

## 不動産鑑定評価書

を  
お読み頂くために

〇〇〇〇〇〇株式会社  
代表取締役 〇〇〇〇殿

この鑑定評価書の宛先です。通常はこの鑑定評価の依頼者です。

(株)京浜  
不動産鑑  
定所之印

株式会社京浜不動産鑑定所

代表取締役 勝木雅 始 乃印

この鑑定評価を受注した、不動産鑑定業者の責任の所在を証するものです。  
この鑑定評価を担当した不動産鑑定士の責任を証する印は巻末にあります。

ご依頼のありました不動産の鑑定評価について、次のとおりご報告申し上げます。

## I 鑑定評価額

### 完全所有権(更地)価格

金51,500,000円 (㎡当たり206,000円)

**鑑定評価額**は、鑑定評価書の結論です。判決の主文のように、通常鑑定評価書の冒頭に記載されます。

鑑定評価額は、不動産の価格という社会現象を人間の精神作用を通して把握したものですから、気温や気圧などの自然現象の観測結果とは異なり、担当した不動産鑑定士の判断であり意見であるということになっています。

## II 対象不動産の表示

所在及び地番	公簿地目	種別	公簿数量	実測数量
〇〇市〇区〇〇1丁目 10番1	宅地	宅地	245.50 ㎡	250.00 ㎡

**対象不動産の表示**は、対象不動産を特定する手がかりで、対象不動産の「所在地」、「地番」、「地目」、「種別」、「数量」をいいます。

「地目」は土地の用途に関する登記簿上の分類で、田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、原野、墓地、境内地、鉄道用地、公衆用道路、雑種地などがあります。

「種別」は土地の用途に応じた鑑定評価上の分類で、宅地、農地、林地、宅地見込地、移行地などがあります。

「公簿数量」は対象地の登記簿上の面積です。

「実測数量」は測量士が測量した正式な測量図面に記載されている面積です。

公簿数量と実測数量は必ずしも一致するとは限りません。

ここで、不動産鑑定評価書の「**必要的記載事項**」について説明します。

不動産鑑定評価書である限り必ず記載しなければならない事項で、「不動産鑑定評価基準」に列挙されています。

項目としては、①「鑑定評価額及び価格または賃料の種類」、②「鑑定評価の条件」、③「対象不動産の表示」④「鑑定評価の依頼目的と価格の種類との関連」、⑤「価格時点及び鑑定評価を行なった日付」、⑥「鑑定評価額決定の理由の要旨」(地域分析、個別分析、最有効使用の判定、鑑定評価方式の適用、試算価格または試算賃料の調整、公示価格との基準に関する事項、その他)、⑦「利害関係の有無」、⑧「鑑定評価を行なった資格者の署名」などがあり、この鑑定評価書もこれに従っています。

### Ⅲ 対象不動産の権利の種類及び類型

1. 権利の種類 : 所有権
2. 類 型 : 更地

対象不動産の「権利の種類」は、民法上の土地の権利の態様をいい、所有権のほかに、借地権、底地、地上権、地役権、区分所有権、区分地上権などがあります。

対象不動産の「類型」は、不動産の利用の状態と権利の態様に応じて区分される不動産の分類をいい、①宅地の類型と、②宅地及び建物の複合不動産の類型とがあります。

①宅地の類型には、「更地」、「建付地」、「借地権」、「底地」などがあります。

②建物及びその敷地の類型には、「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」などがあります。

### Ⅳ 価格の種類

例

正常価格  
限定価格  
特定価格

価格の種類は、前提とする不動産の市場の性格に応じた不動産の価格の分類です。

不動産鑑定評価は、不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示する一連の作業ですが、その不動産の経済価値は、どのような市場を前提とするかによって違いが生じます。

不動産の鑑定評価によって求める価格は第一義的には正常価格ではありますが、依頼目的および条件に応じて他の種類の価格を求めなければならない場合が生じます。

鑑定評価によって求める価格の種類には、①「正常価格」、②「限定価格」、③「特定価格」、④「特殊価格」のあわせて4種類あります。その価格の性格、市場の性格については以下に述べます。

①**正常価格**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成立するであろう市場価値を表示する適正な価格」です。

正常価格は、この世の中の経済社会状況はそっくりそのまま現実のものを前提としておいて、「合理的と考えられる条件」を市場参加者の側に与えます。そこで不動産を取引する人は、市場に自由に参入でき、売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情がなく、取引に一定のルールがあるのは当然としても、何らの強制を受けることなく、自由に、そして合理的に判断できることが保証されていることを言います。

②**限定価格**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」です。土地やその土地上の権利は、分割、併合(権利の場合には分離や混同)の可能性があることから、その分割や併合の当事者の間だけに妥当する価格を求める必要が生じる場合があります。

③**特定価格**は、特定の法令で正常価格以外の価格を求めることが指定されている場合の価格です。

「市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格」です。

特定価格を求める場合は、“法令で特に要請される場合“に限られ、次のような場合があります。

ア.資産の流動化に関する法律又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく鑑定評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合

資産流動化計画等により投資家に開示される対象不動産の運用方法を所与とする必要があることから、必ずしも対象不動産の最有効使用を前提とするものではないため、特定価格として求めなければならないものとされています。

イ.民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合  
早期売却を前提とするため、通常の市場公開期間より短い間で売却されることに伴う減価があり、特定価格として求めなければならないものとされています。

ウ.会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合

事業の継続を前提とする市場価値を求めるもので、対象不動産の最有効使用と必ずしも一致するものではないため特定価格として求めなければならないものとされています。

④**特殊価格**は、「文化財等の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」です。不動産としての費用面(原価性)からの価値を求めるもので、文化財等としての歴史的、文化的価値を求めるものではありません。不動産鑑定業者は骨董品の鑑定はやりません。

次のものについて、その保存等に主眼をおいて評価する場合が例示としてあげられます。

1.文化財等の指定を受けた建築物 2.宗教的建築物 3.現況による管理を継続する公共公益施設の用に供されている不動産

## V 鑑定評価の依頼目的

例

売買のため

道路建設用地取得のため

相続財産価値把握のため

**鑑定評価の依頼目的**は、なぜこの鑑定評価書が必要になったかの事情をいいます。鑑定評価は依頼者の依頼に応じて行なわれるものですから、その意図にかなった鑑定評価を行うためには、依頼の目的をあらかじめ明確にしておく必要があります。

依頼目的を明確にして、それとの関係の整合性を図ることによって、対象不動産の範囲が確定でき、求めるべき価格の種類が決定され、また評価の条件の妥当性、合理性も判断できるわけです。

## VI 鑑定評価の条件

### 1. 対象確定条件

対象地の面積は、実測数量を採用する。

対象地上には建物が所在するが、評価上は当該建物は存しないものとして評価する。

**鑑定評価の条件**は、対象不動産を確定するためと、鑑定評価の依頼目的に応じた鑑定評価を行うために必要になる項目で、(1)対象確定条件と(2)要因条件(付加条件)の二種があります。

**対象確定条件**は、対象不動産の所在、範囲を確定する条件をいい、次のようなものがあります。

- ① 3筆をあわせて1画地として評価する。
- ② 1筆900㎡の土地のうち、売買が予定されている前面道路沿い250㎡を評価対象とする。
- ③ 土地建物が一体となった複合不動産につき、建物は観念的に存在しないものと想定して、土地部分のみを評価する(独立鑑定評価 土地は常に最有効使用を前提として評価可能)。
- ④ 土地建物が一体となった複合不動産につき、その状態を所与としてして、土地部分のみを評価の対象とする(部分鑑定評価 建物が土地にふさわしくない時には、土地の価値は最有効使用を下回る結果になる)

鑑定評価の条件は、依頼内容、評価の目的に即して依頼者と不動産鑑定士とが話し合っ  
て決めるものであり、不動産鑑定士が独自の判断で自由に設定するものではありません。

## 2. 要因条件(付加条件)

例

特になし

対象地は当該近隣地域内の標準画地であるものとして評価する。

**要因条件**は、不動産の価格を形成する要因について条件設定するもので、個別的価格形成要因と地域要因に関するものがあります。どちらも、ある要因を考慮から外したり、存在しない要因を観念的にあるものとしたりするものですから「想定条件」とか「付加条件」と呼ばれることもあります。

① 個別的要因に関する条件としては、次のようなものがあります。

ア 角地であるが中間画地として評価する。

イ 無道路地であるが、公道との間の隣地を取得して、道路に通じる画地として評価する。

ウ 宅地造成工事中の分譲地内の1画地を、価格時点現在工事竣工済みとして評価する。

② 地域要因に関する条件としては、次のようなものがあります。

ア 近隣地域は首都圏近郊緑地保全区域に指定されているがこの指定はないものとして評価する。

イ 現在工事中の最寄りの地下鉄駅が、営業開始したものとして評価する。

ウ 対象地及びその周辺は保安林に指定されているがこの指定はないものとして評価する。

## VII 依頼目的及び評価条件と価格の種類との関連

本鑑定評価は、前記依頼目的及び条件により、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求めるものであり、求める価格は正常価格である。

**依頼目的及び評価条件と価格の種類**の間には関連があります。

不動産鑑定評価で求める価格の種類には、正常価格、限定価格、特定価格、特殊価格の4種類がありますが、価格の種類の選択は、依頼者の依頼目的と、評価の条件に則して判断することになります。

たとえば、相続財産の価値把握や公共用地の買収であれば正常価格を求めますが、隣接地の買い増しが目的で、この買い増しによって、自分の土地の価値が増すことが確実な場合には「限定価格」を求めることになります。

民事再生法に基づく「早期売却」を前提とした価格を求める場合には、特定の法令による社会的要請を背景として、正常価格の前提となる市場の条件を満たさない不動産の経済価値を表示する価格を求めることになるので「特定価格」となります。

## VIII 価格時点

平成 25 年 5 月 1 日

**価格時点**は、不動産の価格の決定の基準日のことです。

不動産の価格形成要因は常に変動の過程にあり、不動産の価格は時の経過に従って変動するものですから、鑑定評価を行う場合にはいつの時点の鑑定評価額を求めるかを定めなければなりません。

不動産鑑定士が現地案内を受けた日を価格時点とすることが通常は多いのですが、鑑定評価の依頼目的に応じて、三ヶ月後の宅造工事完成時点(将来時点)とか、一年前の相続した時(過去時点)等、実査日時点とは隔たりのある時とする場合もあります。しかし将来時点には予測の限界があり、過去時点には当時の状況を明らかにするための資料の限界があつて安易に時点を動かすわけにはいきません。

## IX 鑑定評価を行った日付

平成 25 年 5 月 5 日

**鑑定評価を行った日付**は、鑑定評価の主体がその鑑定評価についての判断と意見を表明した時点を示し、この日付の記載によって鑑定主体の責任を明らかにすることを目的としています。

すなわち、不動産の鑑定評価はこの時点までに得られた資料を基礎に行うものであり、また行なわなくてはなりません(責任)、この日以降に明らかになった事実は鑑定評価に盛り込めないのは当然ですから、鑑定評価を行った日付を明記することによって、責任の範囲を限定することができます。

## X 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

### 1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象地に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象地に関する利害関係又は対象地に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無はいずれもない。

→ 対象地との利害関係

### 2. 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資金的関係、人的関係及び取引関係の有無はいずれもない。

→ 鑑定評価の依頼者との利害関係

### 3. 提出先と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無はいずれもない。

→ 鑑定評価の提出先との利害関係

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等は、この不動産鑑定評価を行った者の対象不動産と依頼者に対する利害関係をあらかじめ表明しておく箇所です。

不動産の鑑定評価は売り手と買い手のいずれにも偏らない、だれもが公正妥当と認める価格(適正価格 正常価格、限定価格、特定価格はいずれも適正価格の範疇です)を求める一連の作業ですから、鑑定主体は常に公平な態度を保持しなければなりません。対象地や依頼者との間に、特別な利害関係があるということは、その鑑定評価の公正さを疑われる要因となりますので、隠しておくことは許されません。

利害関係には、この鑑定評価に関与した不動産鑑定士個人とその不動産鑑定士が属する鑑定事務所(不動産鑑定業者)が、①対象不動産に関して有する(物的)利害関係と②その鑑定評価の依頼者との間にある(人的)利害関係、そして、③この不動産鑑定評価書を依頼者が提出する相手方との利害関係の三方向の利害関係が考えられますので、その三つの利害関係の有無について明らかにします。

ただし、縁故又は利害関係がある場合には鑑定評価を一切行ってはならないということではありません。必要的記載事項として利害関係がある事実を鑑定評価書の中で明らかにし、公平妥当な態度を保持することを表明することによって、公正な鑑定評価が担保されるわけです。

## XI 対象不動産の確認

### 1. 物的確認

#### (1) 対象不動産の実査日

平成 25 年 4 月 30 日

#### (2) 確認に用いた資料

位置図、地積測量図、登記簿全部事項証明書、公図(写)等。

#### (3) 確認資料との照合及び照合結果

位置、規模、形状等について確認資料と照合して、概ね一致を確認した。

#### (4) 評価上採用する数量

実測数量

### 2. 権利の態様の確認

所有者：登記簿上 株式会社〇〇〇〇 殿



「XI 対象不動産の確認」は、①物的な面と②権利の態様の面の二つの側面から行なわれます。

①物的確認は対象不動産を実地に検分して、対象不動産が依頼者の言うとおりに間違いなく存在するかどうかを確認することで、確認資料(図面、地図、登記簿謄本)と照合することによって行われます。

②権利の態様の確認はその不動産に係るすべての権利関係を明らかにし、対象となる権利の存否およびその内容を確認資料と照合することをいいます。

本項で扱う「対象不動産の確認」と「対象不動産の確定」とは鑑定評価上別の概念です。

「対象不動産の確定」は、鑑定評価を行うにあたって、対象不動産の所在、数量、範囲、権利者等を明確にすることを言いますが、「対象不動産の確認」は「確定」された不動産が現実にもそのとおりに存在するかどうかを実地に鑑定士の目で確認することで、現地実査が欠かせません。

確認のための資料は、依頼者から提供を受けることが多いのですが、その際にも不動産鑑定士はこれらの資料に対し主体的な態度で臨むことが必要で、与えられた資料を鵜呑みにすることは許されません。

## XII 鑑定評価額決定の理由の要旨

鑑定評価額決定の理由の要旨は、対象不動産の事実関係を整理したあとで、評価と試算の過程を叙述する部分です。

不動産鑑定評価書は不動産の経済価値に対する鑑定主体の判断と意見を表明した、依頼者に対する回答文書ですから、価格判断の経緯について述べる必要があります。

記載は、簡潔で、しかも説明し尽くしていることが重要であって、いたずらに冗長なものや、事後的に問い合わせなければ要を得ない鑑定書は完成度が低いと言わざるを得ません。

それは下記のとおり 1. 一般的要因分析、2 地域分析、3. 個別分析、4. 最有効使用の判断、5. 評価方式の適用の順に段階を追って述べられますが、1～4. はいわば定性分析であり、5. は定量分析です。

### 1. 一般的要因分析

- (1) 経済概況
- (2) 国内総生産（GDP）の推移
- (3) 消費者物価指数の推移
- (4) 地価の動向
  - ① 全国の地価動向
  - ② 神奈川県内及び〇〇市の地価動向

## 2. 地域分析

地域分析は、①最有効使用の判定と②事例資料の収集の範囲及び③価格水準を明らかにするために行なわれます。

対象不動産がどのような地域に属するか、その地域はどのような地域的特性を有するか、その地域と周辺の地域との関係はどうか、その地域に属する不動産について一般的な標準的使用と将来の動向はどうか等を分析検討することによって①対象不動産の最有効使用を判断する基礎が与えられ、②事例資料を収集すべき類似の地域が明らかにされ、③不動産の価格秩序の中での対象不動産のおよその位置付け(価格水準)が判明するわけです。

### (1) 近隣地域の状況

#### ① 近隣地域の範囲

近隣地域の範囲の図示

#### ② 近隣地域の状況

#### ③ 標準的使用と将来の動向

標準的使用は、当該近隣地域の地価水準を判定する場合の手掛かりとなり、対象地の最有効使用を判断する場合の基準ともなります。

ここでは、対象地の属する近隣地域内の標準的な土地の規模、形状、接面道路の状況、地上建物の規模、構造、階層、用途、そして、将来どのような方向に変化すると考えられるか、について記述します。

### (2) 対象不動産に係る市場の特性

「対象不動産に係る市場の特性」の項は、いわゆる市場分析を行う箇所です。

市場分析は判定した最有効使用に基づく当該不動産が属する市場を分析し、市場での対象不動産の競争力を市場参加者の目で把握することであり、市場参加者の視点から価値判断を行うことです。市場分析の結果、採用すべき鑑定評価の評価手法の判定や、必要な事例資料とその収集の範囲等が判明します。

このような視点は、従来も地域分析、個別分析の中に存在したのですが、平成15年の不動産鑑定評価基準の改定で「地域分析及び個別分析の各プロセスにおいて、同一需給圏レベルでの需給動向及び競合不動産との関係等を把握するための市場分析を行うことを新たに位置付ける。」とされ、鑑定評価の手順としてもあらためて強調されました。

当社の不動産鑑定評価書でも、「②同一需給圏における市場参加者の属性及び行動」「③同一需給圏における市場の需給動向」の項目で、市場分析を行っています。

### ① 同一需給圏の判定

**同一需給圏**とは、対象不動産の属する近隣地域との間に代替競争の関係が認められる「類似地域」の所在する圏域を言います。事例収集の範囲であり、市場分析の対象でもあります。

### ② 同一需給圏における需給動向

### ③ 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

市場分析は市場参加者の“属性”と“行動”の二面から行われます。

**市場参加者の属性**とは、対象不動産と同種の不動産市場では、どのような人が売り手(供給者)となり、どのような人が買い手(需要者)として市場に現れるかをいいます。たとえば、戸建て住宅用更地の市場では、農家が主たる供給者で、買い手は35歳から50歳程度の、都心に通勤する勤労者かもしれませんし、既存の工場団地の場合には、売り手も買い手も地場の中堅工場経営者ということもあるでしょう。

**市場参加者の行動**とは、そのような市場参加者が取引を決断するとき、何を最も重視かをいいます。たとえば、戸建て住宅地の需要者にとっては、手持ち資金、可処分所得、ローン限度との関係での最大限の立地条件と居住環境などでしょう。工場敷地の場合には、原材料の搬入、製品の搬出の容易さ、従業員の通勤の利便性、工場建設にと製造工程にふさわしい敷地の広さがあるかなどが関心事になるでしょう。マンション分譲業者が、マンション素地を買う場合には、用途地域、容積率、開発許可の要否、建築工事の難易度、地元儒海の反対運動の虞などがそれです。

こうした、市場参加者の属性と行動は、最有効使用の判断、必要な評価手法の選択、必要となる事例資料の判断と、収集の範囲等に指針を与えます。

## 3. 個別分析

土地は地表の一部を占め、同じものは二つとないという自然的特性を持っています。特定の土地に他の土地とは異なる特徴を生じさせ、価格を個別的に形成する要因を個別的要因といえます。これが、土地と今の世の中にあふれている工業製品との違いで、土地という財の最大の特徴であるわけです。

**個別分析**とは、地域要因の分析とあわせて行なわれることにより、対象不動産の最有効使用を判定することを目的としています。たとえば、個別的要因の中の画地条件である“規模”について、隣接する2画地の一方が150㎡であり、他方が1000㎡であれば両者の用途(最有効使用)は自ずから異なり、価格も相違する結果となります。

個別的要因は、対象不動産から見て外的要因と内的要因の二つに分けることができます。

外的要因は、街路条件、接近条件、環境条件、行政的条件などがあり、内的要因は、対象地の内部の個別的要因で、その代表例が画地条件です。

- (1) 接面道路条件
- (2) 交通・接近条件
- (3) 供給処理施設
- (4) 行政的条件
- (5) 画地条件

**画地条件**は、個別的要因のうち対象不動産自体に係る内的要因のことで

内的要因は、規模(面積)、形状(対象不動産の平面的形)、地勢(対象不動産の内部の傾き)、接面道路との関係(角地、二方路、道路より高い)など対象地の内部に認められ、対象地の効用(利用価値)に直接的かつ明確な影響力をもつ要因です。

<b>規 模</b>	：面積のこと、対象地が地表を占有する範囲、用途にふさわしい面積があります。
<b>形 状</b>	：土地の形のこと、土地は形によって使いよさが違ってきます。
<b>地 勢</b>	：敷地の傾斜や段差のこと、敷地は常に平坦とは限りません。
<b>接面街路との関係</b>	：角地、二方路等のほか、接面道路に高く、低く接するなどがあります。

#### (6) 埋蔵文化財の有無及びその状態

文化財保護法で規定された埋蔵文化財については、同法に基づく発掘調査、現状を変更する行為の停止又は禁止、設計変更に伴う費用負担、土地利用上の制約等により価格形成に重大な影響を与える場合があります。そのため、市役所等の管轄部署で次のようなことを確認します。

- ①対象地に埋蔵文化財が現に存するか、あるいは文化財保護法の「周知の埋蔵文化財包蔵地」に含まれるか。
- ②埋蔵文化財の記録作成のための発掘調査、試掘調査の措置が指示されているかどうか。

#### (7) 土壌汚染の有無及びその状態

土壌汚染が存する場合には、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他の措置に要する費用の発生や土地利用上の制約により、価格形成に重大な影響を与えることがあります。

そのため、土壌汚染対策法に規定する土壌の特定有害物質による汚染に関して、同法に基づく手続きに応じて次に掲げる事項に特に留意する必要があります。

- ① 壤汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設に係る工場等の敷地を含むか否か。
- ② 土壌汚染対策法の規定による土壌汚染状況調査を行う義務が発生している土地を含むか否か。
- ③土壌汚染対策法の規定による要措置区域の指定若しくは形質変更時要届出区域の指定がなされている土地を含むか。

#### 4. 最有効使用の判断

以上の地域分析および個別分析を踏まえ、近隣地域の将来動向をも考慮の上、対象地は、木造2階建て程度の、住宅の敷地として利用するのが最有効使用と判断した。

**最有効使用**は鑑定評価上最も重要な概念であって、前述の「2. 地域分析」、「3. 個別分析」と次に述べる「5. 評価」の橋渡しをする役割を持ちます。前二者を基にして判断された最有効使用を前提として評価方式が選択適用されることとなります。

現実の不動産は様々な使用がなされていますが、多様な用途を前提としていては、対象不動産の価格を一本に絞ることができません。そこで不動産鑑定評価に当たっては、考えられる様々な使用方法の中で、最も高い価値を発揮する使用方法を特定することが必要となります。これが最有効使用すなわち「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」です。

ところで、この「最高度」は無限定なものではなく一般的な使用方法の範囲の中で判定されますので、最高度の使用と言っても、①客観的に見て②良識と③通常の使用能力を持つ人による④合理的かつ⑤合法的な最高最善の使用ということになっています。従って次のような使用はすべて最有効使用から排除されます。

- ① 「**客観性**」から、個人的な趣味性の強い使用(住宅地域内で、小規模な飲食店やアクセサリーなどのお店を開くことは、実際にはあっても最有効使用とはいえません。)
- ② 「**良識**」から、閑静な住宅街に、不特定多数の人の出入りする、音楽スタジオを新規開業すること。
- ③ 「**通常の使用能力**」から、特別な使用能力を持つ人による使用は排除されます。たとえば、市街化調整区域内の雑種地を建築物の敷地として利用するとか、150㎡程度以下の住宅敷地が多い新興地域内に1,000㎡を超える土地があった場合、それを個人住宅の敷地として利用するとかは、通常の人の使用能力では無理と考えられます。
- ④ 「**合理的**」から、不合理な使用方法(中層ビルが建ち並ぶオフィス街の中の木造2階建ての店舗)。
- ⑤ 「**合法的**」から、非合法的な使用(市街化調整区域内の農地を宅地として評価すること。

第1低層種住居専用地域での中層マンションを想定して価格を求めること)

最有効使用を判定するに際して指針となるのが、不動産鑑定評価基準にいう「適合の原則」「均衡の原則」「変動の原則」です。

- 適合の原則は対象不動産をとりまく外部環境との均衡をいい、
- 均衡の原則はその不動産内部の土地と建物の形態や規模のバランスをいい、
- 変動の原則はその判断を固定的、静態にとらえるのではなく、社会の変化の過程の中でとらえるべきことを鑑定評価の主体に教えるものです。

## 5. 評価手法の適用

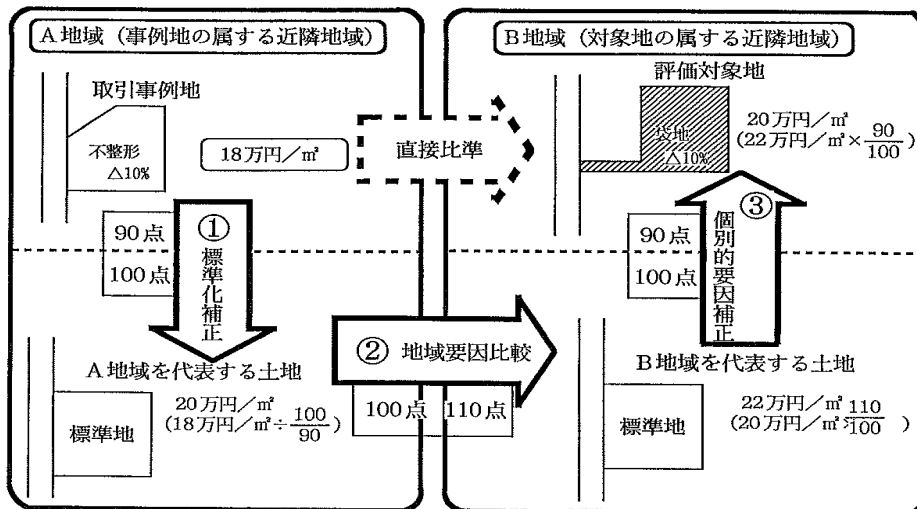
既述の評価条件及び最有効使用を前提として、取引事例比較法による比準価格及び収益還元法による収益価格を求め、公示地価格を規準として求めた価格との均衡にも留意し、試算価格を調整の上、まず、当該近隣地域内の標準画地の価格を求め、これに対象地の個別的要因の補正を行って、対象地の評価額を決定する。なお、評価手法のうち原価法は、再調達原価の把握が困難であるため、採用しない。

### 標準画地評価方式について

対象地の属する近隣地域の標準画地の価格を先ず求め、次に、対象地の個別的要因の補正を行って、対象地の価格を求めるという手順からなる鑑定評価のやりかたを「標準画地評価方式」と言います。

いきなり対象不動産の価格を求めるのではなく、対象不動産が属する地域(近隣地域)の標準画地の価格を先ず求めるという、迂回的な手順を取るのが標準画地評価方式なのです。

現実の宅地は不整形であったり、袋地であったり、北向き傾斜地であったりと強い個別性をもつ場合が多いわけです。そこで評価上、いったんこれらの個別性を捨象して、その属する地域内で標準的と認められる代表地を選び出し(具体例が見当たらないときには想定します)、この土地(標準画地といいます)の価格をまず求め、次にこうして求められた標準画地と対象地を比較することによりその土地の評価額を判定するわけです。標準画地方式によれば、対象地が所在する地域の標準価格(すなわち当地域の価格水準)と対象地の標準画地に対する価格格差の二つを鑑定評価書の中に明瞭に示すことができます。また判断の流れが理解しやすくなり、利用の範囲が広がるものと考えられます。



標準画地評価方式は、次の三つの段階からなっています。

#### ①標準化補正

個性のある取引事例から、その地域を代表する標準画地の価格を求める段階

#### ②地域要因比較

AとBの地域の価格水準を比較してA地域の標準画地の価格からB地域の価格水準を求める段階

#### ③個別的要因補正

評価対象地の属する近隣地域の標準画地の価格から評価対象地の価格を求める段階

## (1) 標準画地の評価

### ①取引事例比較法による比準価格

取引事例比較法は、多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行ない、これらに係る取引価格に、必要に応じて次のような補・修正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を求める手法です。

- ① 事情補正(取引に際して、買い進み、売り急ぎ等の事情がある場合、これを補正します。)
- ② 時点修正(取引の時点と価格時点との時間的ずれを修正します。)
- ③ 取引事例の個別的要因の補正(取引事例地自体が角地や袋地等の個別性を有し、これが取引価格に影響を与えていると認められる場合、標準的な画地であるならば取引価格はいくらかを推定し、補正します。)
- ④ 地域域要因の比較(取引事例が対象地と同一近隣地域内にある場合にはこの比較は行う必要はありませんが、属する地域を別にする場合には地域間の価格格差の比較を行ないます。たとえば対象地の属する近隣地域と事例 A の属する地域には 100:80 の格差があり、事例 A の標準画地としての価格は 100,000 円/m<sup>2</sup>であるならば対象地近隣の価格水準は 125,000 円/m<sup>2</sup>(100,000 円/m<sup>2</sup>×100/80)であるという具合です。)

取引事例比較法によって求められた価格を比準価格といいます。比準価格の精度は、収集された取引事例の量と質、補正、修正の適否にかかっています。

### ○同一需給圏内の類似地域における取引事例 3 件から比準した価格

取 1 から	205,000 円/m <sup>2</sup> [別表(1)比準表参照・以下同じ]
取 2 から	200,000 円/m <sup>2</sup>
取 3 から	210,000 円/m <sup>2</sup>
比準価格	205,000 円/m <sup>2</sup>
総額	51,250,000 円

### ② 収益還元法による収益価格(土地残余法の適用)

近隣地域の土地利用計画や公法上の規制等を踏まえて、標準画地上に想定した最有効使用の建物の賃貸収入を基礎として、土地残余法により、土地に帰属する純収益を査定し、当該純収益を資本還元して求めた収益価格。

収益価格 48,750,000 円 (195,000 円/m<sup>2</sup>) [別表(2)収益価格試算表参照]

収益還元法による収益価格(土地残余法)は、土地の収益価格を求める手法です。

農地や駐車場のよう土地からの収益を直接的に把握できる場合には収益還元法を土地に直接に適用することができますが、賃貸アパートのように土地・建物一体となった複合不動産から収益が生ずる場合には、土地建物一体としての収益価格から、建物から生ずる収益を控除して、土地の収益を残余計算で求めることが必要となります。これが土地残余法です。

土地残余法の適用には、現実の賃店舗やアパートを事例として採用する場合(間接法)と、対象地上に賃貸物件を想定して求める場合(直接法)とがあります。

### ③ 公示価格等を規準として求めた価格

○公示地 横浜南一〇を規準として求めた価格 197,000 円/m<sup>2</sup>

総額 49,250,000 円

[別表(3)公示(基準地)価格比準表参照]

地価公示標準地を規準とするとは、

地価公示標準地を「規準」とするとは、「規範とすべき標準」として用いるということです。

「規準」とはものさしのことですから、地価公示標準地を不動産鑑定士が価格判断をするにあたっていわば“ものさし”のように用いるということです。

それは単に価格を比較検討する場合に用いるだけでなく、鑑定評価の手順の全段階に亘って、鑑定士に指針を与えるものです。

すなわち

- ① 地価公示標準地によって、地域の特性とその地域の標準的使用(用途、標準的画地規模、土地建物の構成)を知ることができる。
- ② 当該地域の価格水準及びそれを含む広範な地域の価格格差を知ることができる。
- ③ 鑑定評価方式の適用に際して、
  - ア. 時点修正率を把握する有力な資料となる。
  - イ. 地域要因、個別要因の比較を行う場合の補正率を判断する指標が与えられる。
- ④ 鑑定評価額の決定に際しては公示価格との均衡を図る。

地価公示標準地は不動産鑑定評価のガイドポストであり、鑑定主体の判断が恣意に陥ることが避けられるのです。



#### ④ 試算価格の調整と標準画地の価格

以上により、比準価格 51,350,000 円 (205,000 円/㎡)、収益価格 48,750,000 円 (195,000 円/㎡) が得られた。

両試算価格は近似しており、相互に試算価格の妥当背を検証し得たものと認められる。

ただし、対象不動産は、収益物件には不向きな純然たる住宅地域内の戸建て住宅の敷地であるから、収益価格は比準価格に比して劣ると言わざるを得ない。よって、標準画地の価格は比準価格重視して、下記の通り査定した。

標準画地の価格 50,000,000 円 (200,000 円/㎡)

試算価格の調整は、①「鑑定評価の複数の手法により求められた試算価格の再吟味」と②「各試算価格が有する説得力の判断」の二段からなる検討を行い、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です。

①の「試算価格の再吟味」とは、求められた試算価格が、正しく求められているかについて、試算の過程を採用資料の適否を含めて再チェックすることです。

②の「試算価格の説得力に関する判断」は、各試算価格が有する説得力の違いを適切に見極めることによって、有力な試算価格を見出し、それを中心にして調整し、価格を一本にまとめていくこととなります。このときの説得力の有無と程度を判定する基準となるのが市場分析の結果です。

不動産鑑定評価はさまざまな市場参加者が多様な動機や目的をもって参加する現実の市場の動きを反映する必要があります。鑑定評価手法の適用の作業は、市場における価格形成のメカニズムに照応していなければなりませんから、試算価格の調整の場でも市場分析の成果(市場参加者の属性と行動の分析結果)を調整の指針として活用することが必要になるわけです。

それは端的に、対象不動産が属するサブマーケットにおける市場参加者の行動特性を最もよく説明する(反映している)試算価格を中心にして調整し、鑑定評価額を決定するということを意味します。

そのためには、まず、対象不動産が属する細分化された市場(サブマーケット)における典型的な市場参加者とはどのような人であるか(市場参加者の属性)を見極め、次に、そのような市場参加者の意思決定のプロセスがどのようなものであり、彼らの検討結果が実際の価格にどのように現れるのか(市場参加者の行動)を把握することは有力な判断指標を与えます。対象不動産に関与する市場参加者の属性と行動に即した評価手法から導き出された価格が最も信頼性と説得力があるといえるからです。そうでなければ、依頼者が納得できる試算価格の調整にはなり得ないし、依頼者や社会一般が鑑定評価に期待する成果を達成することはできません。

## (2) 対象地の評価額(個別的要因による補正)

本項は、上記で求められた対象地の属する近隣地域内の標準価格に対して、対象地自体の個別性を反映させた価格を求め、最終的な対象地の価格を決定します。

以下の例示は、対象地は、近隣地域のほぼ中央に位置しており、標準画地と同一の道路上に接して位置しているため、画地条件以外の個別的要因による補正の必要はないが、画地条件では角地としての有利性が認められる例です。

### ① 画地条件以外の個別要因による補正

対象地は、標準画地に隣接した位置に所在しているため、画地条件以外の個別的要因は標準画地とほぼ同等と判断できるため、補正の必要はないと判断した。

### ② 画地条件による個別要因による補正

画地条件について検討すると、規模、形状、地勢は、標準画地とほぼ同等と判断できる。接面道路との関係では、中間画地である標準画地に対して、東側と南側が市道に接する角地である対象地には住宅地としての利用上の有利性が認められる。

補正率については、側道の幅員、系統、連続性と、日照の等の条件を考慮し、国土交通省による土地価格比準表の普通住宅地の角地補正率を参酌して、+3%を妥当と判断した。

よって、対象地の評価額は、下記の通り査定した。

対象地の評価額 51,500,000 円 (206,000 円/㎡)

$$\begin{array}{l} \text{画地条件以外} \quad \text{画地条件} \\ (\approx 50,000,000 \text{ 円/㎡}) \times \frac{100}{100} \times \frac{103}{100} \\ \text{(千円未満切捨て)} \end{array}$$

以上の手順により、対象不動産の鑑定評価額を表記の通り決定いたしました。

以上

不動産鑑定士 勝木雅治 

担当不動産鑑定士の署名捺印  
氏名はスタンプでは代用できない  
ことになっています。

## 添付資料

鑑定評価書本文の中に取り込むことが難しいものや、中に入れると文書がかえって煩雑になる場合に、巻末に説明資料として添付するもので、次のようなものがあります。

別表(1)比準表  
別表(2)収益価格試算表  
別表(3)公示(基準地)価格比準表  
対象地位置図  
事例位置図  
公図写し  
地積測量図  
写真

**比準表**とは、取引事例から対象地の価格を求めるための試算(比準)根拠の表

**収益価格試算表**とは、賃貸事例や、対象地上に想定した収益物件から賃貸事例地や対象地の収益価格を求めるための試算根拠の表

**公示(基準地)価格比準表**とは、公示価格から対象地の価格を求めるための試算(比準)根拠の表

**対象地位置図**とは、対象不動産の位置を地図上のプロットしたもの

**事例位置図**とは、取引事例のほか、地価公示地、県基準地等の位置を地図上のプロットしたもの

**公図写し**とは、公図の対象不動産部分とその周辺をコピーしたもの。  
公図は、土地の境界や建物の位置を確定するための地図で、一般に旧土地台帳施行細則第2条の規定に基づく地図のことをさし、旧土地台帳附属地図と呼ばれることもあります。また、広義には不動産登記法第14条第1項に規定する地図をも含みます。  
これらは登記所(法務局)が管理していて、だれでも閲覧することができます。

**地積測量図**とは、一筆ないし数筆の土地の地積(面積)を法的に確定した図面をいいます。登記所に保存されており、誰でも閲覧及び写しの交付を請求することができます

## 「不動産鑑定評価」の料金

不動産鑑定評価書には、国が取り決めた公定報酬表はありません。その代わりに、不動産鑑定業者がそれぞれ独自に取り決めた鑑定評価報酬基準があります。

（国や自治体が依頼する場合の報酬は、用地対策連絡協議会と公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会との取り決めがあり、別体系となっています。）

株式会社 京浜不動産鑑定所

郵便番号 231-0015

所在地 横浜市中区尾上町4丁目47番地（リスト関内ビル4階）

電話 045-641-2541 F A X 045-641-2544

Eメール [rent@keihin-kan.co.jp](mailto:rent@keihin-kan.co.jp)