

不動産の価格の種類とは

1. 不動産の価格は「1物4・5価・6価…」

不動産の価格の種類には不動産鑑定士が求める「鑑定評価額」をはじめ、(鑑定評価の中でも何種類かありますが…)実際に売買等の取引で成立した「取引価格」や、新聞の折込チラシや店頭広告などで日頃目にする「売り希望価格(募集価格)」、競売物件の「売却基準価格」、このほか国土交通省や国税庁、地方自治体などが公表する「地価公示価格」「地価調査基準地価格」「相続税路線価」「固定資産税評価額」の4種類の土地価格などなど、その価格の決定主体や利用目的によって、ある一つの不動産に対し、いくつもの価格が存在していることから、不動産は一般に「1物多価」な財産と呼ばれています。

2. 鑑定評価における価格の種類

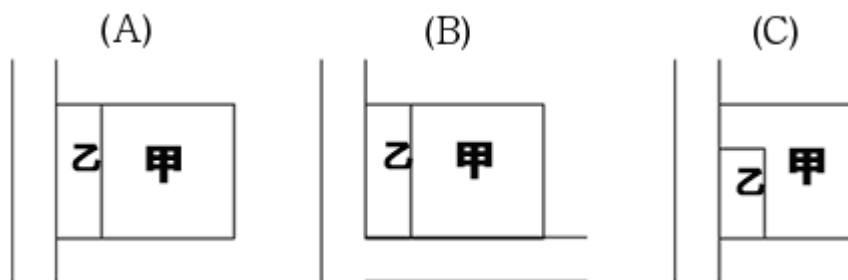
不動産鑑定評価基準によれば「…不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には①正常価格であるが、鑑定評価の依頼目的及び条件に応じて②限定価格、③特定価格又は④特殊価格を求める場合があるので、依頼目的及び条件に即して価格の種類を適切に判断し、明確にすべきである…」とされています。つまり、鑑定評価で求める価格は基本的には合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格である正常価格ですが、このほか、依頼目的や条件によって、鑑定評価額は4種類に分類されます。

①正常価格

正常価格とは、「市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で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市場価値を表示する適正な価格」とされています。つまり普通の需要者が普通に取引した場合に成立するであろう市場価値を表した価格といえるでしょう。例えば、一般的な一戸建て住宅の場合ならば、平均的な給与所得者が、その住宅を買うにあたり、それなりの情報を持って、それなりの熟慮期間を経て、買い進みや売り急ぎなどの特段の事情(例えば急な転勤・引越して早く住居を決める必要がある為、相場に比べ割高にもかかわらずやむなく買ったり、売主が親族や縁故者であるため、温情から割安で買ったりするような事情)がない場合において成立するであろうと考えられる価格を表します。

②限定価格

限定価格とは、隣接地の併合や、借地人が地主からその借地を買い取る時など、「市場が相対的に限定される場合における」市場価値を適正に表示する価格をいいます。例えば、隣接地を取得して、自分の持っている土地と併合(一体化)することにより、これまで道路に接していなかった自分の土地が道路と接するようになったり(下図A)、または角地になったり(B)、地形が整形になったりと(C)、隣接地を取得することで、自分の土地の価値が取得前より上昇する場合があります。このような隣接地を取得する場合に自分の持っている土地の価値の上昇分を加味したとき、市場相場の価格(正常価格)との乖離が生じて、これにより市場が相対的に限定される場合に形成されるであろう市場価値を適正に表示した価格が限定価格となります。限定価格は特定の当事者間においてのみ経済合理性が認められる価格といえます。



③特定価格

特定価格とは、不動産鑑定評価基準では「市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう」とされています。例えば、①最近注目されている不動産投資信託（J-REIT）における評価のように、適切と判断される資産流動化計画等の運用計画に基づき、一定期間の収益と転売による収益を価値判断の基準とする標準的な投資家の投資採算価値を求める場合、②民事再生法に基づく評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合、③会社更生法又は民事再生法の評価において、現況の事業の継続を前提とした価格を求める場合があります。

正常価格は「最有効使用」に基づく価格（通常その不動産を最も有効的に使える人が最も高い価格を提示できる→売主は最も高い価格を提示できる人に売る→最有効使用を前提とした価格が正常価格となる）であるのに対し、特定価格では、①の場合は、資産流動化計画に基づく使用に制限されること、③の場合は、現状の事業の継続を前提とすることから、それぞれ必ずしも不動産の「最有効使用」に基づくものではなく、「正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合」となるため、特定価格として求める必要があります。また②の場合においても「早期売却」を前提とするため、必ずしも合理的な市場で形成されるであろう価格ではないことから、特定価格として求める必要があります。

④特殊価格

特殊価格とはこれまでの3つの価格と異なり、一般的に「市場性を有しない」不動産の経済価値を表す価格をいいます。「市場性を有しない」不動産とは、寺院・神社などの文化財や宗教建築物、学校、公園、鉄道などの公共施設が挙げられます。これらは、特殊な利用現況の継続や保存等を前提とした場合に、正常価格のような一般的な市場が存在しない（又は極めて少ない）ことから特殊価格として求められます。しかし、文化財や公共施設であっても、移転などによって、跡地を一般に売却される場合など、利用現況の継続を前提としない場合、その跡地については正常価格として求められる場合もあります。