

不動産鑑定士論文式試験

平成26年 本試験問題一 鑑定理論〔論文〕

〔問題1〕（50点）

一般的要因について、次の問に答えなさい。

- (1) 鑑定評価において、なぜ一般的要因を考慮しなければならないか述べなさい。
- (2) 経済的要因を3つ挙げて、鑑定評価額に与える影響について、それぞれ述べなさい。

【解答例】

小問(1)

1. 一般的要因の意義

不動産の価格を形成する要因（価格形成要因）とは、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいう。不動産の価格は、多数の要因の相互作用の結果として形成されるものであるので、不動産の鑑定評価を行うに当たっては、価格形成要因を市場参加者の観点から明確に把握し、分析しなければならない。

価格形成要因は、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。

一般的要因とは、一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因をいい、自然的要因、社会的要因、経済的要因及び行政的要因に大別される。なお、社会的、経済的及び行政的要因は不動産に働きかける外部的要因として理解されるものであり、これらの働きかけを受ける客体としての不動産（土地）そのものについて、自然的要因が考えられるのである。

一般的要因は、地域ごとに異なる影響を与えるという「地域的偏向性」を有しており、不動産の価格は、このような一般的要因の相関結合により生ずる地域要因及び個別的要因を反映して形成される。

2. 一般的要因の把握・分析の必要性

対象不動産の地域分析及び個別分析を行うに当たっては、まずそれらの基礎となる一般的要因がどのような具体的な影響力を持っているかを的確に把握しておくことが必要となる。

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、価格形成要因の分析に当たっては、地域要因及び個別的要因を分析することを通じて、近隣地域の標準的使用や対象不動産の最有効使用を判定しなければならないが、これらの判定に当たっては、その前提として、マクロ的な要因である一般的要因の分析を踏まえる必要がある。具体的には、地域分析や個別分析の前提として、人口の状態、貯蓄・消費・投資等の水準、金融の

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

状態、税制の状態などの一般的要因の分析に基づいて、不動産の用途ごとの有効需要等を的確に把握することが必要である。

また、価格形成要因のうち一般的要因は、不動産の価格形成全般に影響を与えるものであり、鑑定評価手法の適用における各手順において常に考慮されるべきものである。例えば、原価法における再調達原価の査定に当たっては、建設物価や労務費の水準等を、取引事例比較法における時点修正率の査定に当たっては、国民所得の動向等を、収益還元法における還元利回りや割引率の査定に当たっては、金融市場の運用利回りの水準等を、それぞれ適切に反映する必要がある。

さらに、一般的要因は価格判定の妥当性を検討するために活用しなければならない。最終的に鑑定評価額を決定するための作業である試算価格又は試算賃料の再吟味に当たっては、鑑定評価の手順の各段階に誤りや不整合な部分がないかどうかを客観的、批判的に見直し、その結果を踏まえて試算価格の再計算等を繰り返して、試算価格の精度を向上させる作業を行うこととなるが、この場合にも一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否等に留意する必要がある。

このように、一般的要因の分析は鑑定評価にとって重要な意義を有するものである。

小問(2)

一般に財の価格は、その財の需要と供給との相互関係によって定まるとともに、その価格は、また、その財の需要と供給とに影響を及ぼす。

不動産についても他の一般の諸財と同様、需要と供給との有機的な関連をもって経済構造に組み込まれている。つまり、「経済的要因」とは、経済構造や経済情勢に影響を与え、直接的又は間接的に不動産の価格に影響を及ぼす要因をいう。

経済的要因の具体例としては、①貯蓄、消費、投資及び国際収支の状態、②税負担の状態、③国際化の状態、等が挙げられる。

①貯蓄、消費、投資及び国際収支の状態については、例えば、消費の増加は、各種店舗用地等の需要増を通じて鑑定評価額を上昇させる可能性がある。また、不動産投資環境が良好であることは、投資用不動産の需要増を通じて鑑定評価額を上昇させる可能性がある。

②税負担の状態については、例えば、住宅地において、所得税法の特例である「住宅借入金等を有する場合の特別税額控除（いわゆるローン控除）」や「消費税率の上昇（の決定）」は、住宅購入資金等に影響を及ぼし、住宅用地やマンションの駆け込み需要増を通じて鑑定評価額を上昇させる可能性がある。反対に特別税額控除の廃止後や、消費税率上昇後は駆け込み需要による反動等から不動産需要を減少させ、鑑定評価額を下落させる可能性がある。

③国際化の状態については、例えば、わが国の金融、資本市場等の強大化等に伴う国際化の進展は、都心のオフィスビルや昼夜営業の小売店舗等の用地の需要増を通じて鑑定評価額を上昇させる可能性がある。

以 上

[問題2] (50点)

戸建住宅地域内に存する法人所有の社宅（自用の建物及びその敷地）の売却に係る鑑定評価について、建物及びその敷地の最有効使用の判定を行うに当たり、実務上、検討すべき具体的内容とその留意点を答えなさい。

【前提条件】

対象不動産は、ファミリータイプの住戸30戸で構成される一棟の建物（築15年の鉄筋コンクリート造3階建共同住宅）とその敷地（地積3,000㎡）であり、現在、すべて空室となっている。価格形成要因の分析の結果、更地としての最有効使用は、地積が150㎡程度の戸建住宅の敷地として分割利用することと判定した。

【解答例】

1. 建物及びその敷地の最有効使用判定の意義

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（最有効使用の原則）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最有効使用の判定とは、その敷地部分の更地としての最有効使用を踏まえ、現状の建物利用の継続の適否を判定することであり、より具体的には、「現状の建物利用の継続」、「建物の用途変更・構造改造等」、「建物の取壊し」、の3つのシナリオのうち、いずれが最も合理的かを判定することを意味する。

2. 建物及びその敷地の最有効使用判定上の留意点

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。

- (1) 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。
- (2) 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充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

3. 設問の案件において具体的に検討すべき事項

設問の対象不動産の最有効使用としては、上記1.の3つのシナリオいずれも該当する可能性があり、具体的には(1)「法人社宅のまま現況利用を継続すること」、(2)「一般的な共同住宅にリニューアル（改造）すること」、(3)「現況建物を取り壊して更地化すること」、が考えられるが、各シナリオごとに想定される典型的な市場参加者（需要者）が異なるので、市場分析により、主たる市場参加者の属性や行動基準、当該市場参加者の観点から見た対象不動産の市場競争力等を分析の上、上記2.の最有効使用判定上の留意点を踏まえ、3つのシナリオに基づく価格を試算し、結論が最も高く求められるものを最有効使用と判定すべきである。

(1) 「法人社宅のまま現況利用を継続すること」を前提とする価格

この場合、典型的な需要者は対象不動産を現況のまま社宅として利用することを前提として購入する法人と考えられることから、当該需要者が重視する従業員の通勤、生活上の利便性を念頭に、①原価法による積算価格、②取引事例比較法による比準価格及び③収益還元法による収益価格を関連づけて、当該シナリオに基づく価格を試算する。

①原価法における減価修正に当たっては、耐用年数に基づく方法を適用する場合には、築15年という経過年数のみならず経済的残存耐用年数に重点を置いて判断すべきであり、その際、物理的要因のみならず、機能的要因（設備の不足等）、経済的要因（付近の環境との不適合）も十分に考慮し、残存耐用年数の短縮や観察減価の計上を検討すべきである。

②取引事例比較法における事例の選択に当たっては、類似する社宅の取引事例を採用する必要があるが、その稀少性から、事例収集の対象は同一需給圏内の代替競争不動産が中心となると考えられる。また、地域要因、個別的要因の比較に当たっては、社宅としての利便性等を念頭に格差修正率を判定しなければならない。

③収益還元法の適用に当たっては、現在すべて空室であることから、新規に賃貸を想定することとなるが、社宅の場合、間取り、設備等が一般的な共同住宅と比較して劣り、社員食堂等の賃貸の対象とならない共用部分を有することも多く、個別の住戸の賃貸を想定する方法のほか、社宅として法人契約で一棟貸しすることを想定する方法も考えられる。

(2) 「一般的な共同住宅にリニューアル（改造）すること」を前提とする価格

この場合、典型的な需要者は対象不動産を一般的な賃貸共同住宅等に用途変更・構造改造等を行い、賃料収入の獲得を企図する投資家と考えられることから、当該需要者が重視する収益性を念頭に、用途変更後の経済価値の上昇の程度、必要とされる改造費等を考慮して、当該シナリオに基づく価格を試算する。

具体的には、用途変更後の賃貸共同住宅の状態を所与として、上記(1)と同様の3手法を適用、調整の上、用途変更後の価格を求め、改造費等を控除して試算する。

①原価法における再調達原価の査定に当たっては、当初建築部分だけでなく改造等で追加した部分も加味する必要がある。また、減価修正に当たっては、改造、修繕等による物理的な耐用年

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

数の延長のほか、賃貸に適した間取り、設備に改装することによる機能的陳腐化の解消や市場性の向上等を考慮する。

②取引事例比較法に当たっては、用途変更後の賃貸共同住宅を前提として類似する事例を選択し、要因比較を行う必要がある。

③収益還元法の適用に当たっては、個別住戸の賃貸が前提となるため、改造により無駄な共用部分を削減し賃貸面積が拡大できるか、地域の賃貸需要と適合し、収益効率（賃料単価）の高い間取り、面積の住戸（ワンルーム、2人入居向け等）に改装できるか否か等を詳細に検討し、用途変更、改装による賃料収入や投資選考度の向上を適切に反映しなければならない。

(3) 「現況建物を取り壊して更地化すること」を前提とする価格

この場合、典型的な需要者は現況建物を取り壊して戸建住宅用地として区画割り、分譲することを企図する開発事業者と考えられることから、当該需要者が重視する投資採算性を念頭に、建物の解体による発生材料の価格から取壊し、除去、運搬等に必要な経費を控除した額を、当該敷地の最有効使用に基づく価格に加減して、当該シナリオに基づく価格を試算する。

敷地の最有効使用に基づく価格（更地価格）の査定に当たっては、①開発法及び②取引事例比較法を適用することとなる。なお、戸建住宅地域（既成市街地）に存し再調達原価（素地価格）の把握は困難であることから原価法は適用せず、賃貸共同住宅は敷地の最有効使用と合致しないことから土地残余法も適用しないのが通常である。

開発法の適用に当たっては、対象地を区画割りして分譲することを想定するが、その際には、販売価格に直接的に影響する快適性、利便性のほか、有効宅地率（道路潰地の有無、各区画の形状等）等を検討し、販売総額が最大となる区画割りを想定することが必要である。また、形状、高低差、道路状況等を考慮して造成費用を査定する。

取引事例比較法における事例の選択に当たっては、同程度の規模の戸建住宅開発素地の取引事例を採用する必要があり、上記(1)と同様、同一需給圏内の代替競争不動産の事例が中心となると考えられる。地域要因、個別的要因の比較に当たっては、上記開発法との整合を図る必要があり、開発事業者が重視する要因に着目して格差修正率を判定すべきである。

このようにして求めた更地価格から取壊し費用等を控除し、発生材料価格が認められる場合にはこれを加算して、当該シナリオによる価格を試算する。

以 上