

副

不 動 産 鑑 定 評 価 書

株式会社



(イ) 新規地代の鑑定評価

・積算法による鑑定評価額の決定

積算法とは、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な諸経費を加算して対象不動産の試算賃料を求める手法である。

本件においては、この手法により次のとおり鑑定評価額を決定した。

① 基礎価格 (ア)	② 期待利回り ※1	③ 純賃料年額 ①×②	④ 公租公課実額 ※2	⑤ 鑑定評価額 ③+④
459,500,000円	5.0%	22,975,000円	1,960,000	24,935,000円/年
				2,078,000円/月 (80.7円/m <sup>2</sup> /月)

※1 期待利回り

期待利回りとは、賃貸借等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。

ここでこの期待利回りの策定について考察するものとする。

- 1) まず国債の利回りや銀行預金金利など、一般経済社会の種々の利回り水準は、近年長期にわたり非常に低い水準にあることは、周知の事実である。

しかしながら土地を賃貸借に供する場合の期待利回りは、それと整合的な関係にはなく、全く異なる数値となっていることもまた皆が知るところである。

土地というかけがえのない資産を、一時他人の手に預け、その見返りとして徴収する地代水準は、やはりこのような国債金利などのコマ以下の水準ではなく、新規賃貸市場の動向を見定める必要があることにまず留意しなければならないこと。

- 2) 上記のことは、毎年行われる国土交通省の地価公示業務でも明らかである。

国交省ではこれまでも今現在も継続して、土地の還元利回り（期待利回りと表裏一体をなす利回り）として5.0%に近似した数値を採用しており、期待利回りもやはり同様の水準をまず基本として、考え方のスタートとすべきものと判断できること。

3) 本件地域は、地域性として土地の賃貸需要が旺盛である立地であるとは認められないが、賃貸需要が旺盛でないから利回りは低くてもよいということには結びつかない。

本件ではごみ処理場建設という特殊な要望に対して、それに応える極めて希少な物件なのであるから、それを奇貨として利回りが極端に高くなるということは社会通念上も認めがたいが、逆に需要が旺盛でないからと言って、利回りが低くてもよいという理由づけにはならないと判断できること。

4) また対象地は地積が大きく、さらに法状の部分も含むものであるが、この要因は元本たる土地価額を査定する段階で既に十二分に織り込み済みで考量されており、そういった個別性はさらに利回りを押し下げる要因にはならないものと認められること。

5) 普通借地と定期借地において、土地所有者にとって何かと制約が多く、借手に有利となる条項の多い普通借地の方が一般的には期待利回りが大きくなるという理屈が成り立つのは確かである。

しかし近年の定期借地の実態を見るとその利回りは結構高水準の事例が数多く見られる状況となっている。

これは、借手側にあまりにも有利な借地借家法のお陰で完全に滞っていた新規の土地貸借市場に、定期借地の制度が新たな風穴を開けた結果であるとも言えるものであろう。

ちなみに近畿不動産鑑定士協会連合会による「土地貸借条件・地代等の実態調査の分析結果」(第20回近畿2府4県・平成27年6月)によれば、集積度の異なる大阪府、京都府及び兵庫県を除く、奈良県、和歌山県の定期借地の場合の利回りデータ5件が見つかったがそれによると下記の通りである。

1. 奈良県生駒郡斑鳩町	定期借地権(一般・戸建て住宅)	利回り	2.6%
2. 和歌山県海南市	定期借地権(事業用)	利回り	9.2%
3. 和歌山県和歌山市	定期借地権(事業用)	利回り	6.0%
4. 和歌山県和歌山市	定期借地権(事業用)	利回り	222.0%
5. 和歌山県和歌山市	定期借地権(事業用)	利回り	10.2%

(ただしこれらの数値は、土地の公租公課を含む地代の利回りであり、純賃料ベースでは若干下回る率になるものであることを付記する。)

これらの5事例からデータとして上に突出した1件を除いた4事例の平均利回りは7.0%となり、中庸値の2事例の平均は7.6%となっている。

これらの実例からも、本件土地の期待利回りとして最低でも5.0%を中心に把握することは非常に適切であると判断できること。

6) 一方、奈良市、天理市などが土地という公有財産を貸し付ける際に4.0%の利回りを基本と考えていることから、この貸付利回りが逆に民間の土地を借り受ける場合の利回りの基礎となるものと考えて差し支えないと判断し、さらにその上に本件の特殊事情、つまり①ごみ焼却施設及びその関連施設用地として利用することから、土壤汚染発生の可能性に伴う心理的嫌悪感が存する（汚染除去が借地人の責任で完全に浄化されるとしてもこの要因がなくなるものではない）こと、②将来的にも「元ごみ処理施設跡地」となることによる、その土地自体に永久にまわりつくスティグマ、市場性の永久的な減退などを考慮する必要があり、それら負の要因を適切に期待利回りに織り込むことが公平性や、社会的正義の観点からも、公共団体に求められる姿勢であろうと考えられる。

したがって、

奈良市・天理市等が 考えている基本利回り	+	ごみ焼却施設に伴う 利回り割増要因	=	本件における適切な 土地の期待利回り
4.0%		1.0%		5.0%

これにより本件の貸貸借の場合に適切な利回りは5.0%であると認められること。

以上1)～6)から総合的に判断の上、本件貸貸借の適正な期待利回りを5.0%と査定した。

## ※2 公租公課

評価対象地は3筆のうちの一部となっているので、各面積按分して次のとおり求めた。

・ 4筆それぞれの税額（固定資産税＋都市計画税）	
地番 459 番 2      767,739 円	} 計
地番 459 番 25      7,150 円	
地番 460 番 2      1,137,918 円	
地番 2909 番 3      84,766 円	
1,997,573 円	

### ・ 概測面積で按分して求めた税額

$$767,739 \text{ 円} \times 0.98 + 7,150 \text{ 円} \times 0.30 + 1,137,918 \text{ 円} \times 1.00 + 84,766 \text{ 円} \times 0.80 \approx 1,960,000 \text{ 円}$$

◎ただし建物の敷地となった後の公租公課の増減については評価額(地代)を修正する必要があることを付記する。