

鑑定理論（論文問題）

<問題1 解答例>

一 小問(1)について

1 不動産の種類とは、不動産の種別及び類型の二面から成る複合的な不動産の概念を示すものであり、この不動産の種別及び類型が不動産の経済価値を本質的に決定づけるものであるから、この両面の分析をまって初めて精度の高い不動産の鑑定評価が可能となるものである。

2 不動産の種別とは、不動産の用途に関して区分される不動産の分類をいい、地域の種別と土地の種別がある。

二 小問(2)について

1 地域の種別は、宅地地域、農地地域、林地地域等に分けられる。

2 宅地地域とは、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をいい、住宅地域、商業地域、工業地域等に細分される。

三 小問(3)について

1 住宅地域とは、居住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をいい、さらに細分化すると、いわゆる優良住宅地域、いわゆる標準住宅地域等の分類が考えられる。

2 いわゆる優良住宅地域とは、敷地が広く、街区及び画地が整然とし、植生と眺望、景観等が優れ、建築の施工の質の高い建物が連たんし、良好な近隣環境を形成する等居住環境の極めて良好な地域であり、従来から名声の高い住宅地域をいう。

いわゆる標準住宅地域とは、敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される居住環境の良好な住宅地域をいう。

四 小問(4)①について

1 不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別される。

- 2 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な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。
- 3 取引事例比較法は、代替の原則を理論的根拠として、市場において発生した対象不動産と代替性を有する取引事例を価格判定の基礎として比準価格を求める手法である。そのため、取引事例比較法は、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合に有効である。

五 小問(4)②について

不動産の種別に特に関連する事例の選択要件としては、「原則として近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るもののうちから選択するものとする」が挙げられる。

近隣地域又は同一需給圏内の類似地域の把握に当たっては、地域の種別を細分化して用途を純化するほど、対象不動産とより代替性を有する取引事例の選択が可能となる。選択された取引事例は、取引事例比較法を適用して比準価格を求める場合の基礎資料となるものであり、収集された取引事例の信頼度は比準価格の精度を左右するものである。

このように不動産の種別の分類は、鑑定評価の手法の適用等の各手順を通じて重要な事項となっており、これらを的確に分類、整理し、細分化することは鑑定評価の精密さを一段と高めることとなるものである。

以 上

<問題2 解答例>

一 小問(1)について

1 不動産の価格を求める鑑定評価に当たっては、基本的事項として、対象不動産、価格時点及び価格の種類を確定しなければならない。

なぜなら、不動産の価格の鑑定評価額は、ある特定の不動産の特定の時点における価格であるので、これら鑑定評価の基本的事項が不明確であると、鑑定評価額は意味のないものになってしまうからである。

2 不動産の鑑定評価を行うに当たっては、まず、鑑定評価の対象となる土地又は建物等を物的に確定することのみならず、鑑定評価の対象となる所有権及び所有権以外の権利を確定する必要がある。対象不動産の確定は、鑑定評価の対象を明確に他の不動産と区別し、特定することであり、それは不動産鑑定士が鑑定評価の依頼目的及び条件に照応する対象不動産と当該不動産の現実の利用状況とを照合して確認するという実践行為を経て最終的に確定されるべきものである。

3 価格形成要因は、時の経過により変動するものであるから、不動産の価格はその判定の基準となった日においてのみ妥当するものである。したがって、不動産の鑑定評価を行うに当たっては、不動産の価格の判定の基準日を確定する必要があり、この日を価格時点という。

4 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に対応した条件により限定価格、特定価格又は特殊価格を求める場合があるので、依頼目的に対応した条件を踏まえて価格の種類を適切に判断し、明確にすべきである。

二 小問(2)①について

1 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。

2 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。

(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。

三 小問(2)②について

- 1 限定価格とは、市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格をいう。

限定価格を求める場合として、隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合が例示されている。

- 2 隣接地の併合を目的とする売買に関連する場合において、寄与の原則が働き併合による増分価値が生じる場合においては、その提示価格は正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離し、市場が相対的に限定されるため、求める価格の種類は限定価格となる。一方、隣接地の併合を目的とする売買に関連する場合においても、併合による増分価値が生じない場合においては、その提示価格は正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離せず、市場が相対的に限定されないため、求める価格の種類は正常価格となる。

四 小問(3)について

正常価格を求めることができる不動産について、依頼目的に対応した条件により限定価格を求めた場合は、両者の関係を明らかにし、無用の混乱を避けるためにかつこ書きで正常価格である旨を付記してその額を鑑定評価報告書に併記しなければならない。

また、鑑定評価報告書における鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連として、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により、限定価格を求めるべきと判断した理由、例えば、併合の場合ならば、増分価値が生じて市場が相対的に限定されることを記載しなければならない。

以 上

<問題3 解答例>

一 小問(1)について

- 1 原価法は、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。

減価修正の目的は、減価の要因に基づき発生した減価額を対象不動産の再調達原価から控除して価格時点における対象不動産の適正な積算価格を求めることである。

減価修正を行うに当たっては、減価の要因に着目して対象不動産を部分的かつ総合的に分析検討し、減価額を求めなければならない。

- 2 減価の要因は、物理的要因、機能的要因及び経済的要因に分けられる。

物理的要因としては、不動産を使用することによって生ずる摩滅及び破損、時の経過又は自然的作用によって生ずる老朽化並びに偶発的な損傷があげられる。

機能的要因としては、不動産の機能的陳腐化、すなわち、建物と敷地との不適合、設計の不良、型式の旧式化、設備の不足及びその能率の低下等があげられる。

経済的要因としては、不動産の経済的不適合、すなわち、近隣地域の衰退、不動産とその付近の環境との不適合、不動産と代替、競争等の関係にある不動産又は付近の不動産との比較における市場性の減退等があげられる。

これらの要因は、それぞれ独立しているものではなく、例えば不動産を使用することによって生じた物理的な破損が機能的陳腐化をまねくというように物理的減価が機能的減価をひき起こし、また、設備の不足が対象不動産の市場性の減退をまねくというように機能的減価が経済的減価に反映する等、相互に関連し、影響を与え合いながら作用していることに留意しなければならない。

二 小問(2)について

- 1 減価額を求めるには、耐用年数に基づく方法及び観察減価法があり、それぞれの短所を補完するために、これらを併用するものとする。

- 2 耐用年数に基づく方法は、対象不動産の価格時点における経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として減価額を把握する方法であり、定額法、定率法等がある。

観察減価法は、対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法である。

- 3 対象建物が複数の分別可能な組成部分により構成されていて、それぞれの経過年数又は経済的残存耐用年数が異なる場合に、これらをいかに判断して用いるかについては、対象不動産の用途や利用状況に即して決定すべきである。例えば、対象建物が木造部分と非木造部分、増築部分と既存部分により構成されている場合においては、できる限り組成部分を分別し、それぞれの特性に応じた減価修正を行う必要がある。特に、建物の躯体・仕上げ・設備では減価のスピード（耐用年数）が異なるため、それぞれの減価額を別途把握した上で合算することが妥当である。

三 小問(3)について

- 1 不動産の価格形成過程を追究し、分析することを本質とする不動産の鑑定評価においては、必要な指針として価格形成過程における基本的な法則性を具体的に現した不動産の価格に関する諸原則を活用すべきである。

室内の仕上げの更新に直接的に関連している不動産の価格に関する原則としては、寄与の原則が挙げられる。

- 2 寄与の原則とは、「不動産のある部分はその不動産全体の収益獲得に寄与する度合いは、その不動産全体の価格に影響を及ぼす。この原則は、不動産の最有効使用の判定に当たっての不動産の追加投資の適否の判定等に有用である。」との原則である。

- 3 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を適用する場合には、寄与の原則を活用して、対象不動産が有する市場性を踏まえ、特に、建物の更新が耐用年数及び減価の要因に与える影響の程度について留意しなければならない。

特に観察減価法では、更新による価値の回復を、直接的に減価額の査定に反映することとなるが、その際には、寄与の原則を活用して、特に更新がもたらす市場性への影響の程度に留意しなければならない。

以 上

<問題4 解答例>

一 小問(1)①について

- 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。
- 2 借地権とは、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）をいう。

二 小問(1)②について

借地権の価格は、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づき土地を使用収益することにより借地権者に帰属する経済的利益（一時金の授受に基づくものを含む。）を貨幣額で表示したものである。

借地権者に帰属する経済的利益とは、土地を使用収益することによる広範な諸利益を基礎とするものであるが、特に次に掲げるものが中心となる。

ア 土地を長期間占有し、独占的に使用収益し得る借地権者の安定的利益

借地権は、法的な面からみると、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）によって、最低存続期間が定められ、定期借地権等を除き契約期間が経過しても借地権設定者に正当事由がない限り契約は更新され、第三者への譲渡の可能性もあり、建物買取請求権が認められる等、借地権者の保護が図られている。

イ 借地権の付着している宅地の経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料との乖離（賃料差額）及びその乖離の持続する期間を基礎にして成り立つ経済的利益の現在価値のうち、慣行的に取引の対象となっている部分

借地権は、経済的な面からみると、地価が上昇したにもかかわらず地代が低く抑えられていることから、借地権者に帰属する経済的利益が発生していることがある。なお、賃料差額の発生原因としては、このような自然発生的なもの、権利金等の授受による創設的なもの、及び両者が混在したものがあげられる。

三 小問(1)③について

借地権の鑑定評価に当たっては、借地権の価格と底地の価格とは密接に関連合っているので、借地権取引の態様及び借地権の態様以外に以下に述べる諸点を十分に考慮して相互に比較検討すべきである。

ア 宅地の賃貸借等及び借地権取引の慣行の有無とその成熟の程度は、都市によって異なり、同一都市内においても地域によって異なることもあること。

イ 借地権の存在は、必ずしも借地権の価格の存在を意味するものではなく、また、借地権取引の慣行について、借地権が単独で取引の対象となっている都市又は地域と、単独で取引の対象となることはないが建物の取引に随伴して取引の対象となっている都市又は地域とがあること。借地権単独では取引の対象とされないものの、建物の取引に随伴して取引の対象となり、借地上の建物と一体となった場合に借地権の価格が顕在化する場合がある。

四 小問(1)④について

- 1 借地権の鑑定評価は、借地権の取引慣行の有無及びその成熟の程度によってその手法を異にするものである。
- 2 借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域における借地権の鑑定評価額は、借地権及び借地権を含む複合不動産の取引事例に基づく比準価格、土地残余法による収益価格、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格及び借地権取引が慣行として成熟している場合における当該地域の借地権割合により求めた価格を関連づけて決定するものとする。

この場合においては、(ア) 将来における賃料の改定の実現性とその程度、(イ) 借地権の態様及び建物の残存耐用年数、(ウ) 契約締結の経緯並びに経過した借地期間及び残存期間等を総合的に勘案するものとする。

五 小問(2)①について

- 1 建物及びその敷地の類型は、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて、自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地、借地権付建物、区分所有建物及びその敷地等に分けられる。
- 2 借地権付建物とは、借地権を権原とする建物が存する場合における当該建物及び借地権をいう。借地権付建物については、建物が借地権者により使用されていることは要件とされていないため、建物が「自用の場合」と「賃貸されている場合」とに分類される。

六 小問(2)②について

借地権付建物で、当該建物が賃貸されている場合、需要者は主に賃料収入を重視するため、その鑑定評価額は、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価格を標準とし、積算価格及び比準価格を比較考量して決定するものとする。

以上