

受 験 番 号			

氏 名	

平成 28 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．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 求めるべき賃料の種類について説明しなさい。

問 2 対象不動産の確認に関して、別紙 2〔資料等〕「(資料 3) 対象不動産の確認資料〔予定賃貸借契約書〕」を用いて、賃貸借契約に係る権利の態様について確認すべき事項及び確認した内容を 5 つ説明しなさい。なお、月額支払賃料及び賃貸条件等に係る特約については解答する必要はありません。

問 3 地域分析及び個別分析の観点から、対象不動産の最有効使用の判定理由を具体的に説明しなさい。

問 4 不動産鑑定評価基準各論第 2 章に基づき、本件鑑定評価についてどのような手法を適用するか説明しなさい。また、適用できない手法がある場合は、その理由も併せて説明しなさい。なお、対象不動産の更地価格の査定における手法については解答する必要はありません。

問 5 積算法について次の問に答えなさい。なお、本問に関する指示事項が別紙 1〔指示事項〕のⅡ．に記載してあります。

- (1) 対象不動産の更地価格を査定しなさい。
- (2) 基礎価格について次の問に答えなさい。
 - ① 宅地の賃料を求める場合、基礎価格の査定において留意すべき事項を説明しなさい。
 - ② 基礎価格を査定しなさい。
- (3) 積算賃料を試算しなさい。

問 6 賃貸事業分析法について次の問に答えなさい。なお、本問に関する指示事項が別紙 1〔指示事項〕のⅢ．に記載してあります。

- (1) 賃貸事業分析法を適用する際に、下記の事項について留意すべき点を説明しなさい。
 - ① 予定建物
 - ② 未収入期間
- (2) 5 ページ（賃貸事業分析法による賃料の試算表）の A～H の空欄部分を計算し、賃貸事業分析法による賃料を試算しなさい。

別紙1〔指示事項〕

I. 共通事項

1. 問5における積算法及び問6における賃貸事業分析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、取引事例から比準した価格、対象不動産の比準価格、公示価格を規準とした価格、対象不動産の更地価格、基礎価格、積算賃料（月額）及び賃貸事業分析法による賃料（月額）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
また、積算法及び賃貸事業分析法の適用の過程で求める数値の査定根拠は、記載の指示がある場合のみ解答すること。
2. 消費税及び地方消費税は、別に指示がある場合を除き、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、土壌汚染、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、取引事例の建物部分において、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. 対象不動産の数量は、予定賃貸借契約書記載数量によること。

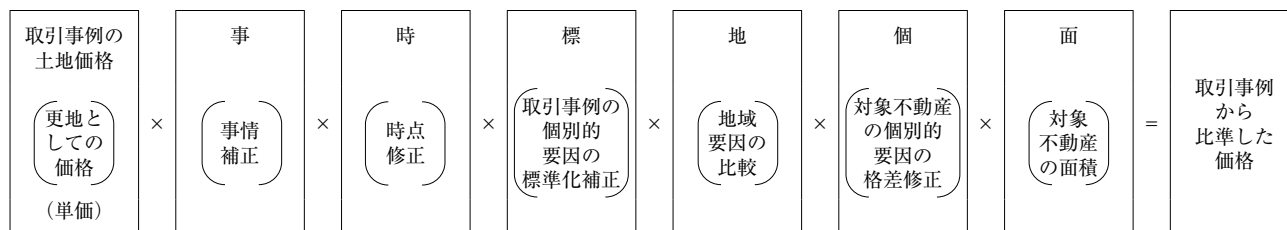
II. 問5について

1. 対象不動産の更地価格は取引事例比較法を適用して求めること。なお、適用しない手法について、不適用の理由を解答する必要はありません。
2. 取引事例比較法の適用にあたっては、下記事項に留意すること。
 - (1) 別紙2〔資料等〕「(資料5) 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取引事例から比準した価格を求めること。なお、選択する事例は3事例とし、事例の選択要件については解答する必要はありません。また、選択しない事例について、不選択の理由を解答する必要はありません。
(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、対象不動産の最も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。
 - ① 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。
 - ② 時点修正をすることが可能なものであること。
 - ③ 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〔資料等〕「(資料5) 事例資料等の概要」の記載事項より判断すること。

(3) 取引事例が建物及びその敷地の場合は、配分法等により、取引事例の土地価格（更地としての価格）（単価）を査定したうえで比準すること。また、取引事例の土地価格（更地としての価格）（単価）の査定根拠を記載すること。

(4) 選択した各取引事例から比準した価格を査定すること。

(5) 取引事例から比準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。



(6) 取引事例から比準する際に用いる数値は、別紙2「資料等」の「Ⅷ. 個別分析」、「(資料4) 類似地域等の概要」及び「(資料5) 事例資料等の概要」の記載事項より判断すること。

(7) 対象不動産の個別的要因の格差修正率及び取引事例の個別的要因の標準化補正率の査定は相乗積をもって査定すること。

例) 取引事例地 二方路（+2%）、不整形地（-5%）

取引事例の個別的要因の標準化補正率

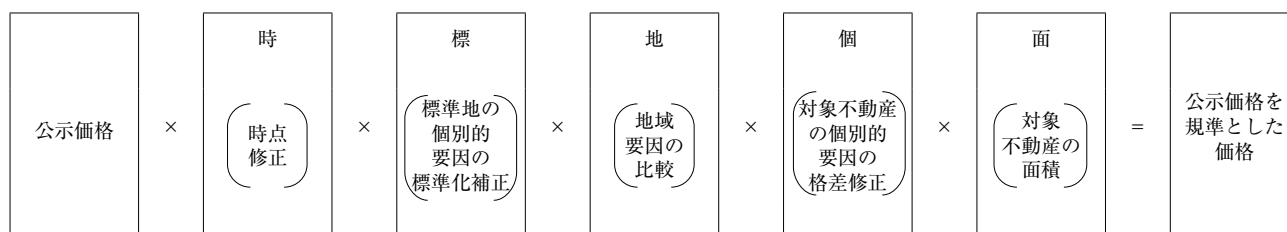
$(100\% + 2\%) \times (100\% - 5\%) \div 97\%$ (小数点以下第1位四捨五入)

(8) 各取引事例から比準した価格をもとに対象不動産の比準価格を査定すること。

3. 対象不動産の更地価格の査定にあたっては、公示価格を規準とした価格との均衡に留意すること。

なお、公示価格を規準とした価格を求めるにあたっては、上記2. に準じて行うこと。

また、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。



4. 期待利回りは、3.0%とすること。

5. 必要諸経費等は、土地の公租公課のみとし、以下の数値を用いて計算し、百円未満切捨のうえ計上すること。また、必要諸経費等の査定根拠を記載すること。

(1) 固定資産税の課税標準額：136,000,000 円

都市計画税の課税標準額：136,000,000 円

(2) 固定資産税の税率：1.4%

都市計画税の税率：0.3%

Ⅲ. 問6について

賃貸事業分析法の適用に際しては、賃貸事業に基づく総収益から総費用（土地の公租公課を除く。）を控除した建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益（以下「地代控除前純収益」という。）から、建物所有者（借地権者）に帰属する純収益（以下「建物帰属純収益」という。）を控除して、土地に帰属する部分を求め、当該部分に未収入期間を考慮した修正率を乗じることにより賃貸事業分析法による賃料を試算すること。

（賃貸事業分析法による賃料の試算表）

項目	査定値	査定根拠
貸室支払賃料収入	A 円	類似不動産の賃料水準等をもとに、賃貸面積（予定建物の延床面積）あたりの月額支払賃料を 2,400 円／㎡と査定のうえ計上
共益費収入	0 円	
その他収入	0 円	
貸倒れ損失	0 円	
空室等による損失相当額	0 円	
有効総収益	A 円	
一時金の運用益等	144,000 円	
賃貸事業に基づく総収益	B 円	
修繕費	750,000 円	
維持管理費	900,000 円	
公租公課（建物）	C 円	固定資産税（税率 1.4%）及び都市計画税（税率 0.3%）について、建物再調達原価（150,000,000 円）の 60 % を固定資産税及び都市計画税の課税標準額として計算し、当該課税標準額に税率を乗じて百円未満切捨のうえ計上
損害保険料	150,000 円	
建物取壊し費用等の積立金	560,000 円	
その他費用	0 円	
賃貸事業に基づく総費用 （土地の公租公課を除く。）	D 円	
地代控除前純収益	E 円	
建物再調達原価	150,000,000 円	
元利均等償還率	0.0902	
建物帰属純収益	F 円	
土地に帰属する部分	G 円	
未収入期間を考慮した修正率	0.9373	
賃貸事業分析法による賃料（月額）	H 円	

（注）貸室支払賃料収入及び公租公課（建物）については査定根拠により計算すること。

別紙2〔資料等〕

I. 依頼内容

本件は、J R〇〇線B駅の北東方約1.5km(道路距離)にある営業所跡地(対象不動産、現況更地)について、所有者である一般事業会社(依頼者)の甲株式会社が、第三者の乙株式会社に当該土地を賃貸するにあたり、賃貸借の参考として不動産鑑定士に鑑定評価を依頼したものである。

II. 対象不動産

所在及び地番 A県B市C町三丁目3番15

地 目 宅地

地 積 2,300.00 m²(予定賃貸借契約書記載数量)

所 有 者 甲株式会社

III. 鑑定評価の基本的事項

1. 種別及び類型 地代

2. 鑑定評価の条件 価格時点において、予定賃貸借契約書の契約内容に基づき新規に賃貸借する場合の月額支払賃料の鑑定評価

3. 依頼目的 賃貸借の参考

4. 鑑定評価によって求める賃料の種類 問1

5. 価格時点 平成28年8月1日

6. その他の鑑定評価の条件 なし

IV. 予定賃貸借契約内容の確認 問2

V. 対象不動産が所在するB市の概況

1. 位置等

(1) 位置及び面積 A県の西部に位置し、面積は約50km²である。

(2) 沿革等 B市は、A県中心部まで約20kmに位置し、北部は丘陵が多く、中央部から南部は平野が広がっている。古くから交通の要衝として開け、近年は、A県の中心都市の一つとして、また、A県中心部のベッドタウンとして発展してきた。

市内には、B駅北口周辺や幹線道路沿いを中心に商業施設の集積が見られ、B駅南口徒歩圏の利便性が良好な地域では、中高層の分譲又は賃貸マンションが増加している。また、B市中央部の〇〇高速道路Bインターチェンジ周辺では、複数の工業団地が造成・分譲されている。

2. 人口等

(1) 人 口 現在約30万人で、近年はほぼ横ばいで推移している。

(2) 世帯数 約13万世帯

3. 交通施設及び道路整備の状態

- (1) 鉄 道 J R〇〇線がB市の南部を東西に横断している。
- (2) バ ス B駅を中心としてバス路線網が整備され、運行便数も多く、鉄道を補完している。
- (3) 道 路 幹線道路としては、国道〇号が鉄道の北側を平行に走っているほか、県道〇号〇〇線がB市を南北に縦断し、当該国道とB市中央部を東西に横断する〇〇高速道路Bインターチェンジに接続している。その他、県道及び市道が縦横に敷設されている。

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 普及率は、約 90 %

5. 土地利用の状況

- (1) 商業施設 B駅北口周辺及び幹線道路沿いを中心に商業地域が形成されている。駅周辺には、金融機関、小売店舗、飲食店舗等の中高層の商業施設が集積し、幹線道路沿いには、小売店舗、飲食店舗、自動車関連店舗等の沿道サービス型の商業施設が集積しているほか、〇〇高速道路Bインターチェンジ近くの県道〇号〇〇線沿いには、大規模商業施設が立地している。
- (2) 住 宅 全体的な傾向として、B駅徒歩圏においては、南口周辺を中心に中高層の共同住宅、店舗兼共同住宅が多く、バス圏においては、戸建住宅や低層の共同住宅が多い。

Ⅵ. 対象不動産に係る市場の特性

1. 同一需給圏の判定

対象不動産と代替・競争関係が成立する類似不動産の存する圏域（同一需給圏）は、B市内の幹線道路沿いの商業地域である。

2. 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

幹線道路沿いの商業地に係る売買市場又は賃貸市場における市場参加者の属性として、土地を取得又は借地し、沿道サービス型店舗を建築のうえ自ら営業する法人事業者が中心となるほか、周辺には賃貸に供されている店舗も見られることから、沿道サービス型店舗を建築のうえ賃貸に供する不動産業者も考えられる。

主たる需要者の法人事業者は、不動産取引に際し、接面道路・背後人口等の立地条件や敷地の形状・規模等の画地条件を重視する傾向にある。これらの条件を満たす土地においては、土地・建物所有、借地又は借家による新規出店や店舗拡張の動きが見られ、借地の場合には、借地借家法による事業用定期借地権が活用されている。

3. 市場の需給動向

B市内の幹線道路沿いには、小売店舗、飲食店舗、自動車関連店舗等の沿道サービス型の商業施設が集積しており、立地条件や画地条件が優れた土地においては、複数の需要者による競合が見込まれる。

4. 同一需給圏における地価の推移・動向

地価は、全般的に下落幅が縮小傾向にあり、横ばい又は上昇へ転じている地域も見られる。

5. 事業用定期借地権の活用状況

事業用定期借地権は、小売店舗、飲食店舗、自動車関連店舗等の沿道サービス型店舗での活用が中心で、建築コストを抑えた建物により比較的短期間で投下資本を回収する法人事業者の店舗展開に活用されている。

6. 同一需給圏における賃貸借の契約慣行

沿道サービス型店舗の所有を目的に事業用定期借地権を設定する場合、契約期間については、20年が多い。

新規賃料水準については、立地条件や契約内容により異なるが、年額支払賃料を土地価格で除した割合は3～5%程度が多い。

一時金については、預り金的性格を有する一時金として、保証金を授受することが多く、金額は月額支払賃料の6か月程度が中心である。

特約については、契約期間満了時に賃借人が建物を解体撤去のうえ原状回復を行い更地返還する条項を設定することが通常である。

VII. 近隣地域の状況

1. 近隣地域の範囲

対象不動産が南側で接面する幅員約25mの舗装県道（県道〇〇号〇〇線）北側沿いで、対象不動産を起点に東方約140m、西方約270mの地域と判定した。

2. 地域の特性等

(1) 街路条件

接面道路は、南側の幅員約25mの舗装県道（県道〇〇号〇〇線）が標準である。系統・連続性は優れている。

(2) 交通・接近条件

J R〇〇線B駅から、近隣地域の中心まで北東方へ約1.5kmに位置する。

(3) 環境条件

地勢は平坦であり、供給処理施設としては、上水道・下水道・都市ガスが整備されている。危険・嫌悪施設は特にない。

(4) 行政的条件

市街化区域、準住居地域、指定建ぺい率 60 %、指定容積率 200 %、準防火地域に指定されている。

3. 土地利用の状況及び将来動向等

近隣地域は、沿道サービス型店舗が建ち並ぶ路線商業地域であり、地域要因に格別の変化が認められないので、概ね現状のまま推移していくものと予測する。

4. 標準的使用及び標準的画地

(1) 標準的使用

沿道サービス施設地

(2) 標準的画地

近隣地域のほぼ中央に位置する、幅員約 25 m の舗装県道沿いで、間口約 60 m ・奥行約 40 m ・規模 2,400 m²程度の長方形の中間画地と判定した。

Ⅷ. 個別分析

1. 近隣地域における位置

近隣地域の中央やや東寄りに位置する。

2. 対象不動産の状況

(1) 街路条件

南側：幅員約 25 m の舗装県道（県道〇〇号〇〇線、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路）

東側：幅員約 15 m の舗装市道（市道第〇〇号線、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路）

(2) 交通・接近条件

近隣地域の標準的画地とほぼ同じである。

(3) 環境条件

近隣地域の標準的画地と同じである。

(4) 行政的条件

近隣地域の標準的画地と同じである。

(5) 画地条件

間口約 60 m ・奥行約 40 m ・規模 2,300.00 m²の北東端が欠けたやや不整形な角地である。

3. 標準的画地と比較した増減価要因

増価要因：角地（+5%）

減価要因：やや不整形地（-2%）

4. 対象不動産の市場分析

(1) 対象不動産に係る典型的な需要者層

対象不動産に係る売買市場又は賃貸市場における典型的な需要者層は、対象不動産に沿道サービス型店舗を建築のうえ自ら営業する法人事業者が中心となるほか、周辺には賃貸に供されている店舗も見られることから、対象不動産に沿道サービス型店舗を建築のうえ賃貸に供する不動産業者も考えられる。

(2) 代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度

対象不動産は、幹線道路沿いに位置すること、背後には住宅が多いこと、形状・規模等の画地条件は類似不動産とほぼ同等であることなどから、同一需給圏の類似不動産と比較して相応の競争力を有している。

5. 対象不動産の最有効使用の判定 問3

6. 対象不動産上の予定建物

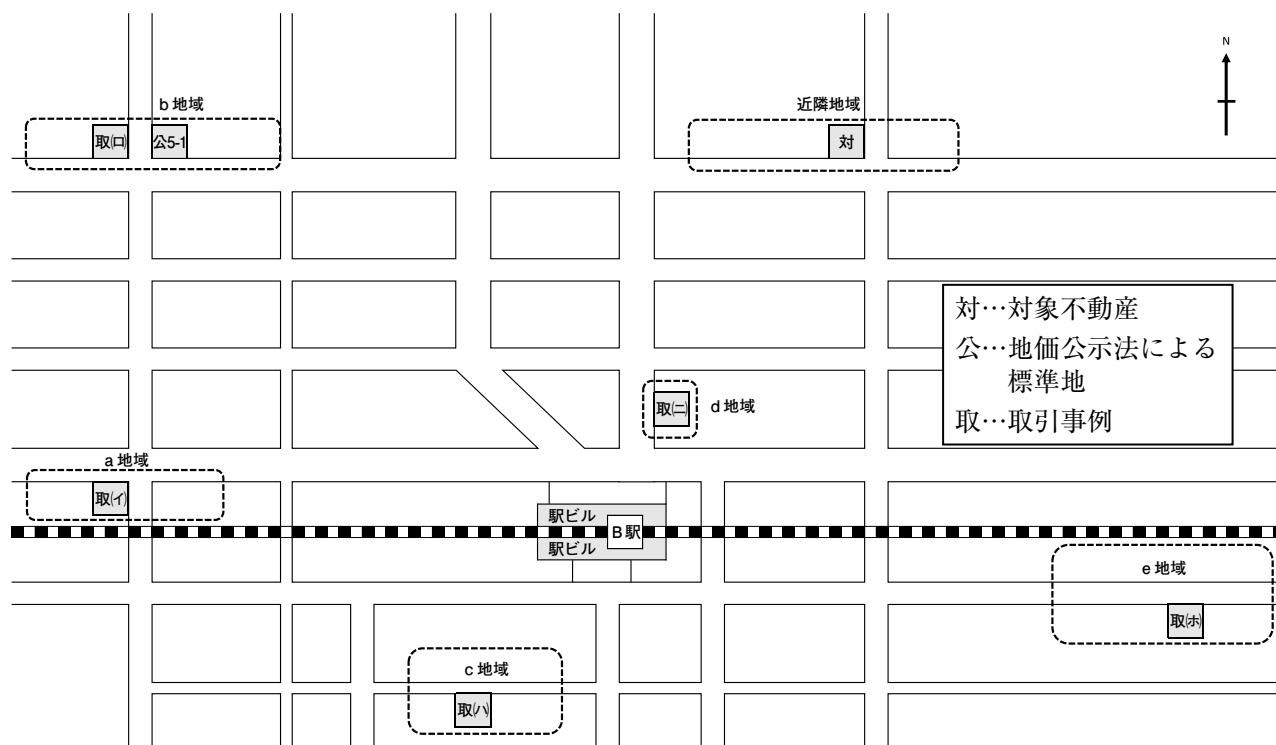
所 在 A県B市C町三丁目3番地15

構造・用途 鉄骨造平家建・店舗（小売店舗）

床 面 積 延床面積 1,000.00 m²

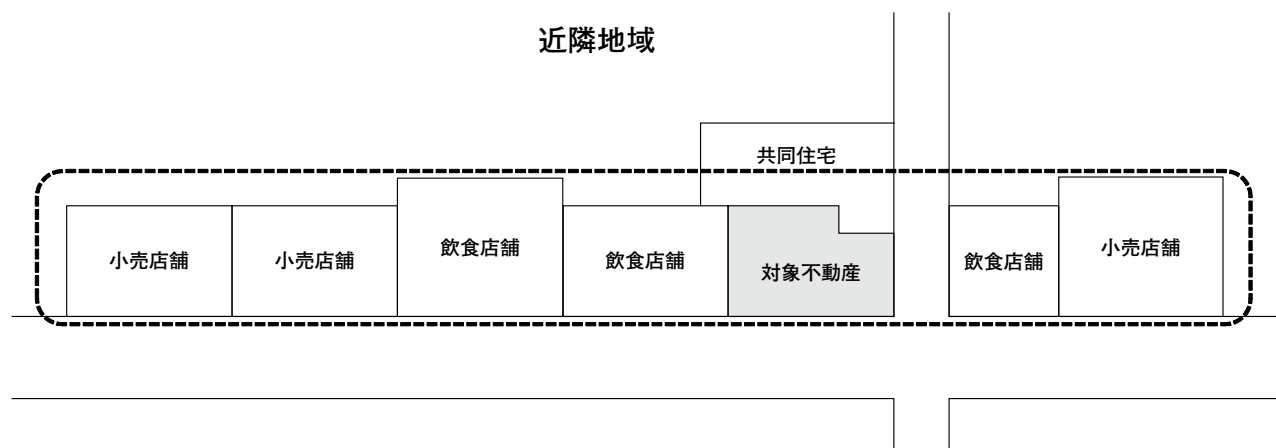
なお、予定建物は、敷地と適応し、環境と適合している。

(資料1) 対象不動産、地価公示法による標準地、取引事例等の位置図



(注) この位置図は、対象不動産、地価公示法による標準地、取引事例等のおおむねの配置を示したもので、実際の距離、規模等を正確に示したものではない。

(資料2) 近隣地域の状況

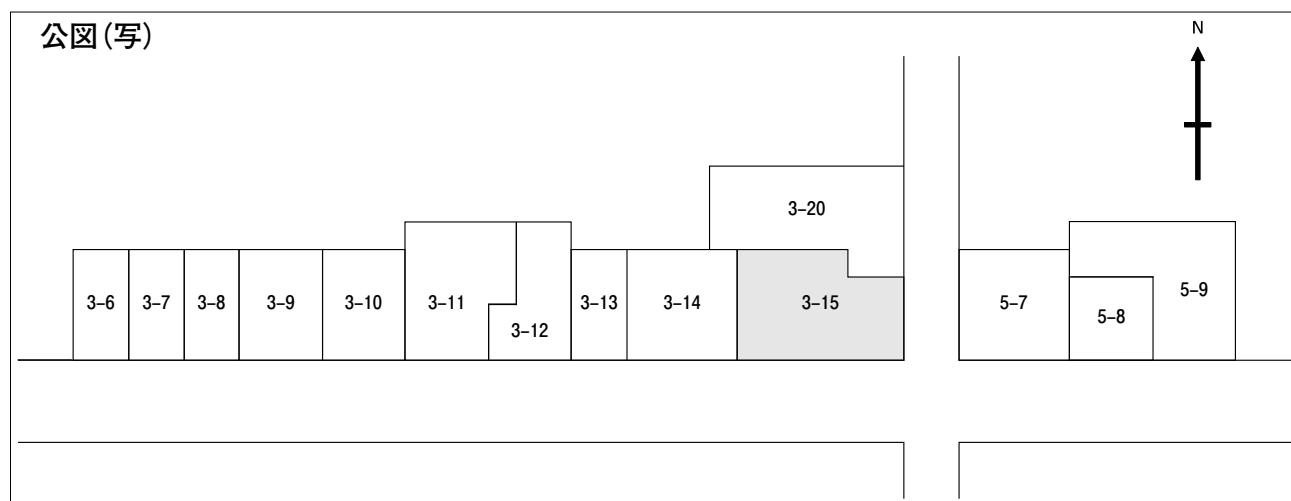


(注) この図は、対象不動産及び周辺の利用状況について、おおむねの配置を示したものである。

(資料3) 対象不動産の確認資料
土地登記簿 (全部事項証明書)

表 題 部 (土地の表示)			調整	平成〇〇年〇月〇日	不動産番号	
地図番号	余白		筆界特定	余白		
所 在	B市C町三丁目				余白	
① 地番	② 地目	③ 地積㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕		
3 番 15	宅地	2300	00	余白		
余白	余白	余白		昭和 63 年法務省令第 37 号附則第 2 条 第 2 項の規定により移記 平成〇〇年〇月〇日		

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和 60 年 6 月 7 日 第〇〇〇号	原因 昭和 60 年 5 月 28 日売買 所有者 B市D町一丁目〇〇番〇号 甲 株 式 会 社
	余白	余白	昭和 63 年法務省令第 37 号附則第 2 条 第 2 項の規定により移記 平成〇〇年〇月〇日



(注) これらの確認資料は、いずれも正式な資料とは異なり、記載内容及び表現を一部簡略化している。

〔予定賃貸借契約書〕

事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人甲株式会社（以下「甲」という。）と賃借人乙株式会社（以下「乙」という。）は、甲が所有する【物件表示】記載の土地（以下「本件土地」という。）について、以下のとおり事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（契約の目的）

甲及び乙は、本件土地に、乙が建物を所有する目的で借地借家法（以下「法」という。）第23条第2項に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定するため、甲は、乙に対し、本件土地を賃貸し、乙はこれを賃借する。

第2条（建物の用途等）

1. 乙は、本件土地を、専ら事業の用に供する建物で且つ居住の用に供しない建物を所有する目的で使用する。
2. 本件土地上に乙が所有する建物の構造、用途及び規模は、末尾の【物件表示】記載の予定建物（以下「本件建物」という。）のとおりとする。

第3条（契約期間）

本件土地の契約期間は、平成28年8月1日から平成48年7月31日までの満20年間とする。

第4条（契約の更新等）

1. 本件借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は、建物の買取を請求することができない。
2. 本件借地権については、法第23条第2項に基づき、法第3条から法第8条まで、法第13条及び法第18条並びに民法第619条第1項の適用はない。

第5条（賃料）

本件土地の賃料は、月額 円とする。乙は、毎月末に当月分の賃料を甲に支払う。

第6条（賃料の増減の請求）

前条の賃料が、経済事情の変動、公租公課の増減、近隣の賃料との比較等により不相当となったときは、甲又は乙は、他方の当事者に対し、契約期間中であっても、賃料の増減を請求することができる。

第7条（一時金）

1. 乙は、本契約に基づいて生ずる乙の債務を担保するため、本契約の成立後遅滞なく、甲に対し保証金として第5条に規定する賃料の6か月分に相当する金員を預託しなければならない。
2. 本契約の終了に伴い乙が本件土地を原状に復して甲に返還した場合において、甲は、本契約に基づいて生じた乙の債務で未払いのものがあるときは保証金の額から未払債務額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員には利息を付さないものとする。

第8条（禁止事項）

乙は、甲の書面による事前の承諾を得ずに、以下の行為をしてはならない。

- (1) 本件土地を転貸し、または、本件借地権を譲渡すること。
- (2) 本件建物を譲渡し、または、担保に供すること。
- (3) 本件建物を増改築すること。

第9条（公租公課）

甲は、本件土地に関する公租公課を負担し、乙は、本件建物に関する公租公課を負担する。

第10条（原状回復義務）

本契約が終了する場合には、乙は、自己の費用をもって本件土地に存する建物を収去し、本件土地を原状に復して甲に返還しなければならない。

第 11 条（公正証書の作成）

甲及び乙は、本契約締結後遅滞なく、本契約を内容とする公正証書の作成を公証人に委嘱する。

第 12 条（協議事項）

本契約に定めのない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、甲及び乙は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決する。

【物件表示】

1 本件土地の表示

所在 A県B市C町三丁目
地番 3 番 15
地目 宅地
地積 2,300.00 ㎡

2 本件建物の表示

構造 鉄骨造平家建
用途 店舗（小売店舗）
規模 建築面積 1,000.00 ㎡
延床面積 1,000.00 ㎡

（注）この予定賃貸借契約書は、記載内容及び表現を一部簡略化している。

（資料 4）類似地域等の概要

地域	位置 (距離は駅から中心までの道路距離)	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	地域要因に 係る評点 (近隣地域=100)
a 地域	B駅の西方 約 1.2km	幅員 30m 舗装国道	沿道サービス型店舗 を中心に、営業所等 が建ち並ぶ路線商業 地域	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 200 % 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	3,000 ㎡	沿道サービ ス施設地	110
b 地域	B駅の北西方 約 1.7km	幅員 25m 舗装県道	沿道サービス型店舗 が建ち並ぶ路線商業 地域	準住居地域 建ぺい率 60 % 容積率 200 % 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	2,400 ㎡	沿道サービ ス施設地	97
c 地域	B駅の南西方 約 700m	幅員 10 m 舗装市道	中層の共同住宅のほ か、店舗兼共同住宅 等が見られる住宅地 域	第 1 種住居地域 建ぺい率 60 % 容積率 200 % 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	2,000 ㎡	中層共同住 宅地	110
d 地域	B駅の北方 約 300m	幅員 25m 舗装県道	中層の商業ビルが建 ち並ぶ商業地域	商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 400 % 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	500 ㎡	中層店舗事 務所地	170
e 地域	B駅の東方 約 1.5km	幅員 15m 舗装市道	沿道サービス型店舗 のほか、営業所、低 層の店舗兼共同住宅 等が見られる路線商 業地域	第 2 種住居地域 建ぺい率 60 % 容積率 200 % 準防火地域	上水道 下水道 都市ガス	2,200 ㎡	沿道サービ ス施設地	90

（注）地域要因に係る評点については、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。

(資料5) 事例資料等の概要

事例区分	所在地域	類型	価格時点取引時点 (時点修正率)	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	個別的要因に係る 評点	備 考
地価 公示法 による 標準地 5-1	b 地域	更地 として	平成 28.1.1 (100.4)	116,000円/㎡	土地 2,400 ㎡	鉄骨造 平家建 店舗	南側 幅員25m 舗装県道 西側 幅員15m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	B 駅 北西方 約 1.7km	角地 +5%	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)	a 地域	自用の 建物 及び その 敷地	平成 28.2.18 (100.3)	503,000,000円	土地 3,060 ㎡ 建物 床面積 1,100 ㎡	鉄骨造 平家建 店舗	北側 幅員30m 舗装国道 東側 幅員15m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	B 駅 西方 約 1.2km	角地 +5%	法人間で売買された事例であ り、取引にあたり特別な事情は ない。 取引価格とは別に建物価格に対 する消費税・地方消費税(税率 8%)が5,800,000円であるこ とが判明している。 建物は敷地と適応し、環境と適 合している。
取引 事例 (ロ)	b 地域	更地	平成 28.5.26 (100.2)	274,000,000円 (110,484円/㎡)	土地 2,480 ㎡	未利用地 (更地)	南側 幅員25m 舗装県道 東側 幅員15m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	B 駅 北西方 約 1.7km	角地 +5% 不整 形地 -10%	隣接地所有者が店舗を拡大する ために購入した事例である。 取引価格は、不動産鑑定士によ る鑑定評価に基づいて決定され ており、隣接地との併合を目的 としているため、鑑定評価額 (限定価格)は正常価格よりも 8%高いことが判明している。
取引 事例 (ハ)	c 地域	更地	平成 28.4.15 (100.4)	312,000,000円 (155,224円/㎡)	土地 2,010 ㎡	売却にあ たって更 地化され た。	北側 幅員10m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	B 駅 南西方 約 700m	やや 不整 形地 -3%	不動産開発業者が分譲マンシ ョン建設目的で購入した事例であ り、取引にあたり特別な事情は ない。
取引 事例 (ニ)	d 地域	貸家 及び その 敷地	平成 27.12.7 (100.8)	410,000,000円	土地 490 ㎡ 建物 延床面積 1,900 ㎡	鉄筋コン クリート 造5階建 店舗事務 所	西側 幅員25m 舗装県道 上水道 下水道 都市ガス	B 駅 北方 約 300m	標準的 ±0%	不動産会社が投資目的で購入し た事例であり、取引にあたり特 別な事情はない。 建物は280,000,000円で取引 されたことが判明している。 建物は敷地と適応し、環境と適 合している。
取引 事例 (ホ)	e 地域	自用の 建物 及び その 敷地	平成 28.3.18 (100.0)	222,000,000円	土地 2,180 ㎡ 建物 延床面積 590 ㎡	鉄骨造 平家建 店舗	北側 幅員15m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	B 駅 東方 約 1.5km	標準的 ±0%	老朽化した建物が存する現況有 姿で取引された事例である。 当該建物の取壊し費用(建物延 床面積あたり18,000円/㎡)は 買主負担であることが判明して おり、当該取壊し費用は地域の 標準的な水準と認められる。

(注) 個別的要因に係る評点は、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、これと取引事例等に係る土地とを比較し、それぞれの評点を付したものである。

なお、適切に要因比較を行い得る宅地の賃貸事例及び宅地を含む複合不動産の賃貸事例を収集することは困難であった。

また、一般の企業経営に基づく総収益から対象不動産に帰属する純収益を適切に求めることは困難であった。

以 上

問 1 求めるべき賃料の種類
本件は，価格時点において，依頼者が所有する土地（対象不動産）を，予定賃貸借契約書の
契約内容（事業用定期借地契約等）に基づき第三者に新規に賃貸借する場合の参考として
月額支払賃料の鑑定評価を依頼されたものであり，求めるべき賃料は正常賃料（地代）である。
正常賃料とは，正常価格と同一の市場概念の下において新たな賃貸借等の契約において
成立するであろう経済価値を表示する適正な賃料（新規賃料）をいう（「基準」総論第 5 章）。
問 2 対象不動産の確認
① 契約の目的
専ら事業の用に供する建物で且つ居住の用に供しない建物を所有する目的で設定する，
借地借家法第23条第2項に定める事業用定期借地契約。
② 契約当事者
賃貸人：甲株式会社
賃借人：乙株式会社
③ 契約期間
平成 28 年 8 月 1 日から平成 48 年 7 月 31 日までの満 20 年間。
④ 契約数量
2,300.00 m ² （登記記録数量）
⑤ 一時金の有無とその内容
保証金（預り金的性格を有する一時金）として，月額支払賃料の 6 か月分。

問 3 最有効使用の判定
① 地域分析
対象不動産が属する近隣地域は， J R ○ ○ 線 B 駅から北東方約1.5 k mに位置する，
幅員約25mの舗装県道（県道○○号○○線）を標準街路とし，沿道サービス型店舗が建ち並ぶ
路線商業地域であり，都市計画法上，準住居地域，指定建ぺい率60％，指定容積率200％，
準防火地域に指定されている。
標準的画地は，間口約60m，奥行約40m，規模2,400㎡程度の長方形の中間画地であり，
標準的使用は沿道サービス施設地（店舗）と判定されている。
② 個別分析
対象不動産は，南側で幅員約25mの舗装県道（県道○○号○○線）に接するほか，側道として
東側で幅員約15mの舗装市道（市道第○○号線）に接する角地であり，接面する道路はいずれも
建築基準法第42条第1項第1号の規定に該当する。これにより基準建ぺい率は70％となる。
また，対象不動産は，間口約60m，奥行約40m，規模2,300.00㎡の北東端が欠けたやや不整形な
形状である。
③ 最有効使用の判定
対象不動産は近隣地域の標準的画地と比較して，角地で接面道路条件は優るが，不整形で形状は
やや劣り，総合して標準的画地よりもやや増価が認められる土地であるが，間口・奥行は
標準的画地と同一であり，規模も概ね類似し，大きな状況の違いは認められないため，
対象不動産の最有効使用を近隣地域の標準的使用と同じく，沿道サービス施設地（店舗）と
判定した。

問 4 鑑定評価の手法の適用

宅地の正常賃料の鑑定評価額は，積算賃料，比準賃料及び配分法に準ずる方法に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合において，純収益を適切に求めることができるときは収益賃料を比較考量して決定するものとする。また，建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益を適切に求めることができるときには，賃貸事業分析法で得た宅地の試算賃料も比較考量して決定するものとする（「基準」各論第2章）。

本件では，適切に要因比較を行い得る宅地及び宅地を含む複合不動産の賃貸事例を収集することは困難であったため，賃貸事例比較法及び配分法に準ずる方法に基づく賃貸事例比較法は適用しない。また，一般の企業経営に基づく総収益から対象不動産に帰属する純収益を適切に求めることは困難であったため，収益分析法は適用しない。

したがって，本件で適用する手法は積算法及び賃貸事業分析法である。

問 5 積 算 法
(1)対象不動産の更地価格
(1)-1 取引事例比較法による比準価格
①各取引事例から比準した価格

事例 (イ)

土地価格
(単価)
(円/㎡)

140,686

事

時

標

地

個

面
(㎡)

100

100.3

100

100

103

2,300

100

100

105

110

100

取引事例から比準した
価格 (円)

289,000,000

事例 (ロ)

土地価格
(単価)
(円/㎡)

110,484

事

時

標

地

個

面
(㎡)

100

100.2

100

100

103

2,300

108

100

95

97

100

取引事例から比準した
価格 (円)

264,000,000

事例 (ホ)

土地価格
(単価)
(円/㎡)

106,706

事

時

標

地

個

面
(㎡)

100

100.0

100

100

103

2,300

100

100

100

90

100

取引事例から比準した
価格 (円)

281,000,000

※取引事例の土地価格（更地としての価格）（単価）の査定根拠

a. 事例(イ)

複合不動産の事例だが、敷地が最有効使用状態にあるため配分法を適用して建付地の事例

資料を求める。

建物価格：5,800,000円（消費税額） $\div 0.08 = 72,500,000$ 円

土地価格：503,000,000円－72,500,000円＝430,500,000円（140,686円/㎡）

b. 事例(ホ)

買主負担の建物取壊し費用を取引価格に加算する。

$$222,000,000\text{円} + 18,000\text{円}/\text{m}^2 \times 590\text{m}^2 = 232,620,000\text{円} (106,706\text{円}/\text{m}^2)$$

②対象不動産の比準価格

以上 3 事例による価格を得た。

事例(イ)は配分法を適用しており、地域特性、画地規模がやや異なり、規範性はやや劣る。

事例(ロ)は更地事例で取引時点は新しく、地域特性、画地規模も類似しているが、事情補正を要し、規範性は劣る。

事例(ホ)は建物を買主負担で取壊した実質更地の事例で、画地規模も類似しており、規範性は高い。

よって、事例(ホ)を中心に事例(イ)を比較考量し、事例(ロ)は参考にとどめ、比準価格を282,000,000円(123,000円/㎡)と査定した。

(1)-2 公示価格を規準とした価格

地価公示による標準地 5-1

公示価格
(円/㎡)

116,000

×

時

100.4

標

100

地

100

個

103

×

面
(㎡)

2,300

÷

公示価格を規準とした価格
(円)

271,000,000

100

105

97

100

(1)-3 対象不動産の更地価格
比準価格は複数の取引事例から求めた実証的，客観的な価格であり，本件では公示価格を
規準とした価格とも均衡しているので妥当と認め，更地価格を比準価格と同じく，
282,000,000円(123,000円/㎡)と査定した。
(2) 基礎価格
① 留意事項
賃料はあくまで賃貸借契約により定められた使用方法を前提とするため，基礎価格を求める
際には，必ずしも対象不動産の最有効使用を前提とはせず，契約減価が発生する場合がある
ことに留意しなければならない。
宅地の賃料(地代)を求める場合には，最有効使用が可能であれば更地価格，契約により
使用収益等を制約する条件がある場合には契約減価を反映した建付地価格が基礎価格となる。

② 基礎価格					
本件における賃貸借契約において予定されている建物は鉄骨造平家建，延床面積1,000㎡の小売店舗であり，近隣地域の特性及び対象不動産の個別的要因等から，沿道サービス型店舗と判断される。当該用途は対象不動産の最有効使用と合致しており，本件では，契約により使用収益等を制約する条件はなく，契約減価は発生していないため，更地価格の282,000,000円(123,000円/㎡)をもって基礎価格と査定した。					
(3) 積算賃料					
基礎価格 (円)	期待利回り (%)	純賃料 (円)	必要諸経費等 (円)	積算賃料 (年額) (円)	積算賃料 (月額) (円)
282,000,000	3.0	8,460,000	2,312,000	10,772,000	898,000
※ 必要諸経費の査定根拠					
136,000,000円×(1.4%+0.3%)=2,312,000円					

問 6賃貸事業分析法

(1)留意点

① 予定建物

賃貸事業分析法の適用に当たっては，新たに締結される土地の賃貸借等の契約内容に基づく予定建物を前提として土地に帰属する純収益を求めるものとする（「留意事項」各論第 2 章）。

すなわち，賃貸事業分析法における予定建物はあくまで契約予定の建物を意味し，最有効使用の賃貸用建物ではない点に留意する必要がある。

② 未収入期間

事業用定期借地権においては，土地の賃貸借開始後，建物を建築し賃貸に供するとともに，借地契約満了時までには建物を取壊して更地として返却することが原則であることから，借地期間の前後に建物賃貸収益の未収入期間が発生するものであり，当該期間を考慮して土地帰属純収益について未収入期間修正を行うことが適切である。

(2)賃貸事業分析法による賃料

A	28,800,000	B	28,944,000	C	1,530,000
D	3,890,000	E	25,054,000	F	13,530,000
G	11,524,000	H	900,000		