

アプレイザル通信

No.24

鑑定例にみるワンポイント整理
一珍、ヒヤリ、ナルホドー

平成 22 年（2010）7 月



（工事中的新博多駅ビル JR博多シティ）

株式会社アプレイザル福岡

〒812-0011 福岡市博多区博多駅前2丁目1番1号 福岡朝日ビル5階
TEL (092) 481-1106
FAX (092) 481-1186
E-mail: edamame@app-f.jp
URL: <http://www.app-f.jp/>

はじめに

不動産価格の混乱は続いています。なかなか適正価格の見極めは難しくなっています。

大抵みすると、①魅力ある実需とその将来性に②投資マネーがどう絡んでくるかです。①が大きければ②を呼び込み、その攪乱性、増幅性は大きくなります。博多駅周辺や天神地区がそうです。

福岡都市圏以外では、実需が基本的に低迷していますので、②の介入はなく、下落基調が今後も続くこととなります。

かつての高度成長期には個々の不動産が持つリスクは、地価上昇に吸い込まれ表面には出ませんでした。しかし地価の下落基調（一部はダッチロール）下では、すぐに表に出ることになり、結果、適正価格の見極めを難しくしています。

更に③土地・建物の複合不動産になると、その時の利用状態が継続できるか、継続しても収益力が低い場合、とりこわして更地にできるか等によって、個々の価額は大きく変わります。

いいかえれば、相場がなくなり、個々の物件毎に価格を見極めていく時代になったと言えます。

例えば、傾いている住宅、宅地であるが閉鎖登記簿は溜池、盛土画地のみ地震被害、水没・土砂被害の履歴あり、増築後の検査済証なく融資がつかなかった例、線引変更で「調区」になっていた、自殺のあった家屋、反社会事務所の隣、空室が多くなり収益回復ができない飲食店ビル、文化財が出て元の建物レイアウトができない宅地、学生の激減で老後生活を狂わせたアパート・・・。

さて今回の「アプレイザル通信No.24」では、大変地方型、土地中心ではありますが、珍しい、ヒヤリ、ナルホドといったような、記憶に残る案件の一部を「小話」的にご紹介して、鑑定評価現場の一端を見て頂くこととしました。

当事務所所員と手分けして、ポイント整理しましたので、担当者名を記しましたが、文責は全て小生にあります。

（なお、都市計画法は都計法、建築基準法は建基法と略しているところがあります。）

それでは鑑定現場をお楽しみ下さい。

平成22年7月7日（七夕）

株式会社アプレイザル福岡

代表取締役 安木 徳男
不動産鑑定士

内 容

<日々の暮らしと評価>

- 暮-1. 相続税が安くなった (川内)
- 暮-2. ヒヤリ！！川の跡だった (橋本)
- 暮-3. マンション建替話と道路 (石井)
- 暮-4. えーっ！住宅街で土壌汚染 (坂尾)
- 暮-5. 一低専で倉庫 (橋本)
- 暮-6. 保育所の地代コンサル (川内)
- 暮-7. 景観価値はどう評価する (川内)
- 暮-8. 団地内店舗地も高齢化 (坂尾)
- 暮-9. 2階にキッチン (石井)

<知っておきたい法規制と評価>

- 法-1. 市街化調整区域内の雑種地 (橋本)
- 法-2. 市街化調整区域内の広大雑種地 (坂尾)
- 法-3. 中央区なのに開発できない (坂尾)
- 法-4. 床面積に入るの？屋上階段室 (石井)
- 法-5. ロフトは容積率の対象？ (石井)
- 法-6. 用途地域の変更と建替 (春日市) (石井)
- 法-7. 確認申請は居宅、登記は事務所 (石井)

<賃料・借地権等は争いが多い>

- 賃-1. 流通団地内の家賃 (橋本)
- 賃-2. 底地 (橋本)
- 賃-3. 継続家賃 (川内)

<特殊案件は鑑定士の出番>

- 特-1. 変わった私道敷 (橋本)
- 特-2. 珍しく受注した証券化 (川内)
- 特-3. 带状地 (川内)
- 特-4. 鉄軌道敷を公共用地として取得する場合の補償 (川内)
- 特-5. 海浜地にも民有地 <公共用地取得の場合> (川内)
- 特-6. 河川敷にも民有地 <公共用地取得の場合> (川内)
- 特-7. 廃校敷の利用 (川内)
- 特-8. 地下鉄の上にあるビル敷地 (坂尾)
- 特-9. 区分地上権の限界深度 (川内)
- 特-10. 法面構築物の撤去 (坂尾)
- 特-11. ラブホテルは評価の宝庫 (石井)

【相続税が安くなった！！】

〈物件概要〉

貸家及びその敷地（倉庫） 土地：約1,000㎡
建物：築35年以上

商業地域 臨港地区（商港区）



〈最有効使用〉

土地：倉庫敷地

複合不動産：当面継続使用、その後は建物を取壊し更地化

〈評価〉

原価法による積算価額、及び収益価額（有期還元）を関連付けて決定

〈結論〉

鑑定評価額は、相続税基準に基づく概算額（貸家建付地＋建物－借家権）よりも低
くなった。 ⇒ ★★★鑑定評価による節税可能性★★★

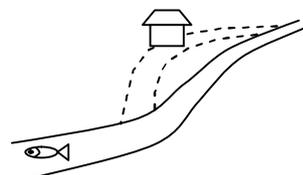
【ヒヤリ!!川の跡だった】

対象土地は約5m市道に接面し、第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）に存
する地積約180㎡、間口約5m、奥行約35mの带状地である。現況は更地。

対象土地は、登記簿謄本・古い住宅地図等の調査の結果、元河川敷であり、河川改修
工事の一環として埋め立てられ現在に至っている。

対象不動産の周辺地域は、一般住宅、共同住宅、空地、農地等が混在する郊外住宅地
域であり、対象地の最有効使用は、対象地単独では通常の建物建築は困難であり、また
地盤等のリスクも勘案のうえ、「家庭用貸倉庫敷地」と判定した。

なお、対象不動産は、その属する地域内の標準的な画地の価格水準を100とした場合、
約50近くの価格水準と査定した。



【マンション建替話と道路】

平成19年10月1日に施行された「福岡市建築基準法施行条例」では

延べ面積が1,000㎡を超える建築物の敷地は、幅員6m以上の道路に6m以上接しかつその接する部分に主要な出入口を設けなければならない。ただし、延べ面積が5,000㎡以下の建築物で敷地が次のいずれかに該当する場合において、第1号にあっては同号に規定する道路に敷地が接する部分に主要な出入口を設け、第2号にあっては同号に規定する道路に敷地が接する部分に出入口を設けたときはこの限りではない。

- (1)幅員4m以上の道路に敷地の外周の7分の1以上が連続して接し、かつその道路に接する部分に沿って、当該道路の反対側の境界線からの水平距離が6m以内の部分の敷地を道路状にし、交通の安全上支障がない状態にしたとき。
- (2)それぞれの幅員が4m以上で、その幅員の和が9m以上の2以上の道路に接し、かつ敷地の外周の3分の1以上がこれらの道路に接するとき。

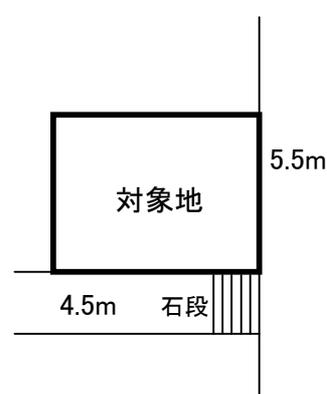
と規定されている。

これは、狭あいな道路に面して建つ大規模な建築物について、通過交通量の増加に伴う日常生活への支障や危険性を強く指摘する建築紛争が多発している等の背景を受けて、地域的な状況に応じた良好な建築行為を誘導し、もって安全・安心なまちづくりを推進する目的で施行されたものである。

右図のように、4m以上の二つの道路に接し、一方の一部が石段となっており車両通行はできない場合であっても、その道路が建築基準法上の道路である場合、

上記(2)に該当し、その道路沿いに出入口(人の出入りのみで可)を設けることにより適用除外の可能性がある。

(1のセットバック不要)



もし適用除外されず(ただし1の適用の可能性あり)、1,000㎡超(5,000㎡以下)の建築物の敷地にならない場合、最有効使用との乖離や既存建物の建替の場合、現状延べ床面積を確保できるかわからないことなどを考慮した評価を行うこととなる。

【えーっ！住宅街で土壌汚染】

閑静な住宅街の広い屋敷跡について、たまたま土壌調査を行ったところ、汚染が報告された。

内容は「鉛及びその化合物の溶出量が指定基準値を超えた。含有量(全量分析)は自然レベルの範囲内。原因は自然内容的要因による可能性が高い。」とのことであった。

減価として「①覆土もしくは不溶化剤による被覆②掘削や土の敷地内移動ができないことにより造成レイアウトが制限される。」などの直接の対策コストのほか、③事業者が二の足を踏み市場滞留期間が長くなる。等の要因を反映させなければならない。

〔一低専で倉庫〕

(非線引都市計画区域)

対象土地は、約8m町道に接面し、第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率60%）に存する地積約2,000㎡の土地。現況は事業所・倉庫等敷地。

一低専は、通常戸建分譲住宅団地のように住宅地域を形成することが多いが、近隣地域周辺は平成8年1月5日以前は「用途指定なし」（70、400）の地域であったため、現在でも事務所、倉庫等が多く見られる。（本来一定規模以上の倉庫等は一低専内では建てられないが、既存不適格建築物であり、現状のまま売買が可能）

従って、同一用途であれば緩和規定の範囲内で建替等の継続利用が可能で、依然、事務所・倉庫等の市場は残り、その水準は戸建住宅水準より若干低い程度である。（尚、戸建分譲開発素地は更に低い）

当該地域は、平成8年の用途地域変更以前に建設された事業所・倉庫等敷地利用を前提にした価格水準が、徐々に逡減しているものの、依然として残っている。面大地の利用形態は、超長期的には戸建分譲開発素地利用に収斂と予測されるが、中・長期的には事業所利用前提の水準と戸建分譲開発素地水準の混在状態が継続すると思われる（価格の二重構造）。

よって対象地の最有効使用は中長期的に事業所用敷地と判定した。鑑定評価では何が対象不動産の最有効使用かで、その不動産の価値及び評価手法が決まるので、最有効使用の判定は特に重要である。

〔保育所の地代コンサル〕

隣接地と一体で民間保育所として利用されている借地。

保育所利用を前提とした地代水準の許容範囲は？

（概要）

- ・周辺地域の保育所の現況を調査 → 需要の増大による保育所不足
- ・最適敷地規模 → 最低基準はクリアーしているものの現実的には園庭が狭い
- ・最有効使用 → 鑑定評価上の最有効使用（低層共同住宅敷地）ではないが、対象借地を園敷地とすることが、保育所全体の運営・収益に寄与する度合いは極めて高い。
- ・将来動向 → 今後の少子化を踏まえると、多少割高になったとしても一時的に賃借することに妥当性は認められる。

（適正地代の把握）

以上を踏まえた上で、周辺地代事例の利回り、固定資産税からの倍率、損失補償基準における借地利回り、不動産取引における買進み率等を参考に、新規正常地代からの当該保育所に特有の要因による補正を行った。地代は個別性が強くバラバラであるが、近年は定期借地権の普及とともに地代事例が多くなり、普通借地の地代傾向も把握しやすくなった。

地代はどうでもいいけど、広いところで遊びたい♪



〔景観価値はどう評価する〕

優良な戸建住宅地の中に突然高層マンションが建った！！

このことによる不動産（戸建）の経済的価値下落を下記アプローチにより査定した。

- a 不動産鑑定評価基準の援用による直接評価
（マンションによる圧迫感やプライバシーの侵害を環境条件で考慮）
- b コンジョイント分析の活用
（景観に関する規制誘導措置による景観形成の価値分析）
- c ヘドニック法の活用
（景観形成に伴う土地資産価値の増加分を地価関数により計測）
- d 地域還元の視点による推定
（マンションが得た便益（＝地価上昇）を、周辺住民が失った景観・開放感・プライバシー等の費用（＝地価下落）に還元する視点）

景観は付加的価値であり、単独では市場価値として捉えにくい、a～dにより概ね近似する値を導くことができた。

（注）平成18年3月30日最高裁判例は参考になる



〔団地内店舗地も高齢化〕

住宅団地内を通る幹線道路沿いの未利用地について、10年後地価の将来予測を行った。

（当該住宅団地は平成8年造成完了、総区画数数百区画、福岡・北九州両都市圏のベッドタウンとして開発され、グレードの高い閑静な住宅街となっている。）

- ① 本件のような住宅団地内の近隣商業型店舗地については、背後住宅地価格の10%～30%上位にあるのが一般的である。
- ② 団地住宅地価格については、住宅取得世代（30～40台）の世帯所得の5～6倍とされる購買力と、需要・供給の見通しが基本的視点となる。
- ③ 大型団地は高齢化とともに空屋が増え選別されていく。既存商店街の衰退は、今でも顕著であるが、背後地が老化縮小する団地はいよいよ厳しい。
- ④ 以上より、GDP、地方経済、世帯所得、当市人口予測等をおこない、地価変動率を推定した。

〔昔そうであったように、地域内相互扶助が自然に機能する近隣商業地域を盛り上げましょう!!!〕



〔2階にキッチン!!〕

一般的に2階建ての戸建て専用住宅の場合、キッチンは1階にある。機能性や水回りの施工の関係等でそのように設計されるのが通常となっている。

しかし以前評価した建物に2階にキッチンを配したものがあつた。

所有者も「2階で景色・採光がよい部分にキッチンを置いたつもりだったが、生ごみを出すのが大変だったりと不便」と後悔しておられた。

このような間取りや外壁の色等施工に特異性がある物件を中古不動産市場に出した場合、オーソドックスな物件より市場性は劣ることになる。

本件ではこのようなことから観察減価で市場性の修正を考慮したものである。

〔市街化調整区域内の雑種地（現況、登記ともに雑種地）〕

地積約170㎡、不整形、前面道路約5m市道、隣接地は資材置場や原野。

（役所等の調査結果）

- ①閉鎖登記簿謄本・古い住宅地図・市役所の古い航空地図等の調査の結果、建物が存在した経歴の見られないこと
 - ②現在まで開発許可を取得した経歴もないこと
- 等を総合的に判断すると、開発許可を取得しなければ建物は建てられない。

（利用方法と評価）

- イ. 建物等の建築は行なわず、資材置場、駐車場として利用。（開発許可不要）
 - ロ. 農林漁業用又は農林漁業者の居住用の建築物敷地として利用。（開発許可不要）
 - ハ. 開発許可を得て、農林産物加工場や福祉関連施設敷地としての利用
- 等が考えられるが、不動産市況・周辺利用状況・地積・形状等からロ、ハは現実的でない。イが現実的であり、この場合「熟成度の低い宅地見込地」として評価をおこなったが、立地によっては畑として処理することになる。（但し農地法許可要）

〔市街化調整区域内の広大雑種地〕

（概況）

- ・市街化調整区域内雑種地・広大地（約14,000㎡）・航空法による高さ制限あり

（考えられる主な用途の分析）

○…適性 △…やや問題あり ×…不適

	都市計画法 (調整区域による制限)	高さ・容積制限 (航空法、調区)	立地・収益性	規模の現実性	総合判定
農林業関連	○	△	△	○	△
医療・福祉	○	△	○	○	○
日常生活	○	○	○	×	×
生コン等	○	×	×	○	×
観光施設	○	△	×	○	×
食品加工	△	△	△	○	×
工場	△	△	×	○	×
ドライブイン	市制限×	○	○	△	×
流通施設	市制限×	△	○	○	×
自己居住	×	△	○	×	×
※軽易行為	○	○	△	○	○

※植物園、駐車場、貸農園、住宅展示場、中古車展示場等

以上より、医療社会福祉系施設もしくは軽易行為などである。

軽易行為は業態によってはかなり低い収益性であり、高収益性の場合でも長期継続性に難点があり採用しがたい。

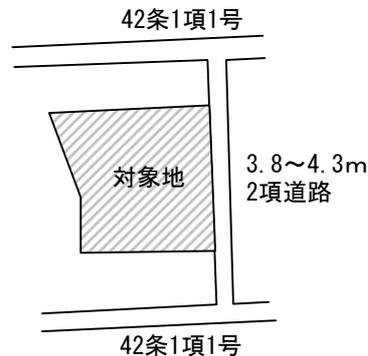
よって本件では、通常人の持続的な使用収益行動として騒音にも配慮の上、防音対策前提の社会福祉施設等への転換を指向する「宅地見込地」と判定し、鑑定を行った。

【中央区なのに開発できない】

次例の更地は以下の問題点を持つ（市街化区域・第一種住居地域・200%）

（概況）

・1500㎡・不整形・前面道路幅員約3.8m～4.3m市道（建基法42条2項）・当該路線は、両サイド42条1項の4m以上市道に接する間に、他人地も含め4m未満部分があるため、今のままでは開発許可はされない。（他人地を買い取り4m未満部分をなくすれば許可される。）



（利用方法と評価）

- イ. 開発許可の対象でない1000㎡未満のみ造成し（戸建・戸建分譲・床面積1000㎡以内の小規模マンション）、残余は扱わない。
- ロ. 路線延長全て自己負担にて4m以上にしたうえで、戸建分譲する。
- ハ. 路線延長全て自己負担にて4m以上にしたうえで、マンション建設をする。
（この場合セットバック距離によって可能床面積が異なる。）

以上のように最有効使用の判定が難しく評価額の抽出は簡単でない。
評価はイ、ロ、ハのうち最も高い価格をベースにその実現性を勘案し、決定する。

【床面積に入るの？屋上階段室】

ビルの屋上に階段室や機械室を見かけることがある。
これらの床面積・階層はどのように取扱われるのだろうか？



（建築基準法上の取扱い）

下記の2要件に該当し建築面積の8分の1以下なら階数には入れない。

- （ア）屋根、柱、壁があり階に該当するが、通常は人が内部に入らない。
- （イ）用途、機能、構造上屋上に設けることが適当であること。

但し延べ床面積には算入され、建ぺい率、容積率算出の面積には含まれる。

（登記上の取扱い）

登記対象の床面積として取扱うか否かは、人や物がずっと留まるかどうかという“人貨滞留性”により判断される。

階段室や機械室であっても、一部に物を常時置くなど人貨滞留性が認められると登記対象床面積になる。

階層については、高さ1.5m以上あれば階数に入れる。

従ってビルの屋上に階段室やエレベーター機械室などがある場合、登記上はその部分が床面積には入ってなくても、建基法上の床面積を確認するなどして、容積率等の超過がないかチェックを行う必要がある。

そして超過している場合には、法適合のための改善費用などを考慮した評価を行う。

【ロフトは容積率の対象？】

屋根裏部屋のようなスペースで、はしごや仮設階段などで昇り降りする、いわゆるロフトや屋根裏の物置の場合の床面積、階層はどう扱われるか？

これらは建基法上は「小屋裏物置等」という扱いになる。

建築基準法では、

- (ア)当該ロフト等の最高の内法天井高さが1.4m以下
- (イ)当該ロフト等の水平投影面積は、直下の階の1/2未満

の場合、床面積には算入されず、また階としても扱われない。

したがって、天井高が1.4mを超えたり、直下の階の1/2以上の場合、当該部分は1階とみなされ、床面積にも算入されることになる。従って容積率の超過の可能性、また木造では2階しか建てられない地域であったり、建築確認手続き上構造計算書を要すことに対する違反の可能性が生じてくる。

そのような違反可能性のある建物の評価は、その階を取壊して小屋組を再構築したり、あるいは天井高を低くして「小屋裏物置等」の扱いにするための費用等を考慮した評価になる。

もっとも、安く買ったうえ、そのまま実質3階として使い続けたら……。

役所が動くしかない。

【用途地域の変更と建替（春日市）】

都計法上の用途地域が変更され、それに伴い容積率が変更されたり、高度地区の規制が変更されたりすることがある。

たとえば第二種住居地域・容積率200%の地域で、使用容積率190%のマンションの敷地が第一種中高層住居専用地域・容積率150%に変更されたケースがあった。

その場合、既存マンションは容積率オーバーとなってしまう、原則として建替え時には変更後の用途地域、容積率等が適用されることになり、現在の延床面積を確保できないという大きな問題が生じる。

この点について春日市では、平成11年3月25日に同市と春日市マンション管理組合連絡会との間で「マンション問題の対策等に関する確認書」が締結され、建替え等の場合に救済措置を講ずる方向性が示されている。

もし救済措置が講じられず、既存建物の現状延床面積を確保できない場合、その大きな減価を考慮した評価を行うこととなる。

〔確認申請は居宅、登記は事務所〕

都計法の第一種低層住居専用地域では、「事務所等非住宅部分」は兼用住宅であって床面積が50㎡以下かつ延べ面積の2分の1未満でなければならない。

ところが以前調査した建物は、建築確認は「一戸建ての住宅」として受けているが、登記は「事務所・車庫」、現状は「事務所・車庫・倉庫」であり、住宅部分はなく建基法違反の可能性があるとして認められた。

建築確認を受けても実際の施工はそのとおりされるとは限らず、竣工検査、検査済証の交付は受けてないケースも見られる。このような場合、登記と建築確認手続き上の建物の種類・構造が異なることがあるものと思われる。

(上記例でもやはり検査済証は交付されていなかった)

また別の例では、建築確認上は主要用途「社員寮」であるが、登記・現況は「事務所」のケースもあった。

このような場合の評価にあたっては、建基法違反可能性に対する減価(法に適合させるためのコスト等)を考慮する必要がある。

【流通団地内の家賃】

評価対象は、卸売業特化ブロック内RC造中層建物（事務所・倉庫）及びその敷地（流通業務地）の正常賃料（新規家賃）。目的は争訟の為の適正家賃把握の参考。

（評価にあたって、特に留意した点）

- ①一般経済情勢及び卸売業の低迷と今後の見通し。
- ②「流通市街地の整備に関する法律」による流通業務地区内にあり、又その中で「卸用施設」に特化されたゾーン内にあり、他用途の需要を見込めない。
- ③一棟貸で賃貸規模が大きい事、上位階での展示、商談機能の需要の衰退傾向。
- ④内外装を中心に改修していることが賃料に及ぼす影響

（本件の試算賃料）

・積算賃料： 基礎価格（※1）×期待利回り＋必要諸経費
（※1）：本件では、建物及びその敷地の価格のこと

・比準賃料： 類似賃貸事例と時点修正、事情補正、要因格差の比較等を行う。

本件は、評価対象と賃料牽連性のある同種・同用途募集賃料を約10年に渡って収集して、募集時期と賃貸面積の関係をグラフ化し、その傾向を分析したうえで、鑑定賃料を決定した。

【底地】

現況は、県道沿い商住混在住宅地域内に借地権付建物（RC2階建建物）が存する。評価対象は「宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権」すなわち、「底地」。

（評価にあたって、特に留意した点）

・借地人の底地買取りのケースで、完全所有権に復帰する事に伴う増分経済的利益。

（最有効使用実現の可能性及び担保価値の回復等）

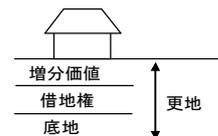
（本件の試算価格）

・収益価格：底地収益価格＋完全所有権の回復による増分価値（上記①参照）。

・割合方式による価格：更地価格×底地割合

最終的には上記2試算価格のうち、どちらがより説得力があるかを判断し、鑑定評価額を決定することになる。底地の鑑定依頼は、借地権取引が一般的でないため稀にしかないが、法人とその代表、縁戚間、系列会社間、昔の大地主と住宅難世帯などにおいて、底地人が借地権を買い取ったり、その逆のケースなどがある。

なお、近年は定期借地権の普及に伴う底地の資産価値把握の鑑定評価も稀にある。



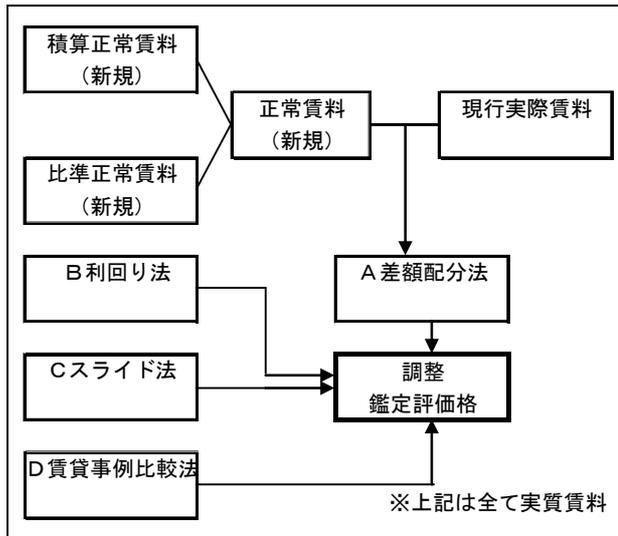
【継続家賃】

〈物件概要〉

敷地：福岡市内国道沿い約1,200㎡

建物：鉄骨鉄筋コンクリート造2階建 店舗・倉庫 約950㎡ 築28年

賃貸契約は新築時から10年（以後更新契約）



〈特徴〉

面積が大きいので、定性的・定量的考察を行い、賃貸面積過大による補正の要否とその程度について検討した。

(標準100㎡に対し△20の減価と査定)

【変わった私道敷】

対象土地は、交通量の多い県道と商店街の間に介在する共有私道敷（共有者は商店街の方々）である。現地確認を行なったところ、幅4m前後、長さ約120mで県道の歩道部分（道路区域ではない）として機能するアーケード付き通路で不特定多数の通行のために利用されている。

（私道の分類）

- I. 準公道的私道・・・一般公衆の用に供されているが、私人所有に属し、行政庁に管理されているもの
- II. 共用私道・・・私道に面する画地の所有者等により共同利用されているもの
- III. 専用通路・・・特定の一画地のみへの私道で、私道所有者と画地所有者が同一であるもの

価格水準はⅢ、Ⅱ、Ⅰの順に高い。

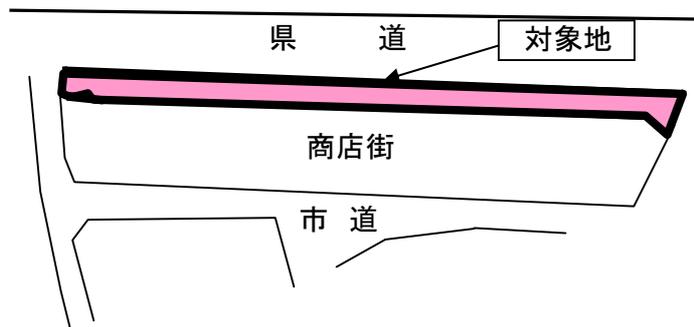
（調査結果のまとめ）

対象地は

- ① 県道・市道認定はなく、建築基準法上の道路でない。
- ② 私権の行使については問題はない（つまり、各商店の敷地に組み込むこと可能・ただし現実には一人だけ勝手にアーケードを遮断できない）
- ③ 登記地目は宅地、固定資産課税地目は雑種地である（つまり道路として市に認識される）
- ④ 公共埋設物（上下水道・都市ガスの配管）はない
- ⑤ 商店街の方々の店舗部分所有地は、建基法43条（接道義務）のための道路として、対象地の反対側の4m舗装市道を使用しており、指定容積率400%を使えない。（今のままでは240%までしか使えない。対象地を併合すると県道に直接面するため、400%まで使用可になる）

対象地の私道の分類は、利用形態からは上記のⅠ及びⅡの要素を併せ持つ私道であるが、価格水準的には限りなくⅡに近いものと判断した。

私道敷の属性は、物的状況、共有者数、利用者の不特定者数、地目、意思表示、公租公課、公共埋設の有無、私道化の経緯等などがあり、これらを反映した価値率を把握することになる。



【珍しく受注した証券化】

地方中心都市の賃貸物件7棟の評価を行った。

特定目的会社が不動産を取得する場面において、投資採算価値を表す特定価格を求めたもので、鑑定評価の主な特徴は以下のとおり。

- ・キャッシュフローから導かれる収益価格を重視（DCF法）
- ・エンジニアリング・レポート（ER）の入手と活用

（建物状況調査、建物環境調査、土壌汚染リスク評価、地震リスク評価）

★★感想★★

- ・ERをどこまで活用するか判断が難しかった。
- ・単身者主体の物件については、入居者の入れ替わりが早いこと、総戸数が多いこと等により、空室率や利回り査定の困難性があった。
- ・そして資料が膨大だった。。。

【带状地】

幅2m程度の長い带状地について、次のことを考慮の上、価値率を査定した。

- ・最有効使用は？
- ・延長が長いことはプラス要因か？
- ・規模による格差はあるか？
- ・地域の種別により価値率は違うか？ 等



本件では、種別ごとに、幅と延長に基づく価値率比準表を作成して処理した。

例

価値率		延長 L		
		30m未満	30m以上 60m未満	60m以上
幅 W	2m未満	0.40	0.35	0.30
	2m以上 3m未満	0.50	0.45	0.40
	3m以上	0.60	0.55	0.50

国土交通省「土地価格比準表」の適用による場合、通常価値率（間口、奥行等）に带状地特別補正を加えないと市場実態に合致しないようである。

〔鉄軌道敷を公共用地として取得する場合の補償〕

以下は一般論ではなく、当事務所の私論であることをお断りしておく。

なお、ここでは引込線等移転可能な場合に限定する。

公共補償基準よりも任意買収の方が高い場合、一般補償基準による。その場合の土地評価では、現況利用の継続を前提（いわゆる活線）として求める価格は、一般的な市場性がないため「特殊価格」になる。（公共団体等から特段の依頼条件あればそれに従う）
なお活線でない場合は通常の評価。

◎特徴

- ・一般的に市場性を有しない公共施設等について、その費用性等から価格を求める。
- ・鉄道の特殊性に起因する土地個別的要因（带状地等）をもつが、調達した時点（鉄道開業時）では普通の隣接地価格で買収していると思われる。
- ・鉄軌道用地にするために資本が投下されている。

◎問題点

- ・一画地認定の範囲は？（線路敷のどの範囲？ヤード等も？）
- ・種別が数多くなり、かつ重層的
- ・隣地の最有効使用の判定

◎評価

再調達のコストは、隣接画地価格、レール地盤工事費等が主体になり、おおまかには周辺宅地価格並になるケースが多いと思われる。

なお上記活線は、鉄道営業法に基づく省令で定められる『建築限界』の概念、すなわち

- ①建築限界内（建物その他の建造物等を設けてはならない）、
- ②建築限界外（建築限界内に崩れるおそれのある物を置いてはならない）

の①に該当すると思われる。



〔海浜地にも民有地 〈公共用地取得の場合〉〕

海浜地…海に直接接面する砂浜や、若しくは海が荒れ波高が高い時海水に覆われる可能性のある砂浜などで、海と防波堤や法崖地までの間をいう。荒天時海水に覆われる危険性や地盤の不安定性などにより、通常地盤の陸地に比べ、土地の価値は大きな減価を生ずると思料され、価値論的にはより海没地との比較により決定すべきである。

砂丘地…風によって運搬された砂が堆積してできた丘のことをいい、海浜地に類似するが、より陸地としての態をなす。畑作や砂浜よりも多様な海浜レジャー向けの利用が可能で、場合によってはアクセス整備次第では陸地と変わらない利用も見込める。よって海浜地よりも若干高位の価値、すなわち減価は小さいと思料される。

〈価値率〉（以下を総合考量して判定した）

使用収益価値は、隣地に比べて著しく劣る。船着場、養殖等の使用収益行動はあろうが、日本全体の砂丘地、海浜地一般が高付加価値を生み出すような状況にはない。特殊な才能、経営能力でもって仮にあるとしても、一般論としては低位といえる。

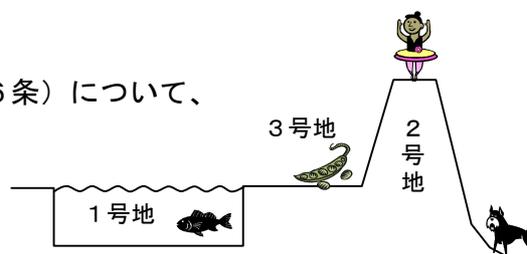
処分価値については、全てがマーケットに顕在化するものではなく、案件毎に大きく異なるが、概ね存すると推定される。

担保価値については、乏しいと思われるが、抵当権が設定されている事案もあり、全く0ということにはならない。

〔河川敷にも民有地 〈公共用地取得の場合〉〕

河川区域内1号地・2号地・3号地（河川法第6条）について、土地利用規制による減価を下記のとおり判定した。

（種別：混在住宅地域）



① 1号地

使用、収益はできず、半永久的に処分権のみを有するのみであるが、流水地であり、その処分権価値は極めて低い。よって、価値率を5%と決定。

② 2号地

河川管理施設の敷地であり使用、収益はできず、半永久的に処分権のみを有するのみで、墓地の底地と類似していると思われる。よって、価値率を10%と決定。

③ 3号地

流水部分との高低差が大きくなり、また堤内地との連絡性も悪く、現状も河川敷で、使用、収益権は有するものの極めて低いといえる。よって、価値率を15%と決定。

なお、本件ではさらに水災の危険性による減価も考慮した。

【廃校敷の利用】

廃校の最有効使用（複合不動産）について

①継続使用、②取り壊し、③用途変更が考えられるが、本案件では以下の点を考慮の上、②建物を取り壊し更地化することが最も妥当と判断した。

- ・将来的に少子化が継続すると見込まれ、学校は統廃合の傾向。
- ・用途転換. 構造等改造することを想定しても、築年が古く、その費用は解体費を上回る可能性がある。また限られた能力をもつものによる特殊な利用行動である場合が多い。

（公民館、生涯学習センター、スポーツ施設等※）

- ・自動車関連企業の県内進出が相次ぐ中、工場用地需要が一時的に高まっている。

（サンプル例当時のお話であって、現在とは状況が異なる）

※2003年に文部科学省が発表した「廃校リニューアル50選」は面白い事例である。

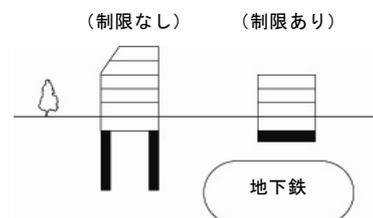
〔地下鉄の上にあるビル敷地〕

地下利用の一部制限を目的とした地上権設定登記のあるビル敷地評価例である。

この場合基礎が制限されるに伴い地上空間利用にも影響がでる。

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則別記2「土地利用制限率算定要領」を参考に区分地上権の立体利用阻害率を査定した。

建物による利用価値の割合	×	B/A
+ 地下の利用価値の割合	×	P
+ その他の利用価値の割合	×	α



- A : 建物利用における各階層の利用率の和
- B : 空間又は地下の使用により建物利用が制限される各階層の利用率の和
- P : 地下の利用がなされる深度における深度別地下制限率
- α : 空間又は地下の使用によりその他利用が制限される部分の高さ又は深さによる補正率

・土地価格の立体配分

要領別表1「土地の立体利用率配分表」宅地（容積率等：300%を超え500%以内）による

建物等利用率	0.7
地下利用率	0.2
その他の利用率 (σ)	0.1
(σ)の上下配 分割割合	1:1

・階層別配分

要領別表第2「建物階層別利用率表」A群（下層が店舗で上階にゆくに従い事務所使用となる建物）を参考に査定

階	利用率	面積比	採用利用率
5	40	70%	28
4	40	85%	34
3	40	100%	40
2	60	100%	60
1	100	100%	100

・深度別地下利用率

採用値：標高約5.2m＋
海拔下6.84m \div 12m

各深度層の深さ	P
0m～10m	1.00
10m～20m	0.50

面積比…道路斜線制限を受けることを考慮

区分地上権の立体利用阻害率

- 建物利用に対する阻害率 : $0.7 \times \{ (28+34) / (28+34+40+60+100) \} \div 0.17$
- 地下利用に対する阻害率 : $0.2 \times 0.50 = 0.10$
- その他利用に対する阻害率 : $0.1 \times 1/2 = 0.05$ （上空の利用は阻害されない）
- 立体利用阻害率の合計 : 0.32 （更地価格から32%減価）

【区分地上権の限界深度】

区分地上権（トンネル）設定の要否判定においては、トンネル保護層を除く土被りが土地利用の『限界深度』より深いか否かが重要である。

つまり、地下利用可能性のない地域においては、堅固建物の基礎杭の支持層の深さ（一般的にはN値50の深さ）がトンネル上部保護層より浅い場合には、区分地上権設定の必要はないと考えられる。

★限界深度判定の目安イメージ



項目		判定ランク	
A	N値50までの深さ		
B	地下鉄・地下道	なし（0）	あり（+加算）
C	地階建築	なし（0）	あり（+加算）
D	商業性	なし（0）	あり（+加算）
E	地下水・温泉可能性	なし（0）	あり（+加算）※

※地下水に大きく頼らざるをえず、かつ地層中に水脈がある場合は大きい

A～Eの合計	1～20	20～30	30～
限界深度	20m	30m	40m

【法面構築物の撤去】

（概況）

戸建住宅団地内の丘陵部（高低差約30m）の一部に存する斜面地に構築物があり、造成費の外にそれらの撤去費を別途考慮した例

（最有効使用の判定）

低層住宅地を指向する転換前素地

（がけ条例など法令に適合する範囲内での開発後）

（構築物等）

階段、コンクリート製犬走り等が存するため撤去費を控除した。

撤去費考慮前価額	撤去費	意見価額
約24,000,000円	－ 約10,000,000円	≒ 14,000,000円

〔ラブホテルは評価の宝庫〕

〔現状〕

いわゆるラブホテル(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(風営適正化法)の定義では、「専ら異性を同伴する客の宿泊(休憩)の用に供する施設」)は、

- ①同法第2条6項4号の『店舗型性風俗特殊営業』に該当し、同法による営業の許可を公安委員会から受け、営業を認められているもの(4号営業)
- ②旅館業法によってビジネスホテル等で申請、認可を受けて小規模改装などを行い営業を行っているもの

がありその境、区分は表向きには必ずしも明確ではない状況にある。

そして数のうえでは旅館業法によるものが圧倒的に多いといわれている。

〔法規制〕

上記の①は、風営適正化法のほか同法施行規則、県条例等の法令で新規立地が厳しく制限されている。許可は原則一代限りであり、個人名で受けた許可の場合、相続等一定のもの以外は承継できない。法人の場合でも法人名が変われば許可の承継は出来ない。

したがって実務上は企業M&A等によって承継されることがしばしば見られ、既存施設の既得権は相対的希少性がある。

②の旅館業法によるものも同法のほか消防法その他の関係法令の規制、予定地近隣住民の同意が得にくい等により建設が簡単ではなく、また規制クリアのためのコストがかかる。②は風営適正化法の対象ではないので通常の不動産の売買の対象となる。

(保健所への手続き等の問題は残る)

〔評価〕

評価にあたっては、上記のような相対的希少性のある既存施設の市場性、将来動向について留意のうえ、土地と建物価格を積上げる積算価格、ホテル事業収益価格等を試算調整のうえ行なう。

さて風営適正化法のホテルの場合、企業M&A等により承継される際資産評価が必要になるが、

儲かっていないからといって常に二束三文とは限らない。

マンション適地などでは、継続営業価値は小さくとも、廃業し更地化すれば途端に値がつく。逆に大変儲かる場合「売り物」は殆どなく継続価値は高い。

ラブホテルは評価手法の宝庫みたいな一面を持つ。

