

一. はじめに

不動産鑑定評価基準によれば、不動産価格の主たる算定手法として、「原価方式」、「比較方式」及び「収益方式」の三方式があり、不動産の鑑定評価に当たっては、対象不動産の類型が「土地」である場合はもちろん、「建物及びその敷地」である場合にも、原則として、この三方式を併用することが求められている。

しかし、「建物及びその敷地」の鑑定評価を行う場合、実務的には、原価方式と収益方式のみに頼り、比較方式を適用しないケースが多いのではないだろうか。これまで、私自身が行ってきた鑑定評価は もちろん、他の不動産鑑定士が行った鑑定評価書を拝見する機会も多々あったが、複合不動産について「比準価格」が試算されているケースは、対象不動産が「区分所有建物及びその敷地」である場合を除いて、ほぼ皆無である。「比準価格」を試算できない理由としては、「規範性の高い取引事例が得られなかったため」云々と、取引事例の希少性にその原因があるように記載されているものが、その大半を占めている。

では、実際のところ、「建物及びその敷地」について比較方式が適用されていないのは、「比較可能な複合不動産の取引事例が稀少である」ことだけが理由なのであろうか。個人的な見解ではあるが、「適切な事例が得られない」ことよりも、むしろ、「複合不動産の比準方法そのものが確立していない」ことにこそ、その根源的な原因があるように思う。

事実、国土交通省の土地総合情報システム内で「取引価格情報」を検索してみても、更地の取引事例より複合不動産の取引事例のほうが数としては断然多いのである。実務上、規範性の観点から、鑑定評価の作業に耐え得る事例はそう多くないとしても、まったくの皆無であるとは考えにくい。

つまりは、自戒の意味も込めてあえて極言すれば、これまで、われわれ不動産鑑定士は、取引事例の希少性を殊更に言い立てることで、複合不動産の比準方法自体が「わからない（若しくは、思いつかない）」という現実から、頑なに目を背けてきたのではないか。誤解を恐れずに言えば、適切な取引事例が乏しいことを言い訳にして、鑑定技術そのものの不備を甘んじて放置してきた、とも言い換えられる。

本稿においては、そうした実状に鑑み、豊富に収集された取引事例をより有意義に活用し、複合不動産の鑑定評価の精度向上に資することを目的として、複合不動産の取引事例比較法について、新たな手法を模索する。

二. 基本的な考え方

取引事例比較法とは、市場で観察された「取引価格」という事象について、一般的要因や地域要因、事例不動産の持つ個別的要因が、その形成過程の「どの部分」に「どの程度」の影響を及ぼしているのかを具体的に分析、把握し、その影響度を数値化のうえ、事例不動産と対象不動産との比較において、不要な要素を「取引価格」より削ぎ落とし、若しくは、必要な要素を「取引価格」に盛りつけることによって、対象不動産のあり得べき「比準価格」へと加工してゆく作業である。

土地に関していえば、市場で観察される「取引価格」は、まさしく「土地」を目的として支払われた

対価であるがゆえに、その形成過程において作用する要因は、すべて「土地価格」に働きかけたものとして考慮すれば足り、かつ、その影響の程度も比較的容易に数値化できる。

すなわち、各種要因の影響する対象物が「土地」のみに限定されているとともに、その及ぼしている影響の程度も「取引価格に対する割合」として正確に数値化できるために、取引事例に係る「土地価格」に、直接、手を加える（補修正する）ことによって、対象不動産の「比準価格」へとアプローチすることが可能なのである。

一方で、複合不動産は、その構成要素である土地と建物のそれぞれについて、異なる価格形成要因が重層的、複合的に働いているにもかかわらず、市場においては、不可分一体の「総額」という、ひとつの事象としてしか観察されないため、個々の価格形成要因が、全体としての「総額」の「どの部分」に「どの程度」影響しているのかを具体的に計量することができない。このため、土地の場合と異なり、「取引価格」を一元的に加工することが困難となり、結果として、比較方式を適用することが不可能となるのである。

複合不動産の取引事例比較法については、従来よりその必要性が認識され、業界内でも議論が重ねられてきたところであるが、結果的には、上記のような限界から、「比準に馴染まない」ものとして切り捨てられ、そのまま捨て置かれていた、というのが実状であろう。

したがって、本稿においては、従来型の「取引価格自体を加工（補修正）する」という、直線的な考え方に拘泥することなく、より俯瞰した立体的な観点から、取引事例を活用する新方式を考えてみたいと思う。

具体的には、取引価格自体を加工（補修正）するのではなく、取引事例の分析により、その価格の形成過程を2変数を用いた多項式として再現し、そこで得られた数値及び関係式を、対象不動産に「当てはめる」ことで、比準価格へとアプローチする方法を試みてみたい。

1. 基本方針

まず、「標準的画地」を軸として比準作業を行う「土地の取引事例比較法」の考え方に準拠して、近隣地域内における「標準的画地」を設定、のみならず、標準的画地上の「標準的使用建物」なるものをも具体的に想定する。

次に、下記の通り、「標準的画地の地価（ α ）」と「標準的使用建物の建築費（ β ）」の2数を未知の変数として仮置きし、その2変数を用いて取引価格の形成過程を多項式として表現する。

【基本式】

基準時点※1における地価係数を α 、建築費係数を β とし、価格時点(取引時点)における複合不動産の価格 γ を下記の通り定義する。

$$\gamma = \left[\left[\alpha \times (\text{時点修正率}) \times (\text{地域格差修正率}) \times (\text{個別格差修正率}) \times (\text{敷地面積}) \right] \right. \\ \left. + \left[\beta \times (\text{時点修正率}) \times (\text{標準格差修正率}) \times (\text{個別格差修正率}) \times (\text{延床面積}) \times (\text{経年修正率}) \times (\text{その他修正率}) \times 2 \right] \right] \times (\text{事情補正率}) \times (\text{適合性等修正率}) \times 3$$

土地価格
再調達価格
建物価格

※1 基準時点については、採用事例の取引時点等を総合的に勘案して、価格時点より1年～半年程度以前の適切な時点を選定し、評価主体が判断して設定するものとする。

※2 その他修正率とは、「観察減価」や「場所的利益」など、特に建物価格に関して増減価の調整を要すると判断される場合に、それを建物価格に反映させるための調整率。

※3 適合性等修正率とは、複合不動産としての土地と建物の適合性の観点から特に増減価の調整を要すると判断される場合や、賃貸条件等物件の個別性の観点から特に修正を要すると判断される場合に、それを総額に反映させるための調整率。

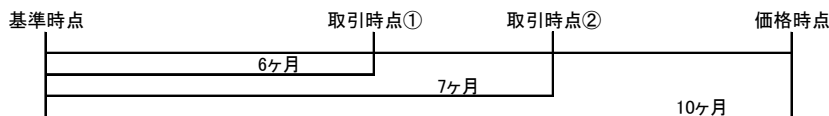
この「基本式」を用いて、複数の取引事例に係る多項式を作成し、これらを並列して「解く」ことにより、 α 及び β を算定。

最後に、対象不動産に係る価格算定式を作成し、上記により確定した α 及び β の各数値を、その式に「代入する」ことによって、対象不動産に係る「比準価格」を試算する。

2. 適用例

1 の考え方に基づき、以下に「複合不動産の取引事例比較法」の適用例を二つ紹介する。

(1) 「低層一般住宅及びその敷地」の適用例



【基本条件】

α: 基準時点における近隣地域の標準的画地の地価
β: 基準時点における近隣地域の標準的使用の建物の建築費
基準時点における建築費指数: 97.2 (LS100.3)
土地の時点修正率: Δ0.1%/月
標準的使用の建物の構造及び経済的耐用年数: W構造及び30年

【対象不動産】

価格時点: 基準時点より10ヵ月後
<土地>
個別格差: なしと判定
敷地面積: 170㎡
<建物>
価格時点における建築費指数: 98.5
建物格差: W2Fで、標準的使用の建物より+3.0%の施工と判定
経年: 建築後0年を経過
その他: 特に考慮すべき事項はない
延床面積: 110㎡

【取引事例①】

取引総額: 42,900,000円
取引時点: 基準時点より6ヵ月後
取引事情: なし
<土地>
地域格差: 近隣地域と同程度の地域性と判定
個別格差: 角地+5.0%、南接道+5.0%と判定
敷地面積: 190㎡
<建物>
取引時点における建築費指数: 97.1
建物格差: W2Fで、標準的使用の建物と同程度の施工と判定
経年: 建築後5年を経過
その他: 特に考慮すべき事項はない
延床面積: 135㎡

【取引事例②】

取引総額: 39,500,000円
取引時点: 基準時点より7ヵ月後
取引事情: なし
<土地>
地域格差: 近隣地域より+3.0%の地域性と判定
個別格差: 南東接道+3.0%と判定
敷地面積: 225㎡
<建物>
取引時点における建築費指数: 99.3
建物格差: LS2F(耐用年数35年)で、標準的使用の建物より+5.0%の施工と判定
経年: 建築後16年を経過
その他: 特に考慮すべき事項はない
延床面積: 120㎡

前述の「基本式」に、上記の取引事例①及び②に関する情報（補修正率）をそれぞれ代入すると、各取引事例に対応した、以下の2式（下線部分の式①及び②）が得られる。

【取引事例①】

$$42,900,000 = \left\{ \left(\alpha \times \frac{99.4}{100} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{110.3}{100} \times 190.00 \right) + \left(\beta \times \frac{97.1}{97.2} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100.0}{100} \times 135.00 \times \frac{25}{30} \times \frac{100}{100} \right) \right\} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100}$$

※経年修正については、説明の簡略化のため、躯体の耐用年数のみを考慮して査定。

$$42,900,000 = (208.31258 \alpha + 112.384259 \beta) \times 1.00 \times 1.00$$

$$42,900,000 = 208.31258 \alpha + 112.384259 \beta \quad \leftarrow \text{式①}$$

【取引事例②】

$$39,500,000 = \left\{ \left(\alpha \times \frac{99.3}{100} \times \frac{103.0}{100} \times \frac{103.0}{100} \times 225.00 \right) + \left(\beta \times \frac{99.3}{100.3} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{105.0}{100} \times 120.00 \times \frac{19}{35} \times \frac{100}{100} \right) \right\} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100}$$

$$39,500,000 = (237.031583 \alpha + 67.7180459 \beta) \times 1.00 \times 1.00$$

$$39,500,000 = 237.031583 \alpha + 67.7180459 \beta \quad \leftarrow \text{式②}$$

続けて、この式①及び②を「解く」と、その解として、それぞれ、

$\alpha \div 122, 412$ 、 $\beta \div 154, 827$ が求められる。

次いで、取引事例と同様に、対象不動産に係る価格算定式を作成し、上記α及びβをその式に代入すれば、最終的に次の通り、対象不動産の複合不動産としての比準価格が導かれる。

【対象不動産】

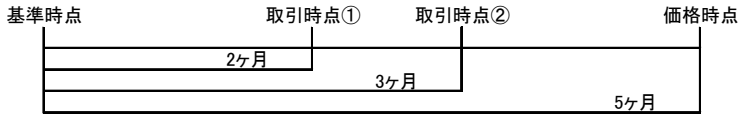
$$p = \left\{ \left(\alpha \times \frac{99.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100.0}{100} \times 170.00 \right) + \left(\beta \times \frac{98.5}{97.2} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{103.0}{100} \times 110.00 \times \frac{30}{30} \times \frac{100}{100} \right) \right\} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100}$$

$$p = (168.3 \alpha + 114.815329 \beta) \times 1.00 \times 1.00$$

$$p = 168.3 \alpha + 114.815329 \beta$$

$$p = \mathbf{38,378,392}$$

(2) 「高層共同住宅及びその敷地」の適用例



【基本条件】

α: 基準時点における近隣地域の標準的画地の地価
 β: 基準時点における近隣地域の標準的使用の建物の建築費
 基準時点における建築費指数: 100.3 (RC100.6)
 土地の時点修正率: 0.0%/月
 標準的使用の建物の構造及び経済的耐用年数: S構造及び40年

【対象不動産】

価格時点: 基準時点より5ヵ月後
 <土地>
 個別格差: なしと判定
 敷地面積: 220㎡
 <建物>
 価格時点における建築費指数: 99.4
 建物格差: S8Fで、標準的使用の建物と同程度の施工と判定
 経年: 建築後19年を経過
 その他: 特に考慮すべき事項はない
 延床面積: 920㎡

【取引事例①】

取引総額: 228,000,000円
 取引時点: 基準時点より2ヵ月後
 取引事情: なし
 <土地>
 地域格差: 近隣地域より△15.0%の地域性と判定
 個別格差: なしと判定
 敷地面積: 180㎡
 <建物>
 取引時点における建築費指数: 100.0
 建物格差: S8Fで、標準的使用の建物と同程度の施工と判定
 経年: 建築後4年を経過
 その他: 特に考慮すべき事項はない
 延床面積: 890㎡

【取引事例②】

取引総額: 209,000,000円
 取引時点: 基準時点より3ヵ月後
 取引事情: なし
 <土地>
 地域格差: 近隣地域より+10.0%の地域性と判定
 個別格差: 三方路+10.0%と判定
 敷地面積: 220㎡
 <建物>
 取引時点における建築費指数: 100.0
 建物格差: RC8F(耐用年数50年)で、標準的使用の建物より+5.0%の施工と判定
 経年: 建築後15年を経過
 その他: 一部に、特に低廉な継続家賃での建物賃借権の設定あり△5.0%
 延床面積: 730㎡

(1) の場合と同様、「基本式」に取引事例①及び②に関する情報(補修正率)を代入する。

【取引事例①】

$$228,000,000 = \left\{ \left(\alpha \times \frac{\text{時点修正 } 100.0}{100} \times \frac{\text{地域格差 } 85.0}{100} \times \frac{\text{個別格差 } 100.0}{100} \times 180.00 \right) + \left(\beta \times \frac{\text{時点修正 } 100.0}{100.3} \times \frac{\text{標準格差 } 100.0}{100} \times \frac{\text{個別格差 } 100.0}{100} \times 890.00 \times \frac{\text{経年修正 } 36}{40} \times \frac{\text{その他 } 100}{100} \right) \right\} \times \frac{\text{事情補正 } 100}{100} \times \frac{\text{適合性等 } 100}{100}$$

$$228,000,000 = (153 \alpha + 798.604187 \beta) \times 1.00 \times 1.00$$

$$\underline{228,000,000 = 153 \alpha + 798.604187 \beta} \quad \leftarrow \text{式①}$$

【取引事例②】

$$209,000,000 = \left\{ \left(\alpha \times \frac{100.0}{100} \times \frac{110.0}{100} \times \frac{110.0}{100} \times 220.00 \right) + \left(\beta \times \frac{100.0}{100.6} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{105.0}{100} \times 730.00 \times \frac{35}{50} \times \frac{100}{100} \right) \right\} \times \frac{100}{100} \times \frac{95}{100}$$

$$209,000,000 = (266.2 \alpha + 533.349901 \beta) \times 1.00 \times 0.95$$

$$\underline{209,000,000 = 252.89 \alpha + 506.682406 \beta} \quad \leftarrow \text{式②}$$

ここで得られた式①及び②を「解く」と、α ≒ 412,939、β ≒ 206,386が求められ、さらに、対象不動産に係る価格算定式に、このα及びβをそれぞれ代入すれば、最終的に次の通り比準価格が導かれる。

【対象不動産】

$$p = \left\{ \left(\alpha \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100.0}{100} \times 220.00 \right) + \left(\beta \times \frac{99.4}{100.3} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100.0}{100} \times 920.00 \times \frac{21}{40} \times \frac{100}{100} \right) \right\} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100}$$
$$p = (220 \alpha + 478.666002 \beta) \times 1.00 \times 1.00$$
$$p = 220 \alpha + 478.666002 \beta$$
$$p = 189,636,265$$

三. まとめ

これまで、複合不動産の取引事例比較法については、統計的手法の活用や、総額を床面積や地積で除しての単価比較法など、様々な形で議論がなされてきた。

が、そのいずれもが、土地の取引事例比較法が念頭にあったためか、「取引価格自体に、直接、加工（補修正）を施す」という、ある意味、比準方式の「既成概念」から逃れられず、結果、精度的に無視できない疑問符が残り、実務上、複合不動産の取引事例比較法のスタンダードとして、日の目を見ることはなかった。

そもそも、複合不動産については、土地と建物、さらには、その結合による相乗効果をも加味した多次元的な価格形成が行われているにもかかわらず、そうした特性をまるで無視して、安易に既成の比準方法に当てはめようとしたところに、無理があったのではないだろうか。

つまりは、本来、ひとつの関係式内において、土地価格 α と建物価格 β を独立した2変数として同時に扱うべきところ、無理矢理に α （ないしは β ）のみの1変数に集約して比準処理しようとしたところに、思考の限界があったように思う。

ここで紹介した考え方は、従来の意味での「比準する」という概念からは若干かけ離れた手法であるものの、市場における取引実態をより素直に価格に反映できる、という意味においては、これまで議論の俎上に載せられてきたどの方法よりも、有効な手法であると考えられる。

ただし、現時点においては、「土地の取引事例比較法」のように、必ずしも完成された手法ではなく、以下のような問題点も挙げられる。

①原価法の適用における「標準的画地の地価」及び「標準的な建築費」と、 α 及び β との整合性

「建物及びその敷地」の鑑定評価の過程においては、積算価格を試算するに当たって、土地の更地価格と建物の再調達価格を査定しなければならない。この段階で算定される「標準的画地の地価」と「標準的な建築費」が、 α 及び β と大きく異なる場合、その整合性が問題となる。

もちろん、複合不動産の取引事例比較法と土地の取引事例比較法、建物の原価法は、異なる資料、異なる考え方に基づく価格アプローチであるから、必ずしも完全に一致する必要はない。

が、大きく異なる場合には、資料や採用数値に何らかの疑義があるものとして、精査しなければならない。

翻ってみれば、こうした相違の有無やその大小を確認することによって、比準方法の不合理的採用数値の誤りなどを発見することができる、とも考えられる。

②事例数による適用の制限

紹介した方法は、複数の変数による多項式を「解く」手法であるために、変数の数に応じた「式」が必要となり、事例がひとつしかない場合には、その適用が無理である。

一方で、事例が多い場合には、「規範性の高い事例に絞って適用する」、「複数の事例に係る全ての関

係式を α β 平面上にグラフ化して表示し、その交点の分布状況を把握、分析することで、 α と β の調整を図る」等により、比準価格の精度を上げることが期待できる。

以上、拙い文章ではあるが、複合不動産の取引事例比較法について、個人的見解ながら新たな考え方を紹介した。

ここで紹介した手法が叩き台となり、複合不動産の取引事例比較法についての議論がより活発化することを望むとともに、そうした議論の展開と日々の研鑽の積み重ねによって、今後、我が国における不動産鑑定評価技術がより向上し、不動産鑑定士の社会的信用がさらに高まることを切に願う。

以上