

る、一連の手法を採用することが、いわば必定ともいえるのである。

そこで本稿においては、この「2変数を用いた複合不動産の取引事例比較法」を実務の中で実際に運用することを想定し、「建物及びその敷地」の鑑定評価において適用すべきその他の手法（中でも特に原価法）との関係性について考察するとともに、その適用可能性についてさらに議論を深めるべく、実務における運用上の課題や留意点について、少し掘り下げて考えてみたいと思う。

二. 建物及びその敷地の鑑定評価フロー

不動産鑑定評価基準によれば、「建物及びその敷地」の鑑定評価においては、いわゆる三方式を併用すべきものとされており、原価法、取引事例比較法及び収益還元法を、それぞれ適用することが求められている。しかし、実際の実務においては、取引事例比較法が適用されるケースは、対象不動産が「区分所有建物及びその敷地」である場合に限られ、その他の類型においては、ほぼ全て、積算価格と収益価格のみ（場合によっては積算価格のみ）を試算し、それらの調整によって鑑定評価額が決定されているのが実情である。

では、鑑定評価基準の要請に応えるために、前述した取引事例比較法を実務で運用するとすれば、その他の手法との関連性において、その位置づけはどのようなものになるであろうか。特に、原価法はその運用上、そもそも比準の考え方を強く内包している（土地価格の査定の場合や建物再調達原価査定時の建設事例の活用の場合など）手法であるため、取引事例比較法との併用時においては、両者の関連性・整合性が問題となる。

そこでまず、両手法の関係性を視覚的に理解するため、実際に両手法を併用すると仮定して、その適用手順の一例を図1において並列的に図示してみる。

図1に示されている通り、両手法を併用する場合、その適用過程において、各々の手法で採用する数値間の関連性・整合性が問われる場面がいくつか考えられる。

鑑定評価手法の適用上、これらの関連性をどのように理解し、採用数値間の整合性をいかに理論的に第三者に説明するか。これらの問題について考察するため、以下に具体例を設定し、実際に2手法を適用してみるものとする。

三. 適用例

1. 対象不動産の設定

土地：神戸市某住宅団地内の標準地（地積約210㎡）

建物：上記標準地上の築5年の標準的な木造2階建住宅（延床面積120㎡）

2. 原価法の適用

対象不動産について、その敷地の更地としての価格と建物積算価格をそれぞれ求め、これらを合算した一体としての価格に、土地と建物の適合性の観点から修正を加えて、積算価格を試算する。

①土地の更地価格の査定

取引事例比較法により、比準価格を135千円/㎡と査定（対象地の個性はない）した。用途的純化の進んだ戸建住宅地域であり、収益還元法は適用できない。対象不動産自身が標準地であり、直近の公示価格は135千円/㎡である。

以上により、対象不動産の敷地の更地としての価格を135千円/㎡と査定し、土地の総額を

2, 840万円と決定した。

②建物積算価格の査定

同一需給圏内の類似地域における類似建物の建設事例より、価格時点における対象建物の再調達原価を170千円/㎡と査定した。

簡略化のため、減価は経年程度、経済的残存耐用年数を20年とし、建物積算価格1,630万円(170千円/㎡×120㎡×20/25)と査定した。

③建物積算価格の決定

建物と敷地は適合状態にあり、一体としての増減価はなく、最終的に対象不動産の積算価格を4,470万円(2,840万円+1,630万円)と試算した。

3. 取引事例比較法の適用

①取引事例の選択・採用

同一住宅団地内において収集された複数の複合不動産の取引事例の中から、特に代替性に優れる5事例を選択・採用し、各取引事例について、下に例示する通り、基本式を作成する。

【基本式の作成例:取引事例A】

土地:ほぼ正方形(地積169.83㎡)の三方路地 建物:築10年、標準的な仕様の木造2階建居宅(延床面積113.02㎡)

$$\begin{aligned}
 \text{取引総額} &= \left(\alpha \times \frac{\text{時点修正} \times 100.0}{100} \times \frac{\text{地域格差} \times 83.0}{100} \times \frac{\text{個別格差} \times 104.0}{100} \times \text{地積} \right) \\
 &+ \left(\beta \times \frac{\text{時点修正} \times 87.6}{87.6} \times \frac{\text{標準格差} \times 100.0}{100} \times \frac{\text{個別格差} \times 100.0}{100} \times \text{延床面積} \times \frac{\text{経年修正} \times 15}{25} \times \frac{\text{その他} \times 100}{100} \right) \times \frac{\text{事情補正} \times 100}{100} \times \frac{\text{適合性等} \times 100}{100}
 \end{aligned}$$

※1 地域格差修正率については、簡略化のため、相続税財産評価基準書による路線価比を採用した。

※2 土地に関する個別格差修正率の内訳 三方路+4.0

※3 建物価格に関する時点修正率については、一般財団法人建設物価調査会公表の建築費指数比により査定した。

$$29,500,000 = (146.597 \alpha + 67.812 \beta) \times 1.00 \times 1.00$$

$$29,500,000 = 146.597 \alpha + 67.812 \beta$$

$$\underline{201,232 = \alpha + 0.462573 \beta}$$

B以下の取引事例についても、それぞれA同様に各種補修正を施し、最終的に下の通り、5つの基本式を得た。

$$\text{取引事例A : } 201,232 = \alpha + 0.462573 \beta$$

$$\text{取引事例B : } 182,297 = \alpha + 0.342740 \beta$$

$$\text{取引事例C : } 181,753 = \alpha + 0.321345 \beta$$

$$\text{取引事例D : } 203,196 = \alpha + 0.459158 \beta$$

$$\text{取引事例E : } 184,536 = \alpha + 0.350014 \beta$$

②近隣地域内における標準画地の更地価格(α)の代入

三-2-①において査定された比準価格135千円/㎡をαとして採用し、各取引事例に係る基本式にαを代入。各事例間の信頼性に優劣はないものと判断し、各事例より得られた市場建物価格βの

中庸値により、 β を143千円/m²と査定した（ β の算出過程のイメージについては図2を参照）。

なお、採用した取引事例の内容（特に建物に関する情報の多寡）によっては、 β が相当の幅をもって示されるケースも考えられる（詳細については後述）が、その場合には、更地の鑑定評価における取引事例比較法の適用時と同様、各事例に施した補修正の内容を再度精査するとともに、評価主体の専門家としての知見・判断によって、採用事例の信頼度等に応じた適切な調整を図るものとする。

また、三-2-①において、複合不動産に係る取引事例を選択・採用した場合には、配分法適用時の建物価格の判定について、 β との整合性を図るべく、三-2-①に立ち戻り、その妥当性を再吟味する必要があることに留意しなければならない。

③対象不動産に係る基本式に α 及び β を代入

対象不動産に係る基本式（ $\gamma = 210\alpha + 120\beta \times 20 / 25$ ）を作成し、当該基本式に取引事例より得た α 及び β を代入して、対象不動産の比準価格を4,210万円と試算した。

四. まとめと課題

前記適用例を概観すればわかる通り、複合不動産の鑑定評価における原価法と取引事例比較法の併用時においては、両手法の関連性・整合性の観点から、以下の3つの課題が見出される。

①原価法における積算価格算出に至るまでの計算過程と取引事例比較法における基本式とは、数式の構成としては、ほぼ同じ内容となるため、土地価格の査定において収益価格を考慮せず（標準画地の比準価格= α ）、かつ、再調達原価（単価）と市場建物価格 β が同額であれば、結果として、積算価格と比準価格は同じ価格となる（同じ計算を繰り返しているだけ、ということになる）。

ただし、再調達原価はあくまで建築市場の現場において積算の概念により算出された数値であり（特に直接法による場合）、一方で、市場建物価格は不動産取引市場の現場において実際に発生した取引事例より抽出された数値であるから、たとえ再調達原価と市場建物価格が同額になったとしても、それぞれを試算する鑑定評価上の意義、必要性は相応にあるものと思われる。

②逆に、再調達原価（単価）と市場建物価格 β に大きな乖離が生じている場合、その乖離の内容や程度について、理論的な説明を求められることが予想される。

だが、先に述べた通り、市場建物価格は取引総額を構成する要素として、土地価格との相互関係において、現実の不動産取引市場の中で実際に観察された数値であり、対象建物の部材価格や労務費、付帯費用等を積み上げて積算された数値とは、そもそもその算出過程や背景が大きく異なる。

また、例えば、再調達（新築）時を想定すれば、業者利潤や労務費なども無視できない割合をもって建築費を構成するものと思われるが、中古建物の取引においては、築年次を経れば経るほど、これらの費用と建物価値との関係が希薄になることが予想され、そうした観点に立てば、市場建物価格と再調達原価が大きく乖離することも、必ずしも不合理とはいえない。

さらに言えば、現実の不動産市場においては、中古建物の価値は不当に低く評価されているきらいがあり、市場建物価格が低く算出されてしまうのは、そうした市場の実態を忠実に反映した結果であるとも考えられる。

③一方で、取引事例の収集・選択について、図2のように、価格がうまく収斂する取引事例を収集で

きない可能性もある。

例えば、同一団地内、かつ、同一街区内の取引事例であっても、新築の場合、事業主が違えば、その企業ブランドや事業規模、販売戦略や素地の仕入れに対する姿勢、建設業者との力関係などによって、基本式の傾きや切片を大きく異にすることがあり、また、中古建物の場合であっても、売却に至るまでの経緯や事情、リフォームの有無やその時期及び内容等といった諸要素によって、同様の事態が生じる可能性がある。

この問題は、単に取引事例に係る建物に関する記載項目をより充実させ（もちろん評価主体の技術の向上も必要）、厳密な比準を心がけることによって解決が可能になる場合と、そうでない場合があり、後者の場合、そもそもの原因が中古建物流通市場の未整備性・未成熟性にあることから、市場自体が有する経済的不合理性が解消されない限り、適切な取引事例の収集は望むべくもない。

実際、現状の不動産取引市場においては、中古建物の価値判断に関する統一した見解や相場観があるわけではなく、売り手側の事情や買い手側の都合によって、築浅で、まだまだ利用可能な建物であっても、土地に付随して低廉な価格で取引されている例もあれば、築年次が相当に古い建物であっても、思わぬ高値で取引されている例も混在している。

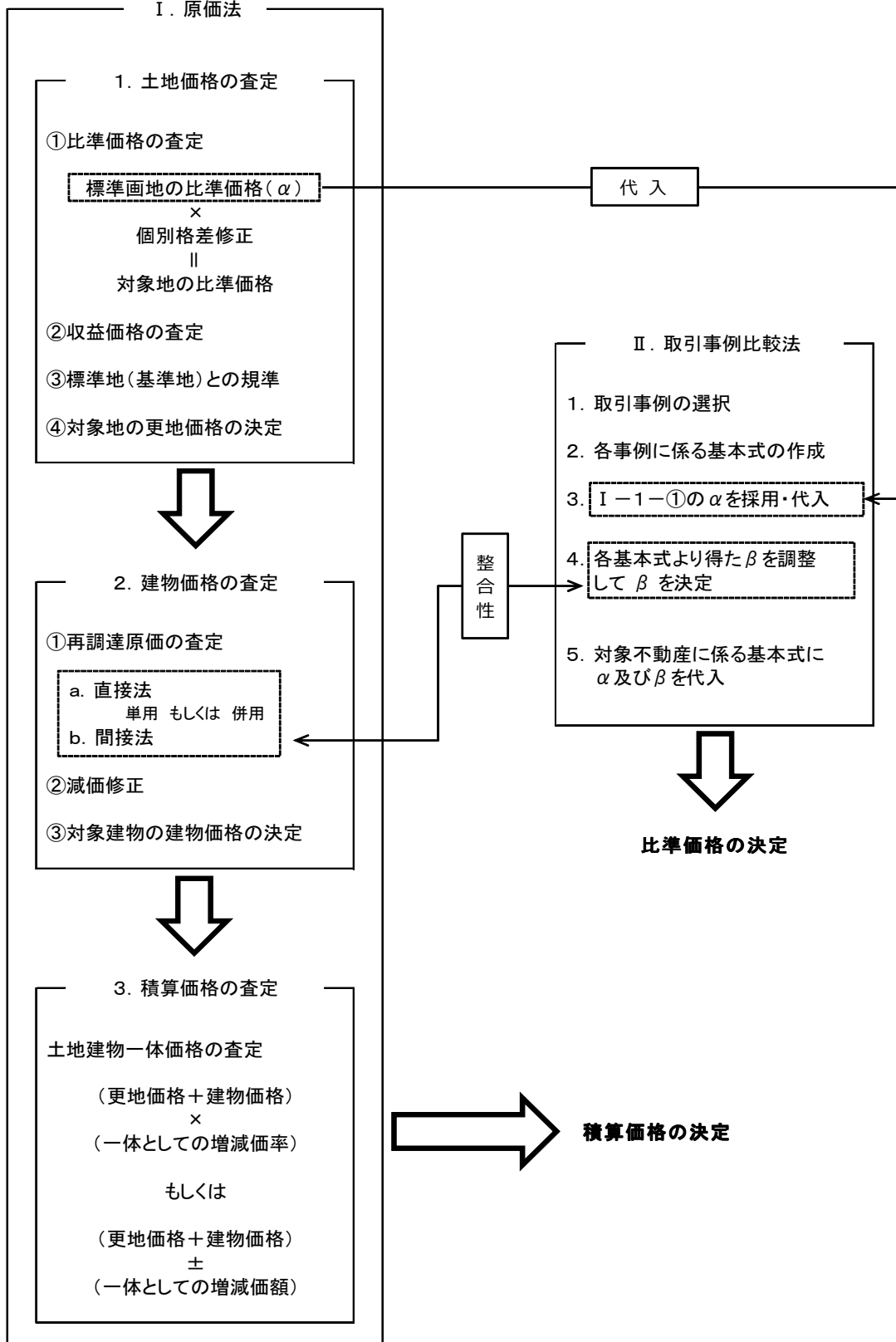
中古建物流通市場の洗練化の問題については、不動産鑑定業界の努力だけでは如何ともしがたく、国土交通省をはじめとする関連団体が現在、熱心に取り組んでいる中古住宅市場の整備・活性化事業に期待をするしかない。これらの対策が功を奏し、実際の不動産取引市場の現場において、中古建物が適正な価格で流通する実例が増えてくれば、そうした実績の積み重ねにより、将来的には、建物の価格に関する相場観めいた考え方や建物の価値判断に関する統一的な見解が、市場の中で新たに形成されてくる可能性もある。

以上、複合不動産の鑑定評価における取引事例比較法の運用について、稚拙な文章ながら、個人的な見解を述べた。

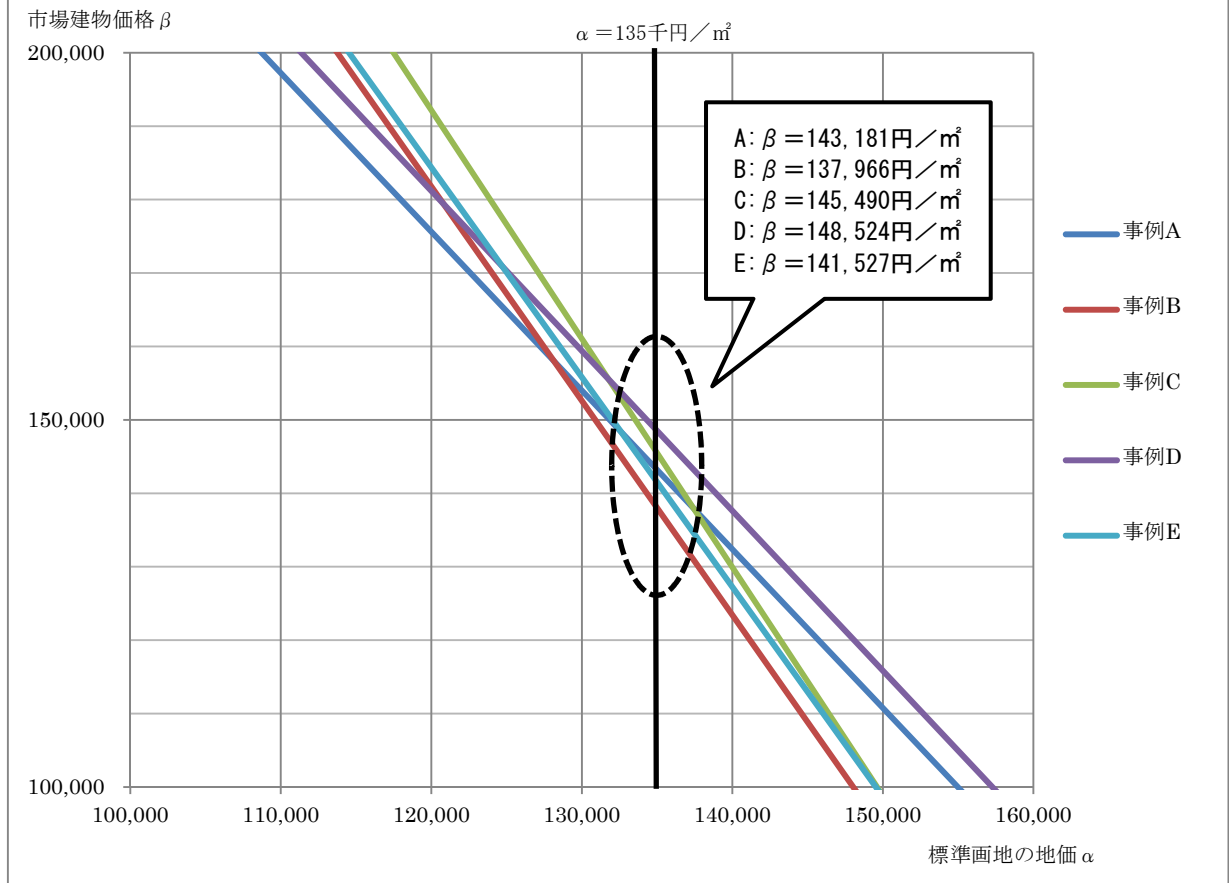
本稿で掲げたテーマは、新たな不動産鑑定評価技法の開発や取引事例の精緻化といった、不動産鑑定業界だけに突きつけられた問題ではなく、昨今、何かと取り沙汰されている、少子高齢化の進展に伴うストック型社会への移行を円滑に行うために、不動産関連業界が一丸となって喫緊に検討すべき課題ともいえる。

空き家住宅の利活用をはじめとする中古建物流通市場の整備・活性化事業の順調な進捗はもちろん、不動産鑑定業界そのものの安定的な発展と、専門家としての社会的信頼性のより一層の向上を望む一不動産鑑定士として、ここで提案した技法や提起した課題が、今後、複合不動産の鑑定評価に関する議論進展のための一助となれば幸いに思う。

【図1】複合不動産の鑑定評価における原価法及び取引事例比較法の適用フロー図



【図2】複合不動産に係る取引事例比較法の適用イメージ



以上