



# 卓 話

## 「不動産鑑定評価の基礎」

(株)よつば鑑定  
不動産鑑定士 河野 栄一氏

今日は不動産評価の基礎知識として、鑑定評価とは何かということ。不動産鑑定評価について価格がどのように求めるのかということ。そして最後に鑑定評価とはどのように利用するのかということ、この三つをお話させていただきます。



「鑑定評価」とは皆さん耳慣れない言葉であると思います。「鑑定」の意味は、この漢字からわかるように、つくりをみると鑑の文字は「かねへん」で、見ると皿がついている、つまり金目のものを目を皿のようにして見ることで、そしてその値段を定める事。これを鑑定と言います。言葉を変えて言いますと、「鑑定士という評価主体が自身の判断に基づき、ものの経済価値を判定すること」これが鑑定評価の本質です。似た言葉に算定評価という言葉がありますが、これとの違いは判断要素を含むか含まないかにあります。例えば税務評価は担当する人によって結果が異なると課税の不公平が生ずる為、誰がやっても同じ結果が出なくてはなりません。その為判断要素を含んではならない事になります。それに対して鑑定評価は鑑定士という評価主体の判断によって結果が異なることになります。ここが算定評価との大きな違いです。評価主体の判断が含まれる以上、誰でも鑑定評価を行うことはできません。不動産の鑑定評価を行う場合には法律による規制を受けることとなります。不動産の鑑定評価は不動産鑑定士の独占業務であり、不動産鑑定士以外のものが不動産の鑑定評価を行うと刑事罰の対象となります。

では鑑定評価はなぜ必要なのでしょうか。まず対象となる物が高価なものほど価格を知る必要があるからです。言葉を変えれば適正な価格を知らなかったことにより損失が大きくなる可能性があるからです。また不動産の場合、一般の人は一生のうち一度か二度しか取引に関わることがない為、不動産を熟知することは非常に困難です。それ故に適正な価格を第三者、すなわち鑑定士に判定してもらう必要が出てくるのです。

では、聞きなれない鑑定士という職業についてお話させていただきます。鑑定士は不動産だけではなくありません。宝石鑑定士、刀剣鑑定士、鉱物鑑定士、水田環境鑑定士、運

命鑑定士など様々な鑑定士があります。その中で不動産鑑定士といった場合、「不動産の鑑定評価に関する法律」において定められた国家資格者をいいます。全国に約7000人の有資格者がいますが、鑑定業に従事しているのは約60%で、残りの40%は資格を有していても鑑定業にたずさわっていません。例えば私の知り合いの方は市役所に勤めているながら鑑定士の試験を受けて合格したけれども、独立せずに市役所に勤めています。そのような方が約4割いるということになります。

次に価格判定についてお話させていただきます。不動産に限らず価格を求める際に、通常は価格の三面性に着目するといわれています。まず一つ目としてそれにどれほどの費用が投じられたものであるか。これを費用性といいます。またそれがどれほどの値段で市場において取引されているものであるか。これを市場性といいます。さらにそれを利用することによってどれほどの収益(便益)が得られるものであるか。これを収益性といいます。この費用性、市場性、収益性の三つを捉えて価格の三面性といい、一般に物の価値はこれに基づき値段が決定されることとなります。

不動産においてもこの価格の三面性に立脚した鑑定手法というものが確立されています。まず、費用性の観点からアプローチした手法、これを原価法(積算価格)といいます。これは今、新しく作り直したらいくら位かかるだろう、それ故に現在の価格はこれ位であろうというアプローチになります。また市場性の観点からアプローチした手法を取引事例比較法(比準価格)といいます。これは例えば隣の不動産が一億円以上で売買されたのであるなら、その隣も同じ一億円であろうといった比較論になります。そして収益性の観点からアプローチした手法を収益還元法(収益価格)といいます。これは対象不動産を賃貸にまわしたならいくら位得られるか。それならばその元本価値はこれ位になるだろうというアプローチです。これら原価法、取引事例比較法、収益還元法を合わせて三手法といいます。これらはいずれもひとつの価格について別の側面から接近したものであり、理論的には一致するといわれています。

不動産の価格、適正な価格がまずそこにあり、それを価格の三面性に基づき、費用性、市場性、収益性という別の観点からも求めてみる。そして鑑定評価の手法によってそれを検証する。そうすると不動産の適正価格というものが出て導き出されます。したがって鑑定評価に当たっては、多面的な分析に基づき適正な価格を求める必要がある為、三手法の併用が原則となります。

約20年前バブルの頃には、基本的には取引事例比較法に

よって値段が決められていました。これは皆さんが市場原理として収益性というものに着目していなかったからです。つまり持てば上がるので、誰もそこから得る収益を考えていなかったのです。しかしバブルが崩壊して地価が下落した為、現在は収益性によって価格は決定されています。皆さんがビルを貸して得られるであろう賃料から不動産の価値を求め、その収益性に基づいて売買が行われています。最近ではDCF法といった言葉が新聞にも載るようになり、一般の方にも収益性という言葉が定着しているように感じます。

ではこれらの鑑定評価をどのように活用するのか、実際にはどのように利用されているかお話したいと思います。最近特に多いのは「損出し」です。例えば会社の収益が10億円あり、それに対して費用は6億円かかるとすると利益は4億円になり、税金はその4億円に対してかけられることになります。何か対策をとらなくてはならないといった場合、考えられることはその4億円を消してしまうということです。例えば不動産を所有していた場合、この不動産の売却損として4億円あれば利益は0円になります。例えば子会社を設立してそこに今ある会社の不動産を売却すると4億円という評価損が生まれます。また会社の持っている不動産を社長個人に売却することでも売却損を作り出すことができます。しかし会社間売買、同族間の売買の場合は自由に価格が決定できますので、税務署は当然その売却価格は本当に適正であったのかと聞いてきます。そこで税務署は当然鑑定評価に基づいた価格なら適正であると認めますので、不動産が6億円だった場合、この6億円という時価を証明するために鑑定評価が必要になってくるのです。景気が回復し、企業業績が回復してきた昨今において、何とかこの利益を潰す手法が考えられている為、最近特にこの「損出し」による鑑定評価のご依頼が多いと感じています。

続いて多い依頼に相続税の時価評価というものがあります。これを知るにあたって相続税の時価評価の出し方について知っておく必要があります。相続税の基礎となる財産の評価の仕方は基本的に相続時における時価で評価することになりますので、どうやって時価の査定をするかということが重要になります。しかし税務署の職員では鑑定評価を行うことができませんし、また課税の公平性という観点から誰がやっても同じ税額が出る必要があります。そこで財産評価基本通達の定めに従うことが決められています。しかし相続時における時価が財産評価の基本ですので、適切な時価があるなら当然それに基づいて税額も算出することができます。これが相続税の時価評価です。適切な時価は価格評価で求められますから財産評価基本通達よりも、鑑定評価が低くなるならば、鑑定評価の価格をとって税金をおさえたほうが良いこととなります。そのようなことが何故起こりうるかといいますと、税務評価は不動産の専門家ではないものでも同様に算定ができるように全国一律の求め方になっている為、必ずしも税務評価で求めた「時価」が本当の価値（時価）とは限らないからです。いうなれば「税務上のみなし時価」といえると思います。日本全国で同じ価値基準で査定することは、東京と地方で見た場合の価値基準が必ずしも一致しないように、基本的な価格評価ではありません。それ故税務評価のように日本全国で

同じ算定計算をした場合はほとんど時価を反映できない可能性があります。そこで相続税の時価評価においては、鑑定評価証を提出するということになります。

三つ目は継続賃料の評価のご依頼が多くあります。継続賃料とは不動産鑑定評価の独特の言葉になります。通常賃料といった場合、新しく契約を締結する場合の新規賃料と現在の賃貸借関係を前提とした継続賃料の二つがあります。新規賃料という場合には新しく契約をするので市場における市場賃料と一致します。しかし一度契約が締結された場合にはその賃貸借関係を前提に賃料が縛られてしまう為、新規賃料とは異なった動きをすることになります。よく契約期間内は一定の賃料で据え置きますが、契約期間終了後、更新時には賃料の更新をするといったことがあります。しかし「借地借家法第32条」に規定されているように契約期間到来前に賃料変更を申し出ることは可能です。「建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となった時は、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。」いわゆる賃料増額請求権があるからです。これはオーナー側というよりもテナント側の視点で考えることができます。家賃が5万円、10万円ほどの低い金額ならばそれほど事を大きくする必要ありませんが、例えばビル一棟を借りて、月々何百万円と払っている場合など、適正な賃料に変えていくことで費用が大きく変わってきます。そこで費用の適正な価格が重要な問題になります。当然、闇雲に上げてくれ下げてくれではオーナー側との合意は得られませんので、適正な価格を鑑定評価によって求めるといった継続賃料の評価が必要になってきます。この場合ほとんどが、テナント側からの依頼が多いのですが、合意が得られない場合などオーナー側とテナント側で鑑定評価をとるといった場合もあります。

またその他の鑑定評価に売買時における参考というのがあります。売買というのは当事者間の合点によって成立しますのでいくらであっても問題ありません。しかし売主というのは高く売りたいものですし、買主というのは安く買いたいものです。いずれの場合でも自分の利益を追求した価格を提示します。しかしそれをそのまま鵜呑みにした場合には当然誰かが損をしてしまいます。また交渉の結果、当初提示された価格から安くなった、もしくは高くなったとしても、本来の価格よりも割高（割安）の可能性がありえます。つまり自分が不動産の本来の適正価格を知らないと「落としどころ」にまんまと落とされてしまう可能性があるということです。そこで鑑定評価により適正な価格を出して、これを基準に交渉を進めることにより、「知らなかったことによる損失」を防ぐことが可能になります。それゆえ大きな物件の場合、また借地権や、底地といった特殊な不動産の場合などこの売買時における参考としての鑑定評価というものが必要になるのです。

このように不動産の価格というものはとても高額なため、意思決定をする場合には慎重をきいて、損失をこうむることがないように鑑定評価をご活用いただければと思います。