

### 基本問題 15

価格諸原則に関する次の設問に答えなさい。

- (1) 最有効使用の原則を述べなさい。
- (2) 最有効使用の原則と最も関連性が認められる価格諸原則を2つ挙げ、それぞれの原則について意義を述べるとともに、それらを選んだ理由を説明しなさい。
- (3) 次の①～④と最も関連性が認められる価格諸原則を1つ挙げ、当該諸原則について意義を述べるとともに、選んだ理由を簡潔に説明しなさい。なお①～④の定義等は述べなくてよい。
  - ①限定価格（隣接不動産の併合を目的とする売買）
  - ②価格時点の確定
  - ③取引事例比較法を適用する際の事例の収集
  - ④収益還元法を適用する際の純収益の算定（直接的に把握する場合）

### (1) について

不動産の価格は、その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（以下「最有効使用」という。）を前提として把握される価格を標準として形成される。この場合の最有効使用は、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものである。

なお、ある不動産についての現実の使用方法は、必ずしも最有効使用に基づいているものではなく、不合理な又は個人的な事情による使用方法のために、当該不動産が十分な効用を発揮していない場合があることに留意すべきである。

### (2) について

最有効使用の原則と最も関連性が認められる価格諸原則は以下の2つが挙げられる。

(ア)均衡の原則：不動産の収益性又は快適性が最高度に発揮されるためには、その構成要素の組合せが均衡を得ていることが必要である。したがって、不動産の最有効使用を判定するためには、この均衡を得ているかどうかを分析することが必要である。

(イ)適合の原則：不動産の収益性又は快適性が最高度に発揮されるためには、当該不動産がその環境に適合していることが必要である。したがって、不動産の最有効使用を判定するためには、当該不動産が環境に適合しているかどうかを分析することが必要である。

通常、土地は単体でその効用（収益性又は快適性）を十分に発揮することが出来ず、建物と複合的に利用されることでその効用を発揮するものである。この場合において、複合不動産の構成要素である土地及び建物が最も相応しく建てられている時は内部構成要素の均衡が図られており、さらに不動産の用途が環境（地域の特性）と適合している場合には、外部条件との均衡が図られることになる。そして、これら内部と外部の均衡が図られることで、当該複合不動産は最有効使用の状態となる。したがって、最有効使用の原則と最も関連性が認められる価格諸原則は上記2つが挙げられる。

### (3) ①について

本問の場合、最も関連性が認められる価格諸原則は、寄与の原則が挙げられる。

寄与の原則：不動産のある部分がその不動産全体の収益獲得に寄与する度合いは、その不動産全体の価格に影響を及ぼす。この原則は、不動産の最有効使用の判定に当たっての不動産の追加投資の適否の判定等に有用である。

本問の場合、隣接不動産の併合によって増分価値が生じ、限定価格となるが、増分価値のうち、対象不動産に配分される額の判定にあたっては、当該原則を活用する必要がある。

### ②について

本問の場合、最も関連性が認められる価格諸原則は、変動の原則が挙げられる。

変動の原則：一般に財の価格は、その価格を形成する要因の変化に伴って変動する。不動産の価格も多数の価格形成要因の相互因果関係の組合せの流れである変動の過程において形成されるものである。したがって、不動産の鑑定評価に当たっては、価格形成要因が常に変動の過程にあることを認識して、各要因間の相互因果関係を動的に把握すべきである。

る。特に、不動産の最有効使用を判定するためには、この変動の過程を分析することが必要である。

価格形成要因は、時の経過により変動するものであるから、不動産の価格はその判定の基準となった日においてのみ妥当するものである。したがって、価格時点の確定にあたっては、当該原則を活用する必要がある。

③について

本問の場合、最も関連性が認められる価格諸原則は、代替の原則が挙げられる。

代替の原則：代替性を有する二以上の財が存在する場合には、これらの財の価格は、相互に影響を及ぼして定まる。不動産の価格も代替可能な他の不動産又は財の価格と相互に関連して形成される。

事例の収集にあたっては、同一需給圏内の近隣地域等から収集する必要があるが、同一需給圏の範囲の判定にあたっては、当該原則を活用する必要がある。

④について

本問の場合、最も関連性が認められる価格諸原則は、予測の原則が挙げられる。

予測の原則：財の価格は、その財の将来の収益性等についての予測を反映して定まる。不動産の価格も、価格形成要因の変動についての市場参加者による予測によって左右される。

純収益の算定にあたり、収益増加の見通しについては、特に予測の限界を見極めなければならないため、当該原則を活用する必要がある。

以上

(1750 字程度/1750 字)

※1750 字：解答用紙の推定上限文字数

35 字/行 × 50 行