



会計人のための 不動産鑑定評価書の 読み方

牛木 啓貴

HIROKI USHIKI

不動産鑑定士・再開発プランナー。
さくら総合事務所にて公的機関の鑑定評価のほか、売買目的、企業価値算定、事業再生、家賃改定など多岐にわたる鑑定評価、コンサルティング業務を行う。
地価公示評価員。東京都地価調査評価員。相続税路線価評価員。固定資産鑑定評価員。

鑑定評価書について

I 不動産鑑定評価書があれば大丈夫か？

相続における時価評価、固定資産税評価額に対する意見、財務諸表作成目的、事業再生、未上場会社の株価算定など様々な業務の中で不動産鑑定評価書を取得する場合がある。不動産鑑定評価書を取得していれば大丈夫ということであれば万々歳であるが、実際には裁判等において不動産鑑定評価書が適正を欠くと判断され、鑑定評価額が否認される場合も多いのである。否認例の中には法人の決算や税務に大きく影響を与えるものも多い。裁判に限らず不動産鑑定評価書として不十分と考えられる例として以下のものが考えられる。

(ア) 不動産鑑定評価書が必要なケースで、不動産鑑定評価書ではなく意見書等を取得している

不動産鑑定士の作成する成果報告書は不動産鑑定評価書に限らず、不動産鑑定評価基準に則っていない成果報告書（意見書等）もある。意見書等は不動産鑑定士による署名捺印があっても鑑定評価書ではない。例えば財務諸表作成目的で、固定資産の減損損失の測定（現在の正味売却価額）を求める場合に、重

要性のある不動産については鑑定評価書である必要があるが、意見書しか取得していなかった場合等である。また、相続における時価評価で、地積規模の大きな宅地の評価を求める場合等も原則として鑑定評価書が必要である。

(イ) 鑑定評価した土地と相続において時価評価する土地の範囲が異なっている

不動産鑑定士が一体と判断し鑑定評価を行った土地の範囲と財産評価基本通達の土地の評価単位が異なっている場合である。

(ウ) 鑑定評価書の基本的事項欄に不適切な条件が付されている

詳細は後述するが、不動産鑑定評価書を利用する場合に鑑定評価額と対象不動産の所在地、地積等を確認するだけでは不十分である。不動産鑑定評価書の基本的事項欄を見ると、どのような前提で鑑定評価を行ったかを確認できる。

(例)

- ・対象不動産の類型が貸家及びその敷地（賃貸に供されている）にも関わらず、自用の建物及びその敷地として鑑定評価を行っている。
- ・求める価格は正常価格であることが適切であるにも関わらず、正常価格以外の価

格が求められている。(求める価格の種類が異なると鑑定評価額も異なる)

- ・ 価格時点が相続発生時点と異なっている。
(不動産の価格は常に変動している)
- ・ 証券化対象不動産で不特定多数の者に影響を与えるにも関わらず、調査範囲等条件が付されている。

(エ) 鑑定評価書の内容に問題がある

- ・ 鑑定評価の手順の誤りや必要事項の記載漏れがあり、鑑定評価書として体を成していない。
- ・ 鑑定評価手法には原価法、取引事例比較法、収益還元法、開発法等があるが、理由無くそのうち1つの手法しか適用していない。
(適用しなかった手法がある場合は理由を確認する。)
- ・ 鑑定評価額の信頼性を担保するうえで重要な手法が適用されていない。

(例) 収益不動産の鑑定評価において収益還元法が適用されていない。(ただし、収益還元法による価格が他の手法による価格と大きく乖離している場合は注意が必要である。)

(オ) 意図的に価格を誘導しようとしている

インフラが全く整備されていない急傾斜の山林であるにも関わらず別荘地として評価し評価額を引き上げている場合、高圧線が敷地上の一部にしか架かっていないにも関わらず、建築可能な建物に大幅な制限があるかのようには評価し、評価額を引き下げている場合など意図的に評価額を誘導しようとしているケースである。不動産を現地確認するだけで鑑定評価書が不適切であると容易に発覚する場合も多い。また、依頼者が不動産鑑定士に正確な情報を与えていない場合もある。

以上、不動産鑑定評価書が不適切である例をあげたが、不動産鑑定評価書の内容に起因するものと職業専門家としての資質に起因するものがあることがわかる。したがって、不動産鑑定評価書の内容を確認することはもち

ろんであるが、依頼した不動産鑑定士の職業専門家としての適性にも注意を払うことが必要である。

Ⅱ 監査において不動産の評価が問題になった事例

開示検査事例集(平成30年9月証券取引等監視委員会事務局)の中で不動産の評価に関し問題となった事例があげられている。以下に、要約を示す。

① 減損損失の不計上

[事例(遊休資産の取扱い)]

平成10年に工場及び研修施設用地として土地を取得したが、業績の低迷等により取得以降何ら利用されてなく、将来の用途も定まっていない状況であった。本来は遊休資産として適切な減損会計の適用による特別損失を計上すべきであったが計上せず、結果として土地が過大計上されていた。

[事例(自社利用から賃貸目的に使用方法を変更したケース)]

自社利用から賃貸目的に使用方法を変更したが、当期末に減損損失の適用の検討をしなかった。翌期に減損損失の適用を検討したが、減損損失の測定に当たり、管理費や固定資産税等の運営上発生する費用を一切控除せず、賃貸収入のみに基づき将来キャッシュフローを過大に見積もった。その結果、減損損失は適切に計上されず、賃貸不動産が過大計上されていた。

② 棚卸資産の過大計上

[事例(実現可能性の低い開発計画を前提とした鑑定評価)]

保有していた土地について、実現可能性の低い開発計画を前提とした鑑定評価により鑑定評価額が時価に比べ割高となり、棚卸資産が過大計上されていた。

③ 純資産額の過大計上

[事例(第三者割当増資における現物出資不動産の水増し評価)]

2期連続の債務超過による上場廃止を回避するため、不動産の現物出資による第三者割当増資を実施した。その際、鑑定評価額を水増しすることを企て、現物出資後に月額400万円で賃貸する旨の合意書に基づき鑑定評価を行った。しかし、一方で実質的な賃料減額を目的として賃借人に業務委託料名目で月額300万円を支払う旨を合意していた。そのため現物出資不動産は過大評価され、純資産額を過大計上した。

Ⅲ どのようなときに鑑定評価書を利用するか

税務会計業務においては、相続における時価評価、固定資産税評価額に対する意見、財務諸表作成目的、事業再生、未上場会社の株価算定などで鑑定評価書を利用するケースが多いと考えられる。そのうち、地積規模の大きな宅地の評価(財産評価基本通達20-2)、財務諸表作成目的において鑑定評価書を利用するケースを見ていく。

1 地積規模の大きな宅地の評価(財産評価基本通達20-2)

広大地の評価(財産評価基本通達24-4)の廃止に伴い、地積規模の大きな宅地の評価(財産評価基本通達20-2)が新設された。廃止により広大地に該当するか否かの意見書を不動産鑑定士に求めることはなくなった。しかし、従来の広大地補正と比較し補正率が小さくなることが多く、相続税評価額が時価を超えることにより新たに不動産鑑定評価書を必要とするケースが考えられる。

① 相続税評価における地区区分が「中小工場地区」となっている土地

地積規模の大きな宅地の評価で、規模格差補正率を考慮できるのは「普通商業・併用住

宅地区」、「普通住宅地区」である。しかし、道路一本挟んで「普通住宅地区」と「中小工場地区」で分かれている場合がある。地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏においては500㎡以上の地積の宅地であるが、「普通商業・併用住宅地区」、「普通住宅地区」に区分されていれば規模格差補正率は0.8以下(地積により異なる)、つまり20%以上補正されることになる。一方、「中小工場地区」に区分されていると規模格差補正率の適用はなく、評価額が時価よりも高くなる可能性がある。

② 指定された容積率は400%以上(東京都特別区の場合300%以上)であるが、前面道路の幅員等の制限により消化可能な容積率が400%未満(同300%未満)となる土地
前面道路の幅員等により容積率が消化できない土地は多数存在する。前面道路の幅員が12m未満の場合、指定された容積率と前面道路の幅員に40又は60(用途地域により異なる。80の場合もある。)を乗じた容積率のうち小さい方が建築可能な容積率となる。例えば指定された容積率が400%、前面道路の幅員が6m、乗じる数値が40の場合、以下のとおりとなる。

指定された容積率	400%
前面道路の幅員による容積率	$6 \times 40 = 240\%$

上記のうち小さい方となるため、建築可能な容積率は240%であり、400%未満である。(詳細は省略するが、容積率緩和等が適用可能な場合もあるため、不動産鑑定士など専門家に確認することが望ましい。)

しかし、指定容積率が400%と基準を満たさないため、容積率を消化できないにも関わらず規模格差補正率の適用はなく、評価額が時価よりも高くなる可能性がある。

③ 地積が1,000㎡(三大都市圏にあつては500㎡)をわずかに下回る場合

地積が1,000㎡をわずかに下回っていても、土地の活用という点では1,000㎡の土地と大

きな差があることは通常考えにくい。しかし、地積が基準を満たさないため、規模格差補正率の適用はなく、評価額が時価よりも高くなる可能性がある。

相続における土地の時価評価、土地の固定資産税評価額に対する鑑定評価書は、取引事例比較法（詳細は後述）による試算価格を重視したうえで、周辺の地価公示価格や都道府県地価調査価格との均衡がとれていることが基本である。また、取引事例比較法適用時における格差率は、土地価格比準表によることが望ましい。敷地規模の大きい宅地では開発法（詳細は後述）の適用も可である。

2 財務諸表作成目的

財務諸表作成目的で利用する場合、鑑定評価書が必要な場合と不動産鑑定評価基準に則らない成果報告書（意見書等）で足りる場合がある。例えば固定資産の減損損失の測定（現在の正味売却価額）を求める場合に、重要性のある不動産については鑑定評価書が必要であることは既述のとおりであるが、重要

性が乏しければ鑑定評価書ではなく、鑑定評価基準に則らない成果報告書でも可である。また、減損の兆候把握、減損損失の認識の測定、減損損失の測定（使用価値を求める際の将来の正味売却価額）の段階では重要性の有無に関わらず鑑定評価書でなくても可である。その他に棚卸資産の評価、賃貸等不動産の時価等の注記、企業結合等においても鑑定評価書が必要な場合と鑑定評価書でなくても可である場合がある。鑑定評価書が必要なケースで、鑑定評価基準に則らない成果報告書（意見書等）を取得していないか注意が必要である。詳しくは「企業会計のための時価評価財務諸表のための価格調査に関する実務指針」（住宅新報社）にて確認することができる。

3 不動産の評価額が争点となった事例

不動産の評価額が争点となった事例は相続税・固定資産税評価額に限らず多数あるが、そのうち一部を表にした。鑑定評価書を取得したものばかりではないが参考になると思う。

事 件 名	概 要
さいたま地方裁判所平成13年（行ウ）第46号贈与税決定処分等取消請求事件（一部取消し）（確定）平成17年1月12日判決	土地区画整理事業地内の土地を購入したが、課税庁より低額譲受に該当するとして贈与税の賦課決定処分が行なわれ、納税者が取り消しを求め提訴した事案。鑑定評価において、売買契約時から仮換地指定後・使用収益開始後の建物の敷地として利用できるまでの期間（割引期間）と期間中宅地として使用収益できないことによる割引率が争点となった。
国税不服審判所平成25年5月28日裁決（財産評価基本通達に定められた算定方法では時価を上回る場合）	財産評価基本通達に定められた評価方法による算定価格が時価を上回る場合、同通達の定めにより難しい特別な事情があると認め、審判所鑑定評価書による価格を採用した事案である。請求人鑑定評価書は価格算定の過程に合理性が認められず、時価を表すものとは言い難いとされた。 http://www.kfs.go.jp/service/JP/91/11/index.html
国税不服審判所平成22年10月13日裁決（建替えの蓋然性が極めて高い中古マンションの評価）	贈与により取得した中古マンションの評価に当たり、敷地規模が広大である一方、住戸面積は狭く、建物等は老朽化していることから、財産評価基本通達の定めによると高い評価額になると請求人が主張した事案。贈与の日において建替えの蓋然性が極めて高く、その場合敷地持分価額に見合う既存建物の2倍以上の面積の建物を取得する予定にも関わらず、鑑定評価書ではこれらの事情が十分に考慮されていないため時価とは認められないとされた。 http://www.kfs.go.jp/service/JP/81/12/index.html

<p>最高裁判所平成28年（行ヒ）第169号相続税更正及び加算税賦課決定取消請求事件（原判決破棄）（確定）平成29年2月28日判決</p>	<p>インターロッキング舗装された歩道状空地について財産評価基本通達24の私道供用宅地に該当するか否かが争われた事例。判決後、国税庁は「財産評価基本通達24における「歩道状空地」の用に供されている宅地の取扱いについて」を発表し、①都市計画法所定の開発行為の許可を受けるために、地方公共団体の指導要綱等を踏まえた行政指導によって整備され、②道路に沿って、歩道としてのインターロッキングなどの舗装が施されたものであり、③居住者等以外の第三者による自由な通行の用に供されている「歩道状空地」については、評価通達24に基づき評価することとされた。</p>
---	---

（出典：TAINS日税連税法データベース，国税不服審判所ホームページ，裁判所ホームページ）

IV 不動産の鑑定評価は何故必要か

不動産の鑑定評価とは、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を、不動産鑑定士が的確に把握する作業である。不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たり、その拠り所として「不動産鑑定評価基準」がある。不動産鑑定評価書とは、不動産鑑定士が行なう価格等調査の中で「不動産鑑定評価基準」に完全に準拠して作成された成果報告書である。したがって、不動産鑑定士が作成する成果報告書でも「不動産鑑定評価基準」に則っていないものは不動産鑑定評価書ではなく、その性格により調査報告書、価格意見書、時点修正報告書など、その内容に

より様々な名称が用いられる。「不動産鑑定評価基準」に則っていない成果報告書は、価格等を示すことが最終的な目的のものと価格等を示すことが目的ではないものとに分けられ、一部を除きほとんどが不動産鑑定評価基準に則っている鑑定評価書に近い水準のものから、現地の確認すらしない机上での価格査定など簡易なものまで、鑑定評価基準への準拠の程度の差が大きい。また、そのタイトルに「鑑定」や「評価」の文言を入れてはならない。つまり、不動産鑑定士の署名捺印があり、かつ価格の明示された成果報告書であっても不動産鑑定評価書とは限らないので注意が必要である（表1参照）。本件では不動産鑑定評価書の読み方について見ていくことにする。

【表1 価格等調査の分類】

<p>鑑定評価基準に則っている</p>	<p>不動産鑑定評価書</p>
<p>鑑定評価基準に則っていない （タイトルに「鑑定」、「評価」の文言は使わない）</p>	<p>価格等を示すことが最終的な目的である ・調査報告書、価格意見書など</p> <p>価格等を示すことが最終的な目的でない ・時点修正報告書、不動産デューデリジェンスなど</p>

（出典：会計教育研修機構「不動産評価の方法」テキスト）

鑑定評価書の構成

不動産鑑定評価書の構成は一般的に次のようになっている。

I 鑑定評価額・対象不動産の表示・基本的事項など

はじめに鑑定評価額、対象不動産の表示、鑑定評価の基本的事項、対象不動産の確認方法やその内容などが記載されている。

1 鑑定評価額・対象不動産の表示

はじめに対象不動産の鑑定評価額及び土地・建物の区分、所在・地目・家屋番号、評価対象数量（地積、延床面積など）が記載されている。

2 鑑定評価の基本的事項

鑑定評価の条件ともいえる部分で非常に重要

基本的事項とは、対象不動産、価格時点、価格又は賃料の種類をいう。鑑定評価の依頼目的、条件及び依頼が必要となった背景を踏まえ必ず確定しなければならない事項とされており、どのような前提条件で鑑定評価が行われたかを確認することができる。同一の不動産であっても基本的事項の如何によって鑑定評価額は変わるため、その内容を確認することが重要である。

3 対象不動産の確認

対象不動産の確認は物的確認と権利の態様の確認に分けられ、現地調査や資料の収集等により実際に対象不動産の確認をする。どのように確認を行なったか、その結果どうだったのかが記載されている。

II 価格形成要因の分析・鑑定評価手法の適用

次からいよいよ鑑定評価額の決定プロセスとなる。まずは不動産の価格を形成する要因

（一般的要因、地域要因、個別的要因）を分析し、最有効使用を判定する。最有効使用の判定結果に基づき、具体的な鑑定評価手法を適用していくことになる。

1 一般的要因の分析

価格時点におけるマクロ的な日本経済の状況、社会情勢などが説明されている。

2 地域分析

地域の状況が把握できる

対象不動産の所在する市区町村の概況、地域の不動産市場動向の分析、地域の標準的使用（標準的な不動産の用途）が記載されている。対象不動産の所在する地域の不動産市場動向を確認するのに便利である。

3 個別分析

対象不動産の詳細な状況を確認するのに便利。最有効使用を判定

対象不動産の概要が詳細に記載されており、対象不動産の特徴を把握するのに便利である。土地については街路条件、交通接近性条件、環境条件、行政的条件など、建物については築年、用途、構造、設備、仕上げの概要、維持管理の状態、有害物質使用の有無などのほか、土地・建物一体としての市場分析が記載されており、分析の結果、最有効使用が判定される。最有効使用の判定結果は後の評価方針、鑑定評価額の決定などに影響を及ぼすものであるため確認することが望ましい。

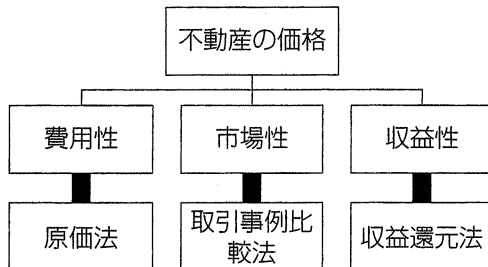
4 評価方針

不動産鑑定評価基準に則った手法を適用するが、現実には対象不動産の状況、収集可能な資料の制約などにより適用できない手法があることが多い。価格を求める主な手法として原価法、取引事例比較法、収益還元法など

がある（図1参照）。

原価法は主として費用性からアプローチした手法である。取引事例比較法は主として市場性からアプローチした手法である。収益還元法は主として収益性からアプローチした手法である。その他にデベロッパーなどの投資採算性に着目した開発法などがある。実際に適用する手法のほか、適用できない手法がある場合はその手法及び理由が記載される。

【図1 価格の三面性】



（出典：会計教育研修機構「不動産評価の方法」テキスト）

5 原価法

対象不動産の価格を主として費用面からアプローチしたのが原価法である。原価法により試算された価格を積算価格という。建物については、価格時点において対象不動産と同一建物を新築するとコストがいくらになるか、建物の築年、管理状態、現況から新築からの減価はどの程度かを試算する。一方、土地については原価法が適用困難な場合が多い。土地・建物からなる複合不動産については、土地は取引事例比較法、収益還元法などの手法で求め、建物は原価法で求めた価格を合算して、原価法による積算価格と呼んでいる。原価法は、土地建物からなる複合不動産の価格、建物のみ等の価格、文化財など市場性を有しない不動産の価格を求める場合に適用されることが多い。

6 取引事例比較法

対象不動産の価格を主として市場面からア

プローチしたのが取引事例比較法である。取引事例比較法により試算された価格を比準価格という。実際に不動産市場で成約した取引事例を多数収集して適切な事例の選択を行い、必要に応じて事情補正、時点修正、地域要因及び個別的要因の比較を行なって得られた価格を比較考量のうえ試算する。更地やマンションの場合に適用されることが多い。一方で土地・建物からなる複合不動産については適切な比準が困難である等の理由により適用されないことが多い。

7 収益還元法

対象不動産の価格を主として収益面からアプローチしたのが収益還元法である。収益還元法により試算された価格を収益価格という。収益価格を求める方法には直接還元法とDCF法がある。文化財などの市場性を有しない不動産では適用は困難であるが、適用範囲の広い手法といえる。例えば、建物の存しない更地では、その敷地に最有効使用の建物を想定することにより、賃貸借に供されていない自用の建物及びその敷地では、賃貸借を想定することにより適用することが可能である。また、事業用不動産では、その収益から負担可能賃料を求めること等により適用することが可能である。

【参考】

不動産鑑定評価基準における「事業用不動産」とは、その収益性が事業の経営の動向に強く影響を受ける不動産をいい、例としてホテル等の宿泊施設、ゴルフ場等のレジャー施設、病院・有料老人ホーム等の医療・福祉施設、百貨店等の商業施設がある。

8 開発法

更地の価格を求める手法である。対象不動産の地積が周辺の標準的な土地の地積に比べ

大きい場合等で、①分譲マンション等を建築し、一体として利用することが合理的と判断される場合、②戸建住宅地の分譲を想定し、標準的な宅地規模に区画割して分割して利用することが合理的と判断される場合に適用される。デベロッパーの投資採算性に着目した手法であるが、分譲することを想定した場合に適用される手法であり、賃貸用不動産の建築を想定する場合の更地価格を求める場合は前項の収益還元法が適用される。

Ⅲ 試算価格の調整・鑑定評価額の決定

1 試算価格の調整・鑑定評価額の決定

鑑定評価の手法を適用して、原価法による積算価格、取引事例比較法による比準価格、収益還元法による収益価格など各試算価格が求められる。全ての試算価格が完全に一致すれば理想的であるが、実務上は資料収集の制約などにより一致しない場合がほとんどである。そのため複数の鑑定評価手法で求められた各試算価格を調整する作業が必要となり、その後鑑定評価額が決定される。

鑑定評価書の記載例

次に鑑定評価書のサンプル（122頁以降に掲載）を実際に見ながら各項目についてふれていく。なお、本サンプルはあくまでも例であり、本サンプルと異なる構成の場合もありうる。

区分所有建物及びその敷地……区分所有登記されたマンションなど。

本件サンプルでは「貸家及びその敷地」となっていることから、土地、建物の所有者が同一で、建物は賃貸借に供されている不動産ということがわかる。なお、同一不動産であっても例えば自用の建物か貸家かという相違だけでも鑑定評価額は異なることが多い。

Ⅳ 鑑定評価の基本的事項

1 対象不動産の類型（123頁参照）

宅地、建物及びその敷地の類型の例として以下のものがある。

① 宅地

更地、建付地、借地権、底地、区分地上権。

② 建物及びその敷地

自用の建物及びその敷地……建物とその敷地の所有者が同一で、自ら利用しているもの。

貸家及びその敷地……建物とその敷地の所有者が同一であるが、建物が賃貸借に供されているもの。

借地権付建物……借地権を権原とする建物が存する場合をいう。

2 対象確定条件（123頁参照）

対象確定条件には以下のものがあるが、現況を所与として求めることが基本である。対象確定条件の如何により鑑定評価額は影響を受けることが多い。

① 現況を所与

② 土地・建物等からなる複合不動産で、建物等が存しないものとして土地を評価

③ 土地・建物等からなる複合不動産で、その構成部分（土地又は建物等）を評価

④ 不動産の併合又は分割を前提とした

鑑定評価

- ⑤ 未竣工建物等において当該工事が完了したものととして鑑定評価

3 想定上の付加条件と調査範囲等条件 (123頁参照)

依頼目的等に応じ地域要因又は個別的要因について想定上の付加条件を付する場合がある。想定上の付加条件は、実現性、合法性、鑑定評価書の利用者の利益を害する恐れがないかの観点から妥当性を有する場合のみ付することができる。例えば、「土壌汚染がないものとして」という条件は、事業者の事業遂行能力等を勘案して土壌汚染の除去が実現する現実性がなければならない。

一方、調査範囲等条件は不動産鑑定士による調査の範囲に係る条件で、「土壌汚染の状態」など事実の確認が困難なものに限る。調査範囲等条件は鑑定評価書の利用者が自らリスク判断や回避を行なえる場合に限り設定することができる。例として売買契約において土壌汚染の取扱いが約定されている、土壌汚染を調査対象外とした影響を利用者自ら判断することができる等が挙げられる。したがって、調査範囲等条件はリスク判断や回避の方法等を確認する必要があるが、想定上の付加条件のように土壌汚染の除去の実現性の検討は不要である。

4 価格時点 (123頁参照)

価格時点は現在時点、過去時点、将来時点(原則不可)がある。不動産の価格は景気、不動産市場の動向等により常に変動しているため、価格時点の古い鑑定評価書は望ましくない。

5 価格の種類 (123頁参照)

不動産鑑定評価によって求める価格は基本的に正常価格であるが、鑑定評価の依頼目的

や条件により限定価格、特定価格、特殊価格を求める場合がある。

① 市場性を有する不動産について求める価格

正常価格……現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格。

限定価格……借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合、隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合など、市場が相対的に限定されるために正常価格と市場価値が乖離する場合に求める価格。

特定価格……法令等による社会的要請を背景とする不動産の経済価値を適正に表示する価格で、例として民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で早期売却を前提とした価格を求める場合、会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で事業が継続されるものとしての価格を求める場合等が挙げられる。

② 市場性を有しない不動産について求める価格

特殊価格……文化財、公共施設など特殊な利用状況を前提とした価格。

V 価格形成要因の分析

1 価格形成要因の分析 (124頁参照)

価格形成要因の分析は、一般経済社会における不動産価格の水準に影響を与える要因である一般的要因の分析からはじまり、対象不動産の存する地域の不動産価格に影響を与える要因である地域要因の分析、対象不動産の価格を個別に形成する要因である個別的要因の分析の順に記載されている。つまり、価格形成要因は、全国に影響を及ぼす要因から

地域、対象不動産の分析というように、広い範囲から次第に範囲を狭めて分析していく順序になっている。

2 同一需給圏と近隣地域 (124頁参照)

地域分析において同一需給圏、近隣地域についての記載がある。同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいい、次に述べる近隣地域を含んでより広域的である。イメージとしては、ある不動産の取得を考えたときに、その不動産と価格、条件等を比較検討する他の不動産の存する圏域のことである。

近隣地域とは、対象不動産の属する用途的地域であり、対象不動産の属する地域と地域要因に格差がない範囲を意味する。サンプルの記載例からも同一需給圏に比べその範囲は狭いことがわかる。

3 個別分析 (125頁参照)

個別分析欄は、土地の個別的要因、建物の個別的要因、土地建物一体としての個別的要因が記載されており、対象不動産の特徴を掴むのに適している。具体的には土地については街路、交通接近性、環境(土壌汚染、埋蔵文化財、地中埋設物を含む)、法令上の規制など、建物については築年、構造、用途に加え、設備や仕上の概要、維持管理の状態、有害物質の使用の有無など、土地建物一体としては競争力の程度などである。ここで注意しなければならないのは、外部の専門業者を活用した場合を除き土壌汚染、地中埋設物の有無などの判断を不動産鑑定士が行なっていることである。土壌を掘り起こしたり、サンプルを採取し化学分析を行なっているわけではなく、過去の住宅地図や謄本等の確認による地歴調査、役所での調査等による判断に留

まっている。したがって、厳密な調査が必要な場合には外部の専門業者に依頼する必要があるだろう。

4 最有効使用 (125頁参照)

不動産の価格は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最有効使用を判定する必要がある。最有効使用は一般的要因の分析、地域分析を経て、個別分析の結果判定される。最有効使用の判定結果は後の鑑定評価手法の適用、試算価格の調整等に反映される。

VI 鑑定評価額の決定

1 評価方針 (125頁参照)

価格形成要因の分析により最有効使用が判定され、いよいよ鑑定評価手法を適用して鑑定評価額を求めていくことになる。評価方針から鑑定評価額決定までのプロセスは最有効使用の判定結果が強く反映される。本件では典型的需要者が投資家で収益性を重視して投資判断を行なうことから収益還元法を重視して鑑定評価額を決定することになる。

2 原価法 (125～127頁参照)

原価法は既述のとおり、主として費用性に着目した試算価格であり、式にすると以下のとおりである。

$$\boxed{\text{再調達原価}} - \boxed{\text{減価修正}} = \boxed{\text{積算価格}}$$

3 再調達原価 (126頁参照)

不動産鑑定評価基準における再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合の適正な原価の総額(価格時点において同一建物を新築したらいくらかになるか)をいい、「棚卸資産の評価に関する会計基準」における再調達原価とは定

義が異なっている。

4 減価修正と減価償却 (126頁参照)

減価修正は再調達原価から減価額を控除して価格時点における適正な積算価格を求めることを目的とし、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して減価額を査定する。一方、企業会計上の減価償却は期間的な損益計算を正確に行なうために取得原価を適正に費用配分することを目的としており本質的に異なる。

5 DCF法 (127頁参照)

DCF法は連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引きし、それぞれを合計する方法であり、式にすると以下のとおりである。DCF法は分析期間中の毎期の純収益及び復帰価格を明示して価格を求めることが特徴である。

$$P = \sum_{k=1}^n \frac{a_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_R}{(1+Y)^n}$$

P：収益価格

a_k ：毎期の純収益

Y：割引率

n：保有期間（分析期間）

P_R ：復帰価格

6 直接還元法 (127頁参照)

直接還元法は一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法で、式にすると以下のとおりである。分析期間中に毎期純収益の予測を行なうDCF法とは異なり、直接還元法

は純収益の予測は一期間のみである。

$$P = \frac{a}{R}$$

P：収益価格

a：純収益

R：還元利回り

7 割引率と還元利回り

直接還元法の還元利回りとDCF法の割引率は、共に収益価格を求めるために用いられるが、異なる点もある。直接還元法は一期間の収益予測をするため、将来収益の変動予測と予測に伴う不確実性が還元利回りには含まれる。一方、DCF法は収益見通しにおいて複数の期間の変動予測が反映されるため、そこで用いられる割引率には、還元利回りに含まれる変動予測と予測の不確実性のうち収益見通しにおいて考慮された純収益の変動予測等が含まれない。

8 試算価格の調整 (127～128頁参照)

本件評価書では収益価格を重視して鑑定評価額が決定されているが、各試算価格の優劣はあらかじめ決まっている訳ではなく、試算価格の調整というプロセスを経て優劣が決まる。試算価格の調整では①各試算価格の再吟味、②各試算価格が有する説得力に係る判断を行って鑑定評価額を決定していくことになる。当然ながら対象不動産の類型などにより原価法による積算価格、取引事例比較法による比準価格が重視されることもある。

ま と め

不動産評価書を利用する場合には、鑑定評価額や対象不動産の所在地を確認するだけでは不十分である。どのような前提条件で作成されたかを確認するために、鑑定評価の基本的事項を確認することが重要である。また、

鑑定評価書が必要なケースで意見書等を取っていないかに注意することも必要である。意図的に価格を誘導するなど不動産鑑定士の専門家としての適性や能力に疑義がある場合や鑑定評価書の利用目的に照らし不適切な条

件が設定されている場合などには他の専門家の活用も検討する必要がある。
対象不動産の特徴を把握するには個別分析

欄が便利である。個別分析の結果、最も有効使用が判定され、鑑定評価手法が適用されていくことになる。

発行番号 〇〇第〇〇〇〇号
発行日付 平成〇年〇月〇日

不動産鑑定評価書（サンプル）

（依頼者）
株式会社〇〇〇〇 様

東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
株式会社〇〇不動産鑑定事務所
代表取締役 〇〇 〇〇

総括不動産鑑定士 〇〇 〇〇 印
不動産鑑定士 〇〇 〇〇 印

（提携：株式会社〇〇不動産鑑定事務所）
不動産鑑定士 〇〇 〇〇 印

本件鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

I. 鑑定評価額

1,000,000,000円

II. 対象不動産の表示

区分	所在地・地目・家屋番号等	評価数量
土地	東京都〇〇区〇〇町2丁目2番 宅地	144.20㎡
建物	東京都〇〇区〇〇町2丁目2番地12 家屋番号 2番12の1 種類 事務所 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建 築年 平成14年2月1日 新築	1階 98.30㎡ 2～8階 104.10㎡ 9階 62.00㎡ 地下1階 114.50㎡ 延床面積 1,003.50㎡

Ⅲ. 鑑定評価の基本的事項

1 対象不動産の種別及び類型 貸家及びその敷地

不動産の類型については本文参照。

2 鑑定評価の条件

(1) 対象確定条件

対象不動産の現況を所与として評価を行う。

対象確定条件については本文参照。

(2) 地域要因又は個別的要因についての想定上の付加条件

特になし

(3) 調査範囲等条件

特になし

想定上の付加条件と調査範囲等条件の違いは本文参照。

(4) その他の条件

特になし

3 価格時点

平成31年2月1日

不動産の価格は常に変動しており、価格時点が異なれば鑑定評価額も異なる可能性がある。

4 価格の種類

正常価格

価格の種類については本文参照。

Ⅳ. 鑑定評価の依頼目的等

1 依頼目的

売買の参考として

2 依頼者以外への提出先等

依頼者以外の提出先：〇〇監査法人

依頼者以外への鑑定評価額の開示先：購入検討先

鑑定評価額の公表の有無：なし

後日、本鑑定評価書の依頼者以外の提出先若しくは開示先が広がる場合、又は公表する場合、当該提出、開示又は公表の前に当社宛文書を交付して当社及び本件鑑定評価書の作成担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

Ⅴ. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連

本件鑑定評価は、前記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。

Ⅵ. 鑑定評価を行った日

平成31年2月28日

Ⅶ. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

(1) 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

対象不動産及び対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係はない。

(2) 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係はない。

(3) 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

本鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方又は本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係はない。

VIII. 対象不動産の確認

- ① 物的確認
(省略)
- ② 権利の態様の確認
(省略)

IX. 鑑定評価額の決定の理由の要旨

[I] 価格形成要因の分析

1 一般的要因の分析

- (1) 社会経済情勢
(省略)
- (2) 地価の推移・動向
(省略)

2 地域分析

- (1) ○○市の概況
(省略)
 - (2) 対象不動産に係る市場の特性
 - ① 同一需給圏の判定
同一需給圏（対象不動産と代替・競争関係が成立する不動産の存する圏域）は、○○区内の中規模事務所ビル等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域と判定した。
 - ② 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動
同一需給圏において最も一般的な市場参加者は、対象不動産を現況のまま高層事務所ビルとして購入を検討する投資家等が想定される。主たる需要者である投資家は不動産の収益性を重視して投資判断を行なう。
 - ③ 同一需給圏における市場の需給動向
(省略)
 - ④ 同一需給圏における地価の推移・動向
(省略)
- 同一需給圏と近隣地域の違いは本文参照。
- (3) 近隣地域の状況
 - ① 近隣地域の範囲
近隣地域は、○○区○○町2丁目2番街区に位置し、都道（○○通り・幅員25m）沿いで対象不動産を起点として東方及び西方に約50mの範囲と判定した。
 - ② 地域の特性
(省略)

③ 将来動向等

対象不動産の近隣地域は、中高層の事務所ビル等が建ち並び商業地域であり、今後も概ね現状用途のまま推移していくものと予測される。

④ 標準的使用及び標準的画地

a. 標準的使用……中高層の事務所ビル。

b. 標準的画地……幅員約25mの都道沿いで間口約10m・奥行約15m・規模150㎡程度の長方形の中間画地と判定した。

3 個別分析

(1) 土地に関する個別的要因

(省略)

(2) 建物に関する個別的要因

(省略)

(3) 建物及びその敷地に関する個別的要因

(省略)

(4) 最有効使用の判定

個別分析欄は対象不動産について詳細に記載されており、対象不動産の特徴を掴むのに適している。個別分析の結果、最有効使用が判定される。

土地の最有効使用	中高層事務所ビルの敷地
建物及びその敷地の最有効使用	現況どおり、中高層事務所ビルとしての継続使用

[II] 評価

(評価方針)

評価方針は最有効使用の判定結果が反映される。

本件は、「貸家及びその敷地」の評価であることから、対象不動産の典型的な需要者である投資家は対象不動産の収益性を重視して投資判断を行なうと判断される。したがって原価法及び収益還元法（直接還元法及びDCF法を併用）を適用して求めた試算価格を調整の上、収益還元法による収益価格を標準として鑑定評価額を決定する。なお、取引事例比較法については、同種・同類型の複合不動産の取引事例が少なく、規範性を有する取引事例の収集が困難であったため、その適用を断念した。

1 鑑定評価方式の適用

(1) 原価法

原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格（積算価格）を求める手法である。本件においては、土地については既成市街地に立地しており再調達原価の把握が困難なため、取引事例比較法で算出し、建物については原価法を適用する。取引事例比較法により求められた土地価格と原価法により求められた建物価格を合算し、これに土地及び建物一体としての補正を考慮して、積算価格を試算する。

① 土地価格

土地価格は、標準地の公示価格を規準とした価格との均衡に留意のうえ、取引事例比較法を適用して求めた価格を標準として査定する。

a. 近隣地域の標準的使用における標準価格の査定

「近隣地域の状況」で記載した標準的画地の価格を、標準地の公示価格を規準とした価格との均衡を考慮のうえ4,000,000円/㎡と査定した（別表○参照）。

(a) 取引事例比較法を適用して求めた価格 3,750,000円/㎡~4,300,000円/㎡

(b) 標準地の公示価格を規準とした価格 3,900,000円/㎡

b. 評価対象不動産の土地価格

(a) 個別格差率の査定

標準価格に対する対象不動産の増減価要因はない。

(b) 対象不動産の土地価格の査定

標準価格に個別格差率を乗じて1㎡あたりの単価を求め、これに評価数量を乗じて端数処理のうえ、土地価格を以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{cccc} \text{標準価格} & \text{個別格差率} & \text{評価数量} & \text{土地価格} \\ 4,000,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100\% & \times 144.20\text{㎡} & \doteq 577,000,000\text{円} \end{array}$$

c. 土地の付帯費用

対象建物の建築期間を1年と査定し、その期間の公租公課相当額10,000,000円を土地の付帯費用とした。なお、土地の付帯費用については減価修正を行なわない。

d. 土地の再調達原価

土地価格に土地の付帯費用を加算して587,000,000円と査定した。

② 建物の再調達原価

対象建物の再調達原価（設計監理料等建物の付帯費用を含む）を、類似の建物の建築費を参考とし、使用資材、施工の質、建築費動向などについて分析検討を加え、以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{単価} & \text{評価数量} & \text{再調達原価} \\ 300,000\text{円}/\text{㎡} & \times 1,003.50\text{㎡} & \doteq 301,000,000\text{円} \end{array}$$

再調達原価については本文参照。

③ 付帯費用

開発に伴う事業リスク、開発期間中の金利相当額、デベロッパーの開発利益相当額等を考慮して付帯費用比率を10%として以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{土地価格} & \text{建物の再調達原価} & \text{付帯費用比率} \\ (587,000,000\text{円} + 301,000,000\text{円}) & \times 10\% & = 88,800,000\text{円} \end{array}$$

④ 減価修正額

減価修正と減価償却の違いについては本文参照。

(a) 建物

再調達原価を躯体、仕上、設備部分に分け、耐用年数に基づく方法により減価修正額を査定した。管理状態は概ね良好であり建物の状態は経年相応であることから耐用年数に基づく方法による減価額に対する観察減価法による修正は行なわなかった。

$$\text{躯体} \quad 301,000,000\text{円} \times 40\% (\text{躯体割合}) \times \frac{17 (\text{経過年数})}{50 (\text{耐用年数})} \doteq 40,900,000\text{円}$$

$$\text{仕上} \quad 301,000,000\text{円} \times 30\% (\text{仕上割合}) \times \frac{17 (\text{経過年数})}{35 (\text{耐用年数})} \doteq 43,900,000\text{円}$$

$$\text{設備} \quad 301,000,000\text{円} \times 30\% (\text{設備割合}) \times \frac{17 (\text{経過年数})}{20 (\text{耐用年数})} \doteq 76,800,000\text{円}$$

$$\text{減価修正額合計} \quad 161,600,000\text{円}$$

(b) 付帯費用

建物の存続する期間において配分されるものとし、減価率53.7%として減価修正を行った。
 $88,800,000\text{円} \times 53.7\% \doteq 47,700,000\text{円}$

(c) 減価修正額

対象不動産は建物と敷地が適応し周辺環境とも適合しており、土地建物一体としての減価の発生は認められないことから減価修正額を以下のとおり査定した。

$$161,600,000\text{円} + 47,700,000\text{円} = 209,300,000\text{円}$$

⑤ 積算価格

以上により、対象不動産の積算価格を以下のとおり査定した。

976,800,000円－209,300,000円＝767,500,000円

(①+②+③)

(2) 収益還元法

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格（収益価格）を求める手法である。

収益価格を求める方法には、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法（直接還元法）と、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法（Discounted Cash Flow法（DCF法））がある。

本件においては、両手法を適用して収益価格を試算する。

① 割引率、還元利回り、最終還元利回りの査定
（省略）

② DCF法適用上の前提条件とその根拠
（省略）

③ 保有期末の復帰価格
（省略）

④ DCF法による収益価格

保有期間中の純収益の総和及び復帰価格の現在価値を合計し、DCF法による収益価格を以下のとおり試算した。

DCF法による収益価格 1,000,000,000円

DCF法、直接還元法については本文参照。

⑤ 直接還元法による収益価格
（途中省略）

一期間の純収益を還元利回りで還元して直接還元法による収益価格を以下のとおり試算した。

直接還元法による収益価格 980,000,000円

⑥ 収益価格の試算

DCF法による収益価格 1,000,000,000円

直接還元法による収益価格 980,000,000円

本件評価においてはDCF法と直接還元法の2手法を採用した。DCF法は純収益の変動予測を毎期の見通しに織り込む一方、直接還元法は純収益の変動予測を還元利回りの査定及び一期間の純収益の査定において織り込んでいるが、毎期の純収益の変動予測を明示したDCF法の方が説得力があると判断した。したがって、DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格を比較考量のうえ収益価格を1,000,000,000円と査定した。

2 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

(1) 試算価格の調整

以上により、

原価法による積算価格 767,500,000円

収益還元法による収益価格 1,000,000,000円

の2試算価格を得たが、開差が生じた。以下鑑定評価の手順の各段階に再度立ち戻り、採用資料の適否、不動産の価格に関する諸原則の活用、要因分析の適否、各手法の適用において行なった補修正の判断の適否の観点から批判的に再吟味し、手法相互の価格形成要因に関する判断の整合性の検討を行う。

(1) 各試算価格の再吟味

(a) 積算価格

積算価格は、主に費用性の観点から評価対象不動産の市場価値を把握したもので、土地価格は近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存する多数の取引事例を収集し、適切に事情補正、時点修正、要因格差補正を行うことができた。再調達原価は現況建物としての品等を考慮し、類似建物の建築事例等を参考にして求めている。

(以下省略)

(b) 収益価格

収益価格は、主に収益性の観点から評価対象不動産の市場価値を把握したものである。収益面では地域不動産市場の趨勢等を十分検討の上将来収益の変動を適切に予測しており、また、費用面においても類似性を有する不動産の支出実績等も考慮の上適切に査定している。

(以下省略)

② 各試算価格が有する説得力にかかる判断

対象不動産の典型的な需要者は、対象不動産を現況のまま賃貸用不動産として収益獲得を目的とする投資家と考えられ、当該需要者は不動産の収益性を重視した投資意思決定を行うものと考えられる。従って、不動産の収益性をより反映した試算価格である収益価格が積算価格よりも規範性が高いと考えられる。両試算価格とも採用した資料の相対的信頼性は同等であることから、本件では収益還元法による収益価格が原価法による積算価格よりも説得力を有する。

③ 鑑定評価額の決定

以上の分析を踏まえ、本件においては収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を重視し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を1,000,000,000円と決定した。なお、本件鑑定評価額には、譲渡につき課されるべき消費税等の額は含まれない。

X. 付記事項

1 代金決済額

現在預かり中の一時金の返済債務を新所有者に引き継ぐ場合の代金決済額は、本件鑑定評価額から当該一時金を控除した額とすることが妥当である。

2 不動産鑑定士等の役割分担

(省略)

【参考文献】

- ・ 不動産鑑定評価基準 (国土交通省)
- ・ 不動産鑑定評価基準に関する実務指針 (日本不動産鑑定士協会連合会)
- ・ 「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針 ((公社) 日本不動産鑑定士協会連合会)
- ・ (公社) 日本不動産鑑定士協会連合会鑑定評価基準委員会 編著 要説「不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン」(住宅新報社)
- ・ 実務修習・指導要綱テキスト ((公社) 日本不動産鑑定士協会連合会)
- ・ 不動産評価の方法 (会計教育研修機構)
- ・ 企業会計のための時価評価 財務諸表のための価格調査に関する実務指針 (住宅新報社)
- ・ TAINS日税連税法データベース
- ・ 国税不服審判所ホームページ
- ・ 裁判所ホームページ
- ・ 開示検査事例集 (証券取引等監視委員会事務局)

情報を読み解くための多様な視座を提供する

税経通信

2019

10

October

特集

オーナー社長の 分掌変更と役員退職金

事業承継後の「実質的な退職」で否認されない

藤曲 武美 草間 典子 田口 安克 二本木 力哉 二又 大樹 鈴木 修三

「節税保険」の規制強化について押さえておきたいポイント解説