

## 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) 建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たり、検討すべき建物の使用方法

- ・現行用途等の継続
- ・用途変更等
- ・取壊し

### 問1-(2) 対象不動産の状況等

#### ① 対象建物の設計及び設備の諸機能

近時の事務所ビルに求められる各フロアの床面積、天井高の水準を満たしておらず、空調などの設備も旧式である。

#### ② 対象建物の維持管理の状態

長期間使用しておらず、維持管理が適切にされていない。経年相応以上の減価が認められる。

#### ③ 対象建物とその環境との適合の状態

対象建物は、従来、事務所ビルとして周辺環境と適合していたが、近年周辺では既存の事務所等の建物が中層共同住宅に建替わりつつあるため、環境と不適合になっている。

#### ④ 対象建物の機能的・経済的減価を回復するための諸施策の物理的・法的な実現可能性及びそれらの施策を実施した場合の経済的効果

事務所ビルとしての機能的、経済的な減価を回復するための設備更新や共同住宅への用途転換のための増改築は、物理的、法的には対応可能だが、その実施には多額の追加投資が必要であり、投資額に見合った価値の回復、向上は望めない。

#### ⑤ 対象建物とその敷地との適応の状態

対象建物の使用容積率は約130%と対象地の容積率200%を使い切っておらず、建物の用途及び状況からも敷地と不適応である。

#### ⑥ 対象不動産に係る典型的な需要者

典型的な需要者は、建物を取り壊し更地化した後に賃貸用の中層共同住宅を建築し、賃貸事業を行う不動産会社である。

#### ⑦ 対象地の更地としての最有効使用

中層共同住宅地

### 問1-(3) 対象不動産の最有効使用の判定と鑑定評価の方針

本件は、建物を取り壊すことが最有効使用と認められる自用の建物及びその敷地の鑑定評価であり、基準各論第1章においては、「建物の解体による発生材料の価格から取壊し等に必要経費を控除した額を、当該敷地の最有効使用に基づく価格に加減して決定するもの」とされている。本件においては、対象建物の取壊しに伴う発生材料に市場価値は認められないため、当該敷地の最有効使用に基づく価格(更地としての価格)を求め、この価格から建物取壊し費用を控除して鑑定評価額を決定する。

### 問2 対象地の更地としての価格

#### 問2-(1) 取引事例比較法を適用した比準価格

##### 問2-(1)-① 3取引事例から最も適切な事例を選択して比準した価格

###### (i) 事例(イ)を不採用とした理由

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。

###### (ii) 事例(ロ)を不採用とした理由

親子会社間で取引されているが、詳細が不明であり、適切に事情補正ができない。

###### (iii) 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)

$$155,000,000 \text{ 円} \div 700 \text{ m}^2 \doteq 221,429 \text{ 円/m}^2$$

###### 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)
221,429	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{101.3}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{102}$	$\times \frac{97}{100}$	$\times 600$	$\doteq 128,000,000$

##### 問2-(1)-② 取引事例(二)から比準した価格

###### (i) 原価法を適用して求めた取引事例に係る建物価格

###### a. 再調達原価(直接法)

$$297,000,000 \text{ 円} \times \frac{\text{事}}{100} \times \frac{\text{時}}{100} \times \frac{106.0}{100} \doteq 315,000,000 \text{ 円}$$

###### b. 減価額

(耐用年数に基づく方法、定額法を採用・残価率0%)

$$\text{(躯体)} 315,000,000 \text{ 円} \times 0.4 \times \frac{5}{5+45} = 12,600,000 \text{ 円}$$

$$\text{(仕上げ)} 315,000,000 \text{ 円} \times 0.4 \times \frac{5}{5+25} = 21,000,000 \text{ 円}$$

$$\text{(設備)} 315,000,000 \text{ 円} \times 0.2 \times \frac{5}{5+10} = 21,000,000 \text{ 円}$$

合計 54,600,000 円

(観察減価法)

経年相応の減価と認められ、耐用年数に基づく方法と同額と判断した。

(減価額)

両方法を併用し、減価額を 54,600,000 円と査定した。

c. 建物価格

$$a. - b. = 260,400,000 \text{ 円}$$

(ii) 取引事例に係る土地価格(単価)

$$(364,000,000 \text{ 円} - (i)) \div 500 \text{ m}^2 = 207,200 \text{ 円/m}^2$$

(iii) 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)							
207,200	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{104.9}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{94}$	×	$\frac{97}{100}$	×	600	≒	135,000,000

問2-(1)-③ 取引事例(ホ)から比準した価格

(i) 取引事例に係る事情補正率

a. 各画地の評点積数

$$\text{事例(ホ)} : 70 \times 600 \text{ m}^2 = 42,000 \quad \text{隣接地} : 95 \times 200 \text{ m}^2 = 19,000$$

$$\text{一体地} : 100 \times 800 \text{ m}^2 = 80,000$$

b. 増分価値(評点積数換算)

$$80,000 - (42,000 + 19,000) = 19,000$$

c. 総額比による増分価値の事例地への配分額(評点積数換算)

$$19,000 \times \frac{42,000}{42,000 + 19,000} \approx 13,082$$

d. 事情補正率

$$\frac{42,000 + 13,082}{42,000} \approx 131\%$$

(ii) 取引事例に係る土地価格(単価)

$$110,000,000 \text{ 円} \div 600 \text{ m}^2 \approx 183,333 \text{ 円/m}^2$$

(iii) 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)							
183,333	×	$\frac{100}{131}$	×	$\frac{106.7}{100}$	×	$\frac{100}{70}$	×	$\frac{100}{93}$	×	$\frac{97}{100}$	×	600	≒	133,000,000

**問2-(1)-④ ①から③により決定した比準価格**

事例(ハ)は、取引時点の新しい更地の事例であり、地域格差も小さく、規範性は高い。事例(ニ)は、配分法を適切に適用して更地としての価格を求めているが、取引時点がやや古く、規範性はやや劣る。事例(ホ)は、規模が同一の更地の事例であるが、隣接地所有者の併合という特別な事情があり、取引時点が古く、個別的要因の格差も大きく、規範性は劣る。よって、事例(ハ)を重視し、事例(ニ)を比較考量し、事例(ホ)を参考に留め、比準価格を 130,000,000 円と査定した。

**問2-(2) 公示価格を規準とした価格**

**① 価格時点の地価指数**

$$\left\{ \left[ \frac{105}{103} - 1 \right] \times \frac{7}{6} + 1 \right\} \times 105 \doteq 107.4$$

**② 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)						
(円/㎡)					(㎡)	(円)						
185,000	×	$\frac{107.4}{105}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{92}$	×	$\frac{97}{100}$	×	600	≐	120,000,000

**問2-(3) 収益還元法（土地残余法）を適用した収益価格**

**問2-(3)-① 想定建物に基づく総収益**

**(i) 貸室支払賃料収入**

**a. 賃貸事例（あ）の月額実質賃料**

$$\{136,000 \text{ 円} + (136,000 \text{ 円} \times 2 \text{ ヶ月} \times 1.0\% + 136,000 \text{ 円} \times 0.2060) \div 12 \text{ ヶ月}\} \div 55 \text{ ㎡}$$

$$\doteq 2,519 \text{ 円/㎡}$$

**b. 賃貸事例から比準した賃料**

月額実質 賃料 (単価) (円/㎡)	事	時	標	建	地	階	個	面	賃貸事例 から比準 した賃料 (円)							
(円/㎡)								(㎡)	(円)							
2,519	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{101.3}{100}$	×	$\frac{100}{98}$	×	$\frac{100}{102}$	×	$\frac{100}{97}$	×	$\frac{100}{100}$	×	50	≐	132,000

**c. 想定建物の基準住戸の正常支払賃料（月額支払賃料）（月額支払賃料を a とする）**

$$a + (a \times 2 \text{ ヶ月} \times 1.0\% + a \times 0.2060) \div 12 \text{ ヶ月} = 132,000 \text{ 円}$$

$$a \doteq 130,000 \text{ 円}$$

**d. 賃貸事例の各住戸の賃料比指数**

**601号室・604号室**：143,000円÷136,000円×100=105

501号室・504号室：141,000円÷136,000円×100≒104

401号室・404号室・301号室・304号室：140,000円÷136,000円×100≒103

602号室・603号室・201号室・204号室：139,000円÷136,000円×100≒102

502号室・503号室・101号室：137,000円÷136,000円×100≒101

402号室・403号室・302号室・303号室：100

202号室・203号室：135,000円÷136,000円×100≒99

102号室・103号室：133,000円÷136,000円×100≒98

**e. 全住戸の賃料比指数の合計（効用積数）**

105×2戸+104×2戸+103×4戸+102×4戸+101×3戸+100×4戸+99×2戸  
+98×2戸=2,335

**f. 想定建物の全住戸の正常支払賃料収入（年額支払賃料）**

月額：130,000円×2,335÷100=3,035,500円

年額：3,035,500円×12ヶ月=36,426,000円

(ii) 駐車場収入：15,000円/台×10台×12ヶ月=1,800,000円

(iii) 貸倒れ損失：類似不動産の賃借人の状況等を考慮し、計上しない。

**(iv) 空室等による損失相当額**

貸室部分：36,426,000円×(1-95%)=1,821,300円

駐車場部分：1,800,000円×(1-90%)=180,000円

(v) 有効総収入：(i) + (ii) - (iii) - (iv) =36,224,700円

(vi) 敷金の運用益：3,035,500円×2ヶ月×95%×1.0%≒57,675円

(vii) 礼金の運用益及び償却額：3,035,500円×95%×0.2060≒594,047円

(viii) 総収益：(v) + (vi) + (vii) =36,876,422円

**問2-(3)-② 想定建物に基づく総費用****(i) 修繕費****a. 想定建物の再調達原価****(a) 建設事例(i)から比準した建物再調達原価****・建築時点の建築費指数**

$$\left\{ \left[ \frac{104}{102} - 1 \right] \times \frac{1}{6} + 1 \right\} \times 102 \div 102.3$$

・ 価格時点の建築費指数

$$\left\{ \left[ \frac{108}{106} - 1 \right] \times \frac{7}{6} + 1 \right\} \times 108 \div 110.4$$

・ 建物再調達原価

事例の建築工事費 (単価) (円/㎡)	事	時	個	面 (㎡)	建物再調達原価 (円)					
264,000	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{110.4}{102.3}$	×	$\frac{100}{95}$	×	1,250	≒	375,000,000

(b) 建設事例(ii)から比準した建物再調達原価

・ 建築時点の建築費指数

$$\left\{ \left[ \frac{101}{100} - 1 \right] \times \frac{1}{6} + 1 \right\} \times 100 \div 100.2$$

・ 価格時点の建築費指数

110.4

・ 建物再調達原価

事例の建築工事費 (単価) (円/㎡)	事	時	個	面 (㎡)	建物再調達原価 (円)					
360,000	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{110.4}{100.2}$	×	$\frac{100}{120}$	×	1,250	≒	413,000,000

(c) 建物再調達原価の決定

事例(i)は、建築時点の新しい規模・階層が同一の事例であり、規範性は高い。

事例(ii)は、建築時点が相対的に古い規模が大きい階層の異なる事例であり、個別的要因の格差も大きく、規範性は劣る。

よって、事例(i)を重視し、事例(ii)を参考に留め、建物再調達原価を375,000,000円と査定した。

b. 修繕費：a. × 0.5% = 1,875,000円

(ii) 維持管理費：36,876,422円 × 3% ≒ 1,106,293円

(iii) 土地公租公課：固定資産税：84,000,000円 × 1/6 × 1.4% = 196,000円

都市計画税：84,000,000円 × 1/3 × 0.3% = 84,000円

(iv) 建物公租公課：375,000,000円 × 50% × (1.4% + 0.3%) = 3,187,500円

(v) 損害保険料：375,000,000円 × 0.05% = 187,500円

(vi) 取壊し費用等の積立金：375,000,000円 × 0.05% = 187,500円

(vii) 総費用 ((i) ~ (vi) 計)

6,823,793円

**問2-(3)-③ 収益還元法を適用した収益価格**

(i) 土地建物に帰属する純収益：①-②=30,052,629円

(ii) 建物に帰属する純収益

$$375,000,000 \text{円} \times 0.06426 = 24,097,500 \text{円}$$

(軀体) (仕上げ) (設備)

(※) 元利通増償還率：0.0515×0.4+0.0622×0.4+0.0939×0.2=0.06426

(iii) 土地に帰属する純収益

$$(i) - (ii) = 5,955,129 \text{円}$$

(iv) 未収入期間考慮後の土地帰属純収益：(iii) × 0.9512 ≒ 5,664,519円

(v) 還元利回り：4.8% - 0.2% = 4.6%

(vi) 収益価格

$$(iv) \div (v) \doteq 123,000,000 \text{円}$$

**問2-(4) 対象地の更地としての価格**

典型的な需要者は、建物を取り壊し更地化した後に賃貸用の中層共同住宅を建築し、賃貸事業を行う不動産会社であり、土地の収益性を重視して取引を行っている。

したがって、収益価格（123,000,000円）を重視し、比準価格（130,000,000円）を比較考量して、対象地の更地としての価格を125,000,000円と査定した。当該価格は、公示価格を規準とした価格との均衡を得ており妥当である。

**問3 鑑定評価額の決定****(1) 建物取壊し費用**

① 解体業者の見積額：24,000,000円

② 解体事例(i)から査定した建物取壊し費用

解体費 (単価) (円/㎡)	事	時	個	面 (㎡)	建物取壊し費用 (円)					
27,000	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{103.5}{100}$	×	$\frac{100}{95}$	×	810	≒	23,800,000

③ 建物取壊し費用の決定

解体事例から査定した建物取壊し費用により検証した結果、見積額は妥当性を有するものと判断し、建物取壊し費用を24,000,000円と査定した。

**(2) 鑑定評価額**

$$\text{問2-(1)} = 101,000,000 \text{円}$$

以上