

2023 年合格目標 p l u s 生対象

鑑定理論

フォローアップゼミ

第2回 (全2回)

<演習編>

1. 演習問題の概要	1
2. 演習問題の傾向と対策	4
3. 演習問題の合格者答案	5

1. 演習問題の概要

不動産鑑定士試験における演習問題とは、「更地」「貸家及びその敷地」「区分所有建物及びその敷地」等の特定の類型の対象不動産について、与えられた資料と指示事項に基づき、鑑定評価の各手法を適用して試算価格（又は試算賃料）を求め、調整を行って、鑑定評価額を決定するまでの過程を、文章説明と計算展開によって解答していく形式の問題です。

[鑑定評価の手順（総論第8章）]

[出題可能性]

- | | | |
|---------------------------|-----|------------|
| ①鑑定評価の基本的事項の確定 | ★★ | |
| ↓ | | |
| ②依頼者，提出先等及び利害関係等の確認 | × | |
| ↓ | | |
| ③処理計画の策定 | × | |
| ↓ | | |
| ④対象不動産の確認 | ★★ | |
| ↓ | | |
| ⑤資料の収集及び整理 | × | |
| ↓ | | |
| ⑥資料の検討及び価格形成要因の分析 | ★★ | |
| ↓ | | |
| ⑦鑑定評価の手法の適用 | ★★★ | ←演習問題の中心 |
| ↓ | | |
| ⑧試算価格又は試算賃料の調整 | ★★ | |
| ↓ | | |
| ⑨鑑定評価額の決定 | ★★ | |
| ↓ | | |
| ⑩鑑定評価報告書の作成 | | 上記各手順に含まれる |

試験時間は、他の科目と同じく2時間ですが、他の科目と大きく異なる点として、①問題に含まれる資料や指示事項等の量が多いこと、②解答用紙が多いこと、③電卓の使用が認められていること、の3点が挙げられます。

2. 演習問題の傾向と対策

演習問題では、前述のとおり、特定の「類型」の不動産について鑑定評価の各手法を実際に適用し、鑑定評価額を決定するため、「基準」総論第7章と各論第1章～第3章の基本的な理解が不可欠です。したがって、演習問題に取り組むに当たっては、まず「基準」に定められた各類型の基本的な評価方針（各論第1章～第3章）と各手法の試算の流れ（総論第7章）をきちんと理解しておくきましょう。

過去の本試験における演習問題の内容は以下のとおりです。

年度	類型（種別）	問題	難易度
平成18年度	更地 （住宅地）	問1 基本的事項の確定，地域分析・市場分析 問2 取引事例比較法 問3 土地残余法 問4 試算価格の調整，鑑定評価額の決定	A
平成19年度	貸家及びその敷地 （商業地）	問1 基本的事項の確定 問2 原価法 問3 収益還元法（直接還元法） 問4 試算価格の調整，鑑定評価額の決定	B
平成20年度	区分所有建物及びその敷地 （住宅地）	問1 対象不動産の確定 問2 原価法 問3 取引事例比較法 問4 収益還元法（直接還元法） 問5 試算価格の調整，鑑定評価額の決定	C
平成21年度	自用の建物及びその敷地 （商業地）	問1 対象不動産の確定 問2 原価法 問3 収益還元法（直接還元法） 問4 試算価格の調整，鑑定評価額の決定	B
平成22年度	貸家及びその敷地 （商業地）	問1 不採用事例とその理由 問2 原価法 問3 収益還元法（DCF法） 問4 試算価格の調整，鑑定評価額の決定	C
平成23年度	貸家及びその敷地 （住宅地）	問1 不採用事例とその理由 問2 原価法 問3 収益還元法（DCF法） 問4 試算価格の調整，鑑定評価額の決定	C
平成24年度	貸家及びその敷地 （住宅地）	問1 原価法 問2 収益還元法（直接還元法） 問3 試算価格の調整，鑑定評価額の決定	B

平成25年度	貸家及びその敷地 (住宅地)	問1 原価法 問2 収益還元法（直接還元法） 問3 試算価格の調整，鑑定評価額の決定	B
平成26年度	自用の建物及びその敷地 (建物取壊し) (住宅地)	問1 最有効使用の判定 問2 更地価格の査定 問3 鑑定評価額の決定	B
平成27年度	底 地 (住宅地)	問1 基本的事項（類型・価格の種類）の確定 問2 更地価格の査定 問3 借地権価格（正常価格）の査定 問4 底地価格（正常価格）の査定 問5 鑑定評価額（限定価格）の決定	B
平成28年度	新規賃料 (地代) (商業地)	問1 基本的事項（賃料の種類）の確定 問2 賃貸借契約に係る権利の態様の確認 問3 地域分析・個別分析・最有効使用の判定 問4 鑑定評価の手法の適用方針 問5 積算法 問6 賃貸事業分析法	A
平成29年度	貸家及びその敷地 (商業地)	問1 地域分析・個別分析 問2 最有効使用の判定 問3 価格の種類判定 問4 鑑定評価の手法の適用方針 問5 原価法 問6 収益還元法（DCF法・直接還元法）	C
平成30年度	継続賃料（家賃） (商業地)	問1 賃料の種類確定，適用すべき手法 問2 一棟の建物及びその敷地の価格の査定 問3 対象不動産の基礎価格の査定 問4 差額配分法 問5 利回り法 問6 スライド法 問7 賃貸事例比較法 問8 試算賃料の調整，鑑定評価額の決定	C
令和元年度	貸家及びその敷地 (商業地)	問1 最有効使用の判定，適用すべき手法 問2 原価法 問3 収益還元法（直接還元法） 問4 試算価格の調整，鑑定評価額の決定	B
令和2年度	更地 (住宅地)	問1 価格の種類確定，事例選択要件 問2 対象不動産の正常価格の評価 問3 隣接不動産の正常価格の評価 問4 一体不動産の正常価格の評価 問5 鑑定評価額（限定価格）の決定	C
令和3年度	借地権付建物 (商業地)	問1 最有効使用の判定，価格の種類等 問2 原価法 問3 収益還元法（インウッド式・DCF法） 問4 試算価格の調整，鑑定評価額の決定	C

演習問題は、論文問題に比べ、出題のパターンが限られているため、類型・手法ごとの基本的な解答の流れ（項目立て）と主要な計算方法をおさえることができれば、比較的短期間で合格レベルに到達することができます。

演習問題の対策としては、まず、最も基本的な類型である「更地」の評価手法を攻略することが極めて重要です。これは、更地以外の他の類型の評価であっても、必ず更地の評価が内包されているため、更地の評価方法を理解していないと適正な鑑定評価額にたどり着けないからです。特に、取引事例比較法は毎年出題されているので、最優先で攻略しましょう。

「更地」が攻略できたら、次に「自用の建物及びその敷地（現況継続・建物取壊し）」「貸家及びその敷地」「区分所有建物及びその敷地」「新規賃料」「底地」といった類型に順次進みましょう。

最終的には、「継続賃料」「借地権（付建物）」といった応用的な類型にも対応できるようにしておく必要があります。

（効率的な過去問の取り組み方）

【更地の評価が中心の問題】

- ・平成 18 年度（更地）←近年の本試験とは様式等が大きく異なるため、1～2回で十分
- ・平成 26 年度（自用の建物及びその敷地（建物取壊しが最有効使用））←高難度だが良問
- ・令和 2 年度（更地（隣接不動産の併合に係る限定価格の評価））←高難度だが良問



【自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地のうち、難易度の低い問題】

- ・令和元年度（貸家及びその敷地）←貸家及びその敷地のスタンダードな問題
- ・平成 25 年度（貸家及びその敷地）←同上
- ・平成 21 年度（自用の建物及びその敷地）←自用の建物及びその敷地のスタンダードな問題



【貸家及びその敷地のうち、難易度の高い問題（DCF法あり）】

- ・平成 29 年度（貸家及びその敷地）
- ・平成 23 年度（貸家及びその敷地）



【応用的な類型に関する問題】

- ・平成 20 年度（区分所有建物及びその敷地）
- ・平成 28 年度（新規地代）
- ・平成 30 年度（継続家賃）
- ・平成 27 年度（底地・借地権）
- ・令和 3 年度（定期借地権付建物）



【その他】

- ・平成 19 年度（貸家及びその敷地）←平成 21 年度の類似問題。
- ・平成 24 年度（貸家及びその敷地）←令和元年度の類似問題。
- ・平成 22 年度（貸家及びその敷地）←平成 23 年度の類似問題。

3. 演習問題の合格者答案

本試験問題の中には、2時間で完答することが困難な、相当ボリュームのある問題も含まれます。このような問題については、解答途中で時間切れになってしまっても十分合格できますが、合格者答案を参考に、少しずつ「より正確に」「より速く」答案を作成できる力を身に付けましょう。

(令和元年度本試験(完答可能レベル)におけるTAC受講生Bさんの答案)

1 頁

(解答欄)

(01. 不論演)

問1-(1) 対象不動産の建物及びその敷地としての最有効使用の判定							
対象不動産は、築浅の物件で収益性に優れ、同一敷地内							
対象建物は周囲環境と適合し、貸室の不稼働状況も満室空室が1室で満室に近く、同一敷地内の代替競争不動産と比較すると相応の競争力も有していることから現状利用の用途が最有効使用と判定された。							
問1-(2) どのような鑑定評価手法を適用して鑑定評価額を決定すべきか							
貸室及びその敷地であることから ^(本件では) 原価法及び収益還元法を適用して中する。							
対象不動産は貸室及びその敷地であることから、収益還元法を標準として鑑定評価額を決定すべきである。							
(収益還元価格)							
問2 原価法							
問2-(1)-① 取引事例(口)から比準した価格							
事例(口)							
土地価格 (単価) (円/m)	事	時	標	地	個	面 (m)	取引事例から 比準した価格 (円)
	100	102.0	100	100	100		
430,000	100	100	100	106	100	350	145,000,000
$430,000 \times \frac{100}{100} \times \frac{102.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{106} \times \frac{100}{100} \times 350 \div 145,000,000$							
(※) 取引事例に係る土地価格(単価)							
$167,700,000 \text{円} \div 390 \text{m}^2 = 430,000 \text{円/m}^2$							
問2-(1)-② 取引事例(ニ)から比準した価格							
事例(ニ)							
土地価格 (単価) (円/m)	事	時	標	地	個	面 (m)	取引事例から 比準した価格 (円)
	100	104.6	100	100	100		
352,000	118	100	76	100	100	350	144,000,000
$352,000 \times \frac{100}{118} \times \frac{104.6}{100} \times \frac{100}{76} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times 350 \div 144,000,000$							

2 頁

(解 答 欄)

(01. 不 論 演)

(※1) 取引事例(二)の個別的要因の標準化補正に係る評点の査定根拠

~~(有効宅地) 80 × 160 m²~~

$$80 \times \frac{160}{200} + 60 \times \frac{40}{200} = 76$$

(※2) 取引事例(二)の事情補正率の査定根拠

事例(二): $76 \times 200 \text{ m}^2 = 15,200$

隣接地: $100 \times 120 \text{ m}^2 = 12,000$ } 計 27,200

一体地: $100 \times 320 \text{ m}^2 = 32,000$

増分価値: $32,000 - 27,200 = 4,800$

積算比: $15,200 / (15,200 + 12,000) \approx 0.56$

配分額: $4,800 \times 0.56 = 2,688$

補正率: $15,200 + 2,688 / 15,200 \times 100 \approx 118$

問2-(1)-③ 比準価格

以上より2価格を得た。

事例(ロ)は時点新し、要因格差の小さい更地の事例で規範性高い。

“ (二)は近隣地域に存すが、隣接地併合の事例で補正を要し、また個別格差も大きいことから規範性劣る。

よて(ロ)を標準として(二)を比較考量して145,000円(444千円代)とした。

3 頁

(解 答 欄)

(01. 不 論 演)

問 2-(1)-④ 公示価格を規準とした価格

標準地 5-1

公示価格 (円 / m ²)	時	標	地	個	面 (m ²)	公示価格を 規準とした価格 (円)
384,000	$\frac{103.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	350	$\div 142,000,000$

(※) 価格時点の地価指数の査定根拠

$$\left\{ \left(\frac{100}{98} - 1 \right) \times \frac{7}{6} + 1 \right\} \times 100 = 103.6$$

問 2-(1)-⑤ 更地価格

比準価格は、類似性の高い事例を採用した実証的かつ客観的な市場性を反映した価格であり、公示価格も規準とした価格との均衡も得ていることから比準価格 145,000 千円 (414 円/m²) をもって更地価格とした。

問 2-(2) 対象不動産の再調達原価

A. 土地: 145,000 千円 (414 円/m²)

B. 建物

I. 直接法

事 時

$$486,000 \text{ 千円} \times \frac{100}{100} \times \frac{107}{100} \div 520,000 \text{ 千円 (270 円/m²)}$$

II. 間接法

事 時 個

$$\text{事例 K: } 249,000 \text{ 円/m}^2 \times \frac{100}{100} \times \frac{103.0}{100} \times \frac{100}{95} \times 1925 \text{ m}^2 \div 520,000 \text{ 千円 (270 円/m}^2)$$

III. 建物の再調達原価

(間接法は)

直接法は対象建物の個別性を反映しており、~~また~~類似性の高い事例を採用した実証的かつ客観的な価格である。

よって両者は一致したことから、妥当と認め、520,000 千円 (270 円/m²) と求めた。

$$C. \text{ 建物及びその敷地} = 145,000 \text{ 千円} + 520,000 \text{ 千円} = 665,000 \text{ 千円}$$

(解答欄)

(01. 不論演)

D. 付帯費用

$$(145,000 \text{ 千円} + 520,000 \text{ 千円}) \times 0.1 = \overset{66,500}{\cancel{665,000}} \text{ 千円}$$

E. 対象不動産の再調達原価

$$A. + B. + C. + D. \doteq 732,000 \text{ 千円}$$

問2-(3) 対象不動産の減価額

A. 土地 : 減価なし

B. 建物

I. 耐用年数に基く方法

$$(\text{躯体}) \quad 520,000 \text{ 千円} \times 0.4 \times \frac{6}{6+44} = 24,960 \text{ 千円}$$

$$(\text{仕上}) \quad \quad \quad \times 0.3 \times \frac{6}{6+24} = 31,200 \text{ 千円}$$

$$(\text{設備}) \quad \quad \quad \times 0.3 \times \frac{6}{6+9} = 62,400 \text{ 千円}$$

$$\text{計 } 118,560 \text{ 千円}$$

II. 觀察減価法

経年相応と判断し、Iと同額とす。

III. 減価率

両方法を併用し、118,560千円とす。

C. 付帯費用

$$66,500 \text{ 千円} \times \frac{6}{6+44} = 7,980 \text{ 千円}$$

D. 減価額

$$A. \sim D. \text{ 計 } 126,540 \text{ 千円}$$

問2-(4) 対象不動産の積算価格

$$732,000 \text{ 千円} - 126,540 \text{ 千円} \doteq 605,000 \text{ 千円}$$

問3 収益還元法

問3-(1) 対象不動産の運営収益

I. 貸室賃料収入

(稼働部分) $3,548,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 42,576,000 \text{ 円}$

(空室部分) 503号室

月額
1. 正常実賃賃料

(1) 賃賃率例比較法

① 比率賃料

事例(ウ)を採用。

事例 × 事 時 標 建 地 基 価

(ウ) $\times 2012 \text{ 円}/\text{㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100.5}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{97} \times \frac{100}{98} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times 28 \text{ ㎡} \div 12 \div 60,000 \text{ 円} (2140 \text{ 円}/\text{㎡})$

※ 月額実賃賃料の査定

$59,000 \text{ 円} + 59,000 \text{ 円} \times 27 \text{ 月} \times 0.01 \div 12 + 59,000 \text{ 円} \times 1 \text{ 月} \times 0.2563 \div 12 \div 60,358 \text{ 円}$
(2012 円/㎡)

事例(ウ)は対象不動産と契約内容類似しており、実証性が客観的であるため、
60,000 円(2140 円/㎡)をもって正常実賃賃料とした。

2. 月額支払賃料 (aとおく)

$a + a \times 1 \times 0.01 \div 12 + a \times 1 \times 0.2563 \div 12 = 60,000 \text{ 円}$

$a \div 58,700 \text{ 円} (2021.60 \text{ 円}/\text{㎡})$

3. 空室部分の賃料収入

59,000 円 (2100 円/㎡)

$\frac{58,700 \text{ 円}}{59,000} \times 12 \text{ ヶ月} = 708,000 \text{ 円}$

4. 貸室賃料収入

$42,576,000 \text{ 円} + 708,000 \text{ 円} = 43,284,000 \text{ 円}$

II. 共益費収入

$250 \text{ 円}/\text{㎡} \times 1680 \text{ ㎡} \times 12 \text{ ヶ月} = 5,040,000 \text{ 円}$

III. 水道光熱費

賃借人が実費負担のため計上しない。

6 頁

(解答欄)

(01. 不論演)

IV. 駐車場収入
$10台 \times 11,000円 \times 12ヶ月 = 1,320,000円$
V. その他収入
$(3548,000円 + 59,000円) \div 4年 = 901,750円$
VI. 収益益
I. ~ V. 計 50,545,750円
VII. 空室等損失
1. 貸室部分
$(43,284,000円 + 5040,000円 + 901,750円) \times (1 - 0.95) \doteq 2,461,288円$
2. 駐車場部分
$1,320,000円 \times (1 - 0.8) = 264,000$
3. 計 2,725,288円
VIII. 貸倒れ損失
計上しない。
X. 運営収益
VI. - VII. - VIII. = 47,820,462円
問3-(2) 対象不動産の運営費用
I. 維持管理費
$150円/㎡ \times 1680㎡ \times 12ヶ月 = 3,024,000円$
II. 水道光熱費
$50円/㎡ \times 1680㎡ \times 12ヶ月 = 1,008,000円$
III. 修繕費
通常費用: $520,000円 \times 0.003 = 1,560,000円$
床状回復費: $3500円/㎡ \times 1680㎡ \times 0.95 \div 4年 = 1,396,500円$
計 2,956,500円
IV. PMフィー
$\{ (43,284,000円 + 5,040,000円 - 1,320,000円) \times 0.95 + (1,320,000円 \times 0.8) \} \times 0.03 = 1,408,914円$

7 頁

(解答欄)

(01. 不論演)

V. テント募集費

$$43,284,000円 \div 12ヶ月 \times 0.95 \div 48ヶ月 \div 71,389円$$

VI. 公租公課

$$856,663円$$

$$190,000円 + 34,000,000円 = 3590,000円$$

VII. 損害保険料

$$280,000円$$

VIII. その他費用

$$30,000円 \times 12ヶ月 = 360,000円$$

IX. 計 運営費用

$$計 13,484,077円 (経費率28%)$$

問3-(3) 対象不動産の収益価格

A. 純収益

I. 純 運営純収益

$$47,820,462円 - 13,484,077円 = 34,336,385円$$

II. 運営一時金の運用益

$$43,284,000 \div 12ヶ月 \times 0.95 \times 0.01 \div 34,267円$$

III. 資本的支出

$$520,000千円 \times 0.007 = 3,640,000円$$

IV. 純収益

$$計 I. + II. - III. = 30,730,652円$$

B. 還元利回り

類似事例(B)も採用

※理由: 建築時点新しく、面積も類似のため。

$$46,600千円 / 950,000千円 \div 4.9\%$$

C. 純収益価格

$$A. \div B. \div 627,000千円$$

8 頁

(解答欄)

(01. 不論演)

問4 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

A. 試算価格の調整

I. 試算価格の再吟味

以上より 積算価格 605,000 千円

収益価格 627,000 千円

を得た。

積算価格は費用性に着目し、供給者側の視点から算出された理論的な価格である。

収益価格は、収益性に着目した理論的な価格である。

II. 譲渡能力に係る判断

対象不動産は商業地域に存する[※]高層住宅であり、当該地域の市場参加者は、不動産会社や投資ファンドが中心であり、取引に際して収益性を重視することから収益価格の譲渡能力は最も高いと判断される。

B. 鑑定評価額の決定

以上より 収益価格を標準として積算価格と比較考量して対象不動産の鑑定評価額を 620,000 千円と決定した。

以上

(解答欄)

1 頁

(3. 不論演)

問1-(1) 対象不動産の最有効使用

対象不動産の更地としての最有効使用は、(借地階に店舗がなす)高層の共同住宅の敷地利用である。現状建物(は「借地店舗」で、これと相違しているが、(借地契約で定められた使用目的に合致しており、系維持管理の状況は本来普通である。よって、容積率を消化しているが、建物が周辺環境と適合していることから対象不動産の最有効使用は「現状使用の居住」と判定した。

問1-(2) 求める価格の種類

正常(西格)

問1-(3) 価格形成に影響を与える対象地(定期借地権)に係る契約内容(2つ)

- ・ 契約の更新、建物の築造による積期間の延長はなく、(貸借人)は建物の買取を請求することができない。
- ・ 貸借人は、(借地契約)を締結する日までに建物を引き渡し、更地にて土壌を返還する。

問2-(1) 対象地の更地価格について

問2-(1)-① 取引事例から比準した価格

事例(イ)を採用

土地価格

(単価)

事

時

標

地

個

面
(㎡)取引事例から
比準した価格
(円)

(円/㎡)

$$863,000 \times \frac{100}{100} \times \frac{98.6}{100} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{86} \times \frac{116}{100} \times 1,500 \div 1,640,000,000$$

(※) 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)

$$624,000,000 \text{ 円} \times 0.57 = 355,680,000 \text{ 円}$$

$$355,680,000 \text{ 円} \div 412 \text{ m}^2 \div 863,000 \text{ 円/m}^2$$

事例(ハ)を採用

土地価格

(単価)

事

時

標

地

個

面
(㎡)取引事例から
比準した価格
(円)

(円/㎡)

$$798,000 \times \frac{100}{100} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{88} \times \frac{116}{100} \times 1,500 \div 1,580,000,000$$

(※) 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)

$$325,500,000 \text{ 円} \div 408 \text{ m}^2 \div 798,000 \text{ 円/m}^2$$

問2-(1)-② 対象地の更地の比準価格の査定

以上、2価額を求めた。

事例(ハ)は、実況更地の事例であり、取引時期が近しく、要因格差が小さいため規範性が高い。

事例(イ)は、複合不動産の事例であり、要因格差等がやや大きいので、規範性には劣る。

よって、事例(ハ)を標準に、事例(イ)を比較考慮して対象地の更地の比準価格を 1,580,000,000 円 (1,050,000 円/㎡)と査定した。

問2-(1)-③ 公示価格を規準とした価格

標準地 (5-1) 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)
775,000	$\frac{99.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{88}$	$\frac{116}{100}$	1,500	1,520,000,000

$$775,000 \times \frac{99.2}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{88} \times \frac{116}{100} \times 1,500 \div 1,520,000,000$$

問2-(1)-④ 対象地の更地価格の査定

求めた比準価格は、市場性に着目したものであり、本件では複数の類似事例を採用して客観的な価格を定めることができた。又、この比準価格は公示価格を規準とした価格との均衡をとっており、妥当である。

よって、対象地の更地価格として比準価格を採用し、1,580,000,000 円 (1,050,000 円/㎡)と求めた。

問2-(2) 再調達原価の査定

①土地(定期借地権)の再調達原価:

$$1,580,000,000 \text{ 円} \times 0.05 = 79,000,000 \text{ 円}$$

②建物の再調達原価:

$$272,000,000 \text{ 円}$$

③付帯費用の再調達原価:

$$(79,000,000 \text{ 円} + 272,000,000 \text{ 円}) \times 0.2 = 70,200,000 \text{ 円}$$

④対象不動産の再調達原価:

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} = 421,200,000 \text{ 円}$$

問2-(3) 減価額の査定

①土地(定期借地権)の減価額:

指示事項より、なし

②建物の減価額:

(耐用年数に基づく方法、定額法採用・残価率0)

$$\text{躯体} \quad 272,000,000 \text{ 円} \times 0.42 \times \frac{9.5}{9.5+9.5} = 57,120,000 \text{ 円}$$

$$\text{仕上り} \quad 272,000,000 \text{ 円} \times 0.28 \times \frac{9.5}{9.5+9.5} = 38,080,000 \text{ 円}$$

$$\text{設備} \quad 272,000,000 \text{ 円} \times 0.30 \times \frac{9.5}{9.5+9.5} = 51,680,000 \text{ 円}$$

$$\text{合計} \quad 146,880,000 \text{ 円}$$

(観察減価法)

減価の程度は おおむね経年相応であるから、耐用年数に基づく方法と同額と査定。

(建物の減価額)

上記2方法を併用し、146,880,000円と査定。

③付帯費用の減価額:

$$146,880,000 \text{ 円} \div 272,000,000 \text{ 円} = 0.54$$

$$70,200,000 \text{ 円} \times 0.54 = 37,908,000 \text{ 円}$$

④一体としての減価額:

$$421,200,000 \text{ 円} - (0 \text{ 円} + 146,880,000 \text{ 円} + 37,908,000 \text{ 円}) = 236,412,000 \text{ 円}$$

$$236,412,000 \text{ 円} \times 0.1 = 23,641,200 \text{ 円}$$

⑤対象不動産の減価額:

$$\textcircled{1} \sim \textcircled{4} \text{ 合計} \quad 208,429,200 \text{ 円}$$

問2-(4) 積算価格の試算

再調達原価に減価修正を行って積算価格を求めた。

$$421,200,000 \text{ 円} - 208,429,200 \text{ 円} = 213,000,000 \text{ 円}$$

問3-(1) 現行契約賃料が、安定的に収受可能な水準にあると判断できる理由について

対象不動産の建物賃貸借契約の期間は借地契約期間とほぼ等しい、令和13年1月31日までであり、契約により期間中の「賃料の改定」は行わないとされている。

又、契約により設定されている賃料は、月額5,582,250円、年額66,987,000円であるが、同一需給圏内における食品スーパーマーケットの売上高に対する適正な賃料負担の料率が4～5%であるのに対し、対象不動産の借借人の「賃料負担の料率」も、2018年度：5%、2019年度：5%、2020年度：4%と同程度であり、妥当な賃料水準である。又、借借人に賃料支払の滞りはなく、その他契約の履行に不都合はない。

さらに、スーパーマーケットは比較的堅調な業績を示しており、対象不動産はスーパーマーケットの事業成立に十分な商圏人口を有している。又、近隣地域や周辺においては、規模の大きな画地が「限定的で」、新たな競合店舗の出店可能性は低いことから、「周辺における競合環境」は安定している。

以上のことから現行契約賃料は安定的に収受可能な水準にあると判断できる。

問3-(2) 直接還元法(有期還元法インウッド式)による収益価格

問3-(2)-① 運営収益の査定

①貸室賃料収入： $5,582,250 \text{ 円} \times 12 \text{ 月} = 66,987,000 \text{ 円}$

②共益費収入： 借借人による実費負担のため、なし。

③水道光熱費収入： 同上

④駐車場収入： なし

⑤その他収入： なし

⑥空室等損失： 市況等より計上不要

⑦貸倒れ損失： 同上

⑧運営収益： 66,987,000 円

問3-(2)-② 運営費用の査定

①維持管理費: 賃借人負担のためなし

②水道光熱費: 同上

③修繕費: $13,600,000 \text{ 円} \div 10 \text{ 年} \times 0.3 = 408,000 \text{ 円}$ ④PMフィー: $66,987,000 \text{ 円} \times 0.02 = 1,339,740 \text{ 円}$

⑤テナント募集費用等: 計上不要と判断

⑥公租公課(土地): なし

⑦〃(建物): $199,411,790 \text{ 円} \times (0.014 + 0.003) = 3,390,000 \text{ 円}$ ⑧〃(償却資産): $7,064,250 \text{ 円} \times 0.014 = 98,900 \text{ 円}$ ⑨損害保険料: $272,000,000 \text{ 円} \times 0.0005 = 136,000 \text{ 円}$ ⑩その他費用: $11,510,000 \text{ 円} \times 12 \text{ 月} = 18,120,000 \text{ 円}$

⑪運営費用: ①~⑩ 合計 23,492,640 円

問3-(2)-③ 純収益の査定

①運営純収益: $66,987,000 \text{ 円} - 23,492,640 \text{ 円} = 43,494,360 \text{ 円}$ ②一時金運用益: $44,658,000 \text{ 円} \times 0.01 = 446,580 \text{ 円}$ $15,100,000 \text{ 円} \times 0.01 = 151,000 \text{ 円}$ $446,580 \text{ 円} - 151,000 \text{ 円} = 295,580 \text{ 円}$ ③資本的支出: $13,600,000 \text{ 円} \div 10 \text{ 年} \times 0.7 = 952,000 \text{ 円}$

④純収益: ① + ② - ③ = 42,837,940 円

問3-(2)-④ 直接還元法(有期還元法インウッド式)による収益価格の査定

①純収益: 42,837,940 円

②複利年呈現係数(収益期間9.5年、割引率5.5%): $\frac{1.663-1}{0.055 \times 1.663}$

③借地契約満了時期の土地価格: 0 円

④建物取壊し費: $21,200 \text{ 円/m}^2 \times 2,250 \text{ m}^2 = 47,700,000 \text{ 円}$

⑤複利現係数

10.0年後の複利現係数(割引率5.5%): $\frac{1}{1.708}$ 複利現係数(10.0年後、割引率5.5%): $\frac{1}{1.708}$

⑥収益価格

 $42,837,940 \times \frac{1.663-1}{0.055 \times 1.663} + (-47,700,000 \text{ 円} \times \frac{1}{1.708}) \div \frac{1}{1.708} = 283,000,000 \text{ 円}$

(解 答 欄)

6 頁

(3. 不 論 演)

問3-(3) DCF法による収益価格

問3-(3)-① 純収益の現在価値の総和の査定

(純収益の現在価値の総和の査定表① (1~5 年度))

(円)

	1	2	3	4	5
貸室賃料収入	66,987,000	〃	〃	〃	〃
共益費収入	0	〃	〃	〃	〃
水道光熱費収入	0	〃	〃	〃	〃
駐車場収入	0	〃	〃	〃	〃
その他収入	0	〃	〃	〃	〃
空室等損失	0	〃	〃	〃	〃
貸倒れ損失	0	〃	〃	〃	〃
運営収益	66,987,000	〃	〃	〃	〃
維持管理費	0	〃	〃	〃	〃
水道光熱費	0	〃	〃	〃	〃
修繕費	0	2,460,000	150,000	384,000	0
PMフィー	1,339,740	〃	〃	〃	〃
テナント募集費用等	0	〃	〃	〃	〃
公租公課	(土地)	0	〃	〃	〃
	(建物)	3,390,000	〃	3,152,700	〃
	(償却資産)	98,900	〃	〃	〃
損害保険料	136,000	〃	〃	〃	〃
その他費用	18,120,000	〃	〃	〃	〃
運営費用	23,084,640	25,544,640	23,234,640	23,231,340	23,231,340 22,847,340
運営純収益	43,902,360	41,442,360	43,752,360	43,755,660	44,139,660
一時金の運用益	295,580	〃	〃	〃	〃
資本的支出	0	5,740,000	350,000	896,000	0
純収益	44,197,940	35,997,940	43,697,940	43,855,660 43,155,240	44,435,240
複利現価率	0.948	0.898	0.852	0.807	0.765
純収益の現在価値	41,899,647	32,326,150	37,230,645	34,826,279	33,992,959
純収益の現在価値の総和	304,341,403				

※ 6 年度以降は次頁査定表に続く

(解 答 欄)

7 頁

(3. 不 論 演)

(純収益の現在価値の総和の査定表② (6～10 年度))

(円)

	6	7	8	9	10
貸室賃料収入	〃	〃	〃	〃	33,493,500
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	〃	〃	〃	〃	〃
貸倒れ損失	〃	〃	〃	〃	〃
運営収益	〃	〃	〃	〃	33,493,500
維持管理費	〃	〃	〃	〃	〃
水道光熱費	〃	〃	〃	〃	〃
修繕費	900,000	36,000	150,000	0	0
PMフィー	〃	〃	〃	〃	669,870
テナント募集費用等	〃	〃	〃	〃	〃
公租公課	〃	〃	〃	〃	〃
(土地)	〃	〃	〃	〃	〃
(建物)	〃	2,932,011	〃	〃	2,726,770
(償却資産)	〃	〃	〃	〃	〃
損害保険料	〃	〃	〃	〃	〃
その他費用	〃	〃	〃	〃	〃
運営費用	23,147,340 23,147,340	22,662,651	22,776,651	22,626,651	21,751,540
運営純収益	43,239,660	44,324,349	44,210,349	44,360,349	11,741,960
一時金の運用益	〃	〃	〃	〃	〃
資本的支出	2,100,000	84,000	350,000	0	0
純収益	41,435,240	44,535,929	44,155,929	44,655,929	12,037,540
複利現価率	0.925	0.687	0.652	0.618	0.585
純収益の現在価値	30,040,549	30,596,183	28,789,666	27,597,364	7,041,961

(解 答 欄)

8 頁

(3. 不 論 演)

問3-(3)-② 復帰価格の現在価値及びDCF法による収益価格の査定

① 総収益の現在価値の総和: 304,341,403円

② 復帰価格: 0円 - 47,700,000円 = - 47,700,000円

③ ②の現在価値: ② ×

問3-(4) 試算価格としての収益価格

問4 鑑定評価額の決定