

## 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

#### 問 1-(1) 建物及びその敷地の新規賃料に固有の価格形成要因

- ① 当該地域の賃貸借の契約慣行
- ② 賃貸借の種類・目的、一時金の授受の有無及びその内容並びに特約事項の有無及びその内容等の新規賃料を求める前提となる契約内容

#### 問 1-(2) 積算法について

##### ① 賃貸借の契約内容が基礎価格に及ぼす影響

賃貸借の契約内容によって最有効使用が制約されている場合には、その制約されている程度に応じた経済価値に即応した価格が基礎価格となる。

##### ② 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

減価償却費を計上する場合には償却後の純収益に対応する期待利回りを、計上しない場合には償却前の純収益に対応する期待利回りを用いる必要がある。

#### 問 1-(3) 賃貸事例比較法について

##### ① 賃貸事例比較法が有効な場合

賃貸事例比較法は、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の賃貸借が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借が行われている場合に有効である。

##### ② 賃貸借契約内容の類似性を判断する際の留意事項

a. 賃貸形式 b. 賃貸面積 c. 契約期間 d. 一時金の授受に基づく賃料内容

### 問 2 積算法について

#### 問 2-(1) 対象不動産の基礎価格

##### ① 一棟の敷地の再調達原価

###### a. 選択しなかった取引事例とその理由

###### (a) 取引事例（ロ）を選択しなかった理由

中間利益の取得を目的とした系列会社間の事例であるが、詳細が不明であり、適切に事情補正ができない。

###### (b) 取引事例（二）を選択しなかった理由

高層店舗付共同住宅が建ち並ぶ地域に存する事例であり、場所的同一性に欠ける。規模が大きく、要因比較可能性に欠ける。

**b. 取引事例（イ）から比準した価格****（a） 取引事例に係る土地価格（単価）**

$$254,000,000 \text{ 円} \div 510 \text{ m}^2 \div 498,039 \text{ 円/m}^2$$

**（b） 取引事例から比準した価格**

土地価格 (単価) (円/m <sup>2</sup> )	事	時	標	地	個	面 (m <sup>2</sup> )	取引事例から 比準した価格 (円)
498,039	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{104.6}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{108}$	$\times \frac{105}{100}$	$\times 430$	$\div 218,000,000$

**c. 取引事例（ハ）から比準した価格****（a） 取引事例に係る土地価格（単価）**

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

$$(152,000,000 \text{ 円} + 24,000 \text{ 円/m}^2 \times 1,250 \text{ m}^2) \div 420 \text{ m}^2 \div 433,333 \text{ 円/m}^2$$

**（b） 取引事例から比準した価格**

土地価格 (単価) (円/m <sup>2</sup> )	事	時	標	地	個	面 (m <sup>2</sup> )	取引事例から 比準した価格 (円)
433,333	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{102.9}{100}$	$\times \frac{100}{98}$	$\times \frac{100}{95}$	$\times \frac{105}{100}$	$\times 430$	$\div 216,000,000$

**d. 取引事例（ホ）から比準した価格****（a） 取引事例に係る土地価格（単価）**

$$166,000,000 \text{ 円} \div 390 \text{ m}^2 \div 425,641 \text{ 円/m}^2$$

**（b） 取引事例から比準した価格**

土地価格 (単価) (円/m <sup>2</sup> )	事	時	標	地	個	面 (m <sup>2</sup> )	取引事例から 比準した価格 (円)
425,641	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{103.5}{100}$	$\times \frac{100}{102}$	$\times \frac{100}{92}$	$\times \frac{105}{100}$	$\times 430$	$\div 212,000,000$

### e. 一棟の敷地の比準価格

買主負担の建物取壊し費用を加算して適切に更地としての価格を求めており、取引時点が新しく、規模も類似している事例(ハ)を重視し、事例(イ)(ホ)を比較考量して、比準価格を 216,000,000 円と査定した。

### f. 公示価格を規準とした価格

公示価格 (円/㎡)	時	標	地	個	面 (㎡)	公示価格を 規準とした価格 (円)
453,000	$\times \frac{104.1}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{103}$	$\times \frac{105}{100}$	$\times 430$	$\div 207,000,000$

### g. 一棟の敷地の再調達原価（更地価格）

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、更地価格を 216,000,000 円と査定した。

## ② 一棟の建物の再調達原価

### a. 直接法

- ・ 建築時点の建築費指数： $\{[\frac{102}{100} - 1] \times \frac{5}{6} + 1\} \times 100 \div 101.7$
- ・ 価格時点の建築費指数： $\{[\frac{125}{123} - 1] \times \frac{7}{6} + 1\} \times 125 \div 127.4$

建築工事費の総額 (円)	事	時	直接法 により求めた 再調達原価 (円)
353,000,000	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{127.4}{101.7}$	$\div 442,000,000$

### b. 間接法（建設事例（i）から比準）

- ・ 建築時点の建築費指数： $\{[\frac{125}{123} - 1] \times \frac{2}{6} + 1\} \times 123 \div 123.7$
- ・ 価格時点の建築費指数：127.4

建設事例の 建築工事費 (円/㎡)	事	時	個	面 (㎡)	間接法 により求めた 再調達原価 (円)
321,000	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{127.4}{123.7}$	$\times \frac{100}{105}$	$\times 1,405$	$\div 442,000,000$

**c. 一棟の建物の再調達原価**

個別性をより反映した直接法による価格と建築時点が新しい事例(i)から求めた間接法による価格は、いずれも規範性が高く、一致して求められたため、一棟の建物の再調達原価を 442,000,000 円と査定した。

**③ 付帯費用の再調達原価**

$$(\text{①} + \text{②}) \times 15\% = 98,700,000 \text{ 円}$$

**④ 一棟の建物及びその敷地の再調達原価**

$$\text{①} + \text{②} + \text{③} = 756,700,000 \text{ 円}$$

**⑤ 一棟の建物及びその敷地の減価修正額**

a. 一棟の敷地の減価修正額：一棟の敷地に係る減価はない。

b. 一棟の建物の減価修正額

(a) 耐用年数に基づく方法（定額法を採用・残価率 0）

$$(\text{軀 体}) \quad 442,000,000 \text{ 円} \times 0.40 \times \frac{5}{5+45} = 17,680,000 \text{ 円}$$

$$(\text{仕上げ}) \quad 442,000,000 \text{ 円} \times 0.35 \times \frac{5}{5+25} \div 25,783,333 \text{ 円}$$

$$(\text{設 備}) \quad 442,000,000 \text{ 円} \times 0.25 \times \frac{5}{5+10} \div 36,833,333 \text{ 円}$$

$$\text{合計} \quad 80,296,666 \text{ 円}$$

$$(\text{※}) \text{構成割合：軀 体：} 120,000 \text{ 千円} \div (353,000 \text{ 千円} - 53,000 \text{ 千円}) = 0.40$$

$$\text{仕上げ：} 105,000 \text{ 千円} \div (353,000 \text{ 千円} - 53,000 \text{ 千円}) = 0.35$$

$$\text{設 備：} 75,000 \text{ 千円} \div (353,000 \text{ 千円} - 53,000 \text{ 千円}) = 0.25$$

(b) 観察減価法：経年相応の減価と認められ、(a)と同額と判断した。

(c) 一棟の建物の減価修正額：両方法を併用し、減価修正額を 80,296,666 円と査定した。

c. 付帯費用の減価修正額（定額法を採用・残価率 0）

$$98,700,000 \text{ 円} \times \frac{5}{5+45} = 9,870,000 \text{ 円}$$

d. 一体としての減価修正額：一棟の建物は敷地と適応し、環境とも適合しているため、

一体としての減価はないものと判断した。

e. 一棟の建物及びその敷地の減価修正額

$$\text{a.} + \text{b.} + \text{c.} + \text{d.} = 90,166,666 \text{ 円}$$

**⑥ 一棟の建物及びその敷地の積算価格**

$$\text{④} - \text{⑤} \div 667,000,000 \text{ 円}$$

**⑦ 対象不動産の配分率****a. 位置別効用比**

東、北開口部： $(31,740 \text{ 千円} \div 57 \text{ m}^2) \div (32,480 \text{ 千円} \div 60 \text{ m}^2) \times 100 \doteq 103$

東 開 口 部：100

東、南開口部： $(35,280 \text{ 千円} \div 62 \text{ m}^2) \div (32,480 \text{ 千円} \div 60 \text{ m}^2) \times 100 \doteq 105$

**b. 階層別効用比率**

6F

2F

1F・3F～6F

7F

$(175 \text{ m}^2 \times 102) \div \{230 \text{ m}^2 \times 98 + 175 \text{ m}^2 \times (95 + 100 + 100 + 100 + 102) + 120 \text{ m}^2 \times 105\} \doteq 0.14617$

**c. 位置別効用比率**

604

602

603

604

$(60 \text{ m}^2 \times 105) \div (55 \text{ m}^2 \times 103 + 60 \text{ m}^2 \times 100 + 60 \text{ m}^2 \times 105) \doteq 0.35068$

**d. 配分率**

$b. \times c. \doteq 0.05126$

**⑧ 対象不動産の基礎価格：⑥×⑦≒34,200,000 円**

予定賃貸借契約においては、使用収益を制約する特段の要因（契約減価）は認められないため、積算価格をもって、対象不動産の基礎価格を 34,200,000 円と査定した。

**問2-(2) 積算賃料****① 期待利回り**

必要諸経費等として減価償却費を計上しないため、償却前の純収益に対応する期待利回り年 3.8%を採用する。

**② 必要諸経費等****a. 維持費、管理費**

198,000 円

**b. 修繕費** $10,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} + 442,000,000 \text{ 円} \times 0.05126 \times 0.15\% \doteq 153,985 \text{ 円}$ **c. 公租公課（土地）**固定資産税： $7,200,000 \text{ 円} \times 1/6 \times 1.4\% = 16,800 \text{ 円}$ 都市計画税： $7,200,000 \text{ 円} \times 1/3 \times 0.3\% = 7,200 \text{ 円}$ **d. 公租公課（建物）**固定資産税： $19,100,000 \text{ 円} \times 1/2 \times 1.4\% = 133,700 \text{ 円}$ 都市計画税： $19,100,000 \text{ 円} \times 1/2 \times 0.3\% \doteq 28,600 \text{ 円}$ **e. 損害保険料** $442,000,000 \text{ 円} \times 0.05126 \times 0.05\% \doteq 11,328 \text{ 円}$ **f. 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。

**g. 空室等による損失相当額（年額実質賃料をXとする）** $0.04X$ **h. 必要諸経費等（計 a. ～ g.）** $549,613 \text{ 円} + 0.04X$ **③ 積算法による積算賃料（月額実質賃料）****a. 年額：** $34,200,000 \text{ 円} \times 3.8\% + 549,613 \text{ 円} + 0.04X = X$  $X \doteq 1,926,264 \text{ 円}$ **b. 月額：** $a. \div 12 \text{ ヶ月} \doteq 161,000 \text{ 円}$ **問3 賃貸事例比較法について****問3-(1) 選択した賃貸事例と月額実質賃料（単価）****① 選択した賃貸事例（う）の月額実質賃料（単価）**
$$\{135,000 \text{ 円} + (135,000 \text{ 円} \times 3 \text{ ヶ月} \times 1.0\% + 135,000 \text{ 円} \times 0.25628) \div 12 \text{ ヶ月}\} \div 60 \text{ m}^2$$
$$\doteq 2,304 \text{ 円/m}^2$$
**② 選択した賃貸事例（え）の月額実質賃料（単価）**
$$\{136,000 \text{ 円} + (136,000 \text{ 円} \times 3 \text{ ヶ月} \times 1.0\% + 136,000 \text{ 円} \times 0.25628) \div 12 \text{ ヶ月}\} \div 60 \text{ m}^2$$
$$\doteq 2,321 \text{ 円/m}^2$$

## ③ 選択した賃貸事例（お）の月額実質賃料（単価）

$$\{125,000 \text{ 円} + (125,000 \text{ 円} \times 2 \text{ ヶ月} \times 1.0\% + 125,000 \text{ 円} \times 0.25628) \div 12 \text{ ヶ月}\} \div 55 \text{ m}^2 \\ \rightleftharpoons 2,325 \text{ 円/m}^2$$

## 問 3-(2) 選択しなかった賃貸事例とその理由

## ① 賃貸事例（あ）を選択しなかった理由

賃貸面積が 80 m<sup>2</sup>の事例であり、賃貸面積の類似性に欠ける。

## ② 賃貸事例（い）を選択しなかった理由

契約形態は、期間 1 年の定期建物賃貸借契約であり、契約期間・賃貸形式の類似性に欠ける。

## 問 3-(3) 比準賃料

## ① 賃貸事例（う）から比準した賃料

月額実質賃料 (単価) (円/m <sup>2</sup> )	事	時	標	建	地	階	個	面 (m <sup>2</sup> )	賃貸事例から 比準した 実質賃料 (円)									
2,304	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{102.5}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{98}$	×	$\frac{100}{103}$	×	$\frac{107}{98}$	×	$\frac{100}{100}$	×	60	≒	153,000

## ② 賃貸事例（え）から比準した賃料

月額実質賃料 (単価) (円/m <sup>2</sup> )	事	時	標	建	地	階	個	面 (m <sup>2</sup> )	賃貸事例から 比準した 実質賃料 (円)									
2,321	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{102.1}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{95}$	×	$\frac{107}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	60	≒	160,000

## ③ 賃貸事例（お）から比準した賃料

月額実質賃料 (単価) (円/m <sup>2</sup> )	事	時	標	建	地	階	個	面 (m <sup>2</sup> )	賃貸事例から 比準した 実質賃料 (円)									
2,325	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{101.3}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{102}$	×	$\frac{100}{92}$	×	$\frac{107}{103}$	×	$\frac{100}{100}$	×	60	≒	156,000

**④ 賃貸事例比較法による比準賃料（月額実質賃料）**

規模・竣工年・一時金の条件が同一である事例(う)(え)を重視し、事例(お)を比較考量して、比準賃料を 156,000 円と試算した。

**問4 鑑定評価額の決定****(1) 月額実質賃料の査定**

典型的な需要者は、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ため、最寄り駅への接近性や生活利便性が反映された賃貸事例から求めた比準賃料（156,000 円）を重視し、積算賃料（161,000 円）を比較考量して、対象不動産の月額実質賃料を 157,000 円と査定した。

**(2) 鑑定評価額の決定（月額支払賃料を a とする）**

$$a + (3a \times 1.0\% + 0.25628a) \div 12 \text{ ヶ月} = 157,000 \text{ 円}$$

$$a \div 153,000 \text{ 円}$$

以 上