

## はじめての鑑定実務 第 2 回 —更地の比準価格の求め方②—

不動産鑑定工房  
不動産鑑定士 菱村 寛

「不動産鑑定評価基準」は、鑑定評価の行為指針です。昭和 39 年に設定されて以来、昭和 44 年、平成 2 年、平成 14 年、平成 19 年の改定等を経て現在に至っています。その間、要因分析や評価手法の精緻化、多様な類型への対応が図られただけでなく、「不動産鑑定士に求められる説明責任」はより重いものとなってきました。

評価手法に関して言えば、対象不動産の状況に応じて複数の手法を併用するのはもちろんのこと、手法適用手順の一つ一つについて十分な根拠をもって判断を下すことが必要となります。

一般の鑑定業者で働く新人の方は、まず更地評価の補助を任されることが多いと思いますが、「更地評価だから簡単」ということは決してありません。

今回は、更地の比準価格を求める際の「要因比較」についてご紹介します。専門家としての説明責任を果たすため、一つ一つの比較内容についてしっかり裏付けを用意してください。

なお、要因比較の書式例は、本誌 2008 年 8 月号を参照してください。

### ○要因比較の意義

取引価格は、取引事例に係る不動産の存する用途的地域の地域要因及び当該不動産の個別的要因を反映しているものであるから、①近隣地域と当該事例不動産の存する地域との地域要因の比較及び、②対象不動産と当該事例不動産との個別的要因の比較を行うものとする（「基準」総論第 7 章）。

一般に住宅地の価格水準は、居住快適性や生活利便性に影響を与える要因に、商業地の価格水準は、収益性に影響を与える要因に大きく左右される。また、マンション地や中高層ビル地など高度利用すべき土地については、容積率が重要な要因となる。

価格形成要因の比較に際しては、対象地の種別ごとに重視すべき要因を把握しなければならない。

なお、複合不動産の取引事例に配分法を適用して土地の事例資料を導出した場合、当該事例に建付増減価が認められるなら、要因比較に先立ち、建付増減価の補正を行う必要がある。

### ○建付増減価の補正

「自用の建物及びその敷地（以下「自建」）」の取引事例に配分法を適用して求められた土地価格は、あくまで「建付地」価格である。事例建物の構造・用途と事例敷地の最有効使用とが合致していないときは、通常、建付減価又は建付増価に係る補正が必要となる。

#### ①事例建物の継続使用が最有効使用の場合

事例建物の構造・用途と事例敷地の最有効使用とが合致していれば、建付増減価補正は不要である。

建付増減価補正が必要となる場合としては、容積率超過の既存不適格建築物、高度商業地域に立地する容積率未消化の建築物などが挙げられる（後述）。

#### ②事例建物の取壊しが最有効使用の場合

事例不動産が自建の場合、「取引価格＋取壊し費用等」が更地価格となる。取壊し費用等が更地価格の 3%相当なら、取引価格に建付減価補正率 100/97 を乗ずればよい。

一方、事例不動産が「貸家及びその敷地」の場合、「取引価格＋取壊し費用等＋立退料等」が更地価格となる。しかし、立退料等を査定するには借家契約内容やテナントの営業状況等を把握する必要があり、事例として採用することは困難である。

### ○標準化補正（事例地の個別的要因）

事例地の取引価格はその個別的要因を反映している。そこで要因比較に当たっては、まず標準化補正を行って、当該事例の属する地域の価格水準（標準的画地の価格）を査定する。

標準化補正は、標準的画地の価格指数を 100 と設定した上、事例地の価格指数を査定することにより行う。

**a. 街路条件**

例えば、事例地の幅員は 3m だが地域の標準幅員を 4m と想定した場合や、事例地の正面街路が行止り私道の場合などは、幅員や系統による格差を査定する。

**b. 交通・接近条件**

例えば、最寄り駅から事例地までの距離が、標準的画地までの距離と異なる場合、駅距離による格差を査定する。ただし、地域の範囲を十分に狭く絞り込んでいれば、当該格差を考慮する必要はない。

**c. 環境条件**

地域要因比較において考慮することが多いが、高压線下地など影響の及ぶ範囲が狭い要因については、標準化補正において考慮すべきだろう。

**d. 行政的条件**

例えば、事例地が 2 つの異なる容積率地域に跨るため、その容積率が標準的画地と異なる場合、容積率格差を査定する。

**e. 画地条件**

**(a) 規模**

規模の違いが宅地の単価に与える影響は大きい。戸建住宅地の場合、需要者の支払可能額に限度があるので、標準的規模より事例地の規模が大きいと単価は低くなる傾向がある。

一方、マンション地や商業ビル地については、大規模地の方が希少性があること、効率的な開発が可能であることなどから、単価が高くなることもある。とりわけ、大規模であるため総合設計制度（建築基準法第 59 条の 2）の適用が可能となる場合などは、周辺の地価水準を大きく上回ることが多い。

規模の類似する事例を選択することが優先事項であるが、異なる事例を採用せざるを得ない場合は、できるだけ多数の事例を比較検討すること等により、規模の違いが価格にどのような影響を与えるか把握しなければならない。

**(b) 形状・接面街路との関係（角地、高低差等）**

間口と奥行のバランス、整形地か否か、中間画地か角地か、高低差の有無とその程度などによる格差を査定する。

これらの要因格差については、公的な評価基準等(注)を参考とすることも有用であるが、説明責任を果たすためには、必要に応じ他の評価手法による検証を行うとよい。(後述)

**(c) セットバック等**

事例地の接面する街路が建築基準法第 42 条第 2 項の

道路に該当する場合、原則としてその中心線から 2m までセットバックしなければならない。また、事例地の接面する街路が私道の場合、当該私道沿いの宅地が互いに道路敷を提供していることがある。

事例地のうちセットバック部分や私道敷（建築基準法上の道路敷）部分は、建築基準法上の敷地と認められないので、その面積割合に応じた格差補正が必要となる。都市部の評価では、セットバック部分等は無価値と判断することが一般的である。

**○ 地域要因の比較**

地域要因の比較は、近隣地域の価格指数を 100 と設定した上、類似地域の価格指数を査定することにより行う。

**a. 街路条件**

幅員の広狭、系統・連続性の良否、街路配置の状況等が、住宅地域の快適性・利便性、商業地域の収益性に与える影響度を考慮して格差を査定する。

一般に幅員が広いほど、系統・連続性が優るほど、街路が整然としているほど効用(価格指数)が高くなる。ただし、例えば、正面街路の人通りが多く静謐な環境が阻害されている住宅地域や、中央分離帯により車両の出入りが阻害されている郊外路線商業地域などにおいては、幅員の広いことがマイナスに作用していることもある。あくまでも需要者の視点で効用格差を査定すべきである。

表① 標準住宅地域に係る街路要因基準表(参考)

	優る	普通	劣る
幅員	+3.0	±0	-3.0
舗装	+1.5	±0	-1.5
配置	+2.0	±0	-2.0
系統・連続性	+2.0	±0	-2.0

「土地価格基準表(注)」から抜粋・要約

**b. 交通・接近条件**

最寄り駅等との接近性の違いが、利便性等に与える影響度を考慮して格差を査定する。

鉄道網の整備された都市部の住宅地や商業地では、不動産取引において最寄り駅への接近性が重視される。そこで、例えば、駅から徒歩圏内の住宅地域同士の比較であれば道路距離 100m（又は 80m）毎に±1 程度の格差とすることが多い。

一方、自動車利用が一般的な郊外の住宅地や郊外路線商業地では、最寄り駅への接近性は重視されないこともある。

さらに、流通施設地や工場地では、最寄りインターチェンジとの接近性など業務効率性に影響を与える要因が重視される。

c.環境条件

(a)住宅地域

日照、眺望、（居住者の住まい方等に起因する）社会的環境、画地の面積・配置、アパート等の混在度、供給処理施設の状況、危険・嫌悪施設、洪水等災害発生の危険性、騒音等公害発生の程度など、凡そ居住の快適性・利便性・安全性に影響を与える要因は全て比較対象となる。

例えば、「供給処理施設」については引込み工事に要する費用等を、「洪水」については防災工事に要する費用等を、「騒音」については防音工事に要する費用等をそれぞれ勘案し、要因格差を具体的な根拠により裏付けるべきである。

一方、「社会的環境」などは、要因格差を数値化することが難しいが、路線価のバランスや賃貸住宅の家賃格差などを参考として、できるだけ具体的な根拠を用意したい。

表② 標準住宅地域に係る環境要因格差（参考）

	優る	普通	劣る
日照等	+1.5	±0	-1.5
眺望等	+1.5	±0	-1.5
社会的環境	+2.5	±0	-2.5
画地の面積	+1.5	±0	-1.5
画地の配置	+1.5	±0	-1.5
土地の利用度	+1.5	±0	-1.5
周辺利用状態	+1.5	±0	-1.5

「土地価格比準表（注）」から抜粋・要約

図① 住環境が大きく異なる例

地域 A と地域 B は、共に駅から徒歩圏に位置し、公法上の規制も等しい（1 低専 40/80）。しかし、住環境が大きく異なること等から、地域 A の路線価は地域 B の約 1.5 倍になる。

この図のように、街路の整備状況や建物の密集度は、住環境格差を査定する重要な参考となる。



「グランマップ東京 23 区（マップネット社）」から引用

(b)商業地域

大規模商業施設の集積度、背後地・顧客の購買力、高度利用の状態、繁華性の程度（顧客通行量、店舗連担性）、坂道の有無など、凡そ商業収益性や事務所環境に影響を与える要因は全て比較対象となる。

同じ道路沿いであっても、駅や公共駐車場、大規模商業施設との位置関係の違いや道路勾配の有無などによって、顧客の通行量が大きく異なることもある。そこで、商業地域の要因比較に際しては、同じ曜日・時間帯に対象地と事例地とを実査し、人の流れの違いを把握すべきである。

また、実査に際しては、周辺店舗の状況（営業の種別や取扱ブランド、2 階以上も店舗利用されているか否かなど）も調べるとよい。

「繁華性の程度」は商業地域の価格水準に大きな影響を与える要因であるので、上記のような状況把握に加え、路線価のバランスや賃貸店舗の家賃格差などを参考として、できるだけ具体的な根拠を用意したい。

なお、例えば、事務所適地の評価に際して、店舗適地や店舗付共同住宅適地の事例を採用せざるを得ないことがある。これらはそれぞれ重視すべき要因が異なるため本来は比較対象とすべきではないが、止むを得ず採用する場合は、「用途の多様性」という項目で比較するとよい。

d.行政的条件（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。

容積率の格差は、次式により求めるとよい。

$$\frac{\text{類似地域の容積率} - \text{近隣地域の容積率}}{\text{近隣地域の容積率}} \times \text{係数}$$

この式において、「容積率」とは、各地域の標準的画地に係る法令上許容される容積率（通常は基準容積率）をいう。また、「係数」は、0.0 から 1.0 の間で設定する。

例えば、類似地域の容積率 600%、近隣地域の容積率 700%で、係数を 0.7 と設定すれば、類似地域の容積率格差は、 $(600-700) / 700 \times 0.7 = -10$  となる。

「係数」は、地域の標準的使用や最有効使用建物の階層別効用比の違い等に応じて異なる。これを的確に把握するためには、標準的規模の画地について収益還元法（土地残余法）を適用し、容積率の違いが土地価格にどのように影響するかシミュレーションするとよい。筆者の経験では、次の数値が大まかな目安となる。

高層事務所地	0.7 から 1.0 程度
中層共同住宅地	0.5 から 0.8 程度
中層店舗付共同住宅地※	0.3 から 0.7 程度
戸建住宅地	0.0 から 0.1 程度

※中層店舗付共同住宅地など最有効使用の用途が複合的な場合、上層階の効用が下層階と比較して小さいほど、「係数」も小さくなる。

なお、前述の容積率超過又は未消化に係る建付増減価補正に際しては、上記の式に準じて求めた容積率格差を、既存建物の経済的残存耐用年数に応じて緩めるとよいだろう。

### ○近隣地域の標準価格の査定

複数の事例から求めた価格が異なる場合、それぞれの精度・規範性に応じた調整を行って、近隣地域の標準価格を査定する。

特殊な事情を含まない事例、取引時点の新しい事例、要因格差の少ない事例を重視すべきことは言うまでもない。ただし、調整文の作成に手間を掛けるよりは、適正な事例の選択や要因比較に手間を掛け、事例ごとの乖離を小さくする方が大切と考える。

### ○対象地の個別的要因と比準価格

近隣地域の標準価格に、対象地の格差修正率（対象地の価格指数／標準的画地の価格指数 100）を乗じて対象地の単価を求め、これに対象地の数量を乗じて比準価格を試算する。

対象地の格差修正率の求め方は、事例地の標準化補正と同じだが、どんなに小さな要因の把握漏れも評価の信頼性を大きく損なう。より慎重な作業が求められる。なお、例えば、不整形地であっても建物配置等に制約は生じず価格に影響はない場合がある。そのようなと

きも、「減価要因とならないと判断した旨とその理由」を評価書に明記した方がよい。

### ○個別的要因格差の検証

個別的要因の分析結果は、評価手法適用等における各種の判断において反映すべきである（「基準」総論第 6 章）。また、複数の評価手法を適用するに当たっては、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性が保たれていなければならない（「基準」総論第 8 章）。したがって、土地の個別的要因格差を査定するに当たっては、他の評価手法による検証を行うことが望ましい。

すなわち、まず、標準的画地と対象地等との開発法価格（又は土地残余法価格）を査定して両者の単価差を把握する。このとき下に例示する要因が開発法等に適切に反映されていれば、個別的要因格差と試算価格の単価差とは整合するはずである。

「不整形地」「角地」といった個別的要因は、その土地の最有効使用建物の構造・用途等を大きく左右する。建物の想定や販売単価・家賃単価の設定等を通じて、各種の個別的要因が土地の利用効率にどのような影響を与えるか、具体的に把握してほしい。

#### ①マンション地・中高層ビル地

##### a.大規模地

一般に、開発期間（又は未収入期間）が長期化するため、価格を引き下げる要因となる。

一方、効率的な開発が可能となるため、価格を引き上げる要因ともなり得る（想定建物の有効面積率等に反映）。

さらに、大規模地の需要者は資金調達能力の高い大手ディベロッパーであることが多いため、価格を引き上げる要因となり得る（投下資本収益率等に反映）。

##### b.不整形地

一般に、建築コストが余分に掛かること、間取りの劣る住戸が生ずることなどから、価格を引き下げる要因となる（想定建物の間取り、建築工事費、販売単価、家賃単価等に反映）。

##### c.角地・二方路地

一般に、住戸の開口部の確保が容易となること、低層階店舗の顧客流動性が高まることなどから、価格を引き上げる要因となる。（想定建物の間取り、販売単価、家賃単価等に反映）。

##### d.道路との高低差

一般に、造成工事が必要となること、エントランスへのアクセスが劣ることなどから、価格を引き下げる要因となる（造成工事費、販売単価、家賃単価等に反映）。

②戸建住宅開発素地

戸建住宅開発素地の価格は、有効宅地率、不整形宅地の生ずる程度、必要な造成工事費などにより大きく異なる。

また、有効宅地率等は、当該素地の規模・形状・地勢・接面街路との関係等が相互に関連して決まるものであり、要因ごとの格差内訳を査定することは難しいことが多い。

そこで、格差修正率の査定に際しては、開発法価格の単価差をもって「規模・形状等－〇%」と記載することも考えられる。

次回は、「最有効使用の判定」についてご紹介する予定です。

（注）公的な評価基準

要因格差査定の一参考となる公的な評価基準として、次のようなものがある。これらは、それぞれの政策目的に応じて簡素で画一的な評価を行うために定められたものであり、個別の鑑定評価に妥当するとは限らない。限界を認識した上で、上手に活用してほしい。

①財産評価基本通達（国税庁）

財産評価基本通達は、相続税・贈与税の課税対象となる財産の時価を求める基準である。地区区分・要因ごとに補正率が定められている。

地区区分の例	要因の例
ビル街地区	側方路線影響加算（角地）
高度商業地区	間口狭小補正
繁華街地区	奥行長大補正
普通商業・併用住宅地区	不整形地補正
普通住宅地区ほか	袋地・無道路地補正ほか

国税庁 HP : <http://www.nta.go.jp/shiraberu/index.htm>

②土地価格比準表（国土交通省監修）

土地価格比準表は、国土利用計画法の価格審査を目的として定められた基準である（一部前掲）。

住宅新報社 HP : <http://www2.jutaku-s.com/publication/>

鑑定7つ道具② ウォーキングメジャーとレーザー距離計

ウォーキングメジャー（通称「コロコロ」）は、車輪の回転数により長さを測る道具です。また、レーザー距離計は、目標物にレーザーを照射し反射時間により長さを測る道具です。

長さの測定は巻尺等でもできますが、これらの道具は一人でも正確な測定が可能です。特にレーザー距離計は、小型軽量な上、立入りできない敷地の奥行や、コロコロの届かない天井の高さなども測れますので重宝します。（ただし強い日差しの下では照射点が見にくい等の欠点もあります）



ウォーキングメジャー

（写真の製品は実売価格約 1.2 万円）



レーザー距離計

（写真の製品は実売価格約 5 万円）

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 年から不動産鑑定工房代表。