

-----  
■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■ 不動産鑑定評価基準 ■□■  
-----

(質問) 対象が土地のみの場合は原価法は適用できない？

(回答) 再調達原価を適切に求めることができるときは可能

(記事内容)

#### 【不動産の鑑定評価とは？】

不動産鑑定評価とは、土地もしくは建物またはこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいいます（不動産の鑑定評価に関する法律 2 条 1 項）。言い換えれば、不動産の経済価値を金銭に見積もる行為全般を指します。

なお、同法では、仲介等における価格査定や建築士の建物価格査定等は、不動産の鑑定評価からは除外され、「他人の求めに応じ報酬を得て、不動産の鑑定評価を業として行うこと」が不動産鑑定業と定義され、不動産鑑定士以外の者が鑑定評価を行ってはならないとされています（36 条 1 項）。

#### 【土地の値段は相場だけでは決まらない？】

土地は一般の財のように新たに生産することができないという特徴があります。価格が上昇すれば新規に供給が生じるということもほとんどありません。また、土地はその所在する場所ごとに個別性を持ち、同じ土地は 2 つと存在しません。この性質が不動産の個別の価格に決定的な影響を与えます。

そして、新たに生産できないことと、全く同じものが存在しないことという特性があるため、その情報にも不完全性が生じ、一般の財のような時価を形成する効率的な市場の成立は困難となります。

このような特徴から、不動産の適正な価格については専門家としての不動産鑑定士の鑑定評価活動が必要となるわけです。

#### 【不動産の鑑定評価は 1 つだけ？】

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ります。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をいう。）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す。

**【土地の場合は原価法を適用できない？】**

できます。

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を求める手法です。この手法による試算価格を積算価格といいます。この手法は、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ます。

**【文化財に収益還元法は適用できる？】**

できません。

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を求める手法です。この手法による試算価格を収益価格といいます。この手法は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効です。

また、不動産の価格は、一般に当該不動産の収益性を反映して形成されるものであり、収益は、不動産の経済価値の本質を形成するものです。したがって、この手法は、文化財の指定を受けた建造物等の一般的に市場性を有しない不動産以外のものには基本的にすべて適用すべきものであり、自用の不動産といえども賃貸を想定することにより適用されるものです。

(過去問題にチャレンジ！)

**【問 題】**

不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、不動産鑑定評価基準によれば、誤っているものはどれか。(2020年度問25)

1 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を前提として把握される価格を標準として形成されるが、不動産についての現実の使用方法は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。

2 対象建築物に関する工事が完了していない場合でも、当該工事の完了を前提として鑑定評価を行うことがある。

3 特殊価格とは、一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいい、例としては、文化財の指定を受けた建造物について、その保存等に主眼をおいた鑑定評価を行う場合において求められる価格があげられる。

4 原価法は、対象不動産が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な手法であるが、対象不動産が土地のみである場合には、この手法を適用することはできない。

正解：4

1○ 問題文のとおりです。

2○ 問題文のとおりです。

3○ 問題文のとおりです。

4? 原価法は、対象不動産が建物または建物及びその敷地である場合、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す。対象不動産が土地のみである場合であっても、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ます。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次