

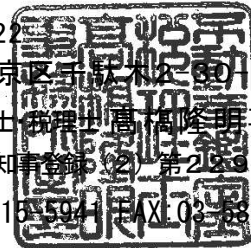
# 意見書

〇〇〇〇殿

添付の不動産鑑定評価書ならびに調査報告書の内容を入念に検討した結果、表示された鑑定評価額ならびに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、不動産鑑定評価書ならびに調査報告書の内容が妥当である旨、さらには鑑定評価額ならびに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2538号  
TEL:03-5815-5941 FAX:03-5815-5942



不動産鑑定士 高橋隆明  
税理士



## [ I ] 鑑定評価書等の内容

### I、鑑定評価書等の作成者等

- (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、対象不動産との関連

対象不動産は○○町に所在する「現況が工場・事務所」と「現況が駐車場」の不動産に分かれています。不動産鑑定評価書は正常価格を求める正式な不動産鑑定評価書となっており、さらに競売価格を求める調査報告書が同時に作成されています。対象不動産と不動産鑑定評価書ならびに調査報告書の関連は次の通りです。

対象不動産 (現況)	不動産鑑定評価書 (正常価格)	調査報告書 (競売価格)
工場・事務所	鑑定○○－○○○○	調○○－○○○○
駐車場	鑑定○○－○○○○	調○○－○○○○

### III、最有効使用の判断

- (1) 現況、工場・事務所の土地・建物に関しては店舗として使用することが最も有効な使用方法と判断しています。現況と異なっています。
- (2) 現況、駐車場の土地に関しては一般住宅地として使用することが最も有効な使用方法と判断しています。現況と異なっています。

### IV、評価額

前記IIの分類に従い整理すると次表のようになります。

対象不動産 (現況)	不動産鑑定評価書 (正常価格)	調査報告書 (競売価格)
工場・事務所	10,000円	○○,○○○,○○○円
駐車場	○○,○○○,○○○○円	○○,○○○,○○○円

## [Ⅱ] 評価の妥当性の検証

### I、検証状況と補足説明

#### (1) 対象不動産の確定

本件対象不動産は、〇〇町道〇〇号線をはさみ、現況が工場・事務所の土地・建物と、現況が駐車場の土地に分かれています。それぞれ最も有効な使用方法が異なり、評価にあたっては別々の物件としてとらえることが必要になります。

#### (2) 本鑑定書と調査報告書

一般に本鑑定と呼ばれる不動産鑑定評価と、競売実施のための評価とは評価方法、書式が異なります。本件は本鑑定書の形で正常価格を求め、調査報告書の形で競売価格を求めています。このため、本鑑定書と調査報告書の2種類に分けてあります。記載内容について客観的・批判的に再吟味したところ、鑑定評価方式の適用、試算価格の調整及び鑑定評価額の決定、各試算価格の算出等、あらゆる点で妥当なものとなっています。

#### (3) 様式

正常価格を求めた不動産鑑定評価書は日本不動産鑑定協会が主導する通常の様式に従っており、不動産鑑定評価書として完全な様式となっています。競売価格を求めた調査報告書は、通常、裁判所からの依頼に基づいて評価を行う場合と同じ様式になっています。

#### (4) 作成した不動産鑑定士

実際に現地調査を行い、不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定士・〇〇〇〇氏は〇〇地裁からの依頼を受け多くの競売評価を行っています。今回の鑑定にあたっては、〇〇地裁の経験に留まらず〇〇地裁の実情も調査し反映しています。十分な知識と経験を兼ね備えた不動産鑑定士による信頼性の高い鑑定になっています。

#### (5) 正常価格と競売価格の乖離に関する補足説明

①不動産鑑定においては「費用性」「市場性」「収益性」の3つの要素を勘案します(価格の三面性)。費用性とはその不動産にどれくらいの費用を投じたかに着目したもので原価方式と呼ばれます。専門用語では原価法による積算価格と呼びます。市場性とは周辺地域で同じような不動産がいくらくらいで取引されているか

に着目したもので比較方式と呼ばれます。専門用語では取引事例比較法による基準価格と呼びます。収益性とはその不動産からどれほどの収益が得られるかに着目したもので収益方式と呼ばれます。専門用語では収益還元法による収益価格と呼びます。

②この3つの要素を勘案し、それぞれの試算価格を比較検討して最終的に価格が決定されるのですが、どの試算価格を重視するかは、「住宅用か商業用か」「既存の不動産か新しく開発した不動産か」「環境を優先するか利便性を優先するか」等々の違いによって変わってきます。用途や、性格、収益性等の様々な要因から最も有効な使用方法を判断し価格を決定します。

③競売の場合は一般の不動産市場と異なり売主の協力のない売買であること、事前に物件に立入ることができず引渡しの保証等の安全性が確保されていないこと、保証金を必要とし代金も即納しなければならないこと、同時履行の関係になく引渡しまでの期間が必ずしも保証されていないこと、さらに土地境界は原則として確定したものでなく地積も原則は公簿渡しであること等の特殊性を有しているため、この特殊性が競売価格を低下させる要因になります。

④競売が申し立てられると裁判所選任の不動産鑑定士が鑑定を行い、この鑑定に基づいて裁判所が売却基準価格を設定します。売却基準価格とは、「この基準価格を上回る金額で入札すべし」という金額であって最終価格ではありませんが、ひとつの目安であることは間違いありません。

⑤競売価格を求める場合には現状を所与として評価を行うため、取り壊して別用途で使用することが最も有効な場合には、適正価格と競売価格が乖離しかねないという問題が発生します。たとえば地方の郊外などで土地価格が安い場所に、取り壊しが求められるような建物が建っている場合は、安い土地価格から高い取り壊し費用を控除することで適正価格が赤字になってしまうこともあります。このような場合でも、競売評価にあたっては、取り壊し費用の減価（これを建付減価と言います）や、建物の古さを勘案した減価（建物観察減価）、売りにくさを勘案した減価（市場性修正）に事実上の限界が設定されることもあります。このため競売価格（売却基準価格）が適正価格（正常価格）を上回ってしまう例も生じることになります。

⑥このような場合には競売を行っても入札がなされず、結果的には何回も競売手続きをやり直し、裁判所の判断により少しずつ金額が引き下げられることになってしまいます。競売により風評被害を引き起こすだけでなく、落札者が現れず資産が劣化していくという弊害のみが目立ってしまうのであり、競売制度の限界であると言われていています。

⑦〇〇県の事情を調査したところ、建付減価の上限は▲50%まで、建物観察減価の上限は▲70%まで、市場性修正(減価)の上限は▲40%までとするのが一般的の

ようです。競売価格を求めた調査報告書では、これらの減価率が採用されています。その結果、現況、工場・事務所の対象不動産については正常価格がマイナス評価（備忘価格として1万円）であるにもかかわらず、減価率が十分でないために競売価格が高く評価されています。まさに正常価格と競売価格の逆転現象と額の乖離が生じる典型例であるということが出来ます。

## Ⅱ、不動産鑑定評価書ならびに調査報告書に対する判断

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、正常価格と競売価格の逆転現象の妥当性も慎重に考察しました。

### （１）工場・事務所

現況が工場・事務所の対象不動産については前述の理由で価格の逆転現象が生じていますが、正常価格、競売価格ともに妥当な金額として求められていると判断しました。

### （２）駐車場

現況が駐車場の対象不動産については正常価格が競売価格を上回っており、正常価格、競売価格ともに妥当な金額として求められていると判断しました。

よって、不動産鑑定評価書ならびに調査報告書の内容は妥当であり、正常価格の鑑定評価額ならびに競売価格の評価額が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