

不動産鑑定士論文式試験

平成28年 本試験問題一 鑑定理論〔論文〕

〔問題 1〕（50点）

正常価格を求める鑑定評価における試算価格の調整について，次の各問に答えなさい。

- (1) 試算価格の再吟味に当たって，特に留意すべき事項として不動産鑑定評価基準に示されている事項のうち，「各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性」を除く 5 つを挙げなさい。
- (2) 「各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性」について具体的に説明しなさい。
また，例として更地の正常価格を求める鑑定評価の場合に，容積率が取引事例比較法及び収益還元法（土地残余法）の適用において互いにどのように考慮されるべきか簡潔に述べなさい。
- (3) 試算価格が有する説得力に係る判断に当たって留意すべき「対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性」について具体的に説明しなさい。

【解答例】

小問(1)

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。

試算価格の調整に当たっては、対象不動産の価格形成を論理的かつ実証的に説明できるようにすることが重要である。このため、鑑定評価の手順の各段階について、客観的、批判的に再吟味し、その結果を踏まえた各試算価格が有する説得力の違いを適切に反映することによりこれを行うものとする。

試算価格の再吟味とは、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、試算価格の精度と信頼性を向上させる作業をいう。

この再吟味に当たっては、設問の事項のほか、特に次の事項に留意すべきである。

①資料の選択、検討及び活用の適否、②不動産の価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、③一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、④各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断の適否、⑤単価と総額との関連の適否

小問(2)

1. 更地の鑑定評価と設問の留意事項について

更地とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう。

更地は、当該宅地の最有効使用に基づく経済的利益を十全に享受することを期待し得るものであるから、更地の鑑定評価に当たっては、当該宅地の最有効使用を前提とした価格を求める必要がある。

更地の鑑定評価額は、①更地並びに配分法が適用できる場合における建物及びその敷地の取引事例に基づく取引事例比較法による比準価格並びに②土地残余法による収益価格を関連づけて決定するものとする。再調達原価が把握できる場合には、③原価法による積算価格をも関連づけて決定すべきである。当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、さらに④開発法による価格を比較考量して決定するものとする。

設問の「各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性」とは、各手法の適用によって求められた試算価格相互間において、価格形成要因の扱いに矛盾が生じていないことを意味している。したがって、再吟味に当たっては、ある試算価格には適切に反映されている要因が、他の試算価格には一切反映されていない、または反映の程度等において整合性が保たれていないといった誤りの有無について検討しなければならない。

2. 取引事例比較法・土地残余法における容積率の反映について

設問の「容積率」は、建築可能な建物の延床面積を左右し、更地の最有効使用を大きく左右する要因であることから、当該要因の分析結果は、鑑定評価の手法の適用、試算価格の調整等における各種

の判断において適切に反映すべきである。

① 取引事例比較法と容積率について

取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格（比準価格）を求める手法である。

取引事例比較法の適用に当たっては、まず、a.取引事例の選択に当たって、対象不動産と容積率が類似する土地に係る取引事例を選択すべきであり、また、b.地域要因及び個別的要因の比較に当たって、対象不動産と取引事例との間に容積率の相違がある場合には、適切に格差修正率に反映すべきである。ただし、戸建住宅地や郊外路線商業地等においては、必ずしも容積率の相違が価格形成に影響するとは限らないので、市場参加者の観点から、格差修正の必要性の有無等を適切に判定しなければならない。

② 土地残余法と容積率について

土地残余法は、対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し、収益還元法以外の手法によって想定建物等の価格を求め、当該想定建物及びその敷地に基づく純収益から想定建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元し、これによって対象不動産の試算価格（収益価格）を求める手法である。

前述のとおり、更地の価格は、当該宅地の最有効使用を前提とした価格として求める必要があるため、更地について土地残余法を適用する場合、まず、最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定しなければならない。この想定に当たっては、対象地について許容されている容積率に準拠した建物を想定しなければならない。この場合、高度商業地や高層マンション用地においては、通常、容積率を充足した建物を想定するが、戸建住宅地や郊外路線商業地等においては、必ずしも許容容積率を充足する建物が最有効使用とは限らないので、市場参加者の観点から、最有効使用建物に係る容積率の充足度等を適切に判定しなければならない。

小問(3)

試算価格が有する説得力に係る判断とは、どの試算価格が最も重要か、あるいはどの試算価格をどの程度重視して鑑定評価額を決定すべきかを見極める作業をいう。

この判断における「対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性」とは、換言すれば、「市場分析の結果と各手法との適合性」を意味する。

市場分析とは、地域分析・個別分析の各手順において、対象不動産に係る市場の範囲、主たる市場参加者の属性や行動基準・需給動向や対象不動産の市場競争力等を分析し、現実の市場の実態を把握することをいう。

不動産の価格形成において、市場参加者は主導的な役割を果たしていることから、各試算価格が有する説得力に係る判断に当たっては、市場分析の結果を踏まえ、典型的な市場参加者が重視する価格

形成要因を最も的確に反映している試算価格を重視すべきである。

例えば、対象不動産（更地）の最有効使用が分譲マンションと判定されている場合には、典型的な需要者としては、分譲マンションの開発・分譲を目的とする開発事業者が想定される。当該需要者は、通常、開発事業による事業採算性を重視して取引の意思決定を行うことから、事業採算性に係る各種の要因（販売価格や投下資本収益率等）が適切に査定できれば、開発法による価格の重み付けは高まる。

また、対象不動産が賃貸用不動産（現況継続が最有効使用）の場合には、典型的な需要者としては、収益物件の取得を目的とする投資家が想定される。当該需要者は、通常、投資対象となる不動産の収益性を重視して取引の意思決定を行うことから、収益性に係る各種の要因（賃料収入や還元利回り等）が適切に査定できれば、収益価格の重み付けは高まる。

以 上

〔問題2〕（50点）

建付地について，次の各問に答えなさい。

- （1）建付地の定義についてその特徴を挙げて説明しなさい。
- （2）建付地の価格が更地価格を上回る，いわゆる建付増価が生じている場合について2つ例を挙げ，建付増価が生ずる理由について簡潔に説明しなさい。
- （3）建付地の鑑定評価額の求め方について簡潔に説明しなさい。
- （4）複合不動産価格をもとに建付地の価格を求める2つの方法を挙げ，その定義を簡潔に説明し，それぞれの方法の留意点について説明しなさい。

【解答例】

小問(1)

宅地の類型は、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて、更地、建付地、借地権、底地、区分地上権等に分けられる。

建付地とは、建物等の用に供されている敷地で建物等及びその敷地が同一の所有者に属している宅地をいい、自用の建物及びその敷地のほか、貸家及びその敷地の敷地部分（貸家建付地）も建付地に該当する。

建付地は、建物等と結合して有機的にその効用を発揮しているため、建物等と密接な関連を持つものであり、したがって、建付地の鑑定評価は、建物等と一体として継続使用することが合理的である場合において、その敷地（建物等に係る敷地利用権原のほか、地役権等の使用収益を制約する権利が付着している場合にはその状態を所与とする。）について部分鑑定評価をするものである。

建付地の鑑定評価は、現況利用の継続が最有効使用の建物及びその敷地について、敷地部分の部分鑑定評価（不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として、その不動産の構成部分を鑑定評価の対象とすること）を行うものであり、「現況の建物等の使用を前提とした価格を求める」という特徴がある。

小問(2)

建付地は、敷地上に建物が存在しているため、その使用方法是当該建物によって制約を受ける。当該建物が敷地の「更地として」の最有効使用の建物と相違し、敷地の効用が十分に活かされていないような場合（例えば、高度商業地において、法令上許容されている容積率を十分に消化していない建物等）、当該建付地の価格は、そこに最有効使用の建物が存する場合に比べて低くなる（これを建付減価という）。したがって、建付地の鑑定評価額は、原則として更地としての価格が上限となる。

しかし、①敷地上に建築基準法第3条第2項に規定されている、いわゆる既存不適格建築物（例えば、現行の法令上許容される容積率を上回る床面積の建物等）が存する場合には、当該建物が存続する限りにおいて、更地の最有効使用を上回る効用（高度利用）を享受し得る。また、②敷地上に更地としての最有効使用に合致する建物が存する場合、更地の場合と異なり、建物等の建築時に生ずる未収入期間を考慮する必要がないこと等から、現実の取引市場において更地より選好されることがあり、特に貸家建付地の場合には、投資選好度が高まり、増価要因となることが多い。これら2つの場合には、例外的に当該建付地の鑑定評価額が更地としての価格を上回ることがある（これを建付増価という）。

小問(3)

建付地の鑑定評価額は、①更地の価格をもとに当該建付地の更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等敷地と建物等との関連性を考慮して求めた価格を標準とし、②配分法に基づく比準価格及び③土地残余法による収益価格を比較考量して決定するものとする。

ただし、④建物及びその敷地としての価格（複合不動産価格）をもとに敷地に帰属する額を配分し

て求めた価格を標準として決定することもできる。

①の方法は、対象不動産の更地としての価格を求め、当該更地価格に現況建物が存することによる建付増減価修正率を乗じて建付地価格を求めるものである。この場合の建付増減価修正率は、更地の場合に想定される最有効使用建物と現況建物との違いによる土地帰属純収益の格差等を踏まえ、対象不動産に係る市場の特性等を十分考慮して査定する必要がある。

②の方法は、自用の建物及びその敷地又は貸家及びその敷地の取引事例に配分法を適用して建付地の取引事例を抽出し、取引事例比較法を適用する。この場合の取引事例は、敷地と建物との適応の状態が対象不動産と同程度のものを採用すべきである。また、個別的要因の比較に際しては、「土地の個別的要因」のほか、「建物及びその敷地の個別的要因」も反映しなければならない。

③の方法に当たって、純収益を直接法で求める場合には、現況建物に基づく純収益を採用し、間接法で求める場合には、収益事例の選択、個別的要因の比較に関し、上記②と同じ点に留意する必要がある。

小問(4)

複合不動産価格をもとに敷地に帰属する額を配分する方法には主として次の二つの方法があり、対象不動産の特性に応じて適切に適用しなければならない。

① 割合法

割合法とは、複合不動産価格に占める敷地の構成割合を求めることができる場合において、複合不動産価格に当該構成割合を乗じて求める方法である。

構成割合は、原価法によって求めた土地と建物等の積算価格割合を用いることが多いが、収益性の優る貸家及びその敷地等、複合不動産の鑑定評価額が当該不動産の積算価格を大きく上回っている場合においては、内訳価格としての建物価格が再調達原価を上回ってしまうこともあるため、安易に積算価格割合を用いると建物価格が過度に高位に求められてしまうことがある点に留意する必要がある。

② 控除法

控除法とは、複合不動産価格を前提とした建物等の価格を直接的に求めることができる場合において、複合不動産価格から建物等の価格を控除して求める方法である。

建物等の価格は積算価格を中心として求めることが多いが、上記と同様、複合不動産の鑑定評価額が当該不動産の積算価格を大きく上回っている場合において、建物積算価格を単純に控除すると、一体としての増価分がすべて建付地に配分されることとなり、建付地価格が過度に高位に求められてしまうことがある点に留意する必要がある。

したがって、割合法及び控除法いずれの適用に当たっても、複合不動産の鑑定評価額が積算価格を大きく上回っている場合等においては、乖離が発生した要因を分析し、必要に応じて、超過収益を建付地及び建物に適切に配分する等の方法を用いるべきである。

以上