

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) 借地権取引の態様について

	空欄に入る文言	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」の該当項目の番号 (①～⑤)
ア	借地権が一般に有償で創設され、又は継承される地域であるか否か。	①
ウ	堅固建物の所有を目的とする借地権の多い地域であるか否か。	②
オ	一時金の授受が慣行化している地域であるか否か。	④
カ	借地権の譲渡に当たって名義書替料を一般に譲受人又は譲渡人のいずれが負担する地域であるか。	④

問 1-(2) 借地権の態様について

	空欄に入る文言	本件鑑定評価における借地権の態様
イ	地上権か賃借権か。	賃借権
エ	堅固の建物の所有を目的とするか、非堅固の建物の所有を目的とするか。	堅固建物所有目的
カ	契約期間の定めの有無	有り
ケ	登記の有無	借地権の登記無し 建物所有権保存登記有り

問2-(1) 対象不動産の再調達原価

1. 土地

(1) 更地価格

○ 取引事例を選択しなかった理由

・ 取引事例（イ）を選択しなかった理由

低層共同住宅と戸建住宅が混在する地域に存する事例であり、場所的同一性に欠ける。底地の事例であり、要因比較可能性に欠ける。

・ 取引事例（ハ）を選択しなかった理由

高層事務所・高層店舗付事務所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。

○ 取引事例比較法による比準価格

a. 取引事例（ロ）から比準した価格

・ 取引事例に係る土地価格(単価)等

土地価格(単価)：(266,000,000円－186,000,000円) ÷ 190 m² ≒ 421,053 円/m²

・ 取引事例から比準した価格

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)
421,053	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{102.7}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	$\times \frac{100}{108}$	$\times \frac{103}{100}$	$\times 165$	$\approx 64,800,000$

b. 取引事例（二）から比準した価格

・ 取引事例に係る土地価格(単価)等

土地価格(単価)：65,000,000円 ÷ 175 m² ≒ 371,429 円/m²

・ 取引事例から比準した価格

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)
371,429	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100.8}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{98}$	$\times \frac{103}{100}$	$\times 165$	$\div 64,900,000$

c. 取引事例（ホ）から比準した価格

・取引事例に係る土地価格（単価）等

土地価格（単価）：68,000,000 円 ÷ 195 m² ≒ 348,718 円/m²

標準化補正率：(100% + 1%) × (100% - 3%) ≒ 98%

・取引事例から比準した価格

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)
348,718	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{102.5}{100}$	$\times \frac{100}{98}$	$\times \frac{100}{96}$	$\times \frac{103}{100}$	$\times 165$	$\approx 64,600,000$

d. 比準価格

事例(ニ)は、建物取壊し費用を売主が負担している実質更地の事例であり、取引時点が新しく、規模も類似し、地域格差も小さく、規範性は高い。よって、事例(ニ)を重視し、事例(ロ)(ホ)を比較考量して、比準価格を 64,900,000 円と査定した。

e. 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)						
387,000	×	$\frac{103.3}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{105}$	×	$\frac{103}{100}$	×	165	≒	64,700,000

f. 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 64,900,000 円と査定した。

(2) 借地権価格

① 更新料控除前借地権価格

a. 賃料差額還元法による価格

(a) 正常実質賃料（積算賃料）

I 基礎価格

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（契約減価）はないことから、更地価格 64,900,000 円をもって基礎価格と査定した。

II 期待利回り：年 4.0%

Ⅲ 必要諸経費等（土地の公租公課）**i 固定資産税**

（i）課税標準額：45,375,000 円 $\times 1/6 \div 7,562,000$ 円

（ii）税額：（i） $\times 1.4\% \div 105,800$ 円

ii 都市計画税

（i）課税標準額：45,375,000 円 $\times 1/3 = 15,125,000$ 円

（ii）税額：（i） $\times 0.3\% \div 45,300$ 円

iii 合計

i + ii = 151,100 円

Ⅳ 正常実質賃料（積算賃料）

I $\times$ II + III $\div 2,750,000$ 円

(b) 実際実質賃料：56,700 円 $\times 12$ か月 = 680,400 円

(c) 賃料差額：(a) - (b) $\div 2,070,000$ 円

(d) 賃料差額のうち取引の対象となっている部分

2,070,000 円 $\times 100\% = 2,070,000$ 円

(e) 還元利回り：4.9%

(f) 賃料差額還元法による価格：(d) $\div$ (e) $\div 42,200,000$ 円

b. 借地権割合法による価格

(a) 更地価格：64,900,000 円

(b) 借地権割合：65%

(c) 借地権割合法による価格：(a) $\times$ (b) $\div 42,200,000$ 円

（a. 及び b. に基づく） 更新料控除前借地権価格

賃料差額還元法において、正常実質賃料は、積算法により適切に求められており、当該手法による価格は、借地権者に帰属する経済的利益である賃料差額の観点から求めた理論的な価格であり、規範性は高い。

借地権割合法において、借地権割合は、国税庁の財産評価基準書、地元不動産業者への取材及び売却事例により適切に求められており、当該手法による価格は、借地権の取引慣行に着目して求めた価格であり、近隣地域の取引の実態を反映しており、規範性は高い。

よって、両価格を関連づけて、更新料控除前借地権価格を 42,200,000 円と査定した。

② 借地権価格

a. 将来発生する更新料

$$64,900,000 \text{ 円} \times 5\% \div 3,250,000 \text{ 円}$$

b. 複利現価率（残存契約期間 20 年、年利率 1.0%）

$$0.8195$$

c. 将来発生する更新料の現在価値相当額

$$a. \times b. \div 2,660,000 \text{ 円}$$

d. 借地権価格

$$\textcircled{1} - c. \div 39,500,000 \text{ 円}$$

2. 建物

(1) 直接法

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)
160,000,000	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{141.9}{100}$	$\div 227,000,000$

(2) 間接法（建設事例（i）から比準）

・ 建設事例の建築工事費価格(単価)：

$$253,000,000 \text{ 円} \div 610 \text{ m}^2 \div 414,754 \text{ 円/m}^2$$

建設事例の 建築工事費(単価) (円/m ²)	事	時	個	面 (m ²)	間接法 により求めた 再調達原価 (円)
414,754	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{103.8}{100}$	$\times \frac{100}{110}$	$\times 575$	$\div 225,000,000$

(1)及び(2)に基づく) 建物再調達原価

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、建物の再調達原価を 226,000,000 円と査定した。

3. 付帯費用

$$64,900,000 \text{ 円} \times 30\% + 226,000,000 \text{ 円} \times 15\% \div 53,400,000 \text{ 円}$$

(1. から 3. に基づく) 対象不動産の再調達原価

$$1. + 2. + 3. = 318,900,000 \text{ 円}$$

問2-(2) 対象不動産の減価修正額**1. 借地権の減価修正額**

土地（借地権）に係る減価はない。

2. 建物の減価修正額**(1) 耐用年数に基づく方法（定額法、残価率 0%）**

$$(\text{軀 体}) \quad 226,000,000 \text{ 円} \times 0.40 \times \frac{10}{10+40} = 18,080,000 \text{ 円}$$

$$(\text{仕上げ}) \quad 226,000,000 \text{ 円} \times 0.35 \times \frac{10}{10+20} \div 26,366,667 \text{ 円}$$

$$(\text{設 備}) \quad 226,000,000 \text{ 円} \times 0.25 \times \frac{10}{10+5} \div 37,666,667 \text{ 円}$$

$$\text{合計} \quad 82,113,334 \text{ 円}$$

$$(\text{※}) \text{構成割合} : \text{軀 体} : 54,400 \text{ 千円} \div (160,000 \text{ 千円} - 24,000 \text{ 千円}) = 0.40$$

$$\text{仕上げ} : 48,000 \text{ 千円} \div (160,000 \text{ 千円} - 24,000 \text{ 千円}) \div 0.35$$

$$\text{設 備} : 33,600 \text{ 千円} \div (160,000 \text{ 千円} - 24,000 \text{ 千円}) \div 0.25$$

(2) 観察減価法：経年相応の減価と認められ、(1)と同額と判断した。

(3) 建物の減価修正額：両方法を併用し、減価修正額を 82,113,334 円と査定した。

3. 付帯費用の減価修正額（定額法、残価率 0%）

$$53,400,000 \text{ 円} \times \frac{10}{10+40} = 10,680,000 \text{ 円}$$

(1. から 3. に基づく) 対象不動産の減価修正額

$$1. + 2. + 3. = 92,793,334 \text{ 円}$$

問2-(3) 原価法による積算価格：(1)－(2)≒226,000,000円

対象不動産は現状、中層店舗付共同住宅として利用されており、対象建物は敷地と適応し、周辺環境とも適合しており、土地建物一体としての市場性減退は認められない。

問3-(1) 対象不動産の運営収益**1. 空室部分等の月額支払賃料の査定****(1) 標準住戸（302号室）の月額実質賃料****a. 選択した建物質貸事例（い）から比準した月額実質賃料（単価）**

事例単価：(88,200円＋88,200円×1.0%÷12か月)÷29㎡≒3,044円/㎡

標準住戸単価：99,000円÷31㎡≒3,194円/㎡

月額実質賃料(単価) (円/㎡)	事	時	標	建	地	階	位	個	面 (㎡)	建物賃貸事例 から比準した 実質賃料 (円)								
3,044	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100.8}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{98}$	×	$\frac{100}{98}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	31	≒	99,000

b. 選択した建物質貸事例（え）から比準した月額実質賃料（単価）

事例単価：{96,200円＋(96,200円×1.0%＋96,200円×0.2563)÷12か月}÷30㎡≒3,278円/㎡

標準住戸単価：98,900円÷31㎡≒3,190円/㎡

月額実質賃料(単価) (円/㎡)	事	時	標	建	地	階	位	個	面 (㎡)	建物賃貸事例 から比準した 実質賃料 (円)				
3,278	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100.9}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{101}$	×	$\frac{100}{100}$	×	31	≒	98,900

c. 賃貸事例比較法による比準賃料（月額実質賃料）

事例(い)は、一時金の条件は異なるが、賃貸時点は新しく、規模が類似した中間住戸の事例であり、規範性は高い。事例(え)は、建物の構造は異なるが、賃貸時点は新しく、規模が類似した一時金の条件・竣工年が同一の事例であり、規範性は高い。よって、事例(い)(え)を関連づけて、比準賃料を99,000円(3,194円/㎡)と査定した。

(2) 対象不動産の階層別効用比、位置別効用比

① 階層別効用比

4 階：97,000 円 ÷ 97,000 円 × 100 = 100

3 階：100

2 階：95,000 円 ÷ 97,000 円 × 100 ≒ 98

② 位置別効用比

南 開 口：100

東、南開口：99,000 円 ÷ 97,000 円 × 100 ≒ 102

(3) 空室部分等の月額支払賃料（総額）

① 空室部分等の月額実質賃料（総額）

	階層別 効用比	位置別 効用比	面積	
403 号室：3,194 円/㎡ ×	$\frac{100}{100}$	× $\frac{102}{100}$	× 31 ㎡	≒ 101,000 円
202 号室：3,194 円/㎡ ×	$\frac{98}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× 31 ㎡	≒ 97,000 円

② 空室部分等の月額支払賃料（総額）（月額支払賃料を a とする）

403 号室：a + (a × 1.0% + a × 0.2563) ÷ 12 か月 = 101,000 円

a ≒ 98,800 円

202 号室：a + (a × 1.0% + a × 0.2563) ÷ 12 か月 = 97,000 円

a ≒ 94,900 円

2. 運営収益

※以下の項目のうち、 には適切な項目名を記入しなさい。

項 目		金額 (円)	査 定 根 拠
①	貸室賃料収入		
	住宅部分	14,054,400	(1,068,300 円-95,600 円-93,800 円+98,600 円+1.) × 12 か月
	店舗部分	3,048,000	254,000 円 × 12 か月
	計	17,102,400	—
②	共益費収入		
	住宅部分	792,000	(60,500 円+5,500 円) × 12 か月
	店舗部分	120,000	10,000 円 × 12 か月
	計	912,000	—
③	水道光熱費収入	0	賃借人負担
④	駐車場収入	—	—
⑤	その他収入		
	礼金収入	292,800	14,054,400 円 ÷ 12 か月 ÷ 4 年
	基地局設置料・電気使用料収入	276,000	20,000 円 × 12 か月 + 18,000 円 × 2
	駐輪場使用料収入	17,280	400 円 × 6 台 × 60% × 12 か月
	計	586,080	—
⑥	空室等損失		
	住宅部分	1,187,712	(14,054,400 円 + 792,000 円) × (1 - 92%)
	店舗部分	0	稼働率 100%
	その他収入部分	0	中長期的な見込額をもとに収入金額を査定
	計	1,187,712	—
⑦	貸倒れ損失	0	敷金により担保されているため
⑧	運営収益	17,412,768	① + ② + ③ + ④ + ⑤ - ⑥ - ⑦

問3-(2) 対象不動産の運営費用

※以下の項目のうち、 には適切な項目名を記入しなさい。

項 目		金額 (円)	査 定 根 拠
①	維持管理費	432,000	36,000 円×12 か月
②	水道光熱費	200,000	過去の使用料の推移を踏まえて
③	修繕費	406,800	226,000,000 円×0.18%
	原状回復費	209,250	(4,500 円/㎡×50%×372 ㎡)÷4 年
	計	616,050	—
④	プロパティマネジメントフィー	420,667	{ (14,054,400 円 + 792,000 円) × 92% + (3,048,000 円 + 120,000 円) × 100% } × 2.5%
⑤	テナント募集費用等	538,752	14,054,400 円÷12 か月×2 か月×92%÷4 年
⑥	公租公課 (建物)	1,199,500	1. 固定資産税 (1) 課税標準額：70,565,000 円 (2) 税額：(1) × 1.4% ≒ 987,900 円 2. 都市計画税 (1) 課税標準額：70,565,000 円 (2) 税額：(1) × 0.3% ≒ 211,600 円 3. 合計 1. + 2. = 1,199,500 円
⑦	損害保険料	226,000	226,000,000 円×0.1%
⑧	インターネット使用料	180,000	15,000 円×12 か月
	支払地代	680,400	56,700 円×12 か月
	計	860,400	—
⑨	運営収益	4,493,369	①～⑧計

問3-(3) 収益還元法による収益価格

1. 運営純収益

$$(1) - (2) = 12,919,399 \text{ 円}$$

2. 一時金の運用益

(1) 住戸部分

$$(1,067,000 \text{ 円} - 93,800 \text{ 円} + 98,800 \text{ 円} + 94,900 \text{ 円}) \times 92\% \times 1.0\% \div 10,735 \text{ 円}$$

(2) 店舗部分

$$2,540,000 \text{ 円} \times 100\% \times 1.0\% = 25,400 \text{ 円}$$

(3) 合計

$$(1) + (2) = 36,135 \text{ 円}$$

3. 資本的支出

$$226,000,000 \text{ 円} \times 0.42\% = 949,200 \text{ 円}$$

4. 純収益

$$1. + 2. - 3. = 12,006,334 \text{ 円}$$

5. 還元利回り

$$5.2\%$$

6. 更新料控除前収益価格

$$4. \div 5. \div 231,000,000 \text{ 円}$$

7. 対象不動産の収益価格

$$6. - 2,660,000 \text{ 円} \div 228,000,000 \text{ 円}$$

問4 鑑定評価額の決定

典型的な需要者は、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り、主に収益性を重視する傾向にある。したがって、収益性に着目した収益価格がより説得力を有するものと判断した。

以上の検討の結果、収益価格（228,000,000 円）を重視し、積算価格（226,000,000 円）を比較考量して、鑑定評価額を 228,000,000 円と決定した。

以上