

鑑定理論（論文問題）**<問題 1 解答例>**

一 小問(1)について

鑑定評価に際しては、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

- 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う。対象確定条件は、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。
- 3 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当該条件設定の妥当性を確認しなければならない。

「鑑定評価書の利用者」とは、依頼者及び提出先等（鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先又は鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合における当該開示の相手方）のほか、法令等に基づく不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえ販売される金融商品の購入者等をいう。

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をいう。

- 4 対象確定条件の設定をする場合、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。また、対象確定条件の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。

三 小問(3)①について

- 1 未竣工建物等鑑定評価とは、造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む。）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすることをいう。
- 2 未竣工建物等鑑定評価を行う場合は、工事が完了しておらず物的に存していない対象を想定して評価対象とするので、小問(2)の妥当性の検討に加え、価格時点において想定される竣工後の不動産に係る物的確認を行うために必要な設計図書等及び権利の態様の確認を行うための請負契約書等を収集しなければならず、さらに、当該未竣工建物等に係る法令上必要な許認可等が取得され、発注者の資金調達能力等の観点から工事完了の実現性が高いと判断されなければならない。

四 小問(3)②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 証券化対象不動産の鑑定評価等、鑑定評価が鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす可能性がある場合には、原則として、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、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件及び調査範囲等条件の設定をしてはならない。

ただし、証券化対象不動産の鑑定評価で、①の要件に加え、工事の中止、工期の延期又は工事内容の変更が発生した場合に生じる損害が、当該不動産に係る売買契約上の約定や各種保険等により回避される場合には未竣工建物等鑑定評価を行うことができるものとする。

- 3 証券化対象不動産については、不特定多数の投資家等の利益保護の観点から、未竣工建物等鑑定評価を行う場合には、建物が未竣工であることに起因するリスクが売買契約書における瑕疵担保条項や建築工事保険等により担保されていることが別途要件として必要となる。

なお、証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価は、取引等における鑑定評価の必要性も勘案して例外的に認められているので、原則として他の条件設定については同様の要件を満たしたとしても行うことはできない。

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。

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 原価法は、不動産の再調達(建築、造成等による新規の調達)に要する原価に着目する原価方式の考え方を中心としており、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができる。

- 3 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。

建設資材、工法等の変遷により、対象不動産の再調達原価を求めることが困難な場合には、対象不動産と同等の有用性を持つものに置き換えて求めた原価（置換原価）を再調達原価とみなすものとする。置換原価は、住宅のような一般的な建築物には有効であるが、神社、仏閣等のような特殊な建築物については、工法や使用資材そのものが価値を持つ場合があるため安易に置換原価を求めるべきではない。

二 小問(2)について

土地の再調達原価は、その素材となる土地の標準的な取得原価に当該土地の標準的な造成費と発注者が直接負担すべき通常の付帯費用とを加算して求めるものとする。

なお、土地についての原価法の適用において、宅地造成直後の対象地の地域要因と価格時点における対象地の地域要因とを比較し、公共施設、利便施設等の整備及び住宅等の建設等により、社会的、経済的環境の変化が価格水準に影響を与えていると客観的に認められる場合には、地域要因の変化の程度に応じた増加額を熟成度として加算することができる。

三 小問(3)について

土地の再調達原価は、その素材となる土地について、近隣地域の周辺等に類似の取引事例があるときは有効なものを求めることができる。

したがって、①の地域に存する土地については、一般的に再調達原価を把握できるため、原価法は適用可能である。

一方、②の地域に存する土地については、一般的に再調達原価を適切に把握できないため、原価法は適用困難である。

四 小問(4)について

- 1 不動産の賃料を求める鑑定評価の手法は、新規賃料にあっては積算法、賃貸事例比較法、収益分析法等がある。
- 2 積算法は、対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料（積算賃料）を求める手法である。

五 小問(5)について

- 1 基礎価格とは、積算賃料を求めるための基礎となる価格をいい、原価法及び取引事例比較法により求めるものとする。基礎価格を元本と果実との相関関係を同じく理論的根拠とする収益還元法で求めることは、循環論に陥るため妥当でない。
- 2 いわゆる「地代」を求める場合の基礎価格は、最有効使用が可能な場合は、更地の経済価値に即応した価格である。建物の所有を目的とする賃貸借等の場合で契約により敷地の最有効使用が見込めないときは、当該契約条件を前提とする建付地としての経済価値に即応した価格である。すなわち、賃貸借等の契約において、賃貸人等の事情によって使用方法が制約されている場合等で最有効使用の状態を確保できない場合には、最有効使用が制約されている程度に応じた経済価値の減分を考慮して求めるものとする。

以 上

＜問題3 解答例＞

一 小問(1)について

- 1 不動産の鑑定評価の方式には、原価方式、比較方式及び収益方式の三方式がある。原価方式は不動産の再調達（建築、造成等による新規の調達）に要する原価に着目して、比較方式は不動産の取引事例又は賃貸借等の事例に着目して、収益方式は不動産から生み出される収益に着目して、それぞれ不動産の価格又は賃料を求めようとするものである。
- 2 不動産の鑑定評価の方式は、価格を求める手法と賃料を求める手法に分類される。価格を求める鑑定評価の手法の適用により求められた価格は、鑑定評価額に至る中間の段階にある試算的な価格であり、試算価格という。

二 小問(2)について

- 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。
- 2 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。
- 3 鑑定評価報告書には鑑定評価額の決定の理由の要旨として試算価格の再吟味及び説得力に係る判断の結果を記載しなければならない。

三 小問(3)について

- 1 個別的要因とは、不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因をいい、土地、建物等の区分に応じて分けられる。
個別的要因の分析結果は、鑑定評価の手法の適用における各種の判断においても反映すべきである。
貸家及びその敷地の鑑定評価額は、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。
- 2 試算価格の調整における各試算価格の再吟味に当たっては、「各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性」に留意すべきである。

「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、鑑定評価の各手法の中には三方式の考え方が複合的に反映されているため、一つの手法で採用されている方式の考え方（方式ごとの要因の捉え方）が他の手法で採用した方式の要因の捉え方と矛盾してはいないという要請である。

- 3 貸家及びその敷地の鑑定評価で建物の個別的要因である「設計、設備等の機能性」が向上した場合、原価法を適用するに当たっては、再調達原価の査定（建物の増改築・修繕・模様替等の内容を踏まえた査定）等において、収益還元法を適用するに当たっては、還元利回り・割引率の査定（引き下げる方向での反映）等において、同一の視点で整合性をたもって反映しているか再吟味する必要がある。

また、貸家及びその敷地の鑑定評価で建物の個別的要因である「維持管理の状態」が向上した場合、原価法を適用するに当たっては、減価修正の査定（減価額の減少）において、収益還元法を適用するに当たっては、総費用の算定における維持管理費の査定（修繕費の減少）等において、同一の視点で整合性をたもって反映しているか再吟味する必要がある。

以 上

＜問題4 解答例＞

一 小問(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 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い、常に最有効使用が可能な類型である。

二 小問(2)について

- 1 更地の鑑定評価額は、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比準価格並びに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、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、さらに次に掲げる価格を比較考量して決定するものとする（この手法を開発法という。）。
 - ① 一体利用をすることが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地に最有効使用の建物が建築されることを想定し、販売総額から通常の建物建築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て得た価格
 - ② 分割利用をすることが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地を区画割りして、標準的な宅地とすることを想定し、販売総額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て得た価格
- 2 開発法は、デベロッパー等の投資採算性に着目した手法であり、販売総額等の想定が適切に行われたときは、開発法による価格は三手法によって求めた試算価格の有力な検証手段となり得るが、不確実性を伴う想定要因が多いため、更地の鑑定評価においては「比較考量」すべきものとされている。

三 小問(3)について

- 1 開発法によって求める価格は、建築を想定したマンション等又は細区分を想定した宅地の販売総額を価格時点に割り戻した額から建物の建築費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用又は土地の造成費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を価格時点に割り戻した額をそれぞれ控除して求めるものとする。

- 2 この場合において、マンション等の敷地又は細区分を想定した宅地は一般に法令上許容される用途、容積率等の如何によって土地価格が異なるので、敷地の形状、道路との位置関係等の条件のほか、マンション等の敷地については建築基準法等に適合した建物の概略設計、配棟等に関する開発計画を、細区分を想定した宅地については細区分した宅地の規模及び配置等に関する開発計画をそれぞれ想定し、これに応じた事業実施計画を策定することが必要である。

四 小問(4)について

開発法の基本式を示すと次のようになる。

$$P = \frac{S}{(1+r)^{n_1}} - \frac{B}{(1+r)^{n_2}} - \frac{M}{(1+r)^{n_3}}$$

五 小問(5)について

- 1 収入・費用を価格時点に割り戻す際に使用される投下資本収益率（ r ）は、デベロッパー等の投資採算性に基礎をおいた収益率であり、借入金利率、開発利潤率及び危険負担率により構成される。
- 2 投下資本収益率（ r ）においては、開発リスク、すなわち、開発を伴う不動産について、当該開発に係る工事が終了し、不動産の効用が十分に発揮されるに至るまでの不確実性に関し、事業者（発注者）が通常負担する危険負担率の考慮が必要となる。

以 上