

短答出題年度

H18-10, H22-6, H27-9
H28-6・11

論文出題年度

H18-3, 他8回



収益が最大となる可能性がある使用であっても、特別の使用能力を持つ人による使用、非合法な使用である場合は、最有効使用とはいえません。

こう書け！

16



IV 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（以下「最有効使用」という。）を前提として把握される価格を標準として形成される。この場合の最有効使用は、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ものである。

なお、ある不動産についての現実の使用方法は、必ずしも最有効使用に基づいているものではなく、不合理な又は個人的な事情による使用方法のために、当該不動産が十分な効用を発揮していない場合があることに留意すべきである。

[最有効使用の原則の理論的根拠]

不動産は、人文的特性として用途の多様性を有しているので、同一の不動産について、様々な使用方法を前提とする需要が競合することとなるが、結局のところ、最も高い価格を提示する需要者が当該不動産を取得することになる。この場合、最も高い価格を提示できるのは、その不動産から得られる利潤が最大となる使用方法(最有効使用)を前提とした場合だけである。したがって、不動産の価格は最有効使用を前提として形成される。

