基本問題１

更地の鑑定評価に関する次の設問に答えなさい。

（1）更地の鑑定評価額について説明するとともに、開発法を適用する場合の留意点について述べなさい。

（2）配分法及び土地残余法の定義並びに適用する際の留意点を簡潔に述べなさい。

（3）更地の鑑定評価にあたっては、当該宅地の最有効使用を前提として把握される価格を求めることになるが、この理由について説明しなさい。

(1) について

更地とは建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう。

更地の鑑定評価額は、更地並びに配分法が適用できる場合における建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連づけて決定するものとする。再調達原価が把握できる場合には、積算価格をも関連づけて決定すべきである。当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、さらに次に掲げる価格を比較考量して決定するものとする（この手法を開発法という。)。

一体利用をすることが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地に最有効使用の建物が建築されることを想定し、販売総額から通常の建物建築費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して得た価格

分割利用をすることが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地を区画割りして、標準的な宅地とすることを想定し、販売総額から通常の造成費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して得た価格

開発法によって求める価格は、建築を想定したマンション等又は細区分を想定した宅地の販売総額を価格時点に割り戻した額から建物の建築費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用又は土地の造成費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を価格時点に割り戻した額をそれぞれ控除して求めるものとする。この場合において、マンション等の敷地又は細区分を想定した宅地は一般に法令上許容される用途、容積率等の如何によって土地価格が異なるので、敷地の形状、道路との位置関係等の条件のほか、マンション等の敷地については建築基準法等に適合した建物の概略設計、配棟等に関する開発計画を、細区分を想定した宅地については細区分した宅地の規模及び配置等に関する開発計画をそれぞれ想定し、これに応じた事業実施計画を策定することが必要である。

(2) について

配分法とは、取引事例が対象不動産と同類型の不動産の部分を内包して複合的に構成されている異類型の不動産に係る場合においては、当該取引事例の取引価格から対象不動産と同類型の不動産以外の部分の価格が取引価格等により判明しているときは、その価格を控除し、又は当該取引事例について各構成部分の価格の割合が取引価格、新規投資等により判明しているときは、当該事例の取引価格に対象不動産と同類型の不動産の部分に係る構成割合を乗じて、対象不動産の類型に係る事例資料を求める方法である。

土地残余法とは、対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し、収益還元法以外の手法によって想定建物等の価格を求めることができるときは、当該想定建物及びその敷地に基づく純収益から想定建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法をいう。

配分法及び土地残余法を適用する場合における取引事例及び収益事例は、敷地が最有効使用の状態にあるものを採用すべきである。

(3) について

不動産は用途の多様性を有しているので、同一の不動産について、異なった使用方法を前提とする需要が競合することとなる。この場合、最終的に当該不動産を取得することができるのは、最も高い価格を提示した需要者となるが、最も高い価格を提示した需要者の使用方法は、当該不動産を使用することで利潤が最大となるような使用方法、すなわち最有効使用を前提とした使用方法となるので、不動産の価格は最有効使用を前提に形成されることとなる。

更地は（1）で述べたように、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地であり、直ちに使用可能な状態であるので、当該宅地の最有効使用に基づく経済価値を享受することができる。

以上から、更地の鑑定評価にあたっては、最有効使用を前提として把握される価格を求めることになる。

以上

（1600 字程度/1750 字）

※1750 字：解答用紙の推定上限文字数

35 字/行 × 50 行