

[問題3] (50点)

対象不動産が、貸家及びその敷地に係る中層共同住宅の場合における建物の再調達原価について、次の問に答えなさい。

- (1) 建物の再調達原価を求めるための2つの方法について、それぞれの長所と短所について述べなさい。
- (2) 対象不動産は、平成23年に建築され、価格時点（平成26年8月1日）では、対象不動産と類似する中層共同住宅の建築費は、平成23年より大幅に上昇している。
 - ① 建物の再調達原価を求める際の留意点を述べなさい。
 - ② 試算価格の調整における積算価格の再吟味に際して、建物の再調達原価について再吟味すべき内容について述べなさい。

【解答例】

小問(1)

貸家及びその敷地とは、建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であるが、建物が賃貸借に供されている場合における当該建物及びその敷地をいう。

貸家及びその敷地の鑑定評価額は、実際実質賃料（売主が既に受領した一時金のうち売買等に当たって買主に承継されない部分がある場合には、当該部分の運用益及び償却額を含まないものとする。）に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益還元法による収益価格を標準とし、原価法による積算価格及び取引事例比較法による比準価格を比較考量して決定するものとする。

原価法は、主として不動産価格の費用性に着目して、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格（積算価格）を求める手法である。

再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいう。

建物の再調達原価は、建設請負により、請負者が発注者に対して直ちに使用可能な状態で引き渡す通常の場合を想定し、発注者が請負者に対して支払う標準的な建設費に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求めるものとする。

再調達原価を求める方法には、①直接法及び②間接法があり、収集した建設事例等の資料としての信頼度に応じていずれかを適用するものとし、また、必要に応じて併用する。

① 直接法は、対象不動産について直接的に再調達原価を求める方法である。

直接法は、対象不動産について、使用資材の種別、品等及び数量並びに所要労働の種別、時間等を調査し、対象不動産の存する地域の価格時点における単価を基礎とした直接工事費を積算

し、これに間接工事費及び請負者の適正な利益を含む一般管理費等を加えて標準的な建設費を求め、さらに発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して再調達原価を求める。

この方法は、設計図書や請負工事契約書の内訳明細書、標準建築費の単価表が把握できる場合に有効な方法であるが、使用資材の単価の判定等、建築に関する専門的な知識が必要である。

また、建設に要した直接工事費、間接工事費、請負者の適正な利益を含む一般管理費等及び発注者が直接負担した付帯費用の額並びにこれらの明細(種別、品等、数量、時間、単価等)が判明している場合には、これらの明細を分析して適切に補正し、かつ、必要に応じて時点修正を行って再調達原価を求めることができる。

この方法は、実際に建築に要した建築費及び内訳が把握できる場合に有効な方法であるが、建築時点が古い場合には時点修正率の査定が困難である。

② 間接法は、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等に存する対象不動産と類似の不動産又は同一需給圏内の代替競争不動産から間接的に対象不動産の再調達原価を求める方法である。

間接法は、当該類似の不動産等について、素地の価格やその実際の造成又は建設に要した直接工事費、間接工事費、請負者の適正な利益を含む一般管理費等及び発注者が直接負担した付帯費用の額並びにこれらの明細(種別、品等、数量、時間、単価等)を明確に把握できる場合に、これらの明細を分析して適切に補正し、必要に応じて時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って、対象不動産の再調達原価を求める。

この方法は、対象不動産と規模、用途、構造、性格等が類似する事例を多数収集できる場合に有効な方法であるが、地域による労働単価や輸送コストの差、品等格差を判定する必要があるが、事例が少ない場合等には精度が劣る。

小問(2)

① 建物の再調達原価を求める際の留意点

対象建物は築後3年の建物であるが、建築費が大幅に上昇しているため、価格時点に近い時点の標準建築費単価や建設事例を採用することに留意する。また、時点修正率の査定に当たって標準建築費指数を採用する場合、当該指数は元請業者の原価指数の性格を有しており、諸経費や利潤に対する考慮が欠けているため、発注者が実際に支払う契約金額と乖離している場合があることに留意する。

② 試算価格の調整で再吟味すべき内容

試算価格の調整とは、鑑定評価の複数の手法により求められた各試算価格の再吟味及び各試算価格が有する説得力に係る判断を行い、鑑定評価における最終判断である鑑定評価額の決定に導く作業をいう。

試算価格の再吟味とは、試算価格の調整の過程において、鑑定評価の各手順について見直し、誤りなく適切に行われているかどうか、整合性がとれているかどうかについて、客観的・批判的に検証し、その結果を試算価格にフィードバックして再計算する作業を繰り返すことによっ

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

て，その試算価格の精度と信頼性を可能な限り向上させる作業をいう。

建物の再調達原価における再吟味に当たっては，適用方法の妥当性，採用単価や採用事例の選択，事情補正の有無，必要性，補正率，時点修正率，品等格差等の各種判断が適切であったか否かについて検証する。特に本問の場合，近年の建築費の上昇を建物再調達原価に十分反映できていない可能性があるので，事例の選択や時点修正率の査定に誤りがなかったかどうかを再検証する必要がある。

以 上

〔問題4〕（50点）

宅地見込地の鑑定評価に関し、次の問に答えなさい。

- (1) 依頼者から「宅地見込地として」対象不動産を鑑定評価してほしいという要請があった場合の留意点について述べなさい。
- (2) 宅地見込地の鑑定評価の手法を示し、「熟成度に応じて適正に修正する」方法について説明しなさい。
- (3) 市街化区域に存する地積が3,000㎡の農地（田）を対象に鑑定評価を行う場合において、宅地見込地と判定するか否かの判断基準について述べなさい。
- (4) 近年の我が国の人口動態を踏まえ、「都市の外延的發展を促進する要因の近隣地域に及ぼす影響度」の観点から宅地見込地の鑑定評価を行う際の留意点を述べなさい。

【解答例】

小問(1)

宅地見込地とは、農地地域・林地地域等の宅地地域以外の種別の地域から、宅地地域（居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物、構築物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域）へと転換しつつある地域のうちにある土地をいう。

宅地見込地か否かの判断は、すなわち地域及び土地の種別の判断であるが、不動産の価格を形成する諸要因の作用は、当該不動産及びその属する地域の種別に応じて異なるものである。よって、不動産の種別の的確な判断は、的確な鑑定評価の大前提となるものであり、これは、「当該用途に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点から見て合理的」という基準によって、巨視的かつ客観的に行われるべきものである。特に、宅地見込地の場合、これを農地又は林地とするか宅地見込地とするかによって、鑑定評価額が大きく異なることから、慎重な判断が必要である。

以上より、種別の判断は、鑑定評価の主体（不動産鑑定士）の主體的な判断によってなされなければならないものであり、この判断を安易に依頼者指示や条件設定に委ねてはならない。

設問のような要請があった場合には、依頼者に十分説明のうえ、職業専門家として毅然とした対応を取る事が必要である。

小問(2)

宅地見込地の鑑定評価額は、比準価格及び当該宅地見込地について、価格時点において、転換後・造成後の更地を想定し、その価格から通常の造成費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除し、その額を当該宅地見込地の熟成度に応じて適正に修正して得た価格を関連づけて決定するものとする。

また、熟成度の低い宅地見込地を鑑定評価する場合には、比準価格を標準とし、転換前の土地の

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

種別に基づく価格に宅地となる期待性を加味して得た価格を比較考量して決定するものとする。

「熟成度に応じて適正に修正する」方法とは、対象地において最有効使用の開発事業を実施する事を想定し、将来見込まれる販売収入の現在価値から、開発に係る諸経費の現在価値を控除して求めた土地価格に、宅地開発事業に着手するまでの待機期間とその蓋然性、必要とされる借入金利等を考慮して減額修正（熟成度修正）を行って、対象地の試算価格を求める方法である。

更地評価における「開発法」に類似した方法であるが、価格時点において直ちに開発事業に着手することを基本とする「開発法」とは異なり、待機期間を考慮した熟成度修正が行われる点が特徴的である。

小問(3)

宅地見込地と判定するに当たっては、不動産鑑定士が客観的な事実関係の分析及び将来の予測等に基づいて、将来宅地として利用することの合理性と蓋然性について判断する必要がある、宅地需給の動向、位置、自然的環境、土地利用上の規制、道路条件等について十分な調査が不可欠である。

設問の土地について宅地見込地と判定するか否かの判断基準は、大きく①開発後の宅地の需要と、②宅地開発の可能性の2つに分けられる。

まず、①開発後の宅地の需要についてみると、対象地は市街化区域内の土地であるが、必ずしも現実に市街化が進行しているとは限らず、また、立地条件、地勢、周辺の土地利用状況等より、新たな宅地の需要が認められない場合も十分考えられる。

宅地見込地であるためには、近隣地域が宅地地域へ転換する過程にあることが必要であるが、上記のような観点から新たな宅地需要が認められず、今後も市街化区域内の農地地域として現況に準じた土地利用が行われると判断される場合は、当該土地を宅地見込地として判定することに合理性は認められない。

次に、②宅地開発の可能性についてみると、対象地の地積は3,000㎡であるので農地法上の転用手続きを経たうえでの開発許可が必要となるが、当該許可基準(接道の確保等)との関係性の中で、合理的な住宅開発想定が行えない場合が考えられる。また、対象地が生産緑地に指定されている場合においては、解除要件（指定後30年の経過等）を満たさなければ宅地転用はなしえない。このように、特に公法上の規制との兼ね合いの中で、宅地開発の想定が困難な場合は、当該土地を宅地見込地として判定することに合理性は認められない。

以上のように、設問のような土地を宅地見込地と判定するためには、実質的な条件ともいえる①開発後の宅地の需要と、これを担保する条件である②宅地開発の可能性の2つの条件を満たすことが必要である。

小問(4)

我が国の人口は既に減少期に入っており、従前は人口減少にも関わらず増加していた世帯数についても減少に転じた都道府県が出てきている。また、人口の増減については、都心部に人口が集中する一方で、地方部においては人口減少が著しいという実態もみられる。

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

このような人口動態をかながみれば、そもそも住宅需要も低減傾向にあることは論理必然であり、空き家率の上昇も近年クローズアップされている。そしてこれらの傾向は、特に宅地見込地等の存する地方部のエリアにおいて特に顕著となる傾向を有している。

都心部の人口の集中に伴う宅地化の膨張圧力は、設問の「都市の外延的發展を促進する要因」のひとつといえるが、このような要因の作用の程度は、対象地を宅地見込地と判定するための判断基準のひとつとして勘案する必要があり、さらに、宅地見込地と判定した場合には、熟成度の高低の判定や、取引事例比較法における要因格差の判定、熟成度に応じて適正に修正する方法における割引期間や事業リスクの査定等においても、上記の人口動態等を踏まえ、慎重な判断を行う必要がある点に留意すべきである。

以 上