

意見書

〇〇〇〇殿

添付の不動産鑑定評価書の内容を入念に検討した結果、表示された鑑定評価額は適切な金額であると判断しました。検討の経緯を明らかにするとともに、不動産鑑定評価書の内容が妥当である旨、さらには鑑定評価額が適切な金額である旨を、専門職業家たる不動産鑑定士としての良心に従い、意見として表明いたします。

平成20年〇〇月〇〇日

〒113-0022
東京都文京区千駄木2-305
不動産鑑定士 高橋隆明事務所
東京都知事各府令(2)第218号
TEL:03-5815-5941 FAX:03-5815-5942



不動産鑑定士 高橋隆明
税理士



[I] 鑑定評価書の内容ならびに妥当性

I、鑑定評価書の作成者等

- (1) 作成した不動産鑑定業者 ○○○○
(2) 作成した不動産鑑定士 不動産鑑定士 ○○○○ 殿

II、鑑定評価額

鑑定評価額 97,000,000 円 (73,300 円/㎡)

III、対象不動産の表示

- 土地 ○○○○
建物 ○○○○
土地所有者 ○○○○ 殿
建物所有者 ○○○○ 殿

(詳細は鑑定書に記載の通り)

IV、鑑定評価の基本的事項

1、対象不動産の種別及び類型

- (1) 種別 住宅地
(2) 類型 更地

2、鑑定評価の条件

(1) 対象確定条件

対象不動産の現実の状態を所与として鑑定評価を行っており、確定条件は妥当なものとなっています。

(2) 想定上の付加条件

条件は付加されていません。

3、価格時点

平成〇〇年〇〇月〇〇日

4、価格の種類

正常価格

V、鑑定評価の依頼目的

依頼目的は対象不動産の売買の参考とするためとなっています。

VI、鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連

本件は依頼目的により、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、求めるべき価格は正常価格となります。

VII、鑑定評価を行った年月日

平成〇〇年〇〇月〇〇日となっており価格時点と大差なく現時点の鑑定評価となります。

VIII、対象不動産の確認

1、物的確認

鑑定を行った不動産鑑定士は平成〇〇年〇〇月〇〇日に現地責任者の案内で実査を行っており、法務局備付の登記簿・公図、住宅地図等を確認資料として対象不動産と照合しています。位置、形状、規模等を現地踏査上で確認資料と照合することで概ね一致を確認しており、物的確認が正しく行われています。登記簿数量と実測数値はほぼ一致していることを確認した上で、評価上採用する数量を公簿数量としたことは妥当と認められます。

2、権利の態様の確認

平成〇〇年〇〇月〇〇日に法務局備付の登記簿によって所有者の権利を確認しています。所有権以外の権利は存在しないことも確認しています。

IX、鑑定評価額決定の要旨

価格形成要因として一般的要因、地域要因、個別的要因の分析を行っています。

1、一般的要因の分析

社会経済情勢の他、地価の推移・動向は適切に分析されています。

2、地域分析

対象不動産が所在する〇〇市の概況を明らかにした後、対象不動産に係る市場の特性を適正に分析しています。対象不動産はいわゆる開発素地であると判断し、同一需給圏を開発業者の採算が得られる不動産が存する地域ととらえています。かかる同一需給圏は広域的であり、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、〇〇市内を走る各鉄道の最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、市場参加者の属性及び行動、市場の需給動向、さらに同一需給圏における地価の推移・動向を適正に分析しています。近隣地域の範囲については対象不動産を中心に、適正な範囲を把握したうえで、地域の特性、将来動向等を適正に分析しています。さらに標準的使用を低層専用住宅地と判定し、標準的画地については近隣地域のほぼ中央部に位置する長方形の中間画地と判定しており、いずれも妥当な判断と認められます。

3、個別分析

①対象不動産の状況

近隣地域における位置、土地の状況、埋蔵文化財の有無及びその状態、土壌汚染の有無及びその状態、地下埋設物・越境物等の状態を調査した上で近隣地域の標準的画地である一般住宅地と比較して対象不動産の増減価要因を適正に判断しています。

②対象不動産の市場分析

対象不動産の市場分析として次の分析を行っています。

i) 対象不動産に係る典型的な需要者層

対象不動産に係る典型的な需要者層を、戸建住宅分譲業者と判断したことは妥当と認められます。

ii) 代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度

対象不動産は、最寄駅から徒歩圏のほぼ限界に位置していることから、代替・競争関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度は、やや劣るものと判定しているのは妥当と認められます。

iii) 最有効使用の判定

最有効使用を、標準的使用である一般住宅地と異なり、分割利用を前提とした建売住宅の分譲素地と判定したのは妥当と認められます。

[Ⅱ] 評価の妥当性の検証

I、評価方針の妥当性

本件は、分割利用による建売住宅の分譲素地が最有効使用である大規模画地の更地としての価格を求めるものであり、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及び開発法による価格を求めて、調整の上、対象不動産の鑑定評価額を決定したことは妥当と認められます。原価法は採用していないものの、対象不動産は既成市街地内に存するものであり、再調達原価の把握が困難であるため、原価法を適用しないことは妥当と認められます。

Ⅱ、鑑定評価方式の適用の妥当性

1、取引事例比較法

取引事例について事情補正及び時点修正を行った上で各事例と対象不動産との価格形成要因の比較を行い、さらに対象不動産の大規模画地としての標準画地の比準価格を求めた後、前記において想定した標準画地と対象不動産の形状・地積等の個別的要因について比較して対象不動産の比準価格を求めています。具体的には、標準画地の比準価格に、対象不動産の個別的要因格差率及び地積を乗じて、対象不動産の比準価格を適正に試算しています。

2、収益還元法

最有効使用の低層の共同住宅を建築し、その想定建物から将来生み出される年々の収益について予測した後、還元利回りで還元して収益価格を求めています。総収益、総費用ともに適正に求められており、想定建物は地域分析及び個別分析を踏まえて、賃貸マンションを適正に設計しています。還元利回りは今後の経済成長率の予測、最近における近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における賃料動向及びその予測等を総合的に勘案し適正な水準に求められています。

3、開発法

対象不動産を標準的な宅地に分割して建物を建築し、当該建売住宅を分譲することを想定して価格を試算しています。開発計画、想定建物、費用は妥当なものに

なっています。投下資本収益率は借入金利率、開発利潤率及び危険負担率により構成される投下資本に対する収益率であり、各種の開発実例を参考として妥当な水準で査定されています。対象不動産に関する開発法による価格は妥当な水準で試算されています。

4、標準地の公示価格を規準とした価格等

公示地（〇〇3-1）から規準して求めた標準画地の規準価格は妥当な水準に求められています。さらに、標準画地の規準価格に対象不動産の個別的要因格差率及び地積を乗じて、対象不動産の規準価格を適正に査定されています。

Ⅲ、試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の妥当性

1、試算価格の調整

比準価格	102,640,000 円	77,500 円/㎡
収益価格	86,460,000 円	65,300 円/㎡
開発法による価格	92,900,000 円	70,200 円/㎡

2、各試算価格の再吟味

（1）比準価格

いずれの取引事例も建売分譲住宅の素地として取引されたものであり、その後、造成工事がなされています。したがって対象不動産と代替・競争関係にあり、規範性が高いものとなっています。時点修正率は、採用した地価公示地の変動率のみならず、分譲素地の価格は造成宅地の価格にも左右されるものであり、一般住宅地の変動率をも参考に地価動向を分析して査定していることは妥当と認められます。比準価格は、現実の市場において発生した取引事例に基礎を置くもので、市場の実態を反映し実証的です。比準に当たっての要因格差率比較等も適切に行われており、比準価格の精度は高く極めて規範性が高いものとなっています。

（2）収益価格

想定建物は、地域性及び最近の賃貸マンション市場の動向を踏まえてファミリー向けの比較的広い間取りの設計をしています。総戸数を27戸とし駐車場を18台分確保した判断は妥当と認められます。家賃は類似の賃貸事例を多数収集し、その中から類似性の高いもの3件を選び、比準価格を求める場合と同様の視点で補・修正を加えて想定建物の賃料を査定しています。空室損失の計上の適否は、

賃借人が退去して新しい賃借人が入居するまでに要する期間を考慮のうえ、1/12と査定しており妥当と認められます。総合還元利回りについては、投資家からの意見等を総合し、基準利回りを基礎として対象不動産の個別性を考慮して適正な値となっています。このように、収益価格は収益的に優れた利用方法を検討して求めており論理的と判断されます。

(3) 開発法による価格

想定建物は、使用資材・部品・建具などは中品等の標準的建物として設計しています。想定建築費は、同種の建築実例から戸建分譲住宅の標準的な建築費を踏まえて査定されています。宅地基準、道路基準、公園・緑地基準等は、〇〇市開発指導要綱等法令等に適合しています。分譲価格は、同一需給圏内の多数の戸建住宅の分譲事例から、実態を調査し、パンフレット、広告チラシ等を実際に収集し検証を行って査定されています。投下資本収益率は、戸建分譲事業における借入金利率、戸建分譲業者等の収益率と戸建分譲事業自体から通常得られる事業収益率を検討して適正に査定されています。開発法による価格は、デベロッパーの事業手法に立脚して投資採算性に着目したもので理論的な価格と判断されます。対象不動産の最有効使用をマンションの建設ではなく分割利用と判断し、標準的な宅地に区画割りして建売住宅を分譲することを想定しており、開発計画及び建売住宅の分譲価格並びに各種費用項目も適切に求められ、投下資本収益率も妥当と認められます。このように開発法による価格は、資本投下可能限度額としての性格を有しており、とりわけ対象不動産のように需要者が一般消費者ではなくデベロッパー等に限定される不動産にあっては、規範性が高いと判断されます。

3、整合性の検証

価格形成要因に関する判断や、採用数値が試算価格間で矛盾なく整合しているかの観点から次のように判断します。

(1) 想定建物

二つの評価手法で採用した想定建築物は、収益還元法では共同住宅であり、開発法では戸建住宅であり両者は異なっています。マーケットの分析を行った結果、収益還元法と開発法で全く同じ建物を前提とすることは妥当ではなく、評価手法に応じて異なる建物を想定して試算することがむしろ整合していると判断できます。収益価格は、3階建ての共同住宅で駐車場付のものを造って賃貸することを想定することが高い試算値が求められる可能性があり、戸建分譲型では、比較的ゆったりしたファミリータイプにした方が市場適合性が高い場合が多く、その意

味で、両評価手法間で想定建物の間取りや建築費が違っていることがむしろ整合していると考えられます。

(2) 利回り

各評価手法に共通する利回りについては、収益還元法で還元利回りを求める際に採用した割引率と、開発法で収入支出を割引く率として採用している投下資本収益率とで5%と10%と大幅な違いがあります。どちらの率も、不動産投資に対する期待収益率を基礎とするものであるものの、賃貸事業と戸建分譲住宅開発事業とのリスクの相違を反映したもので、開差は適正と判断されます。

(3) 地域格差率

比準価格において考慮された地域格差率は、収益還元法において想定される新規賃料及び還元利回り、開発法において想定される分譲価格及び投下資本収益率等に反映されており、整合性は保たれています。

(4) 市場の動向

市場分析の結果得られた売買・賃貸市場の動向は、各手法の適用に当たって活用されており、整合性は保たれています。

4、各試算価格が有する説得力に係る判断

〇〇市では敷地面積の細分化を防止するため開発指導要綱を制定して、無秩序に狭小化する宅地の面積を一定規模以上に確保するための指導をしており、開発法の適用に当たって想定した建物は開発指導要綱に沿ったものであり妥当と認められます。対象不動産が存する近隣地域において分譲マンションの開発は現実的ではなく、開発指導要綱に沿って想定した戸建分譲住宅を建設することのできる買い手として最も有力な（価格形成力のある）市場参加者は、戸建分譲住宅の開発を目的とした分譲業者と考えるのが合理的と判断されます。

IV、鑑定評価書ならびに鑑定評価額の妥当性

私自身が〇〇町に出向いて対象不動産の現況を確認するとともに、実際に鑑定評価を行った不動産鑑定士・〇〇〇〇氏と面談し状況を把握した上で、不動産鑑定評価書ならびに調査報告書を客観的・批判的に再吟味するとともに、正常価格の妥当性を慎重に検証しました。

対象不動産に関する典型的な市場参加者の関心は開発分譲によって得られる利潤

であることを考慮すると、市場参加者の市場性を反映した比準価格と市場参加者の投資採算性を反映した開発法による価格に最も説得力があると認められます。この試算価格を中心に、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、対象不動産の鑑定評価額を下記のとおり決定したことは妥当と判断されます。

鑑定評価額 97,000,000 円 (73,300 円/㎡)

入念な検証を行った結果、不動産鑑定評価書の内容は妥当であり、正常価格の鑑定評価額は適切な金額であると判断します。

以上

平成 20 年 〇〇 月 〇〇 日

〒113-0022
東京都文京区千駄木2-30-1-305
不動産鑑定士・税理士 高橋隆明事務所
東京都知事登録(2)第2298号

不動産鑑定士 高橋隆明
税理士