

第5回実務修習・テキスト 正誤表

前期1

「収益還元法・総論」

11頁 表

【誤】

(参考) 年賦償還率を用いず定額法の償却率を用いた場合

	当初定額償却率含む a	経済的残存耐用年数	価格時点の定額償却率含む b	残価率定額法 c	当初価格割合 d	残価割合 e=c×d	残価率割合 f	還元利回り g=b×f
土地	5.00%	—	5.00%	100.0%	75.9%	75.90%	82.53%	4.13%
建物	5.33%	20年	5.50%	66.7%	24.1%	16.07%	17.47%	0.96%
						91.97%	100.00%	5.09%

a : 当初定額償却率含む : 利率 5%、期間 30 年 (建物) の定額償却率を加算。5% + 1/30 = 5.33%

b : 価格時点の定額償却率含む : 利率 5%、期間 20 年 (建物) の定額償却率を加算。5% + 1/20 = 5.50%

c : 建物は定額法で償却されており、30 年のうち 10 年経過しているため残価率は 20/30 = 66.7%

【正】

(参考) 年賦償還率を用いず定額法の償却率を用いた場合

	当初定額償却率含む a	経済的残存耐用年数	価格時点の定額償却率含む b	残価率定額法 c	当初価格割合 d	残価割合 e=c×d	残価率割合 f	還元利回り g=b×f
土地	5.00%	—	5.00%	100.0%	75.9%	75.90%	82.53%	4.13%
建物	8.33%	20年	10.00%	66.7%	24.1%	16.07%	17.47%	1.75%
						91.97%	100.00%	5.88%

a : 当初定額償却率含む : 利率 5%、期間 30 年 (建物) の定額償却率を加算。5% + 1/30 = 8.33%

b : 価格時点の定額償却率含む : 利率 5%、期間 20 年 (建物) の定額償却率を加算。5% + 1/20 = 10.00%

c : 建物は定額法で償却されており、30 年のうち 10 年経過しているため残価率は 20/30 = 66.7%

「開発法」

誤	正
P136 の下から 1 行目及び 137 の上から 1 行目 「市場参加者であるデベロッパーが市場において実により求めた価格の精度向上のために、」部分	削除

「収益還元法・各論」

誤	正
P125 下から3行目 「前期投信法留意事項の」	「前記投信法留意事項の」

前期2

「不動産鑑定士の倫理及び責任の範囲」

誤	正
P63 下から2行目 増加修正が施されて試算価格が求められている等々	増価修正が施されて試算価格が求められている等々

指導要領テキスト

「更地の鑑定評価」

誤	正
P47④b. 有害物質使用特定施設の使用の廃止に伴い、 土壤汚染対策法第3条に規定する土壤の汚 染の状況についての調査義務が発生してい るか否か、又は同法第4条の規定により知事 から土壤の汚染の状況についての調査を実 施することを命ぜられているか否か。	有害物質使用特定施設の使用の廃止に伴い、 土壤汚染対策法第3条に規定する土壤の汚 染の状況についての調査義務が発生してい るか否か、又は同法第4、5条の規定により 知事から土壤の汚染の状況についての調査 を実施することを命ぜられているか否か。
P47④c. 土壤汚染対策法第5条に規定する指定区域 の指定がなされているか否か、又は過去に おいて指定区域指定の解除がなされた履歴 があるか否か。	土壤汚染対策法第6条に規定する指定区域 の指定がなされているか否か、又は過去に おいて指定区域指定の解除がなされた履歴 があるか否か。
P5の25行目～P6の5行目 土壤汚染対策法に規定する調査、区域指 定、措置等の各手続きに対応した鑑定評価上 の対応を示すと次のようになる。 ① 対象不動産について土壤汚染対策法 第3条の規定により土壤の汚染の状況につ いての調査義務が発生したとき又は対象不	削除

<p>動産について同法第4条の規定により土壌の汚染の状況についての調査を命ぜられたときには、当該調査の結果を踏まえ、汚染が存することが判明すればそれを前提に鑑定評価を行うものとする。</p> <p>② 対象不動産について土壌汚染対策法第5条に規定する指定区域の指定がなされている場合には、汚染が存することを前提に鑑定評価を行うものとする。</p> <p>③ 対象不動産について土壌汚染対策法第7条の規定により都道府県知事から汚染の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた場合において、何らかの措置が行われた後であっても指定区域の指定が解除されない限りは汚染が存することを前提に鑑定評価を行うものとする。</p> <p>④ ①の法定調査の結果土壌汚染の存在が判明しなかった場合、②の指定区域の指定が解除され指定区域台帳から削除された場合及び使用の廃止を伴わない有害物質使用特定施設であって、都道府県知事から当該土地の汚染の状況についての調査や汚染の除去等の措置が命ぜられていない場合には、土壌汚染が存しないとして鑑定評価を行うことができるものとする。</p>	
<p>P19の7行目～17行目</p> <p>① 対象不動産が、土壌汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地を含むか否か、又は同法の施行の前に有害物質使用特定施設に相当する工場又は事業場の敷地であった履歴を有する土地を含むか否か。</p> <p>② 対象不動産について有害物質使用特定施設の使用の廃止に伴い、土壌汚染対策法第3条に規定する土壌の汚染の状況についての調査義務が発生しているか否か、又は同法第4条の規定により都道府県知事から土壌の汚染の状況についての調査を実施することを命ぜられているか否か。</p> <p>③ 対象不動産について土壌汚染対策法第5条に規定する指定区域の指定がなされているか否か、又は過去において指定区域の解除がなされた履歴があるか否か。</p> <p>④ 対象不動産について土壌汚染対策法第7条の規定により都道府県知事から汚染の除去等の措置を講ずべきこと</p>	<p>(下記のとおり、差替え)</p> <p>① 対象不動産が、土壌汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設に係る工場若しくは事業場の敷地又はこれらの敷地であった履歴を有する土地を含むか否か。</p> <p>なお、これらの土地に該当しないものであっても、土壌汚染対策法に規定する土壌の特定有害物質による汚染が存する可能性があることに留意する必要がある。</p> <p>② 対象不動産について、土壌汚染対策法の規定による土壌汚染状況調査を行う義務が発生している土地を含むか否か。</p> <p>③ 対象不動産について、土壌汚染対策法の規定による要措置区域の指定若しくは形質変更時要届出区域の指定がなされている土地を含むか否か(要措置区域の指定がなされている土地を含む場合にあっては、講ずべき汚染の除去等の措置の内容を含む。)、又は過去においてこれらの指定若しくは土壌汚染対策法の一部を改正する法律(平成21年法律第23号)による改正前の土壌汚染対策法</p>

を命ぜられているか否か。 また、このほか都道府県の条例等にも留意のうえ、公共用水域へ排出している特定施設の設置事業場と公共下水道へ接続している特定施設の設置事業場では、行政機関の担当部署が異なることにも注意が必要である。	の規定による指定区域の指定の解除がなされた履歴がある土地を含むか否か。
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

「貸家及びその敷地の鑑定評価」

	現行	改定	理由
P193・12行目 (2)付加条件①	サブリース契約が解除することが	サブリース契約を解除することが	誤字
P194・17行目 1.物的確認	専用部分と共用部分の面積の相違	専有部分と共用部分の面積の相違	誤字
P214・3行目 I.鑑定評価額	金 1,990,000,000 円	金 1,960,000,000 円	従来、新規想定賃料が現行賃料より高く設定されていたが、市況に鑑み、新規想定賃料を現行賃料と同額とした。
P227・25～26行目	DCF 法による収益価格を 1,990,000,000 円と査定した。	DCF 法による収益価格を 1,960,000,000 円と査定した。	
P227・下から 4 行目	874,566,000 円 +1,118,331,000 円 =1,992,897,000 円	862,975,000 円 +1,099,914,000 円 =1,962,889,000 円	
P227・下から 3 行目	(43.9%) (56.0%)	(44.0%) (56.0%)	
P227・下から 2 行目	≒1,990,000,000 円	≒1,960,000,000 円	
P228・7行目	年間の初年度純収益を 113,344,000 円	年間の初年度純収益を 112,001,000 円	
P228・表	表①のとおり	表②のとおり	
P229・5行目	113,344,000 円 ÷ 5.3% ≒2,140,000,000 円	112,001,000 円 ÷ 5.3% ≒2,110,000,000 円	従来、新規想定賃料が現行賃料より高く設定されていたが、市況に鑑み、新規想定賃料を現行賃料と同額とした。
P229・11行目	DCF 法による収益価格 : 1,990,000,000 円	DCF 法による収益価格 : 1,960,000,000 円	
P229・12行目	直接還元法による収益価格: 2,140,000,000 円	直接還元法による収益価格: 2,110,000,000 円	
P229・17行目	収益還元法による収益価格を 1,990,000,000 円	収益還元法による収益価格を 1,960,000,000 円	
P229・下から 11 行目	収益還元法による収益価格: 1,990,000,000 円	収益還元法による収益価格: 1,960,000,000 円	
P231・6～7行目	本件鑑定評価額を 1,990,000,000 円と決定	本件鑑定評価額を 1,960,000,000 円と決定	
P232～P233	表③のとおり	表④のとおり	

表① 現行

(金額単位：千円)		単年度 (1年目)	標準値	
運 営 収 益	貸室賃料収入	121,806	121,806	
	共益費収入	28,003	28,003	
	(共益費込み貸室賃料収入) (a)+(b)	149,809	149,809	
	水道光熱費収入	13,068	13,068	
	駐車場収入	13,440	13,440	
	その他収入	0	0	
	(c)+(d)+(e)+(f)	176,317	176,317	
	(c) (d) 空室等損失	-8,749	-8,749	
	(e) (f) 空室等損失	-672	-672	
	空室等損失合計	-9,421	-9,421	
貸し倒れ損失	0	0		
運営収益 ①-(g)-(h)		166,896	166,896	
運 営 費 用	維持管理費	13,068	13,068	
	水道光熱費	12,611	12,611	
	修繕費	3,267	3,267	
	プロパティマネジメントフィー	3,090	3,090	
	テナント募集費用等	-8,749	-8,749	
	公租公課	土地	-672	-672
		建物	8,775	8,775
		償却資産	0	0
	損害保険料	700	700	
その他費用	0	0		
運営費用 (i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)		47,496	47,496	
運営純収益②-③		119,400	119,400	
一時金の運用益		1,944	1,944	
資本的支出		8,000	8,000	
純収益 ④+(q)-(r)		113,344	113,344	

表② 改定

(金額単位：千円)		単年度 (1年目)	標準値	
運 営 収 益	貸室賃料収入	120,484	120,484	
	共益費収入	27,180	27,180	
	(共益費込み貸室賃料収入) (a)+(b)	147,664	147,664	
	水道光熱費収入	13,068	13,068	
	駐車場収入	13,440	13,440	
	その他収入	0	0	
	(c)+(d)+(e)+(f)	174,172	174,172	
	(c) (d) 空室等損失	-8,034	-8,034	
	(e) (f) 空室等損失	-672	-672	
	空室等損失合計	-8,706	-8,706	
貸し倒れ損失	0	0		
運営収益 ①-(g)-(h)		165,466	165,466	
運 営 費 用	維持管理費	13,068	13,068	
	水道光熱費	12,611	12,611	
	修繕費	3,267	3,267	
	プロパティマネジメントフィー	3,061	3,061	
	テナント募集費用等	1,004	1,004	
	公租公課	土地	4,908	4,908
		建物	8,775	8,775
		償却資産	0	0
	損害保険料	700	700	
その他費用	0	0		
運営費用 (i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)		47,394	47,394	
運営純収益②-③		118,072	118,072	
一時金の運用益		1,929	1,929	
資本的支出		8,000	8,000	
純収益 ④+(q)-(r)		112,001	112,001	

表③ 現行

対象不動産の表示								
土地	所在及び地番		地目	地積				
	〇〇県〇〇市〇〇町〇〇丁目100番		宅地	500.00㎡				
建物	所在		家屋番号	用途	床面積	新築年月日		
	〇〇県〇〇市〇〇町〇〇丁目100番地		100番	SRC	事務所・駐車場	4,000.00㎡	平成△△年8月頃	
(金額単位:千円)								
		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
(a)	貸室賃料収入	121,806	122,783	124,314	125,830	126,601	127,291	127,908
(b)	共益費収入	28,003	28,544	29,182	29,792	30,199	30,563	30,889
(c)	(共益費込み貸室賃料収入)(a)+(b)	149,809	151,327	153,496	155,622	156,800	157,854	158,797
(d)	水道光熱費収入	13,068	13,068	13,068	13,068	13,068	13,068	13,068
(e)	駐車場収入	13,440	13,440	13,440	13,440	13,440	13,440	13,440
(f)	その他収入	0	0	0	0	0	0	0
①	(c)+(d)+(e)+(f)	176,317	177,835	180,004	182,130	183,308	184,362	185,305
(g)	(c)(d)空室等損失	-8,749	-8,830	-8,912	-8,994	-8,994	-8,994	-8,994
(h)	(e)(f)空室等損失	-672	-672	-672	-672	-672	-672	-672
(g)	空室等損失合計	-9,421	-9,502	-9,584	-9,666	-9,666	-9,666	-9,666
(h)	貸し倒れ損失	0	0	0	0	0	0	0
②	運営収益 ①-(g)-(h)	166,896	168,333	170,420	172,464	173,642	174,696	175,639
(i)	維持管理費	13,068	13,199	13,331	13,464	13,464	13,464	13,464
(j)	水道光熱費	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611
(k)	修繕費	3,267	3,267	3,267	3,267	3,267	3,267	3,267
(l)	プロパティマネジメントフィー	3,090	3,118	3,160	3,201	3,225	3,246	3,264
(m)	テナント募集費用等	1,077	1,088	1,099	1,110	1,110	1,110	1,110
(n)	公租公課	土地	4,908	4,908	4,908	4,908	4,908	4,908
(n)		建物	8,775	8,775	8,775	8,775	8,775	8,775
(n)		償却資産	0	0	0	0	0	0
(o)	損害保険料	700	700	700	700	700	700	700
(p)	その他費用	0	0	0	0	0	0	0
③	運営費用 (i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)	47,496	47,666	47,851	48,036	48,060	48,081	48,099
④	運営純収益②-③	119,400	120,667	122,569	124,428	125,582	126,615	127,540
(q)	一時金の運用益	1,944	1,959	1,975	1,991	2,006	2,019	2,030
(r)	資本的支出	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
⑤	純収益 ④+(q)-(r)	113,344	114,626	116,544	118,419	119,588	120,634	121,570
(参考)								
	OER(運営費用/運営収益)	28.5%	28.3%	28.1%	27.9%	27.7%	27.5%	27.4%
	預かり一時金(敷金・保証金等)残高	97,184	97,944	98,732	99,548	100,277	100,930	101,514
	複利現価率	0.944287	0.891678	0.842000	0.795090	0.750793	0.708964	0.669466
(s)	現在価値	107,029	102,209	98,130	94,154	89,786	85,525	81,387
(t)	(s)欄合計	874,566						
	借入金元利支払額	76,592	76,592	76,592	76,592	76,592	76,592	76,592
	DSCR	1.48	1.50	1.52	1.55	1.56	1.58	1.59
	BER	0.70	0.70	0.69	0.68	0.68	0.68	0.67
	自己資金帰属収益	36,752	38,034	39,952	41,827	42,996	44,042	44,978

(千円)		
10年間の正味純収益の現在価値合計	874,566	(43.9%)
10年後の正味復帰価格の現在価値	1,118,330	(56.1%)
収益価格 (t)+(x)※	1,990,000	

※上3桁未満四捨五入

表③ 現行

8年目	9年目	10年目	11年目
128,460	129,004	129,445	129,840
31,181	31,468	31,701	31,910
159,641	160,472	161,146	161,750
13,068	13,068	13,068	13,068
13,440	13,440	13,440	13,440
0	0	0	0
186,149	186,980	187,654	188,258
-8,994	-10,793	-10,793	-10,793
-672	-806	-806	-806
-9,666	-11,599	-11,599	-11,599
0	0	0	0
176,483	175,381	176,055	176,659
13,464	13,464	13,464	13,464
12,611	12,519	12,519	12,519
3,267	3,267	3,267	3,267
3,281	3,262	3,275	3,287
1,110	1,110	1,110	1,110
4,908	4,908	4,908	4,908
8,775	8,775	8,775	8,775
0	0	0	0
700	700	700	700
0	0	0	0
48,116	48,005	48,018	48,030
128,367	127,376	128,037	128,629
2,041	2,029	2,037	2,044
8,000	10,000	10,000	10,000
122,408	119,405	120,074	120,673
27.3%	27.4%	27.3%	27.2%
102,036	101,430	101,848	102,221
0.632168	0.596948	0.563690	-
77,382	71,279	67,685	-
76,592	76,592	76,592	-
1.60	1.56	1.57	-
0.67	0.67	0.66	-
45,816	42,813	43,482	-

(千円)

売却価格 11年度の⑤÷(z)	2,045,305
売却費用	61,359
復帰価格(u)-(v)	1,983,946
復帰価格現在価値	1,118,330
割引率	5.9%
最終還元利回り	5.9%

査定根拠		
査定方法		補足
依頼者から入手した資料又はその他の資料を採用する場合、修正を加える場合、自らが入手した資料を採用する場合の別及びその根拠	変動予測	
依頼者ご提示資料を採用した。	新報 2~4年目+1.0%、継続 3~4年目+0.5%、以後横ばい。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	新報 2~4年目+1.0%、継続 3~4年目+0.5%、以後横ばい。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	横ばい。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	横ばい。	特になし。
上記記載の収入以外に発生が予測される収入はない。	-	特になし。
OMR等の公表資料を活用し、空室率を査定した。	8年目までは5%、9年目以降は6%。	特になし。
OMR等の公表資料を活用し、空室率を査定した。	8年目までは5%、9年目以降は6%。	特になし。
依頼者ご提示資料より、査定した。	ゼロと予測。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	2~4年目+1.0%、以後横ばい。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	横ばい。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	横ばい。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	3~4年目+0.5%、以後横ばい。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	入れ替え率年〇%と予測し、新規家賃の〇ヶ月分と算定。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	横ばい。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	横ばい。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	-	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	横ばい。	特になし。
上記記載の費用以外に発生が予測される費用はない。	-	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。運用利回りは金利動向等に関する公表資料を活用し、査定した。	-	特になし。
依頼者ご提示資料を活用した。	-	特になし。

査定根拠	補足
分析期間満了時点における最終還元利回り、純収益の予測から判断。	特になし。
仲介手数料を見込み、売却価格の3%を計上。	特になし。
「10年物国債流通利回り」の過去3年間の平均値に、不動産投資に特有の不確定要素(リスクプレミアム)等を考慮のうえ査定。	特になし。
分析期間満了時点における資本的支出の増大可能性、流動性等を助算のうえ査定。	特になし。

表④ 改定

対象不動産の表示

土地	所在及び地番	地目	地積				
	〇〇県〇〇市〇〇町〇〇丁目100番	宅地	500.00㎡				
建物	所在	家屋番号	構造	用途	床面積	新築年月日	
	〇〇県〇〇市〇〇町〇〇丁目100番地	100番	SRC	事務所・駐車場	4,000.00㎡	平成△△年8月頃	

(金額単位:千円)		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	
(a)	貸室賃料収入	120,484	120,658	121,455	122,302	122,488	122,655	122,804	
(b)	共益費収入	27,180	27,222	27,403	27,596	27,639	27,678	27,713	
(c)	(共益費込み貸室賃料収入)(a)+(b)	147,664	147,880	148,858	149,898	150,127	150,333	150,517	
(d)	水道光熱費収入	13,068	13,068	13,068	13,068	13,068	13,068	13,068	
(e)	駐車場収入	13,440	13,440	13,440	13,440	13,440	13,440	13,440	
(f)	その他収入	0	0	0	0	0	0	0	
①	(c)+(d)+(e)+(f)	174,172	174,388	175,366	176,406	176,635	176,841	177,025	
(g)	(c)(d)空室等損失	-8,034	-8,108	-8,182	-8,257	-8,257	-8,257	-8,257	
(h)	(e)(f)空室等損失	-672	-672	-672	-672	-672	-672	-672	
(g)	空室等損失合計	-8,706	-8,780	-8,854	-8,929	-8,929	-8,929	-8,929	
(h)	貸し倒れ損失	0	0	0	0	0	0	0	
②	運営収益 ①-(g)-(h)	165,466	165,608	166,512	167,477	167,706	167,912	168,096	
(i)	維持管理費	13,068	13,199	13,331	13,464	13,464	13,464	13,464	
(j)	水道光熱費	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	12,611	
(k)	修繕費	3,267	3,267	3,267	3,267	3,267	3,267	3,267	
(l)	プロパティマネジメントフィー	3,061	3,064	3,082	3,101	3,106	3,110	3,114	
(m)	テナント募集費用等	1,004	1,014	1,024	1,034	1,034	1,034	1,034	
(n)	公租公課	土地	4,908	4,908	4,908	4,908	4,908	4,908	
(n)		建物	8,775	8,775	8,775	8,775	8,775	8,775	
(n)		償却資産	0	0	0	0	0	0	
(o)	損害保険料	700	700	700	700	700	700	700	
(p)	その他費用	0	0	0	0	0	0	0	
③	運営費用 (i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)	47,394	47,538	47,698	47,860	47,865	47,869	47,873	
④	運営純収益②-③	118,072	118,070	118,814	119,617	119,841	120,043	120,223	
(q)	一時金の運用益	1,929	1,931	1,935	1,940	1,945	1,949	1,953	
(r)	資本的支出	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	
⑤	純収益 ④+(q)-(r)	112,001	112,001	112,749	113,557	113,786	113,992	114,176	
(参考)									
	OER(運営費用/運営収益)	28.6%	28.7%	28.6%	28.6%	28.5%	28.5%	28.5%	
	預かり一時金(敷金・保証金等)残高	96,450	96,545	96,731	97,000	97,241	97,456	97,649	
	複利現価率	0.950570	0.903584	0.858920	0.816464	0.776106	0.737744	0.701277	
(s)	現在価値	106,465	101,202	96,842	92,715	88,310	84,097	80,069	
(t)	(s)欄合計								862,975
	借入金元利支払額	75,437	75,437	75,437	75,437	75,437	75,437	75,437	
	DSCR	1.48	1.48	1.49	1.51	1.51	1.51	1.51	
	BER	0.71	0.71	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
	自己資金帰属収益	36,564	36,564	37,312	38,120	38,349	38,555	38,739	

(千円)		(u)
10年間の正味純収益の現在価値合計	862,975	(44.0%)
10年後の正味復帰価格の現在価値	1,099,914	(56.0%)
収益価格 (t)+(x)※	1,960,000	

※上3桁未満四捨五入

表④ 改定

8年目	9年目	10年目	11年目
122,937	123,069	123,175	123,271
27,744	27,774	27,799	27,821
150,681	150,843	150,974	151,092
13,068	13,068	13,068	13,068
13,440	13,440	13,440	13,440
0	0	0	0
177,189	177,351	177,482	177,600
-8,257	-9,909	-9,909	-9,909
-672	-806	-806	-806
-8,929	-10,715	-10,715	-10,715
0	0	0	0
168,260	166,636	166,767	166,885
13,464	13,464	13,464	13,464
12,611	12,519	12,519	12,519
3,267	3,267	3,267	3,267
3,117	3,087	3,090	3,092
1,034	1,034	1,034	1,034
4,908	4,908	4,908	4,908
8,775	8,775	8,775	8,775
0	0	0	0
700	700	700	700
0	0	0	0
47,876	47,754	47,757	47,759
120,384	118,882	119,010	119,126
1,956	1,939	1,942	1,944
8,000	10,000	10,000	10,000
114,340	110,821	110,952	111,070
28.5%	28.7%	28.6%	28.6%
97,822	96,946	97,084	97,207
0.666613	0.633663	0.602341	-
76,221	70,223	66,831	-
75,437	75,437	75,437	-
1.52	1.47	1.47	-
0.70	0.69	0.69	-
38,903	35,384	35,515	-

(千円)

売却価格 11年度の⑤÷(z)	1,882,542
売却費用	56,476
復帰価格(u)-(v)	1,826,066
復帰価格現在価値	1,099,914
割引率	5.2%
最終還元利回り	5.9%

査定根拠		
査定方法		補足
依頼者から入手した資料又はその他の資料を採用する場合、修正を加える場合、自らが入手した資料を採用する場合の別及びその根拠	変動予測	
依頼者ご提示資料を採用した。	新規:2~4年目+1.0%、継続:3~4年目+0.5%、以後横ばい。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	新規:2~4年目+1.0%、継続:3~4年目+0.5%、以後横ばい。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	横ばい。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	横ばい。	特になし。
上記記載の収入以外に発生が予測される収入はない。	-	特になし。
OMR等の公表資料を活用し、空室率を査定した。	8年目までは5%、9年目以降は6%。	特になし。
OMR等の公表資料を活用し、空室率を査定した。	8年目までは5%、9年目以降は6%。	特になし。
依頼者ご提示資料より、査定した。	ゼロと予測。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	2~4年目+1.0%、以後横ばい。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	横ばい。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	横ばい。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	3~4年目+0.5%、以後横ばい。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	入れ替え率年〇%と予測し、新規家賃の〇ヶ月分を算定。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	横ばい。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	横ばい。	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	-	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。	横ばい。	特になし。
上記記載の費用以外に発生が予測される費用はない。	-	特になし。
依頼者ご提示資料を採用した。運用利回りは金利動向等に関する公表資料を活用し、査定した。	-	特になし。
依頼者ご提示資料を活用した。	-	特になし。

査定根拠	補足
分析期間満了時点における最終還元利回り、純収益の予測から判断。	特になし。
仲介手数料を見込み、売却価格の3%を計上。	特になし。
「10年物国債流通利回り」の過去3年間の平均値に、不動産投資に特有の不確定要素(リスクプレミアム)等を考慮のうえ査定。	特になし。
分析期間終了時点における資本的支出の増大可能性、流動性等を勘案のうえ査定。	特になし。

後期

「区分所有建物及びその敷地の鑑定評価（住宅地）」

誤	正
P180 上から2行目 業務用不動産の場合、	削除

以 上