

第5章 不動産鑑定評価基準

問1. 不動産鑑定基準の用語に関して、以下の空欄を埋めよ。

○最有効使用の原則

不動産の価格は、その不動産の効用が1に発揮される可能性に最も富む使用を前提として形成されるという原則。

○価格形成要因

不動産の価格は、一般に

(1) その不動産に対して我々が認める効用

(2) その不動産の2

(3) その不動産に対する3

の組み合わせにより形成され、この(1)～(3)の3者に影響を与える要因を価格形成要因という。価格形成要因は、4要因、5要因、6要因に大別される。

問2. 不動産鑑定基準の価格について、以下の空欄を埋めよ。

① 正常価格 イメージ・・・通常の売買価格

1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

② 限定価格 イメージ・・・特定の当事者間で成立する価格

2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3することにより、市場が相対的に4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

③ 特定価格 イメージ・・・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

5を有する不動産について、法令等による6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7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

④ 特殊価格 イメージ・・・国宝や文化財

8等の一般的に市場性を9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

【解答 1】不動産鑑定基準の用語

・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を前提として形成されるという原則。

・価格形成要因

不動産の価格は、一般に

(1) その不動産に対して我々が認める効用

(2) その不動産の相対的希少性

(3) その不動産に対する有効需要

の組み合わせにより形成され、この(1)～(3)の3者に影響を与える要因を価格形成要因という。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る。

【解答 2】不動産鑑定基準の価格

① 正常価格 イメージ・・・通常の売買価格

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

② 限定価格 イメージ・・・特定の当事者間で成立する価格

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

③ 特定価格 イメージ・・・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

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

④ 特殊価格 イメージ・・・国宝や文化財

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

問3. 不動産鑑定基準の鑑定評価の手法について、以下の空欄を埋めよ。

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 1 価格という。
積算価格は 2 に減価修正をすることで計算される。

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 3 価格という。
収集する事例は 4 地域、または 5 内の 6 地域に存するものでなければならない。
ただし、7 的な取引事例を採用することはできない。

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 8 の現在価値の総和を求めることで価格を求める評価方式。この手法による試算価格を 9 価格という。次の2方式に大別される。
・直接還元法：10 の純収益を 11 によって還元する方法
・DCF法：12 の純収益から求める方法
※証券化対象不動産の鑑定評価は 13 法を適用しなければならない。
※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、14 が活用されるべきである。

【解答 3】不動産鑑定基準の鑑定評価の手法

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。

積算価格は再調達原価に減価修正をすることで計算される。

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。

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らない。

ただし、投機的な取引事例を採用することはできない。

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で価格を求める評価方式。この手法による試算価格を収益価格という。次の2方式に大別される。

・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は DCF法 を適用しなければならない。

※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。

【思い出す】 解答を見ずに説明せよ。

1. 鑑定基準に規定されている価格を4つ挙げ、それぞれのイメージを説明せよ。
2. 鑑定基準に規定されている価格形成要因を3つ挙げよ。
3. 鑑定基準に規定されている鑑定手法を3つ挙げ、どのように鑑定するか説明せよ。