

# 鑑 定 評 価 書

〇〇 〇〇 様

鑑定第 R6-0000 号  
令和6年7月15日

社団法人日本不動産鑑定協会会員  
社団法人北海道不動産鑑定士協会会員  
北海道知事（10）第70号  
札幌市豊平区西岡1条5丁目8番2号  
株式会社早坂不動産鑑定所  
不動産鑑定士

代表取締役

令和6年7月1日付でご依頼のありました下記評価不動産につき、下記の通り報告いたします。

1. 評価対象地の表示及び鑑定評価額

	所在及び地番・家屋番号		地目・用途・ 構造・建築年 月日		評価数量 (公簿) ㎡	所有名義人	鑑定評価額	
			公簿	現況				
対象不動産	土地	札幌市豊平 区西岡1条 5丁目	○番○○	宅地	宅地	200 (公簿数量)	○○ ○○	総額 44,900,000 円  内訳 土地 20,600,000 円 (103,000 円/㎡)  建物 24,300,000 円
	建物	札幌市豊平 区西岡1条 5丁目	・所在 ○番地○○  ・家屋番号 ○番○○	・用途 居宅  ・構造 木造亜鉛メッ キ鋼板葺2階 建  ・建築年月日 平成30年10 月10日		1階 70 2階 70 延 140 (公簿数量)	○○ ○○	

2. 対象不動産の種別及び類型

種別：住宅地      類型：自用の建物及びその敷地

3. 鑑定評価の対象となった権利      建物及びその敷地の所有権

4. 鑑定評価の価格時点      令和6年7月1日

5. 鑑定評価を行った年月日      令和6年7月13日

6. 鑑定評価書の提出先      ○○ ○○様

7. 鑑定評価の依頼目的及び条件並びに価格の種類

I 鑑定評価の依頼目的：売却価格の参考のため

II 依頼者以外への提出先等

依頼者以外の提出先：なし

依頼者以外への鑑定評価額の開示先：なし

鑑定評価額の公表の有無：なし

(依頼者名は評価書表紙に宛先として記載)

※ 利用者の範囲が拡大する場合には、当該公表、開示又は提出の前に弊社宛文書等を交付し、本件鑑定評価の作成担当不動産鑑定士及び弊社の承諾を得る必要がある。

### Ⅲ 鑑定評価の条件

① 対象確定条件：現況を所与とした鑑定評価

② 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件：ない

③ 調査範囲等条件

ア．対象とする価格形成要因：有害物質、埋蔵文化財、地下埋設物の有無

イ．調査範囲：目視による実地調査並びに登記簿等による地歴調査

ウ．評価上の取り扱い：価格形成要因から除外するものとする。

エ．条件設定の合理的理由

土壌汚染、埋蔵文化財等については、登記簿謄本等によりその可能性の調査を行ったが、通常の調査の範囲では確認できなかった。詳細については専門家の調査を要するものであり、価格形成に重大な影響は与えないものと判断して依頼者に説明の上、了解を得て本評価では価格形成要因から除外するものとする。

なお、本件にあたり行った調査の範囲では土壌汚染等の存在の端緒が確認できなかったということであり、土壌汚染等が存しないと判断したものではないので、後日詳細な調査等により土壌汚染等が存することが判明した場合には、その影響を考慮する必要がある。

### Ⅳ 鑑定評価の価格の種類： 正常価格

本件評価について市場参加者が制約されるような特段の前提条件はなく、正常価格の諸条件を欠くような法令上の要請等もない。

よって、求めるべき価格は原則通り市場性を有する不動産について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である正常価格である。

### 8. 縁故又は利害関係

I 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無：なし

II 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：なし

III 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先又は本鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：なし

## 9. 鑑定評価額決定の理由の要旨

対象不動産及び対象不動産が所在する地域について、物的及び権利の態様の確認、一般的要因の分析、地域分析、個別分析、鑑定評価方式の適用等の諸手順を尽くし、以下の通り鑑定評価を行った。

### (1) 物的及び権利の態様の確認

#### I 物的確認

ア. 確認年月日：令和6年7月5日

イ. 確認を行った不動産鑑定士の氏名：早坂 工

ウ. 立会人の氏名、職業：依頼人 ○○ ○○様

エ. 実地調査を行った範囲：対象不動産の建物及びその敷地を内外から目視等により調査した。

オ. 実地調査を実地することが出来なかった範囲：ない

カ. 実施調査を実施できなかった事項の取り扱い：ない

キ. 確認に用いた資料：都市計画図、地積測量図、道路台帳図、登記簿謄本、建物間取図  
依頼者提示の設計図書、上下水道配管図等

#### ク. 確認の結果

上記資料図面により、依頼者提示数量に基づき確認したところ、法務局備付の地積測量図、依頼者提示の設計図書等とおおむね一致した。

ケ. 評価上採用する数量：公簿面積（土地 200 m<sup>2</sup>、建物 140 m<sup>2</sup>）を採用。

#### II 権利の態様の確認

##### ア. 所有権

① 所有者：○○ ○○様

② 確認に用いた資料及び確認日

##### a. 確認に用いた資料

登記簿謄本

##### b. 確認日

令和6年7月5日

## (2) 最近の経済情勢及び地価動向（一般的要因の分析）

### ① 社会経済情勢

不動産を取り巻く社会経済情勢は、人口減少や物価高による市場の購買力の低下、日銀による利上げ政策のリスクなどが認められる。一方で円安等に伴うインバウンドによる収益を見込んだ不動産需要や意欲旺盛な海外投資家の存在もあり札幌等の大都市部では不動産の需給動向は堅調に推移している傾向が認められる。

しかし、昨今は利上げやアメリカ大統領選等の国内外の事情による円高方向の動きも見られ、今後は不動産市場へと影響が波及する可能性も考えられる。

土地利用について見ると、大都市では大規模な土地の新規開発や古い建物を取り壊し土地の併合等を兼ねた再開発が進んでおり、その影響を期待した周辺地域の不動産需要の増加も考えられ、不動産市場は一定の趨勢を保っているものと考えられる。

しかし、人口の大都市への流入もあり地方では衰退が進んでいる都市も認められ、そのような地方の不動産市場も同様の動向が認められ、二極化の傾向が見受けられる。

道庁が発表している北海道の令和6年6月の経済動向調査に基づく内容を記載すると、ア. 人消費は、着実に改善を続けている。イ. 住宅建設は、弱い動きが見られる。ウ. 公共事業工事は、持ち直しつつある。エ. 雇用については、持ち直しの動きにやや弱さが見られる。オ. 観光は、着実に改善を続けている。以上により、物価上昇等の影響が見られつつも持ち直しの動きもみられる状態である。

### ② 地価動向

令和6年地価公示の報道資料によると、全国平均では3年連続で上昇している。北海道においても札幌市及びその周辺都市では全体的な地価の上昇傾向が続いている。

しかし、すでに述べている通り不動産市場は二極化の傾向が認められ、地価という面から見ても需要のある地域では地価上昇が続く一方で需要の少ない地域では地価の下落が認められる。

## (3) 地域分析

### ①札幌市豊平区の概況

豊平区は、札幌市南東部に位置する区であり、豊平川を挟んで中央区と、東北通を挟んで白石区と、南西側は南区、東側は清田区と隣接している。河川が多く山林も見られ、札幌市では比較的自然的豊かな区である。

幹線道路は、清田区へと至る羊ヶ丘通、中央区から清田区を走る国道36号線、南区へと至る国道453号線、白石区から中央区へと通じる道道札幌環状線等があり、これらの路線沿い及び地下鉄駅を中心に商業地域が形成され、その後背に住宅地域が広がっている。

交通施設は札幌の主要交通機関である地下鉄3路線のうち東豊線及び南北線が区内を走っており、札幌市の経済的中心部である中央区と隣接していることから市内では交通利便性良好な区である。

その他、区内では札幌ドーム、月寒公園、きたえーる、羊ヶ丘展望台等の多くの大規模な公共施設が位置している。

対象不動産が位置する西岡地区は、その名の通り豊平区内の丘陵地に位置しており傾斜のある道路が多い地区である。対象地は羊ヶ丘通後背に位置する傾斜の多い戸建住宅地域に位置している。

② 札幌市豊平区の人口動態

令和4年7月1日		令和5年7月1日		令和6年7月1日	
人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数
225,492人	132,548	226,309人 (+3.6%)	134,258 (+1.3%)	226,846人 (+2.4%)	135,778 (+1.1%)

人口、世帯数ともに微増傾向にある。

③ 対象不動産に係る市場の特性

ア. 同一需給圏の判定

同一需給圏は、羊ヶ丘通以南に広がる西岡地区の住宅地域を中心に、豊平区を主とした札幌市内の価格水準中低位の戸建住宅地域がその圏域である。

イ. 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

評価対象地の属する同一需給圏は、戸建住宅地域という特性から戸建住宅の販売・購入を中心とした市場が形成されるものである。

特に代替性の強い対象不動産の存する羊ヶ丘通以南の西岡地区について見ると、多くが低層住居専用地域に存し共同住宅としての利用は難しい地域であり、一部店舗併用の住宅は見られるものの居住用の戸建住宅に係る市場参加者が大半であると考えられる。

したがって、同一需給圏における典型的な市場参加者は、自らの居住を目的とした所得水準中位の個人であると判定する。彼らは、居住の快適性や利便性に関する価格形成要因を重視して行動するものと思われる。

ウ. 市場の需給動向

数年前には西岡1条7丁目で大規模な戸建住宅用地の分譲が行なわれ完売したほか、昨今では所有者の変更等にもなう老朽化した住宅の建替えが複数確認されており、当該地域の戸建住宅の需給動向は堅調に推移しているものと思料される。

エ. 同一需給圏における地価の推移・動向

地点名	年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
(公)札幌豊平-13 (西岡1条5丁目)		80,000	92,500 +15.6%	99,000 +7.0%
(公)札幌豊平-21 (西岡3条2丁目)		96,800	110,000 +13.6%	122,000 +10.9%
(公)札幌豊平-2 (平岸4条17丁目)		96,900	111,000 +14.6%	121,000 +9.0%
(公)札幌豊平-8 (平岸6条12丁目)		107,000	121,000 +13.1%	136,000 +12.4%

同一需給圏より、羊ヶ丘後背あるいは羊ヶ丘通と接続する幹線道路後背の周辺住宅地域から4地点を採用した。特に「札幌豊平-13」は距離が近い戸建住宅地であり、公示地の中では規範性が高い。いずれも地価公示の地点なので、1月1日時点の価格である。各地点とも地価の上昇傾向は継続しているものの、令和5年中の地価変動は前年と比較して落ち着きつつある傾向が認められ、令和6年は建築費の上昇等の要因からこの地価上昇率の鈍化はさらに進行する可能性も考えられる。

④ 近隣地域の状況

1. 近隣地域の範囲

評価対象地を含む近隣地域の範囲は、評価対象地を中心に北西側の接面市道沿い東 70m、西 15 m、北 25m程度の範囲である。

2. 街路条件

幅員 8 m 市道（西岡〇〇号線）、舗装：有、歩道：両側有、系統連続性：普通

3. 交通接近条件

近隣地域は、地下鉄南北線「澄川駅」東方順路約 1,700m、中央バス「西岡 1 条 5 丁目」北西方 200mに位置する。

4. 環境条件

周辺地域は、羊ヶ丘通後背の主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。

上水道：有、公共下水道：有、都市ガス：有

5. 主な行政条件

都市計画区域内市街化区域、第 1 種低層住居専用地域

指定建ぺい率 40%、指定容積率 80%

外壁の後退距離 1m、建築物の高さの制限 10m、

敷地面積の最低限度 165 m<sup>2</sup>（特別用途地区による）

特別用途地区（※戸建住環境保全地区）、北側斜線高度地区、宅地造成工事規制区域

6. 標準画地及び標準的使用

標準的使用	戸建住宅の敷地
標準画地	規模 1 8 0 m <sup>2</sup> （間口 1 2 m・奥行 1 5 m）
基準方位	北

7. 将来の動向

今後とも羊ヶ丘通後背の戸建住宅地域として推移していくものと思料される。

## (4) 個別分析

### I. 土地

評価対象地	街路条件	<p>接面道路：北西側市道約 8m（西岡〇〇号線）          北東側市道約 8m（西岡△△号線）          接面状況：角地      道路勾配：無      系統連続性：普通</p>
	交通接近条件	<p>主要交通施設：地下鉄南北線「澄川駅」東方順路約 1,700m          最寄バス停：中央バス「西岡 1 条 5 丁目」北西方約 200m          商業施設：コープさっぽろ西岡店 約 800m          圏域の中心：札幌駅 約 8,000m</p>
	環境条件	<p>評価対象地は、羊ヶ丘通後背の戸建住宅地域に位置している。          上水道：有    下水道：有    都市ガス：有</p>
	画地条件	<p>地積：200 m<sup>2</sup>   形状：ほぼ長方形   間口：約 13m   奥行：約 15m          現状：自用の建物及びその敷地          地質：普通   地盤：普通   日照・通風・乾湿等：普通</p>
	行政条件	<p>区域：都市計画区域内市街化区域          用途地域：第 1 種低層住居専用地域          基準建ぺい率：40%          基準容積率：80%          その他の規制：外壁の後退距離 1m、建築物の高さの制限 10m          敷地面積の最低限度 165 m<sup>2</sup>（特別用途地区による）          特別用途地区（※戸建住環境保全地区）、北側斜線高度地区          宅地造成工事規制区域</p>
	個別的要因	<p><b>個別格差率：+4.5%</b></p> <p>内訳          ①角地：+3%          建ぺい率の緩和のない角地であり、建物設計や土地利用上の効用増が市場性に与える影響を査定した。</p> <p>②方位：+1.5%          北西、北東側の市道に面しており、基準方位の北を 0 とした場合の方位による効用増が市場性に与える影響を査定した。</p>
	最有効使用	<p><b>低層戸建住宅の敷地</b></p> <p>標準的使用と個別的要因との関係を分析の上、対象不動産の更地としての最有効使用を標準的使用と同じ戸建住宅地と判定した。</p>

その他

① 埋蔵文化財の有無及びその状態

公的資料によると、評価対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しておらず、ヒアリングによれば過去に埋蔵文化財が発見されたという事実も過去に公的機関との相談があった等の事実も確認できなかった。詳細については専門家による調査を要するものであり、本件においては埋蔵文化財については価格形成要因から除外するものとして調査範囲等条件を設定した。

② 土壌汚染の有無及びその状態

要措置区域や形質変更時要届出区域には該当せず、かつて指定されていた履歴もない。閉鎖謄本や空中写真、古地図による地歴から見ても法の定めのない物質も含めた土壌汚染を伴うような土地利用の痕跡は認められなかった。厳密な詳細については専門家の調査を要するものであり、土壌汚染については価格形成要因から除外するものとして調査範囲等条件を設定した。

③ その他（地下埋設物、越境物等）

過去の経緯を考慮すると地下埋設物が存する可能性は低いものと思料される。厳密な詳細については専門家による調査が必要であり、本評価においては価格形成要因から除外するものとして調査範囲等条件を設定した。

## II. 建物

### ①建物の概要

建 物	建物名	—
	家屋番号	〇〇番〇〇
	用途（現況）	居宅
	延床面積	140 m <sup>2</sup> （登記簿謄本による）
	建築年月日	平成30年10月10日
	増改築年月日	—
	建築確認番号・日付	第〇〇〇〇号・S63.10.17
	完了検査番号・日付	第▲▲▲▲号・H1.3.23
	構造概要	
	躯体	木造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	内壁	クロス貼等
	外壁	サイディング等
	天井	クロス貼等
	床	フローリング、畳、Pタイル等
	設備	電気、上水道、給排水、空調等

### ② 対象不動産の建物の間取・利用状況

1階は2LDK、2階は3部屋の戸建住宅として利用されている。

### ③ 対象不動産の建物の設計及び使用資材、施工の質と量

質、量は中品等と判定

### ④ 対象不動産の建物の維持管理の状況

通常の維持管理状況にあるものと思料され、現地調査では特段の瑕疵は認められなかった。目視困難な経年による減価は発生しているものと考えられるが築年数6年程度であり、現地調査の結果を考慮してもさほど大きな減価ではないものと考えられる。

### ⑤ 有害な物質の使用の有無及び状態

現地調査及び市役所での調査によると、規制対象の建築資材としてのアスベスト使用及びPCB（ポリ塩化ビフェニル）保管等の存在は認められなかった。

### ⑥ 対象不動産の建物の物理的・機能的・経済的減価の発生

経過年数相応程度と判定。

⑦ 建物の経済的残存耐用年数

標準的な木造の戸建住宅であり、通常の維持管理状況にあると判断したことから経年減価は築年数相応であると判断した。

建物全体の経済的耐用年数を35年と判定し、経過年数約5.7年から経済的残存耐用年数を29.3年と査定した。

⑧ 建物利用における汎用性

標準的な設計の戸建住宅であり、住宅として通常の汎用性を有するものと判断する。

Ⅲ. 建物及びその敷地

① 近隣地域との適合状態及び土地・建物の適応状態

建物及びその敷地の近隣地域との適合状態は、用途は地域の標準的使用と適合し、建物の規模においても必ずしも容積率を消化し切ることが最有効となる地域ではないため、おおむね適応した使用状態にあると判断した。

② 修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態

築年数、実地調査の結果から設備の更新、外壁や屋根等の補修の時期はまだ先であるが、ヒアリングによれば必要に応じて定期的を実施する予定とのことであり、標準的な状態にあるもの判断する。

③ 対象不動産に係る典型的な需要者層

土地の場合と同じく居住目的の個人であると考えられ、築年数もさほど経過していないことから更地の需要者とおおむね同様であると判断した。

重視される個別的要因は、土地の立地、形状、道路との接面状況、建物の構造等の居住の利便性・快適性に係る要因のほか、建物の経過年数、維持管理の状態、劣化の程度等、建物の使用可能年数や今後生じるコストに係る要因が挙げられる。

④ 同一需給圏における建物及びその敷地としての対象不動産の優劣と競争力の程度

建物及びその敷地の地域性、個別性について特段の要因はなく、同一需給圏における市場競争力は標準であると判断する。

⑤ 建物及びその敷地としての最有効使用

最有効使用	戸建住宅としての現況利用の継続
-------	-----------------

近隣地域の標準的使用の現状と将来の動向、公法上の規制等及び評価対象地の個別的要因、建物の経過年数等を総合的に考慮して、対象不動産の最有効使用は現状の用途を継続した戸建住宅利用であると判断する。

## (5) 鑑定評価方式の適用

原価法による積算価格を求める。取引事例比較法については価格牽連性を有する建物及びその敷地の事例を十分に収集することが困難であり、収益還元法については現況は自用であり戸建住宅地域として収益性も馴染まず収益事例の収集も困難であるため、適用を断念した。

### 1. 原価法（積算価格の試算）

まず土地について間口 12m、奥行 15m、規模 180 m<sup>2</sup>の標準画地を想定し、取引事例比較法による比準価格を求め、規準価格（公示価格等）との均衡に留意の上で標準画地の価格を求め、次に標準画地と評価対象地との個別的要因の比較を行って評価対象地の土地価格を求める。続いて建物価格を求め、付帯費用にも考慮しつつ対象不動産の再調達原価を求め、これに減価修正を行って積算価格を求める。

#### I. 土地価格（土地の再調達原価）

##### ①標準画地の価格

ア. 取引事例比較法（付属資料・別紙-B 参照）

##### ○各事例の概要

事例 a：更地の事例。取引時点 1 年以内であり、距離も比較的近い。

事例 b：建付地の事例。取引時点 1 年以内で、ほぼ近隣地域に位置する。

事例 c：更地の事例。取引時点 1 年以内だが、やや規模が大きい。街路条件や交通施設との接近条件でやや優る。

事例 d：建付地の事例。取引時点はやや古い、近隣地域の事例である。

事例 e：更地の事例。取引時点はやや古い、近隣地域に隣接する地域の事例である。

##### ○標準画地の比準価格の決定

同じ西岡地区の戸建住宅地域から 5 事例を採用した。価格牽連性のある事例を採用するため、取引時点がやや古い事例も採用しているが、時点修正率で考慮している。

試算値に開差の生じた各事例について再吟味し、類型、立地、個別性、取引時点等の観点から各事例の規範性の優劣を検討したが、明確な優劣を認めることは出来なかったため、各事例を総合的に比較考量して比準価格を 98,500 円/m<sup>2</sup>と決定した。

イ. 規準価格（付属資料・別紙-A 参照）

同じ西岡地区の戸建住宅地域に位置する近傍公示地「札幌西岡-13」との比較を行い、規準価格を 97,000 円/m<sup>2</sup>と決定した。

ウ. 標準画地の価格決定

標準画地の価格	98,500 円/㎡
---------	------------

各別紙により

比準価格 98,500 円/㎡・・・別紙一B

規準価格 97,000 円/㎡・・・別紙一A

が試算された。

求められたのは比準価格のみだが、主たる需要者は居住目的の個人で収益性を考慮することは稀であり、市場においては取引価格に重きを置いた判断を行うものと考えられる。

規準価格との検討で見ると、開差は5%以内であり公示価格との均衡はおおむね取れているものと判断した。

よって、5事例より求めた市場性を反映した実証的な価格である比準価格を標準画地の価格とするものとする。

② 評価対象地の個別的要因及び土地価格の決定

個別的要因の査定で求めた評価対象地の個別格差率を用いて以下の通り求めた。

標準画地の 価格 (円/㎡)	個別的要因格差率 イ	地積 (㎡) ウ	土地の再調達原価 (円) ア×イ×ウ ≒エ
98,500	1.045	200	20,600,000

ア 標準価格：98,500円/㎡

イ 個別格差率：+4.5%

ウ 地積：登記簿数量による

③ 土地の再調達原価

上記の手順により、以下の通りに決定した。

土地の再調達原価	20,600,000 円
----------	--------------

## II 建物の再調達原価

再調達原価の把握にあたっては建築当時の工事費及びその明細があるため直接法を適用するものとし、対象建物の建築に実際に要した費用額に建築時点から建築に係る事情、価格時点までの建築費の変動等を考慮した時点修正を行い、価格時点における対象建物の再調達原価を求めるものとする。

### A. 実際の総工事費用

依頼者提示資料により、対象建物の実際に建築に要した総工事費は外構工事も含めて 24,000,000 円と判明している。

### B. 事情補正の要否

建築費単価で見ると約 171,000 円/㎡で、建築当時の木造建物の建築単価の統計によると北海道の平均単価は 166,000 円/㎡となっており両単価に大きな乖離も認められず、ヒアリング内容からも総工事費に係る特段の事情は認められなかった。

### C. 時点修正率

建築時点である平成 30 年 10 月から価格時点の令和 6 年 7 月までの木造建物の建築費指数の上昇等を統計資料等から分析し、時点修正率を +22%と査定した。

### D. 価格時点の総工事費用

総工事費用 (円) ア	事情補正率 イ	時点修正率 ウ	建物の再調達原価 (円) ア×イ×ウ ≒エ
24,000,000	1.00	1.22	29,000,000

ア 総工事費用：依頼者提示資料による。

イ 事情補正率：無し

ウ 時点修正率：+22%

## III. 付帯費用

上記 II の総工事費に含まれていると判断し、二重計上を避けるため査定はしない。

## IV 建物及びその敷地の再調達原価

再調達原価	49,600,000 円
-------	--------------

土地再調達原価                      建物再調達原価                      再調達原価合計  
20,600,000 円                      +                      29,000,000 円                      =                      49,600,000 円

## V 減価修正

### ① 土地の減価修正

土地については減価を発生させるような特段の要因は確認できなかった。

### ② 建物の減価修正

現地調査の結果、おおむね経年相応程度の劣化が生じていると判断し、築年も比較的浅いことから機能性等の観察減価も不要と考え建物の減価修正額を以下の通りに査定した。

建物の再調達原価 (円) ア	現価率 イ	建物価格 (円) (ア×イ) ≒ ウ
29,000,000	0.837	24,300,000

#### イ 現価率

経済的残存耐用年数 (29.3年) / 経済的全耐用年数 (35年) × 観察減価 (1.00)  
≒ 0.837

### ③ 建物及びその敷地の減価修正

建物及びその敷地はおおむね適応した状態にあり、建物の用途も付近の環境に適合しているものと判定したことから、特段の減価修正は要しないものと判定した。

## VI 積算価格の試算

積算価格	44,900,000 円
------	--------------

土地価格                      建物価格                      積算価格  
20,600,000 円    +    24,300,000 円    ≒    44,900,000 円

## (6) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

### I. 試算価格の調整

積算価格	44,900,000 円
------	--------------

#### ① 試算価格の再吟味

##### ア. 積算価格

土地の再調達原価については収益性の馴染まない既成市街地であるため、取引事例比較法のみによって求めざるを得なかったが、結果として積算価格に土地の市場性を強く反映させることが出来た。比準価格は近隣地域及び類似地域内の戸建住宅地の事例を採用して求められた実証的な価格であり、当該価格を採用した標準画地の価格に土地の個別性を考慮して求めた。

建物の再調達原価は、実際に要した建築費からの検討を行って求められた価格であり、建物の現況と昨今の建築費の上昇傾向を織り込んだ適正な建物価格が求められたものと判断する。

減価修正については実地調査の結果として経過年数に基づいた経済的残存耐用年数に基づいて建物の減価額を求めており、需要者の観点からの減価修正が行われたものとする。

##### イ. 整合性の検証

建物及びその敷地について、各々の財としての性質に対応した方法で価格を求めつつ時の経過による価格の変動動向を反映しており、価格時点の価格として整合性の取れた評価が行われたものと判断した。

#### ② 試算価格が有する説得力に係る判断

##### ア. 積算価格

土地について規範性を有する戸建住宅地域の事例を用いた比準価格を求め、公示価格からの規準も行って妥当性を検討しており、対象地の個別性を詳細に反映した再調達原価を求めている。

建物については現地調査を経て再調達原価は実際に要した工事費から検討を行い、減価修正は実情に即した経済的残存耐用年数に基づく減価額を求めた。

このようにして求められた積算価格は、市場参加者の観点を反映した十分な説得力を有するものと判断する。

### II. 鑑定評価額の決定

対象不動産の価格について実際に市場参加者が判断を行う場合、地域性・個別性から積算価格によって判断を行うものと考えられる。よって、積算価格を鑑定評価額として以下の通りに決定するものとする。

鑑定評価額	44,900,000 円
-------	--------------

以上の通りご報告いたします。

※不動産鑑定士等の役割分担

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	早坂不動産鑑定所	早坂 工		鑑定評価業務の受任審査、鑑定評価の手順の 全段階、鑑定評価報告書の審査

付属資料

- 1.対象不動産位置図
- 2.現 況 図
- 3.建物間取図
- 4.写 真