

令和 8 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36ページ（35ページから36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13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 本件鑑定評価に関する次の問に答えなさい。

- (1) 不動産鑑定評価基準には、「借地権取引の態様」として以下の 6 項目が列挙されている。以下の空欄 4 か所に入る文言を解答しなさい（順不同）。また、解答した「借地権取引の態様」に関し、本件鑑定評価における状況を説明している項目を本件鑑定評価の資料（別紙 2〔資料等〕「VI. 近隣地域の状況 2. 借地権固有の地域要因(2)借地権取引の態様」）の①から⑤のうち、1 つ選択し、該当項目の番号を答えなさい。

- ア

空欄

- イ 借地権の取引が一般に借地権設定者以外の者を対象として行われる地域であるか否か。
- ウ

空欄

- エ 借地権に対する権利意識について借地権者側が強い地域であるか否か。
- オ

空欄

- カ

空欄

- (2) 不動産鑑定評価基準には、「借地権の態様」として以下の 10 項目が列挙されている。以下の空欄 4 か所に入る文言を解答しなさい（順不同）。また、解答した「借地権の態様」に関し、本件鑑定評価の資料（別紙 2〔資料等〕「VII. 個別分析」）及び（別紙 2〔資料等〕「(資料 12) 土地賃貸借契約の内容」）を参照し、本件鑑定評価における借地権の態様を記述しなさい。

- ア 創設されたものか継承されたものか。
- イ

空欄

- ウ 転借か否か。
- エ

空欄

- オ 主として居住用建物のためのものか、主として営業用建物のためのものか。
- カ

空欄

- キ 特約条項の有無
- ク 契約は書面か口頭か。
- ケ

空欄

- コ 定期借地権等（借地借家法第二章第四節に規定する定期借地権等）

問 2 原価法に関する次の問に答えなさい。

- (1) 対象不動産の再調達原価を求めなさい。
- (2) 対象不動産の減価修正額を求めなさい。
- (3) 原価法による積算価格を試算しなさい。

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試算しなさい。

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。なお、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について、簡潔に説明しなさい。その際、各試算価格の再吟味についての説明は不要である。また、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で求める数値は、以下の(1)から(3)までを除き、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

- (1) 小数点以下第1位を四捨五入し、整数で求めるもの

- ① 取引事例、建物賃貸事例及び建設事例の単価
- ② 取引事例又は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おける、相乗積による標準化補正率
- ③ 積算法における必要諸経費等
- ④ 土地賃貸借契約に基づく実際実質賃料（年額）
- ⑤ 対象不動産の再調達原価合計額
- ⑥ 建物の減価修正額及びその合計額
- ⑦ 付帯費用の減価修正額
- ⑧ 対象不動産の減価修正額
- ⑨ 建物賃貸事例から比準した月額実質賃料の単価
- ⑩ 階層別効用比、位置別効用比
- ⑪ 収益還元法における各収益費用項目での計上額（以下の(3)に該当するものを除く）
- ⑫ 収益還元法における運営純収益、一時金の運用益、資本的支出及び純収益

- (2) 建物の再調達原価の構成割合

小数点第3位を四捨五入して求めること。

- (3) 公租公課

- ① 課税標準額：千円未満を切り捨てること。
- ② 税額：百円未満を切り捨てること。

2. 消費税及び地方消費税については、各手法の適用過程では考慮せず、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. 対象建物及び土地賃貸借契約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過程で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. 対象不動産又は取引事例、建物賃貸事例若しくは建設事例とされている不動産は、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、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. 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、建物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。
8. 対象不動産の数量について、対象地の数量は、別紙2〔資料等〕「(資料12) 土地賃貸借契約の

内容」に記載の数量によること。対象建物の数量は、別紙２〔資料等〕「Ⅱ．対象不動産」に記載の「建物登記簿〔全部事項証明書〕記載数量」によること。対象建物内に係る賃貸可能部分の数量は、別紙２〔資料等〕「(資料 11) 建物賃貸借状況一覧（令和 8（2026）年 7 月分）」に記載の賃貸面積によること。

9. 対象不動産に関する賃貸借契約及び建物賃貸事例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 7) 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償却期間を 4 年、年利率を 1.0%として求めること。
10. 対象建物及び建物賃貸事例における賃借人の平均賃貸借期間を住宅部分は 4 年、店舗部分は 10 年とする。

Ⅱ．問 2 について

原価法の適用に当たっては、まず、更地価格を求めた上で借地権価格を求め、これに建物及び付帯費用の再調達原価を加算する。次に、対象不動産の減価修正額を求めて再調達原価から控除し、建物及びその敷地一体としての市場性に影響する要因に起因する増減価を検討のうえ、積算価格を求めること。

Ⅲ．問 2-(1) について

1. 土地

(1) 更地価格を求める場合の留意事項

- 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」に記載の取引事例の中から、適切と判断される事例を 3 つ選択すること。
- ② 選択しなかった取引事例については、その理由を具体的に説明すること。
- ③ 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。なお、建物及びその敷地の取引事例を選択する場合は、配分法等により、取引事例に係る土地価格の単価（更地としての価格）を査定した上で比準すること。
- 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。

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

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：対象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：対象地の面積

- 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」及び別紙２〔資料等〕「(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 対象地の個別的要因は、別紙2〔資料等〕「Ⅶ. 個別分析 1. 土地(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 対象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。

$$\boxed{\text{公示価格}} \times \boxed{\text{時}} \times \boxed{\text{標}} \times \boxed{\text{地}} \times \boxed{\text{個}} \times \boxed{\text{面}} = \boxed{\text{公示価格を規準とした価格}}$$

各項の略号の意味

時：時点修正

個：対象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：対象地の面積

地：地域要因の比較

⑨ 取引事例又は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し、その計算根拠を記載すること。

(例) 取引事例Yの個別的要因：二方路地（+2%）・不整形地（-5%）

取引事例Yの個別的要因の標準化補正率

$$= (100\% + 2\%) \times (100\% - 5\%) \div 97\%$$

(2) 借地権価格を求める場合の留意事項

別紙2〔資料等〕「(資料12) 土地賃貸借契約の内容」のとおり、土地賃貸借契約の更新に際して更新料の授受が必要となる。よって、借地権価格を求めるに当たっては、将来発生する更新料の現在価値相当額を控除する前の借地権価格（以下「更新料控除前借地権価格」という。）を求め、当該価格から将来発生する更新料の現在価値相当額を控除すること。

① 更新料控除前借地権価格は、第三者間取引における正常価格を用いるものとし、以下の2手法を適用して求めること。

a. 借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち、取引の対象となっている部分を還元して価格を求める方法（以下「賃料差額還元法」という。）

b. 地域の借地権割合により求める方法（以下「借地権割合法」という。）

② 賃料差額還元法を適用する場合の留意事項

a. 賃料差額は、対象地の経済価値に即応した適正な実質賃料（年額）から、実際実質賃料（年額）を控除して求めること。ただし、実際実質賃料（年額）を求めるに当たって考慮すべき一時金は、預り金的性格を有するものに限る。

b. 対象地の経済価値に即応した適正な実質賃料（年額）は、積算法により求めること。

c. 積算法における基礎価格は、上記(1)で求めた更地価格について、契約減価の有無を考慮して査定すること。

d. 積算法における必要諸経費等は土地の公租公課のみを計上すること。公租公課は、別紙2〔資料等〕「(資料9) 対象不動産に関連する費用等」により、計算根拠を示して査定すること。

e. 本件の地代水準は、近隣地域及びその周辺地域において契約の時期等が類似する継

続地代水準の概ね中庸にあり、賃料差額は特に過大と認められず、そのすべてが慣行として取引の対象となっているものとして査定すること。

③ 借地権割合法を適用する場合の留意事項

借地権割合法は、上記(1)で求めた更地価格に、対象地に適用する借地権割合を乗じて求めること。

④ 賃料差額還元法と借地権割合法の価格査定のプロセス及び価格の特性を踏まえ、求められた価格の調整過程を記載のうえ、更新料控除前借地権価格を査定すること。

⑤ 将来発生する更新料の現在価値相当額を求める場合の留意事項

- a. 将来発生する更新料は、建物の経済的残存耐用年数等を考慮し、現行賃貸借期間（平成 29（2017）年 4 月 1 日から 30 年間）の満了に際して見込まれる更新時に授受される更新料のみとし、2047 年 3 月 31 日に支払われるものとする。
- b. 将来発生する更新料は、上記(1)で求めた更地価格を用いて、別紙 2〔資料等〕「(資料 12) 土地賃貸借契約の内容」から判断して査定すること。また、現行賃貸借期間の満了時点における更地価格は、価格時点の更地価格と同額とすること。
- c. 現行賃貸借期間満了までの期間は「現行賃貸借期間－経過年数」により求めること。
- d. 将来発生する更新料の現在価値相当額を求める際は、別紙 2〔資料等〕「(資料 7) 各種利回り等」に記載の数値を用いること。なお、年利率は 1.0%とする。

2. 建物

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。なお、両手法の特徴を説明のうえ、調整を行って、再調達原価を査定すること。

(1) 直接法は、別紙 2〔資料等〕「(資料 5) 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。なお、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。

(2) 間接法は、別紙 2〔資料等〕「(資料 6) 建設事例の概要」に記載の事例区分（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。時点修正は別紙 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。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{建設事例の} \\ \text{建築工事費} \\ \text{(単価)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{事} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{時} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{個} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{面} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{間接法} \\ \text{により求めた} \\ \text{再調達原価} \\ \hline \end{array}$$

各項の略号の意味

事：事情補正

時：時点修正

個：個別的要因の比較による格差修正

面：対象建物の延床面積

3. 付帯費用の再調達原価は、対象建物に直接帰属する付帯費用（設計監理料等）及び土地（借地権）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、上記 1. (1)で求めた更地価格の 30%と上記 2. で求めた対象建物の再調達原価の 15%の合計額を計上すること。なお、土地に直接帰属する付帯費用は、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。

IV. 問2-(2)について

1. 土地（借地権）に係る減価はない。
2. 建物
 - (1) 対象建物の減価修正額は、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。
 - (2) 対象建物の躯体部分、仕上げ部分、設備部分の構成割合は、別紙2〔資料等〕「(資料5) 建築工事費」に記載の、竣工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、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。
 - (3) 対象建物の経済的残存耐用年数は、躯体部分は40年、仕上げ部分は20年、設備部分は5年とすること。
3. 付帯費用は、対象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、対象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。

V. 問2-(3)について

対象不動産の現状の利用方法及び別紙2〔資料等〕「Ⅶ. 個別分析6. 最有効使用の判定」の記載事項を踏まえて、土地建物一体としての市場性を反映した原価法による積算価格を求めること。

Ⅵ. 問3について

収益還元法は直接還元法を適用すること。収益価格は、将来発生する更新料の現在価値相当額を控除する前の収益価格（以下「更新料控除前収益価格」という。）から、将来発生する更新料の現在価値相当額を控除して求めること。直接還元法の適用に当たっては、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、更新料控除前収益価格を求めること。なお、収益費用項目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すること。また、収益費用項目について「別紙1〔指示事項〕」及び「別紙2〔資料等〕」に記載のない運営収益、運営費用、一時金の運用益及び資本的支出は発生していないものとする。

Ⅶ. 問3-(1)について

不動産鑑定評価基準に定める運営収益の項目は、貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入、駐車場収入、その他収入、空室等損失及び貸倒れ損失である。査定に当たっては、以下の事項に留意しつつ、運用収益を求めること。

1. 貸室賃料収入

貸室のうち、価格時点において稼働している部分は、現行の賃貸条件（別紙2〔資料等〕「(資料11) 建物賃貸借状況一覧（令和8（2026）年7月分）」参照）に基づき、貸室賃料収入を計上すること。ただし、賃料の改定が予定されている住戸は改定後の賃料を計上し、空室住戸及び解約予告がある住戸（以下「空室部分等」という。）は、以下の指示に従って求めた月額支払賃料に基づき、貸室賃料収入を計上すること。

- (1) まず、対象建物内の 302 号室を標準住戸として、賃貸事例比較法を適用して当該標準住戸の月額実質賃料（単価）を求めること。
- (2) 賃貸事例比較法を適用するに当たっては、以下の指示に従うこと。
 - ① 別紙 2〔資料等〕「(資料 4) 建物賃貸事例の概要等」の建物賃貸事例のうち、適切と判断される事例 2 つを選択し、当該建物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。その際、建物賃貸事例の月額実質賃料（単価）の計算根拠を併せて記載すること。なお、当該建物賃貸事例の選択に際し、採否の理由を記載する必要はない。
 - ② 建物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) 建物賃貸事例の概要等」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) 建物賃貸事例の概要等」に記載の価格時点の賃料指数を用いること。
 - ④ 建物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。

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

各項の略号の意味

事：事情補正	階：階層による格差修正
時：時点修正	位：位置による格差修正
標：建物賃貸事例の標準化補正	個：標準住戸の個別的要因の格差修正
建：一棟の建物品等格差修正	面：標準住戸の賃貸面積
地：地域要因の比較	

- (3) 標準住戸である 302 号室を基準として、別紙 2〔資料等〕「(資料 10) 対象建物内の配置状況及び竣工時の住宅部分の月額支払賃料」に示した竣工時の住宅部分の月額支払賃料比に基づき、対象建物の階層別効用比、位置別効用比を求めること。なお、対象建物は価格時点現在において、竣工時と同様の階層別効用比、位置別効用比であり、位置別効用比は各階とも同じである。
- (4) 求めた階層別効用比、位置別効用比を用いて、空室部分等の月額実質賃料（総額）を査定した後、月額支払賃料（総額）を求めること。月額支払賃料（総額）を求める際に考慮する一時金月数は、別紙 2〔資料等〕「(資料 13) 建物賃貸借契約書（各住戸共通）」に定める敷金及び礼金の内容に基づくこと。

2. 共益費収入

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。価格時点において稼働している部分は、現行の賃貸条件（別紙 2〔資料等〕「(資料 11) 建物賃貸借状況一覧（令和 8（2026）年 7 月分）」参照）に基づき、共益費収入を計上すること。空室部分等は 1 戸当たり月額 5,500 円を計上すること。

3. 水道光熱費収入

貸室部分の水道光熱費は賃借人が電力会社等と直接契約しており、賃貸人は徴収していない。共用部分の水道光熱費は、一部を共益費に含めて賃借人から徴収しているが、それを超える部分は賃貸人が負担している。

4. その他収入

- (1) 礼金収入は、上記 1. で求めた貸室賃料収入（月額）に対して、別紙 2〔資料等〕「（資料 13）建物賃貸借契約書（各住戸共通）」及び別紙 2〔資料等〕「（資料 14）建物賃貸借契約の概要（店舗）」に定める礼金の内容に基づき、授受するものとして計上すること。なお、礼金収入は、価格時点以降に締結する新規契約分より発生するものとし、次の計算式により平準化した金額を計上すること。

礼金収入＝礼金（全貸室合計）÷平均賃貸借期間

- (2) 携帯電話事業会社から基地局設置料として毎月 20,000 円、電気使用料として半年ごとに 18,000 円が建物所有者に支払われている。これらの年額を計上すること。
- (3) 駐輪場使用料は 1 台当たり月額 400 円である。過去の使用状況から稼働率を 60%として計上すること。

5. 空室等損失

住宅部分及び店舗部分の貸室賃料収入及び共益費収入に係る空室等損失について、直近 3 年間の平均的な稼働率を踏まえて計上すること。

その他収入は、中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しており、空室等損失は計上不要である。

6. 貸倒れ損失

敷金により担保されているため、計上不要である。

VIII. 問 3-(2)について

不動産鑑定評価基準に定める運営費用の項目は、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、テナント募集費用等、公租公課、損害保険料及びその他費用である。このことを踏まえて、対象不動産の運営費用を求めること。

IX. 問 3-(3)について

1. 一時金の運用益

空室部分等は上記 VII. 1. で求めた空室部分等の月額支払賃料を踏まえ、別紙 2〔資料等〕「（資料 13）建物賃貸借契約書（各住戸共通）」に定める敷金に基づき、その他の部分は別紙 2〔資料等〕「（資料 11）建物賃貸借状況一覧（令和 8（2026）年 7 月分）」に記載の敷金に基づき、稼働率を考慮して求めること。

2. 資本的支出

次の計算式により求めること。

資本的支出＝対象建物の再調達原価×0.42%（年額）

別紙2〔資料等〕

I. 依頼内容

対象不動産は、「X 駅」から北東方約 400m（道路距離）に位置する、借地権付建物（賃貸用店舗・共同住宅、通称「αコート」）である。被相続人 P（個人）から対象不動産を相続した P の子である Q（個人）は、対象不動産を第三者に売却する場合の参考として、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 町 1 番 2
地 目 宅地
地 積 165.00 m²（契約数量、登記簿記載数量と同じ）
所 有 者 借地権設定者 宗教法人 R 寺
借 地 権 者 Q

2. 建物

所 在 A 県 B 市 C 町 1 番地 2
構 造 ・ 用 途 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 店舗・共同住宅
建 築 年 月 日 平成 29（2017）年 4 月 19 日
床 面 積 建物登記簿〔全部事項証明書〕記載数量
1 階 115.00 m²
2 階 115.00 m²
3 階 115.00 m²
4 階 115.00 m²
5 階 115.00 m²
合計 575.00 m²
所 有 者 Q

III. 鑑定評価の基本的事項

1. 種別及び類型

種別：住商混在地
類型：借地権付建物（貸家）

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8（2026）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県の南東部に位置し、面積は約50km²である。
- (2) 沿革等 B市は、都心まで約10kmの圏域に位置する。明治時代以降、市の南部に大手企業の工場等が集積し、工場勤労者や都心への通勤・通学のための住宅地域が市の中南部から東部にかけて形成されてきた。近年では、大規模工場跡地での再開発により、大型商業施設や中高層マンションが建設され、生活利便性が良好な住宅地域としての整備が進み、かつての工業地域から都心部に近い利便性の良好な住宅地域に移行し、周辺市からの人口流入が継続している。

2. 人口等

- (1) 人口 現在約46万人であり、近年は微増傾向が続いている。
- (2) 世帯数 約22万世帯

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、私鉄〇〇線が市の北部を東西に横断している。
- (2) バス 「X駅」を中心とする市営・民間バス路線網のほか、市内各地域をコミュニティバスが結んでおり、鉄道網を補完している。
- (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」の北側に所在する。当駅前には、大規模小売店舗や高層事務所ビル、高層店舗付事務所ビル、中高層店舗ビル、ホテル等が建ち並び、市内における中心商業核が形成されている。駅北東側に位置するR寺参道沿いや周辺には古くからの小規模な低層店舗や店舗併用住宅が多い。
- (2) 住宅 「X駅」の徒歩圏内においては、中高層の分譲マンション・賃貸共同住宅が建ち並んでいる。R寺周辺は店舗併用住宅が多く、その周辺で

は中低層の賃貸用店舗付共同住宅や共同住宅がみられる。郊外の駅周辺やバス通勤圏内は戸建住宅や賃貸アパート等が多い。

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「X駅」から徒歩圏（「X駅」からの道路距離 800m程度まで）に所在する住商混在地域と判定した。

2. 同一需給圏内における市場参加者の属性及び行動

(1) 土地（所有権）

同一需給圏内の売買市場における主な市場参加者は、需要者としては、賃貸共同住宅（店舗付を含む）を建築し、賃貸事業を運営する不動産会社等であり、売買に際し、収益性・投資採算性に影響を及ぼす行政的条件、交通・接近条件（最寄り駅や生活利便施設との位置関係等）、画地条件（敷地の形状・規模・接道状況等）を重視する傾向にある。供給者としては、高経年の事務所ビルや駐車場等を所有する地場の不動産会社や地元企業等である。

(2) 土地（借地権）

借地権は建物の取引に随伴して取引対象となることが一般的であり、単独で取引の対象となることは少ない。借地権売買における需要者は、既存の借地権を取得し、当該土地上の建物を賃貸用又は自用として利用する者であり、完全所有権の土地を取得する場合に比して初期取得費用を抑制し得る点に着目し、同一又は類似の立地条件において相対的に低廉な負担で土地利用を図ろうとする需要が認められる。主な需要者は賃貸事業を運営する不動産会社等であり、上記(1)に加えて、土地賃貸借契約の内容を重視する傾向にある。供給者は、既に借地権を有する者であり、相続や資産の処分等を契機として当該借地権を譲渡する者である。

(3) 建物及びその敷地

同一需給圏内の売買市場における主な市場参加者は、賃貸事業を運営する不動産会社等や収益物件として賃料収入の獲得を目論む法人や個人投資家を中心である。当該市場参加者は、主に収益性を重視する傾向にある。

(4) 建物賃貸借市場

建物賃貸借市場における主な市場参加者は、貸手としては賃貸事業を運営する不動産会社等である。借手としては、居住用不動産は、都心部に通勤する単身者やDINKs等の少人数世帯が中心であり、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。事業用不動産（店舗）は、旧来は地縁的選好性を有する地場の中小法人等が中心であったが、近年では首都圏を中心に店舗を展開する大手企業のフランチャイズ店や直営店の出店も増加している。賃貸借に際し、最寄り駅からの動線や類似業種との位置関係、背後人口の状況等を重視する傾向がある。

3. 同一需給圏内における市場動向

(1) 取引市場の動向

① 土地（所有権）

駅徒歩圏内では、店舗、事務所、共同住宅、ホテル等多様な用途での利用の競合により、

需要は強含みで推移している。特に、分譲マンションやホテルの建設が可能な規模を有する土地は、その稀少性から入札等により複数の需要者が見込まれ、高値取引が散見される状況にある。

同一需給圏における地価は令和4（2022）年以降上昇傾向で推移しており、都心部へのアクセスが良好であることを背景として、通勤・商業利用の需要が堅調であり、今後もしばらくは同様に推移すると見込まれる。

② 土地（借地権）

借地権の取引市場は、完全所有権市場と比較して流通量が限定的であり、個別性の強い市場であり、借地権単独での取引の市場動向は把握しがたい。また、建物の取引に随伴して取引される借地権は、廃止前の借地法に基づく借地権（以下「旧法借地権」という。）又は定期借地権が多い。

③ 建物及びその敷地

賃貸共同住宅（店舗付を含む）の供給については、既稼働物件の供給が少なく、また、開発素地の価格や建築費の高騰により、新規開発のスケジュールの遅延や事業自体の中止などの動きもみられるため、供給が限定的となっている。一方、まとまった規模の物件についてはREITや私募ファンド等、小規模なものは不動産会社や法人・個人投資家等による需要が強含みである。取引価格には上昇圧力が認められるものの、金融環境の動向や投資家のリスク認識の変化等を背景として、期待利回りの低下余地は限定的となっており、結果として期待利回りは概ね横ばいで推移している。

(2) 土地賃貸借市場の動向

遊休地の暫定的な利活用を目的とする等、供給者側の事情等を背景として、定期借地権設定による土地賃貸借が多い。

店舗付共同住宅として利用されている土地の新規地代水準は、地価の上昇に連動して上昇基調にある。

(3) 建物賃貸借市場の動向

新築・既存物件とも優良な物件とそれ以外の物件との間で、需要者の選好による二極化が進んでいる。築浅物件は供給が少なく、需要が供給を上回り、家賃水準は上昇傾向にある。しかしながら、築年が経過して設備が老朽化し、管理が劣る物件は、家賃水準の改善が難しく、空室期間も長期化する傾向にある。

家賃水準は、コロナ禍を経て、近年は店舗・住宅とも上昇傾向にある。賃貸共同住宅に対する需要の高まりも相まって、契約更新時に賃料を増額改定する事例も散見される。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。

(4) 居住目的の建物賃貸借における契約慣行等

① 契約形態は、普通建物賃貸借契約であることが多い。

② 契約期間は、2年程度が多い。

③ 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を授受することが多い。敷金は月額支払賃料の1～2か月分程度である。礼金は月額支払賃料の1か月分程度が中心であるが、授受しない場合もみられる。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。

- ④ 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目途として、支払賃料とは別途に約定されることが多い。
- ⑤ 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。
- (5) 店舗目的の建物賃貸借における契約慣行等
 - ① 契約形態は、普通建物賃貸借契約・定期建物賃貸借契約のいずれもみられる。
 - ② 契約期間は、普通建物賃貸借契約は2～3年程度、定期建物賃貸借契約は3～10年程度が多い。
 - ③ 一時金は、預り金的性格を有する敷金・保証金として、月額支払賃料の6～12か月分程度を授受することが多い。賃料の前払的性格を有する礼金は授受しない場合が標準的であるが、1～2か月分程度を授受することもある。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。
 - ④ 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目途として、月額支払賃料とは別途に約定されることが多い。
 - ⑤ 特約事項として、内装工事や造作に関する取扱い、原状回復の範囲、用途変更・転貸時の賃貸人の承諾等を掲げることが多い。

VI. 近隣地域の状況

1. 土地価格の地域要因

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。

2. 借地権固有の地域要因

(1) 借地権取引の慣行の有無とその成熟の程度

- ① 借地権取引の慣行は存するものと認められる。ただし、借地権が単独で取引の対象となることは少なく、通常は建物の取引に随伴して取引される。
- ② 借地権は賃借権であることが一般的であり、既存の借地権に係る土地所有者は、大地主、宗教法人（寺社仏閣）、地場の法人であることが多い。旧来からの商業地では、建物の老朽化や相続の発生を契機とした売買や建替えが行われることが多く、借地権についての権利意識は借地権設定者・借地人ともに強い。
- ③ 地代水準は、借地の開始時期によってその水準が異なり、また、税務上の事情等から高額な地代を授受するケースも多いため、低廉な地代から比較的高額な地代まで幅広く見受けられる。このため、借地契約全体を包括する形での地代水準は形成されておらず、借地契約の時期・背景等が類似するグループごとに一定の地代水準が観察されるに留まる。
- ④ 地元精通者の意見によると、借地権を当該借地権に係る土地所有者以外の第三者へ売却する場合、地域の慣行的な借地権割合は、堅固建物所有目的で更地価格の60～70%程度である。

(2) 借地権取引の態様

- ① 借地権は新規で設定されることはほとんどみられず、相続又は売買により承継されることが多い。
- ② 借地権の利用形態は、堅固建物所有・非堅固建物所有ともに多い。

- ③ 契約は書面によるものが多いが、古くからの借地権の場合は書面化されておらず、相続等による承継時に書面化される場合がみられる。
- ④ 更新料・建替え承諾料・条件変更承諾料等の一時金の授受はほぼ慣行化しており、借地権の譲渡時の名義書替料は一般に売主が負担する地域である。
- ⑤ 賃借権が登記される場合は少なく、建物所有権登記による対抗要件が具備されている場合が多い。

VII. 個別分析

1. 土地

(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 6 m の舗装市道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路）
 南側：幅員約 4 m 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 11m・奥行約 15m・規模 165.00 m² の長方形地、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（＋ 3 %）
- ② 減価要因 なし

(4) 土地の最有効使用

中層店舗付共同住宅地と判定した。

2. 借地権

対象地には借地権の登記（賃借権・地上権）はないが、対象建物は所有権保存登記がされている。

(1) 将来における賃料改定の実現性とその程度

現行賃料は別紙 2〔資料等〕「（資料 12）土地賃貸借契約の内容」のとおりである。当該賃料は近隣地域の店舗付共同住宅地の継続地代として概ね標準的な水準である。近隣地域においては、地代増減額の争いも見受けられないことから、現行賃料は当面維持されるものと推定する。

(2) 借地権の態様

対象借地権の態様は、別紙 2〔資料等〕「（資料 12）土地賃貸借契約の内容」のとおりであり、旧法借地権である。近隣地域及びその周辺類似地域内の堅固建物の店舗付共同住宅における標準的な借地権とほぼ同じであり、敷地の最有効使用を阻害するような土地賃貸借契約上の制約もないことから、借地権についての特別な個別的要因は認められない。

3. 建物

(1) 建物概要

- | | |
|-----------|--|
| ① 建築年月日 | 平成 29 (2017) 年 4 月 19 日 |
| ② 構造、用途 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建、店舗・共同住宅 |
| ③ 床面積 | 延 575.00 m ² |
| ④ 設計、用途 | 単身者向けの住宅部分 12 戸と店舗 1 区画で構成された店舗付賃貸共同住宅である。
2～5 階：1 K (壁芯面積 31 m ²) 各階 3 戸
1 階：店舗 1 区画 (壁芯面積 60 m ²)
エントランスホール、管理人室等 |
| ⑤ 各住戸の位置等 | 別紙 2 [資料等]「(資料 10) 対象建物内の配置状況及び竣工時の住宅部分の月額支払賃料」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、エレベーター
1 基等

(3) 仕上げ概要

- | | |
|-------------|--|
| ① 外壁 | 吹付けタイル等 |
| ② 屋上 | シート防水 |
| ③ 共用部分 | 内壁：タイル、ビニールクロス等
天井：不燃クロス等
床：玄昌石張り、硬質塩ビタイル等 |
| ④ 専用部分 (住宅) | 内壁：ビニールクロス等
天井：ビニールクロス等
床：フローリング等 |
| ⑤ 専用部分 (店舗) | 内壁：コンクリート打放し
天井：スラブ現し天井
床：土間コンクリート
※賃借人による内装工事前の仕上げである。 |

(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。

(6) 外構

植栽、駐輪場 (6 台)

(7) 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。

(8) 建物と周辺環境との適合の状態

対象建物は、周辺環境と適合している。

(9) 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、機能的及び経済的減価は認められ

ない。

4. 建物及びその敷地

(1) 建物とその敷地との適応の状態

対象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 管理委託先 ○○不動産管理株式会社

③ 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

(3) 賃貸経営管理の良否

① 賃貸人の状況及び賃貸借の契約内容

住宅部分は個人契約のほか、社宅利用による法人契約が含まれ、入居者は分散している。

また、別紙2〔資料等〕「(資料13) 建物賃貸借契約書(各住戸共通)」を用いて普通建物賃貸借契約を締結しており、契約内容は標準的である。店舗部分の契約内容は別紙2〔資料等〕「(資料14) 建物賃貸借契約の概要(店舗)」のとおりである。テナントは大手理容室で直営店を経営している。

以上のことから、契約条件によるリスクは認められない。

② 貸室の稼働状況

直近3年間の平均的な稼働率は、住宅部分が92%、店舗部分が100%で推移している。

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、売買市場においては賃貸事業を運営する不動産会社等や収益物件として賃料収入の獲得を目論む法人や個人投資家を中心である。主たる市場参加者は、主に収益性を重視する傾向にある。

また、建物賃貸借市場においては、都心部に通勤する単身者やDINKs等の少人数世帯が中心であり、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。

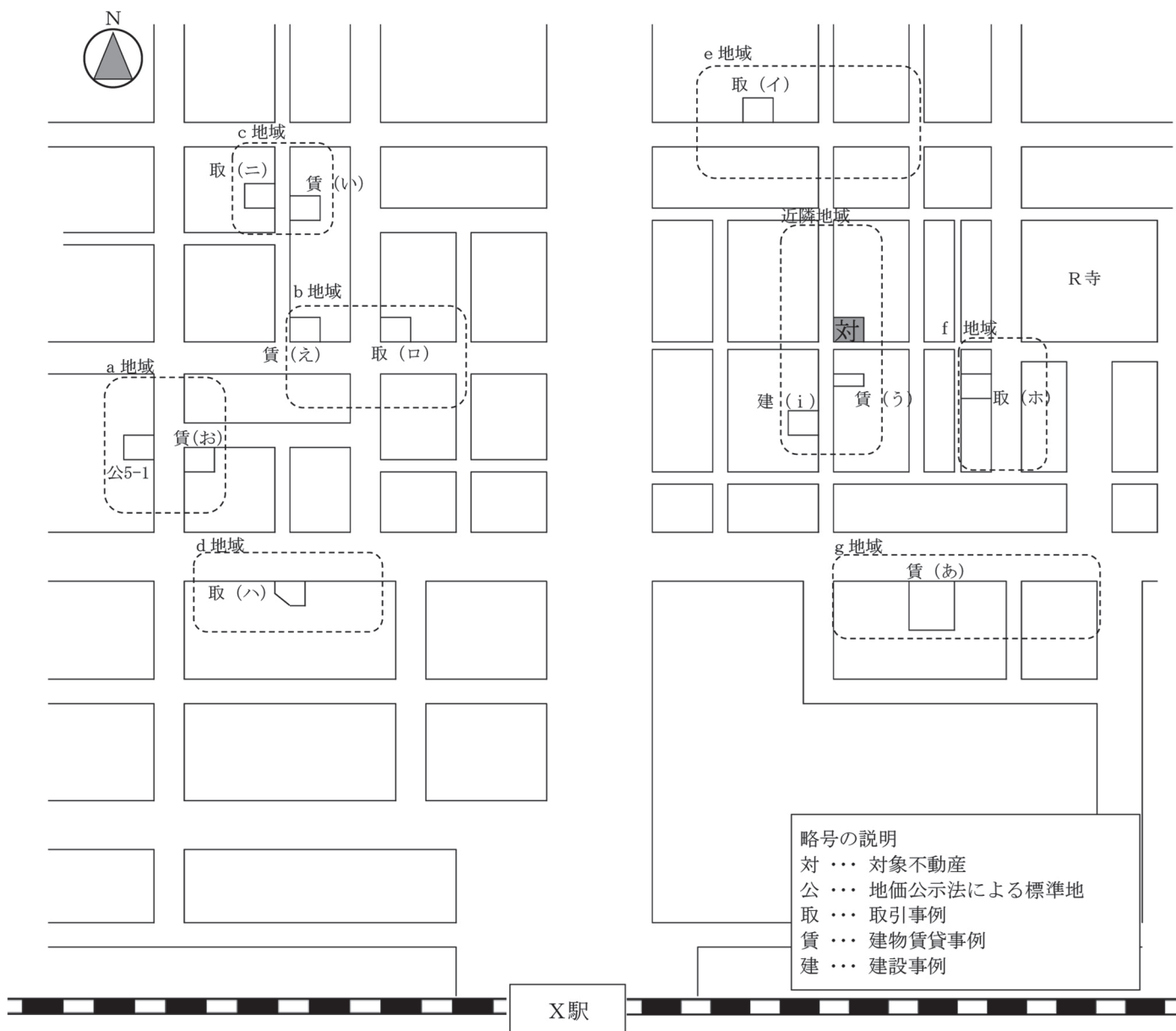
(2) 代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度

近隣地域は、市内における中心商業エリア「X駅」への接近性に優れており、周辺にスーパーマーケット、ドラッグストア、飲食店等があり、生活利便性も良好である。また、建物の施工の質、設備・仕様、共用施設の状況等は、近時における店舗付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。対象不動産は借地権付建物であり、建物の増改築や借地権譲渡に際し、賃貸人の承諾を必要とする等の制約はあるが、建物の存続期間について契約期間の更新が可能であり、借地権設定者は旧来からの大地主で、安定的な賃貸人であることなどを考慮すると、将来的に一時金が発生するものの、同規模の建物の再建築の蓋然性も認められるため、代替・競争関係にある不動産との比較において、相応の競争力を有している。

6. 最有効使用の判定

建物及びその敷地としての最有効使用は、対象建物は敷地と適応し、周辺環境とも適合しており、また、契約残存期間及び建物の経済的残存耐用年数を勘案すると、現況どおり中層店舗付共同住宅として継続利用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、建物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)
近隣 地域	X 駅北東方 約 400m	幅員 6 m 舗装市道	中層店舗付共同住宅を中 心に低層店舗・低層共同 住宅等が介在する地域	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	170 m ²	中層 店舗付共同住宅地	
a 地域	X 駅北西方 約 470m	幅員 9 m 舗装市道	中層店舗付共同住宅・中 層店舗が建ち並ぶ地域	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	200 m ²	中層 店舗付共同住宅地	105
b 地域	X 駅北西方 約 370m	幅員 8 m 舗装市道	中層店舗付共同住宅・中 層店舗が建ち並ぶ地域	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	200 m ²	中層 店舗付共同住宅地	108
c 地域	X 駅北西方 約 530m	幅員 6 m 舗装市道	中層店舗付共同住宅を中 心に低層店舗等が介在す る地域	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	180 m ²	中層 店舗付共同住宅地	98
d 地域	X 駅北西方 約 330m	幅員 15m 舗装市道	高層事務所・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 500% 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	400 m ²	高層 店舗付事務所地	125
e 地域	X 駅北東方 約 530m	幅員 8 m 舗装市道	低層共同住宅と戸建住宅 が混在する地域	第 1 種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	150 m ²	低層 共同住宅地	90
f 地域	X 駅北東方 約 530m	幅員 8 m 舗装市道	中層店舗付共同住宅を中 心に低層共同住宅が介在 する地域	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	200 m ²	中層 店舗付共同住宅地	96
g 地域	X 駅北東方 約 340m	幅員 15m 舗装市道	高層店舗付共同住宅を中 心にホテルが介在する地 域	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500% 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	120

(注) 「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	取引時点等 (価格時点の 地価指数) (注1)	公示価格 取引価格	数量等	取引時点 等における敷地の 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	a地域	更地として	令和8 (2026). 1.1 (103.3)	387,000 円/㎡	土地 面積 200 ㎡	鉄骨造 地上4階建 店舗付共同 住宅	東側幅員 9 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	X駅 北西方 約470m	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)	e地域	底地	令和8 (2026). 4.6 (101.3)	57,900,000 円	土地 面積 160 ㎡ 建物延 床面積 160 ㎡	木造 地上2階建 共同住宅	南側幅員 8 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	X駅 北東方 約530m	標準的 ±0%	地上建物は売主名義 の木造アパートであ る。築年不詳であり、 現状は廃墟となっ ている。権利関係の詳細 は不明。
取引 事例 (ロ)	b地域	貸家及びその敷地	令和8 (2026). 3.13 (102.7)	266,000,000 円	土地 面積 190 ㎡ 建物延 床面積 570 ㎡	鉄骨造 地上5階建 店舗付共同 住宅	南側幅員 8 m 舗装市道 西側幅員 8 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	X駅 北西方 約370m	角地 +5%	地元の不動産会社が 保有していた収益物 件を個人投資家が購 入した事例である。取 引時、満室稼働の物件 であり、借家人居付に よる増減価はなく、取 引に特別な事情はな い。なお、建物は鑑定 評価による建物価格 である186,000,000 円で取引されたこと が判明している。
取引 事例 (ハ)	d地域	自用の建物及びその敷地	令和8 (2026). 1.30 (104.7)	342,000,000 円	土地 面積 420 ㎡ 建物延 床面積 2,100 ㎡	鉄筋コンク リート造 地上9階建 事務所ビル	北側幅員 15m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	X駅 北西方 約330m	不整形 地 -5%	老朽化した事務所ビ ルが存する。取壊し費 用(地域の標準的な水 準である建物延床面 積当たり、29,000 円/ ㎡)は買主負担であ 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)	c地域	自用の建物及びその敷地	令和8 (2026). 6.1 (100.8)	65,000,000 円	土地 面積 175 ㎡ 建物延 床面積 190 ㎡	木造 地上2階建 店舗併用住 宅	東側幅員 6 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	X駅 北西方 約530m	標準的 ±0%	老朽化した店舗併用 住宅が存する。取壊し 費用(地域の標準的な 水準である建物延床 面積当たり、21,000 円/㎡)は売主負担で 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。

事例 区分	所在 する 地域	類 型	取引時点等 (価格時点の 地価指数) (注1)	公示価格 取引価格	数量等	取引時点 等におけ 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
取引 事例 (ホ)	f 地域	更地	令和8 (2026). 2.25 (102.5)	68,000,000 円	土地 面積 195 m ²	未利用地	東側幅員 8 m 舗装市道 西側幅員 3 m 舗装私道 上水道 下水道 都市ガス	X 駅 北東方 約 530m	二方路 地 + 1 % セット バック を必要 とする - 3 %	第三者間の取引であり、取引に当たり特別な事情はない。西側は約 6 m ² のセットバックが必要である。

(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) 建物賃貸事例の概要等

1. 建物賃貸事例の概要

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
(あ)	g地域	新規賃料	令和8 (2026). 1.20 (101.2)	・月額支払賃料：185,000円 ・月額共益費：12,000円 ・敷金：2か月分 ・礼金：1か月分	・鉄筋コンクリート造地上9階建の7階部分 ・令和5(2023)年3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：60㎡(壁芯)	契約形態は、期間3年の定期建物賃貸借契約である。分譲マンション所有者(一般個人)の転勤により、居住目的の賃貸借契約で一般個人に賃貸したものである。賃貸借に当たり、特別な事情はない。
(い)	c地域	新規賃料	令和8 (2026). 3.7 (100.8)	・月額支払賃料：88,200円 ・月額共益費：5,500円 ・敷金：1か月分 ・礼金：なし	・鉄筋コンクリート造地上5階建の2階部分 ・平成30(2018)年9月竣工 ・用途：共同住宅 ・間取り：1K ・開口部：南(中間住戸) ・賃貸面積：29㎡(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あり、居住目的の建物賃貸借契約である。賃貸借に当たり、特別な事情はない。
(う)	近隣地域	新規賃料	令和7 (2025). 10.14 (101.5)	・月額支払賃料：64,300円 ・月額共益費：3,000円 ・敷金：1か月分 ・礼金：なし	・木造2階建の2階部分 ・平成19(2007)年5月竣工 ・用途：共同住宅 ・間取り：1K ・開口部：南(中間住戸) ・賃貸面積：20㎡(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あり、居住目的の建物賃貸借契約である。賃貸借に当たり、特別な事情はない。
(え)	b地域	新規賃料	令和8 (2026). 2.24 (100.9)	・月額支払賃料：96,200円 ・月額共益費：4,500円 ・敷金：1か月分 ・礼金：1か月分	・鉄骨造4階建の4階部分 ・平成29(2017)年1月竣工 ・用途：共同住宅 ・間取り：1K ・開口部：南・西(角部屋) ・賃貸面積：30㎡(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。賃借人は法人であり、従業員が居住するための建物賃貸借契約である。賃貸借に当たり、特別な事情はない。
(お)	a地域	新規賃料	令和8 (2026). 4.1 (100.6)	・月額支払賃料：130,500円 ・月額共益費：5,000円 ・敷金：1か月分 ・礼金：1か月分	・鉄筋コンクリート造地上5階建の1階部分 ・平成26(2014)年9月竣工 ・用途：共同住宅 ・間取り：1LDK ・開口部：西(中間住戸) ・賃貸面積：40㎡(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。賃料には敷地内駐車場1台分の使用料が含まれている。賃借人は一般個人であり、居住目的の建物賃貸借契約である。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、各建物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、各事例に係る建物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. 建物賃貸事例の価格形成要因の比較

補正項目 \ 事例等	対象建物 (標準住戸)	事例 (あ)	事例 (い)	事例 (う)	事例 (え)	事例 (お)
一棟の建物品等格差修正（建）（注1）	100	110	100	88	95	97
地域要因に係る評点（地）（注2）	100	120	98	100	108	105
階層による格差に係る評点（階）（注3）	100	103	98	98	100	95
位置による格差に係る評点（位）（注4）	100	100	100	100	101	98
個別的要因に係る評点（個）又は（標）（注5）	100	105	100	100	100	100

（注1）「一棟の建物品等格差修正（建）」は、対象建物の一棟の建物としての品等に係る評点を100とし、建物賃貸事例が存する一棟の建物の品等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、建物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）「階層による格差に係る評点（階）」は、対象建物（標準住戸）及び建物賃貸事例ともに基準階を3階とし、当該基準階の住戸の評点を100とした場合の各階の効用を示す評点である。

（注4）「位置による格差に係る評点（位）」は、対象建物（標準住戸）及び建物賃貸事例の標準的な位置の住戸を開口部が南向きで中間に位置する住戸とし、当該住戸の評点を100とした場合の同一階における各住戸の効用を示す評点である。

（注5）「個別的要因に係る評点（個）又は（標）」は、対象建物（標準住戸）及び建物賃貸事例について、標準的な住戸の評点を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）建築工事費

対象建物は、平成29（2017）年4月19日に竣工し、竣工時における建築工事費の内訳及び総額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。

なお、建築工事費は竣工時と比較し、令和8（2026）年8月時点で41.9%上昇している。

① 躯体部分の工事費	54,400,000 円
② 仕上げ部分の工事費	48,000,000 円
③ 設備部分の工事費	33,600,000 円
④ その他の工事費	24,000,000 円
建築工事費の総額 (①+②+③+④)	160,000,000 円

(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 (注3)	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)
(i)	近 隣 地 域	令和7 (2025). 11.1 (103.8)	253,000,000 円	建築面積 140 m ² 延床面積 610 m ²	鉄筋コンク リート造 地上5階建 店舗付共同 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 設備：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 レベーター1基 住宅部分は1K（平均 専有面積約29 m ² ）タイ プ 店舗部分の専有面積50 m ²	110

(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を指数100とした場合の、価格時点の建築費を指数で示したものである。

(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。なお、地域要因に係る格差は無い。

(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7) 各種利回り等

1. 査定に用いる各種係数 (年利率 1.0%)

期間	複利終価率	複利現価率	年金終価率	償還基金率	年金現価率	年賦償還率
1年	1.0100	0.9901	1.0000	1.0000	0.9901	1.0100
2年	1.0201	0.9803	2.0100	0.4975	1.9704	0.5075
3年	1.0303	0.9706	3.0301	0.3300	2.9410	0.3400
4年	1.0406	0.9610	4.0604	0.2463	3.9020	0.2563
5年	1.0510	0.9515	5.1010	0.1960	4.8534	0.2060
10年	1.1046	0.9053	10.4622	0.0956	9.4713	0.1056
15年	1.1610	0.8613	16.0969	0.0621	13.8651	0.0721
16年	1.1726	0.8528	17.2579	0.0579	14.7179	0.0679
17年	1.1843	0.8444	18.4304	0.0543	15.5623	0.0643
18年	1.1961	0.8360	19.6147	0.0510	16.3983	0.0610
19年	1.2081	0.8277	20.8109	0.0481	17.2260	0.0581
20年	1.2202	0.8195	22.0190	0.0454	18.0456	0.0554
21年	1.2324	0.8114	23.2392	0.0430	18.8570	0.0530
22年	1.2447	0.8034	24.4716	0.0409	19.6604	0.0509
23年	1.2572	0.7954	25.7163	0.0389	20.4558	0.0489
24年	1.2697	0.7876	26.9735	0.0371	21.2434	0.0471
25年	1.2824	0.7798	28.2432	0.0354	22.0232	0.0454
30年	1.3478	0.7419	34.7849	0.0287	25.8077	0.0387
35年	1.4166	0.7059	41.6603	0.0240	29.4086	0.0340
40年	1.4889	0.6717	48.8864	0.0205	32.8347	0.0305
45年	1.5648	0.6391	56.4811	0.0177	36.0945	0.0277
50年	1.6446	0.6080	64.4632	0.0155	39.1961	0.0255

2. 預り金的性格を有する一時金の運用利回り：年 1.0%

3. 期待利回り：年 4.0%

4. 賃料差額還元法で適用する還元利回り：4.9%

5. 収益還元法で適用する還元利回り：5.2%

(資料8) 借地権割合

資 料	借地権割合
国税庁の財産評価基準書記載の借地権割合	70%
地元不動産業者への取材による地域の慣行的な借地権割合	堅固建物所有目的で更地価格の60～70%程度
借地権を当該借地権に係る土地所有者以外の第三者に売却した事例における借地権割合	住宅所有目的で 60%程度

上記及び対象地に係る特別な個別的要因がないことを踏まえ、対象地に適用する借地権割合を65%とすること。

(資料9) 対象不動産に関連する費用等

1. 維持管理費

清掃、設備及び警備管理費用として、〇〇不動産管理株式会社に毎月36,000円を支払っているため、年額を計上すること。

2. 水道光熱費

過去の使用料の推移を踏まえて、年額200,000円を計上すること。

3. 修繕費

修繕費は、対象建物の通常の維持管理のための費用と住宅部分の賃貸人負担の原状回復費をそれぞれ次の計算式により求めること。

(1) 対象建物の通常の維持管理のための費用（年額）＝対象建物の再調達原価×0.18%

(2) 賃貸人負担の原状回復費（年額）

＝[4,500円/㎡×賃貸人負担率50%×住宅部分の賃貸面積]÷平均賃貸借期間

4. プロパティマネジメントフィー

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、共益費収入の合計額の2.5%相当額（年額）を計上すること。

5. テナント募集費用等

住宅部分の新規入居者募集に際して行われる仲介業務等に要する費用等として、別紙1〔指示事項〕Ⅶ. 問3-(1)の1. 貸室賃料収入で求めた貸室賃料収入（月額）に基づき、以下の計算式により査定すること。

テナント募集費用等（年額）

＝住宅部分の貸室賃料収入（月額）×2か月×稼働率÷平均賃貸借期間

6. 公租公課

対象不動産が所在するB市の固定資産税の税率は1.4%、都市計画税の税率は0.3%である。

(1) 土地

対象不動産に係る土地の課税価格（評価額）は45,375,000円である。課税標準額（固定資産税は当該課税価格の6分の1、都市計画税は当該課税価格の3分の1）を求めて課税標準額を記載のうえ、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。

(2) 建物

対象不動産に係る建物の課税価格（評価額）を70,565,000円として課税標準額を求めて課税標準額を記載のうえ、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。

7. 損害保険料

対象建物の再調達原価に0.1%を乗じた額（年額）とすること。

8. その他費用

インターネット使用料を毎月15,000円支払っているため、年額を計上すること。

(資料 10) 対象建物内の配置状況及び竣工時の住宅部分の月額支払賃料

(1 段目：部屋番号、2 段目：賃貸面積、3 段目：開口部の方位、4 段目：月額支払賃料)

5 階	501号室 31㎡ 西、南（角部屋） 99,000円	502号室 31㎡ 南（中間住戸） 98,000円	503号室 31㎡ 東、南（角部屋） 99,900円
4 階	401号室 31㎡ 西、南（角部屋） 98,000円	402号室 31㎡ 南（中間住戸） 97,000円	403号室 31㎡ 東、南（角部屋） 99,000円
3 階	301号室 31㎡ 西、南（角部屋） 98,000円	302号室 31㎡ 南（中間住戸） 97,000円	303号室 31㎡ 東、南（角部屋） 99,000円
2 階	201号室 31㎡ 西、南（角部屋） 96,000円	202号室 31㎡ 南（中間住戸） 95,000円	203号室 31㎡ 東、南（角部屋） 97,000円
1 階	エントランス 管理室等	店舗 60㎡	

(資料 11) 建物賃貸借状況一覧 (令和 8 (2026) 年 7 月分)

用途	階層	部屋 番号	契約状況	賃借人 属性	賃貸 面積	月額 支払賃料	月額 共益費	敷金	礼金	原契約 締結日	契約期間		備考
											開始日	満了日	
住宅	5階	503	賃貸中	個人	31㎡	99,800円	5,500円	99,800円	99,800円	2023/11/21	2025/11/21	2027/11/20	
	5階	502	賃貸中	個人	31㎡	98,000円	5,500円	98,000円	98,000円	2025/1/7	2025/1/7	2027/1/6	
	5階	501	賃貸中	個人	31㎡	98,900円	5,500円	98,900円	98,900円	2026/2/18	2026/2/18	2028/2/17	
	4階	403	空室	—	31㎡	—	—	—	—	—	—	—	
	4階	402	賃貸中	法人	31㎡	97,000円	5,500円	97,000円	96,000円	2021/5/1	2025/5/1	2027/4/30	2025/5に賃料を増額改定した。敷金は改定後の賃料にあわせて、差額を受領した。
	4階	401	賃貸中	個人	31㎡	98,000円	5,500円	98,000円	98,000円	2026/4/30	2026/4/30	2028/4/29	
	3階	303	賃貸中	法人	31㎡	95,600円	5,500円	95,600円	95,600円	2020/8/1	2024/8/1	2026/7/31	契約更新予定であり、更新後の賃料は月額98,600円に変更することが確定している。敷金の額は原契約締結時に受領した金額のまま変更しない。
	3階	302	賃貸中	個人	31㎡	96,900円	5,500円	96,900円	96,900円	2026/7/15	2026/7/15	2028/7/14	
	3階	301	賃貸中	個人	31㎡	97,800円	5,500円	97,800円	97,800円	2024/12/25	2024/12/25	2026/12/24	
	2階	203	賃貸中	法人	31㎡	96,700円	5,500円	95,400円	95,400円	2024/3/20	2026/3/20	2028/3/19	2026/3に賃料を増額改定した。敷金の額は原契約締結時に受領した金額のまま変更しない。
	2階	202	賃貸中	個人	31㎡	93,800円	5,500円	93,800円	93,800円	2022/8/25	2024/8/25	2026/8/24	解約予告あり (退去予定：2026/8/5)
	2階	201	賃貸中	個人	31㎡	95,800円	5,500円	95,800円	95,800円	2023/6/23	2025/6/23	2027/6/22	
	住 宅 計					1,068,300円	60,500円	1,067,000円	1,066,000円				
店舗	1階	—	賃貸中	法人	60㎡	254,000円	10,000円	2,540,000円	0円	2021/5/1	2021/5/1	2031/4/30	

(資料 12) 土地賃貸借契約の内容

依頼者 Q が提示した土地賃貸借契約書・覚書や Q の説明による土地賃貸借契約の内容は次のとおりである。

1. 契約の目的

店舗・共同住宅用の堅固建物の所有を目的とする土地賃貸借

2. 契約当事者

借地権設定者：宗教法人 R 寺

借地権者：Q

3. 契約数量

165.00 m²

4. 契約の経緯

Q からの説明によると、対象不動産が存する近隣地域及びその周辺地域は、R 寺を運営する宗教法人 R 寺の所有地が多く、旧来から宗教法人 R 寺から土地を借りて、店舗や住宅を建設して利用する個人や個人事業主が多いとのことである。対象地は、昭和 5 年頃、Q の曾祖父が宗教法人 R 寺と土地賃貸借契約を締結し、洋品店を営むため、店舗併用住宅（木造 2 階建）を建築したとのことである。その後、数度の相続と建替えが行われてきた。なお、原契約の締結日や地代、一時金については書面がないため、内容は不明である。

昭和 56 年に Q の父 P が相続により借地権付建物を引き継いだ。更新料は 20 年経過毎に支払っていたとのことである。平成 29 年に P は、木造建物が老朽化してきたため、宗教法人 R 寺に建替え承諾料を支払って、現在の建物を建築した。なお、建替え承諾料の金額は 450 万円であり、宗教法人 R 寺が国税庁の路線価を 0.8 で割り戻した額をもとに算出した価格を更地価格とし、当該価格の 10% に相当する額であったとのことである。建物竣工時期にあわせて、契約期間及び地代の改定のため、土地賃貸借契約変更契約書を取り交わし、契約を更新した。令和 6 年 11 月、P が死亡したため、Q が対象不動産を相続により取得した。この時に、宗教法人 R 寺から地代改定の要望があり、現在の地代に変更となり、その旨を記載した覚書を交わしたとのことである。

5. 契約期間

平成 29（2017）年 4 月 1 日から 30 年間

6. 地代

月額 56,700 円、当月分を当月末までに支払う。

7. 一時金の有無とその内容

ない

8. 特約・その他

- ・更新後の契約期間は 30 年とする。なお、更新に際して、賃借人は賃貸人に対し、更新時の更地価格の 5 % に相当する額を支払う必要がある。
- ・賃借権の譲渡・転貸、建物増改築を行う場合は借地権設定者の承諾が必要となる。
- ・建替え承諾料は既存建築物と同じ構造・用途の場合は更地価格の 5 %、構造・用途変更の場合は更地価格の 10 % に相当する額を支払う必要がある。

(資料 13) 建物賃貸借契約書 (各住戸共通)

第 1 条 (契約の締結)

賃貸人 Q (注) (以下「甲」という。) 及び賃借人 ○○○ (以下「乙」という。) は、甲が所有する【別表：建物賃貸借の目的物】に記載する建物賃貸借の目的物 (以下「本物件」という。) について、以下の条項により建物賃貸借契約 (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、○○年○○月○○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 近傍同種の建物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 1 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 本物件内において、犬、猫、その他近隣に迷惑を及ぼすおそれのある動物の飼育（一時的な預かりを含む）をすること。また、動物を本物件内に持ち込むこと。
- 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。

（注）Qが相続する前はPが賃貸人

【別表：建物賃貸借の目的物】

■建物の名称等

名称	αコート
所在地	A県B市C町1番地2
種類・構造	店舗・共同住宅、鉄筋コンクリート造5階建

■住戸部分

所在階、住戸番号	○階、○○○号室
間取り、面積	1K、31㎡（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、オートロック、地デジ対応・CATV対応、インターネット対応、メールボックス、都市ガス、上水道（配水管直結）、下水道（公共下水道）、エレベーター

（資料14）建物賃貸借契約の概要（店舗）

店舗部分に係る建物賃貸借契約の主な内容は以下のとおりである。

1. 契約の目的

理容サービスの店舗及び当該店舗運営のための事務所として使用することを目的とする借地
借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約

2. 賃貸人

Q（被相続人Pの賃貸人の地位を相続により承継）

3. 賃借人

S株式会社

4. 契約数量

60㎡

5. 契約期間

令和3（2021）年5月1日～令和13（2031）年4月30日までの10年間

6. 月額支払賃料及び共益費

月額支払賃料254,000円、月額共益費10,000円

なお、法令の改正又は賃貸借開始日後の施設の改造等を原因として公租公課その他の負担の増徴があった場合には、賃料の増額を行うこととし、その金額については協議を行う。

7. 敷金

月額支払賃料10か月分

預り金的性格を有する一時金で、無利息で預かり、賃貸借契約終了後賃借人が本建物を明け渡したときは、速やかに賃借人の賃貸人に対する本契約上の一切の債務を控除した上で、賃借人に一括して返還するものとする。

8. 礼金

なし

9. 特約

(1) 建物等の工事区分・資産区分

(工事区分)

A工事：建築基準法及びその他関係法令等に建物が適合するために最小限必要な、賃貸人の責任と費用負担により行う工事

B工事：A工事と密接に関連し、賃借人が自己の責任と費用負担により行う工事

C工事：B工事以外の工事で賃借人が自己の責任と費用負担により行う持込工事

(資産区分)

A工事：賃貸人の資産とする。

B工事：賃借人の資産とする。

C工事：賃借人の費用負担で行った資産は賃借人の資産とする。

(2) 修繕・保守管理等

① 賃貸借期間の途中で、A工事による資産に関して、天災地変その他の事由による損傷等の修繕又は大規模修繕等が必要となった場合は、原則として賃貸人がその費用を負担するが、その実施に伴い賃借人の持込資産の修繕を要するときは、賃借人がその費用を負担し、部分的な補修、一部部品の交換、オーバーホール等の恒常的に実施する修繕工事は、賃借人がその費用を負担する。

② 賃借人は、賃借部分の維持管理に必要な一切の業務を、自己の責任及び費用負担において行う。

③ 賃借人は、賃借部分の保全のため、日常のメンテナンス、これに関連した小修繕並びに法定点検及び定期点検を自己の責任及び費用負担において行う。

④ 賃借人は、自己の責任及び費用負担により建物に営業上必要な設備・造作の設置、改修、修繕、模様替等又は袖看板等の宣伝設備を設置し、若しくはこれを変更することができる。ただし、当該設置又はその変更が、賃貸人の資産に影響を及ぼす場合は、あらかじめ賃貸人と協議の上、賃貸人の承諾を得なければならない。

(以下余白)

