

(2) 鑑定評価の手法の適用

A. 差額配分法

差額配分法は、対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料（正常実質賃料）と実際実質賃料との間に発生している差額について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち賃貸人に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実質賃料に加減して試算賃料を求める手法である。

※差額配分法の算定式

$$\begin{array}{l} \boxed{\text{正常実質賃料}} - \boxed{\text{実際実質賃料}} = \boxed{\text{賃料差額}} \\ \boxed{\text{賃料差額}} \times \boxed{\text{配分割合}} = \boxed{\text{賃料配分額}} \\ \boxed{\text{実際実質賃料}} \pm \boxed{\text{賃料配分額}} = \boxed{\text{差額配分法による賃料}} \end{array}$$

① 積算法

積算法の適用にあたっては、対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して査定し、積算賃料を別紙「I-1-(3) . 積算法の適用」の通り査定した。

なお、評価上採用した数値の査定根拠は以下の通りである。

※積算法の算定式

$$\begin{array}{l} \boxed{\text{基礎価格}} \times \boxed{\text{期待利回り}} = \boxed{\text{純賃料}} \\ \boxed{\text{純賃料}} + \boxed{\text{必要諸経費等}} = \boxed{\text{積算賃料}} \end{array}$$

a. 基礎価格

価格時点における再調達原価について減価修正を行った後、契約減価を判定して基礎価格を算定する。

(a) 再調達原価（建物及びその敷地）

(i) 土地

イ. 土地の比準価格の査定

- ロ．土地の規準価格の査定
- ハ．土地価格
- (ii) 建物再調達価格
 - (iii) 付帯費用
 - (iv) 合計
- (b) 減価修正（建物及びその敷地）
- (c) 積算価格（建物及びその敷地）
- (d) 基礎価格
- b. 期待利回り
- c. 純賃料
- d. 必要諸経費等
- e. 積算賃料

② 賃貸事例比較法

賃貸事例比較法は、新規の賃貸借等の事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る実際実質賃料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賃料を比較考量し、これによって対象不動産の比準賃料を求める手法である。

同一需給圏内における一棟貸し、または対象不動産に近い規模の成約事例を多数収集し、駅距離・周辺の利用状況等の地域要因、築年・品等々の個別的要因等に着眼して比較を行い、試算するものとする。

a. 各賃貸事例の概要

No	所在	賃貸面積	月額実質賃料	対象不動産及び不動産の存する 近隣地域の概要

b. 比準賃料

③ 月額正常実質賃料

以上より、積算賃料及び比準賃料を以下の通り査定した。

積算賃料			
比準賃料			

月額正常実質賃料			
----------	--	--	--

④ 差額配分法による賃料

a. 月額実際実質賃料

月額実際実質賃料			
----------	--	--	--

b. 賃料差額

前記で求めた月額正常実質賃料から月額実際実質賃料を控除して、賃料差額を求めた。

賃料差額	
------	--

c. 賃貸人に帰属する賃料差額

賃料差額の配分については、不動産鑑定評価基準において「賃貸人等に帰属する部分については、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、一般的要因の分析及び地域要因の分析により差額発生の変因を広域的に分析し、さらに対象不動産について契約内容及び契約締結の経緯等に関する分析を行うことにより適切に判断するものとする。」とされている。

賃貸人に帰属する賃料差額	
--------------	--

d. 差額配分法による賃料

月額実際実質賃料に、賃貸人に帰属する賃料差額を加算することにより、差額配分法による賃料（月額実質賃料）を試算した。

差額配分法による賃料 （月額実質賃料）			
------------------------	--	--	--

B. 利回り法

利回り法は、基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額（純賃料相当額）に必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。

※利回り法の算定式

$$\begin{array}{c} \text{純賃料} \\ | \\ \boxed{\text{基礎価格}} \times \boxed{\text{継続賃料利回り}} + \boxed{\text{必要諸経費等}} = \boxed{\text{利回り法による賃料}} \end{array}$$

① 価格時点における基礎価格

前記の基礎価格より下記の通りである。

価格時点における基礎価格	
--------------	--

② 継続賃料利回り

a. 直近合意時点における基礎価格

直近合意時点における 基礎価格	
--------------------	--

b. 直近合意時点における純賃料

(a) 実際実質賃料

実際実質賃料（年額）	
------------	--

(b) 直近合意時点における必要諸経費等

直近合意時点における 必要諸経費等	
----------------------	--

(c) 直近合意時点における純賃料

直近合意時点における純賃料	
---------------	--

c. 継続賃料利回り

(a) 直近合意時点における純賃料の基礎価格に対する割合（純賃料割合）

純賃料割合（直近合意時点）	
---------------	--

(b) 継続賃料利回り

価格時点における継続賃料利回り	
-----------------	--

③ 利回り法による賃料

利回り法による賃料 （月額実質賃料）			
-----------------------	--	--	--

C. スライド法

スライド法は、直近合意時点における純賃料に変動率を乗じて得た額に、価格時点における必要諸経費を加算して試算賃料を求める手法である。

※スライド法の算定式

直近合意時点 における純賃料	×	変動率	+	必要 諸経費等	=	スライド法 による賃料
-------------------	---	-----	---	------------	---	----------------

① 直近合意時点における月額純賃料

直近合意時点における月額純賃料は下記の通りである。

直近合意時点における月額純賃料	
-----------------	--

② 変動率

変動率		
-----	--	--

③ スライド法による賃料

直近合意時点における月額純賃料に変動率を乗じ、必要諸経費等を加算して価格時点の月額支払賃料を求め、さらに一時金の運用益等を加算してスライド法による賃料（月額実質賃料）以下の通り求めた。

スライド法による賃料 (月額実質賃料)			
------------------------	--	--	--

5. 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

(1) 試算価格の調整

以上により、以下の試算賃料を得た。

差額配分法による賃料
利回り法による賃料
スライド法による賃料

① 各試算賃料の再吟味

② 各試算賃料が有する説得力に係る判断

③ 試算賃料の調整

a. 月額実質賃料

月額実質賃料			
--------	--	--	--

b. 月額支払賃料

月額支払賃料			
--------	--	--	--

(2) 鑑定評価額の決定

以上の検討を踏まえた結果、前記(1)で得た賃料は、対象不動産の賃貸借の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料であると認められるため、対象不動産の鑑定評価額（月額支払賃料）を、以下の通り決定した。

月額実質賃料

〔月額支払賃料〕

上記鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産の価格（賃料）に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連の適否について再検討を行い、さらに対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算賃料が有する説得力の違いを考察した結果、上記価額が適正な鑑定評価額であると確信し、専門職業家としての良心に従い決定した次第である。

以上

〔付記〕

1. 不動産鑑定士の役割分担

業者 分類	業者名	不動産鑑定士 の氏名	署名 (※)	業務内容
受任 業者	上銘不動産 鑑定士事務所	—	—	不動産鑑定士の指揮及び鑑定評価の結果の検証
		上銘 隆佑	○	鑑定評価の手順の全段階
				鑑定評価業務の受任審査
				鑑定評価報告書の審査

(※) 本鑑定評価報告書に署名する不動産鑑定士は、本鑑定評価に関与した不動産鑑定士であり、その役割によって総括不動産鑑定士とそれ以外の不動産鑑定士に分かれる（◎：総括不動産鑑定士、○：総括不動産鑑定士以外の不動産鑑定士）。

2. 鑑定評価額は、課税資産の譲渡において課されるべき消費税額等を含まないものである。

〔参考〕賃料の鑑定評価で使用する用語の説明

1. 実質賃料

(1) 意義

賃料の種類如何を問わず、賃貸人に支払われる賃料の算定の期間（1月、1年）に対応する適正なすべての経済的対価

(2) 算定式

$$\begin{aligned} \boxed{\text{実質賃料}} &= \boxed{\text{純賃料（※）}} + \boxed{\text{必要諸経費等}} \\ &= \boxed{\text{支払賃料}} + \boxed{\text{敷金・保証金の運用益等}} \end{aligned}$$

※敷金・保証金の運用益を含む賃貸人の実質的な手取り賃料

2. 支払賃料

(1) 意義

各支払時期に支払われる賃料

(2) 算定式

$$\boxed{\text{支払賃料}} = \boxed{\text{実質賃料}} - \boxed{\text{敷金・保証金の運用益等}}$$

3. 正常実質賃料

新たに賃貸借契約を締結する場合の実質賃料

4. 正常支払賃料

新たに賃貸借契約を締結場合の支払賃料

5. 実際実質賃料

実際に支払われる不動産に係るすべての経済的対価

6. 実際支払賃料

実際に各支払時期に支払われる賃料

あとがき

1. この不動産鑑定評価書は、「不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号）」の定めにより、不動産鑑定士の資格を有する者が作成した鑑定評価報告書に基づき、上銘不動産鑑定士事務所が発行したものです。
2. この不動産鑑定評価は、署名した不動産鑑定士が通常の注意をもって行ったものですが、この不動産鑑定評価書に関する責任は、当事務所が負います。
3. この不動産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. この不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額は、取引価格または成約賃料を保証するものではありません。
5. この不動産鑑定評価書の依頼目的以外の使用及び記載事項の引用をする場合には、事前に当事務所と協議し、書面による同意が必要になります。