

受	験	番	号

氏	名

平成 27 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 17 ページ（16 ページから 17 ページの白紙は計算用紙です。）、
解答用紙は表紙を含めて 9 ページです。
- 4 解答は、解答用紙の所定の欄に、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。鉛筆等で書くと無効となります。
- 5 問題用紙は、ページを切り離してもかまいません。
- 6 答案作成のためのメモ等は、計算用紙、問題用紙の余白若しくは裏面又は解答用紙の裏面を
使用してください。
- 7 問題用紙は、本科目終了後、持ち帰ってもかまいません。

問題 (100 点)

別紙2〔資料等〕に記載の不動産（Ⅱ．に係る対象不動産）について、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問に答えなさい。

- 問1 対象不動産の類型及び求めるべき価格の種類について説明しなさい。
- 問2 対象不動産の更地価格を求めなさい。
- 問3 対象不動産の借地権価格（正常価格）を求めなさい。
- 問4 対象不動産の底地価格（正常価格）を求めなさい。
- 問5 問2から問4で求めた結果をもとに、対象不動産の鑑定評価額を決定しなさい。

別紙 1〔指示事項〕

I. 共通事項

1. 問 2 から問 5 における各手法の適用の過程で求める数値は、別に指示がある場合を除き、小数点以下第 1 位を四捨五入し、整数で求めること。ただし、取引事例等から比準した価格、公示価格を規準とした価格、各手法を適用して査定した試算価格及び鑑定評価額については、上位 4 桁目を四捨五入して上位 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
2. 消費税及び地方消費税は、各手法の適用の過程において考慮せず、各資料の数値を前提に計算すること。
3. 対象不動産及び取引事例等については、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。また、対象不動産及び取引事例等に係る建物部分において、吹付けアスベスト、PCB 等の有害物質の使用又は保管はないことが確認されている。
4. 土地及び建物の数量は、土地登記簿〔全部事項証明書〕及び建物登記簿〔全部事項証明書〕記載数量によること。
5. 対象不動産は、不動産鑑定評価基準各論第 3 章の証券化対象不動産ではない。よって、同章の規定は適用せずに鑑定評価を行うこと。

II. 問 1 について

価格の種類については、鑑定評価の依頼内容及び依頼目的との関連に留意し具体的に説明すること。

III. 問 2 について

1. 更地価格は、取引事例比較法を適用して求めること（適用しない手法について不適用の理由の記載は不要）。
2. 取引事例比較法の適用に当たっては、下記事項に留意すること。
 - ① 別紙 2 Ⅷ「対象不動産及び事例資料等の概要」に記載の各事例から、下記事例の選択要件に照らして選択した事例を用いて比準価格を求めること（取引事例の選択要件については記載不要）。

（事例の選択要件）

取引事例は、原則として近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産から選択するものとし、必要やむを得ない場合には近隣地域の周辺の地域に存する不動産から、対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合等には、同一需給圏内に存し対象不動産と代替、競争等の関係が成立していると認められる不動産から選択するものとするほか、次の要件の全部を備えなければならない。

- i 取引事情が正常なものと認められるものであること又は正常なものに補正することができるものであること。
- ii 時点修正をすることが可能なものであること。
- iii 地域要因の比較及び個別的要因の比較が可能なものであること。

② 事例の事情その他の内容は、別紙 2（Ⅷ-1）「対象不動産及び取引事例等の概要」及び別紙 2（Ⅷ-3）「対象不動産及び取引事例等に係る地域要因及び土地の個別的要因の比較」の記載事項より判断すること。

③ 比準価格を求める場合の計算式と略号は、次のとおりである（基準値：100）。

	事	時	標	地	個	面	
	100	価格時点の 地価指数	100	100	対象地の 個別的要因 に係る評点	対象地の面積	
取引事例にお ける土地価格 (更地としての 価格)(総額)	×	×	×	×	×	×	=
	取引事例の 取引事情に 係る補正率	取引時点の 地価指数	取引事例の 個別的要因 に係る評点	取引事例の存す る地域の地域要 因に係る評点	100	取引事例の面積	手法適用により 求めた価格

各項の意味と略号

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：面積の比較

④ 地価指数の計算上の留意点は、次のとおりである。

i 地価指数の計算における経過期間（月数）の算定については、次の例のとおり、起算日（即日）の属する月を含めず、期間の末日（当日）の属する月を含めて計算すること。

（例）平成 27 年 3 月 31 日から平成 27 年 8 月 1 日までの期間の月数は、5 か月

平成 27 年 4 月 1 日から平成 27 年 8 月 1 日までの期間の月数は、4 か月

ii 地価指数は、別紙 2 IX.「地価指数及び建築費指数の推移」により求め、少なくとも 1 つの取引事例について、価格時点及び取引時点の地価指数の計算過程を明らかにすること。地価指数計算上の特定の時点の指数は、次の例のとおり算定することとし、小数点以下第 2 位を四捨五入し、小数点以下第 1 位まで求めること。

（例）平成 27 年 1 月 1 日の指数を 100、平成 27 年 7 月 1 日の指数を 102 として、取引時点である平成 27 年 5 月 31 日の指数を求める場合。

$$\left\{ \left(\frac{\text{平成 27 年 7 月 1 日の指数}(102)}{\text{平成 27 年 1 月 1 日の指数}(100)} - 1 \right) \times \frac{\text{平成 27 年 1 月 1 日} \sim \text{平成 27 年 5 月 31 日の月数}(4)}{\text{平成 27 年 1 月 1 日} \sim \text{平成 27 年 7 月 1 日の月数}(6)} + 1 \right\} \times \text{平成 27 年 1 月 1 日の指数}(100) = \text{求める時点の指数}(101.3)$$

(小数点以下第 2 位を四捨五入)

⑤ 土地の要因格差は、別紙 2（Ⅷ-3）「対象不動産及び取引事例等に係る地域要因及び土地の個別的要因の比較」の数値を用いること。

⑥ 取引事例が建物及びその敷地で配分法の適用が可能な場合は、配分法を用いて、更地価格を査定した上で比準すること（建物資料は、別紙 2（Ⅷ-2）「取引事例に係る建物の概要」によること）。配分法の適用に当たっては、次の点に留意すること。

i 建物の再調達原価は、実際に要した建築工事費を建築費指数で時点修正する直接法を採用すること。なお、建物の再調達原価及び求めた建物価格については、上位 4 桁目を四捨五入して上位 3 桁を有効数字として取り扱うこと。

ii 建築費指数は別紙 2 IX.「地価指数及び建築費指数の推移」により、地価指数と同様に求めること。

iii 建物の減価修正において耐用年数に基づく方法を適用する場合は、定額法を採用し、残価率は0とすること。

iv 建物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については、経過期間を1年に切り上げること。

3. 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と略号は、次のとおりである（基準値：100）。

$$\text{公示価格} \times \frac{\text{時}}{\text{公示価格の価格時点の地価指数}} \times \frac{\text{標}}{\text{公示地の個別的要因に係る評点}} \times \frac{\text{地}}{\text{公示地の存する地域の地域要因に係る評点}} \times \frac{\text{個}}{\text{対象地の個別的要因に係る評点}} \times \text{対象地の面積} = \text{公示価格を規準とした価格}$$

各項の意味と略号	
時：時点修正	地：地域要因の比較
標：公示地の個別的要因の標準化補正	個：対象地の個別的要因の格差修正

IV. 問3について

1. 借地権価格については、第三者間取引における正常価格を不動産鑑定評価基準に則った手法を用いて求めること。なお、収益還元法（土地残余法）は適用しないものとする（不適用の理由についての記載は不要）。

2. 取引事例比較法を適用する場合は、Ⅲ. 2. の更地価格についての指示事項を準用することとするが、下記事項に留意すること。

① 地域要因の比較に当たって、取引事例の存する地域の地域要因に係る評点は、次の例のとおり算定すること。

（例）土地についての地域要因に係る評点が107（注1）、借地権についての地域要因に係る評点が97（注2）である取引事例の地域要因に係る評点（地）を求める場合。

取引事例の存する地域の地域要因に係る評点（地）

= 土地についての地域要因に係る評点(107) × 借地権についての地域要因に係る評点(97) ÷ 100

= 104（小数点以下四捨五入）

（注1）：別紙2（Ⅷ-3）に基づき査定すること。

（注2）：別紙2（Ⅷ-5）に基づき査定すること。

② 個別的要因の比較に当たって、対象不動産及び取引事例の個別的要因に係る評点は、上記①に準じて算定すること。

③ 時点修正に当たっては、地価指数を用いることとし、Ⅲ. 2. ④と同様に求めること。

3. 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手法（以下「賃料差額還元法」という。）を適用する場合は、下記事項に留意すること。

① 賃料差額は、対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料（年額）から、実際支払賃料（年額）を控除して求めること。

② 対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料は、積算法により求めること。

- i 基礎価格は問2で求めた更地価格に基づくこと。なお、宅地の最有効使用を制約するような借地条件は認められない。
 - ii 期待利回りは3.5%とすること。
 - iii 必要諸経費等は土地の公租公課のみとし、別紙2（Ⅷ-6）「対象不動産に係る固定資産税・都市計画税納税通知書の抜粋」に基づき、実額（100円未満切捨）を算定の上、計上すること。
- ③ 賃料差額還元法を適用する場合の還元利回りは、5.8%とすること。
4. 地域の借地権割合により求める手法（以下「借地権割合法」という。）を適用する場合は、下記事項に留意すること。
- ① 問2で求めた更地価格に借地権割合を乗じて価格を求めること。
 - ② 借地権割合の査定に当たっては、別紙2Ⅵ.「借地権価格及び底地の価格の形成要因」等に基づき、地域の標準的な借地権割合を把握し、当該割合について対象不動産の個別性を考慮して適正に求めること。
5. 更地価格から底地価格を控除して得た価格を求める手法（以下「底地価格控除法」という。）を適用する場合は、借地権の取引慣行の成熟の程度との関連についても説明すること。

V. 問4について

1. 底地価格は、第三者間取引における正常価格を不動産鑑定評価基準に則って求めること。なお、適用できない手法がある場合は、その理由を簡潔に述べること。
2. 収益還元法を適用する場合は、下記事項に留意すること。
- ① 総費用は土地の公租公課のみとし、別紙2（Ⅷ-6）「対象不動産に係る固定資産税・都市計画税納税通知書の抜粋」に基づき、実額（100円未満切捨）を算定の上、計上すること（問3で賃料差額還元法を適用した場合は、手法適用の過程で算定した結果を用いることとし、算定根拠の説明は不要である。）。
 - ② 還元利回りは5%とすること。
 - ③ 将来の一時金の授受等による経済的利益及び借地権が消滅し完全所有権に復帰することによる経済的利益（の可能性）については、この手法の適用に当たって考慮する必要はない。
3. 取引事例比較法を適用する場合は、Ⅳ. 2. の借地権価格についての指示事項を準用すること。

Ⅵ. 問5について

1. 鑑定評価額を求める手順は、次のとおりとする。
- ① 問2から問4の結果をもとに、経済価値の増分（増分価値）を求める。
 - ② ①のうち適切な配分額を査定し、当該配分額を正常価格に加算して、鑑定評価額を決定する。
2. 配分額の査定に当たっては、別紙2Ⅵ.「借地権価格及び底地の価格の形成要因」等に基づき、地域の底地の取引慣行を分析し、適切に配分すること。

別紙2〔資料等〕

I. 依頼内容

本鑑定評価は、土地の借地権者が、土地の所有者から当該底地を買い受けるに当たって、売買の参考として不動産鑑定士に適正な購入価額の鑑定評価を依頼したものである。

II. 対象不動産及び地上建物

(土 地)

所在及び地番	A 県 B 市 C 町五丁目 3 番 1
地 目	宅 地
地 積	121.50m ² (土地登記簿〔全部事項証明書〕記載数量)
所 有 者	甲寺

(地上建物)

所 在	A 県 B 市 C 町五丁目 3 番地 1
家 屋 番 号	3 番 1
構 造 ・ 用 途	木造瓦葺 2 階建居宅
建 築 年 月 日	平成 18 年 11 月 15 日
床 面 積	(建物登記簿〔全部事項証明書〕記載数量)
	1 階 55.00m ²
	2 階 55.00m ²
	合 計 110.00m ²
所 有 者	乙 (個人)

III. 鑑定評価の基本的事項

1. 類型 問 1

2. 依頼目的 売買の参考

3. 鑑定評価によって求める価格の種類 問 1

4. 価格時点 平成 27 年 8 月 1 日

5. その他の鑑定評価の条件 ない

IV. B 市の状況等

(1) 位置等

① 位置及び面積 A 県の北西部に位置し、面積は約 150km² である。

- ② 沿 革 等 B市は、都心まで約50kmの圏域に位置し、市中心を東西に流れるD川流域に平野が広がっている。古くから城下町として拓け、中心市街地には寺社や古い街並みも残る一方、近年は住環境が良好な首都圏のベッドタウンとしての役割も果たしている。

主な交通施設としては、市内各地を結ぶ路線バスが多く運行されており、市民の足として利用されている。また、市内は、JR〇〇線と私鉄〇〇線が並走し、主要駅であるE駅から都心まで、1時間以内でのアクセスが可能である。

(2) 人口等

- ① 人 口 現在約35万人で、近年はほぼ横ばいで推移している。
② 世帯数 約14万世帯

(3) 交通施設及び道路整備の状態

- ① 交通施設 JR〇〇線と私鉄〇〇線が並走し、主要駅であるE駅は都心に向かう乗降客数が多い。市内交通は、〇〇バスが多方面へ運行し、中心街のバスセンターを中心に、市民の足として利用されている。
② 道 路 都心へ向かう国道〇〇号のほか、県道や市道が整備されており、また、〇〇自動車道のB中央インターチェンジが設けられ、首都圏をはじめとした周辺都市と連絡している。

(4) 供給処理施設の状態

- ① 上 水 道 普及率はほぼ100%
② 下 水 道 普及率は約90%
③ 都市ガス 〇〇ガスにより、市街全域に供給されている。

(5) 土地利用の状況

- ① 商業施設 B市の中心街は、B城公園の周辺で、繁華街、市役所、オフィスビルが集まっている。E駅は中心街から約3km離れているが、近年、駅前に大型商業施設がオープンし、従来の中心街から商圈の中心が移動しつつある。
② 住 宅 住宅地については、E駅裏口にて進捗している土地区画整理事業により整備された新興の住宅地において、都心への通勤層や若年世帯による戸建住宅や分譲マンションの売れ行きが堅調である一方、旧来の中心街に近い住宅地は、高齢化等により、需要が弱含みで推移している。

(6) 不動産市場等の状況

国の経済政策により、景気は緩やかに回復しており、不動産マーケット全般においては不動産投資の活性化の動きが見られる。地方都市においても、長く続いた地価下落傾向が縮小ないしは横ばい傾向を示し、一部で上昇に転じている。B市における地価動向についても、下落から上昇へ転じた地域が多い。

V. 近隣地域及び類似地域等の概要

対象不動産の所在する近隣地域及びその類似地域等の特性を略記すれば、次のとおりである。

地 域	位置 (距離は駅から中心までの道路距離による。)	標準的な 道路の状況	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	標準的な 画地規模	標準的使用
近隣 地域	E 駅の略北西方 約 3.5km	幅員 5 m 舗装市道	低層戸建住宅が建ち並ぶ 住宅地域	第 1 種低層住居 専用地域 建ぺい率 60% 容積率 150%	上水道 下水道 都市ガス	120m ²	低層戸建 住宅地
a 地域	E 駅の西方 約 3.5km	幅員 5 m 舗装市道	低層戸建住宅が建ち並ぶ、 閑静な住宅地域	第 1 種低層住居 専用地域 建ぺい率 60% 容積率 150%	上水道 下水道 都市ガス	150m ²	低層戸建 住宅地
b 地域	E 駅の西方 約 2 km	幅員 6 m 舗装市道	低層戸建住宅や共同住宅 が建ち並び、店舗付住宅 も散見される住宅地域	第 1 種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200%	上水道 下水道 都市ガス	150m ²	低層戸建 住宅地
c 地域	E 駅の略南西方 約 3.3km	幅員 4 m 舗装市道	低層戸建住宅やアパート が建ち並ぶ住宅地域	第 1 種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200%	上水道 下水道 都市ガス	100m ²	低層共同 住宅地
d 地域	E 駅の東方 約 350m	幅員 6 m 舗装市道	区画整理区域内に存し、 中層賃貸住宅が建ち並ぶ ほか、分譲マンションも 散見される駅に近い住宅 地域	第 2 種中高層住居 専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%	上水道 下水道 都市ガス	150m ²	中層共同 住宅地

VI. 借地権価格及び底地の価格の形成要因

対象不動産の所在する近隣地域及びその類似地域における借地権価格及び底地の価格の形成要因を略記すれば、次のとおりである。

(1) 借地権取引の態様

- ① 借地権の取引慣行は成熟しており、建物の取引に伴って、又は借地権単独で取引される。
- ② 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、住宅の所有を目的とする標準的な借地権は、ほとんどの取引において更地価格の 50% で取引されている。
- ③ 借地権は新規で設定されることはほとんど認められず、相続又は売買により継承されることが多い。また、住宅の所有を目的とする定期借地権の設定も少ない。
- ④ 旧来からの熟成した住宅地では、建物の老朽化や相続の発生を契機に売買や建て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貸主、借主ともに強い。
- ⑤ 建替承諾料、条件変更承諾料等の一時金の授受は慣行化している。これらの一時金は、借地権の経済価値を増大させるものであり、借地権価格を形成する要素と認められる。更新料については、契約書に明記されていない場合には、慣行化されているとまでは認められない。住宅所有目的の借地権に係る建替承諾料は、概ね更地価格の 3 % ～ 5 % 程度が授受される場合が多い。
- ⑥ 借地権の譲渡時の名義書替料は、借地権の取引に対する手数料的性格を有するため、借地権の取引価格とは別に、売主から土地所有者に支払われるのが一般的であり、借地権価格を形成する要素とは認められていない。

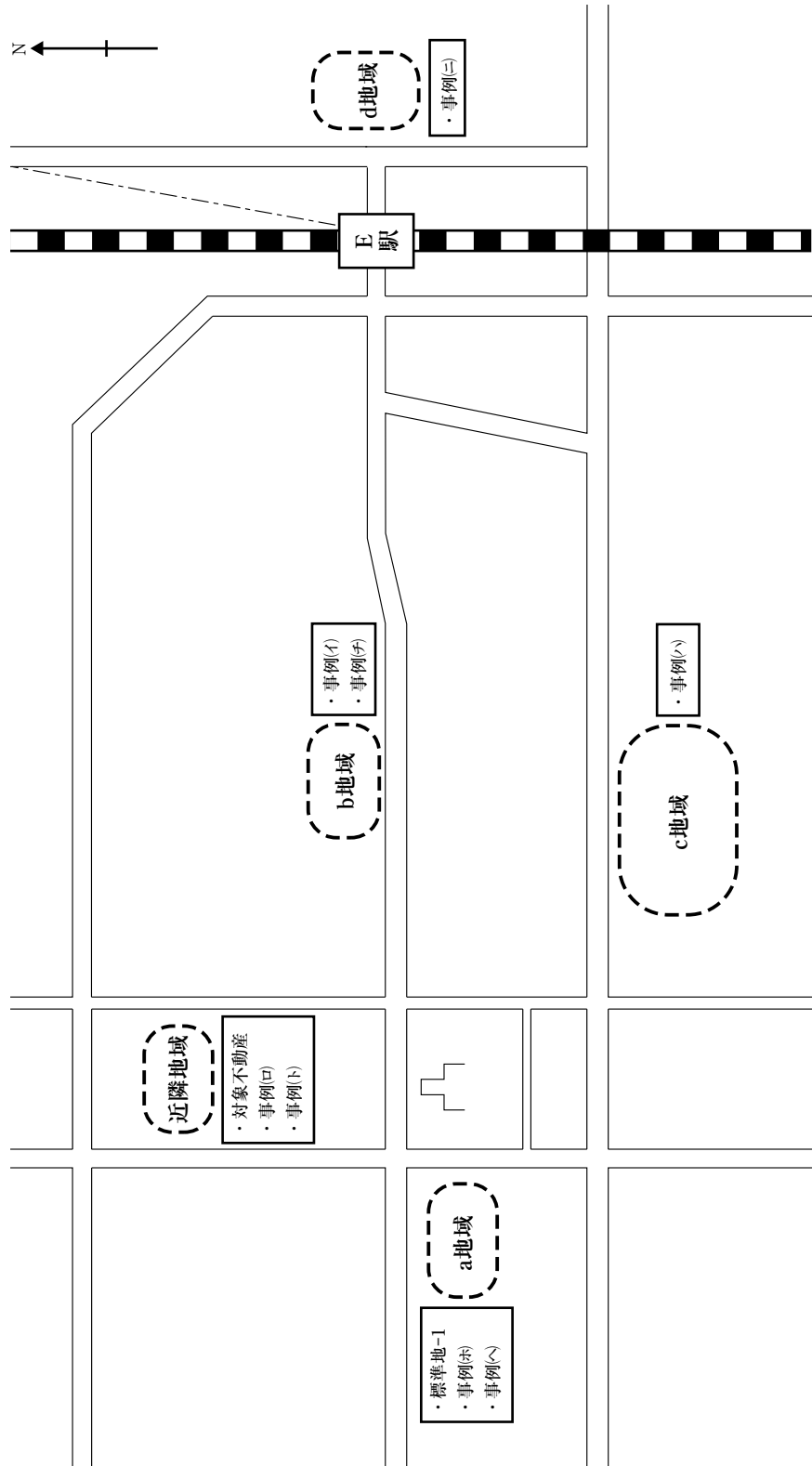
(2) 借地権の態様

- ① 継承された賃借権が多い。
- ② 既存の借地権に係る土地所有者は、ほとんどが個人地主や寺社である。
- ③ 住宅地域では、住宅の所有を目的とする借地権が多い。
- ④ 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いない場合も散見される。
- ⑤ 賃借権が登記される場合は極めて少なく、建物所有権登記による対抗要件の具備がなされている場合が多い。

(3) 底地の取引の態様

- ① 住宅の所有を目的とする借地権の付着した土地（底地）の売買は、当該借地権者が買い受ける場合、又は、底地所有者と借地権者が共同して底地と借地権を同時に更地として第三者に売却する場合に限られ、底地を第三者が単独で購入する事例は極めてまれである。
- ② 地元精通者の意見によると、借地権者が底地を買い受ける場合、建物及びその敷地が同一所有者に帰属することによる市場性の回復等に起因する経済価値の増分については、全額底地の価格に含まれて取引される慣行が認められる。
- ③ 地元精通者の意見によると、底地所有者と借地権者が共同して底地と借地権を同時に更地として第三者に売却する場合、売買代金の配分率については、底地所有者と借地権者間での権利割合として、借地権の割合、底地の割合ともに 50%ずつで合意されるのが一般的である。

Ⅶ. 近隣地域及び類似地域等の位置図



(注) この位置図は、近隣地域及び類似地域等の概ねの配置を示したもので、実際の距離又は規模等を正確に示したのではない。

Ⅷ. 対象不動産及び事例資料等の概要

(Ⅷ-1) 対象不動産及び取引事例等の概要

事例区分	所在する地域	類型	価格時点 取引時点	公示価格 取引価格	数量等	価格時点及び取引時点における敷地の利用の状況	道路及び供給処理施設の状況	駅からの道路距離	備 考
対象不動産	近隣地域	—	平成 27. 8. 1	—	土地 121.50m ²	住宅の所有を目的とする土地賃借権が設定されている。	西側 幅員 5 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	E 駅 略北西方 約 3.5km	—
標準地 - 1	a 地域	更地 として	平成 27. 1. 1	144,000 円/m ²	土地 160m ²	木造 2 階建 居宅	北側 幅員 5 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	E 駅 西方 約 3.5km	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おおむね一致する。更地としての価格が公示されている。
取引事例(イ)	b 地域	更地	平成 26. 9. 4	22,500,000 円	土地 130.50m ²	月極駐車場として暫定利用されている(更地化に当たり特段の費用及び期間は要しない)。	東側 幅員 6 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	E 駅 西方 約 2 km	店舗付住宅建設のため購入された。取引価格は、買い進みのため適正な市場価格より 10% 高く取引されたと認められる。
取引事例(ロ)	近隣地域	自用の建物及びその敷地	平成 27. 3. 4	19,000,000 円	土地 190.21m ² 建物 延床面積 60m ²	木造 平家建 居宅	東側 幅員 5 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	E 駅 略北西方 約 3.6km	競売による早期売却事例。相場水準より安く取引されたが、詳細は不明。建物は老朽化しており、市場価値はない。
取引事例(ハ)	c 地域	自用の建物及びその敷地	平成 26. 9. 10	30,300,000 円	土地 100.10m ² 建物 延床面積 120m ²	木造 2 階建 居宅	南側 幅員 4 m 舗装私道 上水道 下水道 都市ガス	E 駅 略南西方 約 3.3km	個人間で売買された事例であり、取引に当たり特別な事情はない。
取引事例(ニ)	d 地域	更地	平成 26. 1. 10	22,100,000 円	土地 162.31m ²	未利用地	北側 幅員 6 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	E 駅 東方 約 350m	土地区画整理事業区域内の分譲地。取引に当たり特別な事情はない。
取引事例(ホ)	a 地域	自用の建物及びその敷地	平成 27. 6. 1	20,800,000 円	土地 140.22m ² 建物 延床面積 83m ²	木造 2 階建 居宅	南側 幅員 5 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	E 駅 西方 約 3.6km	古屋が存する現況有姿にて、買主負担で建物を取り壊す条件での売買取引。解体見積費用は建物延床面積当たり 15,000 円/m ² で地域の標準的な水準と認められる。
取引事例(ヘ)	a 地域	借地権付建物	平成 26. 9. 2	22,800,000 円	土地 103.10m ² 建物 延床面積 108m ²	木造 2 階建 居宅	北側 幅員 5 m 舗装市道 東側 幅員 4 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	E 駅 西方 約 3.4km	個人間で売買された事例である。取引価格は鑑定評価額による。価格の内訳は、借地権価格が 8,900,000 円、建物価格が 13,900,000 円であった。
取引事例(ト)	近隣地域	借地権	平成 27. 5. 7	7,800,000 円	土地 115.70m ²	売買に際し、売主負担により建物は取り壊された。	西側 幅員 5 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	E 駅 略北西方 約 3.6km	売買に際し、名義変更料として売主から 700,000 円、建替承諾料として買主から 500,000 円が、それぞれ土地所有者に対して直接支払われた。

取引事例(チ)	b 地域	底地	平成 26.12.3	12,500,000 円	土地 160.32m ²	共同住宅の所有を目的とする土地賃借権が設定されている。	西側 幅員 6 m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	E 駅 西方 約 2 km	借地権者が土地所有者から底地を買い受けた取引。第三者間売買で成立するであろう価格に比して高額で取引されているが、その程度や取引事情についての詳細は不詳。
---------	------	----	---------------	--------------	----------------------------	-----------------------------	--	---------------------	--

(Ⅷ-2) 取引事例に係る建物の概要

事例区分	着工時点 建築時点	建築工事費 (注 1・2)	数量等	建物構造・用途	施工 の質	取引時点現在の経済的 残存耐用年数 (注 3)	設備の 良否	近隣地域等との適合性、 建物と敷地との適応性
取引事例(ロ)	昭和 40.11 着工 41.4 竣工	1,100,000 円	建築面積 60m ² 延床面積 60m ²	木造 平家建 居宅	中級	躯体：0 年 設備：0 年	普通	環境と適合している。 敷地規模に比して建物が 小さく、やや不適応である。
取引事例(ハ)	平成 23.6 着工 23.11 竣工	17,400,000 円	建築面積 60m ² 延床面積 120m ²	木造 2階建 居宅	中級	躯体：22 年 設備：12 年	普通	環境と適合しており、 敷地とも適応している。
取引事例(ホ)	昭和 45.10 着工 46.4 竣工	2,700,000 円	建築面積 58m ² 延床面積 83m ²	木造 2階建 居宅	中級	—	普通	環境と不適合であり、 敷地とも不適応である。
取引事例(ヘ)	平成 21.5 着工 21.10 竣工	17,300,000 円	建築面積 54m ² 延床面積 108m ²	木造 2階建 居宅	中級	躯体：20 年 設備：10 年	普通	環境と適合しており、 敷地とも適応している。

(注 1) いずれも、特別な事情が存在しない標準的な建築工事費であった。建築工事請負契約は着工時に締結され、その後追加工事等による金額変更はない。

(注 2) 建築工事費に占める躯体部分（仕上部分を含む。）及び設備部分の構成割合は、いずれも 80：20 であった。

(注 3) 価格時点において事例内容を調査した結果、建物の減価の程度はいずれもおおむね経年相応である。

(Ⅷ-3) 対象不動産及び取引事例等に係る地域要因及び土地の個別的要因の比較

比較項目	事例等 地 域	対象地	標準地 － 1	事 例 (イ)	事 例 (ロ)	事 例 (ハ)	事 例 (ニ)	事 例 (ホ)	事 例 (ヘ)	事 例 (ト)	事 例 (チ)
		近隣 地域	a 地域	b 地域	近隣 地域	c 地域	d 地域	a 地域	a 地域	近隣 地域	b 地域
地域要因に係る評点（地） (注 1)		100	107	110	100	96	95	107	107	100	110
個別的要因に係る評点（個） (注 2)		102	100	102	97	105	100	105	105	102	95

(注 1) 地域要因に係る評点（地）は、近隣地域の評点を 100 とし、他の地域は近隣地域と比較してそれぞれの評点を付したものである。

(注 2) 個別的要因に係る評点（個）は、それぞれの地域において標準的と認められる画地の地積以外の評点を 100 とし、これと取引事例に係る土地等とを比較し、それぞれの評点を付したものである。

(Ⅷ-4) 対象不動産に係る借地条件等の概要

- ・権利の態様 自用の住宅所有を目的とする土地賃貸借
- ・賃 貸 人 甲寺
- ・賃 借 人 乙（個人）

- ・契約数量 121.50m²
- ・契約の経緯 C町に古くから存する甲寺が多数保有している所有地の1つで、昭和20年代に乙の祖父が住宅所有目的で借地した。その後相続により、現在は乙が賃借人の地位を承継している。当初は口頭での契約であったが、その後昭和50年代に書面による契約が締結され、現在の契約は、現存建物の建て替えの際に、書面による契約が改めて締結されたものである。
- ・契約期間 平成18年6月1日より30年間
- ・月額地代 11,000円。過去に数度改定されたが、平成18年6月から変更なし。今後の賃料改定の予定は特になし。
- ・一時金 平成18年の建物建て替えの際に、建替承諾料として500,000円が授受されている。その他の一時金についての規定はない。当初契約時に一時金の授受があったかどうかは不明。
- ・特約 特になし
- ・その他 標準的な態様の借地権である。
土地の最有効使用は低層戸建住宅地であると認められることから、最有効使用を制約する借地条件等は特に認められない。
賃料水準についてはおおむね周辺の地代水準の範囲内であり、賃料差額についても特に過大とは認められず、その全部分が取引の対象となっていると判断される。

(Ⅷ-5) 取引事例に係る借地条件等の概要

事例区分	対象不動産	取引事例(ヘ)	取引事例(ト)	取引事例(チ)
権利の態様	(Ⅷ-4) 参照	建物の所有を目的とする地上権	住宅の所有を目的とする土地賃借権	非堅固建物の所有を目的とする土地賃借権
契約当事者		賃貸人 個人 賃借人 個人	賃貸人 寺院 賃借人 個人	賃貸人 個人 賃借人 個人
契約数量		103.10m ²	115.70m ²	160.32m ²
契約の経緯		従来の土地賃貸借を昭和54年に地上権に変更し、平成21年の建物建て替えの際に契約を更新したもの。地上権設定登記もなされ、標準的な借地権に比して権利性が強い。	戦前から継続する土地賃貸借。借地権者の相続が発生したため、相続人が土地所有者から借地権売却の同意を得た上で、契約の更新を行ったもの。更新料の授受はなかった。	昭和20年代に設定された土地賃貸借が更新されたもの。借地権者はアパート経営を行っている。更新料の約定はなく、過去に授受された経緯もない。
契約期間		平成21年3月1日より30年	平成27年3月1日より20年	平成13年3月1日より30年
月額支払賃料		12,000円	11,500円	15,000円
一時金の定め		なし	建替承諾料として500,000円の約定がある。	なし
特約等		特になし	特になし	特になし
借地権(底地)の地域要因に係る評点(注1)	100	100	100	100
借地権(底地)の個別的要因に係る評点(注2)	100	110	100	100

(注1) 借地権(底地)の地域要因に係る評点は、(Ⅷ-3)に記載されている土地(更地)に関する地域要因以外の借地権(底地)固有の地域要因について、近隣地域の評点を100とし、他の地域は近隣地域と比較してそれぞれの評点を付したものである。

(注2) 借地権(底地)の個別的要因に係る評点は、(Ⅷ-3)に記載されている土地(更地)に関する個別的要因以外の借地権(底地)固有の個別的要因について、それぞれの地域において標準的な態様と認められる借地権(底地)の地積以外の評点を100とし、これと取引事例に係る借地権等とを比較し、それぞれの評点を付したものである。

(Ⅶ-6) 対象不動産に係る固定資産税・都市計画税納税通知書の抜粋

- ・ 固定資産税土地課税標準額 1,250,000 円
- ・ 都市計画税土地課税標準額 2,500,000 円
- ・ 税率 固定資産税 1.4%
- 都市計画税 0.2%

Ⅸ. 地価指数及び建築費指数の推移

B 市における低層住宅地域の地価指数、低層戸建住宅（木造）の建築費指数の推移は、次のとおりである。なお、平成 27 年 1 月 1 日以降の動向は、平成 26 年 7 月 1 日から平成 27 年 1 月 1 日までの推移とそれぞれ同じ傾向を示している。

年月日 区分 地域	地 価 指 数					建築費指数 (平成 21. 1. 1=100)
	近隣地域	a 地域	b 地域	c 地域	d 地域	
昭和 40. 7. 1	－	－	－	－	－	18.7
昭和 41. 1. 1	－	－	－	－	－	18.8
昭和 41. 7. 1	－	－	－	－	－	19.0
｜	｜	｜	｜	｜	｜	｜
昭和 45. 7. 1	－	－	－	－	－	26.3
昭和 46. 1. 1	－	－	－	－	－	26.4
昭和 46. 7. 1	－	－	－	－	－	26.9
｜	｜	｜	｜	｜	｜	｜
平成 21. 1. 1	－	－	－	－	－	100
平成 21. 7. 1	－	－	－	－	－	99.2
平成 22. 1. 1	－	－	－	－	－	96.7
平成 22. 7. 1	－	－	－	－	－	96.8
平成 23. 1. 1	－	－	－	－	－	97.0
平成 23. 7. 1	－	－	－	－	－	97.4
平成 24. 1. 1	－	－	－	－	－	96.9
平成 24. 7. 1	－	－	－	－	－	96.8
平成 25. 1. 1	100	100	100	100	100	98.0
平成 25. 7. 1	99	98	98	98	100	99.9
平成 26. 1. 1	100	99	100	99	100	101.4
平成 26. 7. 1	102	100	101	99	102	102.9
平成 27. 1. 1	103	101	102	100	103	104.2

以 上

不動産鑑定士論文式試験

平成27年 本試験 解答例－鑑定理論〔演習〕

【解答例】

問 1

本鑑定評価は，土地の借地権者が土地の所有者から当該土地を買い受けるに当たって，売買の参考として不動産鑑定士に適正な購入価額の鑑定評価を依頼したものであることから，対象不動産の類型は「底地」である。

また，後記問5のとおり，借地権者が底地を併合することにより増分価値が発生し，市場が相対的に限定されることから，求めるべき価格の種類は「限定価格」である。

問 2

A. 更地価格

取引事例比較法を適用して更地価格を査定する。

I. 取引事例比較法

事例適格4要件を具備する取引事例（イ），（ハ）及び（ホ）を採用して比準価格を査定する。

1. 事例（イ）

$$22,500 \text{千円} \times \frac{\text{事} \times 1}{110} \times \frac{\text{時} \times 2}{101.3} \times \frac{\text{標}}{102} \times \frac{\text{地}}{110} \times \frac{\text{個}}{100} \times \frac{\text{面}}{121.50} \div \frac{130.50}{} \approx 17,600 \text{千円}$$

(145,000円/㎡)

＊1 買い進みにより，10%減額補正。

＊2 時点修正率査定根拠（地価指数採用）

$$\text{価格時点 (H27. 8. 1)} \quad \left\{ \left(\frac{102}{101} - 1 \right) \times \frac{7}{6} + 1 \right\} \times 102 \approx 103.2$$

$$\text{取引時点 (H26. 9. 4)} \quad \left\{ \left(\frac{102}{101} - 1 \right) \times \frac{2}{6} + 1 \right\} \times 101 \approx 101.3$$

以下，同様の方法により査定し，根拠の記述は省略。

2. 事例（ハ）

複合不動産の取引事例であるが，敷地が最有効使用の状態にあるので，配分法を適用して更地の事例資料を求める。

※ 建物価格の査定（原価法を準用）

① 再調達原価

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

$$17,400\text{千円} \times \frac{\text{事} \quad \text{時}^*}{100 \quad 103.3} \times \frac{100}{97.3} \approx 18,500\text{千円}$$

* 建築費指数採用

② 減価修正

- ・耐用年数に基づく方法（定額法採用，残価率0）

$$\text{躯体} : 18,500\text{千円} \times 0.80 \times \frac{3}{3+22} = 1,776\text{千円}$$

$$\text{設備} : 18,500\text{千円} \times 0.20 \times \frac{3}{3+12} = 740\text{千円}$$

計 2,516千円

- ・観察減価法

経年相応の減価と判断し，耐用年数に基づく方法による減価額と同額と査定。

- ・減価額

二方法を併用し，建物の減価額を2,516千円と査定した。

③ 事例建物価格

$$18,500\text{千円} - 2,516\text{千円} \approx 16,000\text{千円}$$

※ 更地価格

$$30,300\text{千円} - 16,000\text{千円} = 14,300\text{千円}$$

$$14,300\text{千円} \times \frac{\text{事}}{100} \times \frac{\text{時}}{101.2} \times \frac{\text{標}}{100} \times \frac{\text{地}}{100} \times \frac{\text{個}}{102} \times \frac{\text{面}}{121.50} \approx 17,900\text{千円}$$

$$(147,000\text{円}/\text{m}^2)$$

3. 事例（ホ）

買主負担の建物取壊費用を取引価格に加算して更地価格を求める。

$$20,800\text{千円} + (15,000\text{円}/\text{m}^2 \times 83\text{m}^2) = 22,045\text{千円}$$

$$22,045\text{千円} \times \frac{\text{事}}{100} \times \frac{\text{時}}{102.2} \times \frac{\text{標}}{100} \times \frac{\text{地}}{100} \times \frac{\text{個}}{102} \times \frac{\text{面}}{121.50} \approx 17,400\text{千円}$$

$$(143,000\text{円}/\text{m}^2)$$

4. 比準価格

以上により3価格が得られた。

事例（イ）は更地事例で規模も類似しているが，事情補正を施しており，地域格差もやや大きく，規範性は劣る。

事例（ハ）は複合不動産に係る事例で，画地規模もやや異なり，規範性はやや劣る。

事例（ホ）は更地化を前提とした事例で，取引時点も新しく，規範性は高い。

よって本件では，事例（ホ）を重視し，事例（ハ）を比較考量し，事例（イ）は参考にと
どめ，比準価格を17,500千円（144,000円／㎡）と査定した。

Ⅱ．公示価格を規準とした価格

（標準地－1）

$$144,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{\text{時} \quad 102.2}{101.0} \times \frac{\text{標} \quad 100}{100} \times \frac{\text{地} \quad 100}{107} \times \frac{\text{個} \quad 102}{100} \times 121.50\text{㎡} \div 16,900\text{千円}$$

(139,000円／㎡)

Ⅲ．更地価格

比準価格は，市場性に着目し，現実の市場で実際に発生した取引事例との比較によって求め
たものであり，本件では，特に対象不動産と代替性が強く認められる取引事例を複数採用して
おり，客観的かつ実証的な価格が得られた。

また，公示価格を規準とした価格との均衡も得ている。

よって本件では，比準価格を採用し，更地価格を17,500千円（144,000円／㎡）と査定した。

問3

B．借地権価格

取引事例比較法，賃料差額還元法及び借地権割合法を適用して借地権価格を求める。

なお，対象不動産は借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域に存するため，底地価格控除法
は適用しない。

I．取引事例比較法

事例適格4要件及び契約内容の類似性を具備する取引事例（ヘ）及び（ト）を採用して比準
価格を査定する。

1．事例（ヘ）

複合不動産に係る取引事例だが，鑑定評価額に基づく価格内訳が判明しているので，配分
法により借地権価格を8,900千円と査定した。

$$8,900\text{千円} \times \frac{\text{事} \quad 100}{100} \times \frac{\text{時} \quad 102.2}{100.3} \times \frac{\text{標}^* \quad 100}{116} \times \frac{\text{地} \quad 100}{107} \times \frac{\text{個} \quad 102}{100} \times \frac{\text{面} \quad 121.50}{103.10} \div 8,780\text{千円}$$

(72,300円／㎡)

* 個別的要因に係る評点：105×110÷100 ≒ 116

以下，地域要因の比較も同様の方法により査定し，根拠の記述は省略。

2．事例（ト）

買主負担の建替承諾料を加算して借地権価格を求める。

$$7,800\text{千円} + 500\text{千円} = 8,300\text{千円}$$

$$8,300\text{千円} \times \frac{\text{事} \quad 100}{100} \times \frac{\text{時} \quad 104.2}{103.7} \times \frac{\text{標} \quad 100}{102} \times \frac{\text{地} \quad 100}{-} \times \frac{\text{個} \quad 102}{100} \times \frac{\text{面} \quad 121.50}{115.70} \div 8,760\text{千円}$$

(72,100円/㎡)

3. 比準価格

以上により2価格が得られた。

事例（へ）は複合不動産に係る事例で、契約内容も地上権でやや異なり、規範性は劣る。

事例（ト）は近隣地域内に存し、取引時点も新しく、規範性は高い。

よって本件では、事例（ト）を標準とし、事例（へ）を比較考量し、比準価格を8,760千円(72,100円/㎡)と査定した。

II. 賃料差額還元法

正常実質賃料と実際支払賃料の差額（賃料差額）のうち取引対象部分を還元利回りで還元して試算価格を求める。

1. 正常実質賃料

積算法を採用し、基礎価格に期待利回りを乗じて得た額に必要な諸経費等を加算して積算賃料を求め、これをもって正常実質賃料とする。

(1) 基礎価格

宅地の最有効使用を制約するような借地条件は認められないため、前記問2で求めた更地価格17,500千円をもって基礎価格と査定した。

(2) 期待利回り

指示事項により、3.5%

(3) 純賃料相当額

$$(1) \times (2) = 612,500円$$

(4) 必要諸経費等

$$\cdot \text{固定資産税} : 1,250千円 \times 1.4\% = 17,500円$$

$$\cdot \text{都市計画税} : 2,500千円 \times 0.2\% = 5,000円$$

$$\text{計 } 22,500円$$

(5) 積算賃料（正常実質賃料）

$$(3) + (4) = 635,000円$$

2. 実際支払賃料

$$11,000円 \times 12ヶ月 = 132,000円$$

3. 賃料差額

$$1. - 2. = 503,000円$$

4. 賃料差額のうち取引対象部分

賃料水準は概ね標準的で、賃料差額についても特に過大とは認められないことから、賃料差額の全部が取引の対象となると判断した。

5. 還元利回り

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

指示事項により，5.8%

6. 賃料差額還元法による試算価格

$$4. \div 5. \div 8,670 \text{ 千円 (71,400円/㎡)}$$

Ⅲ. 借地権割合法

更地価格に借地権割合を乗じて試算価格を求める。

1. 更地価格

前記問2より，17,500千円

2. 借地権割合

対象借地権の態様は地域の標準的なものであることから，地元精通者意見に基づく借地権割合50%を採用した。

3. 借地権割合法による試算価格

$$1. \times 2. = 8,750 \text{ 千円 (72,000円/㎡)}$$

Ⅳ. 借地権価格

以上により，Ⅰ. 比準価格：8,760千円 (72,100円/㎡)

Ⅱ. 賃料差額還元法による試算価格：8,670千円 (71,400円/㎡)

Ⅲ. 借地権割合法による試算価格：8,750千円 (72,000円/㎡)

の3価格を得た。

Ⅰ. の価格は，市場性に着目したもので，採用した事例は2事例とやや少ないが，対象不動産との代替性は十分認められ，客観的，実証的な価格が得られた。

Ⅱ. の価格は，借り得としての賃料差額に着目したものだが，賃料差額のうち取引対象部分の査定にやや困難性が認められる点は否めない。

Ⅲ. の価格は，更地価格と地域の慣行的な借地権割合に着目したものだが，対象借地権の個別性の反映がやや困難であった。

よって本件では，Ⅰ. の価格を標準とし，Ⅱ. の価格とⅢ. の価格を比較考量し，借地権価格を8,760千円 (72,100円/㎡) と査定した。

問4

C. 底地価格

収益還元法を適用して借地権価格を求める。

なお，資料にある底地の取引事例は（チ）のみだが，当該事例は当事者間による割高な価格での取引で，その程度や取引事情についての詳細等が不明なため，採用することはできない。よって取引事例比較法は不適用とした。

Ⅰ. 収益還元法

実際支払賃料に基づく純収益を還元利回りで還元して収益価格を試算する。

1. 純収益

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

(1) 総収益

$$11,000円 \times 12ヶ月 = 132,000円$$

(2) 総費用（土地公租公課）

前記問3より，22,500円

(3) 純収益

$$(1) - (2) = 109,500円$$

2. 還元利回り

指示事項により，5%

3. 収益価格

$$1. \div 2. \div 2,190千円 (18,000円/m^2)$$

II. 底地価格

収益価格は，収益性に着目したもので，本件では各収支項目，還元利回り等について特に誤りはみられず，投資家の視点に基づく説得力の高い価格が得られた。

よって本件では，収益価格を採用し，底地価格を2,190千円（18,000円/m²）と査定した。

問5

D. 鑑定評価額の決定

I. 併合による増分価値

更地価格	借地権価格	底地価格
17,500千円	—	(8,760千円 + 2,190千円)

$$= 6,550千円$$

II. 鑑定評価額（底地の限定価格）

借地権者が底地を買い受ける場合，市場性の回復等に起因する経済価値の増分については全額底地の価格に含まれて取引される慣行が認められるため，上記増分価値の全額を底地の正常価格に加算して，鑑定評価額（底地の限定価格）を8,740千円と決定した。

$$2,190千円 + 6,550千円 = 8,740千円$$

以 上

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり、無断転載・転用を禁じます

【解答への道】

今年の演習問題は、「底地の限定価格」が出題された。

問題用紙1枚目を見た瞬間、試験委員に対して怒りがこみ上げたが、よくよく問題の内容をみると、「更地価格」「借地権価格（正常価格）」「底地価格（正常価格）」いずれも、指示事項でかなりボリュームが削られていることから、実は鑑定評価額の算定までたどり着いた受験生もそれなりにいたものと思われる。

問1は、依頼内容を抜粋し、「底地」の「限定価格」の評価である点を明確に示すこと。

問2の更地価格は、取引事例比較法のみ適用すればよく、内容についても典型的な計算論点のみなので、ここはパーフェクトな解答が求められる。

問3の借地権価格は、取引事例比較法、賃料差額還元法及び借地権割合法の3手法を適用する必要がある。賃料差額還元法や借地権割合法は借地権固有の手法なので、初見の受験生は戸惑ったかもしれないが、TACの演習講義やアクセスβ等で解答の流れをおさえていた受験生は、スムーズに解答できたはずである。ただし、どちらの手法も適用過程で更地価格を用いることから、やはり問2が大切である。

問4の底地価格は、収益還元法のみ適用すればよく、収支項目や還元利回りについても、単純計算か直接数値指定があるので、難なく解答できるはずである。

問5の鑑定評価額（底地価格）は、更地価格から借地権価格と底地価格を控除して併合による増分価値を求め、この全額を底地価格に加算することで求められる。

I 合格ライン

「底地の限定価格」は、完全にTACの想定外の出題であったが、別の言い方をすれば、このような問題がズバリ出題されると警戒していた受験生も皆無だったものと思われる。

ただし、前述のとおり、各価格を求める際の手法自体は、過去の本試験で出題されている「区分所有建物及びその敷地の原価法」や「貸家及びその敷地のDCF法」等に比べるとはるかに簡単であることから、問3の借地権の評価さえ乗り越えられれば、かなりの高得点が狙えるはずである。

これらを踏まえ、合格ラインは、解答例の6割から7割程度と考える。

II 答練等との対応関係

アクセスβ 第4回（借地権価格）