

不動産鑑定評価書

御中

Sample

〒107-0052 東京都港区赤坂3-21-21 サンワット渡邊ビル6階

TEL : 03-5575-7505 FAX : 03-5575-0535

株式会社トータル・リアルティ・アドバイザーズ

(社団法人日本不動産鑑定協会会員)

代表取締役 吉村 利一

担当不動産鑑定士

ご依頼による東京都港区白金 丁目所在の不動産につきまして、ご提出資料ならびに現地調査にもとづき、次葉のとおり鑑定評価いたしましたのでご報告申し上げます。

まえがき

1. 本鑑定評価書は、「不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）」に基づいて、不動産鑑定士の資格を有する者が作成し、株式会社トータル・リアルティ・アドバイザーズが発行するものです。
2. 弊社及び本件業務に従事する評価担当者は、本件業務上知り得た情報について、正当な理由がなく、第三者に漏洩または開示しないものとします。
3. 本鑑定評価書に記載された対象不動産の権利関係、契約関係及び物的状況等は、ご依頼者提示の資料等が事実と符合していることを前提にしたものです。
4. 本鑑定評価書に記載された鑑定評価額は取引価格を保証するものではありません。
5. 本鑑定評価書に記載の分析、解析、意見及び結論等は、本鑑定評価書の条件等に基づくものであり、当該条件下においてのみ有効であるものとします。
6. 本鑑定評価書の鑑定評価の各手順及び各試算過程等における将来予測に関する事項等については、専門職業家としての良心に従い判断していますが、その実現性等について保証するものではありません。
7. 本鑑定評価書は当社発行の正本及び副本以外に複製する場合には、事前に当社と協議の上、書面における同意を必要と致します。

目次

鑑定評価書本文

- . 鑑定評価額
- . 対象不動産の表示
- . 鑑定評価の基本的事項
- . 評価対象不動産の確認
- . 鑑定評価額の決定の理由の要旨
- 1. 価格形成要因の分析
 - (1) 港区の状況
 - (2) 対象不動産にかかる市場の特性
- 2. 近隣地域の状況
- 3. 評価対象不動産の状況
- 4. 建物とその敷地及び環境との関係
- 5. 建物とその敷地の最有効使用
- . 評価
 - 1. 原価法・・・積算価格
 - (1) 再調達原価
 - (2) 減価修正
 - (3) 積算価格
 - . 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定
 - 1. 試算価格の調整
 - (1) 試算価格の再吟味
 - (2) 試算価格が有する説得力に係る判断
 - 2. 鑑定評価額の決定

別表・別紙・付属資料

- 別表-1 取引事例比較法を適用して求めた価格
- 位置図（対象不動産及び取引事例）
- 住宅地図
- 公図写
- 建物図面
- 現況写真

. 鑑定評価額

平成21年1月26日時点の自用の建物及びその敷地の正常価格

金341,000,000円也

. 評価対象不動産の表示

土地

所在	地番	地目		数量
		登記簿	現況	
東京都 港区 白金 丁目	番	宅地	宅地	250.00m ²
計				250.00m ²

建物

(所在) 東京都港区白金 丁目 番地

家屋番号	種類	構造・階	数量 (登記簿)	
番	居宅	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 (平成5年2月5日 新築)	1階	132.49m ²
			2階	69.09m ²
計				201.58m ²

・鑑定評価の基本的事項

1. 不動産の権利の種類及び種別・類型

- (1) 権利の種類 土地建物ともに所有権
- (2) 種別・類型 住宅地 自用の建物及びその敷地

2. 対象不動産の確定

- (1) 対象確定条件 一棟の建物及びその敷地として鑑定評価を行う。
- (2) 付加条件 なし。
- (3) その他の条件 対象不動産の実査において、内部調査ができない場合は外部観察によるものとする。

3. 価格時点

平成21年1月26日

4. 鑑定評価の依頼目的

資産価値の把握

5. 価格・賃料の種類

正常価格

6. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格又は賃料の種類との関連

本件評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求めるべき価格は正常価格である。

7. 鑑定評価を行った日付

平成21年1月31日

8. 利害関係、縁故関係の有無とその内容

ない

・評価対象不動産の確認

1. 物的確認

(1) 実地調査日

平成21年1月26日

(2) 実地調査を行った不動産鑑定士

(3) 立会者

なし

(4) 所有者名

平成21年1月13日時点の登記簿

土地所有者 : 東京都港区白金 丁目 番地

建物所有者 : 東京都港区白金 丁目 番地

(5) 確認に用いた資料

法務局備付の土地建物登記簿・公図・建物図面・各階平面図・都市地図・住宅地図等

(6) 照合事項

土地の位置・形状・規模・利用状況、建物の構造・用途等

(7) 照合の結果

一致を確認。

(8) 評価上採用した数量

土地 : 登記面積 (250.00m²)
建物 : 登記延床面積 (201.58m²)

2. 権利の態様の確認

(1) 所有権

対象不動産の所有権は、前記「 1. 物的確認」において記載のとおりである。

(2) 所有権以外の権利

無し。

・鑑定評価額決定の理由の要旨

1.価格形成要因の分析

(1)港区の状況

港区の概況

港区は1947年、芝・麻布・赤坂の3区が統合し誕生した。同区の面積は約20.3km²、範囲は南北に約6.5km²、東西に約6.6km²である。地勢は北西一体が高台地、南東の東京湾岸部は埋立地からなっている。最高地は赤坂台地の北青山3丁目3番の海拔34.0m、最低地はJR浜松駅前ガード付近の0.08mである。台地部は戦前からの高級住宅地となっており、戦後はマンションの建設が進んだ。なお、この地区は明治維新後、大使館が多く設置され、その数は現在65カ国に到っている。これに対して、低地部は旧来から商業業務系の利用が多く見られる。また、湾岸部は以前より倉庫中心とした利用がなされていたが、近年は高層の共同住宅の建設ラッシュが続いている。

平成21年2月1日現在、人口199,404人、世帯数113,522世帯となっている。昭和50年代後半から業務立地化により人口は減少したが、台場地区の開発その他により平成10年以降世帯数とともに増加している。昼間人口は戦後一貫して増加していたが、平成2年の883,952人でピークとなり、平成12年現在837,658人と若干の減少に転じており、夜間人口の5.0倍になっている。

JR線、地下鉄線(都営浅草線、都営三田線、都営大江戸線、銀座線、丸ノ内線、千代田線、半蔵門線、南北線)、都営バス、東京モノレール、新交通ゆりかもめ、海上交通などが整備されており、交通利便性は格段に高い。

平成19年4月現在国道14,400m、都道47,307m、自動車専用道20,220m、区道218,764m、合計300,691mである。

平成17年10月現在：上水道普及率100%、下水道普及率100%、ガス普及率100%となっている。

新橋駅から品川駅までのJR山手線各駅、及び赤坂、青山、六本木といった銀座線、南北線、千代田線及び日比谷線各駅を中心として広域的に店舗及び商業系ビルが展開している。また、近年、交通利便性の向上から芝浦、海岸、港南、台場地区等においても業務系商業ビルが新たに建築されている。

区内の主要駅における1日平均乗降人員は、JR新橋駅86,183人、JR浜松町駅52,591人、JR品川駅110,545人(平成17年度)。地下鉄の1日平均乗降人員は、地下鉄虎ノ門駅100,726人、地下鉄赤坂見附駅103,471人、地下鉄六本木駅118,189人、地下鉄表参道駅144,877人。(平成18年度)。

区内の鉄道駅周辺の商業地は通勤、通学、沿線乗降客数等を中心としているが、その中でも、赤坂、青山、六本木地区等は、高度商業地域として首都圏全域を対象とした顧客層に基づく広域的な商圏を有している。

2008年を境に「大量供給・都心一極集中傾向」から「低水準供給・供給エリア分散傾向」へと方向転換しつつある。背景には、都心部における「大型開発用地の枯渇と、これに伴う立替主体の供給構造」がある。昨今、大規模開発の完成が相次ぎ急進展したがオフィスビルの竣工予定も今後数年はやや減速しそうな状況にある。

今後竣工予定の主な大規模オフィスビルは、北青山プロジェクト(北青山、総延床面積:47,397m²、2008年竣工予定)、中日新聞社品川開発計画(港南、総延床面積:72,435m²、2010年竣工予定)、浜離宮インターシティ(海岸、総延床面積:39,000m²、2011年竣工予定)等がある。

大規模高層マンションの竣工の予定は、シティタワー麻布十番(500戸、2009年5月竣工)、(仮称)麻布十番タワープロジェクト(440戸、2010年5月竣工)、パークコート赤坂ザタワー第2期(518戸、2009年6月竣工)等がある。

その他の再開発計画としては、「環状2号線新橋・虎ノ門再開発・街区(平成22年以後竣工予定)等がある。

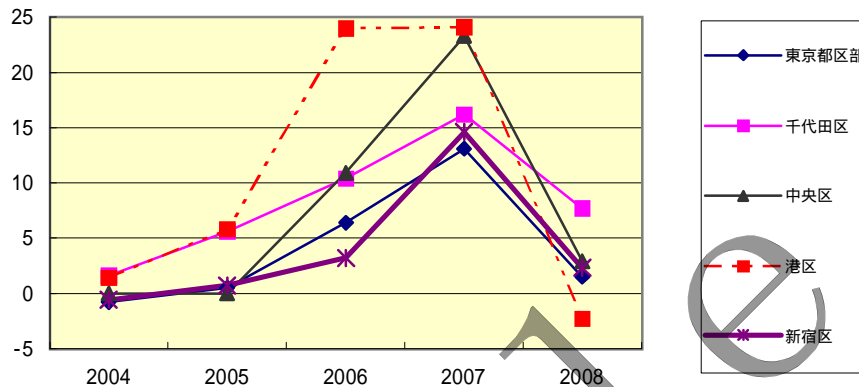
港区の地価動向

港区の近年の基準地価格変動率は以下の通りである。

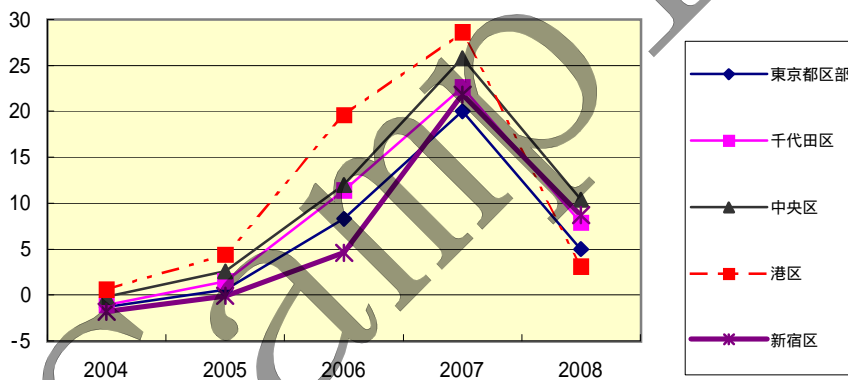
港区	H17.7.1～H18.7.1	H18.7.1～H19.7.1	H19.7.1～H20.7.1
住宅地	24.0	24.1	-2.3
商業地	19.6	28.6	3.1

(単位；%)

住宅地変動率



商業地変動率



東京都区部の住宅地は、不動産市況の悪化の影響を受け、全ての区において平均で上昇幅の大幅縮小又は下落となった。前年まで、平均で20%前後の高い上昇率を示した渋谷区、品川区、港区及び目黒区では下落に転じている。

また、商業地についても、住宅地と同様に、全ての区において平均で上昇幅の大幅縮小又は下落となった。ブランド力の極めて高い銀座を有する中央区、副都心線開通効果の高い新宿区では、平均で10%前後の上昇率を維持し、20%前後の比較的高い上昇率を示す地点も見られた。一方で、前回30%を越える高い上昇率を示す地点のあった港区、渋谷区等では大幅に上昇幅が縮小している。これは、これまでの取引価格の上昇、景気減速のほか、高い地価上昇を支えてきた不動産投資ファンド等の市場参加者の投資環境の変化が要因と見料する。

港区においては住宅地が+24.1% -2.3%と下落に転じており、一方、商業地は+28.6% +3.1%と依然として上昇率傾向にはあるものの、上昇率は大きく縮小している。

(2) 対象不動産にかかる市場の特性

同一需給圏の判定

対象不動産が属する同一需給圏（対象不動産と競争・代替の関係が成立する不動産の圏域）は、港区内における主として低層の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域と判断した。対象不動産の価格形成に直接的な影響を与える範囲としては、「白金台」駅を中心に形成される目黒通り背後の住宅地域と判断される。

同一需給圏内における市場参加者の属性及び行動

a. 売買市場

地価動向としては、港区内の住宅地は、平成20年に入り、この数年で上昇した地価水準では、成約に至らないケースも見られ、不動産市場の停滞が徐々に鮮明になってきている。

一方で、対象不動産が存する地下鉄「白金台」駅を最寄りとする住宅地は、良好な住環境を形成する従来から名声の高い住宅地域である。このような住宅地域においては、徐々に停滞しつつある現在の不動産市場においても、他の地域と比較して、比較的売買需要は堅調に期待できる地域といえる。

売買市場においては、その属する地域的特性の動向、取引総額等から勘案し、当該地域内における標準的な需要層は、30～40坪程度の土地においては、エンドユーザーが一般的な需要者として考えられる。また、比較的規模の纏まった土地については、分譲マンションの建設を目的とする開発業者、賃貸マンションの建設を目的とする個人投資家、機関投資家等が考えられる。

上記、市場参加者について、エンドユーザーは、利便性や居住の快適性等を、一方、開発業者、投資家等は収益性又は投資採算性を重視して不動産を選別し、取引価格や取引条件等を決定しているものと見られる。

b. 賃貸市場

賃貸市場においては、当該地域は、上記の通り、従来から名声の高い高級住宅地であり、賃貸需要についても堅調に期待できる地域といえる。特に、高所得者の賃貸需要が多い地域であることから、建物の施工の程度の優れた共同住宅についても比較的需要が多いことが一つの特徴といえる。

また、築年の経過した建物や旧式設備のものについても、他の地域と比較して、空室率は比較的低位に推移し、かつ賃料水準の下落幅も大きくない状況となっている。

同一需給圏における市場の需給動向

対象不動産の最寄り駅である地下鉄「白金台」駅周辺は、東京都内でも有数の高級住宅地となっている。周辺は、目黒通り、明治通り及び外苑西通り等の幹線道路が縦横に走り、都心各所へのアクセスにも優れる立地となっている。平成20年に入り、不動産市況の低迷が鮮明になってきているものの、利便性が高く、かつ住宅地としての名声の高い当地域においては、昨年まで続いた地価の大幅な上昇は一旦留まると思われるものの、需要はエンドユーザーを中心に堅調に推移していくものと思われる。

当該地域における土地相場としては、エンドユーザーを対象とする30～40坪程度の画地で400～500万円/坪程度の水準となっている。

2. 近隣地域の状況

評価対象不動産の所在する近隣地域の地価形成に影響を持つ地域要因の主なものは、次のとおりである。

近隣地域の範囲				
評価対象不動産が北西側で接する私道沿いの住宅地域を近隣地域と判定した。				
地 域 要 因	(1) 街路条件			
	幅員、道路種別			
	幅員約4.0m舗装区道（建築基準法第42条1項2号道路）			
	系統・連続性			
	普通			
	(2) 交通接近条件			
	最寄り駅			
	東京メトロ南北線「白金台」駅の北東方約500m（道路距離）			
	中心地への接近性			
	都内中心部へのアクセスも良好である。			
	(3) 環境条件			
	自然的状態			
	南方に向かってやや下り傾斜			
	供給処理施設			
	上水道 有り			
	下水道 有り			
	ガス 有り			
	危険・嫌悪施設、自然的災害、公害			
	無し			
	近隣の土地の利用状況			
対象地の存する近隣地域は、主として低層の戸建住宅が建ち並び閑静な住宅地域である。				
(4) 行政的条件				
用途地域	第1種中高層住居専用地域			
建蔽率	指定建蔽率	60%		
容積率	指定容積率	300%	基準容積率	160%
防火指定	準防火地域			
その他	第二種高度地区、日影規制（3h/2h-4m）			
(5) 標準的画地の形状・規模等				
間口・奥行の均衡のとれた中間画地（規模200㎡程度）と判断した。				
地域要因の変動予測				
当地域は旧来より都内有数の住宅地域であり、今後も現状のまま住宅地域としての成熟度を深めていくものと思料する。				
標準的使用				
低層の戸建住宅の敷地等				

(土地)

評価対象不動産の状況は以下の通りである。

近隣地域における対象不動産の位置					
近隣地域の南端に位置する。					
個 別 的 要 因	(1) 街路条件				
	幅員、道路種別				
	北西側約4.0m舗装区道（建築基準法第42条2項道路）				
	系統・連続性				
	普通				
	(2) 交通接近条件				
	東京メトロ南北線「白金台」駅の北東方約500m（道路距離）				
	(3) 環境条件				
	自然的状態				
	近隣地域の標準的画地と同じ				
	供給処理施設				
	上水道		有り		
	下水道		有り		
	ガス		有り		
	(4) 行政的条件				
用途地域		第1種中高層住居専用地域			
建蔽率		指定建蔽率	60%		
容積率		指定容積率	300%	基準容積率 160%	
防火指定		準防火地域			
その他		第二種高度地区、日影規制（3h/2h-4m）			
(5) 画地条件					
北西側幅員約4.0mの舗装私道に約4.0m接する地積規模633.55㎡のほぼ台形の間画地であり、道路との接道部分は概ね平坦であるが、接道部分から敷地内に向かって若干の上り傾斜となっている。					
(6) 埋蔵文化財の有無及びその状態					
港区図書・文化財課での調査によると、埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである。したがって、埋蔵文化財については、対象不動産の価格形成に影響がないものと判断した。					
(7) 土壌汚染の有無及びその状態					
港区環境課環境指導係における聴取によると、対象不動産は、土壌汚染対策法第三条に規定する有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地に含まず、かつその履歴を有しないとのことである。また、同法五条に規定する指定区域の指定もなされていないとのことである。したがって、土壌汚染については、対象不動産の価格形成に影響がないものと判断した。					
土地の最有効使用の判定					
近隣地域の標準的使用及び将来の動向予測等により、対象不動産の土地の最有効使用を戸建住宅の敷地と判定した。					

(建 物)

(1) 建物の名称
(2) 建築時期(登記簿上) 平成5年2月5日
(3) 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
(4) 用途 住宅
(5) 規模(登記簿上) 延床面積 201.58㎡
(6) 遵法性 建築確認申請書、現地調査等から、対象不動産は遵法性に問題ないものと判断した。
(7) 品等 中級中位
(8) 管理の状況 実地調査より管理の程度は普通と判断。
(9) 建物の状況 築後16年経過しているが、保全状態に特に問題はない。

4. 建物とその敷地及び環境との関係

評価対象建物は敷地と適応し、環境との適合性も良好と認められる。

5. 建物とその敷地の最有効使用

対象不動産の現状用途、規模等から、現行用途を継続使用することが最有効使用と判定した。

評価

本件は、鑑定評価の依頼目的及び条件より、「自用の建物及びその敷地」の正常価格を求めるものである。

「自用の建物及びその敷地」の鑑定評価額は積算価格、比準価格及び収益価格を関連付けて決定するものとされているが、比準価格は対象不動産の特性と類似する「自用の建物及びその敷地」の取引事例を周辺地域から収集することが困難なため適用を断念した。また、市場分析の結果、対象不動産を賃貸用物件として賃料収入に基づく収益性を追及する需要者は考えられないことから、収益価格の適用も断念した。

1. 原価法・・・積算価格

(1) 再調達原価

土地の再調達原価(更地価格)

対象地は既成市街地に存することから土地の再調達原価の把握ができない。このため、本件鑑定評価では、土地(敷地)価格の再調達原価は、取引事例比較法を適用して求め、公示価格を規準とした価格との均衡に留意して、更地価格を査定する。

a. 取引事例比較法・・・比準価格

取引事例比較法とは、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の価格を求める手法である。この手法による価格を比準価格という。

ア) 時点修正率

「Ⅴ. 1. 価格形成要因の分析 (1) 地価動向」に示された地価動向を基礎に、一般的要因、地域要因の動向及び各取引事例と同様の地価変動を経たものと判断される公示地又は基準地等から、時点修正率を以下のとおり査定した。

平成19年1月1日～平成19年12月31日	12.00%	1.00%
平成20年1月1日～平成20年12月31日	0.00%	0.00%
平成21年1月1日～価格時点	0.00%	0.00%
		(月率)

イ) 個別格差の判定

近隣地域における標準的画地(約4.0m区道に接道する地積約200m²の間口・奥行の均衡のとれた中間画地)と比較して、以下のとおり査定した。

a 系統及び連続性 - 5.0

個別格差(相乗積) - 5.0

ウ) 比準価格

本件においては、近隣地域に存する土地の取引事例が収集でなかったため、同一需給圏内の類似地域に存し、取引事情が正常と認められる土地の取引事例のうちから、【別表 - 1】の取引事例を選択し、これらに時点修正を施し、かつ標準化補正及び地域要因の比較を行い、さらに対象不動産の個別格差を乗じて3価格を得た。

取引事例Aは、「白金台」駅から徒歩約2分に位置する取引事例である。対象不動産よりも最寄駅に近く、規模もやや小さいものの、行政条件が類似することから規範性は有する事例といえる。

取引事例Bは、「白金台」駅から徒歩約6分に位置する取引事例である。白金台駅の南東方の住宅地域に存する事例であるが、行政条件、環境条件が類似することから規範性は有する事例といえる。

取引事例Cは、「白金台」駅から徒歩約3分に位置する取引事例である。白金台駅の南東方の住宅地域に存する事例であるが、行政条件、環境条件が類似することから規範性は有する事例といえる。

以上より、比準価格の査定にあたっては、3事例いずれも規範性を有することから、これらの中庸値をもって相当と判断した。

$$\begin{array}{rcl}
 \text{比準価格} & & \text{地積} \\
 1,323,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & 250.00\text{m}^2 \\
 & & 331,000,000\text{円} \\
 & & \text{比準価格} \quad 331,000,000\text{円}
 \end{array}$$

b. 規準価格

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に所在する公示地又は基準地のうちから対象地と類似する利用価値を有すると認められる公示地（港-24）を【別表 - 1】のとおり選択し、取引事例比較法と同様の手順によって、これにより規準とした価格（規準価格）を以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{rcl}
 \text{規準価格} & & \text{地積} \\
 1,172,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 250.00\text{m}^2 \\
 & & 293,000,000\text{円} \\
 & & \text{規準価格} \quad 293,000,000\text{円}
 \end{array}$$

c. 土地の再調達原価(更地価格)の査定

以上より、土地の再調達原価（更地価格）が、以下のとおり求められた。

$$\begin{array}{rcl}
 \text{比準価格} & 331,000,000\text{円} & (1,323,800\text{円}/\text{m}^2) \\
 \text{規準価格} & 293,000,000\text{円} & (1,172,000\text{円}/\text{m}^2)
 \end{array}$$

本件更地価格の査定にあたっては、現実の取引事例に基づいて求められた価格である比準価格が、実証的で説得力を有し、規準価格との均衡も得ていることから、比準価格をもって土地の再調達原価（更地価格）に相当と判断した。

$$\begin{array}{rcl}
 1,323,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & 250.00\text{m}^2 \\
 & & 331,000,000\text{円} \\
 & & \text{更地価格} \quad 331,000,000\text{円}
 \end{array}$$

建物の再調達原価

a. 「建物(木造家屋)評価資料」による再調達原価

「建物(木造家屋)評価資料」(ロンググループ)によれば、評価対象建物に比較的類似する建設事例として、以下のものが認められた。

【建設事例A】

専用住宅(W造)			
概要			
建築面積	134.88㎡	延べ面積	233.95㎡
敷地面積	-	階数	地上2階
構造仕様			
基礎：布基礎(地上高30cm)			
柱：大壁12.0cm角、真壁12.0cm角(中)			
屋根：化粧スレート、FRP防水			
外壁：サイディング、断熱・吸音材			
内壁：クロス貼(並)、塗り壁、合板・ボード張(普通板)、タイル(小)			
床：畳、フローリング、合板(ラワン)、縁甲板張、タイル			
天井：クロス天井、和風天井(並)、ラワン合板天井			
建築設備：電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備、換気設備			
平成18年度時点工事価格(延べ面積当たり)		164,000円/㎡	

【建設事例B】

専用住宅(W造)			
概要			
建築面積	66.24㎡	延べ面積	124.20㎡
敷地面積	-	階数	地上2階
構造仕様			
基礎：布基礎(地上高45cm)			
柱：大壁10.5cm角、大壁12.0cm角、真壁12.0cm角(並)			
屋根：化粧スレート、FRP防水			
外壁：サイディング、断熱・吸音材			
内壁：クロス貼(並)、合板・ボード張(化粧板)、合成樹脂板			
床：タイル、フローリング、畳(並)			
天井：クロス天井、和風天井(並)、ラワン合板天井			
建築設備：電気設備、給水設備、排水設備、衛生設備、換気設備			
平成18年度時点工事価格(延べ面積当たり)		168,000円/㎡	

b. 対象建物の再調達原価の査定

対象建物の再調達原価の査定にあたっては、上記aの再調達原価、さらには一級建築士へのヒアリングによる東京都内の近年の建築費相場の動向を基調におき、以下の再調達原価をもって相当と判断した。

$$\begin{array}{rclcl} & \text{再調達原価} & & \text{延床面積} & \\ & 165,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 201.58\text{㎡} & \\ & & & & 33,300,000\text{円} \end{array}$$

建物及びその敷地の再調達原価

以上より、土地の再調達原価(更地価格)と建物の再調達原価との合計額をもって建物及びその敷地の再調達原価と査定した。

$$\begin{array}{rclcl} & \text{土地} & & \text{建物} & & \text{建物及びその敷地の再調達原価} \\ & 331,000,000\text{円} & + & 33,300,000\text{円} & = & 364,300,000\text{円} \end{array}$$

(2)減価修正

土地

特に認められない。

建物

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して減価修正を施した。

a. 耐用年数に基づく方法

<主体>

$$\overset{1}{165,000\text{円}/\text{m}^2} \times \overset{2}{0.8} \times \overset{3}{16\text{年}} / (16\text{年} + 9\text{年}) = 84,500\text{円}/\text{m}^2$$

<設備>

$$\overset{1}{165,000\text{円}/\text{m}^2} \times \overset{2}{0.2} \times \overset{3}{16\text{年}} / (16\text{年} + 1\text{年}) = 31,100\text{円}/\text{m}^2$$

合計 115,600円/m²

1 再調達原価	2 建物の構成割合
3 耐用年数法(定額法)	
経済的残存耐用年数は主体9年、設備1年と査定した。	

$$\begin{array}{l} \text{単価} \\ 115,600\text{円}/\text{m}^2 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{延床面積} \\ 201.58\text{m}^2 \end{array} = \begin{array}{l} \text{耐用年数による減価額} \\ 23,300,000\text{円} \end{array}$$

b. 観察減価法

建物の減価の程度は経年相応と判断した。

観察減価法による減価額
0円

c. 建物の減価額

a. 及び b. より、減価額の合計を以下の通り査定した。

$$\begin{array}{l} \text{耐用年数による減価額} \\ 23,300,000\text{円} \end{array} + \begin{array}{l} \text{観察減価法による減価額} \\ 0\text{円} \end{array} = \begin{array}{l} \text{減価額} \\ 23,300,000\text{円} \end{array}$$

(3)積算価格

以上より、本件積算価格を以下のとおり試算した。

更地価格	減価額	合計
331,000,000円 -	0円 =	331,000,000円
建物の再調達原価	減価額	
33,300,000円 -	23,300,000円 =	10,000,000円
	合計	341,000,000円

積算価格 341,000,000円

Sample

・試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

1. 試算価格の調整

以上により、

積算価格 341,000,000円

と求められた。

対象不動産の同一需給圏における市場動向を踏まえて、鑑定評価手法及び採用した資料の有する特徴及び鑑定評価の手順の各段階について、客観的・批判的に再吟味を行う。

(1) 試算価格の再吟味

積算価格は、敷地については適切な取引事例を用いて近年の地価動向の推移を反映させた比準価格を採用したものであり、公示価格との均衡も得ており妥当である。

建物価格は、複数の建設事例を参考にし、さらに建築士へのヒアリングも行い適正な再調達原価を求めた。減価修正においても、対象不動産の個性（建物仕様・設備等）や市場性に基づく適正な経済的残存耐用年数の査定に努め、耐用年数に基づく方法と観察減価法とを併用して、対象不動産に係る物理的、機能的及び経済的減価額の把握に努めた。

(2) 試算価格が有する説得力に係る判断

原価法による積算価格は、客観的な資料を基礎として試算したものであるが、経済的残存耐用年数の査定などの将来予測事項には資料の制約からの確に反映したものとはいきれない側面もある。しかし、対象不動産は現在自用の建物及びその敷地であり、主な需要者は住宅の所有を目的とする需要者と考えられる。従って、土地・建物の価格を別個にそれぞれ査定し合算する積算価格は、想定される需要者の価格形成過程と合致し、その規範性は高いものと思料する。

以上より、地域分析及び個別分析並びに鑑定評価手法の適用に用いた資料の相対的信頼性の分析から、より市場実態を反映した積算価格は説得力を有すると判断した。

2. 鑑定評価額の決定

以上、適用した手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮したうえで、本件鑑定評価額の決定にあたっては、本件鑑定評価の依頼目的の主旨に鑑み、対象不動産が現況、自用の不動産であることから、積算価格をもって相当と判断した。

なお、本件鑑定評価額は、当該課税資産の譲渡につき課されるべき消費税額を含まないものである。

鑑定評価額 341,000,000円

以上のとおり、鑑定評価いたしました。

添付資料一覧

【別表-1】取引事例比較法を適用して求めた価格
位置図（対象不動産及び取引事例）
住宅地図
公図写
建物図面
現況写真

【別表 - 1】取引事例比較法を適用して求めた価格

		対象地		取引事例A		取引事例B		取引事例C		公示地	
所在		港区 白金 丁目		港区 白金 丁目		港区 白金 丁目		港区 白金 丁目		港-24 港区白金4丁目468番12	
価格時点(取引時点)		平成21年1月26日		平成19年8月17日		平成19年3月30日		平成20年1月25日		平成20年1月1日	
地積		250.00㎡		89.41㎡		148.77㎡		209.45㎡		272㎡	
A.取引価格				127,215,520円 1,422,833円/㎡		190,750,000円 1,282,181円/㎡		235,800,000円 1,125,806円/㎡		(1,440,000円/㎡)	
事情補正				±0.0		±0.0		±0.0		±0.0	
時点修正		時点修正率		17.3ヶ月 +4.4		21.9ヶ月 +9.0		12.0ヶ月 -0.8		12.8ヶ月 ±0.0	
標準化補正				セツバック -3.5		二方路地 +3.0		標準的 ±0.0		標準的 ±0.0	
				(相乗積) -3.5		(相乗積) +3.0		(相乗積) ±0.0		(相乗積) ±0.0	
地域 差	(a)街路条件	4.0m 区道 その他		4.0m 私道 その他		4.0m 区道 その他		4.5m 区道 その他		5.5m 区道 その他	
		街路幅員等		(相乗積) 小計 ±0.0		(相乗積) 小計 ±0.0		(相乗積) 小計 +1.0		(相乗積) 小計 +2.0	
	(b)接近条件	東京メトロ南北線 白金台駅 500m		東京メトロ南北線 白金台駅 200m +3.0		東京メトロ南北線 白金台駅 500m ±0.0		東京メトロ南北線 白金台駅 200m +3.0		東京メトロ南北線 白金台駅 390m +1.0	
		駅距離等		(相乗積) 小計 +3.0		(相乗積) 小計 ±0.0		(相乗積) 小計 +3.0		(相乗積) 小計 +1.0	
	(c)環境条件	戸建住宅・共同住宅が混在する住宅地域。		中層の店舗付共同住宅の他、一般住宅が多く見られる住宅地域。 +5.0		戸建住宅・共同住宅が混在する住宅地域。 -5.0		戸建住宅・共同住宅が混在する住宅地域。 -20.0		一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。 +10.0	
				小計 +5.0		小計 -5.0		小計 -20.0		小計 +10.0	
(d)行政条件	第1種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 指定容積率 300% 基準容積率 (160%)		第1種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 指定容積率 300% 基準容積率 (160%) ±0.0		第1種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 指定容積率 300% 基準容積率 (160%) ±0.0		第1種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 指定容積率 300% 基準容積率 (180%) +1.0		第1種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 指定容積率 300% 基準容積率 (220%) +3.0		
	容積率等		小計 ±0.0		小計 ±0.0		小計 +1.0		小計 +3.0		
合計(a)~(d)				8.2		-5.0		-15.9		16.7	
個別格差				系統及び連続性 -5.0							
				合計 -5.0							
B.総合格差率 × ÷ ÷ ×				+0.95		+1.06		+1.12		+0.81	
試算価格 (A×B)				1,352,600円/㎡		1,356,900円/㎡		1,261,800円/㎡		1,172,000円/㎡	