

別紙3-1 本件各鑑定評価書の要旨（本件不動産1）

1 対象不動産及び鑑定評価額

	対象不動産の表示	鑑定評価額	不動産の種別・類型
物件①	本件不動産1	141,000,000円	区分所有建物及びその敷地（建物は貸家、敷地は共有）
物件②	本件敷地権1	78,000,000円	建付地（物件①の内訳としての土地）
物件③	本件建物1	63,000,000円	建物自体（物件①の内訳としての建物）

2 鑑定評価の基本的な事項

(1) 対象確定条件

イ 物件①

現在賃貸に供されているが、当該賃貸借契約がなく、空室の状態を前提とする

鑑定評価

ロ 物件②

土地と建物が結合している状態における土地のみの部分鑑定評価

ハ 物件③

土地と建物が結合している状態における建物のみの部分鑑定評価

(2) 価格時点

[REDACTED]

(3) 価格・賃料の種類

正常価格

3 対象不動産の最有効使用

土地の最有効使用は、立地条件及び形状・規模等の個別的要因から、高層店舗付共同住宅地であると判断した。また、建物及びその敷地としての最有効使用は、現況どおり高層店舗付共同住宅地であると判断した。

4 評価

(1) 原価法による積算価格

イ 土地価格は、取引事例比較法により、基準となる土地の価格を1,250,000円/㎡と求め、これに個別格差修正率107%に基づく格差修正を行い、敷地権の割合に対応する土地数量44.78㎡を乗じて60,000,000円と査定した。

ロ 建物価格は、類似の建物の建築費を参考として求めた単価412,000円/㎡に専有面積168.28㎡を乗じて建物の再調達原価を求め、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率70%を乗じて減価修正を行い、48,500,000円と査定

した。

ハ 原価法による物件①の積算価格は、上記イ及びロで求めた土地（物件②）価格と建物（物件③）価格の合計に市場性修正率110%を乗じ、階層別効用比に基づく修正率1.21658及び位置別等効用比に基づく修正率0.95238により格差修正を行い、更に対象不動産の市場性を検討し、138,000,000円と試算した。

(2) 収益還元法による収益価格

収益還元法による物件①の収益価格は、直接還元法を適用し、次のとおり142,000,000円と試算した。

イ 総収益

9,534,033円（賃料等収入9,780,000円－空室等による損失相当額293,400円＋一時金の運用益等47,433円）

ロ 総費用

2,411,384円（修繕費693,000円＋維持管理費 [REDACTED] ＋公租公課 [REDACTED] ＋損害保険料69,300円）

ハ 純収益

7,122,649円

ニ 還元利回り

5.0%

ホ 収益価格

142,000,000円

(3) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

イ 物件①

対象不動産は、立地条件がおおむね良好な地域に所在する店舗で、典型的な市場参加者は賃料収入を目的とする個人等であり、取引の判断基準となるのは主として投資採算性であることから、収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、物件①の鑑定評価額を141,000,000円と決定した。

ロ 物件②及び物件③

配分方法としては積算価格比による方法が相対的に説得力が高いと判断し、物件①の鑑定評価額と原価法における土地・建物価格の合計との差額を原価法における土地・建物価格比で配分し、物件②の鑑定評価額（建付地）を78,000,000円、

物件③の鑑定評価額（建物自体）を63,000,000円と決定した。

別紙3-2 本件各鑑定評価書の要旨（本件不動産2）

1 対象不動産及び鑑定評価額

	対象不動産の表示	鑑定評価額	不動産の種別・類型
物件①	本件不動産2	148,000,000円	区分所有建物及びその敷地（建物は貸家、敷地は共有）
物件②	本件敷地権2	81,800,000円	建付地（物件①の内訳としての土地）
物件③	本件建物2	66,200,000円	建物自体（物件①の内訳としての建物）

2 鑑定評価の基本的な事項

(1) 対象確定条件

イ 物件①

現在賃貸に供されているが、当該賃貸借契約がなく、空室の状態を前提とする

鑑定評価

ロ 物件②

土地と建物が結合している状態における土地のみの部分鑑定評価

ハ 物件③

土地と建物が結合している状態における建物のみの部分鑑定評価

(2) 価格時点

[REDACTED]

(3) 価格・賃料の種類

正常価格

3 対象不動産の最有効使用

土地の最有効使用は、立地条件及び形状・規模等の個別的要因から、高層店舗付共同住宅地であると判断した。また、建物及びその敷地としての最有効使用は、現況どおり高層店舗付共同住宅であると判断した。

4 評価

(1) 原価法による積算価格

イ 土地価格は、取引事例比較法により、基準となる土地の価格を1,250,000円/㎡と求め、これに個別格差修正率107%に基づく格差修正を行い、敷地権の割合に対応する土地数量47.07㎡を乗じて63,100,000円と査定した。

ロ 建物価格は、類似の建物の建築費を参考として求めた単価412,000円/㎡に専有面積176.90㎡を乗じて建物の再調達原価を求め、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率70%を乗じて減価修正を行い、51,000,000円と査定

した。

- ハ 原価法による物件①の積算価格は、上記イ及びロで求めた土地（物件②）価格と建物（物件③）価格の合計に市場性修正率110%を乗じ、階層別効用比に基づく修正率1.21658及び位置別等効用比に基づく修正率0.95238により格差修正を行い、更に対象不動産の市場性を検討し、146,000,000円と試算した。

(2) 収益還元法による収益価格

収益還元法による物件①の収益価格は、直接還元法を適用し、次のとおり149,000,000円と試算した。

イ 総収益

10,001,961円（賃料等収入10,260,000円－空室等による損失相当額307,800円＋一時金の運用益等49,761円）

ロ 総費用

2,538,435円（修繕費728,000円＋維持管理費 [REDACTED] ＋公租公課 [REDACTED] ＋損害保険料72,800円）

ハ 純収益

7,463,526円

ニ 還元利回り

5.0%

ホ 収益価格

149,000,000円

(3) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

イ 物件①

対象不動産は、立地条件がおおむね良好な地域に所在する店舗で、典型的な市場参加者は賃料収入を目的とする個人等であり、取引の判断基準となるのは主として投資採算性であることから、収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、物件①の鑑定評価額を148,000,000円と決定した。

ロ 物件②及び物件③

配分方法としては積算価格比による方法が相対的に説得力が高いと判断し、物件①の鑑定評価額と原価法における土地・建物価格の合計との差額を原価法における土地・建物価格比で配分し、物件②の鑑定評価額（建付地）を81,800,000円、

物件③の鑑定評価額（建物自体）を66,200,000円と決定した。

別紙3-3 本件各鑑定評価書の要旨（本件不動産3）

1 対象不動産及び鑑定評価額

	対象不動産の表示	鑑定評価額	不動産の種別・類型
物件①	本件不動産3	234,000,000円	区分所有建物及びその敷地（建物は貸家、敷地は共有）
物件②	本件敷地権3	129,000,000円	建付地（物件①の内訳としての土地）
物件③	本件建物3	105,000,000円	建物自体（物件①の内訳としての建物）

2 鑑定評価の基本的な事項

(1) 対象確定条件

イ 物件①

現在賃貸に供されているが、当該賃貸借契約がなく、空室の状態を前提とする

鑑定評価

ロ 物件②

土地と建物が結合している状態における土地のみの部分鑑定評価

ハ 物件③

土地と建物が結合している状態における建物のみの部分鑑定評価

(2) 価格時点

[REDACTED]

(3) 価格・賃料の種類

正常価格

3 対象不動産の最有効使用

土地の最有効使用は、立地条件及び形状・規模等の個別的要因から、高層店舗付共同住宅地であると判断した。また、建物及びその敷地としての最有効使用は、現況どおり高層店舗付共同住宅であると判断した。

4 評価

(1) 原価法による積算価格

イ 土地価格は、取引事例比較法により、基準となる土地の価格を1,250,000円/㎡と求め、これに個別格差修正率107%に基づく格差修正を行い、敷地権の割合に対応する土地数量103.28㎡を乗じて138,400,000円と査定した。

ロ 建物価格は、類似の建物の建築費を参考として求めた単価412,000円/㎡に専有面積388.09㎡を乗じて建物の再調達原価を求め、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率70%を乗じて減価修正を行い、112,000,000円と査定

した。

ハ 原価法による物件①の積算価格は、上記イ及びロで求めた土地（物件②）価格と建物（物件③）価格の合計に市場性修正率110%を乗じ、階層別効用比に基づく修正率1.21658（地下1階部分は0.37433）及び位置別等効用比に基づく修正率1.09524（地下1階部分は1.00000）により格差修正を行い、更に対象不動産の市場性を検討し、224,000,000円と試算した。

(2) 収益還元法による収益価格

収益還元法による物件①の収益価格は、直接還元法を適用し、次のとおり236,000,000円と試算した。

イ 総収益

16,728,426円（賃料等収入17,160,000円－空室等による損失相当額514,800円＋一時金の運用益等83,226円）

ロ 総費用

4,949,611円（修繕費1,600,000円＋維持管理費 [REDACTED] ＋公租公課 [REDACTED] ＋損害保険料160,000円）

ハ 純収益

11,778,815円

ニ 還元利回り

5.0%

ホ 収益価格

236,000,000円

(3) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

イ 物件①

対象不動産は、立地条件がおおむね良好な地域に所在する店舗で、典型的な市場参加者は賃料収入を目的とする個人等であり、取引の判断基準となるのは主として投資採算性であることから、収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、物件①の鑑定評価額を234,000,000円と決定した。

ロ 物件②及び物件③

配分方法としては積算価格比による方法が相対的に説得力が高いと判断し、物件①の鑑定評価額と原価法における土地・建物価格の合計との差額を原価法にお

ける土地・建物価格比で配分し、物件②の鑑定評価額（建付地）を129,000,000円、物件③の鑑定評価額（建物自体）を105,000,000円と決定した。

別紙3-4 本件各鑑定評価書の要旨（本件不動産4）

1 対象不動産及び鑑定評価額

	対象不動産の表示	鑑定評価額	不動産の種別・類型
物件①	本件不動産4	674,000,000円	貸家及びその敷地
物件②	本件土地	470,000,000円	建付地（物件①の内訳としての土地）
物件③	本件建物4	204,000,000円	建物自体（物件①の内訳としての建物）

2 鑑定評価の基本的な事項

(1) 対象確定条件

イ 物件①

現実の状態を所与とする鑑定評価

ロ 物件②

土地と建物が結合している状態における土地のみの部分鑑定評価

ハ 物件③

土地と建物が結合している状態における建物のみの部分鑑定評価

(2) 価格時点

[REDACTED]

(3) 価格・賃料の種類

正常価格

3 対象不動産の最有効使用

土地の最有効使用は、立地条件及び形状・規模等の個別的要因から、中層共同住宅地であると判断した。また、建物及びその敷地としての最有効使用は、対象建物を継続使用することが経済的に優位であるので、現況建物を継続使用することと判断した。

4 評価

(1) 原価法による積算価格

イ 土地価格は、取引事例比較法により、基準となる土地の価格を270,000円/㎡と求め、これに個別格差修正率93%に基づく格差修正を行い、土地数量2,304.77㎡を乗じて578,000,000円と査定した。

ロ 建物価格は、類似の建物の建築費等を参考として求めた単価280,000円/㎡に延床面積2,992.97㎡を乗じて建物の再調達原価を求め、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率30%を乗じて減価修正を行い、251,000,000円と査定した。

ハ 原価法による物件①の積算価格は、上記イ及びロで求めた土地（物件②）価格と建物（物件③）価格の合計に市場性修正率85%を乗じて、705,000,000円と試算した。

(2) 収益還元法による収益価格

収益還元法による物件①の収益価格は、直接還元法を適用し、次のとおり670,000,000円と試算した。

イ 総収益

40,800,000円（賃料等収入40,800,000円）

ロ 総費用

14,020,000円（修繕費7,826,000円＋維持管理費 [REDACTED] ＋公租公課 [REDACTED] ＋損害保険料380,000円）

ハ 純収益

26,780,000円

ニ 還元利回り

4.0%

ホ 収益価格

670,000,000円

(3) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

イ 物件①

対象不動産は、投資用不動産に区分される共同住宅であり、買手としての典型的な市場参加者は個人又は法人投資家等が考えられるので、収益性の側面から市場価値を求めた収益価格を中心に、積算価格を参酌して、物件①の鑑定評価額を674,000,000円と決定した。

ロ 物件②及び物件③

配分方法としては積算価格比による方法が相対的に説得力が高いと判断し、物件①の鑑定評価額と原価法における土地・建物価格の合計との差額を原価法における土地・建物価格比で配分し、物件②の鑑定評価額（建付地）を470,000,000円、物件③の鑑定評価額（建物自体）を204,000,000円と決定した。

別紙3-5 本件各鑑定評価書の要旨（本件建物5及び本件建物6）

1 対象不動産及び鑑定評価額

	対象不動産の表示	鑑定評価額	不動産の種別・類型
物件①	本件建物5及び本件建物6並びにそれらの敷地	306,000,000円	貸家及びその敷地
物件②	本件建物5及び本件建物6の敷地	211,200,000円	建付地（物件①の内訳としての土地）
物件③	本件建物5及び本件建物6	94,800,000円	建物自体（物件①の内訳としての建物）

2 鑑定評価の基本的な事項

(1) 対象確定条件

イ 物件①

現実の状態を所与とする鑑定評価

ロ 物件②

土地と建物が結合している状態における土地のみの部分鑑定評価

ハ 物件③

土地と建物が結合している状態における建物のみの部分鑑定評価

(2) 価格時点

[REDACTED]

(3) 価格・賃料の種類

正常価格

3 対象不動産の最有効使用

土地の最有効使用は、立地条件及び形状・規模等の個別的要因から、低層共同住宅地であると判断した。また、建物及びその敷地としての最有効使用は、経済合理性の観点から現況どおり低層共同住宅であると判断した。

4 評価

(1) 原価法による積算価格

イ 本件建物5及びその敷地の土地価格及び建物価格

(イ) 土地価格は、取引事例比較法により、標準価格を280,000円/㎡と求め、これに個別格差修正率77%に基づく格差修正を行い、土地数量757.50㎡を乗じて164,000,000円と査定した。

(ロ) 建物価格は、類似の建物の建築費等を参考として求めた単価240,000円/㎡に延床面積484.29㎡を乗じて建物の再調達原価を求め、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率70%を乗じて減価修正を行い、81,200,000

円と査定した。

ロ 本件建物6及びその敷地の土地価格及び建物価格

(イ) 土地価格は、取引事例比較法により、標準価格を280,000円/㎡と求め、これに個別格差修正率89%に基づく格差修正を行い、土地数量694.24㎡を乗じて173,000,000円と査定した。

(ロ) 建物価格は、類似の建物の建築費等を参考として求めた単価230,000円/㎡に延床面積436.14㎡を乗じて建物の再調達原価を求め、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率70%を乗じて減価修正を行い、70,000,000円と査定した。

ハ 本件建物5及び本件建物6並びにそれらの敷地一体の価格

原価法による物件①の積算価格は、上記イ(イ)及びロ(イ)で求めた土地(物件②)価格と、上記イ(ロ)及びロ(ロ)で求めた建物(物件③)価格の合計に市場性修正率70%を乗じて、342,000,000円と試算した。

(2) 収益還元法による収益価格

収益還元法による物件①の収益価格は、直接還元法を適用し、次のとおり302,000,000円と試算した。

イ 総収益

18,168,000円(賃料等収入18,168,000円)

ロ 総費用

3,966,000円(修繕費1,388,000円+維持管理費 [REDACTED] +公租公課 [REDACTED] +損害保険料108,000円)

ハ 純収益

14,202,000円

ニ 還元利回り

4.7%

ホ 収益価格

302,000,000円

(3) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

イ 物件①

対象不動産は、投資用不動産に区分される共同住宅であり、買手としての典型

的な市場参加者は、賃貸収入を得ることを目的として不動産を購入する個人投資家等が考えられるので、収益性の側面から市場価値を求めた収益価格を中心に、積算価格を参酌して、物件①の鑑定評価額を306,000,000円と決定した。

ロ 物件②及び物件③

配分方法としては積算価格比による方法が相対的に説得力が高いと判断し、物件①の鑑定評価額と原価法における土地・建物価格の合計との差額を原価法における土地・建物価格比で配分し、物件②の鑑定評価額（建付地）のうち本件建物5の敷地については102,800,000円、本件建物6の敷地については108,400,000円、物件③の鑑定評価額（建物自体）のうち本件建物5については50,900,000円、本件建物6については43,900,000円と決定した。

別紙3－6 本件各鑑定評価書の要旨（本件建物7）

1 対象不動産及び鑑定評価額

	対象不動産の表示	鑑定評価額	不動産の種別・類型
物件①	本件建物7及びその敷地	132,000,000円	貸家及びその敷地
物件②	本件建物7の敷地	70,400,000円	建付地（物件①の内訳としての土地）
物件③	本件建物7	61,600,000円	建物自体（物件①の内訳としての建物）

2 鑑定評価の基本的な事項

(1) 対象確定条件

イ 物件①

現実の状態を所与とする鑑定評価

ロ 物件②

土地と建物が結合している状態における土地のみの部分鑑定評価

ハ 物件③

土地と建物が結合している状態における建物のみの部分鑑定評価

(2) 価格時点

[REDACTED]

(3) 価格・賃料の種類

正常価格

3 対象不動産の最有効使用

土地の最有効使用は、立地条件及び形状・規模等の個別的要因から、低層共同住宅地であると判断した。また、建物及びその敷地としての最有効使用は、経済合理性の観点から現況どおり低層共同住宅であると判断した。

4 評価

(1) 原価法による積算価格

イ 土地価格は、取引事例比較法により、標準価格を280,000円/㎡と求め、これに個別格差修正率87%に基づく格差修正を行い、土地数量309.47㎡を乗じて75,500,000円と査定した。

ロ 建物価格は、類似の建物の建築費等を参考として求めた単価230,000円/㎡に延床面積382.86㎡を乗じて建物の再調達原価を求め、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率75%を乗じて減価修正を行い、66,100,000円と査定した。

ハ 原価法による物件①の積算価格は、上記イ及びロで求めた土地（物件②）価格と建物（物件③）価格の合計に市場性修正率95%を乗じて、135,000,000円と試算した。

(2) 収益還元法による収益価格

収益還元法による物件①の収益価格は、直接還元法を適用し、次のとおり132,000,000円と試算した。

イ 総収益

7,440,000円（賃料等収入7,440,000円）

ロ 総費用

1,349,000円（修繕費575,000円＋維持管理費 [REDACTED] ＋公租公課 [REDACTED] ＋損害保険料44,000円）

ハ 純収益

6,091,000円

ニ 還元利回り

4.6%

ホ 収益価格

132,000,000円

(3) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

イ 物件①

対象不動産は、投資用不動産に区分される共同住宅であり、買手としての典型的な市場参加者は、賃貸収入を得ることを目的として不動産を購入する個人投資家等が考えられるので、収益性の側面から市場価値を求めた収益価格を中心に、積算価格を参酌して、物件①の鑑定評価額を132,000,000円と決定した。

ロ 物件②及び物件③

配分方法としては積算価格比による方法が相対的に説得力が高いと判断し、物件①の鑑定評価額と原価法における土地・建物価格の合計との差額を原価法における土地・建物価格比で配分し、物件②の鑑定評価額（建付地）を70,400,000円、物件③の鑑定評価額（建物自体）を61,600,000円と決定した。

別紙3-7 本件各鑑定評価書の要旨（本件建物8）

1 対象不動産及び鑑定評価額

	対象不動産の表示	鑑定評価額	不動産の種別・類型
物件①	本件建物8及びその敷地	191,000,000円	貸家及びその敷地
物件②	本件建物8の敷地	110,600,000円	建付地（物件①の内訳としての土地）
物件③	本件建物8	80,400,000円	建物自体（物件①の内訳としての建物）

2 鑑定評価の基本的な事項

(1) 対象確定条件

イ 物件①

現実の状態を所与とする鑑定評価

ロ 物件②

土地と建物が結合している状態における土地のみの部分鑑定評価

ハ 物件③

土地と建物が結合している状態における建物のみの部分鑑定評価

(2) 価格時点

[REDACTED]

(3) 価格・賃料の種類

正常価格

3 対象不動産の最有効使用

土地の最有効使用は、立地条件及び形状・規模等の個別的要因から、低層共同住宅地であると判断した。また、建物及びその敷地としての最有効使用は、経済合理性の観点から現況どおり低層共同住宅であると判断した。

4 評価

(1) 原価法による積算価格

イ 土地価格は、取引事例比較法により、標準価格を280,000円/㎡と求め、これに個別格差修正率102%に基づく格差修正を行い、土地数量485.00㎡を乗じて139,000,000円と査定した。

ロ 建物価格は、類似の建物の建築費等を参考として求めた単価255,000円/㎡に延床面積494.31㎡を乗じて建物の再調達原価を求め、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率80%を乗じて減価修正を行い、101,000,000円と査定した。

ハ 原価法による物件①の積算価格は、上記イ及びロで求めた土地（物件②）価格と建物（物件③）価格の合計に市場性修正率85%を乗じて、204,000,000円と試算した。

(2) 収益還元法による収益価格

収益還元法による物件①の収益価格は、直接還元法を適用し、次のとおり189,000,000円と試算した。

イ 総収益

11,160,000円（賃料等収入11,160,000円）

ロ 総費用

2,098,000円（修繕費682,000円＋維持管理費 [REDACTED] ＋公租公課 [REDACTED]
＋損害保険料63,000円）

ハ 純収益

9,062,000円

ニ 還元利回り

4.8%

ホ 収益価格

189,000,000円

(3) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

イ 物件①

対象不動産は、投資用不動産に区分される共同住宅であり、買手としての典型的な市場参加者は、賃貸収入を得ることを目的として不動産を購入する個人投資家等が考えられるので、収益性の側面から市場価値を求めた収益価格を中心に、積算価格を参酌して、物件①の鑑定評価額を191,000,000円と決定した。

ロ 物件②及び物件③

配分方法としては積算価格比による方法が相対的に説得力が高いと判断し、物件①の鑑定評価額と原価法における土地・建物価格の合計との差額を原価法における土地・建物価格比で配分し、物件②の鑑定評価額（建付地）を110,600,000円、物件③の鑑定評価額（建物自体）を80,400,000円と決定した。

別紙3-8 本件各鑑定評価書の要旨（本件建物9）

1 対象不動産及び鑑定評価額

	対象不動産の表示	鑑定評価額	不動産の種別・類型
物件①	本件建物9及びその敷地	181,000,000円	貸家及びその敷地
物件②	本件建物9の敷地	104,500,000円	建付地（物件①の内訳としての土地）
物件③	本件建物9	76,500,000円	建物自体（物件①の内訳としての建物）

2 鑑定評価の基本的な事項

(1) 対象確定条件

イ 物件①

現実の状態を所与とする鑑定評価

ロ 物件②

土地と建物が結合している状態における土地のみの部分鑑定評価

ハ 物件③

土地と建物が結合している状態における建物のみの部分鑑定評価

(2) 価格時点

[REDACTED]

(3) 価格・賃料の種類

・ 正常価格

3 対象不動産の最有効使用

土地の最有効使用は、立地条件及び形状・規模等の個別的要因から、低層共同住宅地であると判断した。また、建物及びその敷地としての最有効使用は、経済合理性の観点から現況どおり低層共同住宅であると判断した。

4 評価

(1) 原価法による積算価格

イ 土地価格は、取引事例比較法により、標準価格を280,000円/㎡と求め、これに個別格差修正率100%に基づく格差修正を行い、土地数量459.00㎡を乗じて129,000,000円と査定した。

ロ 建物価格は、類似の建物の建築費等を参考として求めた単価240,000円/㎡に延床面積490.38㎡を乗じて建物の再調達原価を求め、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率80%を乗じて減価修正を行い、94,400,000円と査定した。

ハ 原価法による物件①の積算価格は、上記イ及びロで求めた土地（物件②）価格と建物（物件③）価格の合計に市場性修正率85%を乗じて、190,000,000円と試算した。

(2) 収益還元法による収益価格

収益還元法による物件①の収益価格は、直接還元法を適用し、次のとおり180,000,000円と試算した。

イ 総収益

10,200,000円（賃料等収入10,200,000円）

ロ 総費用

1,932,000円（修繕費648,000円＋維持管理費 [REDACTED] ＋公租公課 [REDACTED] ＋損害保険料59,000円）

ハ 純収益

8,268,000円

ニ 還元利回り

4.6%

ホ 収益価格

180,000,000円

(3) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

イ 物件①

対象不動産は、投資用不動産に区分される共同住宅であり、買手としての典型的な市場参加者は、賃貸収入を得ることを目的として不動産を購入する個人投資家等が考えられるので、収益性の側面から市場価値を求めた収益価格を中心に、積算価格を参酌して、物件①の鑑定評価額を181,000,000円と決定した。

ロ 物件②及び物件③

配分方法としては積算価格比による方法が相対的に説得力が高いと判断し、物件①の鑑定評価額と原価法における土地・建物価格の合計との差額を原価法における土地・建物価格比で配分し、物件②の鑑定評価額（建付地）を104,500,000円、物件③の鑑定評価額（建物自体）を76,500,000円と決定した。

別紙3-9 本件各鑑定評価書の要旨（本件建物10）

1 対象不動産及び鑑定評価額

	対象不動産の表示	鑑定評価額	不動産の種別・類型
物件①	本件建物10及びその敷地	68,500,000円	貸家及びその敷地
物件②	本件建物10の敷地	38,400,000円	建付地（物件①の内訳としての土地）
物件③	本件建物10	30,100,000円	建物自体（物件①の内訳としての建物）

2 鑑定評価の基本的な事項

(1) 対象確定条件

イ 物件①

現実の状態を所与とする鑑定評価

ロ 物件②

土地と建物が結合している状態における土地のみの部分鑑定評価

ハ 物件③

土地と建物が結合している状態における建物のみの部分鑑定評価

(2) 価格時点

[REDACTED]

(3) 価格・賃料の種類

正常価格

3 対象不動産の最有効使用

土地の最有効使用は、立地条件及び形状・規模等の個別的要因から、低層共同住宅地であると判断した。また、建物及びその敷地としての最有効使用は、経済合理性の観点から現況どおり低層共同住宅であると判断した。

4 評価

(1) 原価法による積算価格

イ 土地価格は、取引事例比較法により、標準価格を280,000円/㎡と求め、これに個別格差修正率100%に基づく格差修正を行い、土地数量158.64㎡を乗じて44,400,000円と査定した。

ロ 建物価格は、類似の建物の建築費等を参考として求めた単価250,000円/㎡に延床面積174.40㎡を乗じて建物の再調達原価を求め、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率80%を乗じて減価修正を行い、34,900,000円とした。

ハ 原価法による物件①の積算価格は、上記イ及びロで求めた土地（物件②）価格と建物（物件③）価格の合計に市場性修正率90%を乗じて、71,400,000円と試算した。

(2) 収益還元法による収益価格

収益還元法による物件①の収益価格は、直接還元法を適用し、次のとおり68,200,000円と試算した。

イ 総収益

4,080,000円（賃料等収入4,080,000円）

ロ 総費用

808,000円（修繕費280,000円＋維持管理費 [REDACTED] ＋公租公課 [REDACTED] ＋損害保険料22,000円）

ハ 純収益

3,272,000円

ニ 還元利回り

4.8%

ホ 収益価格

68,200,000円

(3) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

イ 物件①

対象不動産は、投資用不動産に区分される共同住宅であり、買手としての典型的な市場参加者は、賃貸収入を得ることを目的として不動産を購入する個人投資家等が考えられるので、収益性の側面から市場価値を求めた収益価格を中心に、積算価格を参酌して、物件①の鑑定評価額を68,500,000円と決定した。

ロ 物件②及び物件③

配分方法としては積算価格比による方法が相対的に説得力が高いと判断し、物件①の鑑定評価額と原価法における土地・建物価格の合計との差額を原価法における土地・建物価格比で配分し、物件②の鑑定評価額（建付地）を38,400,000円、物件③の鑑定評価額（建物自体）を30,100,000円と決定した。

別紙3-10 本件各鑑定評価書の要旨（本件建物11）

1 対象不動産及び鑑定評価額

	対象不動産の表示	鑑定評価額	不動産の種別・類型
物件①	本件建物11及びその敷地	66,700,000円	貸家及びその敷地
物件②	本件建物11の敷地	37,600,000円	建付地（物件①の内訳としての土地）
物件③	本件建物11	29,100,000円	建物自体（物件①の内訳としての建物）

2 鑑定評価の基本的な事項

(1) 対象確定条件

イ 物件①

現実の状態を所与とする鑑定評価

ロ 物件②

土地と建物が結合している状態における土地のみの部分鑑定評価

ハ 物件③

土地と建物が結合している状態における建物のみの部分鑑定評価

(2) 価格時点

[REDACTED]

(3) 価格・賃料の種類

正常価格

3 対象不動産の最有効使用

土地の最有効使用は、立地条件及び形状・規模等の個別的要因から、低層店舗付共同住宅地であると判断した。また、建物及びその敷地としての最有効使用は、経済合理性の観点から現況どおり低層共同住宅であると判断した。

4 評価

(1) 原価法による積算価格

イ 土地価格は、取引事例比較法により、標準価格を290,000円/㎡と求め、これに個別格差修正率100%に基づく格差修正を行い、土地数量185.06㎡を乗じて53,700,000円と査定した。

ロ 建物価格は、類似の建物の建築費等を参考として求めた単価295,000円/㎡に延床面積176.20㎡を乗じて建物の再調達原価を求め、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率80%を乗じて減価修正を行い、41,600,000円と査定した。

ハ 原価法による物件①の積算価格は、上記イ及びロで求めた土地（物件②）価格と建物（物件③）価格の合計に市場性修正率70%を乗じて、66,700,000円と試算した。

(2) 収益還元法による収益価格

収益還元法による物件①の収益価格は、直接還元法を適用し、次のとおり66,700,000円と試算した。

イ 総収益

3,960,000円（賃料等収入3,960,000円）

ロ 総費用

891,000円（修繕費271,000円＋維持管理費 [REDACTED] ＋公租公課 [REDACTED] ＋損害保険料26,000円）

ハ 純収益

3,069,000円

ニ 還元利回り

4.6%

ホ 収益価格

66,700,000円

(3) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

イ 物件①

対象不動産は、投資用不動産に区分される共同住宅であり、買手としての典型的な市場参加者は、賃貸収入を得ることを目的として不動産を購入する個人投資家等が考えられるので、収益性の側面から市場価値を求めた収益価格がより説得力を有し、また積算価格と一致したことから相互にその妥当性は検証されたと判断して、収益価格を中心に物件①の鑑定評価額を66,700,000円と決定した。

ロ 物件②及び物件③

配分方法としては積算価格比による方法が相対的に説得力が高いと判断し、物件①の鑑定評価額と原価法における土地・建物価格の合計との差額を原価法における土地・建物価格比で配分し、物件②の鑑定評価額（建付地）を37,600,000円、物件③の鑑定評価額（建物自体）を29,100,000円と決定した。

別紙3-11 本件各鑑定評価書の要旨（本件建物12）

1 対象不動産及び鑑定評価額

	対象不動産の表示	鑑定評価額	不動産の種別・類型
物件①	本件建物12及びその敷地	51,600,000円	貸家及びその敷地
物件②	本件建物12の敷地	26,800,000円	建付地（物件①の内訳としての土地）
物件③	本件建物12	24,800,000円	建物自体（物件①の内訳としての建物）

2 鑑定評価の基本的な事項

(1) 対象確定条件

イ 物件①

現実の状態を所与とする鑑定評価

ロ 物件②

土地と建物が結合している状態における土地のみの部分鑑定評価

ハ 物件③

土地と建物が結合している状態における建物のみの部分鑑定評価

(2) 価格時点

[REDACTED]

(3) 価格・賃料の種類

正常価格

3 対象不動産の最有効使用

土地の最有効使用は、立地条件及び形状・規模等の個別的要因から、低層共同住宅地であると判断した。また、建物及びその敷地としての最有効使用は、経済合理性の観点から現況どおり低層共同住宅であると判断した。

4 評価

(1) 原価法による積算価格

イ 土地価格は、取引事例比較法により、標準価格を280,000円/㎡と求め、これに個別格差修正率102%に基づく格差修正を行い、土地数量118.01㎡を乗じて33,800,000円と査定した。

ロ 建物価格は、類似の建物の建築費等を参考として求めた単価240,000円/㎡に延床面積152.73㎡を乗じて建物の再調達原価を求め、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率85%を乗じて減価修正を行い、31,200,000円と査定した。

ハ 原価法による物件①の積算価格は、上記イ及びロで求めた土地（物件②）価格と建物（物件③）価格の合計に市場性修正率80%を乗じて、52,000,000円と試算した。

(2) 収益還元法による収益価格

収益還元法による物件①の収益価格は、直接還元法を適用し、次のとおり51,500,000円と試算した。

イ 総収益

3,000,000円（賃料等収入3,000,000円）

ロ 総費用

630,000円（修繕費239,000円＋維持管理費 [REDACTED] ＋公租公課 [REDACTED] ＋損害保険料18,000円）

ハ 純収益

2,370,000円

ニ 還元利回り

4.6%

ホ 収益価格

51,500,000円

(3) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

イ 物件①

対象不動産は、投資用不動産に区分される共同住宅であり、買手としての典型的な市場参加者は、賃貸収入を得ることを目的として不動産を購入する個人投資家等が考えられるので、収益性の側面から市場価値を求めた収益価格を中心に、積算価格を参酌して、物件①の鑑定評価額を51,600,000円と決定した。

ロ 物件②及び物件③

配分方法としては積算価格比による方法が相対的に説得力が高いと判断し、物件①の鑑定評価額と原価法における土地・建物価格の合計との差額を原価法における土地・建物価格比で配分し、物件②の鑑定評価額（建付地）を26,800,000円、物件③の鑑定評価額（建物自体）を24,800,000円と決定した。

別紙3-12 本件各鑑定評価書の要旨（本件建物13）

1 対象不動産及び鑑定評価額

	対象不動産の表示	鑑定評価額	不動産の種別・類型
物件①	本件建物13及びその敷地	200,000,000円	貸家及びその敷地
物件②	本件建物13の敷地	155,000,000円	建付地（物件①の内訳としての土地）
物件③	本件建物13	45,000,000円	建物自体（物件①の内訳としての建物）

2 鑑定評価の基本的な事項

(1) 対象確定条件

イ 物件①

現実の状態を所与とする鑑定評価

ロ 物件②

土地と建物が結合している状態における土地のみの部分鑑定評価

ハ 物件③

土地と建物が結合している状態における建物のみの部分鑑定評価

(2) 価格時点

[REDACTED]

(3) 価格・賃料の種類

正常価格

3 対象不動産の最有効使用

土地の最有効使用は、立地条件及び形状・規模等の個別的要因から、中層共同住宅地であると判断した。また、建物及びその敷地としての最有効使用は、対象建物を継続使用することが経済的に優位であるので、現況建物を継続使用することと判断した。

4 評価

(1) 原価法による積算価格

イ 土地価格は、取引事例比較法により、標準価格を270,000円/㎡と求め、これに個別格差修正率102%に基づく格差修正を行い、土地数量670.42㎡を乗じて184,000,000円と査定した。

ロ 建物価格は、類似の建物の建築費等を参考として求めた単価270,000円/㎡に延床面積792.00㎡を乗じて建物の再調達原価を求め、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率25%を乗じて減価修正を行い、53,500,000円と査定した。

ハ 原価法による物件①の積算価格は、上記イ及びロで求めた土地（物件②）価格と建物（物件③）価格の合計に市場性修正率85%を乗じて、202,000,000円と試算した。

(2) 収益還元法による収益価格

収益還元法による物件①の収益価格は、直接還元法を適用し、次のとおり200,000,000円と試算した。

イ 総収益

15,297,000円（賃料等収入15,144,000円＋共益費収入624,000円＋その他収入473,000円－空室等による損失相当額955,000円＋一時金の運用益等11,000円）

ロ 総費用

4,874,000円（修繕費2,002,000円＋維持管理費 [REDACTED] ＋公租公課 [REDACTED] ＋損害保険料100,000円）

ハ 純収益

10,423,000円

ニ 還元利回り

5.2%

ホ 収益価格

200,000,000円

(3) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

イ 物件①

対象不動産は、投資用不動産に区分される共同住宅であり、買手としての典型的な市場参加者は、賃貸収入を得ることを目的として不動産を購入する個人投資家等が考えられるので、収益性の側面から市場価値を求めた収益価格を中心に、積算価格を参酌して、物件①の鑑定評価額を200,000,000円と決定した。

ロ 物件②及び物件③

配分方法としては積算価格比による方法が相対的に説得力が高いと判断し、物件①の鑑定評価額と原価法における土地・建物価格の合計との差額を原価法における土地・建物価格比で配分し、物件②の鑑定評価額（建付地）を155,000,000円、物件③の鑑定評価額（建物自体）を45,000,000円と決定した。

別紙3-13 本件各鑑定評価書の要旨（本件建物14）

1 対象不動産及び鑑定評価額

	対象不動産の表示	鑑定評価額	不動産の種別・類型
物件①	本件建物14及びその敷地	23,100,000円	貸家及びその敷地
物件②	本件建物14の敷地	11,900,000円	建付地（物件①の内訳としての土地）
物件③	本件建物14	11,200,000円	建物自体（物件①の内訳としての建物）

2 鑑定評価の基本的な事項

(1) 対象確定条件

イ 物件①

現実の状態を所与とする鑑定評価

ロ 物件②

土地と建物が結合している状態における土地のみの部分鑑定評価

ハ 物件③

土地と建物が結合している状態における建物のみの部分鑑定評価

(2) 価格時点

[REDACTED]

(3) 価格・賃料の種類

正常価格

3 対象不動産の最有効使用

土地の最有効使用は、立地条件及び形状・規模等の個別的要因から、戸建住宅地であると判断した。また、建物及びその敷地としての最有効使用は、対象建物が敷地と適応し、環境と適合しているため、現況どおり戸建住宅であると判断した。

4 評価

(1) 原価法による積算価格

イ 土地価格は、取引事例比較法により、標準価格を185,000円/㎡と求め、これに個別格差修正率96%に基づく格差修正を行い、土地数量77.10㎡を乗じて13,700,000円と査定した。

ロ 建物価格は、類似の建物の建築費等を参考として求めた単価191,000円/㎡に延床面積78.04㎡を乗じて建物の再調達原価を求め、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率87%を乗じて減価修正を行い、13,000,000円と査定した。

ハ 原価法による物件①の積算価格は、上記イ及びロで求めた土地（物件②）価格と建物（物件③）価格の合計に市場性修正率90%を乗じて、24,000,000円と試算した。

(2) 収益還元法による収益価格

収益還元法による物件①の収益価格は、直接還元法を適用し、次のとおり23,000,000円と試算した。

イ 総収益

1,925,000円（賃料等収入1,860,000円＋その他収入62,000円＋一時金の運用益等3,000円）

ロ 総費用

407,000円（修繕費106,000円＋維持管理費 [REDACTED] ＋公租公課 [REDACTED] ＋損害保険料15,000円）

ハ 純収益

1,518,000円

ニ 還元利回り

6.6%

ホ 収益価格

23,000,000円

(3) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

イ 物件①

対象不動産は、投資用不動産に区分される戸建住宅であり、買手としての典型的な市場参加者は、賃貸収入を得ることを目的として不動産を購入する個人投資家等が考えられるので、収益性の側面から市場価値を求めた収益価格を中心に、積算価格を参酌して、物件①の鑑定評価額を23,100,000円と決定した。

ロ 物件②及び物件③

配分方法としては積算価格比による方法が相対的に説得力が高いと判断し、物件①の鑑定評価額と原価法における土地・建物価格の合計との差額を原価法における土地・建物価格比で配分し、物件②の鑑定評価額（建付地）を11,900,000円、物件③の鑑定評価額（建物自体）を11,200,000円と決定した。

別紙3-14 本件各鑑定評価書の要旨（本件建物15）

1 対象不動産及び鑑定評価額

	対象不動産の表示	鑑定評価額	不動産の種別・類型
物件①	本件建物15及びその敷地	23,200,000円	貸家及びその敷地
物件②	本件建物15の敷地	11,300,000円	建付地（物件①の内訳としての土地）
物件③	本件建物15	11,900,000円	建物自体（物件①の内訳としての建物）

2 鑑定評価の基本的な事項

(1) 対象確定条件

イ 物件①

現実の状態を所与とする鑑定評価

ロ 物件②

土地と建物が結合している状態における土地のみの部分鑑定評価

ハ 物件③

土地と建物が結合している状態における建物だけの部分鑑定評価

(2) 価格時点

[REDACTED]

(3) 価格・賃料の種類

正常価格

3 対象不動産の最有効使用

土地の最有効使用は、立地条件及び形状・規模等の個別的要因から、戸建住宅地であると判断した。また、建物及びその敷地としての最有効使用は、対象建物が敷地と適応し、環境と適合しているため、現況どおり戸建住宅であると判断した。

4 評価

(1) 原価法による積算価格

イ 土地価格は、取引事例比較法により、標準価格を185,000円/㎡と求め、これに個別格差修正率100%に基づく格差修正を行い、土地数量70.31㎡を乗じて13,000,000円と査定した。

ロ 建物価格は、類似の建物の建築費等を参考として求めた単価191,000円/㎡に延床面積83.21㎡を乗じて建物の再調達原価を求め、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率87%を乗じて減価修正を行い、13,800,000円と査定した。

ハ 原価法による物件①の積算価格は、上記イ及びロで求めた土地（物件②）価格及び建物（物件③）価格の合計に市場性修正率90%を乗じて、24,100,000円と試算した。

(2) 収益還元法による収益価格

収益還元法による物件①の収益価格は、直接還元法を適用し、次のとおり23,100,000円と試算した。

イ 総収益

1,950,000円（賃料等収入1,884,000円＋その他収入63,000円＋一時金の運用益等3,000円）

ロ 総費用

423,000円（修繕費111,000円＋維持管理費 [REDACTED] ＋公租公課 [REDACTED] ＋損害保険料16,000円）

ハ 純収益

1,527,000円

ニ 還元利回り

6.6%

ホ 収益価格

23,100,000円

(3) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

イ 物件①

対象不動産は、投資用不動産に区分される戸建住宅であり、買手としての典型的な市場参加者は、賃貸収入を得ることを目的として不動産を購入する個人投資家等が考えられるので、収益性の側面から市場価値を求めた収益価格を中心に、積算価格を参酌して、物件①の鑑定評価額を23,200,000円と決定した。

ロ 物件②及び物件③

配分方法としては積算価格比による方法が相対的に説得力が高いと判断し、物件①の鑑定評価額と原価法における土地・建物価格の合計との差額を原価法における土地・建物価格比で配分し、物件②の鑑定評価額（建付地）を11,300,000円、物件③の鑑定評価額（建物自体）を11,900,000円と決定した。

別紙3-15 本件各鑑定評価書の要旨（本件建物16）

1 対象不動産及び鑑定評価額

	対象不動産の表示	鑑定評価額	不動産の種別・類型
物件①	本件建物16及びその敷地	23,700,000円	貸家及びその敷地
物件②	本件建物16の敷地	11,300,000円	建付地（物件①の内訳としての土地）
物件③	本件建物16	12,400,000円	建物自体（物件①の内訳としての建物）

2 鑑定評価の基本的な事項

(1) 対象確定条件

イ 物件①

現実の状態を所与とする鑑定評価

ロ 物件②

土地と建物が結合している状態における土地のみの部分鑑定評価

ハ 物件③

土地と建物が結合している状態における建物のみの部分鑑定評価

(2) 価格時点

[REDACTED]

(3) 価格・賃料の種類

正常価格

3 対象不動産の最有効使用

土地の最有効使用は、立地条件及び形状・規模等の個別的要因から、戸建住宅地であると判断した。また、建物及びその敷地としての最有効使用は、対象建物が敷地と適応し、環境と適合しているため、現況どおり戸建住宅であると判断した。

4 評価

(1) 原価法による積算価格

イ 土地価格は、取引事例比較法により、標準価格を185,000円/㎡と求め、これに個別格差修正率105%に基づく格差修正を行い、土地数量64.92㎡を乗じて12,600,000円と査定した。

ロ 建物価格は、類似の建物の建築費等を参考として求めた単価191,000円/㎡に延床面積83.21㎡を乗じて建物の再調達原価を求め、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率87%を乗じて減価修正を行い、13,800,000円と査定した。

ハ 原価法による物件①の積算価格は、上記イ及びロで求めた土地（物件②）価格と建物（物件③）価格の合計に市場性修正率90%を乗じて、23,800,000円と試算した。

(2) 収益還元法による収益価格

収益還元法による物件①の収益価格は、直接還元法を適用し、次のとおり23,700,000円と試算した。

イ 総収益

1,987,000円（賃料等収入1,920,000円＋その他収入64,000円＋一時金の運用益等3,000円）

ロ 総費用

425,000円（修繕費111,000円＋維持管理費 [REDACTED] ＋公租公課 [REDACTED] ＋損害保険料16,000円）

ハ 純収益

1,562,000円

ニ 還元利回り

6.6%

ホ 収益価格

23,700,000円

(3) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

イ 物件①

対象不動産は、投資用不動産に区分される戸建住宅であり、買手としての典型的な市場参加者は、賃貸収入を得ることを目的として不動産を購入する個人投資家等が考えられるので、収益性の側面から市場価値を求めた収益価格を中心に、積算価格を参酌して、物件①の鑑定評価額を23,700,000円と決定した。

ロ 物件②及び物件③

配分方法としては積算価格比による方法が相対的に説得力が高いと判断し、物件①の鑑定評価額と原価法における土地・建物価格の合計との差額を原価法における土地・建物価格比で配分し、物件②の鑑定評価額（建付地）を11,300,000円、物件③の鑑定評価額（建物自体）を12,400,000円と決定した。

別紙3-16 本件各鑑定評価書の要旨（本件建物17）

1 対象不動産及び鑑定評価額

	対象不動産の表示	鑑定評価額	不動産の種別・類型
物件①	本件建物17及びその敷地	23,700,000円	貸家及びその敷地
物件②	本件建物17の敷地	11,300,000円	建付地（物件①の内訳としての土地）
物件③	本件建物17	12,400,000円	建物自体（物件①の内訳としての建物）

2 鑑定評価の基本的な事項

(1) 対象確定条件

イ 物件①

現実の状態を所与とする鑑定評価

ロ 物件②

土地と建物が結合している状態における土地のみの部分鑑定評価

ハ 物件③

土地と建物が結合している状態における建物のみの部分鑑定評価

(2) 価格時点

[REDACTED]

(3) 価格・賃料の種類

正常価格

3 対象不動産の最有効使用

土地の最有効使用は、立地条件及び形状・規模等の個別的要因から、戸建住宅地であると判断した。また、建物及びその敷地としての最有効使用は、対象建物が敷地と適応し、環境と適合しているため、現況どおり戸建住宅であると判断した。

4 評価

(1) 原価法による積算価格

イ 土地価格は、取引事例比較法により、標準価格を185,000円/㎡と求め、これに個別格差修正率100%に基づく格差修正を行い、土地数量67.53㎡を乗じて12,500,000円と査定した。

ロ 建物価格は、類似の建物の建築費等を参考として求めた単価191,000円/㎡に延床面積83.21㎡を乗じて建物の再調達原価を求め、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率87%を乗じて減価修正を行い、13,800,000円と査定した。

ハ 原価法による物件①の積算価格は、上記イ及びロで求めた土地（物件②）価格と建物（物件③）価格の合計に市場性修正率90%を乗じて、23,700,000円と試算した。

(2) 収益還元法による収益価格

収益還元法による物件①の収益価格は、直接還元法を適用し、次のとおり23,700,000円と試算した。

イ 総収益

1,987,000円（賃料等収入1,920,000円＋その他収入64,000円＋一時金の運用益等3,000円）

ロ 総費用

424,000円（修繕費111,000円＋維持管理費 [REDACTED] ＋公租公課 [REDACTED] ＋損害保険料16,000円）

ハ 純収益

1,563,000円

ニ 還元利回り

6.6%

ホ 収益価格

23,700,000円

(3) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

イ 物件①

対象不動産は、投資用不動産に区分される戸建住宅であり、買手としての典型的な市場参加者は、賃貸収入を得ることを目的として不動産を購入する個人投資家等が考えられるので、収益性の側面から市場価値を求めた収益価格がより説得力を有し、また積算価格と一致したことからその妥当性は検証されたと判断して、収益価格を中心に、物件①の鑑定評価額を23,700,000円と決定した。

ロ 物件②及び物件③

配分方法としては積算価格比による方法が相対的に説得力が高いと判断し、物件①の鑑定評価額と原価法における土地・建物価格の合計との差額を原価法における土地・建物価格比で配分し、物件②の鑑定評価額（建付地）を11,300,000円、物件③の鑑定評価額（建物自体）を12,400,000円と決定した。