基本問題７

地域分析、個別分析に関する次の設問に答えなさい。

（1）地域分析における市場の特性の把握について、簡潔に説明しなさい。

（2）個別分析について説明しなさい。

（3）最有効使用の判定上の留意点として、地域分析と個別分析との関係性について簡潔に説明しなさい。

（4）建物及びその敷地の最有効使用の判定にあたり、留意すべき事項を述べなさい。

(1) について

地域分析における対象不動産に係る市場の特性の把握に当たっては、同一需給圏における市場参加者がどのような属性を有しており、どのような観点から不動産の利用形態を選択し、価格形成要因についての判断を行っているかを的確に把握することが重要である。あわせて同一需給圏における市場の需給動向を的確に把握する必要がある。

また、把握した市場の特性については、近隣地域における標準的使用の判定に反映させるとともに鑑定評価の手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整等における各種の判断においても反映すべきである。

(2) について

不動産の価格は、その不動産の最有効使用を前提として把握される価格を標準として形成されるものであるから、不動産の鑑定評価に当たっては、対象不動産の最有効使用を判定する必要がある。個別分析とは、対象不動産の個別的要因が対象不動産の利用形態と価格形成についてどのような影響力を持っているかを分析してその最有効使用を判定することをいう。

個別的要因は、対象不動産の市場価値を個別的に形成しているものであるため、個別的要因の分析においては、対象不動産に係る典型的な需要者がどのような個別的要因に着目して行動し、対象不動産と代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度をどのように評価しているかを的確に把握することが重要である。なお、対象不動産と代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度を把握するに当たっては、次の点に留意すべきである。①同一用途の不動産の需要の中心となっている価格帯及び主たる需要者の属性②対象不動産の立地、規模、機能、周辺環境等に係る需要者の選好③対象不動産に係る引き合いの多寡

また、個別的要因の分析結果は、鑑定評価の手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整等における各種の判断においても反映すべきである。

(3) について

個々の不動産の最有効使用は、一般に近隣地域の地域の特性の制約下にあるので、個別分析に当たっては、特に近隣地域に存する不動産の標準的使用との相互関係を明らかにし判定することが必要であるが、対象不動産の位置、規模、環境等によっては、標準的使用の用途と異なる用途の可能性が考えられるので、こうした場合には、それぞれの用途に対応した個別的要因の分析を行った上で最有効使用を判定すること。

(4) について

建物及びその敷地の最有効使用の判定にあたり、留意すべき事項は以下の通りである。

現実の建物の用途等が更地としての最有効使用に一致していない場合には、更地としての最有効使用を実現するために要する費用等を勘案する必要があるため、建物及びその敷地と更地の最有効使用の内容が必ずしも一致するものではないこと。

現実の建物の用途等を継続する場合の経済価値と建物の取壊しや用途変更等を行う場合

のそれらに要する費用等を適切に勘案した経済価値を十分比較考量すること。

この場合、特に下記の内容に留意すべきである。

ア物理的、法的にみた当該建物の取壊し、用途変更等の実現可能性

イ建物の取壊し、用途変更等を行った後における対象不動産の競争力の程度等を踏まえた収益の変動予測の不確実性及び取壊し、用途変更に要する期間中の逸失利益の程度

以上

（1335 字程度/1750 字）

※1750 字：解答用紙の推定上限文字数

35 字/行 × 50 行