

はじめての鑑定実務 第 1 回

—更地の比準価格の求め方①—

不動産鑑定工房

不動産鑑定士 菱村 寛

今号から何回かに分けて「はじめての鑑定実務」と題して寄稿することとなりました。

鑑定実務を始めたばかりの方、不動産鑑定と接点があり仕事内容に興味のある方、鑑定士試験受験を志す方に向けて、「鑑定実務のいろは」をご紹介しますと思います。

私はこれまで約 20 年間、金融機関・鑑定機関（東京・大阪）勤務と自らの鑑定事務所運営を通じて、主に企業の意思決定や訴訟に関連する鑑定評価・コンサルティングを経験してきました。

ひとくちに鑑定実務といっても、地域や取り扱う案件、会社の方針、「師匠」の好みなどにより、仕事の進め方は千差万別です。本稿は、これまでの経験を踏まえた一つの「私見」ですので、参考意見として日常の仕事や勉強に役立てていただければ幸いです。

今回は、「更地の比準価格の求め方（事例選択から時点修正まで）」を取り上げます。

本稿では「不動産鑑定評価基準（以下「基準」）」からの引用には実線で下線を、「運用上の留意事項（以下「留意事項」）」からの引用には点線で下線を付します。引用文は多少修正することがあります。

○更地の比準価格

1. 更地の評価手法（「基準」各論第 1 章）

更地の鑑定評価額は、①取引事例比較法による比準価格、②収益還元法（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、③原価法による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④開発法による価格を比較考量して決定する。

2. 更地の比準価格（「基準」総論第 7 章ほか）

取引事例比較法は、①まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて②事情補正及び③時点修正を行い、かつ、④地域要因の比較及び⑤個別的要因の比較を行って求められた価格を⑥比較考量し、これによって対象不動産の試算価格（比準価格）を求める手法である。更地の評価に際し配分法を適用する場合における取引事例は、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。

○更地の比準価格の求め方のポイント

更地の比準価格を求めるに当たっては、次の 2 点に留意すべきである。

- ・ 「その不動産の需要者は誰か」「その需要者は意思決定において何を重視するか」を明確にし、これに基づいて事例選択や要因比較を行う。
- ・ 「更地は最有効使用に基づく経済価値を十全に享受し得る」ことを、事例選択や要因比較に反映させる。

○比較を行う方法

比較を行う方法には、①地域要因の比較・個別的要因の比較を直接行う方法と、②地域における個別的要因が標準的な土地を設定して行う方法（標準的画地設定法）とがある。

本稿では、標準的画地設定法により次の手順で比準価格を求める方法を紹介する。

1. 標準的画地を設定する
2. 取引事例等との比準により標準価格を求める
3. 標準価格に個性率を乗じて対象地単価を求める
4. 対象地単価に面積を乗じて比準価格を試算する

○標準的画地の設定

地域分析に基づいて、近隣地域の範囲の判定と標準的画地の設定を行う。

近隣地域の範囲の判定は、「商業は線（道路）、住宅は面（街区）」を基本単位とすることが多い（図 1）。

なお、広幅員道路沿いの商業地域は、両側の人の流れが異なり、収益性や地価水準も大きく異なることがある。その場合は、道路の片側のみを近隣地域とする方がよいだろう。

また、範囲の絞り込みに際しては、街路・交通接近・環境・行政的条件の類似性のほか、相続税路線価（以下「路線価」）の近似性も確認するとよい。

（図 1）近隣地域の範囲の判定



標準的画地の設定は、標準的使用との均衡に留意する。例えば、標準的使用が戸建住宅地であれば個人需要者の手の届く規模、マンション地であればディベロッパーの投資採算性に適う規模とすべきである。

なお、対象地の道路幅員が 4m 未満（例えば 3m）の場合、「幅員」要因と「セットバック」要因とが重なり合う。このようなときは、次のいずれかの方法で要因を整理するとよい。

標準的画地の設定	価格形成要因の比較
①標準的画地の道路幅員を 3m と設定する（標準的画地の奥行に応じたセットバック割合も設定する）	標準的画地の街路条件（セットバック要因を含む）を地域要因の比較に反映させる。 対象地のセットバック割合が標準的画地と異なる場合、対象地の個性率に反映させる。
②標準的画地の道路幅員を 4m と想定する（以下「4m 想定」という）	対象地の個性率に幅員とセットバック割合とを反映させる。

○事例の収集と選択

（事例の収集）

鑑定士協会の「取引事例カード」だけに頼るのではなく、J-REIT や上場企業の開示情報の調査、宅建業者への取材など、地道な仕事が必要となる。

（事例の選択）

事例選択 4 要件などに留意する。

1. 場所的同一性（要件①）

同一需給圏は土地の種別により大きく異なるが、常に「需要者の立場」で判定すること。

例えば、郊外路線商業地なら、店舗経営者にとって同等の売上高が確保できるかどうかを判断基準となる。また、マンション地であれば、現況の如何に拘わらずディベロッパーにとって開発事業が成り立つかどうかを判断基準となる。

2. 事情の正常性又は正常補正可能性（要件②）

評価書の信頼性を高めるため、事情補正を要する事例の選択はできるだけ避けるべきである。なお、事情補正の要否・程度の判断は、鑑定士自らの責任で行わなければならない。

3. 時間的同一性（要件③）

地価の安定期なら、多少古い事例でも使えるが、地価の変動期には、少しでも新しい事例を収集しなければならない。

4. 要因比較可能性（要件④）

対象不動産と「同種別・同類型」であることが基本であるが、さらに、要因格差は小さいほどよい。

配分法が適用できるなら複合不動産の事例も採用できる。前述のとおり、最有効使用の状態にある事例を採用することが望ましいが、最有効使用の状態にない事例でも「建付増減価補正」することを前提として採用し得る。

5. 公示地・基準地の選択

公示地等の数が少ない種別の評価に当たって、選択に苦慮することがある。

例えば、戸建住宅開発素地の評価であれば、近くの戸建住宅地を選択して無理な比較をするより、準工業地域内の大規模地を選択する方がよいこともある。

6.その他

立地条件や対象地の状況等により一概には言えないが、次の要因の類似性に着目して絞り込むと、素早く適切な事例を選択できることが多い。

戸建住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・所在地 (町又は大字) ・幅員 ・規模 (上下幅は比較的狭い)
マンション地	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域 (工業・工専以外) ・基準容積率 (通常 150%から 200%以上) ・規模 (一定規模以上)
高度商業地	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域 (商業地域) ・容積率 ・規模 (一定規模以上) ・路線価
郊外路線商業地	<ul style="list-style-type: none"> ・幅員 (幹線道路) ・規模 (一定規模以上)

なお、事例選択の段階で路線価を気にすることは本末転倒かもしれないが、やはり対象地の路線価と事例の路線価とが大きく異なるときは、適切な要因比較ができないことが多い。

また、路線価倍率 (標準化補正後の事例単価 ÷ 路線価) は、事情補正又は時点修正の要否を判断する際の参考となる。

○事例に係る要因調査

地域要因比較・個別的要因比較を正しく行うためには、対象地の調査と同等の注意深さで事例の調査をしなければならない。日常業務で留意すべき事項として、例えば、次のものが挙げられる。

a.道路幅員

道路幅員は、測定場所により異なることが多い。地域要因比較に際しては、前後区間の標準的幅員によることが望ましい (事例について 4m 想定を行った場合を除く)。

b.最寄り駅からの距離

最寄り駅からの距離は、測り方により異なる。起点 (例：改札口、地上出口など) と居住者等が日常利用すると考えられる経路とを決めて、正しい道路距離を測定する。安価なデジタルマップの普及により、距離測定はとてものラクになった。

c.容積率

高度利用することが一般的な地域において、容積率が地価に与える影響は極めて大きい。指定容積率・道路幅員に応じた基準容積率はもちろん、特定道路距離や地区計画による緩和等についても調べること。

マンション地評価において CAD を用いた対象地のボリュームチェック (最有効使用建物の想定) を行うことは常識となりつつあるが、必要に応じて事例地のチェックも行いたい。

なお、事例地に最有効使用と思われる建物が存する場合、当該事例の実際使用容積率を調べることも有用だろう。

d.画地条件

事例資料に記載された土地面積の性格 (登記簿か実測か、私道敷・セットバック部分を含むか否か)、道路との高低差、擁壁設置の有無などを確認しなければならない。

セットバック幅については、現況の道路中心線が基準となるとは限らない。公図上の道路と事例との位置関係や、事例の周辺地のセットバック状況等から、できるだけ正確に把握すべきである。

e.その他

事例価格の標準化補正を行うためには、事例の属する類似地域に係る標準的画地を設定しなければならない。設定方法は近隣地域に係る標準的画地と同じであるが、それぞれの地域の標準的画地の規模・形状を統一できれば、標準化補正・地域要因比較の目線を揃え易い。

○鑑定評価書への記載

(所在)

鑑定士は取引事例に対する守秘義務を負っているため、通常、事例地を特定できるような記載 (所在地番の表示、地図へのプロット) をしてはならない。

(地域要因・個別的要因)

a.街路条件

通常、接道方位・幅員・道路の種別を記載する。なお、側道や背面道は「画地条件」に関する事項であるが、サンプル (表 1) では読みやすさを重視して、これらについても「街路条件」欄に記載した。

また、鑑定実務において「道路」とは、建築基準法上の道路を指すことが多い。そこで、側道がこれに該当しないときは、「東側 3m 通路」「西側 5m 緑道 (暗渠)」などのように記載するとよい。

b.交通・接近条件

通常、最寄り駅と駅からの道路距離を記載する。利用可能な駅が複数ある場合は、居住者等の立場で、日常的に利用する可能性の高い駅から順に記載すること。

c.環境条件

何が「危険・嫌悪施設」となるかは、住宅地と商業地の別、地域の品等などにより異なるが、居住者等の立場で心理的負担を感じない施設がないかどうか調べた上、それらが近くにあれば記載する。

d.行政的条件

用途地域、建ぺい率、容積率（指定・基準）のほか、必要に応じて使用可能容積率（日影規制等も考慮した容積率）等も記載すべきだろう。

e.画地条件

規模・形状・接道状況のほか、必要に応じて道路との高低差、傾斜地の有無等を記載する。

（取引時点）

通常、契約年月（不明の場合は登記年月）を記載する。

（取引価格）

更地価格又は配分法を適用して求めた建付地価格を事例の登記簿面積（実測面積が判明しているときは実測面積）で除して求めた単価を記載する。

○事情補正

事情補正の必要性の有無及び程度の判定に当たっては、多数の取引事例等を総合的に比較対照の上、検討されるべきものである。

すなわち、事情補正を行うときは、市場の客観的価格水準との乖離等をマクロ的に考察しなければならない。その際、路線価倍率のチェックは有効である。

併せて、取引当事者からの回答を踏まえ、「特殊な事情」の内容をミクロ的に考察する。

ただし、精度の高い事情補正は難しいので、そもそも事情補正を要する事例を選択しない努力が大切である。

○時点修正

時点修正率は、①多数の取引事例について時系列的な分析、②一般的要因の動向、③地価公示等の資料の活用、④売買希望価格等の動向を考慮して求めることとされている。

不動産鑑定士の多くは地価公示等の公的評価活動を通じて常時最新の状況を確認しあっており、上記③の資料は重要である。

なお、地価の高騰期においては、従前の価格水準を大きく上回る先行的な取引事例が現れ、徐々にその水準の取引事例が増えてくることが多い。この場合、先行的な高額事例を後発事例と同じように一律「月〇%上昇」として時点修正を行うと、先行的事例から求めた価格が極端に高くなってしまう。先行的事例の時点修正は、後発事例より緩やかにする等の配慮が必要と考える。

今回は、「更地の比準価格の求め方②（要因比較と比準価格の試算）」をご紹介します。

鑑定7つ道具① プラニメータ

プラニメータは、平面上の図形の輪郭をなぞることにより、その面積を計測する装置です。

鑑定評価の基本は、対象不動産の「確定と確認」。ぜひ「数量を確認する習慣」を身に付けてください。2 つ以上の用途地域にまたがる土地の基準容積率の算定や、賃貸ビルの有効面積の測定などにも重宝します。



写真は、タマヤ計測システムの「PLANIX10S（実売価格約 80 千円）」。他社製も含め数機種ありますが、「ポイントモード機能」付きのものがお勧めです。

寄稿者略歴

菱村寛（ひしむらひろし）

昭和 39 年生まれ。平成 1 年立教大学卒。三菱信託銀行・財団法人日本不動産研究所勤務を経て、平成 17 年に不動産鑑定工房を開業。

（表1）標準価格査定表サンプル

	標準的画地	公示地 〇〇-1	取引事例		
			1	2	3
所在	〇〇区 〇〇3丁目	〇〇区 〇〇1丁目100番 〇〇1-2-3	〇〇区 〇〇町	〇〇区 〇〇2丁目	〇〇区 〇〇3丁目
a. 街路条件	西側6m区道	東側5m区道	西側8m区道 北側6.2m区道	東側3.5m区道 北側3m通路	東側5.5m区道
b. 交通・接近条件	J R〇〇線 〇〇駅1,100m 東京メトロ〇〇線 〇〇駅700m	J R〇〇線 〇〇駅950m 東京メトロ〇〇線 〇〇駅300m	東京メトロ〇〇線 〇〇駅800m	J R〇〇線 〇〇駅550m 東京メトロ〇〇線 〇〇駅300m	J R〇〇線 〇〇駅800m 東京メトロ〇〇線 〇〇駅500m
c. 環境条件	供給処理施設：上水道、 下水道、都市ガス 危険・嫌悪施設等：ない	供給処理施設：上水道、 下水道、都市ガス 危険・嫌悪施設等：ない	供給処理施設：上水道、 下水道、都市ガス 危険・嫌悪施設等：墓地 に近接	供給処理施設：上水道、 下水道、都市ガス 危険・嫌悪施設等：ない	供給処理施設：上水道、 下水道、都市ガス 危険・嫌悪施設等：ない
d. 行政的条件	第1種中高層住居専用地域 指定建ぺい率 60% 指定容積率 300% 基準容積率 240%	第1種中高層住居専用地域 指定建ぺい率 60% 指定容積率 300% 基準容積率 200%	第1種住居地域 指定建ぺい率 60% 指定容積率 400% 基準容積率 320% 緩和後基準容積率 360%	第1種住居地域 指定建ぺい率 60% 指定容積率 300% 基準容積率 160%	第1種住居地域 指定建ぺい率 60% 指定容積率 400% 基準容積率 220%
e. 画地条件	500㎡ 長方形地1:1.2 中間画地	250㎡ 長方形地1:1.2 中間画地	450㎡ L字型地1:2 二方路地	220㎡ 長方形地1:1.5 中間画地	555㎡ 略長方形地3:1 中間画地
取引時点等		平成19年1月	平成18年5月	平成18年11月	平成19年2月
①取引価格等		660,000円/㎡	735,000円/㎡	590,000円/㎡	800,000円/㎡
②事情補正		—	100 100	100 100	100 100
③時点修正（注）		102 100	110 100	104 100	101 100
④建付増減補正		—	100 100	100 100	100 100
⑤事例地の個別的要因（標準化補正）			容積率 6 二方路地 3 不整形地 -15 100 93	幅員 -2 準角地 1 セットバック -1 100 98	間口が広い 5 100 105
⑥事例地の地域要因		幅員 -2 駅接近性 4 住環境 5 容積率 -8 100 98	幅員 1 駅接近性 -1 住環境 -5 容積率 17 100 111	幅員 -4 駅接近性 4 利便性等 5 容積率 -17 100 87	幅員 -1 駅接近性 2 住環境 5 容積率 -4 100 102
⑦査定標準価格（上記①から⑥の相乗積）		687,000円/㎡	783,000円/㎡	720,000円/㎡	754,000円/㎡

（注）時点修正率（月率）

平成18年5月から 平成18年12月		1.00%	1.00%	
平成19年1月から 平成19年4月	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%