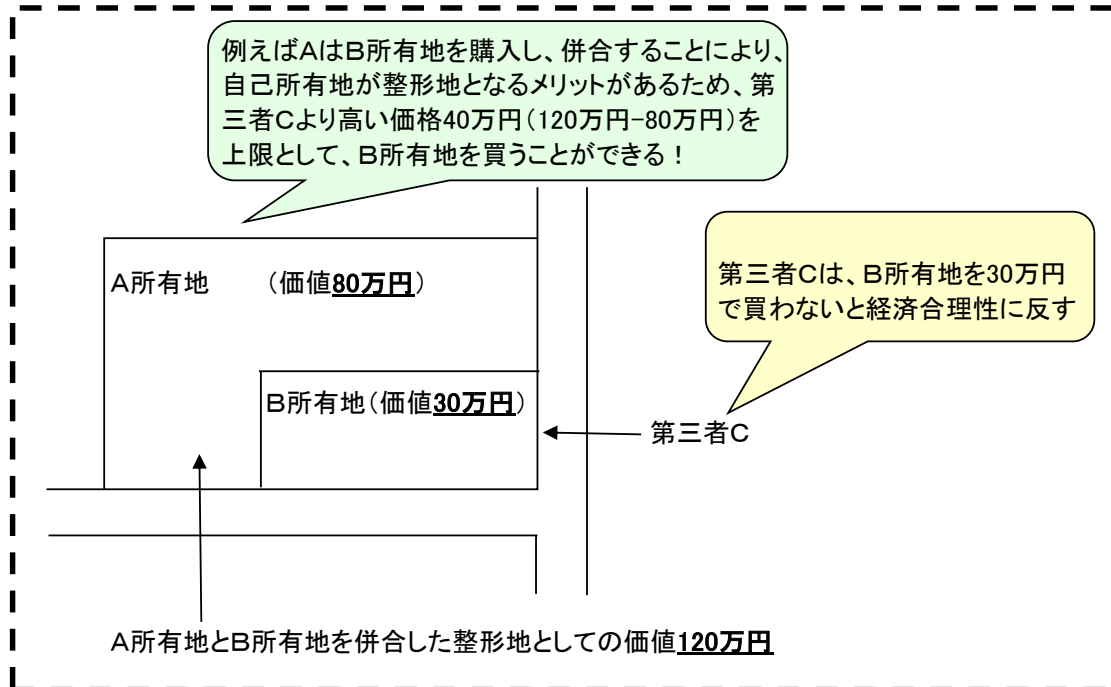


「限定価格」を求める場合の鑑定評価について

1 「限定価格」とは？

例えば、不整形地の土地所有者が、隣接地を取得して併合した結果、併合後の土地の形状が整い、その価値が、併合前のそれぞれの土地の価値の合計を上回る場合があります。この場合、不整形地の土地所有者は、隣接地を、その単体としての市場価値より高い価格で買うことができますが、この価格を鑑定評価上「限定価格」といいます。



不動産鑑定評価基準において限定価格は、「市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格」と定義づけられています。不動産の鑑定評価によって求める価格は一般的には正常価格(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価格、すなわち通常市場参加者誰にでも妥当する価格)ですが、正常価格を求める前提が成立しない場合など、複雑な社会的需要に的確に応じるため、鑑定評価基準では、不動産の価格の種類として「正常価格」のほか、「限定価格」、「特定価格」、「特殊価格」を求めることができると規定しています。従って、不動産の価格を求める鑑定評価にあたっては、依頼目的に応じて適切に価格の種類を確定させなければなりません。

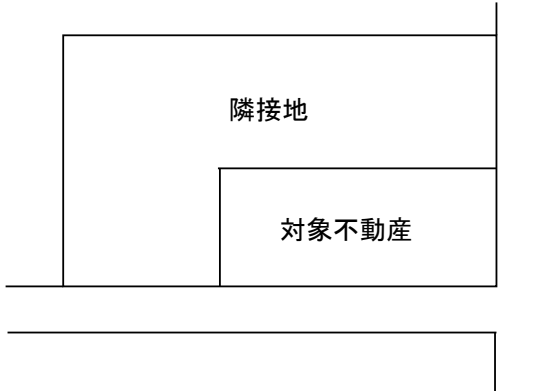
不動産の鑑定評価によって求める価格の種類

- ・正常価格
- ・限定価格
- ・特定価格・・ 市場性を有する不動産について、法令等(資産流動化法、民事再生法等)による社会的要請を背景とした評価目的の下で、正常価格の前提となる条件を満たさない場合における価格
- ・特殊価格・・ 文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした価格

2 「限定価格」を求める場合の鑑定評価

「限定価格」を求める場合の例示として、不動産鑑定評価基準は上記の①「隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合」のほか、②「借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合」、③「経済合理性に反する不動産の分割を前提とする売買に関連する場合」の3パターンを挙げていますが、ここでは①「隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合」の試算方法を簡単に説明してみたいと思います。

対象不動産の概要



対象不動産の概要

土地面積: 200㎡

隣接地の概要

土地面積: 600㎡

評価方針	本件は上記隣接地所有者が対象不動産を購入する場合を前提とする評価であり、対象不動産の価格は併合による効用増から正常価格と乖離するものと判断され、価格の種類は「限定価格」となる。よって本件においては下記の手順により対象不動産の鑑定評価額を求める。	
評価方法	A.標準画地の適正価格を求める。 B.対象不動産単独の価格を求める。 C.隣接地の価格を求める。 D.一体画地の価格を求める。	E.増分価値を求める。 F.増分価値のうち対象不動産への配分額を判定する。 G.対象不動産への配分額をBの価格に加算して求める。

A. 標準画地の適正価格

標準画地＝面積:200㎡、形状:長方形、一方路画地

標準画地の適正価格(単価)を、右記の通り査定した。	標準画地の適正価格 100,000円/㎡
---------------------------	-------------------------

B. 対象不動産単独の価格

対象不動産単独の価格を求めるにあたっては、上記Aで求めた標準画地との個別的要因の比較を行なって求める。

標準画地の適正価格	個別格差	対象不動産の面積	対象不動産単独の価格
100,000円/㎡	$\times \frac{105.0}{100}$	$= 105,000円/㎡ \times 200㎡ =$	21,000,000円
(対象不動産の個別格差の内訳)			
角地 +5			計 105.0

C. 隣接地の価格

隣接地の価格を求めるにあたっては、上記Aで求めた標準画地との個別的要因の比較を行なって求める。

標準画地の適正価格	個別格差	隣接地の面積				隣接地の価格
100,000円/㎡ ×	$\frac{82.0}{100}$	=	82,000円/㎡ ×	600㎡ ≒		49,200,000円
(隣接地の個別格差の内訳)						
二方路 +2	形状 △15	規模大 △5				計 82.0

D. 一体画地の価格

一体画地の価格を求めるにあたっては、上記Aで求めた標準画地との個別的要因の比較を行なって求める。

標準画地の適正価格	個別格差	一体画地の面積				一体画地の価格
100,000円/㎡ ×	$\frac{100.0}{100}$	=	100,000円/㎡ ×	800㎡ ≒		80,000,000円
(一体画地の個別格差の内訳)						
角地 +5	規模大 △5					計 100.0

E. 増分価値

増分価値： 一体画地の価格 - (対象不動産単独の価格 + 隣接地の価格) により求める。

一体画地の価格	対象不動産単独の価格	隣接地の価格	増分価値
80,000,000円	- (21,000,000円 + 49,200,000円)		9,800,000円

F. 増分価値の配分率と配分額

増分価値のうち、対象不動産への配分額を下記4方法を用いて求める。

①	単価比	それぞれの土地の単価で按分する方法	$\frac{\text{(対象不動産の単価)}}{\text{(対象不動産の単価)} + \text{(隣接地の単価)}}$	56%
②	面積比	それぞれの土地の面積で按分する方法	$\frac{\text{(対象不動産の面積)}}{\text{(対象不動産の面積)} + \text{(隣接地の面積)}}$	25%
③	総額比	それぞれの土地の総額で按分する方法	$\frac{\text{(対象不動産の総額)}}{\text{(対象不動産の総額)} + \text{(隣接地の総額)}}$	30%
④	買入限度額比	それぞれの土地の買入限度額で按分する方法	$\frac{\text{(一体画地価格} - \text{隣接地価格)}}{\text{(一体画地価格} - \text{隣接地価格)} + \text{(一体画地価格} - \text{対象地価格)}}$	34%

配分額の認定	上記4手法により求められた配分率のうち、④買入限度額比による方法を最も重視し、対象不動産への配分額を次の通り、認定した。	配分率	35%
		配分額 (増分価値 × 配分率)	3,430,000円

G. 対象不動産の鑑定評価額の決定

上記Fにおいて求められた増分価値のうち、対象不動産への配分額を対象不動産単独の価格に加算して、対象不動産の鑑定評価額(限定価格)を決定した。

対象不動産単独の価格	増分価値の対象不動産への配分額	鑑定評価額
21,000,000円	+ 3,430,000円	24,430,000円
		122,000円/㎡

H. 特記事項

なお本件対象不動産の正常価格は、21,000,000円(105,000円/㎡)である。

「隣の土地を購入したいが、いくらで購入すれば良いのか・・・？」という相談など、実務上も限定価格を求める場合は比較的多いですが、上記の通り、限定価格の求め方はやや複雑な計算手法となっており、また配分率の査定などにあたっては、経験豊富な不動産鑑定士による判断が重要となってきます。