

# 第5章

## 不動産鑑定評価基準

### 1節 不動産の鑑定評価とは

仮に、全く同じ不動産が存在したとして、その不動産が田舎にあるのか、東京 23 区内にあるのかで当然価格は変わります。場所だけでも値段が変わるのですから、その他の様々な要因が重なってくると、果たしてその不動産の「**適正な価格**」はいくらなのか判断することは容易ではありません。

そこで、「不動産鑑定評価基準」というルールを定め、**公平公正で客観的な**不動産価格を算出することとしました。この評価基準に基づいて不動産の適正価格を求めていく過程を不動産の鑑定評価と言います。

### 2節 よく出る鑑定評価基準の概念

#### ① 最有効使用の原則

##### 最有効使用の原則

不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（最有効使用）を前提として形成される、という原則

わかりにくいので事例で解説します。

##### 事例 1

駅前にある甲土地について、3 人の購入希望者がいる。

A さん「平屋の戸建を建てたいから、この土地を 5000 万で買う！」

B さん「2 階建ての事務所を建てたいから、1 億でもこの土地を買いたい！」

C さん「10 階建て商業ビルを建てたい、2 億でこの土地を買っても十分採算が合う！」

C さんが一番の高値を提示しました。C さんとしては、駅前にある甲土地であれば自身のビジネスの採算が合う、甲土地の最も有効な使用方法は商業ビルを建てることだと判断したからです。

したがって、最有効使用の原則より、甲土地の価格は 2 億円を基準として決定されるということになります。

#### ② 価格形成要因

不動産の価格は、一般に次の 3 つの組み合わせにより形成されます。

- (1) その不動産に対してわれわれが認める効用
- (2) その不動産の相対的稀少性
- (3) その不動産に対する有効需要

この(1)~(3)の 3 者に影響を与える要因を価格形成要因と言います。

価格形成要因は、一般的要因・地域要因・個別的要因に大別されます。

#### 価格形成要因

- ・ **一般的要因**

景気・政治経済・地形の状態などで影響を与える要因

- ・ **地域要因**

住宅地、商業地、農地などの地域の違いで影響を与える要因

- ・ **個別的要因**

土地であれば駅やスーパーなどの近さ、建物であれば耐震性がどうかなど、不動産固有の要因

## 3節 価格の種類

不動産鑑定評価基準には4つの価格(正常・限定・特定・特殊)が定められています。鑑定評価で求める価格は、基本的には**正常価格**ですが、価格を求める目的に応じ、どの価格を採用するかが変わってきます。

以下、4つの価格の定義を載せますが、試験対策的には、各価格のざっくりとしたイメージと青字のキーワードを押さえるようにして下さい。

### ① 正常価格

**市場性を有する不動産**について、現実の社会経済情勢の下で**合理的と考えられる条件を満たす市場**で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格

イメージは「**通常の売買**をするときの時価」です。

不動産を取引する人が自由に売ったり買ったりできるときの価格で、売り急ぎ・買い進みを誘引するような**特別な事情がない**時の価格ということになります。

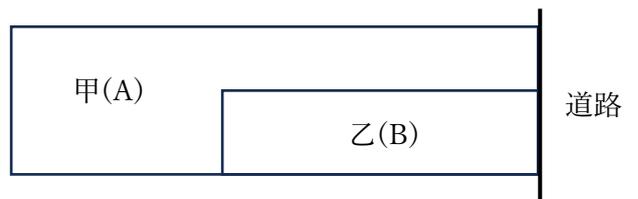
### ② 限定価格

**市場性を有する不動産**について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と**乖離**することにより、**市場が相対的に限定される場合**における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格

イメージは「**特定の当事者間**で成立する価格」です。例を挙げて解説します。

#### 事例2

「甲土地の所有者A」が「乙土地の所有者B」に乙土地を売ってくれと持ち掛けた。



この事例で、もし、AはBの乙土地をゲットして甲と乙を合筆すれば、Aは道路に面した広い土地を手にすることができるわけです。甲土地はテトリスのような形をしているので、利用価値が低そうです。

一方、Bとしても、乙土地をA以外に売ろうとすれば、市場価格(正常価格)でしか売れませんが、Aは乙土地を買うことで「恩恵」を受けることができますから、市場価値よりもAに売ることが可能です。このように、特定の当事者間において成立する価格を限定価格といいます。

### ③ 特定価格

市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することとなる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格

イメージは「会社経営がうまくいかず、やむなく不動産を処分する時の価格」です。

例)民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合。

### ④ 特殊価格

文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格

イメージは「国宝や文化財などの価格」です。

## 4節 鑑定評価の手法

次に具体的な不動産評価額を計算するための手法を学習します。

評価方法は、原価法、取引事例比較法、収益還元法の3つがあります。

それぞれの手法で求めた価格を試算価格といいます。最終的な評価額を決定する場合は、一つの手法で求めた価格に偏ることなく、複数の手法で求めた試算価格を比較検討して最終的な価格を決定するよう努めなければなりません。

### ①原価法

「今現在、評価の対象となる不動産を作ろうとしたら、どれくらいの費用がかかるか」という、費用に着目した評価方式。この方法で算出した試算価格を積算価格という。

まず、鑑定する時点の対象不動産の再調達原価を求めます。次に、この再調達原価に経年劣化などを考慮した原価修正を行うことで積算価格を求めます。



再調達原価：不動産を新築としてもう一度作り直す場合に必要となる原価(材料・人件費など)

減価修正：経年劣化などによる減額分

※減価修正の決定には、築〇年かを考慮する「耐用年数による方法」と、

現物をみて判断する「観察原価法」があり、これらを併用して減価額の決定を行います。

## ②取引事例比較法

似たような不動産の取引事例を比較し、評価の対象となる不動産の価格を評価する方式。  
この方法で算出した試算価格を**比準価格**という。

この手法では過去の複数の事例を収集し、最適な事例を選択していくことになります。  
必要に応じて**事情補正**を行ったり、時期によって価格が変動するため**時点修正**を行ったりします。

また、収集する事例は**近隣地域**、または**同一需給圏内の類似地域**に存するものでなければなりません。  
やむを得ない場合は近隣地域の周辺に係るものからも選択できます。

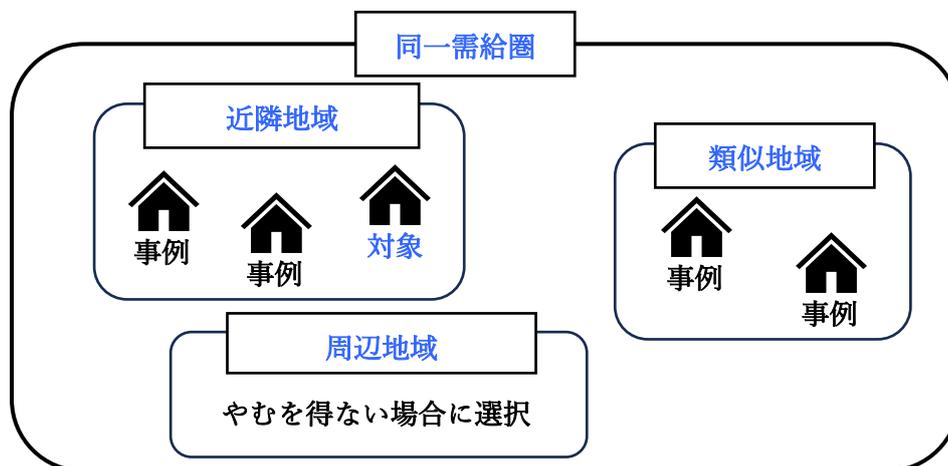
ただし、**投機的な取引の事例を採用することはできません。**

### 同一需給圏

一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域。

つまり、評価の対象となる不動産と「比較できるような不動産」がある地域の範囲のことです。

事例をどこから収集するかは次の図で確認してください。



## ③収益還元法

対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより価格を求める評価方式。以下の2方式に大別される。この手法による試算価格を**収益価格**という。

- ・ **直接還元法** 一期間の純収益を**還元利回り**によって還元する方法
- ・ **DCF法** 連続する複数の期間の純収益から求める方法

※証券化対象不動産の鑑定評価の場合はDCF法を適用しなければならない

※不動産の取引価格の上昇が著しいときは、先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として**収益還元法が活用されるべき**である。(検証：実験の結果に照らして仮説の真偽を確かめること)

【コラム】還元利回りのものすごくざっくりしたイメージ

還元利回りとは「投資額に対する年間利益の割合」のことである。

不動産賃貸業をする場合、物件を購入して「年間いくらの家賃収入があるか」ということは、投資をする側の最大の関心事である。その投資額に対してどれくらいの収益が見込めるかを計算する数字が「還元利回り」である。

たとえば価格が2億円で、還元利回り6%と設定された物件の場合、

想定される1年間の利益は  $20,000 \text{ 万} \times 6\% = 1,200 \text{ 万円}$  と計算される。(今、経費は無視している)

逆に、「年間の収益」と「還元利回り」がわかれば、その不動産の価格がわかるというワケである。

小学校でやった「は・じ・き(はやさ、きょり、じかん)」と同じ関係になる。

