基本問題 9

原価法に関する次の設問に答えなさい。

(1) 原価法の意義を説明しなさい。

(2) 再調達原価の意義及び求める方法を簡潔に説明しなさい。(置換原価については論じる必要はない)

(3) 付帯費用の把握にあたり、留意すべき事項を簡潔に述べなさい。

(4) 建物及びその敷地の再調達原価について簡潔に説明しなさい。

(5) 減価修正の意義を簡潔に説明しなさい。

(6) 減価額を求める方法の定義を簡潔に述べ、減価額を求めるにあたってこれらを併用する理由を説明しなさい。

(1) について

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ある（この手法による試算価格を積算価格という。)。原価法は、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る。

(2) について

再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいう。

再調達原価は、建設請負により、請負者が発注者に対して直ちに使用可能な状態で引き渡す通常の場合を想定し、発注者が請負者に対して支払う標準的な建設費に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求めるものとする。

(3) について

付帯費用の把握にあたっては、建物引渡しまでに発注者が負担する通常の資金調達費用や標準的な開発リスク相当額等が含まれる場合があることに留意する必要がある。

①資金調達費用とは、建築費及び発注者が負担すべき費用に相当する資金について、建物引渡しまでの期間に対応する調達費用をいう。

②開発リスク相当額とは、開発を伴う不動産について、当該開発に係る工事が終了し、不動産の効用が十分に発揮されるに至るまでの不確実性に関し、事業者（発注者）が通常負担する危険負担率を金額で表示したものである。

(4) について

建物及びその敷地の再調達原価は、まず、土地の再調達原価（再調達原価が把握できない既成市街地における土地にあっては取引事例比較法及び収益還元法によって求めた更地の価格に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額）又は借地権の価格に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額を求め、この価格に建物の再調達原価を加算して求めるものとする。

(5) について

減価修正の目的は、減価の要因に基づき発生した減価額を対象不動産の再調達原価から控除して価格時点における対象不動産の適正な積算価格を求めることである。減価修正を行うに当たっては、減価の要因に着目して対象不動産を部分的かつ総合的に分析検討し、減価額を求めなければならない。

(6) について

減価額を求めるには、次の二つの方法があり、これらを併用するものとする。

①耐用年数に基づく方法：耐用年数に基づく方法は、対象不動産の価格時点における経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として減価額を把握す

る方法である。

②観察減価法：観察減価法は、対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法である。

これらを併用する理由は、併用することで相互の欠点を補完し合う関係にあるからである。

耐用年数に基づく方法は、耐用年数を基礎として減価額を把握するため、経年劣化等の時の経過による減価額を把握しやすい反面、偶発的な減価を反映することができない。一方、観察減価法は偶発的な減価を把握しやすい反面、経年劣化等の時の経過による減価額を反映することができない。

以上から、両者は併用することで相互の欠点を補完し合う関係にあり、併用する必要がある。

以上

（1400 字程度/1750 字）

※1750 字：解答用紙の推定上限文字数

35 字/行 × 50 行