

## 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。
- 2 対象不動産の確定に際しては、現実の用途及び権利の態様並びに地域要因及び個別的要因を所与として不動産の価格を求めることのみでは多様な不動産取引の実態に即応することができず、社会的な需要に応ずることができない場合があるので、条件設定の必要性が生じてくる。

条件の設定は、依頼目的に応じて対象不動産の内容を確定し(対象確定条件)、設定する地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件を明確にし、又は不動産鑑定士の通常の調査では事実の確認が困難な特定の価格形成要因について調査の範囲を明確にするもの(調査範囲等条件)である。したがって、条件設定は、鑑定評価の妥当する範囲及び鑑定評価を行った不動産鑑定士の責任の範囲を示すという意義を持つものである。

#### 二 小問(2)について

鑑定評価の条件は、鑑定評価の対象とする不動産が物的及び権利の態様としてどのような不動産かを確定するため、又は対象不動産の価格形成要因はどのようなものであるかを設定するための条件であるので、条件設定をする場合、鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況を所与とする場合を含め、依頼者との間で当該条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意がなくてはならない。

鑑定評価依頼契約は不動産鑑定業者が行うものであるが、条件設定については、不動産鑑定士が直接、依頼内容の確認を行うべきである。

#### 三 小問(3)①について

- 1 対象不動産の確定に当たって必要となる鑑定評価の条件を対象確定条件といい、鑑定評価の対象とする不動産の所在、範囲等の物的事項及び所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項を確定するために必要な条件である。

対象確定条件としては、対象不動産の権利の態様に関するものとして、価格時点と異なる権利関係を前提として鑑定評価の対象とすることがある。

- 2 使用収益を制約する権利が付着している不動産について、その権利がないものとして鑑定評価を行う場合、例えば、貸家及びその敷地を自用の建物及びその敷地と想定する場合等も対象確定条件に該当する。

対象確定条件を設定するに当たっては、対象不動産に係る諸事項についての調査及び確認を行った上で、依頼目的に照らして、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から妥当性の検討を行う必要がある。

対象確定条件を設定する場合において、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがある場合とは、鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる対象確定条件を設定した場合に、現実の利用状況との相違が対象不動産の価格に与える影響の程度等について、鑑定評価書の利用者が自ら判断することが困難であると判断される場合、すなわち鑑定評価の結果である鑑定評価額をもとに何らかの判断を行う者に対して、その判断を誤らせる可能性があることを意味している。

- 3 条件設定が妥当ではないと認められる場合には、依頼者に説明の上、妥当な条件に改定しなければならない。

#### 四 小問(3)②について

鑑定評価報告書における鑑定評価の条件の箇所には、対象確定条件についてその条件の内容及び評価における取扱いが妥当なものであると判断した根拠を明らかにするとともに、必要があると認められるときは、当該条件が設定されない場合の価格等の参考事項を記載すべきである。

以上

## <問題2 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。
- 2 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、これらを併用するものとする。
- 3 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る。  
経済的残存耐用年数とは、価格時点において、対象不動産の用途や利用状況に即し、物理的要因及び機能的要因に照らした劣化の程度並びに経済的要因に照らした市場競争力の程度に応じてその効用が十分に持続すると考えられる期間をいい、この方法の適用に当たり特に重視されるべきものである。  
耐用年数に基づく方法には、定額法、定率法等があるが、これらのうちいずれの方法を用いるかは、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。  
なお、対象不動産が増築部分と既存部分といった二以上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、また、耐用年数満了時における残材価額をいかにみるかについても、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。
- 4 観察減価法は、対象不動産について、設計、設備等の機能的性、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。  
観察減価法の適用においては、対象不動産に係る個別分析の結果を踏まえた代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度等を適切に反映すべきである。
- 5 耐用年数に基づく方法の短所としては、不動産は毎年規則正しく減価するとは限らず、定額法、定率法等により求めた減価額と不動産の実際の減価額とが一致しない場合がある。一方、観察減価法の短所としては、対象不動産についての外形の観察がベースとなっているため、外部からの観察だけでは発見しにくい減価要因（材質の経年劣化等）を見落とす恐れがある。したがって、それぞれの短所を補完するために、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用するものとされている。

## 二 小問(2)について

- 1 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、対象不動産が有する市場性を踏まえ、特に、建物の増改築・修繕・模様替等の実施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。
- 2 耐用年数に基づく方法を適用する上では、通常、増築部分については、経過年数が新築時点からではなく、増築時点から把握されることになり、経済的残存耐用年数は、既存部分よりも長期のものとなるため、できる限り分別して、経過年数及び経済的残存耐用年数を査定する必要がある。
- 3 観察減価法を適用する上では、増築の実施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、特に増築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3 解答例>

#### 一 小問(1)について

- 1 収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格（収益価格）を求める手法である。
- 2 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い、実際実質賃料に基づき収益価格を求める。

貸家及びその敷地の収益価格を求める方法には、一期間の純収益を還元利回りによって還元する直接還元法と、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計するDCF法がある。

#### 二 小問(2)①について

- 1 土地残余法とは、収益還元法以外の手法によって建物等の価格を求めることができるときに、建物及びその敷地に基づく純収益から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て土地の収益価格を求める方法であり、一期間の純収益に着目する点で直接還元法に分類される。

土地残余法は、対象不動産が更地、建付地及び借地権である場合において、土地と建物等から構成される複合不動産が生み出す純収益を土地及び建物等に適正に配分することができる場合に有効である。

- 2 更地の鑑定評価においては、更地は常に最有効使用が可能であることに鑑み、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定することにより得た純収益又は敷地が最有効使用の状態にある収益事例により得た純収益から土地残余法による収益価格を求める。

建付地の鑑定評価においては、敷地上に建物が存在しているため、現状の建物を賃貸に供した場合に得られる純収益（建物が賃貸中の場合は当該賃貸収入に基づく純収益）又は敷地と建物との適応の状態が同程度の収益事例により得た純収益から土地残余法による収益価格を求める。

借地権の鑑定評価においては、借地契約の内容に基づく建物を前提とした純収益又は借地権の態様が類似する収益事例により得た純収益から土地残余法による収益価格を求める。総費用については、土地に係る公租公課に代えて地代相当額を計上する。また、借地権の還元利回りは、更地に比べ流動性、資産としての安全性が劣ることから、更地の還元利回りよりも高くなる傾向にある。

なお、建付地及び借地権の鑑定評価における土地残余法の適用に当たっては、建物が古い場合には複合不動産の生み出す純収益から土地に帰属する純収益が的確に求められないことが多いので、建物は新築か築後間もないものでなければならない。

## 三 小問(2)②について

- 1 土地残余法の適用に当たっては、賃貸事業におけるライフサイクルの観点を踏まえて、複合不動産が生み出す純収益及び土地に帰属する純収益を適切に求める必要があります、建物の建築に要する未収入期間を考慮して土地に帰属する純収益を査定する場合があります。
- 2 一方、既に賃貸に供されている貸家及びその敷地は、実際実質賃料に基づき直接還元法を適用するため、純収益の査定においては建物の建築に要する未収入期間を考慮する必要がない。

以 上

## <問題4 解答例>

### 一 小問(1)について

- 1 証券化対象不動産とは、資産の流動化に関する法律に規定する資産の流動化に係る不動産取引など証券化に関連する不動産取引の目的である不動産等をいい、その鑑定評価は、各論第3章の定めるところに従って行わなければならない。
- 2 不動産鑑定士は、証券化対象不動産の鑑定評価の依頼者のみならず広範な投資家等に重大な影響を及ぼすことを考慮するとともに、不動産鑑定評価制度に対する社会的信頼性の確保等について重要な責任を有していることを認識し、証券化対象不動産の鑑定評価の手順について常に最大限の配慮を行いつつ、鑑定評価を行わなければならない。
- 3 そのため、不動産鑑定士は、証券化対象不動産の鑑定評価を行う場合にあっては、証券化対象不動産の証券化等が円滑に行なわれるよう配慮しつつ、鑑定評価に係る資料及び手順等を依頼者に説明し、理解を深め、かつ、協力を得るものとする。また、証券化対象不動産の鑑定評価書については、依頼者及び証券化対象不動産に係る利害関係者その他の者がその内容を容易に把握・比較することができるようにするため、鑑定評価報告書の記載方法等を工夫し、及び鑑定評価に活用した資料等を明示することができるようにするなど説明責任が十分に果たされるものとしなければならない。

### 二 小問(2)について

- 1 処理計画の策定に当たっては、あらかじめ、依頼者に対し、証券化対象不動産の鑑定評価に関する次の事項を確認し、鑑定評価の作業の円滑かつ確実な実施を行うことができるよう適切かつ合理的な処理計画を策定するものとする。この場合において、確認された事項については、処理計画に反映するとともに、当該事項に変更があった場合にあっては、処理計画を変更するものとする。  
(1)鑑定評価の依頼目的及び依頼が必要となった背景 (2)対象不動産が証券化に関連する不動産取引の目的である不動産等のいずれに係るものであるかの別 (3)エンジニアリング・レポート（建築物、設備等及び環境に関する専門的知識を有する者が行った証券化対象不動産の状況に関する調査報告書をいう。）、DCF法等を適用するために必要となる資料その他の資料の主な項目及びその入手時期 (4)エンジニアリング・レポートを作成した者からの説明の有無 (5)対象不動産の内覧の実施を含めた実地調査の範囲 (6)その他処理計画の策定のために必要な事項
- 2 処理計画の策定に当たっての確認については、対象不動産の鑑定評価を担当する不動産鑑定士以外の者が行う場合もあり得るが、当該不動産鑑定士が鑑定評価の一環として責任を有するものであることに留意しなければならない。

処理計画の策定に当たって前記(1)から(6)までの事項の確認を行った場合には、それぞれ一定の事項に関する記録を作成し、及び鑑定評価報告書の附属資料として添付しなければならない。

処理計画の策定に当たっての確認において、依頼者から鑑定評価を適切に行うための資料の提出等について依頼者と交渉を行った場合には、その経緯を確認事項として記録しなければならない。また、確認事項の記録を鑑定評価報告書の附属資料として添付することとしているが、鑑定評価書への添付までを求めるものではないが、同記録は不動産の鑑定評価に関する法律施行規則に定める資料として保管されなければならないことに留意する必要がある。

以 上