

不動産鑑定

July
2009

7

経済激変下における平成21年地価公示とその後

望まれる地価の安定

叶 誠一 中央三井信託銀行 / 古屋 幸男 東京建物不動産投資顧問 / 松岡 義博 東京不動産 / 田中 幸雄 日本土地建物

既存住宅市場・今後の行方(上)……………上村 要司

非市場財の価値の計測 [第2回]……………行武 憲史

ブラジルにおける不動産鑑定評価(下)……………秋山 祐子

キーワードで不動産を考える [第4回] バブル……………中島 康典

はじめての鑑定実務(12)……………荻村 寛

NY レンタル新時代・注目の賃貸アパート登場……………郷津 秀樹
通信

平成21年不動産鑑定士試験短答式試験問題
市街地価格指数





不動産鑑定2009.7

[編集]不動産鑑定実務研究会

鑑定セミナー

経済激変下における平成21年地価公示とその後

—望まれる地価の安定 13

叶 誠一 中央三井信託銀行
 古屋 幸男 東京建物不動産投資顧問
 松岡 義博 東急不動産
 田中 幸雄 日本土地建物

論文

既存住宅市場・今後の行方（上） 34
 上村 要司

非市場財の価値の計測 第2回 39
 行武 憲史

ブラジルにおける不動産鑑定評価（下） 46
 秋山 祐子

不動産鑑定会社の業績アップ手法 最終回 60
 中條 允人

資料・その他

ニュースファイル 2

キーワードで不動産を考えてみる 第4回 バブル 52
 中島 康典

NEW YORK 通信 58
 郷津 秀樹 レンタル新時代・注目の賃貸アパート登場

Real Estate in Real English 64
 白川 弘美 英語で読む日本の不動産市場

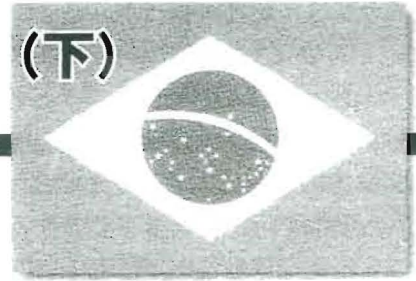
はじめての鑑定実務（12） 69
 菱村 寛

ミニバブル 不動産証券化の嵐と相続税路線価 74
 千葉 良夫

平成21年不動産鑑定士試験短答式試験問題 81

市街地価格指数 109

ブラジルにおける不動産鑑定評価 (下)



株式会社緒方不動産鑑定事務所 大阪支所
不動産鑑定士 秋山祐子

5 ブラジルの鑑定評価基準概観

前回記載したとおり、ブラジル鑑定評価基準 NBR 14653は資産評価に関する基準であるから、その対象には不動産のほか、動産や事業も含まれる。当該基準第1部「一般的手順」では、「資産評価とは、鑑定工学士によって行われるものであって、特定の目的、状況、時点においての資産、果実、権利（以下、資産等とする）の価値を求めるための技術分析およびそれら資産等の経済的実現可能性に関する指標を求める技術分析である」と定められている。資産価値を求めることのみが鑑定評価ではないと定められていること自体がまず興味深い。

ブラジルでは、資産の大宗をなす不動産の価値を求める手法として原価法、取引事例比較法、収益還元法、開発法が基本的な手法として認められている。評価の手順についても、1. 基本的事項の確定、2. 処理計画の策定、3. 対象不動産の確認、4. 資料の収集、5. 資料の検討および価格形成要因の分析、6. 鑑定評価方式の適用、7. 評価の種類の特定、8. 鑑定評価報告書の作成、の順に行うようにと明記されている。

さて、手順7の「評価の種類の特定」というのが、ブラジル鑑定評価基準の最大の特徴であり、これが鑑定評価全体にブラジリアンスパイイスを利かせている。「評価の種類の特定」と訳してみたものの、この訳ではその内容についての的確に日本語で表現できていないことを認めざるを得ない。一般的なポルトガル語-日本語の辞書はおろか、専門用語の辞書にも記載されていないこのブラジル鑑定評価特有の概念は何とも日本語に訳しにくいのだが、その内容については後ほど記述することとする。

今回は、このようなブラジルの資産鑑定評価基準の中で日本の鑑定評価基準と異なる部分にスポットを当て、

特に興味深いと思われる点について取り上げていきたい。

5.1 評価理論と基準

ブラジルの鑑定評価基準は評価理論を説くことを主体とした基準ではない。総括である第1部では、資産評価基準の沿革、関連法律等（評価資格¹、単位に関する法律等²）、当該基準の目的、関連基準、評価人としての倫理的責任・守秘義務等について述べたのち、用語定義、資産の分類、基本的手順、手法、評価の種類の特定、必要記載事項等について一般的な事項を規定している。第2部以降は、資産の種類ごとに、評価上の実務的事項についてそれぞれ規定している。

基準で理論を説いていないが、基準外でも学術的に評価理論が深く研究されているかといえば、そうではないように思う。「鑑定評価の基礎知識」や「鑑定工学の基礎」のような題名の本はいろいろと発行されているものの、一般に書店で売られている鑑定評価に関する著作物の中に不動産の価格形成について体系的・理論的に述べられているものにお目にかかったことがない。学術論文の中には不動産の価格形成について言及したものは散見されるものの、体系的な評価理論が打ち立てられているものはなく、ましてや評価に関わる人々の間に一定のコンセンサスがあるわけではない。

たとえば、一般的要因についての分析の必要性については旧基準には言及されていなかった。現行基準においても、一般的要因と地域要因の区別が不明瞭であることは否めない。

また、類型という概念が確立していない。不動産の種類とは、不動産の種別と類型の二面からなると理解している日本の鑑定士にとっては、類型をはっきりとさせずにどうやって評価方針が定まるのか、と疑問に

1 鑑定工学士という名称については、前回「ブラジルにおける不動産鑑定評価 (上)」4.2をご参照。本稿ではわかりやすくするため、以下、鑑定士とする。

2 前回4.2を参照。

3 ブラジルはメートル法を採用している。

思うであろう。ブラジル鑑定評価基準第1部では、「手法の選択は、対象不動産の特性と依頼目的、収集できる事例内容を考慮して行うこと」と規定されている。この「対象不動産の特性」というものに、不動産の種別と類型の概念が包括されているものと考えられる。実際、自用の建物およびその敷地とか、貸家およびその敷地といった鑑定用語に対応するポルトガル語は存在しない。これは、不動産の分類に関する記述においても明らかである。たとえば、第2部の市街地不動産の分類は、用途による分類（居住用、商業用、工業用等）、利用形態による分類（土地、区分所有建物、戸建住宅、事務所、店舗等）、集団形態による分類（分譲住宅地、集合住宅、商業ビル）ができることとされている。読者の皆様もお感じになるであろうが、利用形態による分類の例示に筆者ははなはだ疑問を感じるものであり、さらに集団形態による分類なるものは一体、その後の評価の手順にどのように影響を及ぼすのかよくわからないし、事実、この分類は基準内でその後活用されていない。その上、権利の態様による分類がなされていない。「対象不動産の価値の評価というけれど、対象不動産の完全所有権についての評価ですか？ 賃借権が付帯した所有権の評価ですか？ 基準にもきっちりとわかりやすく書いてみては？」と筆者は基準改定委員会で主張してみたが、ブラジルの鑑定士たちの間では、「そう言われればそうだね。本来的にはそう表現しないとイケないね。でも、基準にはそこまで書かなくてもいいんじゃないか」という結論が出て、筆者の提案は却下されてしまった経緯がある。

さらに、基準にて定義されずに曖昧なままおかれているのが、価格時点と実査日と報告書作成日の3つの時点である。基準の中で最初に発効された第1部では、評価報告書の記載事項の一つとして「評価額とその参考日」が記されている。この場合の「参考日」とは、わかりにくい表現であるものの、合理的に考えて価格時点を指すのであろうと推察される。ちなみに、実査日と報告書作成日は必要記載事項とはなっていない。第2部の市街地不動産の基準も第1部と同様であるが、第3部では参考日（＝価格時点）のほかに実査日を必要記載事項に含めている。ところが、第4部の事業評価の基準では、「価格時点」という表現を用いており、評価書の必要記載事項として、価格時点、実査日と報告書作成日が挙げられている。第4部になって、はじめてこれらの3時点を独立したものとして認識するこ

との重要性に気付いたのではないと思われる。しかし、第1部から第3部で価格時点を指し示す用語と第4部で価格時点として使用されている用語が異なり、基準全体として用語が混乱していることは否めない。ちなみに、この点についても、筆者は用語の統一と用語集に定義を記載することを改定委員会で提案したが、これもブラジル人の間では問題点として認識されず、取り上げられなかった。

最有効使用という概念についても、従来のブラジルの鑑定評価基準にはなかった。ブラジル鑑定協会が国際評価基準委員会（IVSC）のメンバーになったことを機に、ブラジルの評価基準にもそういう概念を取り入れるべきではないかとの議論が基準の改定委員会でかなり議論された。一体最有効使用とは何か？ ということから始まって、必要な概念なのか、もし取り入れるとすれば手法の適用上どういう影響がでてくるのか等が議論されたのだが、第1部制定の際には基準にて取り上げるまで議論が進まなかった。その後、第2部の市街地不動産の基準にて、開発法を採用するにあたっては対象土地の最有効使用を想定することという形で最有効使用の概念が取り入れられたものの、その後出版された鑑定評価に関する著作物においても、この新規の概念について特に言及されていない。新しい基準が制定された直後、最有効使用の概念自体がよくわからない、評価の過程での利用の仕方がわからない、という声を実務に携わる鑑定士からよく聞いたものである。

以上のように、基準は評価理論の説明するものではないにせよ、その背景にバックボーンとなる評価理論が確立しているわけではない。その一方、基準では、評価の種類を特定するために、取引事例比較法にて回帰分析を行った場合の有意水準は何%にするだとか、信頼区間は何%だとか詳細に規定している。どうやら、評価理論というものが体系的に確立されていないまま、実務的な指針を示しているのがブラジルの鑑定評価基準だと思われる。

5.2 評価の種類の特定

ブラジル鑑定評価基準の最大の特徴であろう「評価の種類」とは、鑑定評価を「基礎度」と「精度」の二面から分類した複合的な概念であり、種類の特定とは、評価の種類を判断し、評価書の中で示すことを言う。それぞれ3段階の度数に分けられており、その判断基

4 ちなみに、ポルトガル語では natureza, 英語に対応させれば nature である。

準は評価基準の第2部以降、資産の種類ごとに詳細に規定されている。

「基礎度」とは、「評価作業の掘り下げ方」と訳せばわかりやすいだろうか？ 度数が低いほど簡易であり、高ければより詳細で丁寧な鑑定が求められる。これは、第一義的には依頼者が希望する鑑定評価の基礎度が優先されるが、それに対応する事例収集が可能かどうかによっても左右されるので、依頼者の希望が必ずしも結果として反映されるとは限らない。

「精度」とは、収集された事例の信頼度のみによって左右されるものであり、依頼者の希望、評価人の評価への取り組み方とは何ら関係がない。

上記の基礎度と精度の最低条件を満たさないものは、評価とみなされずに専門家の意見として取り扱われ、したがって、書面による報告書も鑑定評価書ではなく、

価格意見書と題さなければならない。

5.2.1 評価の基礎度

具体的に例示する。ブラジル鑑定評価基準第2部：市街地不動産の評価（NBR14653-2）では、取引事例比較法の中に、統計的処理を行う方法（回帰分析が一般的であるが、他の方法も正当性を証明すれば認められる。以降、統計処理法とする）と価格形成要因を比較する方法（以後、要因比較法とする）との2種類を認定している。表1は、要因比較法を採用した場合の基礎度について規定したものである。

これらの項目につき、それぞれ条件を満たしていれば、基礎度Ⅰは1点、Ⅱは2点、Ⅲは3点として計算し、下記の表2によって鑑定評価の総合的な基礎度が決定される仕組みである。

表1：要因比較法による取引事例比較法を適用した市街地不動産評価の項目別基礎度

項目	項目別基礎度		
	Ⅲ	Ⅱ	Ⅰ
1 対象不動産の個別分析	すべての要因について分析	比準過程で比較された要因のみ分析	標準的使用に基づく
2 事例収集	担当鑑定士本人による検証必要	担当鑑定士から依頼された者による検証可	第三者による検証可
3 採用事例数	12	6	3
4 評価書における事例の表示方法	事例内容すべての開示(写真要)、比準過程で比較されない要因も提示	比準過程で比較された要因のみ提示	比準過程で比較された要因のみ提示
5 事例と対象不動産の格差制限	要因が数量である場合、事例の同一要因は対象不動産の数量の上下50%の範囲内にあるもののみ採用可能とする	採用事例のうち、1事例のみは左記に定める要件を満たしていなくてもよいものとする	制限なし
6 1要因につき認められる対象不動産と事例の要因格差	0.90から1.10	0.80から1.20	0.50から1.50

表2：鑑定評価の基礎度決定のためのポイント表

	総合基礎度		
	Ⅲ	Ⅱ	Ⅰ
必要最小ポイント	15	9	6
必要項目	項目3、5、および6 その他の項目はⅡの条件を満たしていること	項目3、5、および6 はⅡの条件を満たしていること	すべての項目でⅠの条件を満たしていること

5.2.2 評価の精度

要因比較法を採用した場合の鑑定評価の精度については、表3によって決定される。

以上のように、鑑定士は行った鑑定評価を上記の表に当てはめ、たとえば、鑑定評価の種類に項目に、「基礎度 II, 精度 II」というように評価書に記載する。

これらの評価の基礎度と精度を図る基準はそれぞれの資産ごと、手法ごとに定められている。

5.3 鑑定評価額と価格の範囲

さて、ブラジルの鑑定評価において、筆者が一番興味深いと思う事項は、鑑定評価額の記載方法である。

すなわち、第1部の第7条：市場価値の決定では、「確率を明示した上で、鑑定評価額の許容分布範囲を示すことができる」と規定されている。これは、回帰分析等の統計的処理を行った際には、必然的に導き出される結果だと思われるが、資産の市場価値を絶対的な一定額として捉えるのではなく、一定の範囲内で推移するものと捉えられている。ちなみに、回帰分析を採用した場合の取引事例比較法の項目別基礎度の基準は下記表4のとおりである。

なお、下記表4の内容の妥当性については、本稿では議論しない。

一方、DCF法を採用した場合の収益還元法の項目

表3：鑑定評価の精度決定基準

	精度		
	Ⅲ	Ⅱ	I
すべての事例の補正後価格の中央値からの分散幅	≤30%	30% - 50%	>50%

表4：回帰分析を採用した取引事例比較法を適用した市街地不動産評価の項目別基礎度

	項目別基礎度		
	Ⅲ	Ⅱ	I
対象不動産の個別分析	すべての要因について分析	分析モデルで取り扱われる要因のみ分析	標準的使用に基づく
事例収集	担当鑑定士本人による検証	担当鑑定士から依頼された者による検証	第三者による検証
採用事例数	6 (k + 1), k は独立変数の数	4 (k + 1), k は独立変数の数	3 (k + 1), k は独立変数の数
評価書における事例の表示方法	事例内容すべての開示(写真要)、分析モデルに使用された変数要因以外の分析結果を含む	分析モデルで使用された変数要因に関する事例内容	分析モデルで使用された変数要因に関する事例内容
外挿	不可	以下の条件を満たす場合は、1事例のみ認められる。 a) 事例の各要因の最小値、最大値が対象不動産の同要因から100%以上乖離していないこと b) 試算価格が事例価格の最小値、最大値から10%以上乖離していないこと	以下の条件を満たす場合は、認められる。 a) 事例の各要因の最小値、最大値が対象不動産の同要因から100%以上乖離していないこと b) 試算価格が事例価格の最小値、最大値から10%以上乖離していないこと
統計値処理の際の有意水準(両側検定)	10%	20%	30%
上記以外の検定の際の有意水準	1%	5%	10%

別基礎度の基準は表5のとおりである。

収益価格の場合、表5で示すとおり、基礎度 III 以上の評価では5以上のシナリオを作成することと定められている。この場合、シナリオを5つとはいわずに、変数すべてを同時に予測範囲内でランダムに変化させたシナリオを多数作成することも可能である⁵。そうすれば、それらの価格を統計的に処理した結果、標準的シナリオで求められた価格から、何%の確率でどれだけの範囲に価格が分布するかということも求められる。そして、その結果は、鑑定評価書の鑑定評価額とともに記載事項として認められるわけである。将来を予測するシナリオを多数設定し、結果としての価格分布を示す鑑定評価書というのは、投資家等である依頼者にとっては実用的であり有用なものではないだろうか？

6 最後に

前回の原稿でご紹介したとおり、ブラジルの鑑定士とは、工学士、建築学士、農学士等であり、鑑定評価は彼らの独占的職務範囲と法律で保障されている。理系出身者としての矜持からだろうか、彼らは統計手法を鑑定評価に取り入れることに大変熱心である。前記表4のほか、付属資料にて統計処理上のガイダンスを詳細に規定している。実際、取引事例比較法を採用する場合でも、要因比較法よりも統計処理法を適用する方が多いようである。

要因比較法の場合、「要因を比較する際の格差率は、地域の専門的公的機関（実際はブラジル鑑定協会（IBAPE）の各支部）が制定する比準表に基づくこと。

それ以外の場合は、鑑定士が採用する格差それぞれについて妥当性を証明しなければいけない」と基準に明記されている。ところが、比準表の策定作業がなされているのは、実際はIBAPEサンパウロ支部のみである。そういう事情ならば、よるべき公の比準表もないのに比準を行い、後日その評価書で採用した格差率の正当性について訴えられてはたまらないというのが、鑑定士の本音だろう。一方、基準で詳細に定められた統計上の指針に従って評価すれば、鑑定評価を行った者にとっては責任免責事項となると認識されているから、必然的に指針が具体的で細部に至ることとなる。

一方、前述したとおり、ブラジルの鑑定士たちは、不動産の権利の態様について概念的に整理して明文化するという作業等に対してはあまり興味を示さないし必要と思われる用語の定義が曖昧であったりする。

また、表1、表4、表5を読めば、「対象不動産の個別的要因の分析を課さない基礎度 I に該当する評価は、果たして鑑定評価と呼ぶに値する作業なのか？」と議論したくもなる。実際、その点についても、第2部市街地不動産の鑑定評価基準の改定委員会で議論されたが、結局今の形に落ち着いた。

ブラジルの鑑定評価基準は、以上のように議論のしがいのある評価基準ではある。筆者が改定委員会の末席を汚していた際には、実際、ブラジル人たちと大いに議論をした。そこで学んだことは、鑑定評価の定義は国それぞれで異なるし、日本ではこうなのだ、鑑定評価とはこうあるべき、という既成概念をもって海外の鑑定評価制度を見るべきではないのであろうということである。どうしてこういう評価制度なのか、評価

表5：DCF法を採用した収益還元法を適用した市街地不動産評価の項目別基礎度

	項目別基礎度		
	Ⅲ	Ⅱ	Ⅰ
対象不動産の運営状況の分析	すべての要因について分析	運営指標を利用した簡易分析可	運営指標値のみによる概要分析可
対象不動産の運営実績の分析	36か月以上	24か月以上	12か月以上
業界分析およびマーケット分析	業界構造、経済情勢、動向	経済情勢	経済情勢概要
割引率	事例から実証分析要	統計値の採用可	鑑定上の裁量で決定可
キャッシュフローモデルの構成	詳細モデルのみ可	簡易化可	純収益のみで可
シナリオ数	5以上	3以上	1以上

5 統計的処理に必要といわれる最低標本数は50とブラジルでは一般的に認識されている。

基準の中でこだわられている点は何なのか等、鑑定評価を通じて見えてくるブラジルもある。

参考文献

- ・ブラジル技術基準協会 (ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas) (2001-2009) 「ブラジル技術基準第14653号: 資産評価基準 (NBR14653 Avaliação de Bens)」
- ・ブラジル鑑定工学協会サンパウロ支部 (IBAPE-SP: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) (2007) 「Engenharia de Avaliações 第1版」 PINI 出版
- ・Alberto Lélío Moreira (2001) 「Princípio de Engenharia de Avaliações 第5版」 PINI 出版
- ・Rubens Alves Dantas (1998) 「Engenharia de Avaliações - uma introdução à metodologia científica-」 PINI 出版

- ・Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IMAPE) (1998) 「Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia」 PINI 出版
- ・Marcelo Corrêa Mendonça (1999) 「Engenharia Legal - Teoria e Prática Profissional」 PINI 出版
- ・Fernando Bontrim Amato 「Arbitragem de valor: uma rotina de análise para empreendimentos de base imobiliária」 (2001) サンパウロ大学院工学研究科修士論文
- ・João da Rocha Lima Jr. (1994) 「Fundos Imobiliários - Valor de Portfólio」 サンパウロ大学工学部技術公報 (土木工学) 127号
- ・João da Rocha Lima Jr. (1994) 「Arbitragem de valor de portfolio de base imobiliária」 サンパウロ大学工学部 技術公報 (土木工学) 132号

継続賃料鑑定評価 を再考する



神戸大学名誉教授 大野 喜久之輔 著 A5判 定価3,360円(税込)

月刊『不動産鑑定』に掲載した継続賃料問題に関する論文、現在係争中を含めた最近の話題性のある10の裁判例について、大野氏が経済学者の立場から解説した連載「事例研究・継続賃料を巡る鑑定と司法の判断」をまとめたものです。

◆目次◆

前篇 継続賃料評価についての基本的考察	第4章 地代等自動改定特約の拘束力と鑑定評価
第1章 不動産の価格と賃料の相関関係と継続賃料評価の手法	第5章 サブリース最高裁判決と継続賃料の鑑定評価
第2章 継続賃料とは何か — 契約等によって縛られている経済価値—	後篇 継続賃料を巡る鑑定と司法の判断
第3章 継続賃料鑑定評価の学際性と「鑑定人」の役割	事例研究1~10

お問い合わせ・お申し込みは

◎ 住宅新報社 出版販売部

〒105-0003 東京都港区西新橋1-4-9 TAMビル5F
TEL03-3502-4151 FAX03-3580-6704
<http://www.jutaku-s.com/>