

実務修習 パワーポイント資料

第20回 基本演習第一段階

2026/5/22-23

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

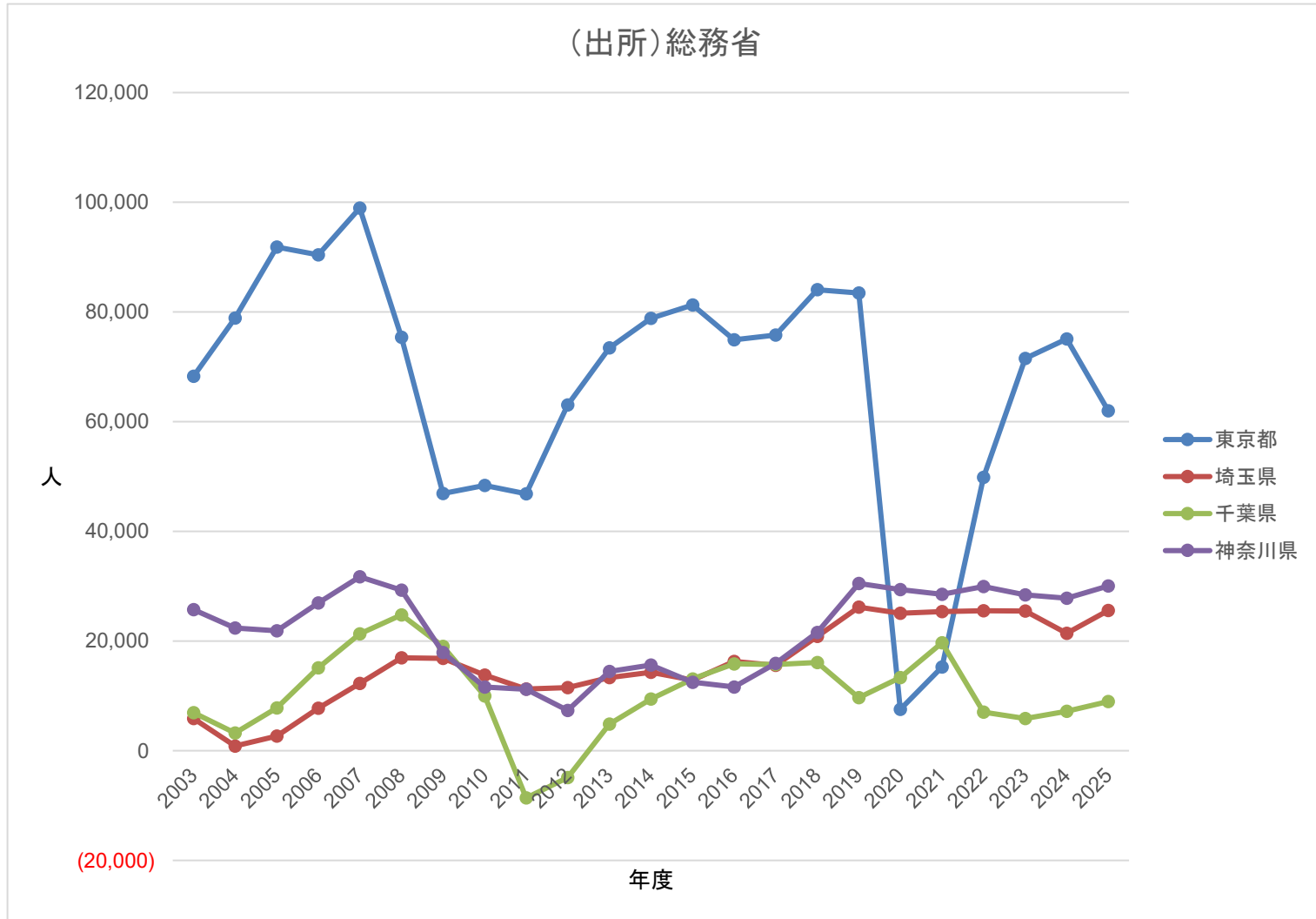
対象不動産の個別的要因

条件	内容
街路条件	南西8m舗装区道(特別区道第812号路線) 北西6.3m舗装区道(特別区道第814号路線) 北東4m舗装区道(特別区道第821号路線) 南東4m舗装区道(特別区道第820号路線)
交通・接近条件	JR山手線「恵比寿」駅 南方約550m 区立長谷戸小学校 約650m
環境条件	水道・ガス・下水 有
画地条件	間口:約75m、奥行:約31m 地積:1,887.00㎡ 形状:ほぼ長方形 概ね平坦、ほぼ等高
行政的条件	市街化区域 第1種住居地域 〔建蔽率(指定)60%(基準)80%/容積率(指定)300%〕※ 準防火地域 30m第3種高度地区 日影規制(5h-3h・4m)
参考一相路	1,340千円/㎡

※H30の建築基準法改正で、準防火地域の建蔽率10%緩和

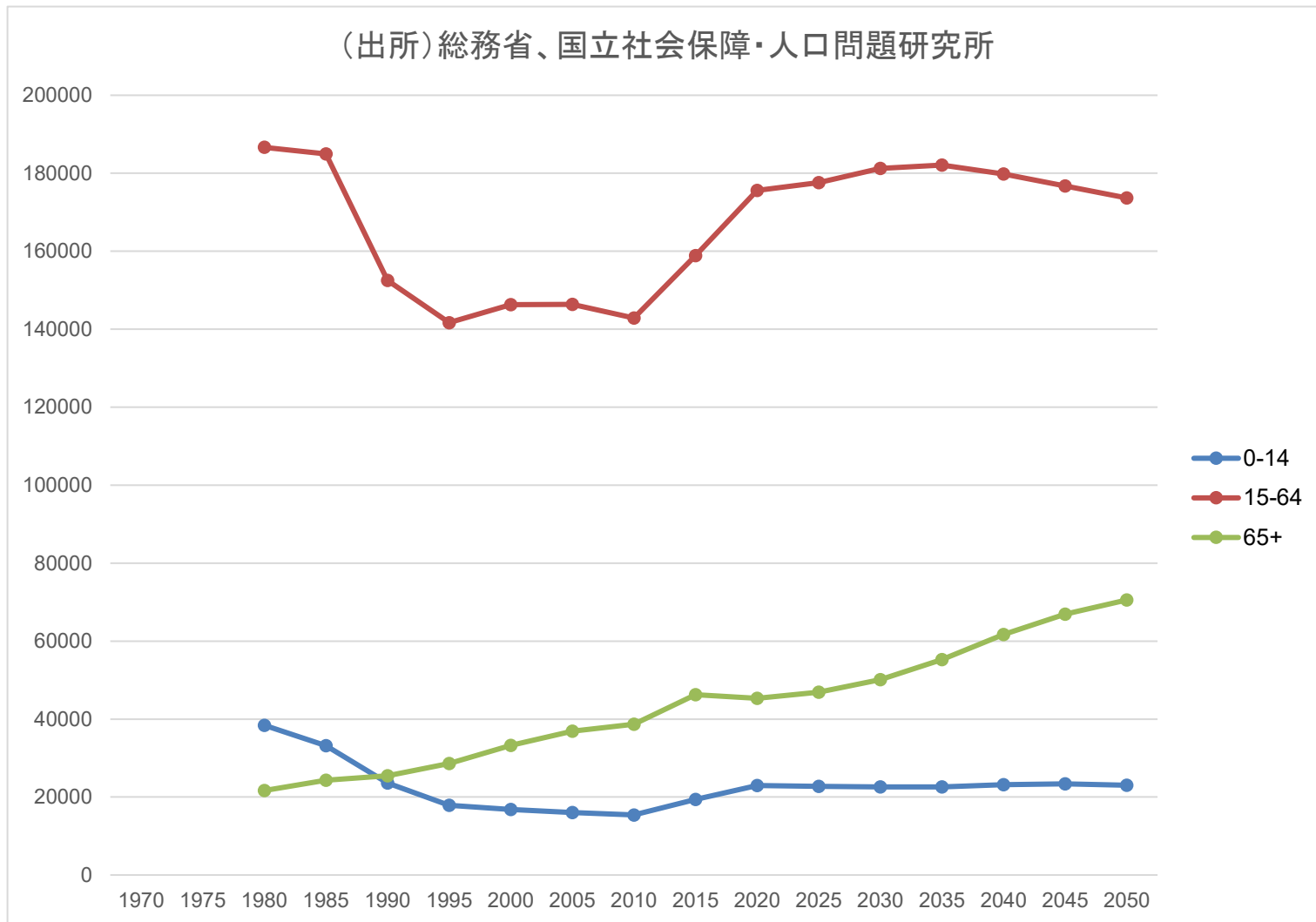
首都圏 転入超過数の推移

東京が減って、三県が微増



渋谷区の人口動態の推移・動向

2050年まで人口増予想も、生産年齢人口は2035年がピーク



取引事例の概要

対象不動産の価格の占める適正なあり所は？

No	1	2	3	4	5	6	7	8	9
所在	鉢山町	恵比寿3	東3	広尾3	恵比寿南2	恵比寿南3	東4	広尾4	広尾5
類型	更地	更地	更地	更地	更地	更地	更地	更地	更地
地積 (m ²)	924	556	2,707	430	157	4,035	1,035	1,503	730
価格 (千円/m ²)	3,949	2,799	3,500	3,749	2,749	4,151	2,949	4,200	5,749
相路 (千円/m ²)	1,530	1,240	1,150	1,650	1,340	1,510	1,220	1,650	1,720
路線価比	2.5	2.2	3.0	2.2	2.0	2.7	2.4	2.5	3.3
駅距離	代官山 750m	恵比寿 1.3km	恵比寿 750m	恵比寿 1km	恵比寿 500m	恵比寿 400m	表参道 1.2km	広尾 350m	広尾 350m
基準容積	200%	349%	300%	400%	300%	300%	220%	216%	400%
一種当たり坪単価 (万円)	652	265	385	309	302	457	443	642	475

※1種当たり＝容積率100%当たり

価格形成要因の重回帰分析結果

地積と幅員で統計的に有意

(出所)国土交通省「不動産情報ライブラリ」ー渋谷区2020年～&住宅地

概要

回帰統計	
重相関 R	0.4071
重決定 R2	0.16573
補正 R2	0.155203
標準誤差	863012.2
観測数	322

対象事例	500㎡未満	500㎡以上
①全事例	1,296,329円/㎡	2,098,885円/㎡
②2020年～	1,800,927円/㎡	4,172,727円/㎡
③2020年～&住宅地	1,538,091円/㎡	2,837,500円/㎡

分散分析表

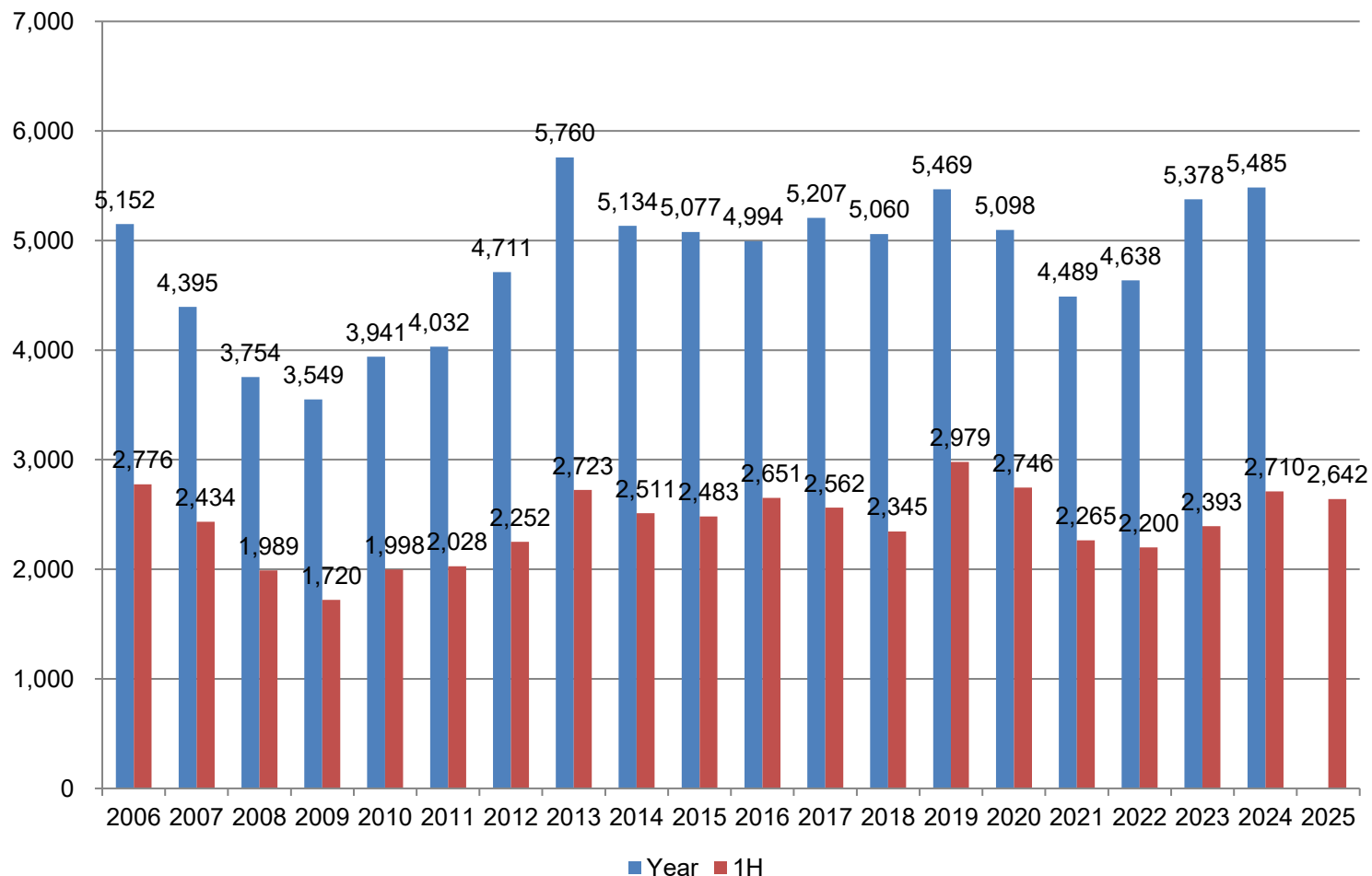
	自由度	変動	分散	観測された分散比	有意 F
回帰	4	4.69E+13	1.17E+13	15.74327	9.18E-12
残差	317	2.36E+14	7.45E+11		
合計	321	2.83E+14			

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%
切片	1183605	235927.3	5.01682	8.77E-07	719423.6	1647786
地積	1990.584	369.9859	5.380161	1.45E-07	1262.646	2718.522
幅員	49828.27	9605.213	5.187628	3.81E-07	30930.25	68726.29
駅距離	-9897.85	16011.15	-0.61818	0.536897	-41399.4	21603.69
容積率	-225.685	696.0409	-0.32424	0.74597	-1595.13	1143.759

土地取引件数の推移(渋谷区)

リーマン・ショック前のミニバブル期並みが続く

(出所)国土交通省



渋谷区のマンション公示地価格・変動率の推移

コロナ後マンション主導も、最近是小規模も2桁の上昇率

No	所在	地積	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
11	恵比寿西2	3,089	2,710 +13.9%	2,730 +0.7%	2,890 +5.9%	3,040 +5.2%	3,220 +5.9%	3,490 +8.4%	3,900 +11.7%
15	代々木5	3,930	1,430 +9.2%	1,430 0%	1,500 +4.9%	1,560 +4.0%	1,630 +4.5%	1,720 +5.5%	1,830 +6.4%
区住宅地 平均変動率			+6.1%	▲0.5%	+1.9%	+3.8%	+7.0%	+11.5%	+11.0%

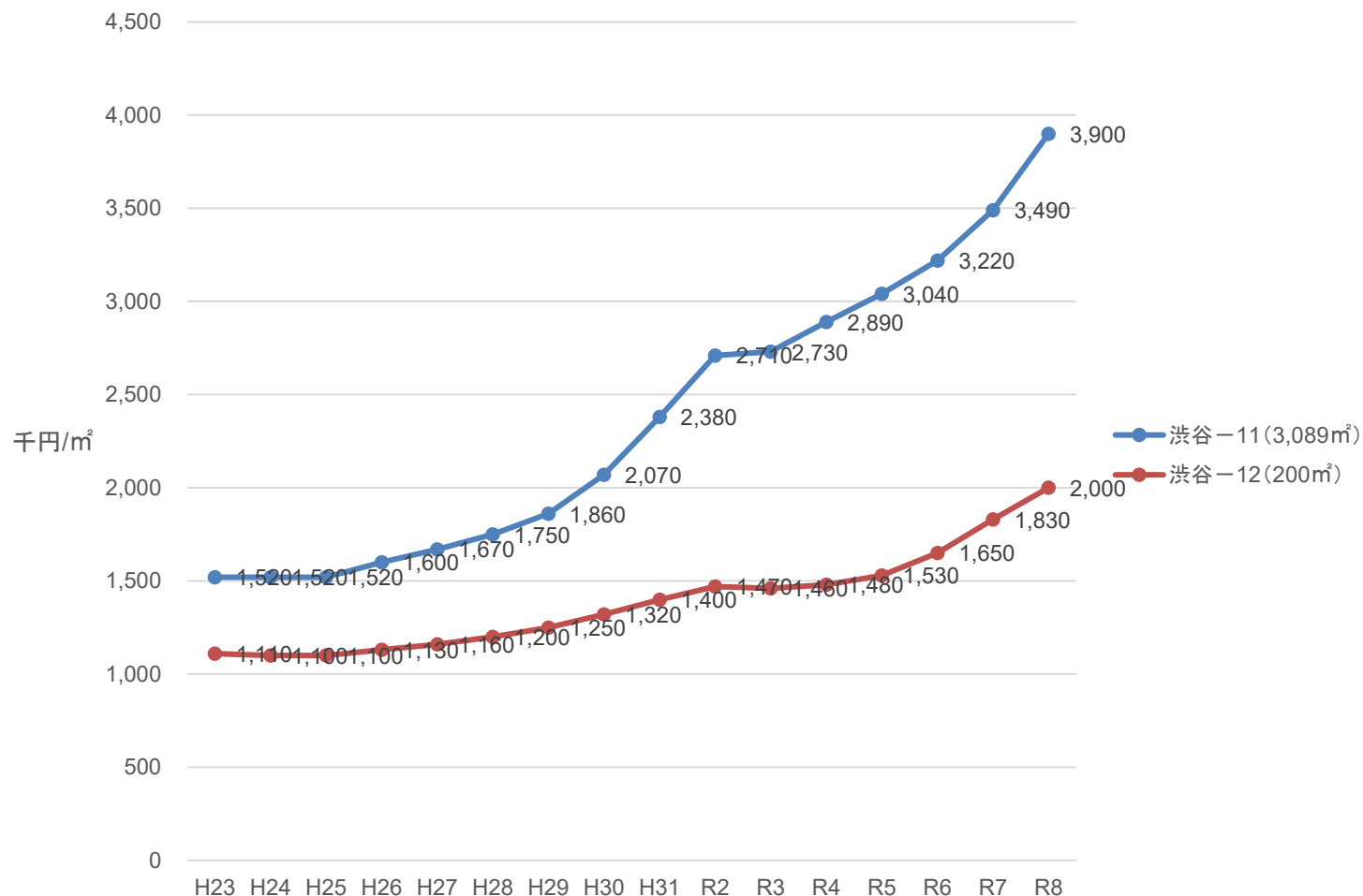
(出所)国土交通省

単位:千円/m²

渋谷区恵比寿西2丁目公示地の推移

地積の大小で大きな差

(出所)国土交通省



東京23区マンション公示地ランキング(R8)

対象不動産の価格の占める適正なあり所は？

(出所)国土交通省

順位	市区	番号	所在	R8価格	変動率	地積	駅名	距離	用途	容積	販売単価	建築工事単価
1	港	4	赤坂1	7,110,000	20.5%	1,053	溜池山王	420	2住居	400	3,450,000	660,000
2	港	29	白金台3	5,480,000	16.6%	935	白金台	180	商業	500	2,520,000	545,000
3	千代田	3	六番町	5,300,000	9.7%	2,266	四ツ谷	330	2住居	400	2,850,000	520,000
4	港	16	南麻布4	4,990,000	15.5%	3,507	広尾	650	1中専	200	4,050,000	544,500
5	港	28	南麻布1	4,760,000	17.0%	1,040	麻布十番	350	準工	400	2,350,000	500,000
6	千代田	1	三番町	4,410,000	11.4%	969	半蔵門	500	2住居	400	2,580,000	563,000
7	千代田	7	一番町	4,150,000	11.0%	792	半蔵門	220	2住居	400	2,700,000	500,000
8	港	1	赤坂6	4,080,000	20.4%	2,045	六本木一丁目	350	1中専	300	3,930,000	600,000
9	千代田	5	九段北2	4,070,000	10.6%	1,511	九段下	450	1住居	400	2,130,000	420,000
10	渋谷	11	恵比寿西2	3,900,000	11.7%	3,089	代官山	200	2中専	300	2,900,000	480,000
11	目黒	22	青葉台3	3,660,000	16.2%	502	神泉	590	商業	600	1,830,000	547,000
12	港	30	高輪3	3,480,000	16.8%	1,445	高輪ゲートウェイ	600	1中専	300	2,800,000	550,000
13	品川	31	東五反田1	3,300,000	16.6%	957	五反田	530	商業	500	1,800,000	454,000
14	文京	13	本駒込1	3,180,000	17.3%	733	本駒込	180	商業	600	1,550,000	522,000
15	文京	12	本郷1	2,900,000	20.8%	1,041	都営水道橋	320	近商	400	1,970,000	500,000
16	港	17	芝浦2	2,740,000	20.2%	993	田町	760	準工	400	1,820,000	564,000
17	台東	6	池之端1	2,640,000	16.8%	666	湯島	380	商業	600	1,520,000	470,000
18	目黒	8	青葉台4	2,450,000	17.8%	681	神泉	550	1住居	300	1,860,000	400,000
19	港	19	港南3	2,260,000	22.2%	1,157	品川	1,100	準工	400	1,580,000	520,000
20	新宿	21	南元町	1,960,000	11.4%	2,199	信濃町	420	2中専	300	1,880,000	500,000
21	中央	9	日本橋中州	1,900,000	14.5%	880	水天宮前	370	商業	500	1,250,000	400,000
22	渋谷	15	代々木5	1,830,000	6.4%	3,930	参宮橋	650	2低専	200	2,000,000	410,000
23	新宿	20	市谷仲之町	1,730,000	11.6%	1,688	曙橋	210	2中専	300	1,810,000	475,000
24	目黒	18	目黒2	1,650,000	15.4%	1,001	中目黒	1,000	1住居	300	1,620,000	506,000
25	北	32	赤羽南1	1,640,000	14.7%	2,285	赤羽	450	1住居	300	1,400,000	440,000

全国課税所得ランキング

東京23区が上位を占め、概ねマンション公示地順

順位	都道府県名	団体名	表側	所得割の納税 義務者数(人)	総所得金額等 (千円)	1人当たり所得 (千円)
1	東京都	港区	市町村民税	154,298	1,788,105,547	11,589
2	東京都	千代田区	市町村民税	42,250	425,273,852	10,066
3	東京都	渋谷区	市町村民税	139,910	1,214,452,396	8,680
4	東京都	中央区	市町村民税	114,558	870,462,703	7,598
5	北海道	猿払村	市町村民税	1,450	10,846,090	7,480
6	東京都	文京区	市町村民税	136,268	925,375,373	6,791
7	東京都	目黒区	市町村民税	169,916	1,121,872,387	6,603
8	兵庫県	芦屋市	市町村民税	45,894	294,852,431	6,425
9	東京都	新宿区	市町村民税	194,927	1,155,400,089	5,927
10	東京都	世田谷区	市町村民税	531,720	3,134,997,368	5,896
11	秋田県	大潟村	市町村民税	1,749	9,835,002	5,623
12	東京都	武蔵野市	市町村民税	83,647	462,890,202	5,534
13	東京都	品川区	市町村民税	252,288	1,385,653,709	5,492
14	山梨県	忍野村	市町村民税	5,272	27,466,466	5,210
15	北海道	安平町	市町村民税	3,421	17,585,872	5,141
16	北海道	枝幸町	市町村民税	3,673	18,497,957	5,036
17	東京都	江東区	市町村民税	310,156	1,545,809,892	4,984
18	東京都	杉並区	市町村民税	340,676	1,689,179,111	4,958
19	神奈川県	鎌倉市	市町村民税	90,248	444,332,694	4,923
20	東京都	豊島区	市町村民税	171,603	838,513,783	4,886
21	東京都	台東区	市町村民税	132,062	634,522,734	4,805
22	神奈川県	逗子市	市町村民税	29,272	140,605,173	4,803
23	千葉県	浦安市	市町村民税	99,911	479,503,730	4,799
24	東京都	三鷹市	市町村民税	104,726	497,442,069	4,750
25	北海道	興部町	市町村民税	1,787	8,476,089	4,743

(出所)総務省

駅乗降人員

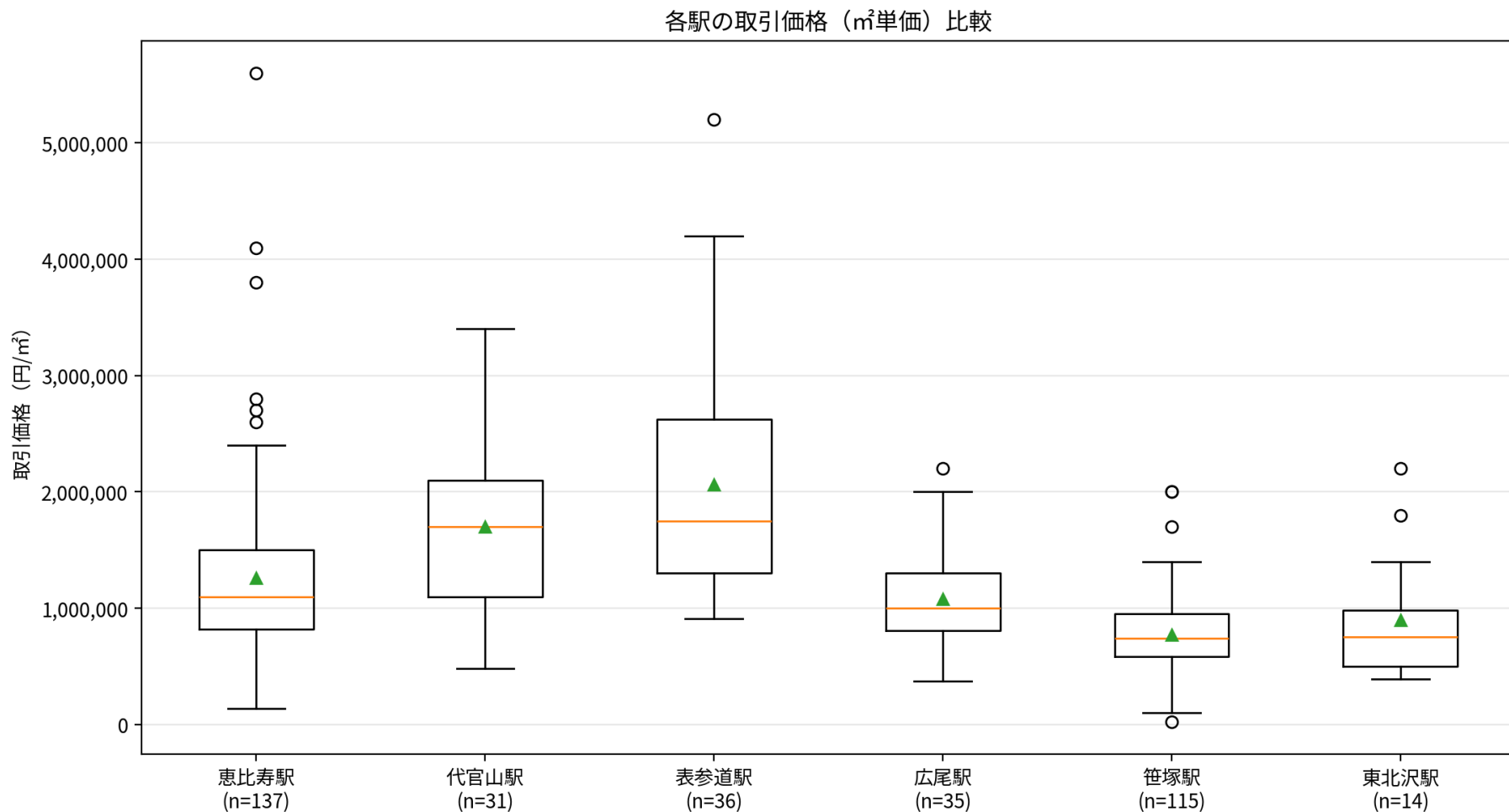
表参道や代官山の取引価格が高い⇒「ブランド」カ、商業施設

事例No	路線名	駅名	一日平均乗降人員 (2024年度)	土地取引価格 (2005～2025年住 宅地平均)
対・2～6	JR山手線・埼京線・湘南 新宿ライン 東京メトロ日比谷線	恵比寿	(JR) 126,010人(乗車) (メトロ) 104,751人	1,260,876円/m ²
1・マ1	東急東横線	代官山	28,772人	1,701,290円/m ²
7	東京メトロ銀座線・千代田 線・半蔵門線	表参道	176,901人	2,061,389円/m ²
8・9	東京メトロ日比谷線	広尾	58,660人	1,077,429円/m ²
マ2	京王線・新線	笹塚	73,199人	772,557円/m ²
マ3	小田急小田原線	東北沢	8,030人	896,429円/m ²

(出所)各鉄道会社ウェブサイト、国土交通省「不動産情報ライブラリ」

箱ひげ図で見る駅間格差

1位)表参道駅、2位)代官山駅、3位)恵比寿駅



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	角地	崖地等
奥行短小	準角地	私道減価
奥行長大	二方路	高圧線下地
不整形地	三方路	
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 $\left(\frac{100 \pm \text{格差率}}{100} \right)$ 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 $\left(\frac{100 \pm \text{格差率}}{100} \right)$ 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 $\Delta 20$

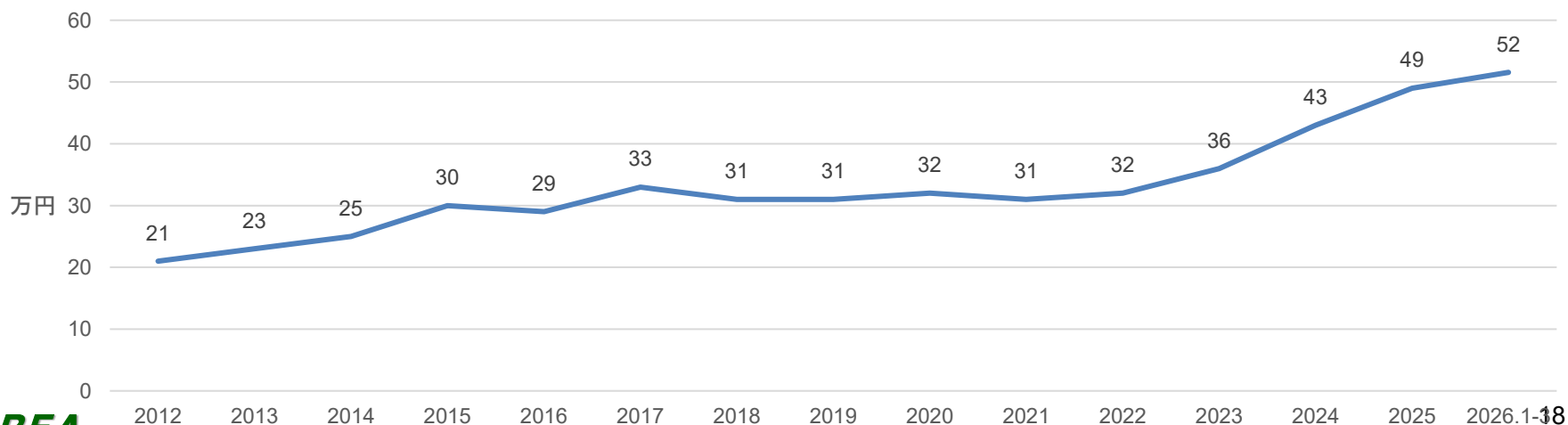
総和 $0.85 \dots \times$

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

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)	4,513.30㎡
容積対象床面積	4,197.40㎡
専有面積	4,026.00㎡

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

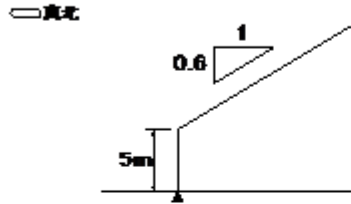


面積の種類

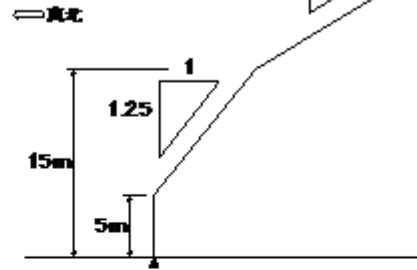
		外部廊下・階段、バルコニー	施工床面積
PH、PS等	EV昇降路、屋内廊下・階段等	延べ面積 (法床面積)	
専有面積	容積対象床面積		

高度地区の例

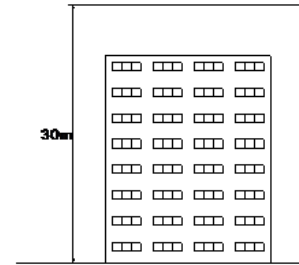
-北側斜線型
第1種高度地区



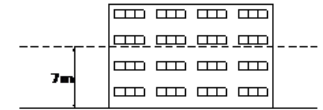
第2種高度地区



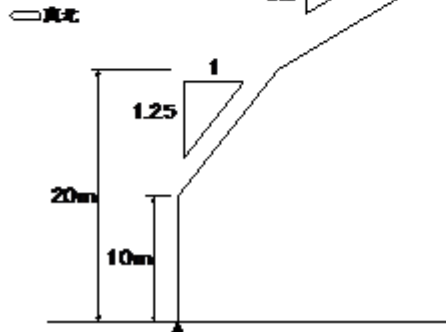
-絶対高さ制限型
30m高度地区



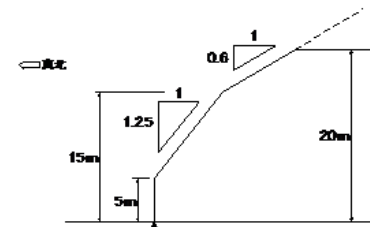
最低限高度地区



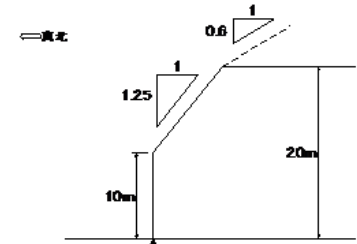
第3種高度地区



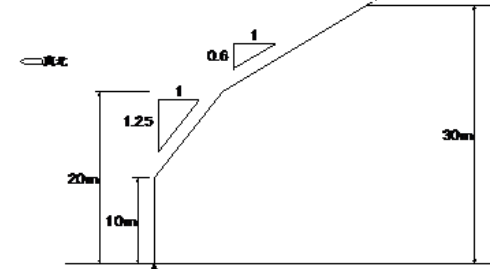
-北側斜線制限型+絶対高さ制限型
20m第2種高度地区



20m第3種高度地区



30m第3種高度地区



(注)▲マークは、北側敷地境界線、または北側が道路の場合は、道路の反対側の境界線です。

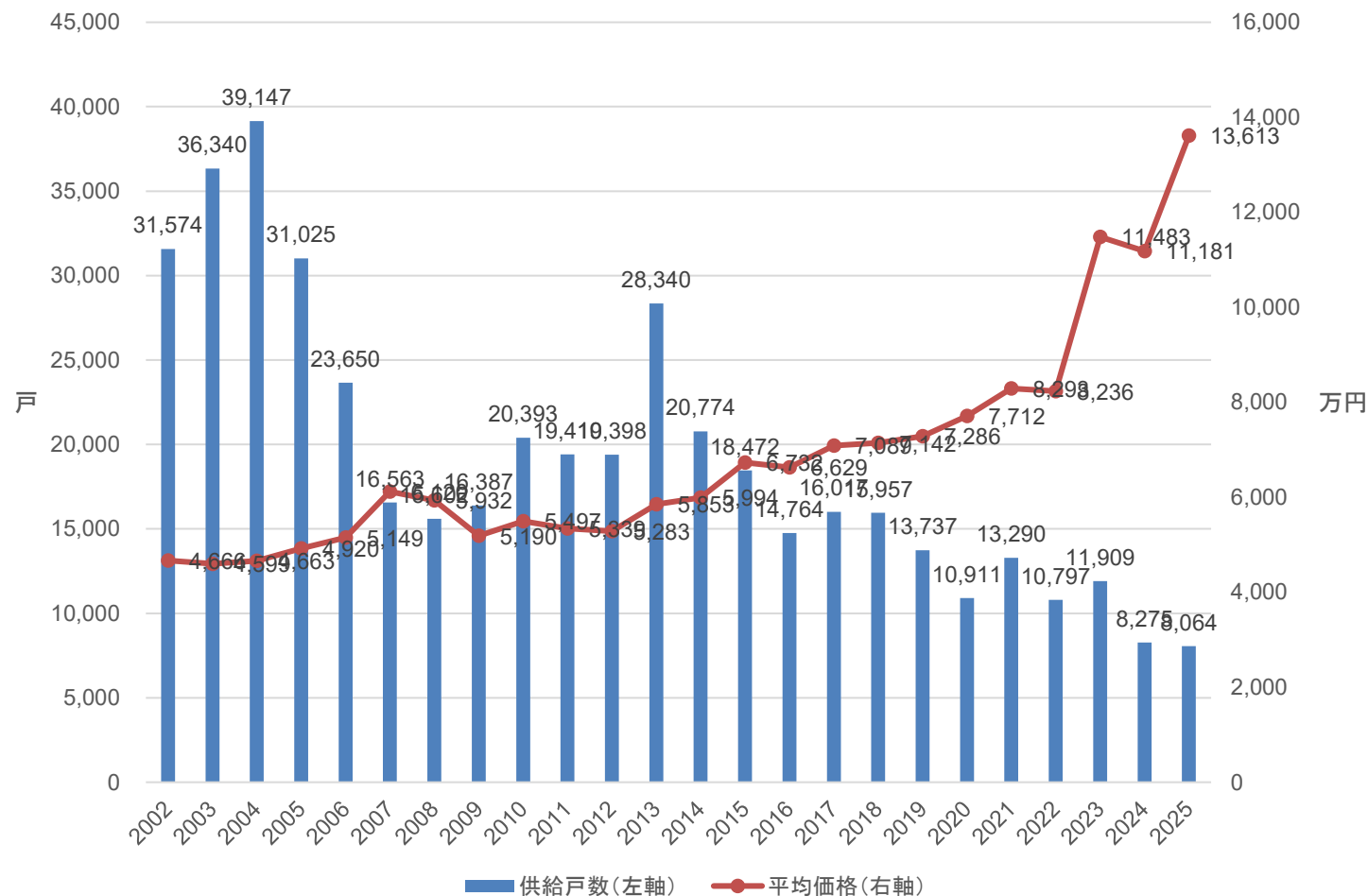
マンション事例の概要

No	1	2	3
マンション名	プラウド渋谷東	パークタワー渋谷笹塚	プレミスト代々木大山
売主	野村不動産	三井不動産レジデンシャル	大和ハウス工業
所在	東2-86-3	笹塚1-50-1外	大山町1050-10
最寄駅	代官山11分	笹塚4分	東北沢6分
構造・階層	RC9F	RC28F	RC9F
竣工	2025.7	2027.12	2026.1
総戸数	48戸	659戸	40戸
平均面積	56.9㎡	71.2㎡	51.2㎡
平均価格	19,378万円	14,994万円	15,355万円
税込坪単価	1,126万円	696万円	992万円
参考一相続税路線価	1,880千円/㎡	1,300千円/㎡	1,410千円/㎡

東京都区部 マンション供給戸数と平均価格の推移

需要と供給の関係でうなぎのぼり

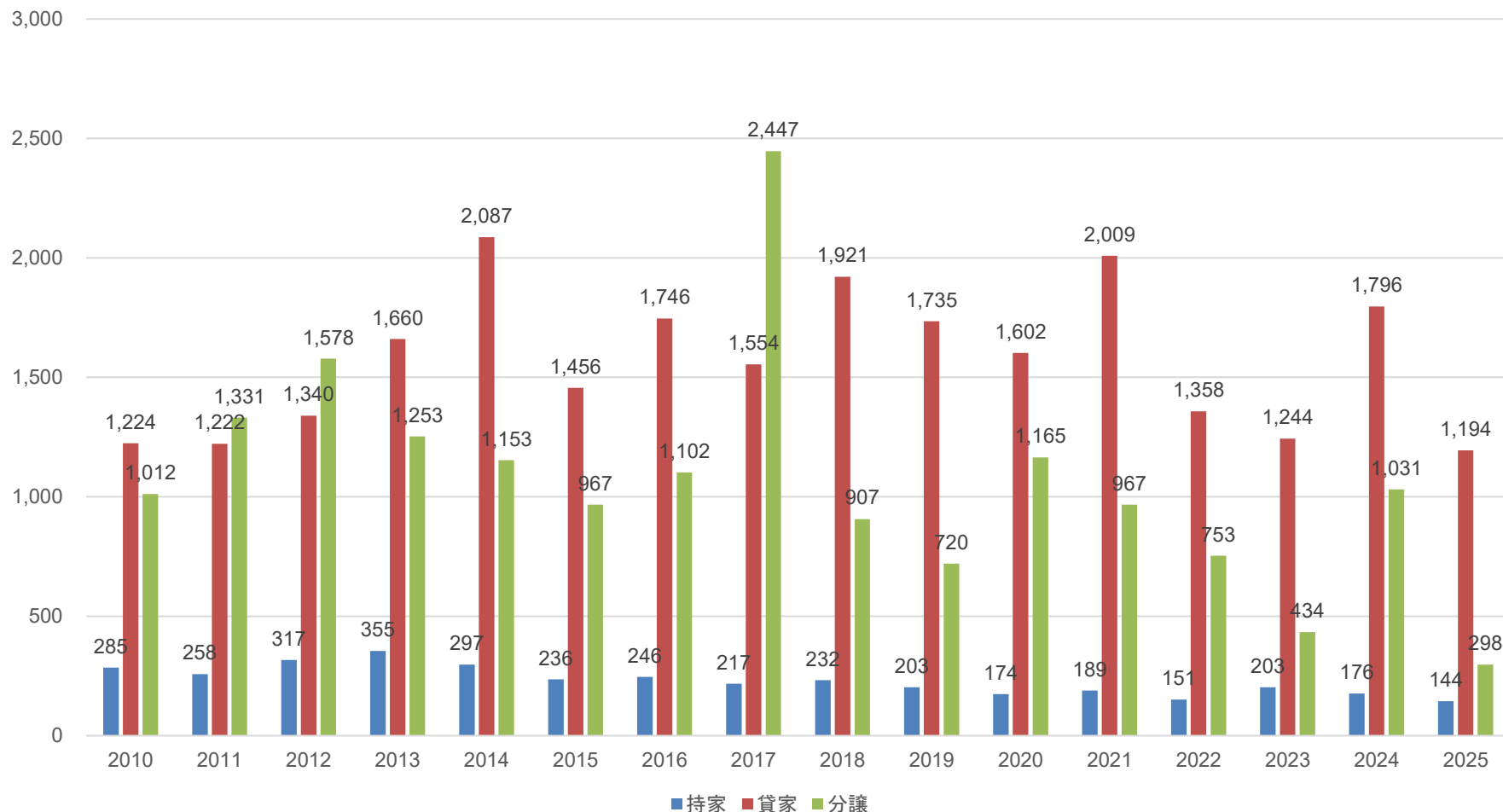
(出所)不動産経済研究所



新設住宅着工戸数の推移(渋谷区)

2025年の件数は、全用途で2010年以来過去最低⇒何を意味するか？

(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	4,026.00㎡ × 2,900,000円/㎡	11,675,400,000円	
	合計		11,675,400,000円	
支出	土地	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
	地	公租公課	0.7X × 0.017	0.0119X
		(小計)		(0.0805X)
	建物	建築費	4,513.30㎡ × 550,000円/㎡	2,482,315,000円
		建設監理料	建築費の 5% 2,482,315,000円 × 0.05	124,115,750円
		公共負担金		0円
		近隣対策費		10,000,000円
		(小計)		(2,616,430,750円)
	出	金利	年 3% 2,616,430,750円 × 0.02(注2)	58,869,692円
販売費及び一般管理費		販売収入の 10% 11,675,400,000円 × 0.10	1,167,540,000円	
適正利潤		販売収入の 10% 11,675,400,000円 × 0.10	1,167,540,000円	
合計			0.080525X + 5,010,380,442円	
差引	X = -0.080525X + 1.080525X =	6,665,019,558円		
土地価格	X =	6,168,315,919円 3,270,000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	950万円
② $\div 1.5$ (魔法の数字)	633万円
③ 建築費の坪単価	180万円
④ ②－③ → 1種(容積率100%)当たり単価	453万円
⑤ 容積率	300% / 222%
⑥ ④ \times ⑤ → 土地坪単価	1360万円 / 1010万円
⑦ $\times 0.3025$ → 土地 m^2 単価	410万円 / 310万円

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」