

# 鑑定理論（演習問題）

＜解答例＞※ゴシック体の部分は解答用紙に予め記載されています。

## 問1-(1) 鑑定評価で求めるべき価格の種類及びその定義

（価格の種類）：限定価格

（定義）：市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格

## 問1-(2) 事例の選択要件（箇条書き）

- ・ 価格牽連性（場所的同一性）
- ・ 事情の正常性又は正常補正可能性
- ・ 時点修正可能性
- ・ 要因比較可能性
- ・ 契約内容の類似性

## 問2 対象不動産について

### 問2-(1)-① 取引事例から比準した価格

#### 事例（ハ）を採用

土地価格 (単価) (円/㎡)	事	時	標	地	個	面 (㎡)	取引事例から 比準した価格 (円)
134,000	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{102.4}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×
				$\frac{100}{98}$	×	$\frac{105}{100}$	×
						180	≒ 26,500,000

(※)取引事例に係る土地価格(単価)の査定根拠(建物及びその敷地の取引事例を選択する場合も記載すること)

$$22,800,000 \text{ 円} \div 170 \text{ ㎡} \approx 134,000 \text{ 円/㎡}$$

### 問2-(1)-② 比準価格の査定

事例（ハ）は、規模の類似した更地の事例であり、取引時点も比較的新しく、規範性は高い。よって、比準価格を26,500千円と査定した。

### 問2-(2) 公示価格を規準とした価格

#### 標準地（－1）を採用

公示価格 (円/㎡)	時	標	地	個	面 (㎡)	公示価格を 規準とした価格 (円)
130,000	×	$\frac{102.4}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{105}{100}$
				$\frac{100}{98}$	×	180
						≒ 25,700,000

**(※) 価格時点の地価指数の査定根拠**

$$\left\{ \left[ \frac{100}{98} - 1 \right] \times \frac{7}{6} + 1 \right\} \times 100 \doteq 102.4$$

**問2-(3) 対象不動産の正常価格の査定**

比準価格は、市場の実態を反映し実証的であり、公示価格を規準とした価格との均衡を得ていることから、対象不動産の正常価格を26,500千円と査定した。

**問3 隣接不動産について****問3-(1)-① 取引事例から比準した価格****事例(チ)を採用**

土地価格 (単価) (円/㎡)	事	時	標	地	個	面 (㎡)	取引事例から 比準した価格 (円)							
160,000	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{102.6}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{97}$	×	$\frac{105}{100}$	×	1,000	≐	178,000,000

**(※) 取引事例に係る土地価格(単価)の査定根拠(建物及びその敷地の取引事例を選択する場合も記載すること)**

取引価格に買主負担の建物取壊費用を加算して、更地としての価格(単価)を求める。

$$(141,000,000 \text{ 円} + 15,000 \text{ 円/㎡} \times 200 \text{ ㎡}) \div 900 \text{ ㎡} = 160,000 \text{ 円}$$

**問3-(1)-② 比準価格の査定**

事例(チ)は、複合不動産の事例であるが、買主負担の建物取壊費用を加算して適切に更地としての価格を求めており、取引時点は新しく、規模も類似しているため、規範性は高い。よって、比準価格を178,000千円と査定した。

**問3-(2) 収益還元法****問3-(2)-① 賃貸事例から比準した賃料(想定建物の基準住戸(3階Bタイプ302号室))****賃貸事例(え)を採用**

月額 実質賃料 (単価) (円/㎡)	事	時	標	建	地	基	個	面積 (㎡)	賃貸事例から 比準した賃料 (円)									
2,140	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{101.0}{100}$	×	$\frac{100}{101}$	×	$\frac{100}{98}$	×	—	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	70	≐	153,000

**(※) 賃貸事例に係る月額実際実質賃料(単価)の査定根拠**

$$\{147,000 \text{ 円} + (147,000 \text{ 円} \times 2 \text{ ヶ月} \times 1.0\% + 147,000 \text{ 円} \times 0.2060) \div 12 \text{ ヶ月}\} \div 70 \text{ ㎡} \\ \doteq 2,140 \text{ 円/㎡}$$

**問3-(2)-② 基準住戸(3階Bタイプ302号室)の月額支払賃料の査定(単価)**

I 総額(月額支払賃料をaとする)

$$a + (a \times 2 \text{ヶ月} \times 1.0\% + a \times 0.2060) \div 12 \text{ヶ月} = 153,000 \text{円}$$

$$a \doteq 150,000 \text{円}$$

II 単価

$$I \div 70 \text{m}^2 \doteq 2,140 \text{円/m}^2$$

**問3-(2)-③ 建物全体の貸室賃料収入(月額)**

$$2,140 \text{円/m}^2 \times 1,890 \text{m}^2 = 4,044,600 \text{円}$$

**問3-(2)-④ 総収益の査定**

I 貸室賃料収入

$$\text{③} \times 12 \text{ヶ月} = 48,535,200 \text{円}$$

II 駐車場使用料(その他の収入)

$$18,000 \text{円/台} \times 21 \text{台} \times 12 \text{ヶ月} = 4,536,000 \text{円}$$

III 貸倒れ損失

類似不動産の賃借人の状況等を考慮し、計上しない。

IV 空室等による損失相当額

$$48,535,200 \text{円} \times (1 - 95\%) + 4,536,000 \text{円} \times (1 - 90\%) = 2,880,360 \text{円}$$

V 有効総収益

$$I + II - III - IV = 50,190,840 \text{円}$$

VI 敷金の運用益

$$4,044,600 \text{円} \times 2 \text{ヶ月} \times 95\% \times 1.0\% \doteq 76,847 \text{円}$$

VII 礼金の運用益及び償却額

$$4,044,600 \text{円} \times 95\% \times 0.2060 \doteq 791,528 \text{円}$$

VIII 総収益

$$V + VI + VII = 51,059,215 \text{円}$$

**問3-(2)-⑤ 総費用の査定****a. 建物再調達原価の査定****建設事例(α)から査定した建物再調達原価**

建築工事費 (単価) (円/m <sup>2</sup> )	事	時	個	面 (m <sup>2</sup> )	建物再調達原価 (円)
217,000	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{104.0}{100}$	×
			×	$\frac{100}{98}$	×
				2,250	≐ 518,000,000

**b. 総費用の査定**

## I 修繕費

$$518,000,000 \text{ 円} \times 0.5\% = 2,590,000 \text{ 円}$$

## II 維持管理費

$$51,059,215 \text{ 円} \times 3\% \approx 1,531,776 \text{ 円}$$

## III 公租公課

$$i \text{ 土地} : 90,000,000 \text{ 円} \times 1/6 \times 1.4\% + 90,000,000 \text{ 円} \times 1/3 \times 0.3\% = 300,000 \text{ 円}$$

$$ii \text{ 建物} : 518,000,000 \text{ 円} \times 0.5 \times (1.4\% + 0.3\%) = 4,403,000 \text{ 円}$$

## IV 損害保険料

$$518,000,000 \text{ 円} \times 0.05\% = 259,000 \text{ 円}$$

## V 建物等の取壊費用の積立金

$$518,000,000 \text{ 円} \times 0.05\% = 259,000 \text{ 円}$$

## VI 総費用（I～V計）

$$9,342,776 \text{ 円}$$

**問3-(2)-⑥ 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益の査定**

## I 純収益

$$\textcircled{4} - \textcircled{5} = 41,716,439 \text{ 円}$$

## II 建物に帰属する純収益

$$518,000,000 \text{ 円} \times 0.06426 = 33,286,680 \text{ 円}$$

(躯体)                      (仕上)                      (設備)

$$(\textcircled{*}) \text{ 元利逋増償還率} : 0.0515 \times 0.4 + 0.0622 \times 0.4 + 0.0939 \times 0.2 = 0.06426$$

## III 土地に帰属する純収益

$$I - II = 8,429,759 \text{ 円}$$

## IV 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益

$$III \times 0.9355 \approx 7,886,040 \text{ 円}$$

**問3-(2)-⑦ 還元利回りの査定**

$$4.8\% - 0.2\% = 4.6\%$$

**問3-(2)-⑧ 土地残余法による収益価格**

$$\textcircled{6} \div \textcircled{7} \approx 171,000,000 \text{ 円}$$

**問3-(3) 公示価格を規準とした価格**

**標準地（-3）を採用**

公示価格 (円/㎡)	時	標	地	個	面 (㎡)	公示価格を 規準とした価格 (円)
160,000	×	$\frac{103.6}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{-}$
		$\frac{105}{100}$	×	1,000	≒	174,000,000

**(※) 価格時点の地価指数の査定根拠**

$$\left\{ \left[ \frac{100}{97} - 1 \right] \times \frac{7}{6} + 1 \right\} \times 100 \approx 103.6$$

**問3-(4) 隣接不動産の正常価格の査定**

比準価格（178,000千円）と収益価格（171,000千円）の中庸値を採用し、隣接不動産の正常価格を174,500千円と査定した。当該価格は、公示価格を規準とした価格との均衡を得ており妥当である。

**問4 一体不動産について**

**問4-(1)-① 位置別効用比の査定（3階Cタイプの基準住戸を標準100とする）**

Aタイプ：(42,000千円÷77㎡)÷(36,400千円÷70㎡)×100≒105

Bタイプ：(40,200千円÷75㎡)÷(36,400千円÷70㎡)×100≒103

Cタイプ：100

Dタイプ：(33,800千円÷65㎡)÷(36,400千円÷70㎡)×100=100

Eタイプ：(38,600千円÷72㎡)÷(36,400千円÷70㎡)×100≒103

**問4-(1)-② 効用総積数の査定（3階Cタイプの基準住戸を標準100とする）**

階	A	B	C	D	E	効用積数
7	$104 \times (105 \times 70 \text{ ㎡} + 103 \times 75 \text{ ㎡} + 100 \times 70 \text{ ㎡} + 100 \times 55 \text{ ㎡} + 103 \times 65 \text{ ㎡})$					=3,564,080
6	$102 \times (105 \times 70 \text{ ㎡} + 103 \times 75 \text{ ㎡} + 100 \times 70 \text{ ㎡} + 100 \times 55 \text{ ㎡} + 103 \times 65 \text{ ㎡})$					=3,495,540
5	$101 \times (105 \times 70 \text{ ㎡} + 103 \times 75 \text{ ㎡} + 100 \times 70 \text{ ㎡} + 100 \times 55 \text{ ㎡} + 103 \times 65 \text{ ㎡})$					=3,461,270
4	$100 \times (105 \times 70 \text{ ㎡} + 103 \times 75 \text{ ㎡} + 100 \times 70 \text{ ㎡} + 100 \times 55 \text{ ㎡} + 103 \times 65 \text{ ㎡})$					=3,427,000
3	$100 \times (105 \times 70 \text{ ㎡} + 103 \times 75 \text{ ㎡} + 100 \times 70 \text{ ㎡} + 100 \times 55 \text{ ㎡} + 103 \times 65 \text{ ㎡})$					=3,427,000
2	$99 \times (105 \times 70 \text{ ㎡} + 103 \times 75 \text{ ㎡} + 100 \times 70 \text{ ㎡} + 100 \times 55 \text{ ㎡} + 103 \times 65 \text{ ㎡})$					=3,392,730
1	$98 \times (105 \times 70 \text{ ㎡} + 103 \times 75 \text{ ㎡} + 100 \times 70 \text{ ㎡} + 100 \times 55 \text{ ㎡})$					=2,702,350
	効用総積数					23,469,970

**問4-(2)-① 分譲事例から比準した価格(想定建物の基準住戸(3階Cタイプ303号室))**

**分譲事例(乙)を採用**

取引価格 (単価) (円/㎡)	事	時	地	区	建	専	面 (㎡)	分譲事例から 比準した価格 (円)						
480,000	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100.0}{100}$	×	$\frac{100}{97}$	×	$\frac{100}{99}$	×	$\frac{100}{100}$	×	70	≒	35,000,000

**(※)分譲事例に係る取引価格(単価)の査定根拠**

$$33,600,000 \text{ 円} \div 70 \text{ ㎡} = 480,000 \text{ 円/㎡}$$

**問4-(2)-② 分譲販売総収入の査定**

I 基準住戸の販売価格(単価) :  $35,000,000 \text{ 円} \div 70 \text{ ㎡} = 500,000 \text{ 円/㎡}$

II 分譲販売総収入

$$500,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{23,469,970}{100 \times 100^*} = 1,173,498,500 \text{ 円}$$

\* 基準住戸の階層別・位置別効用比

**問4-(2)-③ 分譲販売総費用の査定**

**a. 建築工事費の査定**

**建設事例(γ)から査定した建築工事費**

建築工事費 (単価) (円/㎡)	事	時	個	面 (㎡)	建築工事費 (円)					
269,000	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{103.0}{100}$	×	$\frac{100}{99}$	×	2,700	≒	756,000,000

**b. その他の費用の査定**

I 開発負担金

なし

II 販売費及び一般管理費

$$\text{②} \times 12\% = 140,819,820 \text{ 円}$$

## 問4-(2)-④ 開発法による価格

項目	割合 (%)	金額 (円)	割引期間 (月)	複利現価率 (投下資本収益率 13%)	複利現価 (円)
分譲販売収入 (1,173,498,500) 円	9	105,614,865	12	0.8850	93,469,156
	81	950,533,785	16	0.8496	807,573,504
	10	117,349,850	17	0.8410	98,691,224

収入計(999,733,884)円

項目	割合 (%)	金額 (円)	割引期間 (月)	複利現価率 (投下資本収益率 13%)	複利現価 (円)
建築工事費 (756,000,000) 円	10	75,600,000	6	0.9407	71,116,920
	10	75,600,000	11	0.8940	67,586,400
	80	604,800,000	16	0.8496	513,838,080

開発負担金 ( )円					

販売費及び 一般管理費 (140,819,820)円	50	70,409,910	6	0.9407	66,234,602
		50	70,409,910	12	0.8850

費用計(781,088,772)円

収支合計(218,645,112)円

開発法による価格≒(219,000,000)円

## 問5 鑑定評価額の決定

## 問5-(1)-① 増分価値の査定

$$219,000,000 \text{ 円} - (26,500,000 \text{ 円} + 174,500,000 \text{ 円}) = 18,000,000 \text{ 円}$$

## 問5-(1)-② 対象不動産に帰属する配分率の査定 (総額比による方法)

$$26,500,000 \text{ 円} \div (26,500,000 \text{ 円} + 174,500,000 \text{ 円}) \approx 0.132$$

## 問5-(1)-③ 対象不動産に帰属する配分額の査定

$$\text{①} \times \text{②} = 2,376,000 \text{ 円}$$

## 問5-(2) 対象不動産の鑑定評価額の決定

$$\text{限定価格} : 26,500,000 \text{ 円} + \text{③} \approx 28,900,000 \text{ 円}$$

(正常価格 : 26,500,000 円)

以上