

基本問題 2

自用の建物及びその敷地の鑑定評価に関して、次の設問に答えなさい。ただし、それぞれは独立した問題である。

- (1) 対象確定条件において、その状態を所与として鑑定評価の対象とした場合、本問における類型及び鑑定評価額について説明しなさい。(各手法の定義は不要とする)
- (2) 鑑定評価の対象が、その状態を所与として、当該建物及びその敷地の敷地部分であった場合、本問における類型及び対象確定条件について簡潔に説明し、鑑定評価額を述べなさい。(各手法の定義は不要とする)
- (3) 鑑定評価の対象が、建物等が存しない独立のもの（更地）とした場合、本問における対象確定条件について簡潔に説明し、当該対象確定条件を設定する際の留意点を説明しなさい。

(1) について

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い、類型とはその有形的利用及び権利関係の態様に応じて区分される不動産の分類をいう。

本問における類型は、自用の建物及びその敷地となる。自用の建物及びその敷地とは、建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であり、その所有者による使用収益を制約する権利の付着していない場合における当該建物及びその敷地をいう。

自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとする。なお、建物の用途を変更し、又は建物の構造等を改造して使用することが最有効使用と認められる場合における自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、用途変更等を行った後の経済価値の上昇の程度、必要とされる改造費等を考慮して決定するものとする。また、建物を取り壊すことが最有効使用と認められる場合における自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、建物の解体による発生材料の価格から取壊し、除去、運搬等に必要経費を控除した額を、当該敷地の最有効使用に基づく価格に加減して決定するものとする。

(2) について

本問における類型は建付地となり、対象確定条件は部分鑑定評価となる。

建付地とは、建物等の用に供されている敷地で建物等及びその敷地が同一の所有者に属している宅地をいう。

部分鑑定評価とは、不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として、その不動産の構成部分を鑑定評価の対象とすることをいう。

建付地は、建物等と結合して有機的にその効用を発揮しているため、建物等と密接な関連を持つものであり、したがって、建付地の鑑定評価は、建物等と一体として継続使用することが合理的である場合において、その敷地（建物等に係る敷地利用権原のほか、地役権等の使用収益を制約する権利が付着している場合にはその状態を所与とする。）について部分鑑定評価をするものである。

建付地の鑑定評価額は、更地の価格をもとに当該建付地の更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等敷地と建物等との関連性を考慮して求めた価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び土地残余法による収益価格を比較考量して決定するものとする。ただし、建物及びその敷地としての価格（以下「複合不動産価格」という。）をもとに敷地に帰属する額を配分して求めた価格を標準として決定することもできる。

(3) について

本問における対象確定条件は独立鑑定評価となる。独立鑑定評価とは、不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）として鑑定評価の対象とすることをいう。

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。

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。なお、鑑定評価書の利用者とは、依頼者及び提出先等のほか、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。

以上

(1470 字程度/1750 字)

※1750 字：解答用紙の推定上限文字数
35 字/行 × 50 行