

不動産鑑定評価とまちづくり <2>



吉村 真行

■プロフィール

現在、(株)吉村総合計画鑑定代表取締役、不動産鑑定士・一級建築士・再開発プランナー
1964年静岡県生まれ、1988年東京大学工学部建築学科卒業、1990年同大学院工学系研究科建築学専攻修士課程修了、安田信託銀行(株)(現、みずほアセット信託銀行(株))を経て1999年(株)吉村総合計画鑑定を創業
(社)東京都不動産鑑定士協会業務推進委員会小委員長・研修委員会委員、国土交通省地価公示鑑定評価員、有楽町駅前第1地区市街地再開発事業審査委員
再開発事業等の主なコンサルティング実績：成増駅北口第2地区第1種市街地再開発事業、パシフィックセンチュリープレイス丸の内、梅田阪急ビル等

I 不動産鑑定評価の最近のトピックス

不動産鑑定評価のニーズが多様化していることは前号でも述べましたが、最近のトピックスとしては、鑑定評価を行うにあたっての統一的基準である「不動産鑑定評価基準」が12年ぶりに大幅改正され、平成15年1月から施行されたことが挙げられます。不動産鑑定評価基準は、昭和39年に設定されて以来、昭和44年、平成2年に改正され、今回が3回目の改正となりました。

今回の改正は、バブル崩壊後の資産性重視から収益性・利便性重視の実需による不動産取引への移行、不動産の証券化等の社会的ニーズの変化などに対応したもので、正常価格、特定価格、特殊価格といった価格概念の明確化、DCF法(不動産の保有期間の純収益と期間満了後の売却予想価格を現在価値に割り戻して求める方法)の導入による収益還元法の体系的整理、土壌汚染等の環境問題を含めた物件調査の拡充、市場分析の重視等の改正が行われました。

この改正も、鑑定評価が幅広く社会に活用されるための必然の流れであり、不動産鑑定士として一層の研鑽に努め、社会の信頼に答えなければならないと再認識しております。

さて、今回は、前号に続きまして、従後資産評価についてお話し致します。

II 再開発事業等の従後資産評価

従後資産評価

(1) 評価手法

市街地再開発事業等においては、前回お話ししました従前資産評価によって求められた各権利者の不動産等が、新たに建築される施設建築物及びその敷地(従後資産)に関する権利(各々の権利に相当する金銭補償を受ける場合もあります)へと権利変換されます。

この従後資産の評価概算額は、都市再開発法第81条(施設建築敷地の価額等の概算額の算定基準)の規定により「近傍類似、同種の取引価格等を考慮して定める相当の価額」を基準として定めるとされています(全員同意型は適用されません)。

なお、評価確定額は、都市再開発法第103条(施設建築物の一部等の価額等の確定)にて規定されています。

しかしながら、従前資産評価と同様、都市再開発法では、評価手法について具体的な規定はなく、鑑定評価手法(原価法、取引事例比較法、及び収益還元法の3手法併用)を抛り所とすることとなります(全員同意型では、階層別効用比・地価配分比のみを

査定する場合があります)。

以下、鑑定評価手法につき説明します。

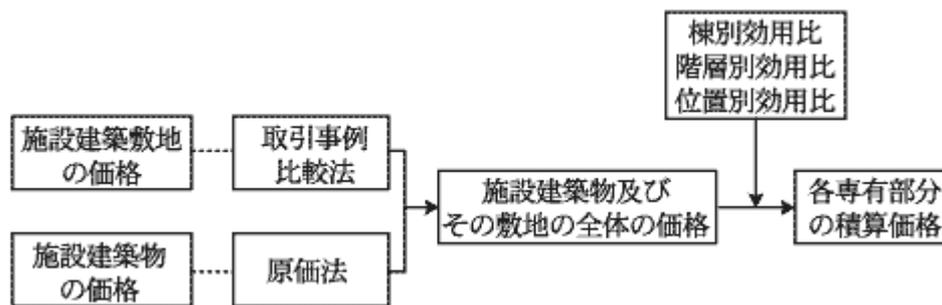
① 原価法

まず、取引事例比較法を適用して施設建築敷地の価格を求め、さらに原価法を適用して施設建築物の価格を求め、これらを合計して施設建築物及びその敷地の全体の価格を求めます。

次に、施設建築物及びその敷地の全体の価格に、棟別・階層別・位置別効用比を乗ずることにより、各専有部分の積算価格を査定します。

なお、棟別・階層別・位置別効用比の査定にあたっては、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における賃貸建物の実質賃料及び分譲建物の分譲価格に基づく棟別・階層別・位置別効用比、また他地区の市街地再開発事業等で採用した棟別・階層別・位置別効用比を参考に査定することが一般的です。

また、これらの棟別・階層別・位置別効用比の格差の要因は収益性(店舗)、能率性(事務所)、快適性(住宅)等の観点から構成されます。

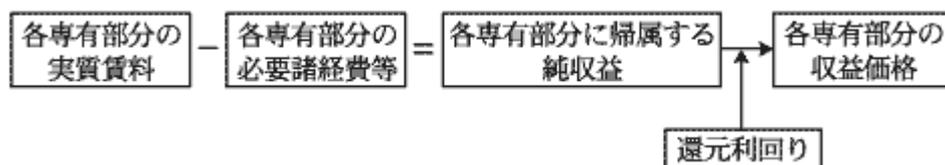


② 引事例比較法

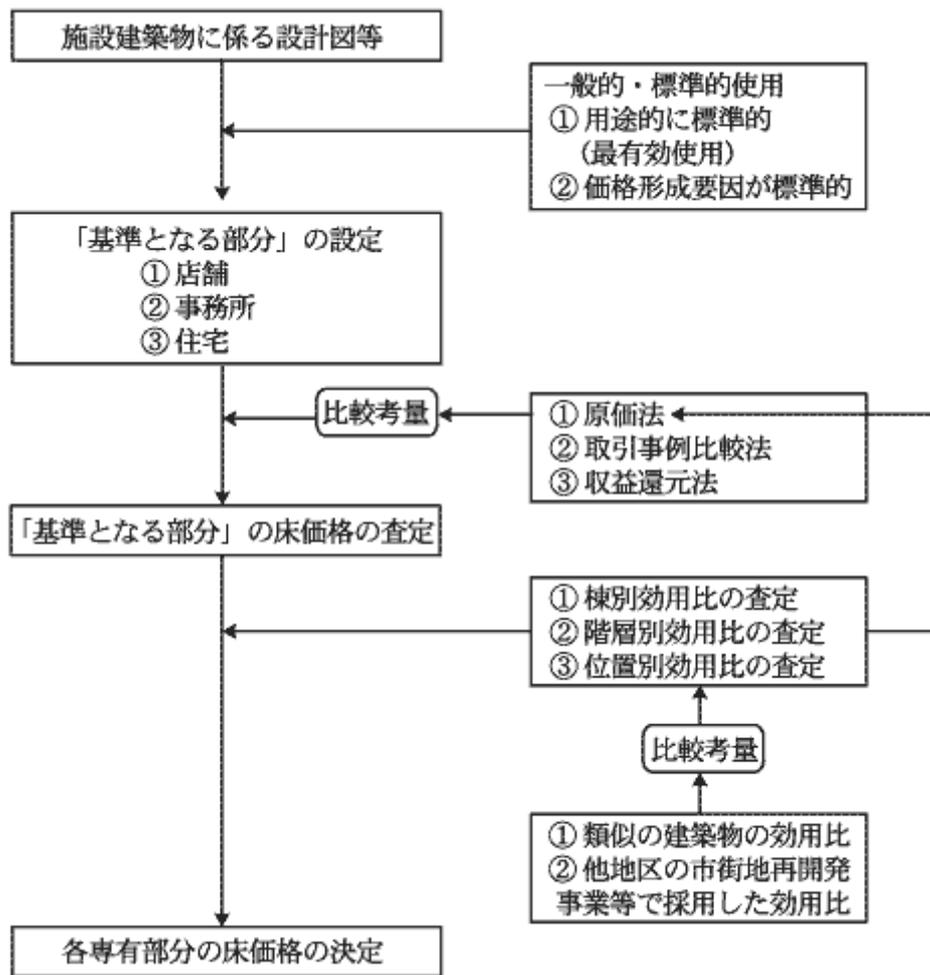
取引事例比較法は、同一需給圏内の類似地域等に存する類似の不動産の取引事例に基づき、当該事例と対象不動産を比較検討することにより、地域格差修正及び個別格差修正を施し、比準価格を求める手法です。

③ 収益還元法(直接還元法)

収益還元法(直接還元法)は、対象不動産を直接、賃貸することを想定し、実質賃料から、賃貸借に際して必要とされる必要諸経費等を控除した純収益を、適正な還元利回りで資本還元し、収益価格を求める手法です。



(2) 評価フロー



(3) 階層別効用比と地価配分比

階層別効用差を表現する方法としては、階層別効用比と地価配分比の2通りがあります。どちらが適正かということは一概に決定できず、対象不動産の特性に応じて採用すべきです。

	階層別効用比	地価配分比
考 え 方	<ul style="list-style-type: none"> 階層別の実質賃料または分譲価格は、建物及び敷地が一体として生み出している効用の対価であるから、その対価の比を表す階層別効用比は建物と敷地とに分離して考えるべきではなく両者一体とした床価額に対して適用すべきとする考え方。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物の経済価値は物理的な建築費として把握すべきであるとする考え方。 建物の各部分の価値に差異がないならば(特定の部分に対し特別の構造等を施した場合は別として)、建物自体の価額は階層または位置に関係なく同一であるから、建物自体には階層ごとに効用差をもたらす要因はなく階層ごとに実質賃料または分譲価格差をもたらすのは、土地の寄与率が階層ごとに異なるからであり、階層別効用差は土地価額の階層別の地価配分の差と考えればよいとする考え方。

算 定 式	$\frac{\text{対象階の専有面積} \times \text{対象階の階層別効用比}}{(\text{各階の専有面積} \times \text{各階の階層別効用比})\text{の合計}}$	$\frac{\text{対象階の専有面積} \times \text{対象階の土地帰属分の効用比}}{(\text{各階の専有面積} \times \text{各階の土地帰属分の効用比})\text{の合計}}$
概 念 図	<p>階層別効用比</p> <p>67 ← 40 40 83 ← 50 50 100 ← 60 60 計 150 計 150 土地 建物</p> <p>80 100 計 300 床価額比</p> <p>地価配分比</p> <p>43 ← 30 50 71 ← 50 50 100 ← 70 50 計 150 計 150 土地 建物</p>	
特 徴	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の用途・規模・立地条件等により効用に一定の傾向がある。 ・中層ビルの場合は、低層階の効用が高く、高層階の効用が低い傾向(特に用途が店舗の場合はその傾向が顕著)。 ・超高層ビルの場合は、接地階近辺を除いて高層階ほど効用が高い(特に用途が住宅の場合はその傾向が顕著)。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の用途・規模・立地条件等による傾向は、階層別効用比と同じだが、建物帰属分を控除した効用比であるため、その傾向はより強くなる。
	<ul style="list-style-type: none"> ・土地価額の変動・建物の経年等に起因して階層別効用比は変動せず。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地・建物の構成比によって地価配分比が動くため、土地価額の変動・建物の経年等により地価配分比が変動。
	<ul style="list-style-type: none"> ・建築コストが著しく異なる専有部分を含む場合には説明が難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場・倉庫等を専有部分とした場合は建築コストが床価額を上回ることもあり、調整が必要。

<階層別効用差の基礎となる実質賃料差または分譲価格差を求める2つの方法>

- ① 階層別の単位面積当たりの実質賃料または分譲価格そのものの比率を採用する方法
 - ② 階層別の単位面積当たりの実質賃料から、賃貸借に際して必要とされる必要諸経費等を控除した純賃料（またはその純賃料を還元利回りで還元した収益価格）の比率を採用する方法
- ②の方法では、必要諸経費等は階層別効用差の査定に関係のない項目であり、これらを除くべきであると考えられる方法ですが、複数用途のビルの場合には一棟全体の必要諸経費等は把握できませんが、階層または用途ごとに必要諸経費等を配分査定することが難しいという課題があります。したがって、①の方法が多く用いられています。

<階層別効用差の対象とする面積>

一般的には専有面積を対象とします。

複数用途の場合には、用途毎にレントブル比が異なり、また用途別に一部共有部分が設定されるケースが多いので、専有面積に一部共用面積を加えた面積を階層別効用差の対象とする必要があります。

(次号は権利変換を中心としてお話しいたします。)