

令和6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24ページ（23ページから24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、解答用紙の所定の問番号の欄に、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。
解答用紙の所定の問番号の欄以外に書かれた解答や、鉛筆等で書かれた解答は無効となります。
- 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) 現実の建物の用途等が更地としての最有効使用に一致していない場合に、一般に建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たり、検討すべき建物の使用方法を3つ挙げなさい。
- (2) 対象不動産に係る以下の①から⑦の各項目の状況等を簡潔に記述しなさい。
 - ① 対象不動産に係る建物（以下、「対象建物」という。）の設計及び設備の諸機能
 - ② 対象建物の維持管理の状態
 - ③ 対象建物とその環境との適合の状態
 - ④ 対象建物の機能的・経済的減価を回復するための諸施策の物理的・法的な実現可能性及びそれらの施策を実施した場合の経済的効果
 - ⑤ 対象建物とその敷地との適応の状態
 - ⑥ 対象不動産に係る典型的な需要者
 - ⑦ 対象不動産に係る土地（以下、「対象地」という。）の更地としての最有効使用
- (3) 上記(2)の内容に基づき判定した対象不動産の最有効使用を記載し、採用すべき鑑定評価の方針を述べなさい。なお、対象地の更地価格の査定における鑑定評価手法については解答する必要はない。

問2 以下の手順に従って、対象地の更地としての価格を求めなさい。

- (1) 次の小問の手順に従って、取引事例比較法を適用した比準価格を求めなさい。
 - ① 取引事例（イ）、（ロ）、（ハ）から、最も適切な取引事例を1つ選択し、当該事例から比準した価格を求めなさい。
 - ② 取引事例（ニ）から比準した価格を求めなさい。
 - ③ 取引事例（ホ）から比準した価格を求めなさい。
 - ④ 上記①から③までで求めた3つの価格の規範性を検討し、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) 次の小問の手順に従って、収益還元法（土地残余法）を適用した収益価格を求めなさい。
 - ① 想定建物に基づく総収益を求めなさい。
 - ② 想定建物に基づく総費用を求めなさい。
 - ③ 収益還元法を適用した収益価格を求めなさい。
- (4) 上記(1)から(3)までで求めた試算価格等をもとに、対象地の更地としての価格を求めなさい。その際、各試算価格等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。

問3 問1(3)の方針に則り、問2で求めた更地価格をもとに対象不動産の鑑定評価額を決定しなさい。

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（取引事例に係る建築工事費を含む。）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、対象地の更地価格、建物解体事例から査定した建物取壊し費用、建物再調達原価、各手法を適用して試算した試算価格並びに問 3 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、土壤汚染、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. 対象地及び対象建物の数量は、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. 取引事例のうち取壊しを前提としない複合不動産の事例は、敷地が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。
6. 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 か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。
7. 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

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」に記載の取引事例から、指示に従って取引事例を選択し、比準価格を求めること。
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、配分法を用いて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を求める計算根拠を記載すること。
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。

取引事例の 土地価格 (更地として の価格) (単価)	×	事 (事情 補正)	×	時 (時点 修正)	×	標 (取引事例の 個別的要因の 標準化補正)	×	地 (地域 要因の 比較)	×	個 (対象地の 個別的 要因の 格差修正)	×	面 (対象地 の面積)	=	取引事例 から比準 した価格
---	---	---------------------	---	---------------------	---	-------------------------------------	---	----------------------------	---	---------------------------------------	---	-----------------------	---	----------------------

4. 取引事例から比準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. 時点修正に当たっては、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. 対象地の個別的要因は、別紙2〔資料等〕「Ⅶ. 個別分析、1. 土地の状況、(3) 標準的画地と比較した増減価要因」の記載事項から算出すること。
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において、2以上の要因がある場合には、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）

Ⅲ. 問2-(1)-①について

別紙2〔資料等〕「（資料3）標準地・取引事例の概要」に記載の取引事例（イ）、（ロ）、（ハ）から、対象地と類似性を有し最も適切な取引事例を選択し比準価格を求めること。

また、採用しない取引事例については、その事例記号及び不採用とした理由を記載すること。なお、採用した取引事例の選択要件を解答する必要はない。

Ⅳ. 問2-(1)-②について

別紙2〔資料等〕「（資料3）標準地・取引事例の概要」に記載の取引事例（ニ）を選択し、配分法を用いて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価格を求めること。配分法の適用においては、原価法を適用して求めた建物価格を取引価格から控除することにより土地価格を求めること。減価修正においては、耐用年数に基づく方法（定額法、残価率0%）と観察減価法（経年相応の減価と判断）を併用すること。建物の資料は、別紙2〔資料等〕「（資料4）取引事例（ニ）に係る建物の概要」によること。

Ⅴ. 問2-(1)-③について

別紙2〔資料等〕「（資料3）標準地・取引事例の概要」に記載の取引事例（ホ）を選択し、比準価格を求めること。

当該事例は、隣接地との併合に係る取引によるもののため、別紙2〔資料等〕「（資料5）取引事例（ホ）の取引価格に係る事情補正資料」を用いて事情補正率を算定し事情補正を行うこと。その際、併合（一体利用）による増分価値の取引事例（ホ）の土地への配分は、併合前の各画地の総額比により求めること。

Ⅵ. 問2-(2)について

公示価格との規準に当たっては、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」に記載の標準地を選択し、公示価格を規準とした価格を求めること。

2. 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。

公示価格 (単価)	×	時 (時点 修正)	×	標 (標準地の 個別的要因の 標準化補正)	×	地 (地域要因 の比較)	×	個 (対象地の 個別的要因の 格差修正)	×	面 (対象地の 面積)	＝	公示価格 を規準と した価格
--------------	---	-----------------	---	------------------------------------	---	------------------------	---	-----------------------------------	---	-----------------------	---	----------------------

3. 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。

4. 時点修正に当たっては、以下に従うこと。

(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6(2024)年3月31日から令和6年(2024)年8月1日までの期間の月数は、5か月

(例) 令和6(2024)年4月1日から令和6年(2024)年8月1日までの期間の月数は、4か月

(2) 地価指数は、別紙2〔資料等〕「(資料6) f地域の地価指数、建設事例(i)・(ii)に係る建築費指数の推移」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、次のとおり計算し、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6(2024)年1月1日の指数を100、令和6(2024)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6(2024)年5月1日の指数を求める算出例

$$\left\{ \left(\frac{\text{令和6(2024)年7月1日の指数(102)}}{\text{令和6(2024)年1月1日の指数(100)}} - 1 \right) \times \frac{\text{令和6(2024)年1月1日～令和6(2024)年5月31日の月数(4)}}{\text{令和6(2024)年1月1日～令和6(2024)年7月1日の月数(6)}} + 1 \right\} \times \text{令和6(2024)年1月1日の指数(100)}$$

≒ 求める時点の指数(101.3) (小数点以下第2位を四捨五入)

5. 対象地の個別的要因は、別紙2〔資料等〕「Ⅶ. 個別分析、1. 土地の状況、(3)標準的画地と比較した増減価要因」の記載事項から算出すること。

6. 対象地の個別的要因による格差修正率及び標準地の個別的要因の標準化補正率の査定において、2以上の要因がある場合には、相乗積をもって査定すること。

(例) 標準地 二方路地(+2%)・不整形地(−5%)

標準地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)

Ⅶ. 問2-(3)について

収益還元法(土地残余法)の適用に当たっては、次に掲げる事項に留意すること。

1. 土地残余法の適用に当たっては、対象地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、さらに、この純収益について未収入期間を考慮して修正した純収益を、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。

2. 還元式は、次の式を採用すること。なお、利回り等は、別紙2〔資料等〕「（資料11）還元利回り等」の数値を採用すること。

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

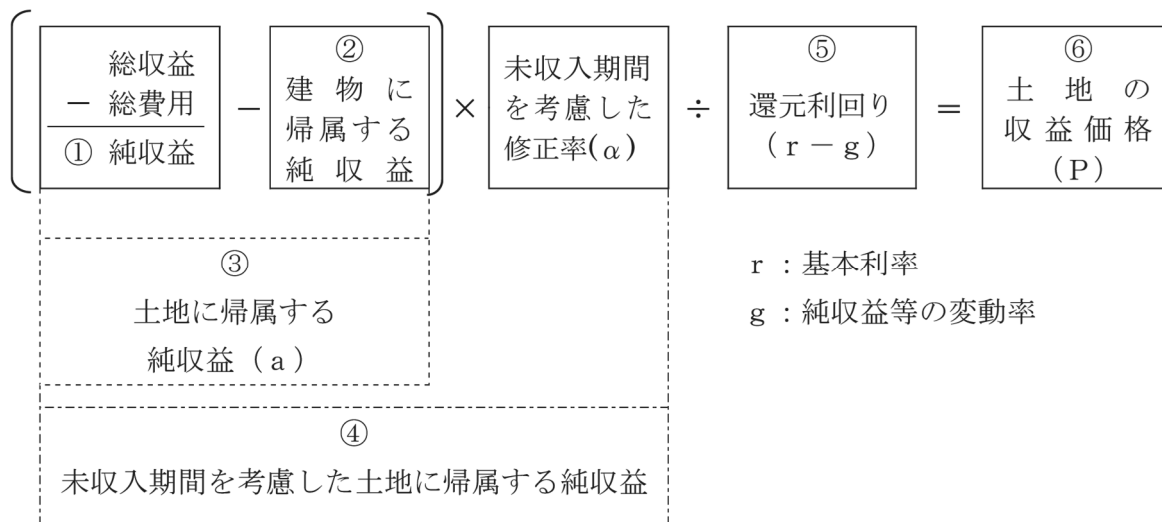
P：土地の収益価格

a：土地に帰属する純収益 α ：未収入期間を考慮した修正率（注）

r：基本利率 g：純収益等の変動率

（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1年とし、収入の継続期間は建物の経済的耐用年数を勘案して50年とする。

【フロー図】



3. 対象地上の想定建物は、次のとおりとすること。

- (1) 鉄筋コンクリート造6階建の共同住宅で、1階に管理人室・エントランス等が配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西・南角部屋のAタイプ、南向きの中間住戸のB・Cタイプ、東・南角部屋のDタイプとし、各階の配置等は、別紙2〔資料等〕「（資料7）対象地上の想定建物」を参照のこと。
- (3) 駐車場は屋外平置き式とし、10台分を想定する。
- (4) 躯体部分、仕上げ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%
 - ・ 仕上げ部分：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%

VIII. 問2-(3)-①について

想定建物に基づく総収益は、貸室支払賃料収入と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、想定建物の基準住戸（3階Cタイプ303号室）に係る正常実質賃料を、別紙2「資料等」「（資料8）賃貸事例（あ）の概要等」の賃貸事例から比準して、賃貸事例比較法により求めること（注1）。次に、当該基準住戸の正常支払賃料（注2）と想定建物の効用総数（注3）を用いて、全住戸の正常支払賃料収入（年額支払賃料）を査定（注4）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。

また、賃貸事例との要因比較及び時点修正は、別紙2「資料等」「（資料8）賃貸事例（あ）の概要等」に記載の数値を用いること。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11）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。

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

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

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

（注2） 想定建物の基準住戸の正常支払賃料（月額支払賃料）は、賃貸事例から比準した正常実質賃料から敷金（預り金的性格を有する一時金であり、賃貸借契約終了後に無利息で返還される。）を月額支払賃料の2か月分、礼金（賃料の前払い的性格を有する一時金）を同1か月分徴収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。

（注3） 想定建物の各住戸の位置別・階層別効用比は、別紙2「資料等」「（資料8）賃貸事例（あ）の概要等」に記載の建物の各住戸の賃料比と同じとみなし、以下の手順で想定建物の効用総数を求めること。

① 賃貸事例の存する建物の各住戸の月額支払賃料を、基準住戸（303号室）の月額支払賃料で除して100を乗じて賃料比指数を求める。同じ月額支払賃料の住戸については、賃料比指数の計算を省略して良い。なお、賃料比指数は、小数点以下第1位を四捨五入して、整数で求めること。

（例）601号室月額支払賃料143,000円÷基準住戸月額支払賃料136,000円×100 ≒ 105

② 上記①で求めた賃貸事例建物の各住戸の賃料比指数の合計をもって、想定建物において基準住戸303号室の効用を100とした場合の効用総数とすること。なお、賃貸事例建物、想定建物とも、それぞれ全住戸が同じ面積のため、各住戸の面積を考慮する必要はない。

（注4） 全住戸の月額正常支払賃料収入は、以下の計算式とすること。

全住戸の月額正常支払賃料収入＝基準住戸の月額正常支払賃料×効用総数÷100

2. 駐車場収入は、1 台当たり月額 15,000 円とし、敷金等の一時金の授受はないものとする。
3. 貸倒れ損失は、類似不動産の賃借人の状況等を考慮し、計上しないこと。
4. 空室等による損失相当額は、貸室部分の稼働率を 95%、駐車場部分の稼働率を 90%として求めること。
5. 敷金の金額は、月額支払賃料の 2 か月分とし、稼働率を考慮の上、別紙 2〔資料等〕「(資料 11) 還元利回り等」に記載の数値を用いて、その運用益を求めること。
6. 礼金の金額は、月額支払賃料の 1 か月分とし、稼働率を考慮の上、別紙 2〔資料等〕「(資料 11) 還元利回り等」に記載の数値を用いて、その運用益及び償却額を求めること。

IX. 問 2－(3)－②について

想定建物に基づく総費用は、次の手順で求めた数値を合計して査定すること。

1. 修繕費は、想定建物の再調達原価の 0.5% とすること。

想定建物の再調達原価は、間接法を用いて別紙 2〔資料等〕「(資料 9) 建設事例の概要」の建設事例 (i) ・ (ii) から比準して求め、想定建物との類似性等を検討し、決定すること。

また、建設事例との要因比較に当たっては、別紙 2〔資料等〕「(資料 9) 建設事例の概要」に記載の数値を用い、間接法を採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 (建物の個別的 要因の格差修正)	×	面 (対象建物の 面積)	＝	間接法適用 により求めた 再調達原価
------------------------	---	-----------------	---	-----------------	---	--------------------------	---	--------------------	---	--------------------------

時点修正率は、別紙 2〔資料等〕「(資料 6) f 地域の地価指数、建設事例 (i) ・ (ii) に係る建築費指数の推移」の記載事項により求め、建築時点及び価格時点の建築費指数の計算過程を明らかにすること。建築費指数の計算方法は、前記「VI. 問 2－(2)について、 4. 」の地価指数の計算方法に準じること。

2. 維持管理費は、問 2 (3)①で求めた総収益の 3% とすること。
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こと。
 その際、課税標準額の査定に当たっては、千円未満は切り捨て、税額の計算に当たっては、百円未満を切り捨てること。
 - (1) 土地：土地の課税価格（評価額）を 84,000,000 円とし、課税標準額（固定資産税は課税価格の 1/6、都市計画税は課税価格の 1/3）を算定し、税率を乗じ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：想定建物の再調達原価の 50% 相当額を建物の課税標準額として、税率を乗じて税額を査定すること。
4. 損害保険料は、想定建物の再調達原価の 0.05% とすること。
5. 建物の取壊し費用の積立金は、想定建物の再調達原価の 0.05% とすること。

X. 問2-(3)-③について

収益価格を求めるに当たっては、次に掲げる事項に留意すること。

1. 建物に帰属する純収益、未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益及び還元利回りの査定に当たっては、別紙2〔資料等〕「(資料11) 還元利回り等」の数値を利用すること。
2. 建物に帰属する純収益は、想定建物の再調達原価に元利通増償還率を乗じて求めること。その際、元利通増償還率は、想定建物の躯体部分、仕上げ部分及び設備部分のそれぞれの経済的耐用年数に対応した率を、それぞれの構成割合で加重平均して求めること。なお、当該数値は小数点以下第6位を四捨五入し、小数点以下第5位まで求めること。

XI. 問2-(4)について

対象地の更地としての価格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記載し、重視した試算価格とその理由を明確にすること。なお、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い。

XII. 問3について

下記1.により対象建物の取壊し費用を査定し、下記2.の対象建物の取壊しに伴う発生材料の市場価値を考慮の上、問2で求めた更地としての価格をもとに鑑定評価額を決定すること。なお、解体撤去工事期間の逸失利益を考慮する必要はない。

1. 建物取壊し費用(建物解体費)

- (1) 対象建物の取壊し費用については、解体業者より価格時点において24,000,000円の見積書を取得しているが、当該見積額の妥当性を、以下に従い解体事例から査定した建物取壊し費用により検証すること。
- (2) 別紙2〔資料等〕「(資料10) 解体事例の概要」記載の解体事例に、事情補正、時点修正及び要因比較等を行って査定すること。

解体事例から建物取壊し費用を求める際に用いる計算式及び略号は、次のとおりとすること。

解体事例 の解体費 (単価)	×	事 (事情 補正)	×	時 (時点 修正)	×	個 (建物の個別的 要因の格差修正)	×	面 (対象建物 の面積)	=	建物取壊し 費用
----------------------	---	-----------------	---	-----------------	---	--------------------------	---	--------------------	---	-------------

- (3) 時点修正率は、別紙2〔資料等〕「(資料10) 解体事例の概要」記載の解体費指数を用いること。
- (4) 解体事例と対象建物の要因比較は、別紙2〔資料等〕「(資料10) 解体事例の概要」の評価点を採用すること。

2. 建物取壊しに伴う発生材料の市場価値

対象建物の取壊しに伴う発生材料に市場価値は認められない。

別紙2〔資料等〕

I. 依頼内容

本件は、「X駅」から北方約500m（道路距離）に位置する低層事務所（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2番3 | |
| | 地目 | 宅地 | |
| | 地積 | 600.00 m ² （土地登記簿〔全部事項証明書〕記載数量） | |
| | 所有者 | 甲商事株式会社 | |
| 2. 建物 | 所在 | A県B市C区D町一丁目2番地3 | |
| | 家屋番号 | 2番3 | |
| | 構造・用途 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建・事務所 | |
| | 建築年月日 | 平成2（1990）年4月1日 | |
| | 床面積 | （建物登記簿〔全部事項証明書〕記載数量） | |
| | | 1 階 | 270.00 m ² |
| | | 2 階 | 270.00 m ² |
| | | 3 階 | 270.00 m ² |
| | | 合 計 | 810.00 m ² |
| | 所有者 | 甲商事株式会社 | |

III. 鑑定評価の基本的事項

1. 類型
自用の建物及びその敷地
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6（2024）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県の南部に位置し、県庁所在地であるE市に北側で隣接する。面積は約30km²である。
- (2) 沿革等 古くは宿場町として栄え、かつては商工業も盛んであったが、近年ではE市のベッドタウンとしての性格を強めている。

2. 人口等

- (1) 人口 現在約25万人であり、近年は微増傾向が続いている。
- (2) 世帯数 約12万世帯

3. 交通施設及び道路整備の状態

- (1) 鉄道 JR〇〇線が市のほぼ中央部を東西に横断している。
- (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 市の中央部を東西に貫通する県道などの幹線道路を中心に、市道が縦横に敷設されている。

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90%
- (3) 都市ガス 普及率 約80%

5. 土地利用の状況

- (1) 商業施設 JR〇〇線の「X駅」の周辺がB市の中心市街地であり、比較的規模の大きい商業ビル、中高層の店舗付事務所ビルを中心とした商業施設の集積が見られるが、市の北部に進出した郊外型大型ショッピングセンターの影響により、「X駅」周辺の商業地は繁華性を失いつつある。
- (2) 住宅 E市への通勤利便性の高さなどにより、「X駅」の徒歩圏内においては中高層の賃貸マンションの供給が多く見られ、比較的規模の大きな画地では、分譲マンションの建設も盛んである。また、「X駅」からのバス通勤圏においては戸建住宅や低層の賃貸アパートが多く建ち並んでいる。

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は、対象不動産の最寄り駅であるJR〇〇線「X駅」から徒歩圏に所在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

同一需給圏内の売買市場における主な市場参加者は、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、一定規模以上の土地については、旺盛な住宅需要から、共同住宅用地として賃貸運営事業を行う不動産会社等が市場を牽引しており、土地の収益性を重視して取引を行っている。

3. 市場動向

(1) 事務所ビルの市場動向

近年では、企業の拠点集約による事業所のE市への移転が見られ、さらにオフィスワーカーの在宅勤務の広がりも相まって、同一需給圏内の事務所需要は弱含みで賃貸市場は低迷し、事務所ビルの取引市場も低調である。そのため、老朽化した事務所ビルを取り壊した跡地に賃貸共同住宅が多く建設されている。

(2) 投資用の賃貸共同住宅の市場動向

E市への通勤利便性などを背景に、市の人口は増加基調で、個人による住宅の賃借需要が堅調である。さらに、金融機関による不動産会社等に対する積極的な融資姿勢、貸出し金利の低下を受け、同一需給圏内においては、不動産会社や投資ファンドが投資用の賃貸共同住宅の売買や新規建設を積極的に行っている。

(3) 開発素地の市場動向

同一需給圏は、駅徒歩圏に位置するため、主に単身者、小世帯向けの住宅の賃借需要が堅調であり、これに対応して同一需給圏内の一定規模以上の土地については、不動産会社、デベロッパー等により賃貸共同住宅用地として活発に取引されており、開発素地の価格は上昇傾向にある。

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6(2024)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傾向が見込まれる。

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

北側：幅員約12m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30m・奥行約21m・規模600.00㎡のやや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：ない

減価要因：不整形地（－3％）

2. 建物の状況

(1) 建物概要

- ① 建築年月日：平成 2（1990）年 4 月 1 日
- ② 構造・用途：鉄筋コンクリート造地上 3 階建・事務所
- ③ 床面積合計：810.00 m²

(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 ※エレベーターはない。

(3) 仕上げ概要

- ① 外壁：コンクリート打ち放し吹付仕上げ等
- ② 内壁：ビニールクロス貼り等
- ③ 床：P タイル等
- ④ 天井：石膏ボード下地岩綿吸音板、クロス貼り等

(4) 使用資材の品等

標準的

(5) 設計及び設備の諸機能

近時の事務所ビルに求められる各フロアの床面積、天井高の水準を満たしておらず、空調などの設備も旧式である。

(6) 施工の質と量

質及び量ともに事務所ビルとして標準的である。

(7) 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。

(8) 維持管理の状態

長期間使用しておらず、維持管理が適切にされていない。経年相応以上の減価が認められる。

(9) 建物とその環境との適合の状態

対象建物は、従来、事務所ビルとして周辺環境と適合していたが、近年周辺では既存の事務所等の建物が中層共同住宅に建替わりつつあるため、環境と不適合になっている。

(10) 公法上及び私法上の規制、制約等

遵法性について、新築時の確認通知書（※）及び検査済証を確認し、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。

（※）平成 11（1999）年の建築基準法改正前に発行されていた建築物の計画が関連法令に適合していることを証明する書類で、現在の確認済証に該当する。

(11) その他（特記すべき事項）

近時の事務所ビルに求められる設計及び設備の水準を満たしておらず、また、維持管理が適切にされていないため、大きな機能的、経済的減価が認められる。事務所ビルとしての機能的、経済的な減価を回復するための設備更新や共同住宅への用途転換のための増改築は、物理的、法的には対応可能だが、その実施には多額の追加投資が必要であり、投資額に見合った価値の回復、向上は望めない。

3. 建物及びその敷地の状況

(1) 建物とその敷地との適応の状態

近隣地域の建物は、容積率をほぼ上限まで使用して建築されることが標準的であるが、対象建物の使用容積率は約 130%と対象地の容積率 200%を使い切っておらず、建物の用途及び状況からも敷地と不適応である。

(2) 修繕計画・管理計画の良否とその実施の状態

対象不動産の設備、仕様等に合致した修繕計画が策定されておらず、修繕が適切に実施されていない。

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

同一需給圏内の事務所ビルへの需要は非常に弱い。

一方、対象不動産の周辺地域では、企業の自社ビル、賃貸事務所ビル閉鎖後の賃貸共同住宅への建替えが多く見られ、典型的な需要者は、建物を取り壊し更地化した後に賃貸用の中層共同住宅を建築し、賃貸事業を行う不動産会社である。

(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

対象建物は、建築後約 34 年が経過した事務所ビルで、その設計及び設備の諸機能は、近時の事務所ビルに求められる水準を満たしておらず、維持管理の状態が悪いこと等から、同一需給圏内の代替・競争不動産と比較し、競争力は劣る。

一方、対象地は「X 駅」徒歩圏に位置し、その敷地規模から中層共同住宅地としての競争力がある。

5. 最有効使用の判定

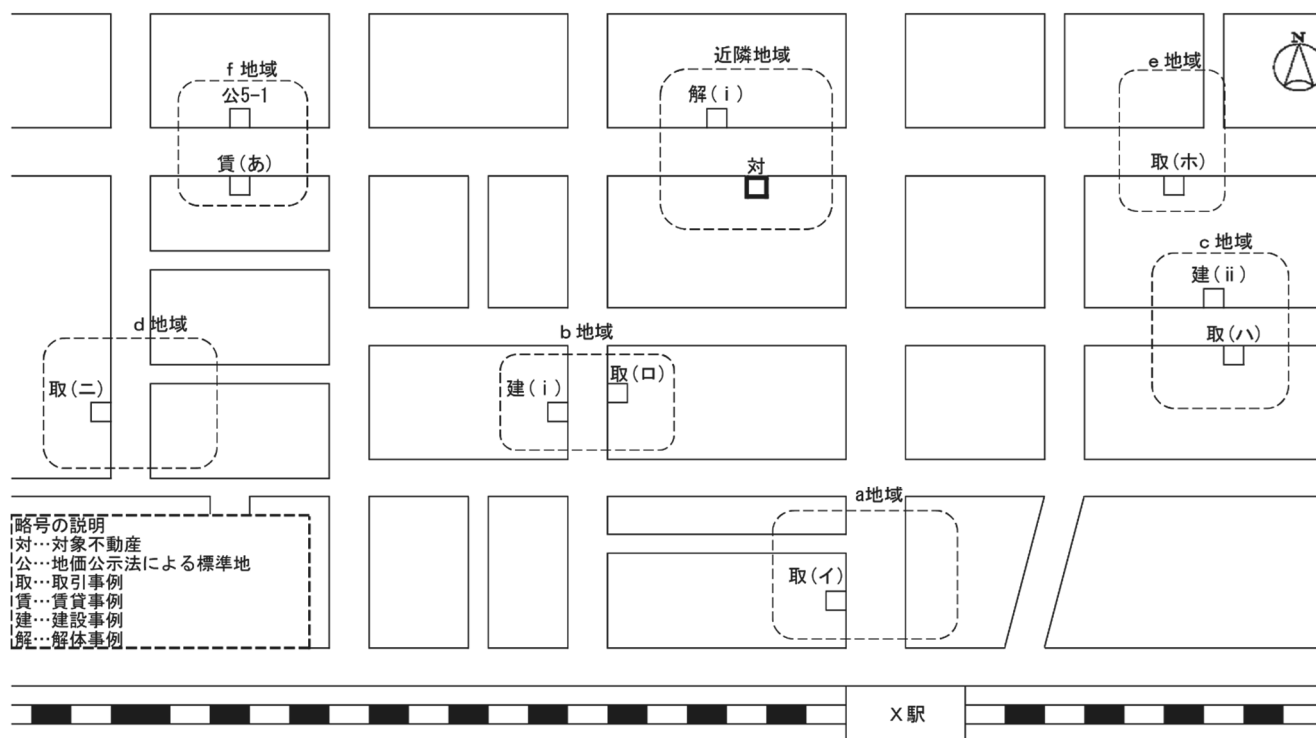
(1) 更地としての最有効使用

同一需給圏内の市場動向、対象地の立地条件、敷地規模等の個別的要因を勘案し、更地としての最有効使用を中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

対象地の更地としての最有効使用、対象建物の状況、敷地との適応及び環境との適合の状態等を総合的に勘案して、建物及びその敷地としての最有効使用を問 1 (3)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位置及び接道状況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) (注1)
近隣 地域	X駅の北方 約500m	幅員12m 舗装市道	中層共同住宅、中層事 務所が混在して建ち並 ぶ地域	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 200% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	600 m ²	中層 共同住宅	100
a 地域	X駅の北方 約100m	幅員14m 舗装市道	高層店舗付事務所が建 ち並ぶ地域	商業地域 建蔽率 80% 容積率 400% 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	900 m ²	高層 店舗付 事務所	120
b 地域	X駅の北西方 約400m	幅員8m 舗装市道	中層共同住宅を中心 に、低層店舗が混在す る地域	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 200% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	500 m ²	中層 共同住宅	105
c 地域	X駅の北東方 約500m	幅員8m 舗装市道	中層共同住宅、中層事 務所が混在して建ち並 ぶ地域	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 200% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	700 m ²	中層 共同住宅	102
d 地域	X駅の北西方 約700m	幅員8m 舗装市道	中層共同住宅、中層事 務所が混在して建ち並 ぶ地域	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 200% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	500 m ²	中層 共同住宅	94
e 地域	X駅の北東方 約600m	幅員12m 舗装市道	中層共同住宅、中層事 務所が混在して建ち並 ぶ地域	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 200% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	550 m ²	中層 共同住宅	93
f 地域	X駅の北西方 約900m	幅員12m 舗装市道	中層共同住宅、中層事 務所が混在して建ち並 ぶ地域	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 200% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	600 m ²	中層 共同住宅	92

(注1) 「地域要因に係る評点」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	・標準地の価格時点 ・取引事例の取引時点 (価格時点の地価指数) (注1)	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 (注2)	備考
標準地 5-1	f 地域	更地として	令和6(2024). 1.1 (資料6参照)	185,000 円/㎡	土地面積 550 ㎡	鉄筋コンクリート造 地上6階建 共同住宅	南側幅員 12m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	X 駅 北西方 約 900m	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概ね一致する。更地としての価格が公示されている。
取引事例 (イ)	a 地域	更地	令和5(2023). 10.5 (103.2)	210,000,000 円	土地面積 800 ㎡	平置き 駐車場	東側幅員 14m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	X 駅 北方 約 100m	標準的 ±0%	売主が自社事業所跡地を貸駐車場として暫定利用をしていたところ、現状有姿での売買となったもので、取引に当たり特別の事情はない。
取引事例 (ロ)	b 地域	更地	令和6(2024). 4.1 (101.3)	138,000,000 円	土地面積 600 ㎡	未利用	西側幅員 8m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	X 駅 北西方 約 400m	標準的 ±0%	経営不振の子会社の所有する土地を、親会社が救済目的で購入したものであるが、取引事情についての詳細は不明である。
取引事例 (ハ)	c 地域	更地	令和6(2024). 4.8 (101.3)	155,000,000 円	土地面積 700 ㎡	未利用	北側幅員 8m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	X 駅 北東方 約 500m	標準的 ±0%	第三者間の取引であり、取引に当たり特別な事情はない。
取引事例 (ニ)	d 地域	自用の建物及びその敷地	令和5(2023). 5.1 (104.9)	364,000,000 円	土地面積 500 ㎡ 建物延床面積 1,000 ㎡	鉄筋コンクリート造 地上4階建 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 北西方 約 700m	標準的 ±0%	売手企業の社宅として利用されていた土地建物につき、買手企業が同様に自社の社宅としての利用を前提に売買することになったものである。建物に関する詳細は(資料4)を参照。その他、取引に当たり特別の事情はない。
取引事例 (ホ)	e 地域	更地	令和4(2022). 11.25 (106.7)	110,000,000 円	土地面積 600 ㎡	未利用	北側幅員 12m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	X 駅 北東方 約 600m	不整形地 －30%	隣接地所有者による取引事例地の併合を目的とした取引である。詳細は(資料5)を参照。その他、取引に当たり特別な事情はない。

(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土地価格単価を指数100とした場合の、本件価格時点の土地価格単価を指数で示したものである。なお、標準地に係る地価指数の把握は別途の指示によること。

(注2) 「個別的要因」は、標準地及び各取引事例の存する地域において標準的と認められる画地の価値を100%とした場合の、標準地及び各取引事例に係る画地の増減価要因の数値である。

(資料4) 取引事例(二)に係る建物の概要

事例区分	所在する地域	建築時点 (取引時点の 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	・周辺環境との 適合性 ・建物と敷地と の適応性
取引事例 (二)	d 地域	平成31 (2019).1.1 (106.0)	297,000,000 円 (297,000 円/㎡)	建築面積 250 ㎡ 延床面積 1,000 ㎡	鉄筋コン クリート造 地上4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 昇降機設備：有り 平置駐車場：有り	環境と適合 敷地と適応

(注1) 「取引時点の建築費指数」は、建物建築時点の建築費単価を指数100とした場合の、取引時点(令和5年5月1日)の建築費単価を指数で示したものである。

(注2) 取引事例に係る建物の建築工事費に占める躯体部分、仕上げ部分及び設備部分の構成割合は、40：40：20である。

(注3) 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5) 取引事例(ホ)の取引価格に係る事情補正資料

取引事例(ホ)及び隣接地の概況は下図のとおりで、隣接地所有者が事例地の併合を目的として、正常価格と同一の市場概念のもとにおいて形成されるであろう市場価値と乖離した価格で取得したものである。

各画地の土地単価は、地域の標準的な画地の評点を100とすると、取引事例(ホ)、隣接地及び併合後の一体地の評点は、それぞれ70、95、100で、取引事例(ホ)への配分額は、一体利用による増分価値を併合前の各画地の総額比で配分した額であったことが判明している。

【取引事例(ホ)及び隣接地の概況】



（資料 6） f 地域の地価指数、建設事例（ i ） ・ （ ii ）に係る建築費指数の推移

標準地 5－1 の存する f 地域の地価指数及び建設事例（ i ） ・ （ ii ）に係る建築費指数の推移は、以下のとおりである。なお、令和 6（2024）年 1 月 1 日以降の動向は、いずれも令和 5（2023）年 7 月 1 日から令和 6（2024）年 1 月 1 日の推移と同じ傾向を示している。

指数種類 年月日	f 地域に 係る地価指数	建設事例（ i ） ・ （ ii ）に 係る建築費指数
令和 2（2020） . 1. 1	—	100
令和 2（2020） . 7. 1	—	101
令和 3（2021） . 1. 1	—	101
令和 3（2021） . 7. 1	—	101
令和 4（2022） . 1. 1	100	102
令和 4（2022） . 7. 1	100	102
令和 5（2023） . 1. 1	101	104
令和 5（2023） . 7. 1	103	106
令和 6（2024） . 1. 1	105	108

（資料 7） 対象地上の想定建物

対象地上に想定される最有効使用の建物は、以下のとおりである。

- ① 敷地面積：600 m²
- ② 構造・用途：鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建・共同住宅
- ③ 戸数：23 戸
- ④ 建築面積：210 m²
- ⑤ 延床面積：1,250 m²（容積率不算入面積 50 m²を含む。）
- ⑥ 賃貸面積：1,150 m²
- ⑦ 駐車場台数：10 台（平置き）
- ⑧ 各住戸の配置状況：住戸タイプ・賃貸面積は、下図のとおり

6 階	601 号室（Aタイプ） 賃貸面積：50 m ²	602 号室（Bタイプ） 賃貸面積：50 m ²	603 号室（Cタイプ） 賃貸面積：50 m ²	604 号室（Dタイプ） 賃貸面積：50 m ²
5 階	501 号室（Aタイプ） 賃貸面積：50 m ²	502 号室（Bタイプ） 賃貸面積：50 m ²	503 号室（Cタイプ） 賃貸面積：50 m ²	504 号室（Dタイプ） 賃貸面積：50 m ²
4 階	401 号室（Aタイプ） 賃貸面積：50 m ²	402 号室（Bタイプ） 賃貸面積：50 m ²	403 号室（Cタイプ） 賃貸面積：50 m ²	404 号室（Dタイプ） 賃貸面積：50 m ²
3 階	301 号室（Aタイプ） 賃貸面積：50 m ²	302 号室（Bタイプ） 賃貸面積：50 m ²	想定建物の基準住戸 303 号室（Cタイプ） 賃貸面積：50 m ²	304 号室（Dタイプ） 賃貸面積：50 m ²
2 階	201 号室（Aタイプ） 賃貸面積：50 m ²	202 号室（Bタイプ） 賃貸面積：50 m ²	203 号室（Cタイプ） 賃貸面積：50 m ²	204 号室（Dタイプ） 賃貸面積：50 m ²
1 階	101 号室（Aタイプ） 賃貸面積：50 m ²	102 号室（Bタイプ） 賃貸面積：50 m ²	103 号室（Cタイプ） 賃貸面積：50 m ²	管理人室 エントランス等

（資料 8）賃貸事例（あ）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) (注)	月額支払賃料 一時金等	事例の概要	備考
賃貸事例 (あ)	f 地域	新規賃料	令和 5 (2023).9.9 (101.3)	・月額支払賃料：136,000 円 ・月額共益費：10,000 円 ・敷金：2 か月分 ・礼金：1 か月分	・鉄筋コンクリート造地上 6 階建の 3 階部分 (303 号室) ・令和 5 (2023) 年 9 月竣工 ・用途：共同住宅 ・賃貸面積：55 m ²	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、賃貸事例に係る賃貸時点の賃料単価を指数 100 とした場合の、価格時点の賃料単価を指数で示したものである。

2. 賃貸事例の賃料形成要因の比較

補正項目 \ 事例等	想定建物 (基準住戸)	賃貸事例 (あ)
建物品等に係る評点 (建) (注 1)	100	102
地域要因に係る評点 (地) (注 2)	100	97
階層及び位置による格差に係る評点 (階) (注 3)	100	100
個別的要因に係る評点 (個) 又は (標) (注 4)	100	98

(注 1)「建物品等に係る評点 (建)」は、想定建物の評点を 100 とし、賃貸事例の存する建物と比較した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た評点を付したものである。なお、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、想定建物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た評点を付したものである。なお、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、想定建物及び賃貸事例について、標準的な貸室区画を 100 とし、階層・位置を除く間取り、貸室内仕様等の各住戸の個別的要因について比較した評点を示している。

3. 賃貸事例の契約条件

- 当月分の支払賃料は、毎月末に支払われる。
- 貸室の賃貸借に当たって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。敷金の額は月額支払賃料の 2 か月分であり、売買に当たって承継される。また、礼金の額は月額支払賃料の 1 か月分である。なお、契約の更新においては、更新料等のいかなる名目においても一時金の授受はない。
- 敷金は、賃貸借契約終了後に返還されるが、利息は付さない。
- 礼金は、賃貸借契約締結後は一切返却されない。
- 共益費の額については、標準的で実費相当額と認められる。
- 貸室の契約期間は 2 年で、契約は書面による。
- 各賃借人との賃貸借契約は書面による普通借家契約で、更新時に支払賃料等の改定協議を行うことになっている。

4. 賃貸事例（あ）の存する賃貸マンションの各住戸の配置状況等

6 階	601 号室（Aタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：143,000 円	602 号室（Bタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：139,000 円	603 号室（Cタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：139,000 円	604 号室（Dタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：143,000 円
5 階	501 号室（Aタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：141,000 円	502 号室（Bタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：137,000 円	503 号室（Cタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：137,000 円	504 号室（Dタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：141,000 円
4 階	401 号室（Aタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：140,000 円	402 号室（Bタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：136,000 円	403 号室（Cタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：136,000 円	404 号室（Dタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：140,000 円
3 階	301 号室（Aタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：140,000 円	302 号室（Bタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：136,000 円	賃貸事例（あ） 303 号室（Cタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：136,000 円	304 号室（Dタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：140,000 円
2 階	201 号室（Aタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：139,000 円	202 号室（Bタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：135,000 円	203 号室（Cタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：135,000 円	204 号室（Dタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：139,000 円
1 階	101 号室（Aタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：137,000 円	102 号室（Bタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：133,000 円	103 号室（Cタイプ） 賃貸面積：55 m ² 月額支払賃料：133,000 円	管理人室 エントランス等

（資料9）建設事例の概要

事例区分	所在する地域	建築時点	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1）
建設事例（i）	b 地域	令和4（2022）.8.1	330,000,000 円 （264,000 円/m ² ）	建築面積 220 m ² 延床面積 1,250 m ²	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
建設事例（ii）	c 地域	令和2（2020）.2.13	720,000,000 円 （360,000 円/m ² ）	建築面積 300 m ² 延床面積 2,000 m ²	鉄筋コンクリート造 地上7階建 共同住宅	躯体部分 50 年 仕上げ部分 30 年 設備部分 15 年	施工の質：上位 昇降機設備：有り 平置駐車場：有り	120

（注1）「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2）いずれの事例も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 10) 解体事例の概要

事例 区分	所在 する 地域	解体時点 (価格時点の 解体費指数) (注 1)	解体費	数量等	建物構造 及び用途	施工の質・設備概要等	評点 (注 2)
解体 事例 (i)	近隣 地域	令和 5 (2023). 9. 1 (103. 5)	24, 300, 000 円 (27, 000 円/㎡)	建築面積 300 ㎡ 延床面積 900 ㎡	鉄筋コンク リート造 地上 3 階建 事務所	施 工 の 質 : 標準的 昇 降 機 設 備 : 無し 平 置 駐 車 場 : 有り 築後経過年数 : 約 40 年	95

(注 1) 「価格時点の解体費指数」は、解体事例に係る解体時点の解体費単価を指数 100 とした場合の、価格時点の解体費単価を指数で示したものである。

(注 2) 「評点」は、対象建物の解体費を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) 特別な事情が存在しない標準的な解体費である。

(資料 11) 還元利回り等

土地残余法の適用に当たっては、以下の数値を用いること。

- ① 一時金の運用利回り：年 1.0%
- ② 礼金の運用益及び償却額を求める際の年賦償還率：0.2060
- ③ 基本利率（ r ）：年 4.8%
- ④ 純収益等の変動率（ g ）：年 0.2%
- ⑤ 未収入期間修正率（ α ）：0.9512（未収入期間 1 年、収入の継続期間 50 年）
- ⑥ 元利逓増償還率：基本利率（ r ）＝4.8%に対して下表のとおり

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

