

実務修習 パワーポイント資料

# 第19回 基本演習第一段階

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会  
講師 山口 和範

# 依頼書兼承諾書・確認書

業務の受付



契約締結



成果報告書の交付

- 業務の目的と範囲等、契約内容に関する事前協議
  - 契約書面(依頼書兼承諾書)の取り交わし
  - 「確認書」の交付
- ◎ 契約締結後、当該「確認書」の記載事項に変更があった場合には、成果報告書の交付までに、変更後の確認書の再交付



# 基本演習第一段階のGOAL

大規模地(マンション素地)の評価を適切に行う

# 新宿区「納戸町」の由来

(ChatGPT4oより)

新宿区の納戸町(なんどまち)の町名は、江戸時代の幕府職制に由来しています。「納戸役」とは、将軍や大名の衣服や調度品、献上品などの出納管理を担当する役職であり、納戸町はこれらの役職に就いていた武士たちの屋敷地があったことから名付けられました。

元々、納戸町の地域は天龍寺の門前町として栄えていましたが、天和3年(1683年)の火災により天龍寺が移転した後、その跡地が納戸役の同心たちに拝領され、町屋として整備されました。このように、納戸町は江戸時代の武家地としての歴史を持ち、町名にもその名残が色濃く残っています。

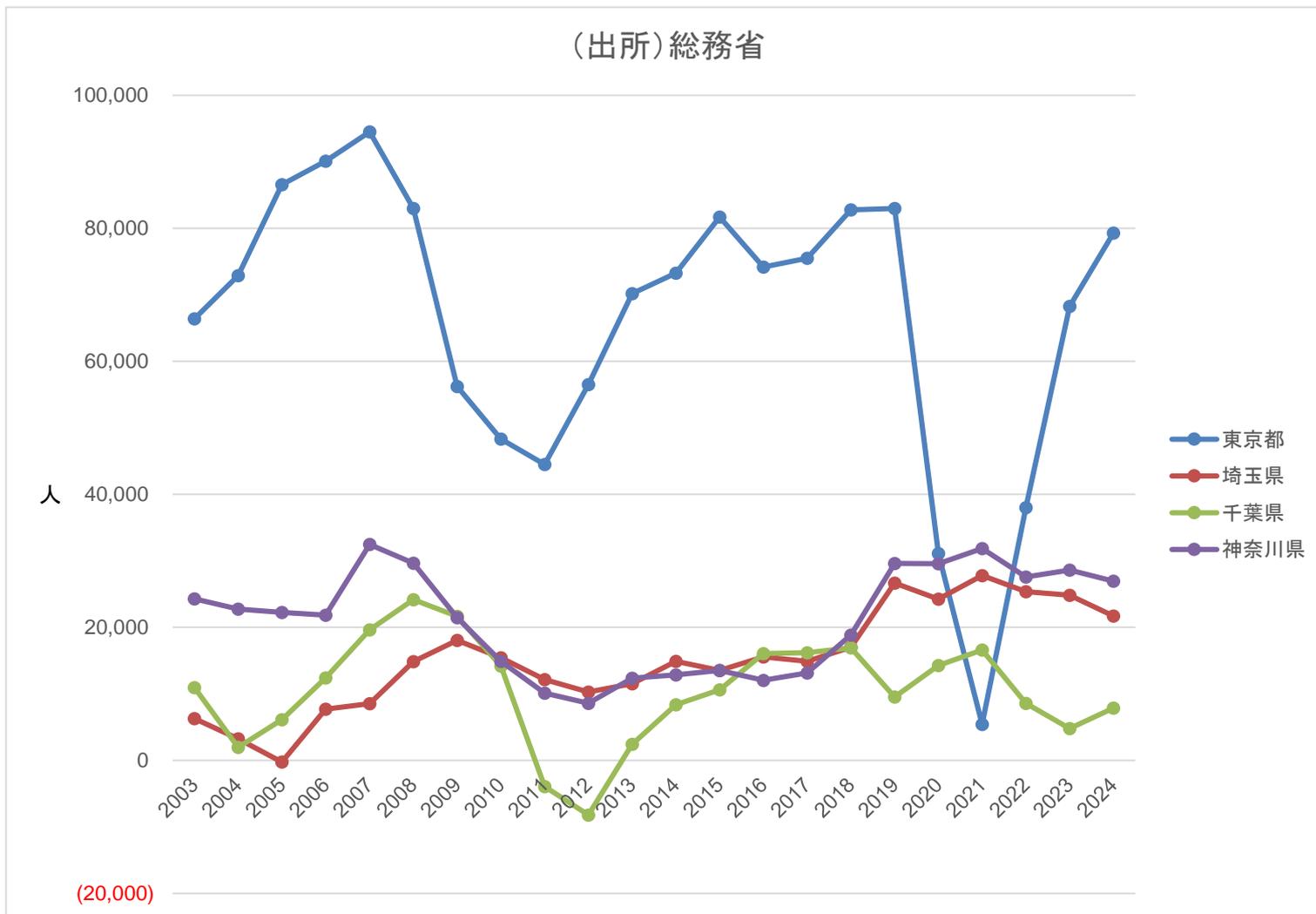
また、納戸町の周辺には、同じく幕府の職制に由来する町名が多く存在します。例えば、「払方町(はらいかたまち)」は将軍から大名への下賜品を取り扱う「払方御納戸」の役職に由来し、「細工町(さいくまち)」は江戸城内の建物や道具の修理・製作を担当した「御細工方」に由来しています。これらの町名は、江戸時代の行政機構や社会構造を今に伝える貴重な歴史的遺産となっています。

# 対象不動産の個別的要因

条件	内容
街路条件	西約5.2m舗装区道(34-190号線)
交通・接近条件	都営大江戸線「牛込神楽坂」駅 南西方約600m 区立愛日小学校 約300m
環境条件	水道・ガス・下水 有
画地条件	間口:約28m、奥行:約45m 地積:1,025.52㎡ 形状:ほぼ台形 概ね平坦、道路より約1m高い
行政的条件	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 〔建蔽率(指定)60%(基準)70%/容積率(指定)300%(基準)208%〕※ 準防火地域 20m第2種高度地区 日影規制(3h-2h・4m)
参考—相路	880千円/㎡

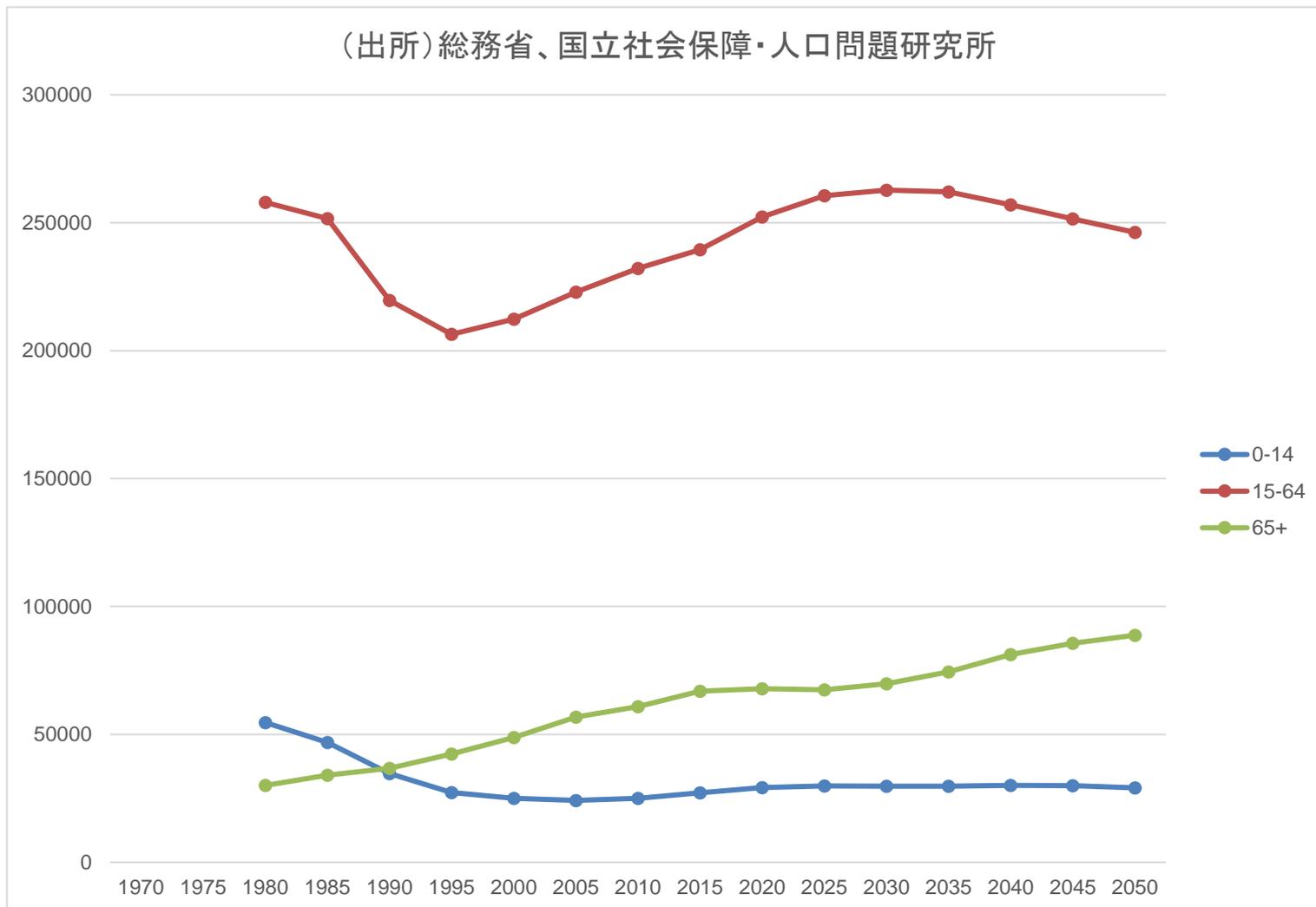
※H30の建築基準法改正で、準防火地域の建蔽率10%緩和

# 首都圏 転入超過数の推移



# 新宿区の人口動態の推移・動向

2040年までは人口増予想も、生産年齢人口は2030年がピーク



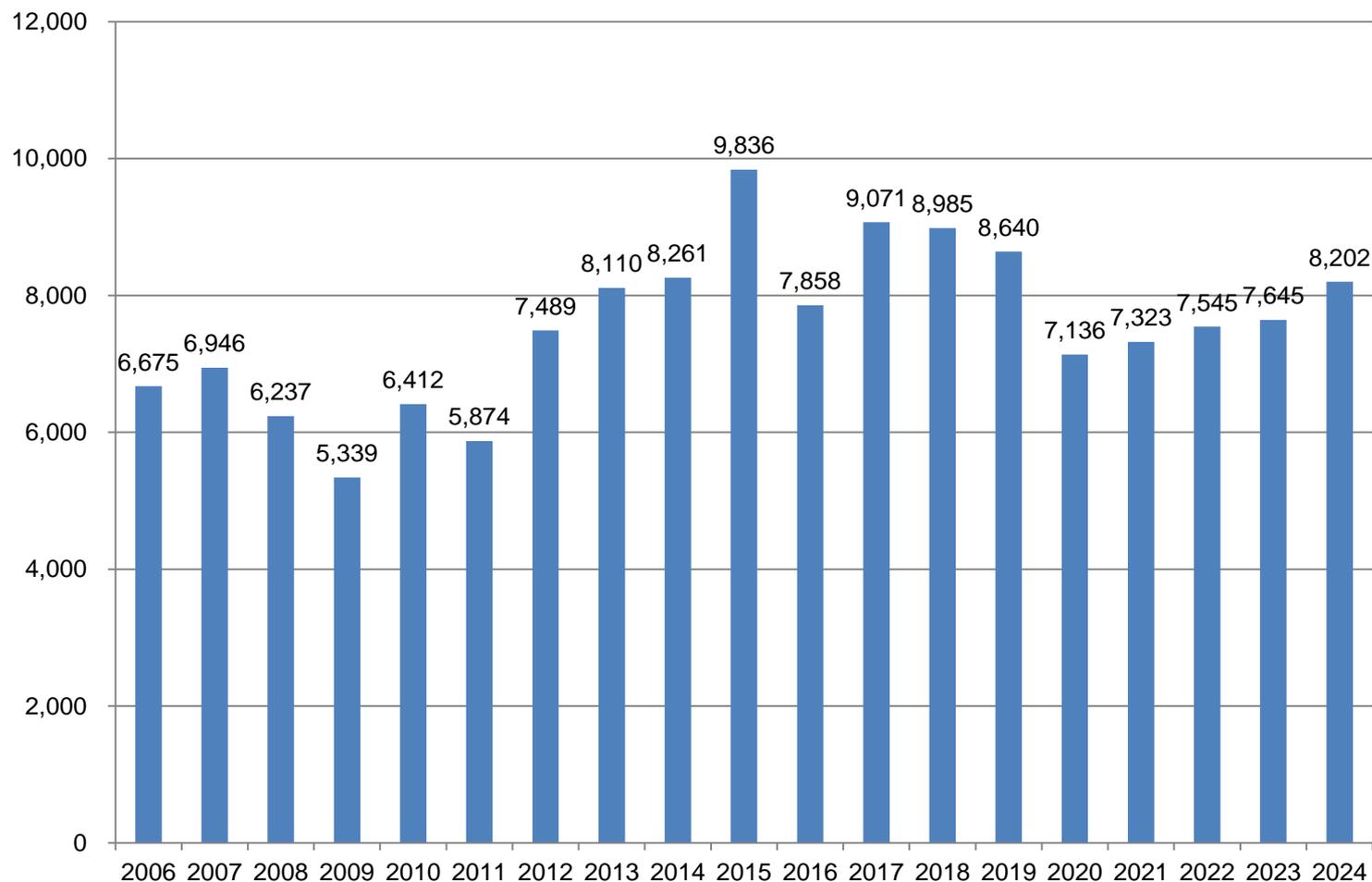
# 取引事例の概要

No	1	2	3	4	5	6	7	8
所在	市谷薬王寺町	余丁町	市谷加賀町2	南町	市谷仲之町	市谷仲之町	市谷砂土原町3	中町
類型	更地	更地	更地	更地	更地	更地	更地	更地
地積 (m <sup>2</sup> )	638	1,766	2,684	1,573	1,205	1,386	2,054	612
価格 (千円/m <sup>2</sup> )	905	1,599	2,499	1,950	1,500	2,800	1,300	2,000
相路 (千円/m <sup>2</sup> )	660	630	910	980	900	1,040	1,080	960
路線価比	1.4	2.5	2.7	2.0	1.7	2.7	1.2	2.2
駅距離	牛込柳町 420m	若松河田 320m	牛込柳町 520m	市ヶ谷 750m	曙橋 450m	曙橋 330m	市ヶ谷 500m	牛込神楽坂 290m
基準容積	192%	160%	300%	240%	176%	340%	220%	200%
一種当たり坪単価 (万円)	156	330	275	269	282	272	195	331

※1種当たり＝容積率100%当たり

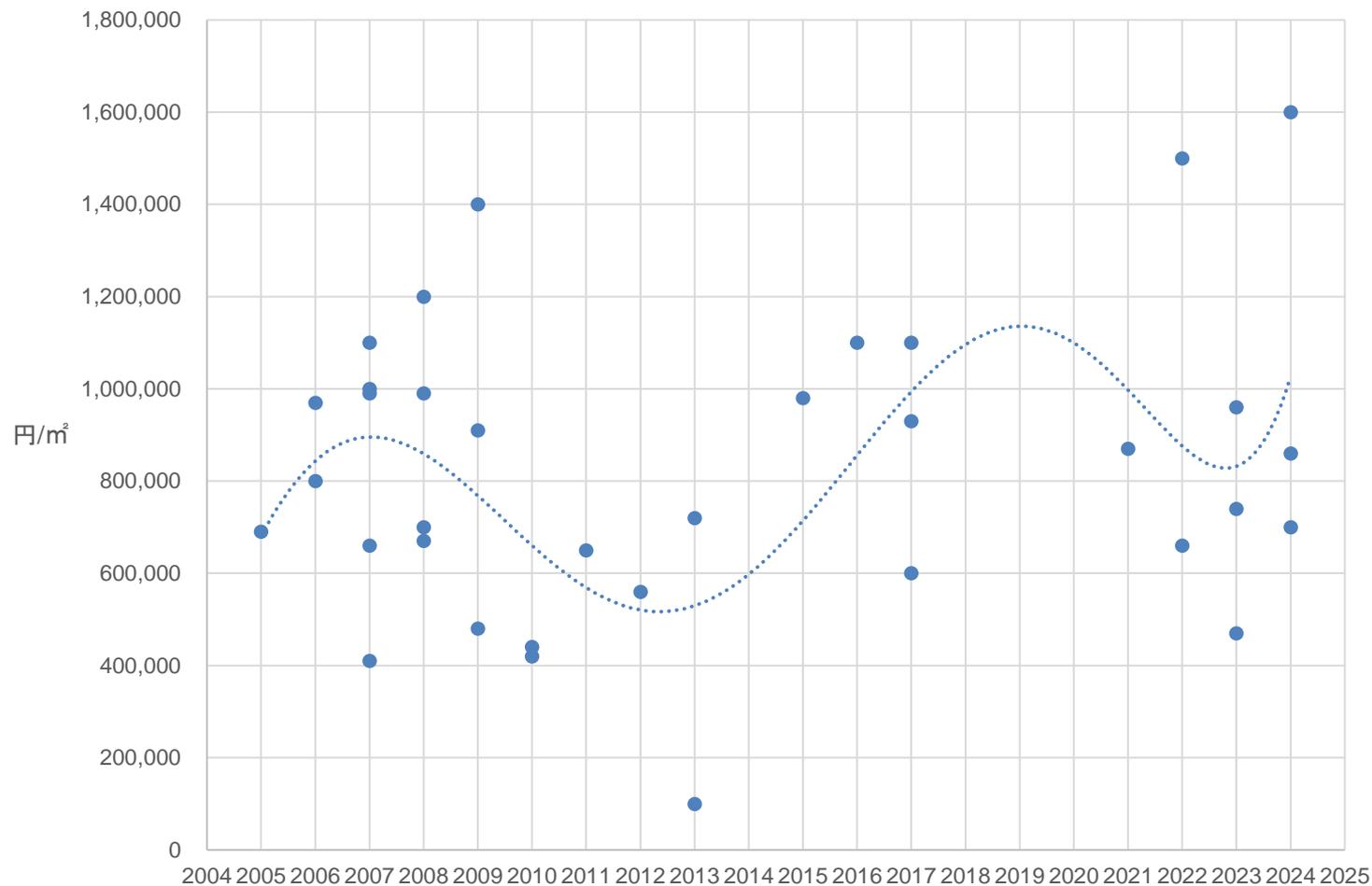
# 土地取引件数の推移(新宿区)

(出所)国土交通省



# 新宿区内の更地500㎡以上事例(住宅地)

(出所)不動産情報ライブラリ



# 新宿区のマンション公示地価格・変動率の推移

No	所在	地積	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7
20	市谷仲之町	1,688	855 +4.1%	905 +5.8%	930 +2.8%	1,030 +10.8%	1,100 +6.8%	1,150 +4.5%	1,150 0%	1,180 +2.6%	1,240 +5.1%	1,340 +8.1%	1,550 +15.7%
21	南元町	2,199	899 +5.9%	957 +6.5%	985 +2.9%	1,090 +10.7%	1,180 +8.3%	1,310 +11.0%	1,310 0%	1,380 +5.3%	1,450 +5.1%	1,570 +8.3%	1,760 +12.1%
区住宅地 平均変動率			+3.2%	+3.4%	+3.0%	+4.0%	+5.9%	+6.9%	▲0.5%	+1.9%	+4.2%	+6.4%	+11.5%

(出所)国土交通省

単位:千円/m<sup>2</sup>

# 東京23区マンション公示地ランキング(R7)

順位	市区	番号	所在	R7価格	変動率	地積	駅名	距離	用途	容積
1	港	4	赤坂1	5,900,000	10.3%	1,053	溜池山王	420	2住居	400
2	千代田	3	六番町	4,830,000	10.0%	2,266	四ツ谷	330	2住居	400
3	港	29	白金台3	4,700,000	10.3%	935	白金台	180	商業	500
4	港	16	南麻布4	4,320,000	10.2%	3,507	広尾	650	1中専	200
5	港	28	南麻布1	4,070,000	10.0%	1,040	麻布十番	350	準工	400
6	千代田	1	三番町	3,960,000	10.0%	969	半蔵門	500	2住居	400
7	千代田	7	一番町	3,740,000	10.0%	792	半蔵門	220	2住居	400
8	千代田	5	九段北2	3,680,000	10.2%	1,511	九段下	450	1住居	400
9	渋谷	11	恵比寿西2	3,490,000	8.4%	3,089	代官山	200	2中専	300
10	港	1	赤坂6	3,390,000	10.4%	2,045	六本木一丁目	350	1中専	300
11	目黒	22	青葉台3	3,150,000	15.8%	502	神泉	590	商業	600
12	港	30	高輪3	2,980,000	10.4%	1,445	高輪ゲートウェイ	600	1中専	300
13	品川	31	東五反田1	2,830,000	11.0%	957	五反田	530	商業	500
14	文京	13	本駒込1	2,710,000	15.3%	733	本駒込	180	商業	600
15	中央	6	佃3	2,540,000	12.4%	717	月島	120	商業	600
16	文京	12	本郷1	2,400,000	13.2%	1,041	都営水道橋	320	近商	400
17	港	17	芝浦2	2,280,000	15.7%	993	田町	760	準工	400
18	台東	6	池之端1	2,260,000	11.9%	666	湯島	380	商業	600
19	目黒	8	青葉台4	2,080,000	18.9%	681	神泉	550	1住居	300
20	港	19	港南3	1,850,000	18.6%	1,157	品川	1,100	準工	400
21	新宿	21	南元町	1,760,000	12.1%	2,199	信濃町	420	2中専	300
22	渋谷	15	代々木5	1,720,000	5.5%	3,930	参宮橋	650	2低専	200
23	中央	9	日本橋中州	1,660,000	14.5%	880	水天宮前	370	商業	500
24	新宿	20	市谷仲之町	1,550,000	15.7%	1,688	曙橋	210	2中専	300
25	世田谷	111	三軒茶屋2	1,440,000	10.8%	1,698	三軒茶屋	700	1住居	300

(出所)国土交通省

# 駅乗降人員

事例No	路線名	駅名	一日平均乗降人員(2023年度)
対象・8	都営大江戸線	牛込神楽坂	13,232
1・3・マ2	都営大江戸線	牛込柳町	19,728
2	都営大江戸線	若松河田	27,802
4・7・マ1	JR中央・総武線 東京メトロ有楽町線・南北線 都営新宿線	市ヶ谷	49,474(乗車のみ) 127,095 85,603
5・6・マ3	都営新宿線	曙橋	35,291

(出所)各社ウェブサイトより

# 比準の基本一画地条件

地積・間口・奥行・形状等	方位・高低・角地・その他接面街路との関係	その他
地積(過大又は過小)	方位	袋地
間口狭小	高低	無道路地
奥行逋減	<b>角地</b>	崖地等
奥行短小	<b>準角地</b>	私道減価
奥行長大	<b>二方路</b>	高圧線下地
不整形地	<b>三方路</b>	
三角地		

# 比準の基本－土地価格比準表より

地域要因格差率の内訳	個別的要因格差率の内訳
<p>[各条件ごとの格差率による修正値  <math>\left(\frac{100 \pm \text{格差率}}{100}\right)</math> の相乗積]                      格差の比較条件項目 (格差率)</p> <p>①街路条件 (各細項目ごとの格差率の総和)                      ②交通・接近条件 (各細項目ごとの格差率の総和)                      ③環境条件 (各細項目ごとの格差率の総和)                      ④行政的条件 (各細項目ごとの格差率の総和)                      ⑤その他 (各細項目ごとの格差率の総和)</p>	<p>[各条件ごとの格差率による修正値  <math>\left(\frac{100 \pm \text{格差率}}{100}\right)</math> の相乗積]                      格差の比較条件項目 (格差率)</p> <p>①街路条件 (各細項目ごとの格差率の総和)                      ②交通・接近条件 (各細項目ごとの格差率の総和)                      ③環境条件 (各細項目ごとの格差率の総和)                      ④画地条件 (各細項目ごとの格差率の相乗積)                      ⑤行政的条件 (細項目の格差率)                      ⑥その他 (細項目の格差率)</p>

例) 角地 +5、不整形地  $\Delta 20$

総和  $0.85 \dots \times$

相乗積  $0.84 \dots \circ (1.05 \times 0.8)$

# 価格形成要因の重回帰分析結果(統計解析ソフト「R」)

```
Console Terminal x Background Jobs x
R 4.1.0 · C:/Users/kazun/マイドキュメント/Study/JAREA実務修習基本演習/済/2024第18回/R/ ↗
> jirei <- read.csv("jirei.csv")
> res <- lm(単価 ~ 幅員+駅距離+地積+基準容積率, data=jirei)
> summary(res)

Call:
lm(formula = 単価 ~ 幅員 + 駅距離 + 地積 + 基準容積率, data = jirei)

Residuals:
    1     2     3     4     5     6     7     8 
-559040  191044  57298  283726  128429 -11460 -461137  371140 

Coefficients:
              Estimate Std. Error t value Pr(>|t|)
(Intercept)  238613.4   1198545.2    0.199   0.855
幅員          16542.1    581041.9    0.028   0.979
駅距離        -811.0     1863.8   -0.435   0.693
地積           101.1     346.7    0.291   0.790
基準容積率    7407.0     22393.9    0.331   0.763

Residual standard error: 516300 on 3 degrees of freedom
Multiple R-squared:  0.7071,    Adjusted R-squared:  0.3165 
F-statistic:  1.81 on 4 and 3 DF,  p-value: 0.3267

> |
```

# 「地積過大」or「面大增価」？

概要（取引事例より）

回帰統計	
重相関 R	0.35346
	3
重決定 R2	0.12493
	6
補正 R2	-0.02091
標準誤差	631032.
	3
観測数	8

分散分析表

	自由度	変動	分散	観測された分散比	有意 F
回帰	1	3.41E+11	3.41E+11	0.856643	0.390388
残差	6	2.39E+11	3.98E+11		
合計	7	2.73E+11			

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%
切片	1348476	555681.7	2.426705	0.051392	-11228.5	2708180
X 値 1	316.0749	341.4995	0.92555	0.390388	-519.544	1151.694

概要（新宿区の公示価格より）

回帰統計	
重相関 R	0.739247
重決定 R2	0.546487
補正 R2	0.528346
標準誤差	176656.9
観測数	27

分散分析表

	自由度	変動	分散	観測された分散比	有意 F
回帰	1	9.4E+11	9.4E+11	30.12519	1.06E-05
残差	25	7.8E+11	3.12E+10		
合計	26	1.72E+12			

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%
切片	892593.5	41319.19	21.6024	1.09E-17	807495.1	977692
X 値 1	398.0298	72.51881	5.488642	1.06E-05	248.6745	547.3851

# 実証的な容積格差率

## 概要

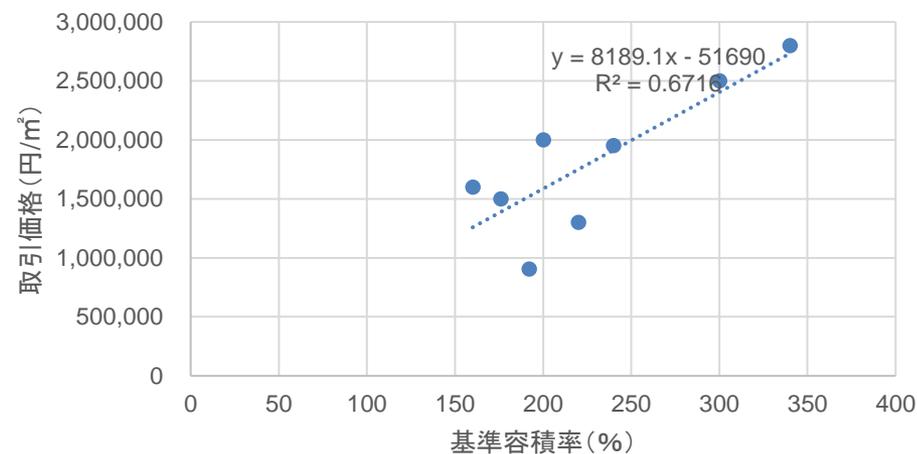
回帰統計	
重相関 R	0.819488
重決定 R2	0.671561
補正 R2	0.616821
標準誤差	386597.8
観測数	8

## 分散分析表

	自由度	変動	分散	観測された分散比	有意 F
回帰	1	1.83E+12	1.83E+12	12.26821	0.012786
残差	6	8.97E+11	1.49E+11		
合計	7	2.73E+12			

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%
切片	-51690.2	551440.6	-0.09374	0.92837	-1401017	1297636
X 値 1	8189.075	2337.998	3.502601	0.012786	2468.199	13909.95

取引価格と基準容積率の回帰分析

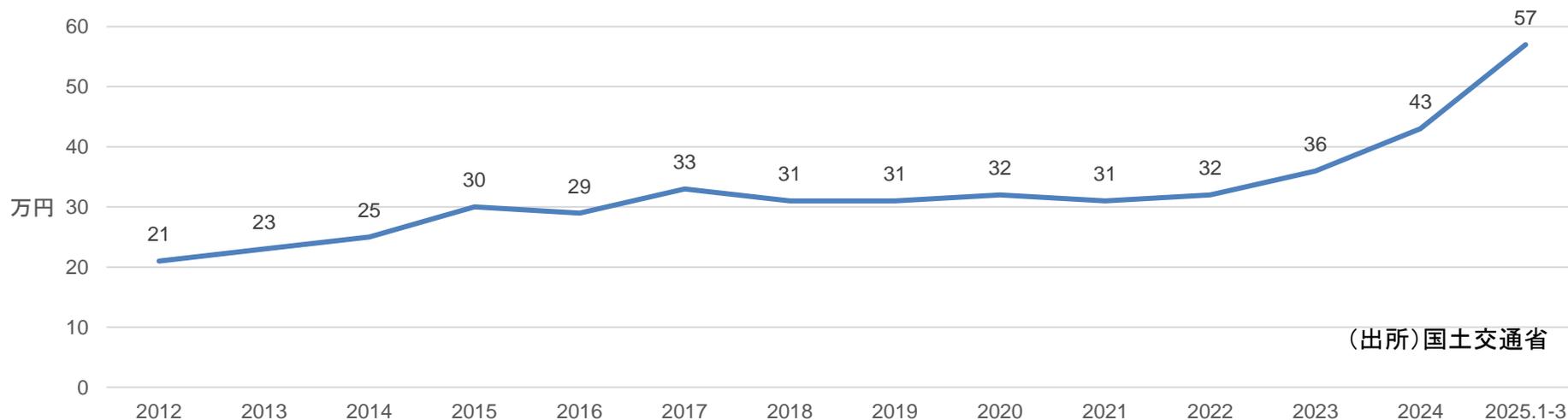


2,405,032 1,651,637 1,365,020

# 想定建物

面積種類	想定建物の面積
施行床面積	—
延べ面積(法床面積)	1,942.30㎡
容積対象床面積	1,769.20㎡
専有面積	1,697.10㎡

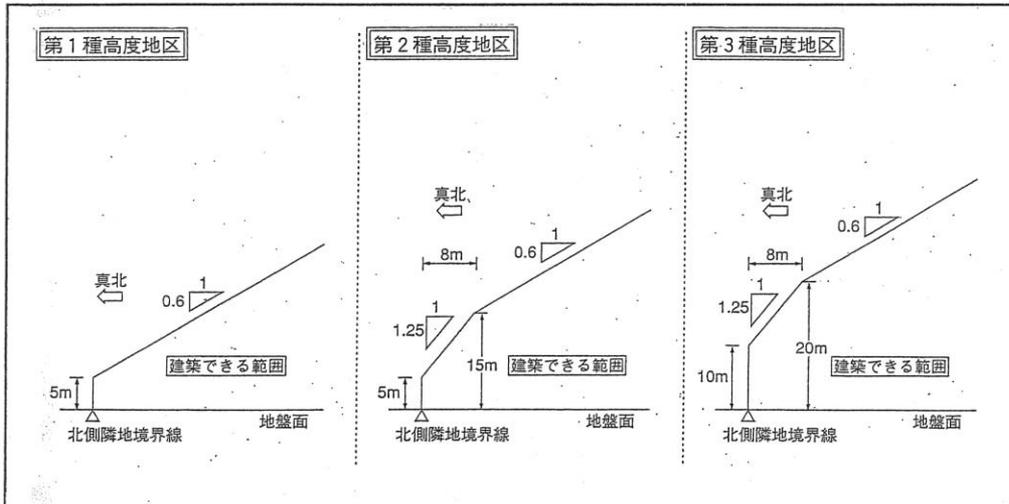
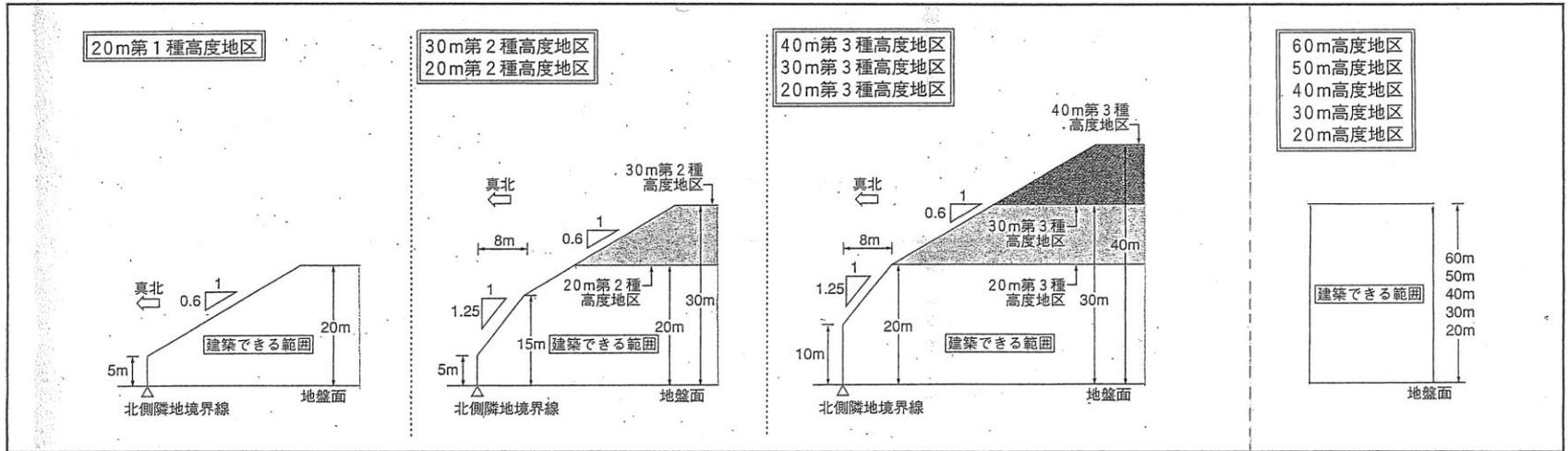
鉄筋コンクリート造—共同住宅—分譲住宅(東京都)  
1㎡あたり工事費予定額の推移



# 面積の種類

		外部廊下・階段、バルコニー	施工床面積
PH、PS等	EV昇降路、屋内廊下・階段等	延べ面積 (法床面積)	
専有面積	容積対象床面積		

# 高度地区による高さの制限



高さ制限の表記方法は、

「〇〇m第△種高度地区」であり、『〇〇m』が絶対高さ制限、『第△種』が斜線型高さ制限となります。

また、絶対高さ制限あるいは斜線型高さ制限のみの地域もあります。

\* 絶対高さ制限は平成18年3月31日から施行しました。

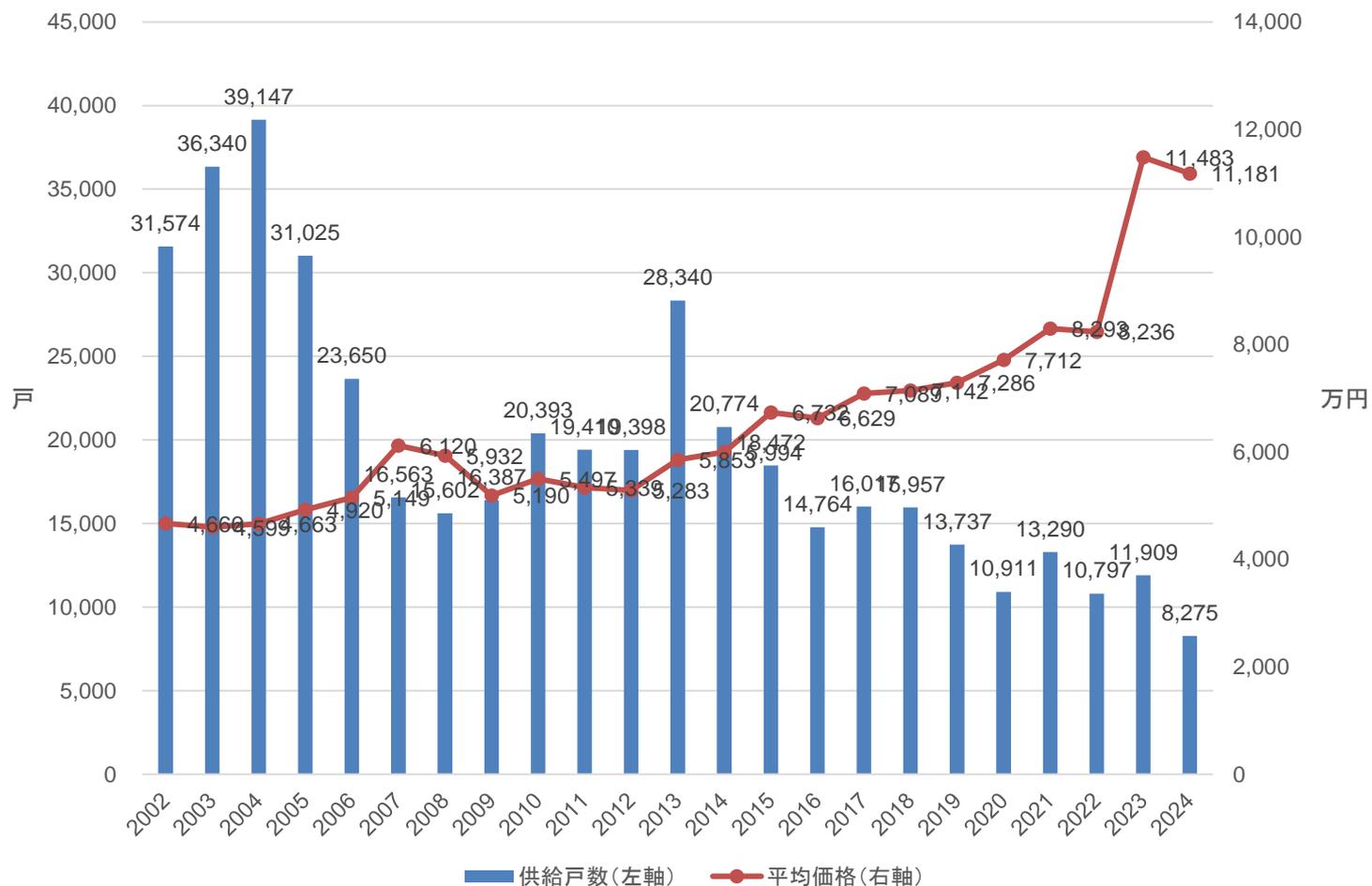
新宿区都市計画部都市計画課

# マンション事例の概要

No	1	2	3
マンション名	パークホームズ市ヶ谷ヒルトップレジデンス	ブランズ牛込柳町	オープンレジデンシア四谷荒木町
売主	三井不動産レジデンシャル	東急不動産	オープンハウス・ディベロップメント
所在	納戸町38-3	弁天町72-2	荒木町16-2
最寄駅	市ヶ谷11分	牛込柳町5分	曙橋2分
構造・階層	SRC5F1B	RC6F	RC6F
竣工	2022.3	2024.1	2024.7
総戸数	64戸	93戸	29戸
平均面積	78㎡	70㎡	79㎡
平均価格	17,380万円	14,390万円	19,800万円
税込坪単価	726万円	672万円	824万円
参考一相続税路線価	740千円/㎡	630千円/㎡	820千円/㎡

# 東京都区部 マンション供給戸数と平均価格の推移

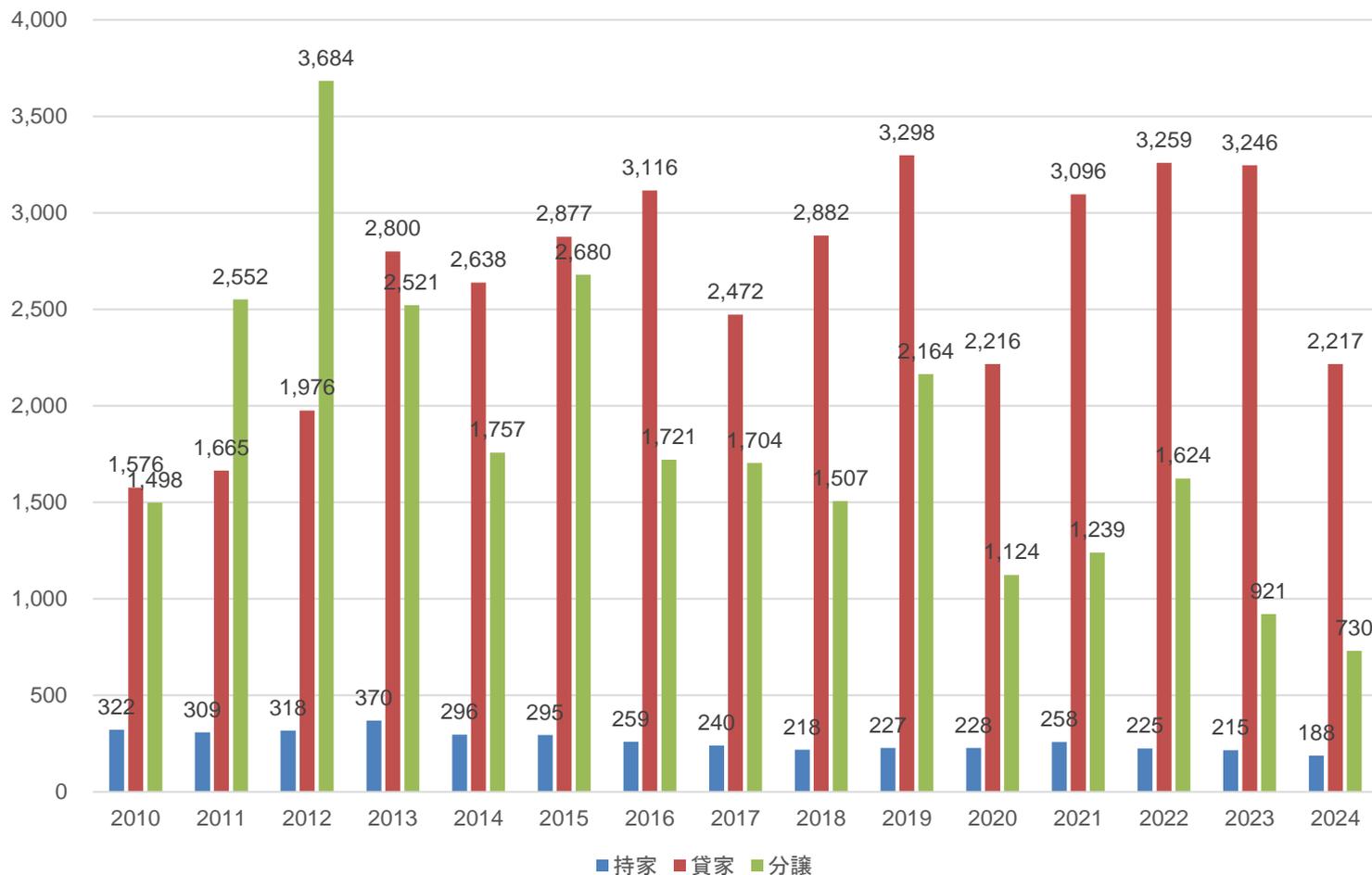
(出所)不動産経済研究所



■ 供給戸数(左軸)    ● 平均価格(右軸)

# 新設住宅着工戸数の推移(新宿区)

(出所)国土交通省



# 坪単価1000万円以上のマンション(首都圏)

所在地	階数/総戸数	坪単価 (万円)		価格 (万円)	
		最高	最低	最高	最低
港区・三田	14/1,002	3,951	954	450,000	23,100
港区・浜松町	46/389	2,719	965	100,000	16,540
渋谷区・千駄ヶ谷	27/471	1,899	694	137,000	12,880
千代田区・三番町	17/102	1,611	686	115,000	14,100
千代田区・富士見	18/69	1,568	648	100,000	14,300
千代田区・四番町	14/168	1,368	740	75,000	8,000
横浜市・神奈川区鶴屋町	43/459	1,366	599	66,800	10,060
千代田区・三番町	18/193	1,323	853	51,900	11,950
渋谷区・恵比寿南	11/88	1,288	660	78,000	11,980
港区・麻布台	17/34	1,256	911	33,680	20,980
渋谷区・猿楽町	12/75	1,246	747	69,000	12,600
港区・白金	45/1,247	1,204	550	53,580	3,980
渋谷区・神山町	4/55	1,194	730	58,000	15,900
渋谷区・渋谷	15/128	1,149	1,011	56,000	31,000
港区・虎ノ門	21/120	1,131	813	45,000	10,880
港区・南麻布	4/18	1,124	1,114	73,300	55,300
新宿区・四谷	35/280	1,120	638	39,900	12,500
港区・麻布永坂町	11/18	1,100	664	45,780	14,270
港区・白金台	5/19	1,095	604	72,000	14,900
渋谷区・猿楽町	4/20	1,088	814	49,000	21,800
渋谷区・広尾	6/22	1,052	698	39,000	9,280
品川区・西五反田	32/301	1,046	539	49,568	10,078
品川区・上大崎	7/34	1,034	581	32,000	7,150
港区・海岸	32/420	1,031	568	32,990	9,490
港区・高輪	8/27	1,015	838	37,700	12,580
横浜市・中区山手町	3/7	1,004	690	50,000	29,000

出所: 牧野知弘[2024], 『なぜマンションは高騰しているのか』祥伝社新書。

# 開発法(積上法)

$$S = \{L(1+r)^{m1} + B(1+r)^{m2} + p'(1+r)^{m3}\} \times (1+r') + P''$$

または

$$S = L(1+r)^{m1} + B(1+r)^{m2} + P'(1+r)^{m3} + Sr' + P''$$

S: 販売価格

L: 更地価格

B: 建築費

P': 付帯費用のうち販管費を除いたもの

P'': 付帯費用のうち販管費

r: 借入金利率

r': 利潤率

mi: 資金支払時点から売上代金入金時点までの期間

別表 開発法による試算価格

項目	摘要	金額	
収入	住宅	1,697.10㎡ × 2,000,000円/㎡	3,394,200,000円
	合計		3,394,200,000円
支出	取得経費	土地価格Xの 3% 1X × 0.03	0.03X
	金利	年 3% 1.03X × 0.04(注1)	0.0386X
	公租公課	0.7X × 0.017	0.0119X
	(小計)		(0.0805X)
	建築費	1,942.30㎡ × 450,000円/㎡	874,035,000円
	設計監理料	建築費の 5% 874,035,000円 × 0.05	43,701,750円
	公共負担金		0円
	近隣対策費		10,000,000円
	(小計)		(927,736,750円)
	金利	年 3% 927,736,750円 × 0.02(注2)	20,874,077円
販売費及び一般管理費	販売収入の 10% 3,394,200,000円 × 0.10	339,420,000円	
適正利潤	販売収入の 10% 3,394,200,000円 × 0.10	339,420,000円	
合計		0.080525X + 1,627,450,827円	
差引	X = -0.080525X + 1.080525X =	1,766,749,173円	
土地価格		X = 1,635,084,031円 1,590,000円/㎡	

## 開発法一手法しか適用しない場合の危険性

- 住宅地の一角をメガソーラー用地－300円/㎡評価で市に固定資産税減額請求(近隣相場の200分の1／評価した不動産鑑定士は懲戒処分)
- 地方公共団体が9～10万円/㎡で大手不動産11社に払下げ(近隣相場の10分の1／評価したのは大手鑑定機関)



**※必ず取引事例で  
検証するように！**

# TIPS－簡便法

デベが土地の仕入価格を簡易に査定する方法

項目	計算結果
① 分譲収入の坪単価	700万円
② $\div 1.5$ (魔法の数字)	466万円
③ 建築費の坪単価	150万円
④ ②－③ → 1種(容積率100%)当たり単価	316万円
⑤ 容積率	300%/208%/173%
⑥ ④×⑤ → 土地坪単価	950万円/660万円/550万円

## 注意点

- 受講の手引P13、47～52の審査重点事項をよく読んで鑑定評価報告書を作成してください。
- 事例は基本演習教材用に創作したもののなので、他で使用しないでください。
- 別表1－更地事例の建付減価補正は「／」(スラッシュ)
- 別表2－事例については地番まで書かない(∵守秘義務)
- 別表3－建築費総額は「法床」で求める(∵建設事例が法床ベース)
- 独りよがり・恣意的な評価とせず、顧客を意識して客観性を持たせてください。

# 「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」 (櫛田光男著)より

「どのようにすれば、鑑定評価の主体の判断が、手前勝手の独断に陥らず、他人に通用しない本人限りのものとならず、市場において到達する判断と同様に、十分に合理的であって客観的に証明のできるものとなることができるか」