

令和7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27ページ（26ページから27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題番号の欄に、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題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 建物及びその敷地の新規賃料を求める場合に関する次の問に答えなさい。

- (1) 不動産鑑定評価基準によれば、「建物及びその敷地の新規賃料固有の価格形成要因は、宅地の新規賃料を求める場合の鑑定評価に準ずるものとする。」とされています。このことを踏まえ、建物及びその敷地の新規賃料固有の価格形成要因について、不動産鑑定評価基準に記載されているものを2つ列挙しなさい。
- (2) 積算法について、次の問に答えなさい。
 - ① 賃貸借の契約内容が、建物及びその敷地の基礎価格に及ぼす影響について簡潔に説明しなさい。
 - ② 必要諸経費等として減価償却費を計上する場合と計上しない場合における、期待利回りの差異について簡潔に説明しなさい。
- (3) 賃貸事例比較法について、次の問に答えなさい。
 - ① 賃貸事例比較法を適用することが有効な場合について、簡潔に説明しなさい。
 - ② 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項には、賃貸事例を選択する場合における「契約内容の類似性を判断する際の留意事項」が例示されています。当該例示から4項目を列挙しなさい。

問2 積算法について、次の問に答えなさい。

- (1) 問1(2)①で解答した内容を踏まえ、賃貸借の契約内容が対象不動産の基礎価格に及ぼす影響を簡潔に記載した上で、対象不動産の基礎価格を求めなさい。
- (2) 積算法による積算賃料を試算しなさい。

問3 賃貸事例比較法について、次の問に答えなさい。

- (1) 賃貸事例を3つ選択し、選択した賃貸事例のそれぞれについて、月額実質賃料（賃貸面積1㎡当たり単価）を求めなさい。
- (2) 選択しなかった賃貸事例のそれぞれについて、契約内容の類似性を判断する際に留意した事項を記載した上で、選択しなかった理由を簡潔に説明しなさい。
- (3) 選択した賃貸事例により、賃貸事例比較法による比準賃料を試算しなさい。

問4 問2、問3で求めた試算賃料をもとに、対象不動産の鑑定評価額を決定しなさい。なお、鑑定評価額の決定に当たっては、各試算賃料が有する説得力に係る判断について、簡潔に説明しなさい。その際、各試算賃料の再吟味についての説明は不要である。また、各試算賃料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不要である。

別紙 1〔指示事項〕

I. 共通事項

1. 鑑定評価の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、取引事例から比準した価格、賃貸事例から比準した実質賃料、公示価格を規準とした価格、一棟の敷地の再調達原価（更地価格）、一棟の建物の再調達原価（直接法・間接法により求めたものも含む）、付帯費用の再調達原価、一棟の建物及びその敷地の積算価格、対象不動産の基礎価格、各手法を適用して試算した試算賃料並びに問 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. 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。
4. 鑑定評価の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。
5. 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、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。
6. 取引事例、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、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。
7. 問 2、問 3、問 4 については、別紙 2〔資料等〕「(資料 12) 予定賃貸借契約書」により賃貸借契約を締結することを前提とすること。
8. 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. 対象不動産が存する「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」によること。また、対象不動産の数量については、別紙 2〔資料等〕「(資料 12) 予定賃貸借契約書」に記載された【別表：賃貸借の目的物】の住戸部分の面積（壁芯面積）によること。
9. 賃貸借契約に係る預り金的性格を有する一時金の運用益と、賃料の前払的性格を有する一時金の運用益及び償却額を求める場合には、別紙 2〔資料等〕「(資料 11) 各種利回り等」に記載の数値を用いること。その際、賃料の前払的性格を有する一時金の運用益及び償却額については、賃借人の居住期間を 4 年とし、当該居住期間で償却することを想定すること。
10. 鑑定評価の各手法を適用して求める試算賃料及び鑑定評価額については、賃料の算定の期間を 1 月とすること。

Ⅱ. 問2-(1)について

1. 基礎価格を求める手法

対象不動産の基礎価格は、対象不動産が存する「一棟の建物及びその敷地」の積算価格を求め、これに対象不動産の配分率を乗ずることにより求めること。

2. 「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。）の再調達原価

一棟の敷地の再調達原価は、取引事例比較法を適用して求めた更地価格とし、以下の指示に従って査定すること。

- (1) 取引事例は、別紙2〔資料等〕「(資料3) 標準地・取引事例の概要」に記載されている中から、適切と判断される事例を3つ選択すること。
- (2) 選択しなかった各取引事例については、選択しなかった理由をそれぞれ簡潔に説明すること。
- (3) 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の単価（更地としての価格）を求める計算根拠を記載すること。
- (4) 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。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{取引事例の} \\ \text{土地価格} \\ \hline \left[\begin{array}{c} \text{更地として} \\ \text{の価格} \end{array} \right] \\ \hline \text{(単価)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{事} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{時} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{標} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{地} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{個} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{面} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{取引事例から} \\ \text{比準した価格} \\ \hline \end{array}$$

各項の略号の意味

事：事情補正	地：地域要因の比較
時：時点修正	個：一棟の敷地の個別的要因の格差修正
標：取引事例の個別的要因の標準化補正	面：一棟の敷地の面積

- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 一棟の敷地の個別的要因は、別紙2〔資料等〕「IX. 個別分析1. 一棟の建物の敷地の状況(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。
- (8) 一棟の敷地の更地価格の査定に当たっては、公示価格（別紙2〔資料等〕「(資料3) 標準地・取引事例の概要」の標準地を選択すること）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。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{公示価格} \\ \hline \text{(単価)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{時} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{標} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{地} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{個} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{面} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{公示価格を} \\ \text{規準とした} \\ \text{価格} \\ \hline \end{array}$$

各項の略号の意味

時：時点修正	個：一棟の敷地の個別的要因の格差修正
標：標準地の個別的要因の標準化補正	面：一棟の敷地の面積
地：地域要因の比較	

- (9) 一棟の敷地の個別的要因による格差修正率、取引事例の個別的要因の標準化補正率、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) 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

$$= (100\% + 2\%) \times (100\% - 5\%) \div 97\% \text{ (小数点以下第1位を四捨五入)}$$

3. 「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

一棟の建物の再調達原価は、以下の指示に基づき、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) 一棟の建物の建築工事費」に記載の「建築工事費の総額」に時点修正率を乗じて求めること。その際、時点修正率は、後掲(3)の指示により求め、一棟の建物の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。また、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7) 建設事例の概要」に記載の建設事例(i)から比準して求めること。その際、建設事例との要因比較に当たっては、別紙2〔資料等〕「(資料7) 建設事例の概要」に記載の数値を用いることとし、その計算式及び略号は、次のとおりとすること。

建設事例の 建築工事費 (単価)	×	事	×	時	×	個	×	面	=	間接法 により求めた 再調達原価
------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	------------------------

各項の略号の意味

事：事情補正	個：一棟の建物の個別的要因の格差修正
時：時点修正	面：一棟の建物の面積

また、時点修正率は、後掲(3)の指示により求め、建設事例の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。

- (3) 直接法及び間接法における時点修正率を求めるに当たっては、以下の指示に従うこと。
 - ① 建築費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7（2025）年3月31日から令和7年（2025）年8月1日までの期間の月数は、5か月

(例) 令和7（2025）年4月1日から令和7年（2025）年8月1日までの期間の月数は、4か月
 - ② 建築費指数は、別紙2〔資料等〕「(資料6) 建築費指数の推移」の記載事項により求め、特定の時点における建築費指数は、次のとおり計算し、小数点以下第2位を四捨五入して、小数点以下第1位まで求めること。

(例) 令和 7 (2025) 年 1 月 1 日の指数を 100、令和 7 (2025) 年 7 月 1 日の指数を 102 と仮定した場合において、令和 7 (2025) 年 5 月 31 日の指数を求める算出例。

$$\left\{ \left(\frac{\text{令和 7 (2025) 年 7 月 1 日の指数 (102)}}{\text{令和 7 (2025) 年 1 月 1 日の指数 (100)}} - 1 \right) \times \frac{\text{令和 7 (2025) 年 1 月 1 日} \sim \text{令和 7 (2025) 年 5 月 31 日の月数 (4)}}{\text{令和 7 (2025) 年 1 月 1 日} \sim \text{令和 7 (2025) 年 7 月 1 日の月数 (6)}} + 1 \right\} \times \text{令和 7 (2025) 年 1 月 1 日の指数 (100)}$$

≡ 求める時点の指数 (101.3) (小数点以下第 2 位を四捨五入)

4. 「一棟の建物及びその敷地」に係る付帯費用（以下「付帯費用」という。）の再調達原価

付帯費用の再調達原価は、一棟の建物に直接帰属する付帯費用（設計監理料等）及び一棟の敷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、一棟の敷地の再調達原価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、一棟の敷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、本件では考慮しないものとする。

5. 「一棟の建物及びその敷地」の減価修正

- (1) 一棟の敷地の再調達原価については、減価はないものとする。
- (2) 一棟の建物の減価修正額については、耐用年数に基づく方法（定額法、残価率 0 %）と観察減価法を併用して求めること。
- (3) 一棟の建物の躯体部分、仕上げ部分、設備部分の構成割合は、別紙 2 [資料等]「(資料 5) 一棟の建物の建築工事費」に記載の、新築時における建築工事費の内訳に基づき求めること。その際、建築工事費の内訳に記載の「その他の工事費」を除いた上で、「躯体部分の工事費」、「仕上げ部分の工事費」、「設備部分の工事費」の割合を算定し（端数処理は行わないこと）、当該割合を価格時点における再調達原価の各構成部分の割合とすること。
- (4) 一棟の建物の経済的残存耐用年数は、躯体部分は 45 年、仕上げ部分は 25 年、設備部分は 10 年とすること。
- (5) 付帯費用については、一棟の建物が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、一棟の建物の躯体部分と同様の耐用年数に基づく方法により減価修正額を求めること。
- (6) 「一棟の敷地と一棟の建物」一体としての減価の要因についても言及して、「一棟の建物及びその敷地」の減価修正額を求めること。

6. 対象不動産の配分率

- (1) 対象不動産の配分率は、一棟の建物の階層別の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、同一階層内の位置別の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。）を乗じることにより求めること。その際、各専有部分の面積については、別紙 2 [資料等]「(資料 8) 一棟の建物に存する各住戸（専有部分）の配置状況」に記載の壁芯面積を用いること。
- (2) 階層別の効用比は、別紙 2 [資料等]「(資料 9) 一棟の建物の階層別の効用比」によること。
- (3) 同一階層内の位置別の効用比は、別紙 2 [資料等]「(資料 10) 分譲事例の概要」に記載の分譲事例（α）の分譲単価比（壁芯面積当たり）と同等であるものとして査定すること。その際、対象不動産と同じ 6 階の中間住戸を基準とし、開口部の方位の類似性を考慮して求め

ること。また、位置別の効用比は、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ること。

- (4) 階層別効用比率、位置別効用比率、対象不動産の配分率については、小数点以下第 6 位を四捨五入して求めること。(例) 0.1234567 → 0.12346

Ⅲ. 問 2-(2)について

1. 期待利回りは、別紙 2〔資料等〕「(資料 11) 各種利回り等」から適切なものを選択すること。
2. 価格時点における必要諸経費等は、維持費、管理費、修繕費等、公租公課（土地）、公租公課（建物）、損害保険料、貸倒れ準備費、空室等による損失相当額の合計額とし（減価償却費は計上しない）、以下の指示に従って査定すること。

(1) 維持費、管理費

対象不動産の過去の実績額を考慮して、維持費と管理費の合計で 198,000 円（年額）とすること。

(2) 修繕費等

以下 2 つの金額の合計額とすること。

- ・ 対象不動産の所有者が管理組合に支払うこととなっている修繕積立金（年額）
- ・ 一棟の建物の再調達原価に対象不動産の配分率を乗じて得た額の 0.15%（年額）

(3) 公租公課（土地）

- ・ 対象不動産に係る土地の課税価格（評価額）を 7,200,000 円として課税標準額（固定資産税は当該課税価格の 1/6、都市計画税は当該課税価格の 1/3）を求めて記載のうえ、当該課税標準額に税率を乗じて税額（年額）を査定すること。
- ・ その際、固定資産税の税率は 1.4%、都市計画税の税率は 0.3%とすること。また、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。

(4) 公租公課（建物）

- ・ 対象不動産に係る建物の課税価格（評価額）を 19,100,000 円として課税標準額（固定資産税・都市計画税ともに、当該課税価格の 1/2 相当額）を求めて記載のうえ、当該課税標準額に税率を乗じて税額（年額）を査定すること。
- ・ その際、固定資産税の税率は 1.4%、都市計画税の税率は 0.3%とすること。また、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。

(5) 損害保険料

一棟の建物の再調達原価に対象不動産の配分率を乗じた額の 0.05%（年額）とすること。

(6) 貸倒れ準備費

敷金により担保されているものとして計上しないこと。

(7) 空室等による損失相当額

積算賃料（年額実質賃料）の 4%（年額）とすること。

IV. 問3-(1)について

1. 賃貸事例は、別紙2〔資料等〕「(資料4) 賃貸事例の概要」に記載の賃貸事例の中から、適切と判断される事例を3つ選択すること。
2. 月額実質賃料(単価)を求めるに当たっては、その計算根拠を記載すること。

V. 問3-(3)について

1. 賃貸事例から比準した実質賃料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。

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

各項の略号の意味

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：対象不動産の個別的要因の格差修正
建：建物品等格差修正	面：対象不動産の面積

2. 賃貸事例から比準した賃料を求める際に用いる数値は、別紙2〔資料等〕「(資料4) 賃貸事例の概要」の記載事項から算出すること。
3. 時点修正に当たっては、別紙2〔資料等〕「(資料4) 賃貸事例の概要」に記載の価格時点の賃料指数を用いること。

別紙2〔資料等〕

I. 依頼内容

本件は、「X駅」から南西方約600m（道路距離）に位置する高層共同住宅の一室である対象不動産について、所有者であるABCレジデンス株式会社が、第三者に対象不動産を新たに賃貸するに当たり、賃貸借の参考として、不動産鑑定士に月額支払賃料の鑑定評価を依頼したものである。

II. 対象不動産が存する「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1番地1
建 物 の 名 称	ABCマンション
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
建 築 年 月 日	令和3（2021）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 200.00 m ²
	2階 265.00 m ²
	3階 200.00 m ²
	4階 200.00 m ²
	5階 200.00 m ²
	6階 200.00 m ²
	7階 140.00 m ²
	合計 1,405.00 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1番1
地 目	宅地
地 積	430.00 m ² （建物登記簿〔全部事項証明書〕記載数量）

III. 対象不動産

【専有部分の建物の表示】

家 屋 番 号	C町1丁目1番1の604
建 物 の 名 称	604
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	6階部分 57.00 m ² （建物登記簿〔全部事項証明書〕記載数量） 壁芯数量 60.00 m ²
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	122,500分の6,000
所 有 者	ABCレジデンス株式会社

IV. 鑑定評価の基本的事項

1. 種別及び類型

家賃

2. 鑑定評価の条件

(1) 対象確定条件

- ① 価格時点において、予定賃貸借契約書の契約内容に基づき、新規に賃貸借する場合の月額支払賃料の鑑定評価
- ② 一棟の建物及びその敷地の現況を所与とした鑑定評価
- ③ 予定賃貸借契約書の内容に基づく通常の使用が直ちに可能な状態を所与とした鑑定評価

(2) 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件

特になし

(3) 調査範囲等条件

特になし

3. 価格時点

令和7（2025）年8月1日

4. 依頼目的

賃貸借の参考

5. 鑑定評価によって求める賃料の種類

正常賃料（新規賃料）

V. 予定賃貸借契約内容の確認

別紙2〔資料等〕「(資料12) 予定賃貸借契約書」のとおりである。

VI. 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県のほぼ中央に位置し、県庁所在地であるE市に西側で隣接する。面積は約30㎥である。
- (2) 沿革等 行政・商業・業務などの都市機能が高度に集積するE市にアクセスしやすく、A県都心部のベッドタウンとして発展を遂げてきた。自然も豊かで、近年においては、都市機能と自然が融合した住宅地域として人気が高くなっている。

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 国道が東西方向に市内中央部を貫通し、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 ほぼ 100%
(3) 都市ガス 普及率 約 90%

5. 土地利用の状況

- (1) 商業施設 B市の中心商業地は「X駅」の南側に所在する。当駅前には、大規模小売店舗や高層店舗付事務所ビルが建ち並び、市内における中心商業核が形成されている。近年では、当駅の地下化及び地上駅跡地上に新たな複合商業施設を開発することが決定するなど、当駅周辺の商業集積度は更に高まることが期待されている。
- (2) 住宅 「X駅」の徒歩圏（X駅からの道路距離 800m程度まで）内においては、中高層の賃貸マンションが建ち並んでおり、新たに建設中の賃貸マンションも散見される。また、市内におけるバス路線網が充実していること等から、バス通勤圏においても、自然と調和した旧来からの住宅地域が散見され、戸建住宅や分譲マンションの開発も盛んである。

VII. 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「X駅」から徒歩圏に所在する住宅地域と判定した。

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、賃貸運営事業を行う不動産会社等が中心であり、売買に際し、主に収益性を重視する傾向にある。また、賃貸借市場における主な市場参加者は、貸手としては賃貸運営事業を行う不動産会社等が、借手としては都心部に通勤する個人のファミリー層が中心であり、賃貸借に際し、最寄り駅への接近性や生活利便性を重視する傾向にある。

3. 同一需給圏内における市場動向

(1) 取引市場の動向

住宅地域としての人気の高まりを背景として、中高層共同住宅を建設可能なまとまった土地や、建て替え可能な築古の共同住宅等については、マンションデベロッパーによる取得意欲が旺盛である。また、物価上昇や低金利環境の継続等を背景として、分譲マンションの価格は高騰し続けている。

(2) 賃貸市場の動向

分譲マンションの価格が高騰し続けていることから、近時においては、分譲マンションの購入を断念するケースが増え始めており、賃貸マンションに対する需要が高まっているとともに、家賃総額を抑えるために、1戸当たりの賃貸面積は微減傾向にある。

(3) 居住目的の賃貸借における契約慣行等

- ・ 契約形態は、普通建物賃貸借契約であることが多い。
- ・ 契約期間は、2年程度が多い。
- ・ 一時金は、預り金的性格を有する敷金と、賃料の前払的性格を有する礼金のみを授受することが多い。それらの金額は、敷金については月額支払賃料の1～3か月分程度、礼金については月額支払賃料の1か月分程度が中心である。なお、賃貸借契約の更新時に一時金を授受する慣行はない。
- ・ 階段や廊下等の共用部分の維持管理に必要な費用（共益費）は、その実費相当額程度を支払賃料とは別途に約定されることが多い。
- ・ 特約事項として、居住に当たり禁止される行為（重量の大きな物品の搬入、近隣への迷惑行為等）を掲げることが多い。

4. 同一需給圏内における地価及び賃料の推移・動向

(1) 地価

近年は概ね上昇傾向で推移してきたが、住宅地域としての人気の高まりを背景として、令和7(2025)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に推移すると見込まれる。

(2) 賃料（家賃）

近年は概ね上昇傾向で推移してきたが、賃貸マンションに対する需要の高まりも相まって、契約更新時において賃料を増額改定する事例も散見され、新規契約締結時及び契約更新時のいずれについても、今後しばらくは上昇傾向が継続すると見込まれる。

VIII. 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。

IX. 個別分析

1. 一棟の建物の敷地の状況

(1) 近隣地域における位置

近隣地域の北側に位置する。

(2) 土地の状況

- | | |
|-----------|--|
| ① 街路条件 | 西側：幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）
北側：幅員約4mの舗装市道（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25m・奥行約17m・規模430.00㎡の整形な角地である。 |

(3) 標準的画地と比較した増減価要因

- | | |
|--------|---------|
| ① 増価要因 | 角地（＋5％） |
| ② 減価要因 | なし |

2. 一棟の建物の状況

(1) 建物概要

- ① 建築年月日 令和3（2021）年6月1日
- ② 構造、用途 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建、共同住宅
- ③ 床面積 延べ1,405.00 m²
- ④ 設計、用途 新耐震基準に適合した、総戸数21戸のコンパクトファミリータイプの高層共同住宅。主な共用施設は、1階のエントランスホール、管理人室、ごみ置場、駐輪場等である。住戸部分の間取りは全て2LDK、専有面積（壁芯）は55 m²又は60 m²であり、近時のコンパクトファミリータイプの賃貸マンションとしては標準的な設計である。
- ⑤ 各住戸の位置等 別紙2「資料等」「（資料8）一棟の建物に存する各住戸（専有部分）の配置状況」のとおりである。

(2) 設備概要

電気設備、給排水設備、衛生設備、空調換気設備、ガス設備、オートロック、エレベータ1基等。

(3) 仕上げ概要

- ① 外壁 磁器タイル貼等
- ② 屋上 アスファルト防水コンクリート押さえ
- ③ 内壁 塗装（エントランスホール）

(4) 使用資材の品等

中位。

(5) 施工の質及び量

質及び量ともに共同住宅として標準的である。

(6) 維持管理の状態

維持管理の状態は良好で、経年相応の減価が認められる。

(7) 一棟の建物とその環境との適合の状態

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認められない。

3. 一棟の建物及びその敷地の状況

(1) 一棟の建物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・管理計画の良否とその実施の状態

- ① 大規模修繕に係る修繕計画 あり
- ② 管理規約 あり
- ③ 管理委託先 株式会社〇〇建物管理
- ④ 管理実施の状況 管理委託先により適切に実施されている

4. 対象不動産の状況

(1) 建物概要

- ① 面積 60.00 m² (壁芯、予定賃貸借契約面積)
- ② 階層、位置、開口部 6 階の南端部分 (604 号室)、開口部は南側及び東側
- ③ 間取り 2LDK (洋室 2、LDK)
- 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、給排水設備、衛生設備、空調換気設備、ガス設備、インターネット設備等
- (3) 仕上げ概要
 - ① 内壁 ビニールクロス貼等
 - ② 床 フローリング等
 - ③ 天井 ビニールクロス貼等
- (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
維持管理の状態は良好である。
- (7) 管理費等の状態
管理組合に支払う管理費は 12,000 円 (月額)、修繕積立金は 10,000 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認められない。

5. 賃貸借契約内容

予定賃貸借契約内容は、別紙 2 [資料等]「(資料 12) 予定賃貸借契約書」のとおりである。居住目的の賃貸借契約としては一般的な内容であり、対象不動産の使用収益を制約する特段の要因は認められない。また、共益費には、実質的に賃料に相当する部分は含まれていない。

6. 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、売買市場においては、賃貸事業の運営を行う不動産会社等が中心であり、売買に際し、主に収益性を重視する傾向にある。また、賃貸借市場においては、都心部に通勤する個人のファミリー層や社宅等としての利用を考える一般企業等が中心であり、賃借に際し、最寄り駅への接近性や生活利便性を重視する傾向にある。
- (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
近隣地域は、市内における中心商業エリア「X 駅」への接近性が良好で、生活利便性も高い。また、一棟の建物の施工の質、設備仕様、共用施設の状況等は、近時におけるファミリー向け共同住宅としては標準的で、維持管理状態も良好であり、敷地と適応し、周辺環境とも適合している。かかる一棟の建物の中にあって、対象不動産は、上層階の南端に存する住戸である。専有面積、間取り、室内仕上げは標準的で、維持管理状態も良好であること等も勘案すると、対象不動産は、同一需給圏内における代替・競争関係にある不動産と比較し、相応の競争力を有していると判断される。

7. 最有効使用の判定

(1) 一棟の建物の敷地の更地としての最有効使用

同一需給圏内の市場動向、立地条件、敷地規模等の個別的要因を勘案し、高層共同住宅地と判定した。

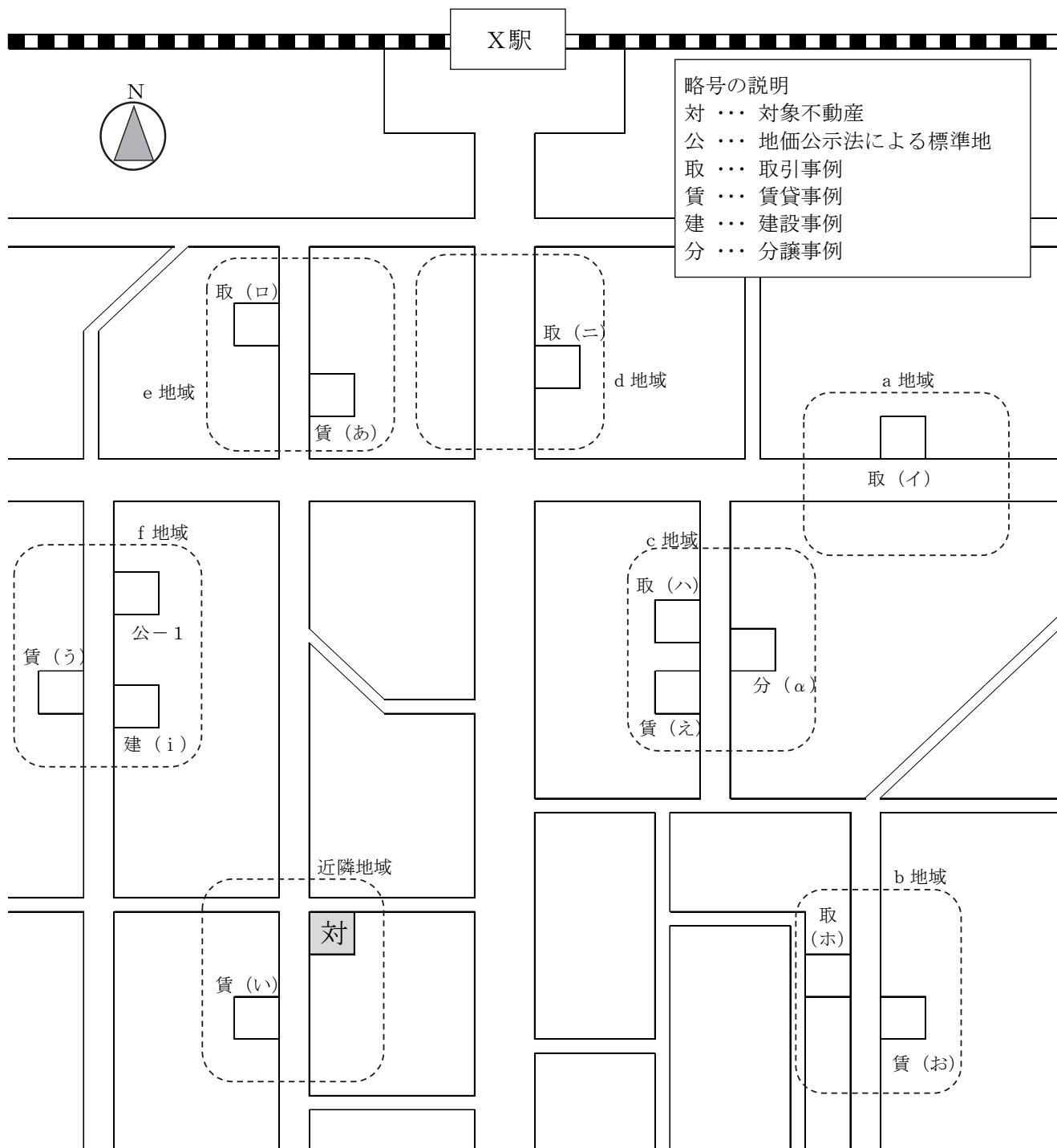
(2) 一棟の建物及びその敷地の最有効使用

一棟の建物は敷地と適応し、周辺環境とも適合していることから、現況利用を継続することと判定した。

(3) 対象不動産の最有効使用

上記(2)及び対象不動産の個別的要因を勘案し、現況利用を継続することと判定した。

(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 (注1)
近隣 地域	X駅の南西方 約 600m	幅員 8 m 舗装市道	高層共同住宅が 建ち並ぶ地域	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	450 m ²	高層 共同住宅地	
a 地域	X駅の南東方 約 400m	幅員 10m 舗装市道	高層共同住宅が 建ち並ぶ地域	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	500 m ²	高層 共同住宅地	108
b 地域	X駅の南東方 約 700m	幅員 8 m 舗装市道	高層共同住宅が 建ち並ぶ地域	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	400 m ²	高層 共同住宅地	92
c 地域	X駅の南東方 約 400m	幅員 8 m 舗装市道	高層共同住宅が 建ち並ぶ地域	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	400 m ²	高層 共同住宅地	95
d 地域	X駅の南方 約 200m	幅員 12m 舗装市道	高層店舗付共同 住宅が建ち並ぶ 地域	近隣商業地域 建蔽率 60% 容積率 400% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	750 m ²	高層 店舗付 共同住宅地	120
e 地域	X駅の南西方 約 300m	幅員 8 m 舗装市道	高層共同住宅が 建ち並ぶ地域	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	480 m ²	高層 共同住宅地	85
f 地域	X駅の南西方 約 500m	幅員 8 m 舗装市道	高層共同住宅が 建ち並ぶ地域	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	450 m ²	高層 共同住宅地	103

(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	価格時点 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 - 1	f 地域	更地として	令和 7 (2025). 1. 1 (104. 1)	453, 000 円/㎡	土地 面積 450 ㎡	鉄筋コン クリート造 地上 7 階建 共同住宅	西側幅員 8 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	X 駅 南西方 約 500m	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 6 (2024). 12. 1 (104. 6)	254, 000, 000 円	土地 面積 510 ㎡	未利用地	南側幅員 10m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	X 駅 南東方 約 400m	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 (ロ)	e 地域	更地	令和 7 (2025). 4. 18 (102. 3)	74, 000, 000 円	土地 面積 400 ㎡	未利用地	東側幅員 8 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	X 駅 南西方 約 300m	標準的 ± 0 %	一般企業が所有していた土地を、中間利益の取得を目的として系列会社に売却した取引であるが、詳細な事情については不明である。
取引事例 (ハ)	c 地域	自用の建物及びその敷地	令和 7 (2025). 3. 5 (102. 9)	152, 000, 000 円	土地 面積 420 ㎡ 建物 延床 面積 1, 250 ㎡	鉄骨造 地上 6 階建 共同住宅	東側幅員 8 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	X 駅 南東方 約 400m	不整形 地 - 2 %	老朽化した建物が存する。取壊し費用等は地域の標準的な水準である建物延床面積当たり 24, 000 円/㎡で、買主負担であったことが判明している。取引に当たりその他の特別な事情はない。
取引事例 (ニ)	d 地域	更地	令和 7 (2025). 5. 1 (101. 7)	498, 000, 000 円	土地 面積 800 ㎡	未利用地	西側幅員 12m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	X 駅 南方 約 200m	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 (ホ)	b 地域	更地	令和 7 (2025). 2. 15 (103. 5)	166, 000, 000 円	土地 面積 390 ㎡	未利用地	東側幅員 8 m 西側幅員 4 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	X 駅 南東方 約 700m	二方路 地 + 2 %	第三者間の取引であり、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。

(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) 賃貸事例の概要

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1)	月額支払賃料 一時金等 (注2)	事例の概要	備考 (注3)
賃貸事例 (あ)	e地域	新規賃料	令和7 (2025). 7.1 (100.4)	・月額支払賃料： 158,000円 ・月額共益費： 8,000円 ・敷金：3か月分 ・礼金：1か月分	・鉄筋コンクリート造地上5階建の4階部分 ・令和元(2019)年8月竣工 ・用途：共同住宅 ・間取り：2LDK ・開口部：東(中間住戸) ・賃貸面積：80㎡(壁芯)	契約形態は、期間2年(更新可)の普通建物賃貸借契約である。賃借人は一般個人で、居住目的の賃貸借契約である。賃貸借に当たり、特別な事情はない。
賃貸事例 (い)	近隣地域	新規賃料	令和7 (2025). 6.10 (100.8)	・月額支払賃料： 120,000円 ・月額共益費： 10,000円 ・敷金：1か月分 ・礼金：0か月分	・鉄筋コンクリート造地上6階建の5階部分 ・令和4(2022)年2月竣工 ・用途：共同住宅 ・間取り：2LDK ・開口部：東(中間住戸) ・賃貸面積：55㎡(壁芯)	契約形態は、期間1年の定期建物賃貸借契約である。賃借人は一般個人で、居住目的の賃貸借契約である。賃貸借に当たり、特別な事情はない。
賃貸事例 (う)	f地域	新規賃料	令和7 (2025). 1.20 (102.5)	・月額支払賃料： 135,000円 ・月額共益費： 12,000円 ・敷金：3か月分 ・礼金：1か月分	・鉄筋コンクリート造地上6階建の2階部分 ・令和3(2021)年9月竣工 ・用途：共同住宅 ・間取り：2LDK ・開口部：東(中間住戸) ・賃貸面積：60㎡(壁芯)	契約形態は、期間2年(更新可)の普通建物賃貸借契約である。賃借人は一般企業で、当該企業の一般社員家族が居住するための賃貸借契約である。賃貸借に当たり、特別な事情はない。
賃貸事例 (え)	c地域	新規賃料	令和7 (2025). 3.1 (102.1)	・月額支払賃料： 136,000円 ・月額共益費： 10,000円 ・敷金：3か月分 ・礼金：1か月分	・鉄筋コンクリート造地上7階建の4階部分 ・令和3(2021)年3月竣工 ・用途：共同住宅 ・間取り：2LDK ・開口部：東(中間住戸) ・賃貸面積：60㎡(壁芯)	契約形態は、期間2年(更新可)の普通建物賃貸借契約である。賃借人は一般個人で、居住目的の賃貸借契約である。賃貸借に当たり、特別な事情はない。
賃貸事例 (お)	b地域	新規賃料	令和7 (2025). 4.20 (101.3)	・月額支払賃料： 125,000円 ・月額共益費： 9,000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5階部分 ・令和5(2023)年9月竣工 ・用途：共同住宅 ・間取り：2LDK ・開口部：東、北(角部屋) ・賃貸面積：55㎡(壁芯)	契約形態は、期間2年(更新可)の普通建物賃貸借契約である。賃借人は一般企業で、当該企業の役員家族が居住するための賃貸借契約である。賃貸借に当たり、特別な事情はない。

(注1)「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単価を指数100とした場合の、本件価格時点の賃料単価を指数で示したものである。

(注2) いずれの事例も、共益費には、実質的に賃料に相当する部分は含まれていないことが判明している。

(注3) いずれの事例も、各事例に係る賃貸借契約書の内容に基づく通常の使用が直ちに可能な状態であったことが判明している。

2. 賃貸事例の価格形成要因の比較

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)	賃貸 事例 (え)	賃貸 事例 (お)
一棟の建物に係る評点（建）（注1）	100	98	100	98	100	102
地域要因に係る評点（地）（注2）	100	85	100	103	95	92
階層及び位置による格差に係る評点（階）（注3）	107	100	100	98	100	103
個別的要因に係る評点（個）又は（標）（注4）	100	100	100	100	100	100

（注1）「一棟の建物に係る評点（建）」は、対象不動産が存する一棟の建物の評点を100とし、賃貸事例が存する一棟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、賃貸事例が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住戸の評点を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3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、標準的な住戸を100として、階層・位置を除く各住戸の個別的要因（間取り、室内仕様等）について比較した評点を示している。

（資料5）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、令和3（2021）年6月1日に竣工し、新築時における建築工事費の総額及び内訳は以下のとおりである（すべて税抜、工事請負契約書による）。当該工事費は、竣工時点における標準的な工事費であり、その他特別な事情はない。

1. 建築工事費の総額：353,000,000 円

2. 建築工事費の内訳：以下のとおりである。

躯体部分の工事費	120,000,000 円
仕上げ部分の工事費	105,000,000 円
設備部分の工事費	75,000,000 円
その他の工事費	53,000,000 円

（資料6）建築費指数の推移

近隣地域及びf地域において、一棟の建物と類似する建物の建築費指数の推移は以下のとおりである。なお、令和7（2025）年1月1日以降の動向は、令和6（2024）年7月1日から令和7（2025）年1月1日の推移と同じ傾向を示している。

令和3 (2021). 1.1	令和3 (2021). 7.1	令和4 (2022). 1.1	令和4 (2022). 7.1	令和5 (2023). 1.1	令和5 (2023). 7.1	令和6 (2024). 1.1	令和6 (2024). 7.1	令和7 (2025). 1.1
100	102	105	109	113	115	119	123	125

(資料 7) 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・設備概要等	評点(注 1)
建設事例 (i)	f 地域	令和 6 (2024). 9. 1	446, 000, 000 円 (321, 000 円/㎡)	建築面積 260 ㎡ 延床面積 1, 390 ㎡	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 昇降機設備：有り 平均専有面積：60 ㎡ (壁芯)	105

(注 1) 「評点」は、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。

なお、地域要因に係る格差は特段認められない。

(注 2) 当事例は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 8) 一棟の建物に存する各住戸（専有部分）の配置状況

各住戸の配置状況は以下のとおりである。

(上段：部屋番号（部屋タイプ）、中段：専有面積（壁芯面積）、下段：開口部の方位)

7 階			703 号室 (C タイプ) 60.00 ㎡ 東、北 (角部屋)	704 号室 (B タイプ) 60.00 ㎡ 東、南 (角部屋)
6 階		602 号室 (A タイプ) 55.00 ㎡ 東、北 (角部屋)	603 号室 (C 'タイプ) 60.00 ㎡ 東 (中間住戸)	604 号室 (B タイプ) 60.00 ㎡ 東、南 (角部屋)
5 階		502 号室 (A タイプ) 55.00 ㎡ 東、北 (角部屋)	503 号室 (C 'タイプ) 60.00 ㎡ 東 (中間住戸)	504 号室 (B タイプ) 60.00 ㎡ 東、南 (角部屋)
4 階		402 号室 (A タイプ) 55.00 ㎡ 東、北 (角部屋)	403 号室 (C 'タイプ) 60.00 ㎡ 東 (中間住戸)	404 号室 (B タイプ) 60.00 ㎡ 東、南 (角部屋)
3 階		302 号室 (A タイプ) 55.00 ㎡ 東、北 (角部屋)	303 号室 (C 'タイプ) 60.00 ㎡ 東 (中間住戸)	304 号室 (B タイプ) 60.00 ㎡ 東、南 (角部屋)
2 階	201 号室 (A タイプ) 55.00 ㎡ 東、北 (角部屋)	202 号室 (A' タイプ) 55.00 ㎡ 東 (中間住戸)	203 号室 (C 'タイプ) 60.00 ㎡ 東 (中間住戸)	204 号室 (B タイプ) 60.00 ㎡ 東、南 (角部屋)
1 階	〔 管理人室 エントランス等 〕	102 号室 (A' タイプ) 55.00 ㎡ 東 (中間住戸)	103 号室 (C 'タイプ) 60.00 ㎡ 東 (中間住戸)	104 号室 (B タイプ) 60.00 ㎡ 東、南 (角部屋)

- ・ 対象不動産は 604 号室である。
- ・ 住戸数は、7 階 2 戸、2 階 4 戸、その他の階は 3 戸/階、合計 21 戸である。
- ・ 各階の住戸は、南北方向に、一列に配置されている（バルコニーは全住戸東側）。
- ・ 間取りは、全住戸 2 LDK である。

(資料9) 一棟の建物の階層別の効用比

7 階	105
6 階	102
5 階	100
4 階	100
3 階	100
2 階	98
1 階	95

(基準階：3 階)

(資料10) 分譲事例の概要

分譲事例(α)は、c 地域内に存する鉄筋コンクリート造7階建の高層共同住宅で、令和7(2025)年7月に竣工し、即日完売している。当分譲事例に係る土地と建物の規模、建物の仕上げや設備の状況、各住戸の配置状況等は、対象不動産が存する一棟の建物及びその敷地と類似している。

■分譲事例(α)の価格表

- ・1 段目：部屋番号（部屋タイプ）、2 段目：専有面積（壁芯面積）、3 段目：開口部の方位、4 段目：分譲価格（税抜）

7 階	701 号室 (a 1 タイプ) 57.00 m ² 東、北 (角部屋) 32,670,000 円	702 号室 (a 2 タイプ) 60.00 m ² 東 (中間住戸) 33,440,000 円	703 号室 (a 3 タイプ) 62.00 m ² 東、南 (角部屋) 36,230,000 円
6 階	601 号室 (a 1 タイプ) 57.00 m ² 東、北 (角部屋) 31,740,000 円	602 号室 (a 2 タイプ) 60.00 m ² 東 (中間住戸) 32,480,000 円	603 号室 (a 3 タイプ) 62.00 m ² 東、南 (角部屋) 35,280,000 円
5 階	501 号室 (a 1 タイプ) 57.00 m ² 東、北 (角部屋) 31,120,000 円	502 号室 (a 2 タイプ) 60.00 m ² 東 (中間住戸) 31,800,000 円	503 号室 (a 3 タイプ) 62.00 m ² 東、南 (角部屋) 34,500,000 円
4 階	401 号室 (a 1 タイプ) 57.00 m ² 東、北 (角部屋) 31,120,000 円	402 号室 (a 2 タイプ) 60.00 m ² 東 (中間住戸) 31,800,000 円	403 号室 (a 3 タイプ) 62.00 m ² 東、南 (角部屋) 34,500,000 円
3 階	301 号室 (a 1 タイプ) 57.00 m ² 東、北 (角部屋) 31,120,000 円	302 号室 (a 2 タイプ) 60.00 m ² 東 (中間住戸) 31,800,000 円	303 号室 (a 3 タイプ) 62.00 m ² 東、南 (角部屋) 34,500,000 円
2 階	201 号室 (a 1 タイプ) 57.00 m ² 東、北 (角部屋) 30,490,000 円	202 号室 (a 2 タイプ) 60.00 m ² 東 (中間住戸) 31,120,000 円	203 号室 (a 3 タイプ) 62.00 m ² 東、南 (角部屋) 33,810,000 円
1 階	〔 管理人室 エントランス等 〕	102 号室 (a 2 タイプ) 60.00 m ² 東 (中間住戸) 30,180,000 円	103 号室 (a 3 タイプ) 62.00 m ² 東、南 (角部屋) 32,780,000 円

- ・住戸数は、1 階 2 戸、その他の階は 3 戸/階、合計 20 戸である。
- ・各階の住戸は、南北方向に、一列に配置されている（バルコニーは全住戸東側）。
- ・間取りは、全住戸 2 LDK である。

(資料 11) 各種利回り等

1. 賃貸借契約に係る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

期間	運用利回り（年率）			
	0.5%	1.0%	1.5%	2.0%
1 年	1.00500	1.01000	1.01500	1.02000
2 年	0.50375	0.50751	0.51128	0.51505
3 年	0.33667	0.34002	0.34338	0.34675
4 年	0.25313	0.25628	0.25944	0.26262
5 年	0.20301	0.20604	0.20909	0.21216

3. 積算法における期待利回り
 - (1) 償却前の純収益に対応する期待利回り：年 3.8%
 - (2) 償却後の純収益に対応する期待利回り：年 3.3%

(資料 12) 予定賃貸借契約書

第 1 条（契約の締結）

賃貸人 A B C レジデンス株式会社（以下「甲」という。）及び借主〇〇〇（以下「乙」という。）は、甲が所有する【別表：賃貸借の目的物】に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

第 2 条（契約期間及び更新）

- 1 契約期間は、令和 7（2025）年 8 月 1 日から満 2 年とする。
- 2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

第 3 条（使用目的）

乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

第 4 条（賃料）

- 1 本物件の賃料は、月額 円とする。乙は、当月分の賃料を当月末までに甲に支払わなければならない。
- 2 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。
 - 一 租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合
 - 二 経済事情の変動により賃料が不相当となった場合
 - 三 近傍同種の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

第 5 条（共益費）

乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等に充てるため、別途定める共益費を甲に支払うものとする。

第 6 条（敷金）

- 1 乙は、本契約から生じる債務の担保として、第 4 条に規定する賃料の 3 か月分に相当する敷金を甲に交付するものとする。
- 2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済

に充てることを請求することができない。

- 3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を乙に返還しなければならない。ただし、本物件の明渡し時に、本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、甲は、当該債務の額を敷金から差し引いた額を返還するものとする。

第7条（礼金）

- 1 乙は、本契約締結と同時に、第4条に規定する賃料の1か月分に相当する礼金を甲に差し入れるものとする。
- 2 前項の礼金は、返還しないものとする。

第8条（禁止又は制限される行為）

- 1 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。
- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

第9条（契約期間中の修繕）

- 1 甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。
- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

第10条（契約の解除）

甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

- 一 第4条第1項に規定する賃料支払義務
- 二 前条第1項後段に規定する乙の費用負担義務
- 三 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
- 四 その他本契約書に規定する乙の義務

第11条（乙からの解約）

- 1 乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から30日分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

第12条（明渡し）

- 1 乙は、本契約が終了する日までに（第10条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、直ちに）、本物件を明け渡さなければならない。
- 2 乙は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

第13条（明渡し時の原状回復）

乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年変化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。

第14条（協議）

甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

第15条（特約条項）

乙は、本物件の使用に当たり、次に掲げる行為を行ってはならない。

- 一 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
- 二 大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
- 三 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
- 四 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

【別表：賃貸借の目的物】

■建物の名称等

名称	A B Cマンション
所在地	A県B市C町1丁目1番1
種類、構造	共同住宅（マンション）、鉄筋コンクリート造7階建

■住戸部分

所在階、住戸番号	6階、604号室
間取り、面積	2LDK、60.00㎡（壁芯面積）
設備等	トイレ（専用水洗）、浴室（専用・トイレと独立）、洗面台（浴室と独立）、洗濯機置場、給湯設備、空調換気設備、ガスコンロ、地デジ対応・CATV対応、インターネット対応、都市ガス、上水道（配水管直結）、下水道（公共下水道）、オートロック、メールボックス

■附属施設

本物件には、住戸部分以外の附属施設（駐車場、自転車置場等）は含まれない
