

## 5. 評価手法の概要

### 1. 評価手法の種類と意義

#### (1) 評価手法の種類

不動産の価格を求める手法には三つの手法があります。それぞれ違う観点から不動産の価格を求めます。

- 原価法: 対象不動産を今造るとするならば、どの位費用がかかるか(費用性) ⇒ 「積算価格」
- 取引事例比較法: 対象不動産と同じような不動産は現在どの位で取引されているか(市場性) ⇒ 「比準価格」
- 収益還元法: 対象不動産が生み出す収益は、現在どの位の元本(価格)としての価値があるか(収益性) ⇒ 「収益価格」

これらは、不動産の価格の三面性(費用性・市場性・収益性)の各性質に着目して不動産の価格を求めようとする評価手法です。

#### (2) 評価手法の特徴

原価法・取引事例比較法・収益還元法は、いずれも等しく不動産の正常な価格を指向するものですが、いかなる物件でも常に三手法が適用できるとは限りません。

既成市街地の土地価格を求める場合は、新たに土地を造りだすわけではないので、「今造るとするならばどれ位の費用に係るか」という考えに基づく原価法の適用は出来ません。

また、土地建物一体の収益物件については、現在の日本の不動産市場では上場 REIT を除き、契約内容や運用成績等が公開されて取引されるケースはほと

んどなく、多くの場合、土地建物一体の収益物件についての取引事例比較法の適用は困難です（実際、上場 REIT における収益物件のほとんどの鑑定評価額は、積算価格と収益価格により求められています）。

従って、評価手法が有効、あるいはそうではない不動産の種類の関係の例は、以下のようなものがあります。

評価手法		手法が有効な不動産の種類	手法が有効でない不動産の種類
原価法		建物、建物及びその敷地	既成市街地の土地
取引事例法比較法		土地、マンション	類似の取引事例が少ない特殊な不動産
収益還元法	直接還元法	賃貸用不動産、事業用不動産	崖地、堤防等一般的な収益の把握ができない不動産
	DCF 法		

また、各手法はそれぞれ独立して全く関係がないかということそうではありません。

収益還元法を適用する場合の賃料検証などには賃貸事例比較法（賃料を求める場合の比較方式）を適用します。また、「利回り」や「建物建築費」の判定に当たっては、類似の不動産の「利回り」や「建築費」との比較を行いません。このように、上の三つの手法は単独で成立するものというより、それぞれが深く関係しています。

すなわち、不動産評価の様々な局面に「費用性」「市場性」「収益性」という「価格の三面性」に基づく考え方が織り込まれていきます。

### （3）各評価手法の要素

各手法は、不動産の価格の三面性に着目した手法であり、それぞれ評価のアプローチが異なり、そこで使われる用語も異なります。

### ①原価法

具体的に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を求める手法です。下記の式で表すことが出来、その用語と意味は次の通りです。

$$\text{再調達原価（ア）} - \text{減価額（イ）} = \text{積算価格}$$

- ア. 再調達原価：新規に対象不動産を再調達した場合の価格
- イ. 減価額：時の経過・物理的破損・損傷等・機能の低下、減価の要因に基づき発生した減価の額。この減価額を求めることを「減価修正」といいます。

### ②取引事例比較法

まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法です。土地の価格を取引事例比較法で求める場合は下記の式で表すことが出来、その用語と意味は次の通りです。

$$\text{取引価格} \times \text{事情補正} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域要因比較} \times \text{個別的要因比較} = \text{比準価格}$$

- 事情補正：  
買い進み、売り急ぎ等の特別な事情による価格と認められる場合に、特別な事情ではない通常の状態取引されるであろう価格に補正すること。
- 時点修正：  
取引事例の取引時点と、評価する価格時点が異なることにより、価格の変動があると認められる場合に、価格時点の価格に修正すること。

■ 標準化補正：

取引事例の類似地域の標準的な土地と、取引事例の土地の個別的要因を比較して、取引事例に係る取引価格を類似地域の標準的な価格に補正すること。

■ 地域要因比較：

対象不動産と取引事例が異なる地域に存する場合に、対象不動産の近隣地域と取引事例の類似地域の地域要因を比較すること。先述の計算式では、A部分の計算で求められた価格時点における取引事例の類似地域の標準的な土地の価格から、対象不動産の近隣地域の標準的な土地の価格を求めること。

■ 個別的要因比較：

対象不動産の近隣地域の標準的な画地と、対象不動産の個別的要因を比較して、対象不動産の価格を求めること。

### ③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を求める手法で、「直接還元法」と「Discounted Cash Flow法（以下「DCF法」という）」の二つの手法があります。

■直接還元法

直接還元法とは、対象不動産が生み出す一期間（年間）の純収益を還元利回りによって還元して、対象不動産の収益価格を求める方法で、下記の式で表すことが出来、その用語と意味は次の通りです。

$$\text{一期間の純収益（ア）} \div \text{還元利回り（イ）} = \text{収益価格}$$

ア． 一期間の純収益：初年度の純収益または標準化した純収益

イ． 還元利回り：一期間の純収益から収益価格を求める率

## ■DCF 法

DCF 法とは、連続する複数の期間（複数年）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引き、それぞれを合計する方法で、下記の式で表すことが出来、その用語と意味は次の通りです。

$$\frac{1 \text{ 年目純収益 (ア)}}{(1+\text{割引率 [ウ]})^1} + \frac{2 \text{ 年目純収益}}{(1+\text{割引率})^2} + \frac{3 \text{ 年目純収益}}{(1+\text{割引率})^3} + \frac{4 \text{ 年目純収益}}{(1+\text{割引率})^4} + \frac{\text{最終年純収益}}{(1+\text{割引率})^n} + \frac{\text{復帰価格 (イ)}}{(1+\text{割引率})^n}$$

=収益価格      n = 適用期間

- ア. 純収益：手法適用の期間に、每期予測した純収益
- イ. 復帰価格：保有期間（手法適用期間）終了時の対象不動産の価格
- ウ. 割引率：每期予測した純収益を現在価値に割り戻す率。還元利回りに含まれる純収益や復帰価格の変動予測に係るものを除いた率。

### Exercise 3

(1) 評価の考え方に基づくそれぞれの手法の名称を下記から選んで答えて下さい。

- ①対象不動産を今造るとするならば、どの位費用がかかるか。
- ②対象不動産と同じような不動産は現在どの位で取引されているか。
- ③対象不動産が生み出す収益は現在どの位の元本（価格）としての価値があるか。

ア. 取引事例比較法   イ. 定額法   ウ. 観察減価法   エ. 収益還元法  
オ. 原価法   カ. 定率法   キ. 演繹法

(2) 評価手法の特徴、意義について、下記の表の [ ] の中に当てはまる用語を下の用語の記号を選択して表を完成して下さい。

手法	着目する観点	評価の考え方を表す式
原価法	費用性	[ A ] - 減価額 = 積算価格
取引事例比較法	市場性	取引価格 × 事情補正 × 時点修正 × 標準化補正 × 地域要因比較 × 個別的要因比較 = [ B ]
収益還元法	[ C ]	直接還元法 一期間の純収益 ÷ [ D ] = 収益価格
		[ E ] 法 $\frac{1\text{年目純収益}}{(1+\text{割引率})^1} + \frac{2\text{年目純収益}}{(1+\text{割引率})^2} + \frac{3\text{年目純収益}}{(1+\text{割引率})^3} + \frac{4\text{年目純収益}}{(1+\text{割引率})^4} +$ $\frac{\text{最終年純収益}}{(1+\text{割引率})^n} + \frac{( F )}{(1+\text{割引率})^n} = \text{収益価格} \quad n = ( G )$

ア.合理性 イ.収益性 ウ.予定価格 エ.鑑定評価額 オ.見積額  
 カ.再調達原価 キ.還元利回り ク. 復帰価格 ケ.比準価格  
 コ.適用期間 サ. 金利 シ. 償却期間 ス. DCF セ. 期待利回り

## 2. 取引事例比較法

取引事例比較法は、市場において発生した取引事例を価格判定の基礎とする手法です。尚、不動産には土地のみならず、土地建物一体の複合不動産やマンションもありますが、本書では取引事例比較法は、土地価格を求める際の手順を説明します。

同法の手順は、原則として下記のようになります。

1. 多数の事例を収集
2. 比較可能の適正な事例を選択
3. 事情補正及び時点修正
4. 地域要因、個別的要因の比較
5. 比準価格の決定

### (1) 事例の収集

不動産の評価や査定を行う場合には、様々な事例の収集が必要になります。そのため、同法の適用にあたっては、出来るだけ多数の取引事例を収集し、価格の指標となり得る事例の選択をすることが理想的です。

しかし、実際の実務ではこれらの事例収集が常に可能な訳ではありません。例え手に入れることが可能であっても、簡単ではないケースがほとんどです。そのような現実から、近年、不動産取引情報の更改義務化が議論されていますが、今のところ実現していません。また、不動産投資インデックスの整備も徐々に進みつつはありますが、仮に英国や米国のように不動産投資インデックスが整備されたとしても個別具体的な不動産の評価、査定に当たっては、その対象不動産の特徴に応じた取引事例等の収集は避けて通れません。

不動産評価の調査会社や鑑定機関でも、取引事例等の「不動産価格情報」の効率的な収集については、日頃からかなりのコストと労力をかけています。

但し、一方では「不動産情報は公開ネット上に最も多く存在する」ということが、最近では常識化しています。

地域や不動産の種類、特徴によって収集できる取引事例の数が少なかったり、

ほとんど収集できない場合もあります。その際はインターネットで収集可能な売り希望価格、買い希望価格、<sup>せいとうしや</sup>精通者意見等の資料は、非常に有用な情報となります。特に公的機関のインターネットによる不動産価格に関連する情報は、近年急速に整備され、専門家の評価実務でもこれらの公開情報は、大いに活用されています。

尚、事例の選択について「不動産鑑定評価基準」では、前章で説明した地理的な範囲の要件の他、

- ① 取引事情が正常なものと認められるものであること、又は正常なものに補正することが出来るものであること。
- ② 時点修正をすることが可能なものであること。
- ③ 地域要因の比較及び個別的要因の比較が可能なものであること。

とその要件を述べています。

尚、③の地域要因及び個別的要因の比較が可能かどうかは、具体的には、

- ア. 街路条件（幅員・系統連続性・配置 等）
- イ. 交通接近条件（最寄り駅及び商店街等への接近性・都心への距離 等）
- ウ. 環境条件（住環境・商環境 等）
- エ. 行政的条件（用途地域・建ぺい率・容積率 等）
- オ. 画地条件（規模・用途・形状 等）

等の類似性を元にして選択します。

## （2）事情補正

### ①事情補正の意義

事情補正とは、取引事例が特殊な事情を含み、これが当該事例に係る取引価格に影響を与えると認められる時に行う補正を言います。不動産の取引は、不動産の利用目的・不動産に対する価値観の多様性・取引の動機による売主・買

主の取引事情等によって、各々の取引について考慮されるべき点が異なってきます。従って、事情ある取引事例の取引価格をそのまま採用して比較すると、誤った価格に導かれることになります。

事情補正が必要と認められるケースとしては

#### 補正に当たり減額すべき場合

- 個人的な背景（血縁、地縁関係等）による場所的限定等の特殊な事情により、割高で購入した場合
- 隣地購入により間口が広がり以前の土地を含む全体の価値が上がるため、割高で購入した場合

#### 補正に当たり増額すべき場合

- 相続や裁判等により、裁判費用や納税資金が緊急に必要となり、現金収入を得るため売り急いで安く売却した場合
- 売却相手が、知人や親戚で恩恵的な低価格で売却した場合

等が考えられますが、これら以外にも様々なケースがあります。

そのため、取引事例比較法の適用においては、取引事例に係る取引事情を始め取引当事者の属性（主たる需要者層の業種、業態、法人か個人かの別等）及び取引価格の水準を慎重に分析しなければなりません。そして、多数の取引事例を総合的に比較対照の上、検討し、事情補正を要すると判定したときは、取引が行われた市場における客観的な価格水準等を考慮して適切に補正しなければなりません。

## ②事情補正の適用

取引事例について事情補正を必要と判断した場合には、下記のような式で補正します。

【例：取引事例の取引価格 500,000 円/m<sup>2</sup>を事情補正する場合】

ア．10%割高で取引されたと判断した場合

(取引価格)

$$500,000\text{円/m}^2 \times \frac{100}{110} \cong 454,545\text{円/m}^2$$

イ．20%割安で取引されたと判断した場合

(取引価格)

$$500,000\text{円/m}^2 \times \frac{100}{80} \cong 625,000\text{円/m}^2$$

### (3) 時点修正

#### ①時点修正の意義

不動産の価格形成要因は、社会的・経済的・行政的な要因により変動しているため、取引事例に係る取引の時点が価格時点と異なることで、その間に価格水準の変動があると認められると、修正する必要がでてきます。その修正を「時点修正」と言います。

時点修正率は、価格時点以前発生した多数の取引事例について時系列的な分析を行い、更に国民所得の動向等の社会的及び経済的要因の変化等、社会全般の一般的要因の動向を総合的に勘案して求めます。また、適切な事例が乏しい場合には、売り希望価格・買い希望価格等の市場の動向等に関する諸資料も活用できます。

特に、調査しやすく、客観性・中立性が高い地価公示価格や、都道府県地価調査基準地標準価格の変動率を参考に時価修正率を求める方法は、鑑定評価実務で最もよく利用されている方法の一つです(地価公示価格や地価調査基準地標準価格は、過去の多数の取引事例について時系列的な分析を行い毎年の価格を公示しています)。

## ②時点修正の適用

時点修正率の判定の仕方は、これといった規定はありませんが、下記のような適用の方法が一般的です。

【例：時点修正率 年率マイナス 6%と判定】

価格時点：平成 18 年 11 月 1 日

取引事例：1 m<sup>2</sup>当り 500,000 円

取引年月：平成 17 年 9 月（価格時点の経過月数 13 ケ月）

【計算例】

（取引価格）

$$500,000 \text{円/m}^2 \times \frac{93.5^*}{100} \doteq 467,500 \text{円/m}^2$$

\*▲6%÷12月＝▲0.5%（月当たり変動率）

$$100 + (\text{▲}0.5\% \times 13 \text{ケ月（経過月数）}) = 93.5$$

## （4）地域要因と個別的要因の比較

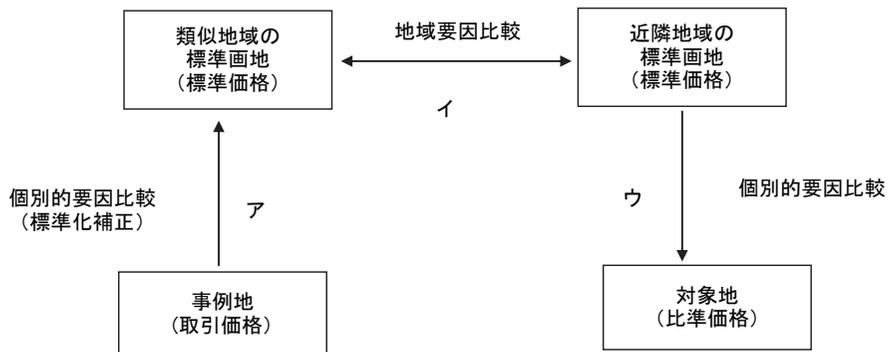
### ①地域要因、個別的要因の比較の意義

取引事例の取引価格は、取引事例の存する地域の地域要因と当該事例地の個別的要因を反映しているため、比準価格を求めるにあたっては、事例地と対象地の地域要因の比較と個別的要因の比較を行なう必要があります。そのための具体的な方法としては、「標準画地方式（標準地比較方式）」と呼ばれる方法などがあります。これは、

- 事例地の個別的要因と類似地域の標準画地の個別的要因を比較して、事例地の取引価格を、その地域の標準的な価格に補正する（標準化補正）。→次図のア
- 対象地近隣地域と事例地近隣地域の地域要因の比較を行って、対象地近隣地域の標準価格を求める。→次図のイ

- 対象地の個別的要因と、近隣地域の標準画地の個別的要因との比較を行い、近隣地域の標準価格から対象地の価格を求める。→次図のウ

という三段階を経て、事例地と対象地の地域要因、個別的要因を比較し、対象地の比準価格を求める手法です。



地域要因・個別的要因の比較は、「事例の選択」で述べた各要因を比較して行います。

## ②地域要因、個別的要因の比較の適用

地域要因と個別的要因の比較の仕方は、下記のように行います。

### 例：

- ・取引事例の取引価格：500,000 円/㎡
- ・地域要因の概要と格差（地域格差）及び個別的要因の概要と格差（個別格差）は下記図の通り。

【地域要因及び個別的要因・比準表】

	格差項目	近隣地域		類似地域	
地域要因 (地域格差)	街路条件 (a)	幅員 5m	100/100	幅員 7m(+2)	102/100
	交通接近条件 (b)	最寄駅A駅まで約 100m	100/100	最寄駅A駅まで約 200m(▲1)	99/100
	環境条件 (c)	比較的高級な住宅地域	100/100	普通住宅地域 (▲5)	95/100
	行政的条件 (d)	第一種低層住居専用地域 (建 50%、容 100%)	100/100	第一種住居地域 (+2) (建 60%、容 200%)	102/100
	その他条件 (e)	特にない	100/100	特にない	100/100
	相乗積 (a) × (b) × (c) × (d) × (e)		100/100		98/100 (イ)
個別的要因 (個別格差)	格差項目	標準的画地	対象不動産	標準的画地	事例地
	画地条件 (f)	200 m <sup>2</sup> 長方形 一方路	150 m <sup>2</sup> 不整形 (▲1) 角地 (+6)	200 m <sup>2</sup> 長方形 一方路	150 m <sup>2</sup> 正方形 二方路 (+3)
	街路条件 (g)	幅員 5m 100/100	幅員 5m 幅員 4m 100/100	幅員 7m 100/100	幅員 7m 幅員 4m 100/100
	交通接近条件 (h)	100m 100/100	100m 100/100	200m 100/100	200m 100/100
	環境条件 (i)	標準的 100/100	標準的 100/100	標準的 100/100	標準的 100/100
	行政的条件 (j)	地域と同じ 100/100	地域と同じ 100/100	地域と同じ 100/100	地域と同じ 100/100
	その他条件 (k)	特にない 100/100	特にない 100/100	特にない 100/100	特にない 100/100
	相乗積 (f) × (g) × (h) × (i) × (j) × (k)	100/100	105/100 (ウ)	100/100	103/100 (ア)

### 【地域格差の判定の仕方】

地域格差は、対象地の存する近隣地域の地域要因を 100 として、事例地の存する地域の地域要因を比較して、評点をつけます(具体的な判定の仕方は、第 2 分冊にて説明します)。

### 【個別格差の判定の仕方】

個別格差は、対象地及び事例地の存する地域において、標準的な規模の間口奥行バランス良好な整形地(標準的画地)を想定し、当該標準的画地の個別的要因を 100 として、対象地及び事例地の個別的要因を比較して、評点をつけます(具体的な判定の仕方は、第 2 分冊にて説明します)。

### 【地域格差及び個別格差に基づく価格の算定の仕方】

上記表などを利用して判定した地域格差及び個別格差を基礎として、取引価格から対象不動産の価格判定となる試算価格を、下記の式で求めます。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(取引価格)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域比較)} & & \text{(個別要因比較)} \\ 500,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{103 \text{ (ア)}} & \times & \frac{100}{98 \text{ (イ)}} & \times & \frac{105 \text{ (ウ)}}{100} & \cong 520,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

尚、地域格差及び個別格差の評点は、この数値の範囲でなければならないという決まりはありません。最終的には評価担当者の判断や、社内等の規定に基づいて評点をつけることになります。

「土地価格比準表(七次改訂)[監修:国土交通省土地水資源局・地価調査課、編著:地価調査研究会]」では、格差に関する基準を設けており、不動産鑑定士等の評価の専門家も参考にしています(参考資料 11)。

### (5) 比準価格の試算

多数収集した取引事例の中から、対象不動産の価格を求めるに有効と判断して選択した事例に、以上の手順で取引事例比較法を適用して、取引価格から試算価格を求めます。

#### 【前提条件】

- ・取引価格 500,000 円
- ・事情補正 +20% (時価よりも 20%割高で購入したと判断した)
- ・時点修正率▲6.5%
- ・対象不動産の近隣地域を 100 とした場合の事例地の地域の地域格差 +12%
- ・個別格差  
対象不動産▲5%/事例地+3%

#### 【計算式】

取引価格	事情補正	時点修正	標準化補正	地域比較	個別要因比較
500,000円/㎡	× $\frac{100}{120}$	× $\frac{93.5}{100}$	× $\frac{100}{103}$	× $\frac{100}{112}$	× $\frac{95}{100}$
比準価格					
≒ 321,000円/㎡					

しかし、各事例の類似性・規範性等は多くの場合同じではないため、各々の価格の信頼度・地域の価格水準等を検討して、評価担当者の判断に基づき各試算価格の平均値・中庸値・あるいはどれかの事例に重点を置く等により比準価格が決定されます。

## Exercise 4

(1) 下記の土地について取引事例比較法を適用する際に採用するに望ましい事例には○、採用しない方が望ましい事例には×を付けて答えて下さい。

### 【評価対象地の概要】

- 用途地域等：第一種低層住居専用地域、建ぺい率 50%、容積率 100%
- 地積：200 m<sup>2</sup>
- 前面道路：6m
- 現況：更地
- 環境：10 年程前に大規模開発・分譲された低層の中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域。

①5 年前に取引された対象地自体の更地の取引事例。但し、地価変動が著しい地域で、適正な時点修正率の判定が難しい [ ]。

(200 m<sup>2</sup>：第一種低層住居専用地域／建ぺい率：50%／容積率：100%／  
前面道路：6m)

②対象不動産に隣接する 6 ヶ月前に取引された更地の取引事例。時点修正は可能であるが、不動産業者が購入しており、現在は 2 分割し個人住宅の土地として再分譲されている [ ]。

(200 m<sup>2</sup>：第一種低層住居専用地域／建ぺい：率 50%／容積率：100%／  
前面道路：6m)

③対象不動産の道を挟んだ向いの土地で 2 ヶ月前に取引された更地の取引事例。時点修正は可能であるが、親族間取引で割安で売買された更地の取引事例。その割安の割合は調査により判明している。尚、現在も更地の状態である [ ]。

(200 m<sup>2</sup>：第一種低層住居専用地域／建ぺい率：50%／容積率：100%／  
前面道路：6m)

④対象不動産が存する大規模分譲地内に存する近隣商業地域で、店舗付住宅に供されている土地建物の取引事例。土地建物価格の割合は判明している。尚、付近の取引事例は非常に少なく、本件以外に土地取引事例はほとんど収集できなかった。対象地との地域要因の比較は可能な取引事例 [ ]。

(200 m<sup>2</sup>：第一種中高層専用地域／建ぺい率：60％／容積率：200％／  
前面道路 6m)

(2) 取引事例比較法を適用する際の考え方について、適正な判断には○、不適切な判断には×を付けて答えて下さい。

①時点修正率の決定に当たっては、付近の地価公示価格の価格変動率を採用した [       ]。

②付近で多数の類似する事例を多数収集出来たので、時点修正率は、その傾向を分析して得た価格変動率を採用した [       ]。

③取引事例地の形状が不整形であったので、地域の標準的な画地（間口奥行バランス良好な整形地）と比較（標準化補正）を行って価格を地域の標準的な価格に補正した [       ]。

④関連法人間の取引であったので、最初から比較すべき取引事例として検討しなかった。但し、売買価格は不動産鑑定評価において正常価格と判定された価格に基づき売買されていた [       ]。

⑤C駅の駅前の高度商業地に存する対象不動産であったが、同地域では取引事例の収集が出来なかったので、繁華性が同程度で地域要因の比較が可能な隣駅であるD駅の駅前高度商業地に存する取引事例を採用した [       ]。

⑥更地の評価であったが、収集出来た事例には借地権の取引事例（借地権割合が判明しており更地価格に補正可能な事例）もあったので、査定価格の決定にあたっては参考にした [       ]。

⑦取引事例が非常に少ない地域だったので、売り希望価格の情報も価格決定にあたっては参考にした [       ]。

### 3. 原価法

原価法は、まず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に必要なとされる適正な費用（再調達原価）から、減価の要因に基づき発生した減価額を控除（減価修正）して、対象不動産の価格を求める手法です。

#### (1) 再調達原価

##### ①土地の再調達原価

対象不動産が土地と建物から構成される複合不動産で既成市街地に存する場合、土地の部分の再調達原価は、一般に原価法ではなく取引事例比較法や収益還元法を適用して求めた更地価格が再調達原価になります。但し、埋立地や造成地の場合は、その素材となる土地の標準的な取得原価に当該土地の標準的な埋立費や造成費と発注者が直接負担すべき通常の付帯費用とを加算（原価法）して求めることができます。

##### ②建物の再調達原価

建物の再調達原価は、通常、調査して判定した建築単価に延べ面積を乗じて試算します。

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当り 建築費} \times \text{延べ面積} = \text{建物再調達原価}$$

建物の再調達原価は、対象建物の建築費を直接見積もる「直接法」と、同種類似の建物の「建設事例」等との比較から求める「間接法」があります。

建物の再調達原価を求める場合の直接法は、対象建物の建築費が判明している場合や依頼者や所有者から建設見積もりが取得できるときに有効です。但し、建築時期や見積もり時期が、価格時点より古い場合には、「取引事例比較法」で説明した「時点修正」の考え方をを用いて時点修正を行い、価格時点における建物の再調達原価を求めます。

【前提条件】

- ・ 1 m<sup>2</sup>当たりの建築費：180,000 円
- ・ 構造：鉄筋コンクリート
- ・ 見積もり時点：平成 24 年 10 月 1 日
- ・ 価格時点：平成 27 年 12 月 1 日
- ・ 変動率：プラス+3.2%\*

【計算式】

$$180,000 \text{ 円/m}^2 \times (1+0.032) \div 186,000 \text{ 円/m}^2$$

$$\text{時点修正 } 3.2\% \div \frac{108.1 \text{ (平成 27 年 12 月指数)}}{104.7 \text{ (平成 24 年 10 月指数)}}$$

\* 建物再調達原価の求める「直接法」の時点修正は、国土交通省が発表している統計「建設工事費デフレーター」等の公的機関の統計資料（参考資料 12 に一部を掲載）等を使って行います。

但し、直接法によって求めた建物再調達原価は、信頼あるデータで時点修正を行っても、現在の建築市場の実態からかけ離れた価格となる場合があり、そのような場合には直接法による価格を採用することはできません。

一方、建物の再調達原価を求める場合の間接法は、対象不動産と同種の構造、用途、規模等を有する多数の建設事例を収集し、時点修正、品等比較を行って求めることとなりますが、個人情報に含まれる建設事例の建築費は、その詳細を把握することは非常に困難であるため、公的な機関等から発表されている標準的な建築費単価を参考、採用する方法も現実的な対応です（参考資料 13 に一部を掲載）。

【参考資料12】  
 建設工事費データベース（2005年度基準）

工事種別	建設 総合	建築 総合		W. 量産 住宅	W. 在来 住宅	RC 量産 住宅	RC 在来 住宅	S 量産 住宅	S 在来 住宅	S 量産 住宅	W. 工場 倉庫 その他	SRC 工場 倉庫 その他	RC 工場 倉庫 その他	RC 学校	RC 事務所 その他	S 工場 倉庫	S 事務所 その他	
		建設 総合	建築 総合															
2012年																		
1月	1052	1043	1049	1046	1047	1048	1049	1026	1041	1042	1040	1049	1046	1051	1047	1047	1044	1044
2月	1053	1044	1049	1047	1048	1048	1049	1026	1041	1042	1040	1049	1046	1052	1048	1047	1044	1044
3月	1057	1047	1052	1050	1050	1050	1051	1029	1045	1046	1044	1049	1046	1056	1048	1047	1044	1044
4月	1056	1047	1050	1048	1048	1048	1049	1029	1045	1046	1044	1049	1046	1056	1048	1047	1044	1044
5月	1051	1042	1044	1044	1044	1044	1045	1031	1044	1045	1044	1049	1046	1051	1048	1047	1044	1044
6月	1029	1020	1018	1020	1020	1020	1020	1007	1014	1015	1014	1049	1046	1027	1044	1044	1044	1044
7月	1039	1030	1031	1032	1032	1032	1032	1012	1026	1029	1026	1049	1046	1026	1044	1044	1044	1044
8月	1047	1038	1037	1036	1041	1039	1037	1017	1034	1036	1044	1049	1046	1033	1044	1044	1044	1044
9月	1046	1036	1035	1038	1035	1035	1035	1016	1031	1033	1044	1049	1046	1037	1044	1044	1044	1044
10月	1052	1042	1041	1038	1045	1040	1040	1022	1038	1040	1050	1049	1046	1046	1044	1044	1044	1044
11月	1038	1028	1028	1027	1030	1031	1028	1008	1024	1027	1035	1049	1046	1036	1044	1044	1044	1044
12月	1031	1020	1021	1022	1026	1027	1026	1001	1014	1018	1027	1049	1046	1032	1044	1044	1044	1044
2013年																		
1月	1050	1040	1039	1036	1043	1044	1044	1017	1035	1037	1048	1049	1046	1051	1045	1045	1046	1041
2月	1053	1043	1042	1042	1046	1047	1040	1021	1039	1040	1052	1049	1046	1055	1048	1048	1049	1044
3月	1022	1042	1041	1043	1045	1046	1038	1022	1038	1039	1051	1049	1046	1054	1047	1047	1047	1042
4月	1022	1052	1053	1055	1054	1054	1049	1032	1049	1049	1061	1049	1046	1058	1058	1057	1053	1053
5月	1022	1053	1054	1057	1054	1054	1049	1032	1049	1049	1061	1049	1046	1058	1058	1057	1053	1053
6月	1022	1053	1054	1057	1054	1054	1049	1032	1049	1049	1061	1049	1046	1058	1058	1057	1053	1053
7月	1022	1053	1054	1057	1054	1054	1049	1032	1049	1049	1061	1049	1046	1058	1058	1057	1053	1053
8月	1022	1053	1054	1057	1054	1054	1049	1032	1049	1049	1061	1049	1046	1058	1058	1057	1053	1053
9月	1022	1053	1054	1057	1054	1054	1049	1032	1049	1049	1061	1049	1046	1058	1058	1057	1053	1053
10月	1022	1053	1054	1057	1054	1054	1049	1032	1049	1049	1061	1049	1046	1058	1058	1057	1053	1053
11月	1022	1053	1054	1057	1054	1054	1049	1032	1049	1049	1061	1049	1046	1058	1058	1057	1053	1053
12月	1022	1053	1054	1057	1054	1054	1049	1032	1049	1049	1061	1049	1046	1058	1058	1057	1053	1053
2014年																		
1月	1072	1067	1069	1073	1064	1063	1069	1037	1059	1059	1071	1065	1068	1072	1070	1071	1065	1065
2月	1077	1068	1069	1077	1069	1066	1064	1044	1062	1060	1076	1066	1068	1079	1073	1072	1072	1066
3月	1083	1074	1076	1083	1075	1071	1071	1050	1070	1068	1082	1076	1068	1079	1077	1079	1073	1068
4月	1089	1089	1092	1102	1090	1088	1085	1065	1084	1083	1095	1089	1088	1095	1094	1091	1087	1087
5月	1084	1084	1086	1098	1084	1084	1081	1065	1078	1077	1089	1089	1088	1095	1094	1091	1087	1087
6月	1105	1094	1096	1107	1095	1096	1091	1076	1090	1089	1101	1095	1093	1098	1098	1098	1098	1088
7月	1129	1119	1121	1125	1121	1118	1113	1096	1117	1115	1127	1119	1133	1125	1123	1116	1116	1084
8月	1086	1085	1086	1096	1085	1085	1082	1066	1079	1079	1081	1081	1095	1090	1089	1088	1084	1084
9月	1085	1085	1086	1097	1085	1085	1082	1066	1079	1079	1081	1081	1095	1090	1089	1088	1084	1084
10月	1087	1077	1079	1090	1076	1077	1075	1060	1071	1071	1082	1077	1085	1081	1081	1080	1077	1077
11月	1089	1089	1091	1099	1089	1088	1086	1068	1085	1084	1095	1089	1088	1093	1092	1092	1088	1088
12月	1093	1084	1087	1095	1084	1084	1084	1061	1090	1079	1099	1093	1092	1092	1092	1092	1088	1088
2015年																		
1月	1084	1086	1090	1096	1086	1086	1083	1061	1083	1081	1090	1093	1092	1094	1089	1088	1084	1084
2月	1082	1083	1087	1092	1083	1080	1081	1054	1080	1079	1096	1093	1092	1094	1089	1088	1084	1084
3月	1087	1077	1081	1088	1077	1076	1077	1054	1074	1073	1081	1081	1080	1083	1079	1079	1080	1077
4月	1100	1081	1084	1094	1086	1086	1081	1064	1085	1087	1094	1093	1092	1093	1093	1094	1094	1091
5月	1104	1084	1087	1098	1089	1089	1085	1065	1092	1090	1100	1099	1098	1093	1093	1094	1095	1095
6月	1104	1084	1087	1098	1089	1089	1085	1065	1092	1090	1100	1099	1098	1093	1093	1094	1095	1095
7月	1116	1113	1113	1119	1112	1104	1109	1079	1101	1103	1116	1116	1120	1116	1114	1114	1115	1115
8月	1092	1083	1087	1098	1083	1084	1084	1055	1080	1078	1087	1087	1086	1086	1086	1086	1084	1084
9月	1088	1081	1086	1098	1081	1076	1080	1053	1078	1077	1083	1079	1086	1083	1083	1082	1080	1080
10月	1083	1075	1080	1084	1073	1073	1074	1047	1071	1071	1075	1079	1076	1076	1076	1075	1074	1074
11月	1103	1095	1101	1100	1095	1090	1093	1064	1095	1092	1087	1092	1101	1097	1096	1096	1093	1093
12月	1087	1079	1086	1088	1078	1076	1076	1048	1078	1077	1080	1076	1083	1080	1081	1080	1080	1078

【参考資料13】

\* 建物建築費・関連情報  
 一般財団法人 建設物価調査会 JBCI <http://www.kensetu-navi.com/>  
 公益財団法人 不動産流通推進センター <http://www.retpc.jp/chosa/satei-2>

A: 工事費予定額(平成27年計分)  
 共同住宅/居住専用住宅 単位: 万円/㎡

	一戸建て		共同住宅	
	木造	SRC造	RC造	S造
都道府県				
埼玉県	16	24	25	22
千葉県	17	17	22	22
東京都	17	30	30	26
神奈川県	17	24	27	23

統計表一覧 住宅着工統計  
 表番号34 (新築住宅) 構造別、建て方別/1平米あたり工事費予定額

B: 一戸建 工法別 1戸当たり(1㎡当たり)工事費予定額(2016年1月~5月平均)

	木造在来工法		ツーバイフォー工法		プレハブ工法	
	持家一戸建	分譲住宅一戸建	持家一戸建	分譲住宅一戸建	持家一戸建	分譲住宅一戸建
東京都	184.470	159.124	205.000	168.017	277.460	248.961
神奈川県	185.683	141.281	200.098	141.281	271.806	231.056
埼玉県	169.833	146.279	191.002	155.484	253.533	215.820
千葉県	175.881	146.279	192.120	155.484	246.905	215.820

\* 木造在来工法: 木造から木質系プレハブ工法とツーバイフォー工法を除いた概算値。丸太組構法を含む。  
 \* プレハブ工法: 木質系、鉄骨系、コンクリート系の合計。

C: 建築費指数(平成27年)(東京、平成17年=100)

大規模集合住宅	中規模集合住宅	小規模集合住宅	木造住宅
115.8	116.5	111.5	105.6

(注) 大規模集合住宅 鉄骨鉄筋コンクリート造 延べ床面積 10,000㎡ 10階建エレベータ付  
 中規模集合住宅 鉄筋コンクリート造 5,000㎡ 6階建エレベータ付  
 小規模集合住宅 鉄骨造 800㎡ 3階建  
 木造戸建 木造 125㎡ 2階建

A, C: 国土交通省のHPより抜粋  
 B: 住宅金融支援機構のHPより抜粋

## (2) 減価修正

減価修正とは、減価の要因に基づき発生した減価額を対象不動産の再調達原価から控除して、対象不動産の積算価格を求めることです。減価の要因には

- 物理的要因…摩滅・老朽化・偶発的な損傷 等
- 機能的要因…建物と敷地の不適合・設計の不良・型式の旧式化・設備の不足
- 経済的要因…近隣地域の衰退・付近の環境との不適合・市場性の減退

があります。

これらの減価は、物理的な破損が機能上の欠陥を引き起こしたり、型式の旧

式化が市場性を減退させる場合（経済的減価）がある等、各要因は独立しているものではなく、相互に関連し影響を与えながら作用していくものであることを理解しておく必要があります。

減価修正の方法には、「耐用年数に基づく方法」と「観察減価法」の二つの方法があり、減価修正に当たっては原則として二つの方法を併用します。

#### ①耐用年数に基づく方法

耐用年数に基づく方法には「定額法」「定率法」等があり、評価実務では建物の評価においては「定額法」が最も多く使われています。

建物の耐用年数については、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令（大蔵省令）」で定められているいわゆる「法定耐用年数」という耐用年数がありますが、これは建物の物理的な寿命に重点をおいているため、「市場価値」を求め不動産の評価では経済的残存耐用年数が重要です。

経済的耐用年数について、平成6年9月2日に旧国土庁の土地鑑定委員会から「収益還元法（新手法）について」の中で下記のような標準的経済的耐用年数と主体設備構成割合が発表されています。

【経済的耐用年数】（単位：年）

構造区分	躯体		設備
	住宅施設	商業施設	
SRC造・RC造	35～40	35～40	15
S造	20～30	20～30	
W造	20～25	20～25	

\*SRC：鉄骨鉄筋コンクリート／RC：鉄筋コンクリート／S：鉄骨／W：木

【主体と設備の構成割合】（単位：％）

構造区分	住宅施設		商業施設	
	躯体	設備	躯体	設備
SRC・RC造	80～90	10～20	70～80	20～30
S造	80～90	10～20	70～80	20～30
W造	80～90	10～20	80～90	10～20

尚、定額法による減価率の計算の表現方法は下記の二種類があります。

【計算例】経過年数：5年／経済的残存耐用年数：20年／経済的耐用年数 25年

- ア. 5年〔経過年数〕÷25年〔経済的耐用年数〕  
 イ. 5年〔経過年数〕÷(20年〔経済的残存耐用年数〕+5年〔経過年数〕)

さらに次式で、建物の耐用年数の減価額控除後の建物価格を判定します。

$$\cdot \text{主体割合} \times \frac{\text{経過年数}}{\text{経済的耐用年数}} + \text{設備割合} \times \frac{\text{経過年数}}{\text{経済的耐用年数}}$$

= 耐用年数に基づく建物減価率

- ・建物再調達原価×耐用年数に基づく建物減価率

= 耐用年数に基づく建物減価額

- ・建物再調達原価－耐用年数に基づく建物減価額

= 耐用年数に基づく減価額控除後の建物価格

**【前提条件】**

- ・建物延べ面積：2,000 m<sup>2</sup>
- ・再調達原価：1 m<sup>2</sup>当たり 200,000 円  
200,000 円×2,000 m<sup>2</sup>=400,000,000 円
- ・主体と設備の構成割合と耐用年数等

項目	割合	耐用年数	経過年数
主体	70%	50年	5年
設備	30%	15年	

【計算式】

$$\begin{array}{l} \text{(再調達原価)} \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \text{(耐用年数減価)} \\ 400,000,000\text{円} \times \left( 70\% \times \frac{5\text{年}}{50\text{年}} + 30\% \times \frac{5\text{年}}{15\text{年}} \right) = 68,000,000\text{円} \end{array}$$

$$400,000,000\text{円} - 68,000,000\text{円} = 332,000,000\text{円} \quad (\text{A})$$

A＝耐用年数に基づく減価額控除後の建物価格

## ②観察減価法

不動産は必ずしも一定で減価するとは限りません。また、耐用年数に基づく減価は、建物の機能的及び経済的な減価要因や、土地の減価を反映することが出来ません。

そこで、減価修正では耐用年数に基づく方法と併用して観察減価法が必要となります。そして、観察減価法を適用する場合に特に重要なものが不動産の「最有効使用」という概念です。

最有効使用とは、第4章で説明したように「不動産の効用が最高度に発揮される可能性に富む使用」をいい、不動産の各構成要素が合理的な状況にあるかどうかという「構成要素の均衡」と、その不動産が地域の環境と合致しているかどうかという「環境との適合」に基づき判断します。

### ■土地の観察減価法

現実の土地の利用状況は常に最有効使用にあるとは限りません。容積率が大きく中高層のオフィスビルが立ち並ぶ商業地に建つ低層のオフィスビル\*等は、用途としては地域環境に適合していても、土地の潜在的な賃料獲得機能は最高度に発揮しているとはいえません。このような地域の最有効使用は、容積率について言えばほぼこれを使い切った建物が存する状態です。

---

\* 借地契約等により建物の規模を制限している場合もあり、契約により建付減価を発生させている場合にはこの減価を「契約減価」と呼ぶ場合もあります。

このように建物の利用状況が、土地の最有効使用から乖離していることによる減価を「<sup>たてつけげんか</sup>建付減価」といいます。

しかし、例えば都市計画法に定める指定容積率が 400%程度の商業地であっても、容積率を使い切った建物はほとんどなく、2階建の店舗付住宅等が主たる商業地で、容積率を最大限利用した事務所や店舗を建てても、それに見合う需要がそもそもない地域であると判断できるような場合には、最有効使用から乖離しているとはいえないでしょう。

また、景気動向や産業構造の変遷等に基づき商業地としての競争力が低下し、最近では容積率を利用してマンション建築が盛んな幹線道路沿いの商業地や、商況が不振の近隣型商店街では、従来の小売店舗に代わって戸建住宅が建てられている地域も多くあります。これらは、従来の地域の標準的な使用（標準的使用）とは異なりますが、最有効使用ではないと一概に断定することは難しいでしょう。

すなわち、「建付減価」を認めるかどうかは、標準的使用との関連、地域の現状と動向を十分検討した上で判断する必要があります。そして、建付減価を認める場合は、原則として、「建物取壊費用」の土地価格に対する割合を「建付減価率」の上限として物件に即した<sup>たてつけげんか</sup>建付減価率を判定することになります。

$$\text{更地価格} \times \frac{\text{建物取壊費用を上限}}{\text{(1- 土地観察減価率)}} = \text{土地価格}$$

#### ■建物の観察減価法

建物は、使用することにより摩滅・消耗します。これらの物理的減価は「耐用年数に基づく方法」で判定しますが、これ以外にも、物理的には今まで通りの機能を継続して発揮できる状態であっても、最新のものと比較してその能率が相対的に低下したり、外観や設備等の旧式化・陳腐化等が市場性の減価（経済的減価）を発生させる場合等もあります。

また、同じ経年の建物に比べ、その維持管理の状態が悪い場合には物理的な減価の他に、機能的な減価が発生している場合があり、加えて物理的及び機能的な減価のために市場性の減価が発生している場合もあります。

更には、物理的にも機能的にも特段問題はないものの、中品等の住宅地に建つ超高級住宅や店舗付住宅等の個性の強い住宅は、地域の標準的な戸建住宅に比し需要者が少ないという減価が発生する場合があります。

このような減価は観察減価法によって求めます。この減価額は、「取替費用」「回復費用」「改修費用」等の額や、耐用年数減価額控除後の価格に対して、その減価している「割合」等を参考として判定することになります。

$$(\text{建物再調達原価} - \text{耐用年数に基づく減価額}) \times \boxed{(1 - \text{建物減価率})} = \text{建物価格}$$

取替費用、回復費用、改修費用等を  
参考に判断

#### ■土地建物の一体の観察減価法

土地と建物について、各々、適切と判断できる減価修正を行っても、土地建物一体の不動産としての減価修正を行う必要がある場合もあります。

例えば、地域全体が不振に喘ぎ経済的な地盤低下が著しい温泉別荘地にある物件等で、建物はまだ築浅で取壊すことが最も合理的であると判定し難しく、加えてその域内では規模が格段に大きく標準的な総額からかけ離れる場合などでは、土地建物各々の減価修正の中でその経済的な減価を判定することが難しい場合があります。そのような場合には、土地建物各々の減価修正後の合計額に、市場性に基づく経済的な減価修正を行って減価額を判定することがよいこともあります。

$$\boxed{(\text{土地価格} + \text{建物価格})} - (1 - \text{土地建物一体の減価率}) = \text{積算価格}$$

建付減価、耐用年数減価、  
各個別の観察減価控除後の価格

#### ■観察減価法の割合や額

本書の初めに、「不動産の評価の過程においては、多くの場面で条件・判断・裁量等といったものが介在するため、正しい不動産評価方法を適用しても、数学の方式のように誰もが必ずしも同じ答えになるわけではありません。」といいましたが、観察減価は不動産の評価・査定を行う場合、担当者の判断・裁量

が最も大きく反映される項目の一つです。

建物の維持管理の状態、市場性の優劣に伴う観察減価の額や率、土地建物一体としての観察減価の率や額を求めるにはこれという決まりはありません。その減価率は評価主体の判断に大きく左右されます。また土地の観察減価は「建物取壊費用を上限」といいましたが、ではいったいどの程度「建付減価」として考慮するのかは、やはり評価主体の判断に大きく左右されますし、「建物取壊費用」を超える「建付減価」は絶対にあり得ないのか、ということは専門家の中でも議論のあるところです。

最終的には、市場の動向、他の手法による試算価格（比準価格・収益価格等）との均衡等に留意しつつ、判断することになります。

以上の手順により求められた対象不動産の再調達原価から、減価修正によって求められた減価額を控除した価格が積算価格です。