

⊕ 鑑第 701603018 号 副本

発行日：平成 28 年 6 月 1 日

物件名：ごみ処理施設及び  
その関連施設用地

DAILY AIR MAIL DELIVERY SERVICE

本件では、対象不動産に係る賃貸借契約に関して、最有効使用を制約する特段の定めはないため、更地価格をもって基礎価格と判定した。

## ② 期待利回り

期待利回りは、賃貸借に供する不動産を取得するために要した資本に相当する額に対して期待される純収益のその資本相当額に対する割合をいう。

不動産に投資される資金は、金融資産への投資と常に競合関係にあるので、不動産投資から期待される収益率は、それらの金融資産との関係において、その不動産の有する投資対象としての危険性、流動性等を反映して定まるものである。

本件では、地方公共団体における土地貸付利回り、全国産業用地における実質賃料利回り等を参考に、金融資産の利回りに対象不動産の地域性、個別性、賃貸借契約の内容等を加味することにより、期待利回りを3.5%と査定した。

## ③ 純賃料

基礎価格に期待利回りを乗じて、対象不動産の年額純賃料を以下の通り査定した。

基礎価格		期待利回り		年額純賃料
473,687,000円	×	3.5%	⇒	16,579,000円

(千円未満四捨五入)

## ④ 価格時点における必要諸経費等

賃料に含まれる必要諸経費等として、依頼者御提示の対象不動産に係る平成28年度固定資産税・都市計画税の実額を基に査定した。

## ⑤ 積算賃料

前記で求めた純賃料に必要諸経費等を加算することにより、積算賃料を以下の通り求めた。

純賃料(年額)		必要諸経費等		年額実質賃料
16,579,000円	+	1,954,300円	⇒	18,533,300円

年額実質賃料		12ヶ月		月額実質賃料
18,533,300円	÷	12ヶ月	⇒	1,544,000円

(千円未満四捨五入)

## 5. 試算賃料の調整と鑑定評価額の決定

### (1) 試算賃料の調整

前記「4. (2) 鑑定評価の手法の適用」より、対象不動産について、以下の試算賃料を得た。

積算法による積算賃料	【月額実質賃料】	1,544,000円
------------	----------	------------

求められた試算賃料について、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、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するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討のうえ、鑑定評価額を決定する。

#### ① 試算賃料の再吟味

積算賃料は、不動産から一定の用益を得るために投下した費用に着目して、その用益の対価である賃料を求めようとするものであり、供給者である貸主側からみて確保すべき水準を示す賃料である。

基礎価格の前提となる更地価格は、取引事例比較法を適用して査定しており、現実の市場の需給動向をよく反映し、説得力の高い価格が求められたと思料される。

また、基礎価格に関しては、対象不動産に係る土地賃貸借契約で定められた利用目的を踏まえ、契約減価が生じないものと判断のうえ、更地価格をもって基礎価格と判定している。

期待利回りについても、地方公共団体における土地貸付利回り、全国産業用地における実質賃料利回り等を参考として、金融資産の利回りに対象不動産の地域性、個別性、賃貸借契約の内容等を加味して査定しており、豊富な資料に基づき適切に求められた。

#### ② 試算賃料が有する説得力に係る判断

積算賃料は、投下した資本に対して期待される収益という、いわゆる元本と果実との相関関係に着目した賃料であるが、本件では、基礎価格及び期待利回りとも市場性を勘案して査定しているため、積算賃料の説得力は高いと判断される。

#### ③ 試算賃料の調整

以上の検討を踏まえ、本件では、高い規範性が認められる積算賃料を標準に、対象不動産の月額正常実質賃料を1,544,000円(60円/㎡)と認定した。

(2) 鑑定評価額の決定

前記で得た賃料を再度検討した結果、対象不動産の価格（賃料）形成要因を凝縮した適正な賃料であると認められるので、当該月額正常実質賃料をもって、対象不動産の鑑定評価額を以下の通り決定した。

【鑑定評価額（月額正常実質賃料）】

金 1,544,000 円也 (60 円/㎡)

なお、本件においては一時金の授受が予定されていないため、月額正常支払賃料は上記正常実質賃料と同額となる。

前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、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、価格（賃料）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手法との適合性、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信頼性等の観点から試算賃料が有する説得力を考察した結果、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