内壁：クロス貼り、石貼り等

③ 床：タイルカーペット、フローリング、石貼り等

④ 天井：ボード、クロス貼り等

(4) 使用資材の品等

標準的

(5) 施工の質と量

質及び量ともに店舗付共同住宅として標準的である。

(6) 耐震性、耐火性能等建物の性能

対象建物は新耐震基準に適合している。耐火性能については、現行法令に準拠し標準的な性能を有している。

(7) 維持管理の状態

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。

(8) 建物とその環境との適合の状態

対象建物は、周辺環境と概ね適合している。

(9) 公法上及び私法上の規制、制約等

遵法性について、新築時の建築確認済書及び検査済書を確認し、その後、増改築、用途変更等がなされていないことから、特段の違法性はない。

(10) 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. 建物及びその敷地の状況

(1) 建物等とその敷地との適応の状態

対象建物は、敷地と概ね適応している。

(2) 修繕計画・管理計画の良否とその実施の状態

① 修繕計画の良否と修繕の実施の状態

対象不動産の設備、仕様等に合致した修繕、更新等の計画が策定されており、適切に修繕が実施されている。

② 管理計画の良否と管理業務の実施の状態

管理委託先により、適切な計画が策定され、計画通りに管理業務が実施されている。

(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、住宅の一時金は敷金・礼金ともに月額支払賃料の1カ月分、店舗の敷金は月額支払賃料の12カ月分であり、礼金及び更新料の授受はない。また、本件売買に当たって、売主より買主に継承される一時金は敷金のみである。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 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94%、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（住宅）の空室はなく、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

収益用不動産における市場参加者は、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、主に収益性を重視して取引の意思決定を行う傾向にある。

また、周辺地域では、企業の自社ビル、事務所ビルの閉鎖等に当たっては、その跡地には、不動産開発業者により中高層の共同住宅が比較的多く建設されている。

(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、適切に管理が行われ、稼働率、賃料水準とも安定して稼働していることから、収益性に優れ、また、一部自用部分の貸室化は可能で、同一需給圏内の代替・競争不動産と比較し、標準的な競争力を有している。

5. 最有効使用の判定

(1) 更地としての最有効使用

同一需給圏内の市場動向、対象不動産の立地条件、敷地規模、個別的要因等を勘案し、中高層共同住宅地と判定した。

(2) 建物及びその敷地の最有効使用

建物は敷地と概ね適応し、店舗付共同住宅の建ち並ぶ周辺環境とも適合しているため、現況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、対象不動産の現況の維持管理の状態、賃貸運営の状態等を加味し、対象不動産の最有効使用を現況利用の継続と判定した。

なお、近隣地域内の利用状況等より店舗収益の中長期的な発展性、店舗商業性は低いことから、対象不動産において、低層階に店舗部分を有することによる建付地としての増減価は発生しないが、自用部分（1階店舗）を貸室化するための対策期間や直接的な費用負担等を要することによる土地建物一体とした市場性への影響が認められるものと判断した。

Ⅷ. 対象不動産の賃貸借契約等の概要

1. 稼働状況及び賃貸借契約の内容等

階層	貸室番号	用途	賃貸面積 (㎡)	稼働状況	月額支払賃料 (円)	月額共益費 (円)	敷金 (円)	礼金 (円)
8	801	住宅	45.00	入居	109,000	5,400	109,000	109,000
	802	住宅	45.00	入居	107,000	5,400	107,000	107,000
	803	住宅	45.00	入居	107,000	5,400	107,000	107,000
	804	住宅	45.00	入居	107,000	5,400	107,000	107,000
	805	住宅	45.00	入居	107,000	5,400	107,000	107,000
	806	住宅	45.00	入居	109,000	5,400	109,000	109,000
7	701	住宅	45.00	入居	106,000	5,400	106,000	106,000
	702	住宅	45.00	入居	104,000	5,400	104,000	104,000
	703	住宅	45.00	入居	104,000	5,400	104,000	104,000
	704	住宅	45.00	入居	104,000	5,400	104,000	104,000
	705	住宅	45.00	入居	104,000	5,400	104,000	104,000
	706	住宅	45.00	入居	106,000	5,400	106,000	106,000
6	601	住宅	45.00	入居	103,000	5,400	103,000	103,000
	602	住宅	45.00	入居	101,000	5,400	101,000	101,000
	603	住宅	45.00	入居	101,000	5,400	101,000	101,000
	604	住宅	45.00	入居	101,000	5,400	101,000	101,000
	605	住宅	45.00	入居	101,000	5,400	101,000	101,000
	606	住宅	45.00	入居	103,000	5,400	103,000	103,000

階層	貸室番号	用途	賃貸面積 (㎡)	稼働状況	月額支払賃料 (円)	月額共益費 (円)	敷金 (円)	礼金 (円)
5	501	住宅	45.00	入居	101,000	5,400	101,000	101,000
	502	住宅	45.00	入居	99,000	5,400	99,000	99,000
	503	住宅	45.00	入居	99,000	5,400	99,000	99,000
	504	住宅	45.00	入居	99,000	5,400	99,000	99,000
	505	住宅	45.00	入居	99,000	5,400	99,000	99,000
	506	住宅	45.00	入居	101,000	5,400	101,000	101,000
4	401	住宅	45.00	入居	98,000	5,400	98,000	98,000
	402	住宅	45.00	入居	96,000	5,400	96,000	96,000
	403	住宅	45.00	入居	96,000	5,400	96,000	96,000
	404	住宅	45.00	入居	96,000	5,400	96,000	96,000
	405	住宅	45.00	入居	96,000	5,400	96,000	96,000
	406	住宅	45.00	入居	98,000	5,400	98,000	98,000
3	301	住宅	45.00	入居	95,000	5,400	95,000	95,000
	302	住宅	45.00	入居	93,000	5,400	93,000	93,000
	303	住宅	45.00	入居	93,000	5,400	93,000	93,000
	304	住宅	45.00	入居	93,000	5,400	93,000	93,000
	305	住宅	45.00	入居	93,000	5,400	93,000	93,000
	306	住宅	45.00	入居	95,000	5,400	95,000	95,000
2	201	店舗	120.00	入居	363,000	90,000	4,356,000	0
	202	店舗	120.00	入居	309,000	90,000	3,708,000	0
1	101	店舗	250.00	自用	(注)			
住宅部分合計			1,620.00	-	3,624,000	194,400	3,624,000	3,624,000
店舗部分合計			490.00	-	672,000	180,000	8,064,000	0
合 計			2,110.00	-	4,296,000	374,400	11,688,000	3,624,000

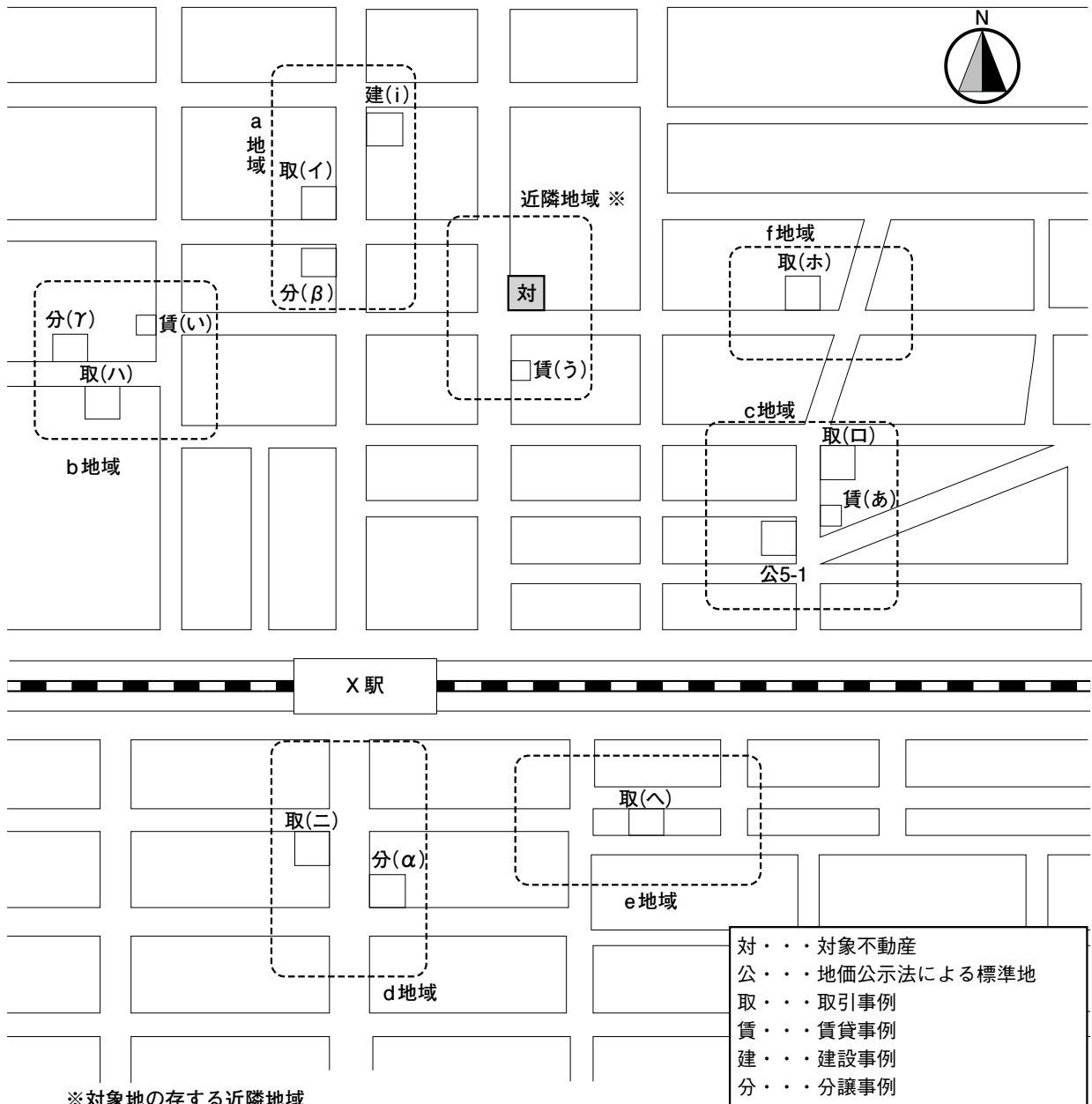
(注) 自用部分(1階店舗)は、現在営業中であるが、対象不動産の売買における契約条件が買主、所有者間で合意に至った後、物件引渡日までにB市所在の他のビルへの移転を予定している。また、当該自用部分については、現状のままの状態での退去、引渡しを予定している。

## 2. その他の契約条件の内容

- (1) 賃貸部分の契約の種類は、いわゆる普通借家契約である。また、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。
- (2) 月額共益費は、住宅各室とも賃貸面積1㎡当たり120円、各店舗は賃貸面積1㎡当たり750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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 駐車場は対象不動産の入居テナントのみを対象として12台分のスペースがあり、現在12台分が賃貸されている。1台当たりの月額使用料は25,000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。
- (6) 店舗部分の賃借人退去時の原状回復工事等に関する費用は、賃借人負担である。



(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ありません。

(資料2) 近隣地域・類似地域の概要

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	X駅の北東方 約 450 m	幅員 12 m 舗装市道	中高層店舗付共同住宅、中高層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 % 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	400 m <sup>2</sup>	中高層店舗付共同住宅地	
a 地域	X駅の北方 約 500 m	幅員 14 m 舗装市道	中高層共同住宅、中高層店舗付事務所が混在して建ち並ぶ地域	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	450 m <sup>2</sup>	中高層店舗付共同住宅地	111
b 地域	X駅の北西方 約 300 m	幅員 9 m 舗装市道	中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 300 % 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	550 m <sup>2</sup>	中高層共同住宅地	93
c 地域	X駅の北東方 約 350 m	幅員 8 m 舗装市道	中高層店舗付共同住宅、店舗付事務所が混在して建ち並ぶ地域	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	350 m <sup>2</sup>	中高層店舗付共同住宅地	87
d 地域	X駅の南方 約 150 m	幅員 14 m 舗装市道	高層店舗付共同住宅、高層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	450 m <sup>2</sup>	高層店舗付共同住宅地	115
e 地域	X駅の南東方 約 200 m	幅員 7 m 舗装市道	中層店舗付共同住宅や店舗ビル、事業所が混在する地域	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	280 m <sup>2</sup>	中層店舗付共同住宅地	86
f 地域	X駅の北東方 約 550 m	幅員 8 m 舗装市道	中高層店舗付共同住宅を中心に事務所ビル、事業所が混在する地域	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	350 m <sup>2</sup>	中高層店舗付共同住宅地	84

(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、近隣地域と比較してそれぞれの地域に評点を付したものである。

(資料3) 標準地・取引事例の概要

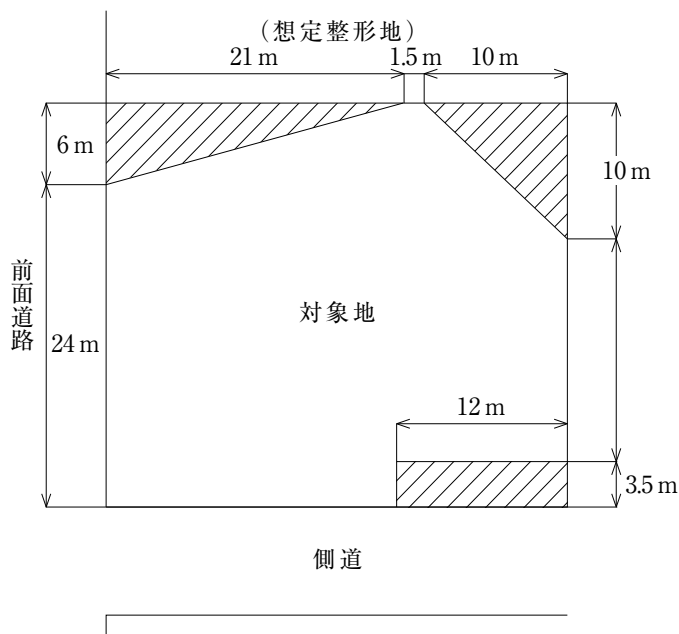
事例区分	所在する地域	類型	価格時点取引時点(価格時点の地価指数)	公示価格取引価格	数量等	価格時点及び取引時点における敷地の利用状況	道路及び供給処理施設の状況	駅からの道路距離	個別的要因	備考
標準地 5-1	c 地域	更地として	令和5(2023).1.1(102.4)	235,000円/㎡	土地 450㎡	鉄筋コンクリート造地上8階建店舗付共同住宅	東側幅員8m舗装市道上水道下水道都市ガス	X 駅 北東方 約350m	標準的 ±0%	地価公示法第3条の規定により選定された標準地であり、利用の現況は当該標準地の存する地域における標準的使用とおおむね一致する。更地としての価格が公示されている。
取引事例 (イ)	a 地域	貸家及びその敷地	令和5(2023).6.5(100.7)	410,000,000円	土地 650㎡ 建物 延床面積 1,900㎡	鉄筋コンクリート造地上8階建共同住宅	東側幅員14m 南側幅員8m舗装市道上水道下水道都市ガス	X 駅 北方 約500m	角地 +5% 不整形地 -1%	不動産会社が投資目的で購入した事例であり満室の状態を取引に当たり特別な事情はない。借家人居付であることによる増減価はなく、また、建物については、鑑定評価による建物価格200,000,000円を取引されたことが判明している。
取引事例 (ロ)	c 地域	更地	令和2(2020).8.15(107.8)	135,200,000円	土地 580㎡	駐車場	西側幅員8m 北側幅員6m舗装市道上水道下水道都市ガス	X 駅 北東方 約350m	角地 +2%	自社事業所跡地を貸駐車場として暫定利用していたところ、現状有姿での売買となった。
取引事例 (ハ)	b 地域	自用の建物及びその敷地	令和5(2023).2.1(102.1)	142,000,000円	土地 580㎡ 建物 延床面積 230㎡	鉄骨造地上3階建事務所	北側幅員9m 舗装市道上水道下水道都市ガス	X 駅 北西方 約300m	標準的 ±0%	老朽ビルが存する。取壊し費用(建物延床面積当たり、30,000円/㎡:建物の個性等を鑑み、妥当な水準である。)は売主負担であることが判明。その他、特別な事情はない。
取引事例 (ニ)	d 地域	自用の建物及びその敷地	令和4(2022).12.15(102.7)	340,000,000円	土地 340㎡ 建物 延床面積 1,200㎡	鉄骨造地上8階建共同住宅	東側幅員14m 北側幅員8m舗装市道上水道下水道都市ガス	X 駅 南方 約150m	角地 +5%	法人間で取引された事例であり、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4(2022).4.8(104.0)	348,000,000円	土地 2,120㎡ 建物 延床面積 650㎡	鉄骨造地上2階建事務所	南側幅員8m 舗装市道上水道下水道都市ガス	X 駅 北東方 約550m	規模大 -15% 不整形地 -3%	老朽ビルが存する。取壊し費用(建物延床面積当たり、30,000円/㎡:建物の個性等を鑑み、妥当な水準である。)は買主負担であることが判明。その他、特別な事情はない。
取引事例 (ヘ)	e 地域	更地	令和5(2023).5.8(101.0)	98,000,000円	土地 300㎡	未利用地	北側幅員7m 南側幅員6m舗装市道上水道下水道都市ガス	X 駅 南東方 約200m	二方路地 +2% 不整形地 -1%	隣接所有者による購入であり、地元住民によれば、約10%程度割高であったと聴聞している。

(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、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である。

#### (資料4) 対象地の個別的要因に係る資料

対象地は、長方形から斜線部分の2つの直角三角形及び1つの長方形を欠いた、やや不整形な土地である。この場合、下図の「想定整形地」とおり長方形の整形な土地を想定し、まず、算式1により求められた割合に対応する不整形補正に係る係数（不整形補正に係る係数の対応表参照）を判定し、算式2の通り、想定整形地の面積に対する割合に、不整形補正に係る係数を乗じて査定した補正率をもって、対象地の形状にかかる個別的要因の格差率とすること。



(算式1)  
 想定整形地のうち対象地以外の面積の想定整形地の面積に対する割合 (%) =  $\frac{\text{斜線部分の面積の総合計}}{\text{想定整形地の面積}} \times 100$

(不整形補正に係る係数の対応表)

上記算式による割合	不整形補正に係る係数
5%未満	0
5%以上10%未満	-0.1
10%以上15%未満	-0.2
15%以上20%未満	-0.3
20%以上25%未満	-0.4
25%以上30%未満	-0.5

(例) 算式1にて求められた割合が28%の場合、不整形補正に係る係数は、-0.5を採用。

(算式2)  
 想定整形地のうち対象地以外の面積の想定整形地の面積に対する割合 (%) × 該当する不整形補正に係る係数 = 不整形に係る補正率 (%)

(注) 算式により求めた結果は、小数点以下第1位を四捨五入すること。

#### (資料5) 対象建物の建築工事費

対象建物は、平成27(2015)年3月1日に竣工した。建築工事費は、全体で572,000,000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、この建築工事費は、建築当時と比較し、令和5(2023)年8月時点で24%上昇している。

#### (資料6) 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(i)	a地域	令和3(2021).10.1 (103.7)	689,000,000円 (265,000円/㎡)	建築面積 350㎡ 延床面積 2,600㎡	鉄筋コンクリート造 地上8階建 店舗付共同住宅	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 平置駐車場：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。

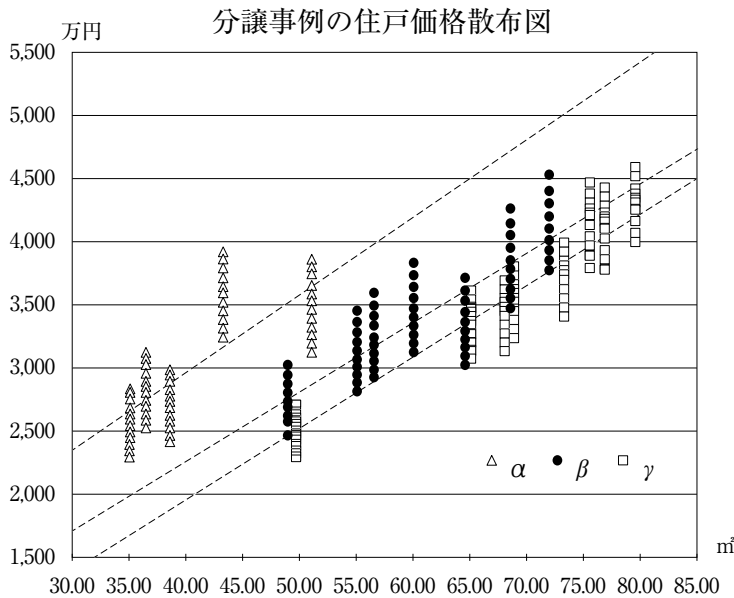
(注2) 「評点」は、対象建物を100とした場合の比較評点(価格時点における建物の面積以外の個別的要因に係る評点)である。

(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7) 分譲事例の概要

分譲事例	物件名称	地域	構造・階層等	分譲戸数	平均分譲単価 (円/㎡)	最多価格帯	販売開始月
α	〇〇コート	d 地域	鉄筋コンクリート造 12 階	59	741,000	2,600 万円	令和 4 年 (2022) 2 月
β	△△ヴィレッジレジデンス	a 地域	鉄筋コンクリート造 10 階	69	559,000	3,200 万円	令和 4 年 (2022) 3 月
γ	□□スクエアマンション	b 地域	鉄筋コンクリート造 10 階	79	522,000	3,500 万円	令和 4 年 (2022) 1 月



	分譲事例 α	分譲事例 β	分譲事例 γ
間取り	1LDK	2LDK	2LDK
分譲価格帯	2,290 ~3,120 万円	2,460 ~3,830 万円	2,290 ~2,700 万円
平均面積	36.63 ㎡	55.10 ㎡	49.60 ㎡
間取り	2LDK	3LDK	3LDK
分譲価格帯	3,120 ~3,920 万円	3,020 ~4,530 万円	3,070 ~4,590 万円
平均面積	47.27 ㎡	68.18 ㎡	72.30 ㎡

(注) いずれの事例とも、同一需給圏内での分譲マンションとして標準的な仕様であり、それぞれの地域におけるエンドユーザーの嗜好性を取り込んだ商品性となっている。また、販売開始後、順調に成約が進捗した実績があり、販売開始後短期間で全戸完売している。

(資料8) 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)	c 地域	新規賃料	令和 4 (2022).10.5 (101.4)	・月額支払賃料：1,040,000 円 ・月額共益費：210,000 円 ・敷金：12 カ月分 ・礼金：なし	・鉄筋コンクリート造地上 7 階建の 1 階部分 ・平成 23 (2011) 年 6 月竣工 ・用途：店舗 ・賃貸面積：280 ㎡	賃貸借に当たり、特別な事情はない。
賃貸事例(い)	b 地域	新規賃料	令和 5 (2023).6.12 (100.2)	・月額支払賃料：928,000 円 ・月額共益費：240,000 円 ・敷金：12 カ月分 ・礼金：なし	・鉄筋コンクリート造地上 4 階建の 2 階部分 ・平成 18 (2006) 年 8 月竣工 ・用途：店舗 ・賃貸面積：320 ㎡	賃貸借に当たり、特別な事情はない。
賃貸事例(う)	近隣地域	継続賃料	令和 5 (2023).7.15 (100.1)	・月額支払賃料：1,124,000 円 ・月額共益費：195,000 円 ・敷金：12 カ月分 ・更新料：なし	・鉄筋コンクリート造地上 12 階建の 1 階部分 ・平成 22 (2010) 年 6 月竣工 ・用途：店舗兼事務所 ・賃貸面積：260 ㎡	竣工当時から入居しているテナントが、月額支払賃料を減額のうち契約を更新した。

(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	対象不動産	賃貸事例 (あ)	賃貸事例 (い)	賃貸事例 (う)
建物品等に係る評点 (建)		100	93	97	102
地域要因に係る評点 (地)		100	95	97	100
階層及び位置による格差に係る評点 (階)		100	100	80	100
個別的要因に係る評点 (個) 又は (標)		100	100	98	102

(注1)「建物品等に係る評点 (建)」は、対象建物の評点を100とし、賃貸事例の存する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)「階層及び位置による格差に係る評点 (階)」は、対象不動産及び賃貸事例の基準階における標準的な位置の賃貸区画の評点を100とし、階層及び位置を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1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について、標準的な貸室区画を100として、レイアウトのしやすさや貸室内仕様等について比較した評点を示している。

### (資料9) 対象不動産の費用実績推移表

	費用項目 (円)	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	7カ月 合計	項目計
維持管理費	①建物・設備管理費	184,000	184,000	184,000	184,000	184,000	184,000	184,000	1,288,000	1,622,000
	②保安警備費	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	84,000	
	③清掃費	11,000	5,000	14,000	16,000	11,000	25,000	11,000	93,000	
	④点検費	0	90,000	0	25,000	0	0	0	115,000	
	⑤環境衛生費用	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	42,000	
水道光熱費	①電気使用料	120,000	105,000	112,000	103,000	98,000	120,000	130,000	788,000	889,700
	②水道使用料	0	14,700	0	13,400	0	14,200	0	42,300	
	③ガス使用料	4,000	5,000	8,000	6,000	8,000	3,000	4,000	38,000	
	④電話通信費	2,500	3,000	2,200	3,500	3,200	2,500	4,500	21,400	
修繕更新費	①修繕費	250,000	150,000	80,000	4,000	70,000	65,000	65,000	684,000	1,884,000
	②更新費、資本的支出	180,000	0	270,000	450,000	60,000	120,000	120,000	1,200,000	

(資料10) 複利現価率表

(投下資本収益率：年10%)

月数	複利現価率	月数	複利現価率
1	0.9921	13	0.9019
2	0.9842	14	0.8948
3	0.9765	15	0.8877
4	0.9687	16	0.8807
5	0.9611	17	0.8737
6	0.9535	18	0.8668
7	0.9459	19	0.8599
8	0.9384	20	0.8531
9	0.9310	21	0.8464
10	0.9236	22	0.8397
11	0.9163	23	0.8330
12	0.9091	24	0.8264





