

不動産鑑定士論文式試験

平成25年 本試験問題一 鑑定理論〔論文〕

〔問題1〕（50点）

建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たって、次の問に答えなさい。

- (1) 更地としての最有効使用に加え、建物及びその敷地の最有効使用を判定する際の留意点について述べなさい。
- (2) 更地としての最有効使用と建物及びその敷地の最有効使用の判定結果が異なる可能性がある事例について3つ例示し、具体的に説明しなさい。

【解答例】

小問(1)

不動産の価格は、その不動産の最有効使用を前提として把握される価格を標準として形成されるものであるから、不動産の鑑定評価に当たっては、対象不動産の最有効使用を判定する必要がある。

個別分析とは、対象不動産の個別的要因が対象不動産の利用形態と価格形成についてどのような影響力を持っているかを分析してその最有効使用を判定することをいう。

建物及びその敷地の場合、既に建物が存することにより特定の用途に供されており、その制約下にあるため、その最有効使用の判定に当たっては、現実の建物の用途等が経済的にみて合理的であるか否かに主として着目して、用途の変更等の要否を検討する必要がある。

すなわち、「更地」の最有効使用の判定とは、当該宅地の効用を最高度に発揮する特定の用途を判定することを指すのに対し、「建物及びその敷地」の最有効使用の判定とは、更地としての最有効使用と現実の建物の用途等との合致の有無、乖離の程度を把握し、その結果を踏まえて、①現状利用の継続②暫時現状利用の継続③建物の用途転換等④建物の取壊しのうち、最も合理的なものを選択することをいう。

不動産の最有効使用の判定に当たっては、次の事項に留意すべきである。

- (1) 良識と通常の使用能力を持つ人が採用するであろうと考えられる使用方法であること。
- (2) 使用収益が将来相当の期間にわたって持続し得る使用方法であること。
- (3) 効用を十分に発揮し得る時点が予測し得ない将来でないこと。
- (4) 個々の不動産の最有効使用は、一般に近隣地域の地域の特性の制約下にあるので、個別分析に当たっては、特に近隣地域に存する不動産の標準的使用との相互関係を明らかにし判定することが必要であるが、対象不動産の位置、規模、環境等によっては、標準的使用の用途と異なる用途の可能性が考えられるので、こうした場合には、それぞれの用途に対応した個別的要因の分析を

行った上で最有効使用を判定すること。

- (5) 価格形成要因は常に変動の過程にあることを踏まえ、特に価格形成に影響を与える地域要因の変動が客観的に予測される場合には、当該変動に伴い対象不動産の使用方法が変化する可能性があることを勘案して最有効使用を判定すること。

特に、建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たっては、次の事項に留意すべきである。

- (6) 現実の建物の用途等が更地としての最有効使用に一致していない場合には、更地としての最有効使用を実現するために要する費用等を勘案する必要があるため、建物及びその敷地と更地の最有効使用の内容が必ずしも一致するものではないこと。

- (7) 現実の建物の用途等を継続する場合の経済価値と建物の取壊しや用途変更等を行う場合のそれらに要する費用等を適切に勘案した経済価値を十分比較考量すること。

この場合において、特に以下の点に留意すべきである。

- ① 物理的、法的にみた当該建物の取壊し、用途変更等の実現可能性
- ② 建物の取壊し、用途変更後における対象不動産の競争力の程度等を踏まえた収益の変動予測の不確実性及び取壊し、用途変更に要する期間中の逸失利益の程度

小問(2)

更地としての最有効使用と建物及びその敷地の最有効使用の判定結果が異なる可能性がある事例の具体例としては、次の3つが挙げられる。

- (1) 更地としての最有効使用は共同住宅であるが、現況の建物は店舗用賃貸ビルの場合

貸家及びその敷地の場合、建物所有者の一方的な要求で借家人に立退きを強いることはできないため、最有効使用判定に当たって、用途転換等や取り壊しを選択する場合は、立退きに要する費用や期間、実現性等を十分に勘案する必要がある。しかし、現実には立ち退き交渉には多大な費用や期間を要するのが一般的であるため、「現状利用の継続」が最有効使用と判定されることが多い。

- (2) 更地としての最有効使用は10階建てのオフィスビルであるが現況の建物は8階建てのオフィスビルの場合

この場合、増築等を行うことも考えられるが、高層ビルでの増築は技術的に実現可能性が低く、さらに費用対効果の観点からも合理的と判断されないことが多いことから、「現状利用の継続」が最有効使用と判定されることが多い。

- (3) 更地としての最有効使用はオフィスビルであるが現況の建物はオフィス街の集客力の高いビジネスホテルの場合

通常、最有効使用は、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づく使用方法として判定される。しかるに、リスク等の観点から、特別な経営手段等を必要とするホテルを更地としての最有効使用と判定されることは考えにくいのが一般的である。しかし、現況オフィス街の集客力の高いホテルである

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

ならば，投資採算性が高いことから，ホテル事業の展開を検討している法人や，投資家等が当該不動産の取得をすることが十分に考えられるため，「現状利用の継続」が最有効使用と判定されることが多い。

以上

〔問題2〕（50点）

正常価格と特定価格の成立条件について、次の間に答えなさい。

- (1) 正常価格について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる次の条件について、具体的に説明しなさい。
- ①「買主が通常の資金調達能力を有していること」について
 - ②「対象不動産が相当の期間市場に公開されていることについて
- (2) 法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、対象不動産の最有効使用を前提としない評価として特定価格を求めるケースについて、具体例を2つ挙げて説明しなさい。

【解答例】

小問(1)

不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、鑑定評価の依頼目的及び条件に応じて限定価格、特定価格又は特殊価格を求める場合があるので、依頼目的及び条件に即して価格の種類を適切に判断し、明確にすべきである。なお、評価目的に応じ、特定価格として求めなければならない場合があることに留意しなければならない。

正常価格とは、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をいう。

この場合において、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とは、以下の条件を満たす市場をいう。

1. 市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由であること。なお、ここでいう市場参加者は、自己の利益を最大化するため次のような要件を満たすとともに、慎重かつ賢明に予測し、行動するものとする。
 - (1) 売り急ぎ、買い進み等をもたらす特別な動機のないこと。
 - (2) 対象不動産及び対象不動産が属する市場について取引を成立させるために必要となる通常の知識や情報を得ていること。
 - (3) 取引を成立させるために通常必要と認められる労力、費用を費やしていること。
 - (4) 対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行うこと。
 - (5) 買主が通常の資金調達能力を有していること。
2. 取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ、買い進み等を誘引したりするような特別なものではないこと。
3. 対象不動産が相当の期間市場に公開されていること。

これらのうち、①「買主が通常の資金調達能力を有していること」②「対象不動産が相当の期間市場に公開されていること」については、以下の点に留意すべきである。

通常の資金調達能力とは、買主が対象不動産の取得に当たって、市場における標準的な借入条件（借入比率、金利、借入期間等）の下での借り入れと自己資金とによって資金調達を行うことができる能力をいう。実際の取引においては、市場における標準的な条件と比べて有利な資金調達条件を得ることができる買い手による取引もあるが、有利な資金調達は、買い進みを誘引するので、取引事例の選択にあたって留意すべきであり、必要に応じて事情補正を行うべきである。

相当の期間とは、対象不動産の取得に際し必要となる情報が公開され、需要者層に十分浸透するまでの期間をいう。なお、相当の期間とは、価格時点における不動産市場の需給動向、対象不動産の種類、性格等によって異なることに留意すべきである。また、公開されていることとは、価格時点において既に市場で公開されていた状況を想定することをいう（価格時点以降売買成立時まで公開されることではないことに留意すべきである）。正常価格は、価格時点において形成されるであろう価格であり、この時点が成約時点であると考えられるので、公開期間は価格時点の前にすでに経過していることを前提とすることとなる。当該期間は、対象不動産の種類（戸建住宅、商業ビル等）によって異なることに留意する。

小問(2)

特定価格とは、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場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。

特定価格は、正常価格同様市場性を有する不動産についての価格であるが、法令等（法律、政令、内閣府令、省令等）による社会的要請を受け、市場価格の前提となる「合理的と考えられる条件」を満たさない場合の価格概念である。

特定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。

- (1) 資産の流動化に関する法律又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合
- (2) 民事再生法に基づく評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合
- (3) 会社更生法又は民事再生法に基づく評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合

これらのうち、対象不動産の最有効使用を前提としない評価として特定価格を求めるケースは、(1)(3)である。

(1)について、この場合は、投資法人、投資信託又は特定目的会社（以下、投資法人等という。）に係る特定資産としての不動産の取得時又は保有期間中の価格として投資家に開示されることを目的に、投資家保護の観点から対象不動産の収益力を適切に反映する収益価格に基づいた投資採算価値を求める必要がある。

特定資産の取得時又は保有期間中の価格としての鑑定評価に際しては、資産流動化計画等により投資家に開示される対象不動産の運用方法を所与とする必要がある。当該運用方法は「通常の

使用能力」によっては実現できない場合があることから、必ずしも対象不動産の最有効使用（良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づく）を前提とするものではないため、特定価格として求めなければならない。なお、投資法人等が特定資産を譲渡するときに依頼される鑑定評価で求める価格は正常価格として求めることに留意する必要がある。

鑑定評価の方法は、基本的に収益還元法のうちDCF法により求めた試算価格を標準とし、直接還元法による検証を行って求めた収益価格に基づき、比準価格及び積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定する。

(3)について、この場合は、会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、現状の事業が継続されるものとして当該事業の拘束下にあることを前提とする価格を求めるものである。

鑑定評価に際しては、現状の事業の継続により獲得した収益をもって債務の弁済等を図ることが上記法令の趣旨であり、原則として対象不動産の利用現況を所与とするため、必ずしも対象不動産の最有効使用を前提とするものではないことから特定価格として求めなければならない。

鑑定評価の方法は、原則として事業経営に基づく純収益のうち不動産に帰属する純収益に基づく収益価格を標準とし、比準価格を比較考量の上、積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定する。

鑑定評価報告書の作成に当たっては、鑑定評価の依頼目的及び条件に応じ、当該価格を求めるべきと判断した理由を記載しなければならない。特に、特定価格を求めた場合には法令等による社会的要請の根拠を明らかにしなければならない。

また、正常価格を求めることができる不動産について、依頼目的及び条件により特定価格を求めた場合は、かつこ書きで正常価格である旨を付記してそれらの額を併記しなければならない。

以上