

はじめての鑑定実務 第 3 回

－最有効使用の判定－

不動産鑑定工房

不動産鑑定士 菱村 寛

不動産鑑定士は依頼者や関係者に対して、評価額を決定するに至った理由を分かりやすく説明する義務を負っています。説明すべき事項は多岐にわたりますが、とりわけ「対象不動産の最有効使用」は重要ポイントです。

ところが、「最有効使用」は鑑定業界以外の方には馴染みのない概念であるため、その判定理由や、最有効使用と価格との関連の説明には骨が折れます。例えば、「更地価格と建付地価格とは異なる」ということは、鑑定業界人にとっては自明の理ですが、当業界以外の方にとっては中々納得できないことも多いようです。今回は、「最有効使用の判定」についてご紹介します。当業界以外の方に対してこの概念を説明する際の一助としてください。

○最有効使用の意義

(定義)

不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用(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。

この場合の最有効使用は、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものである。(「基準」総論第 4 章)

合理的市場における買手は、常に自己の利益を最大化するため行動する(対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行う)から、不動産の市場価格は、最有効使用されることを前提として判断すべきである。

(最有効使用判定の必要性と判定方法)

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。(「基準」総論第 6 章)

そこで、価格形成要因の分析に当たっては、収集された資料に基づき、①一般的要因を分析するとともに、②地域分析及び③個別分析を通じて対象不動産についてその最有効使用を判定しなければならない。(「基準」総論第 8 章)

判定された最有効使用は、その後の評価手順(適用すべき手法の選択、手法適用の具体的内容、試算価格の調整等)を大きく左右するため、要因分析を通じて最有効使用を的確に判定する必要がある。

なお、「最有効使用」は、「更地の最有効使用」と「建物及びその敷地(以下「複合不動産」という)の最有効使用」とに大きく区分される。

○更地の最有効使用

「更地の最有効使用の判定」とは、対象地の最も合理的な使用方法を具体的に判定することをいう。

1. 「更地の最有効使用」の判定方法

(一般的な判定例)

前述のとおり、①一般的要因の分析、②地域分析(市場分析を含む)、③個別的要因の分析の順に要因分析を行い、最も合理的な使用方法を判定する(表①)。

表① 更地の最有効使用の判定例

対象不動産	都市近郊に存する工場跡地(準工 60/200、3,000 m ²)
一般的要因の分析	近年は工場の海外移転が盛んで、工場需要は減っている。 一方、所在都市の人口が増えており、住宅需要は増えている。
市場分析	上記の理由により対象地の需要者は、工場経営者より、住宅開発を目的とするデベロッパーと考えられる。
地域分析	未だ既存工場が残っているため住環境は劣るが、駅の徒歩圏に立地すること、容

	積率が 200%あることなどから、地域内ではマンション開発が増えている(標準的使用を中層共同住宅地と判定)。
個別分析	対象地の用途地域・容積率や画地条件から見て、マンション開発は可能である(標準的使用を踏まえ、最有効使用中層共同住宅地と判定)。

なお、表①の設例において最有効使用を「中層共同住宅地」と判定しただけでは、個別分析としては不十分である。この設例なら、「鉄筋コンクリート造 5 階建、延床面積 6,150 m²、3LDK (80 m²) × 72 戸 (南向き 50 戸、東向き 22 戸)、3 段式駐車場 × 24 基」のように、具体的な使用方法を詳細に想定しなければならない。

容積規制、高度規制、日影規制等に抵触する建物を想定するのは論外だが、保守的になるあまり「最高最善」とは言えない建物を想定することも許されない。実際、典型的な需要者であるディベロッパーは、分譲床面積を 1 m²でも多く確保するよう知恵を絞っているのである。したがって、マンション適地の最有効使用の判定に際しては、市場分析や地域分析を通じて「売れ筋の住戸タイプ」を把握することや、個別分析を通じて行政的条件や画地条件を「想定建物の構造・規模」に的確に反映させることが求められる。

(特殊な判定例)

不動産は個別性が強いいため、最有効使用の判定も一筋縄では行かないことが多い。

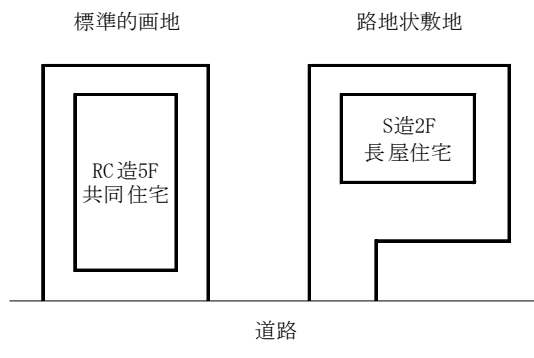
a. 標準的使用と最有効使用とが異なる場合

例えば、戸建住宅地域においてマンション適地と認められる大規模地が存在する場合が典型的な例である。

また、近隣地域の標準的使用は中層共同住宅地だが、条例の制限により共同住宅を建築できない場合もある(図①)。調査に油断は禁物である。

図① 東京都建築安全条例による制限の例

東京都内では、原則として路地状敷地に共同住宅を建築できない(建築安全条例第 10 条)。この設例の最有効使用は長屋住宅となる。ただし、例外規定もあるので、実際の評価に際しては十分調べること。



b. 最有効使用が短期間に変化する場合

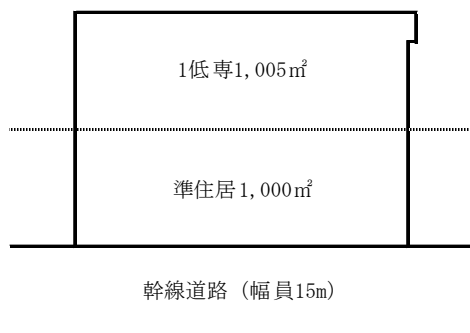
例えば、現況は戸建住宅適地(更地)だが数年後の新駅開業により商業地に移行すると見込まれる場合は、「当分の間青空駐車場として使用し、新駅開業時期に合わせて店舗を建築する」など最有効使用シナリオを動的に把握することが妥当となる。

c. 合法的に規制をクリアすべき場合

例えば、2つの用途地域に跨る土地で用途規制の厳しい部分が過半を占めるとき、当該部分の一部を敷地から除外する(図②)など、合法的に規制をクリアする方法を想定することが妥当な場合がある。

図② 分筆により規制をクリアできる場合

この設例では、1低専部分が過半を占めているため、原則として店舗は建てられない。しかし、1低専部分のうち 6 m²を敷地から除外すれば、準住居部分が過半となるため、最有効使用を沿道サービス施設地と判定できる。



筆者は、全域が都市計画公園となっている企業グラウンドの評価に際して、建築制限の例外規定(都市計画法第 53 条・第 54 条)を当てはめて戸建住宅開発を想定したことがある。市役所で担当者にヒアリングしたところ、「市内にそのような先例はないし、開発は許されないと思う」との回答を受けたが、数年後ほぼ想定どおりの開発が行われた。

最有効使用の判定に必要なものは、十分な調査と「気合い」である。

2. 評価手法適用における活用方法

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。(「基準」総論第 6 章)

①取引事例比較法

取引事例比較法の適用においては、判定した最有効使用を事例の収集・選択において活用する。例えば、マンション素地の評価であればマンションデベの取得した事例を、戸建開発素地であれば戸建デベの取得した事例を収集・選択すべきである。

また、要因比較に際しては、最有効使用判定の過程で把握した使用可能容積率等を活用する。

②収益還元法 (土地残余法)

更地の土地残余法は、当該宅地に最有効使用の賃貸用建物の建設を想定し、当該複合不動産が生み出す総収益を査定する。(「基準」総論第 7 章)

したがって、最有効使用の判定なしに、この手法を適用することはできない。

③開発法

一体利用することが合理的な場合は、最有効使用の建物の建設を想定し、分割利用することが合理的な場合は最有効使用の区画割りを想定して、販売収入を査定する。

開発法の適用に際しては、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(「留意事項」各論第 1 章) であり、このような計画を想定することは「最有効使用の判定」と同義である。

なお、収益還元法の適用において想定する需要者は投資家、開発法の適用において想定する需要者はディベロッパーであるため、各手法の適用において想定する建物の内容は異なり得る。例えば、前者では純収益の最大化を企図して安普請の店舗付共同住宅を想定しても、後者では販売収入の最大化・販売期間の短期化を企図して高品等の共同住宅を想定することがある。

○複合不動産の最有効使用

「複合不動産の最有効使用の判定」とは、更地としての最有効使用と現存建物の状況とを比較検討して、評価上次のどのシナリオを選択することが妥当かを判定することを言う。

表② 複合不動産の最有効使用

状況区分	最有効使用
①更地の最有効使用と現存建物とが一致している場合	現状使用を継続する
②一致していないが、その程度が小さい場合	当面現状使用を継続する

③一致しておらず、用途変更等が妥当な場合	建物の用途変更等を行う
④一致しておらず、その程度が大きい場合	建物を取り壊す

上記区分②については、さらに、「〇年後に用途変更を行う」「〇年後に取り壊す」等の詳細シナリオを想定することもある。

1. 「複合不動産の最有効使用」の判定方法

一見して明らかに「現状使用継続」「取り壊し」と判定できる場合もあるが、上記の区分②・③に該当する古いビルなどは、判定が難しい場合も多い。

最終的にはそれぞれのシナリオに基づき評価手法を適用して暫定評価額を求め、その多寡により最有効使用を判定することとなる。当然、暫定評価額の最も高く求められるシナリオが最有効使用である。

最有効使用の判定に当たっては、次の要因に着目するとよい。

表③ 複合不動産の最有効使用判定に影響を与える要因

竣工年度	竣工年度が古いほど、取壊しが最有効使用となる可能性が高まる。耐震基準の変更年 (昭和 56 年頃) の前か後かも判定の目安となる。
建物の機能性	建物が機能的に陳腐化しており、かつ、改造が困難な場合 (エレベータがない、階高が著しく低い等) は、取壊しが最有効使用となる可能性が高まる。
容積消化率	高度利用が相応しい立地にも拘わらず容積消化率が低い場合は、取壊しが最有効使用となる可能性が高まる。 一方、容積率超過の既存不適格建築物は、高収益を維持しようとする動機が働くため、古くても現状使用継続が最有効使用となることがある。
賃借人の有無・契約内容	賃借人が存する場合、立退料負担等を回避するため、前各項に該当する場合であっても現状使用継続が最有効使用となる可能性がある。(ただし、定期借家契約の場合は、この限りではない)

2. 評価手法適用における活用方法

複合不動産の評価手法は、その最有効使用に応じて大きく異なる。

①現状使用継続が最有効使用の場合

原則どおり、原価法、取引事例比較法、収益還元法の 3 手法を併用する。

②当面現状使用継続が最有効使用の場合

上記①に準じて 3 手法を併用する。

容積未消化 (又は容積超過)、建物用途の不適合等による建付減価 (又は建付増価) の有無とその程度を把握して、当該要因を 3 手法の適用に反映させなければならない。(これについては稿を改めて紹介したい)

③用途変更等が最有効使用の場合

上記①に準じて、3 手法を併用する。

不動産鑑定評価基準は、「用途変更後の経済価値の上昇の程度、必要とされる改造費等を考慮する (各論第 1 章)」と定めるのみで具体的な試算方法を示していない。例えば、オフィスビルをマンションに用途変更することが妥当な場合であれば、次のような手順が考えられる。

a. 原価法

再調達原価：用途変更後も活用できる部位に係る再調達原価を求める。

減価修正：活用できる部位に係る物理的減価、活用できない部位に係る撤去費用、容積率未消化等に係る機能的減価等を考慮して減価修正を行う。

b. 取引事例比較法

用途変更することが妥当な取引事例を収集し、用途変更の妥当性の程度や必要な改造費を個別的要因比較に反映する。(実際の適用は難しいと考える)

c. 収益還元法

用途変更後の状態を想定して収益価格を求め、これから必要な改造費等を控除する。

④取壊しが最有効使用の場合

a. 自用の建物及びその敷地

「更地としての価格」から「取壊し費用 (除去・運搬費用等を含む)」を控除し、「解体による発生材料価格」を加算する。

以前、複合不動産 (土地は更地で 10 億円のマンション適地、建物は古いホテル) の評価に際し、「取壊し最有効使用」と仮定して作業を進めていたところ、外注で積算した取壊し費用が 10 億円となったことがある。地上階のみの取壊しも想定してみたが、結局、最有効使用を「当面現状使用継続」と判定し、ホテルの収益性を重視して評価を行った。

手作業が主となる場合、繁華街のため夜間作業しかできない場合などは、取壊し費用が突出することがある。

b. 貸家及びその敷地

上記 a により求めた価格から、「立退料・立退き交渉費用・交渉期間中の金利負担」を控除し、「交渉期間中の純収益」を加算する。

交渉期間が長期にわたると予測される場合は、当該期

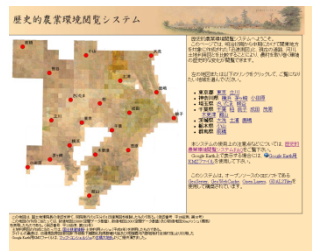
間を分析期間とし、上記 a を復帰価格として DCF 法を適用するとよい。

鑑定 7 つ道具③ 地図サイト

鑑定評価において各種の地図を収集することは不可欠の仕事であり、(少なくとも筆者にとっては) 楽しみでもあります。便利な地図サイトをいくつかご紹介します。

①歴史的農業景観閲覧システム (農業環境技術研究所 HP)

<http://habs.dc.affrc.go.jp/>

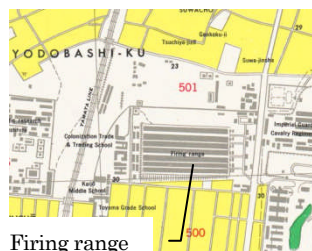


陸軍参謀本部陸地測量部が明治前期に関東地方で作成した「迅速測図 (1:20000)」を閲覧できます。

GoogleEarth と重ねることにより宅地造成された土地の従前地形等も分かります。

②AMS 地図 (テキサス大学図書館 HP)

<http://www.lib.utexas.edu/maps/japan.html>



米国陸軍地図局 USAMS が終戦直後に日本全国で作成した都市地図 (1:12500) を閲覧できます。

左図は新宿区戸山周辺です。戦前は射撃場がありました。

③国土変遷アーカイブ (国土地理院 HP)

<http://archive.gsi.go.jp/airphoto/>

終戦直後から現在までの全国の航空写真を閲覧できます。

このほか、本誌読者の方のほとんどは、日常的に次の地図サイトを利用されていると思います。未見のものがあったら、ぜひ検索してください。

路線価図 (国税庁 HP)	相続税路線価
全国地価マップ (資産評価システム研究センター HP)	固定資産税路線価図
Google マップ	未だエリアは限られていますが「ストリートビュー (バーチャル散歩)」は必見です。

ひしむら ひろし

昭和 39 年東京生まれ。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。