

第 14 回実務修習 基本演習（第四段階）講評

<p>異なる基礎価格からのアプローチ (更地価格からのアプローチ、当事者が認識している元本の経済価値を基礎価格としたアプローチについて)</p>	<ul style="list-style-type: none">・ 初学の方は、一つのアプローチしか存在しないと思いがちですが、基礎価格の捉え方・差額の配分の方法などで、それぞれの数値は大きく変わることが考えられます。しかし、いずれを採用しても、それに応じてしっかりと事情分析を行い、補正等を施せば、いずれの方法からも目指すべき借地権や経緯・金銭授受を考慮した賃料にアプローチすることは一応可能であります。・ 多角的なシミュレーションを繰り返すことによって、本当の意味で、借地権の性質を理解し、当事者の事情分析を経た「相当賃料」にアプローチすることができるようになってきますので、こんな考えによつたらどのように査定されるだろうか？と様々なシミュレーションを臆することなく実践されることを推奨します。・ なお、地域によっても、時代の変化によっても、アプローチ方法の優位性は変わるはずですが、例えば今回は更地・底地の両方の基礎価格を出して検証しましたが、借地権の取引慣行もなく、一時金等の金銭の授受もないような事案ではそもそも底地≒更地なので、迂遠かもしれませんが、この中間のゆるい借地権が認識されているような状態も存在し得るわけです。・ 今回は借地権の取引慣行の極めて強い都内の都心部で、たまたま多額の金銭の授受をし、売買を経ている場合の継続賃料ということでしたが、反対に首都圏以外ではこのようなケースはあまり見かけないので、更地価格からのみアプローチすればよいケースも多いでしょう。
<p>講師から一言</p>	<p>(林 達郎 講師)</p> <p>今回は積算賃料のほか、賃貸事業分析法も経験してもらいました。賃貸事業分析法はまだ都内では旧借地が多いため、その評価方法が浸透していませんが、時代を経るにつれ重要視されてくるかもしれません。ただし、現段階では、この賃貸事業分析法の新規賃料を都内で採用する場合、その後の差額配分法では、それなりの「工夫」が必要となることが今回の修習を通して学んで頂けたのではないかと思います。</p> <p>賃貸事業分析法は、賃借人が建物賃貸経営を通して、これ以上はなかなか支出できない賃料という「新規賃料」の交渉ラインと認識されるでしょうが、本件の賃借人の事情をよくよく分析するとそのような賃料を払い続けることが果たしてできるだろうか？という疑問が沸いてきます。</p> <p>実質、更地価格の70%を支出済みの賃借人が、求めた賃貸事業分</p>

析法の「新規賃料」を払っていけるかどうか？あるいは払う意思が長年の権利意識を引き継いだ中で生じるものだろうか、そういったことが事情分析により検討されることとなります。

特に買主は何かしらの理由で割安な地代が続くという認識があるため、借地権売買が成り立っているわけで、その意味ではなんらかの形で経緯・取引慣行を前提にしたメルクマールとなる賃料も査定しておく有用性が、実務上では認識されてきたわけです。

こういった事情分析による新規賃料の「事情補正？」を差額配分法の配分計算の前にやってしまうか、後から配分率の計算の中で織り込むか？という検討は重要となり、今回はいずれでもできるように、テキストを構成しています。それを通して、結果的には概ねテキストの底地を基礎価格とした評価と、更地基礎価格から出発し、その新規賃料に契約当事者の事情補正？を行った評価でも、平仄のそろった結論が導かれ、更地からアプローチしようが底地からアプローチしようが、きちんと事情を分析すれば、概ね似たような賃料にアプローチできることが確認できたかと思います。

ただ、今回のお題は典型的な強固な借地権が認識される例であり、必ずしも同じやり方ですべてがうまくいくとは限りませんし、時代の変化によっても地域によっても、考え方の優位性も変わることでしょう。

しかし、借地権の権利意識の強い地域では、機械的に更地から求めた積算賃料や賃貸事業分析法からもとめた新規正常賃料だけをもとめて、「公平」だからと現行賃料と「折半」とすると、依頼者が買ったばかりの億単位の「借地権」の価格が一気に半分になってしまいます。（借り得が半分になるわけですから。）

借地権取引慣行が成熟しているからこそ、皆さんは第二段階で借地権の鑑定評価をした際に相応の安定的な借地権価格があると認識して借地権の鑑定をしていたにもかかわらず、僅かな期間でその価値が半分に値崩れすることになれば、鑑定士としては立つ瀬がないこととなります。

表面的な鑑定評価基準の理解だけで差額配分法を単純に適用すると、裁判所が本来求める「相当賃料」とは乖離した結論を導きかねず、依頼者にも「大損害」を与えることもあることを体験する機会になったと理解いただければ幸いです。

また、相続路線価の借地権割合のみを根拠に借地権割合相当を控除して査定されている方も多かったのですが、今回はたまたま近似しているにすぎないので、相続路線価割合のみを根拠にすることは危険です。そもそも路線価割合は長年変動させておらず、実態に即

していないことも多いのが実情です。そのため、他に参考とすべき内容があります。

今回売買を経た際に実際に支出した借地権割合や、実際の借地契約における過去の借り得（直近合意や、それ以前からの借り得の状況から導かれる借地権割合など）が挙げられると思います。これが契約の経緯の分析にもなるわけです。

地域とともに、契約の締結の経緯・契約内容・当事者によって借地権の強弱の認識は変わるわけですから、地域の相続路線価の借地権割合のみを根拠にすることは危険であることに留意ください。

最後に、鑑定士試験では皆さん経済学も勉強され、前提条件が変われば、適用される経済モデルも変わることは、ある程度理解されていると思います。これからも様々な事案を目の当りにすると思います。基準の上辺の文言を追った計算処理では、当事者の意思・経緯・地域性をうまく処理できない場合も多々あると思います。

その際には、地域分析のほか、今一度契約締結の経緯、契約内容を分析し直し、「地域の特性」、「当事者の意思」、「公平性」を総合的に勘案できるような鑑定士になって頂ければと思います。

(確井 敬三 講師)

◆ 評価方針等

正常実質賃料と実際実質賃料の格差が大きいため、これをどのように収束させるのかで悩まれたと思います。

これを説明するための便法として『底地を基礎価格とするアプローチ』があるわけですが、

- ・ 定期借地等で地代・利回り水準が観測可能になってきた事
- ・ 賃貸事業分析法が規定され、この結果は更地を基礎価格とする賃料に相当するものになっていることから、『底地を基礎価格とするアプローチ』は慎重に行う必要があります。

今回の演習ではそこまで要求しません（出来ません）が、従前のように、底地を基礎価格とする積算賃料＝正常実質賃料とは言いにくいので、このアプローチをとる場合は、差額配分で使用する賃料として、正常実質賃料とは異なる賃料概念を定義して本件評価で、その賃料を使用すべき理由を破綻なく書くようにしないと、「鑑定評価基準上おかしいんじゃない？」という反論を受ける可能性があります。

今回の課題のような案件が来たとき、自分がサインをして責任を持つリアルな鑑定書ではどのような対応を取るのか、再度じっくり考えてみてください。

◆ 市場分析について

同一需給圏・市場は、一つの物件に対して複合的に存在します。このうち、何がどのように評価対象の価格・賃料形成に影響を及ぼすかを考える必要があります。

今回の案件は特定当事者間で形成される継続賃料なので、継続賃料としての「市場」や「同一需給圏」を観念しがたいです。

その中で、どういう理由でどの市場を分析するのが明確になっていないと、市場分析が筋の通らないものになってしまいます。

ご自身でリアルな鑑定書を書くとした場合、継続賃料の市場分析として、どのようなものを、どのような順序で書くべきか、再考していただければと思います。

(豊田 理恵子 講師)

今回皆さんの作成した鑑定評価報告書を見させていただきましたが、複数求められた試算賃料をから「差額配分法が公平で最も説得力がある」とするものもあれば、「利回り法が納得しやすい」、「スライド法こそが客観的でよい」というもの、それぞれの試算価格を比較考量したもの等々・・・鑑定評価額を決定する判断根拠は多種多様で、とても興味深く読ませていただきました。不動産の鑑定評価には、「不動産鑑定評価基準」という拠り所があり、その枠組みの中で判断を行うわけですが、答えに至る道は一つではない、というのが鑑定評価の面白いところといえるかもしれません。

但し、どのような類型であっても鑑定評価には依頼者がいるわけなので、「誰のため」の評価であるかを意識することが大事です。ただ機械的に数字を当てはめて答えを出してしまうと、依頼者の求めているものとずれた独りよがりの評価書になってしまうことになりかねません。一つ一つの過程を依頼者に説明して、公平妥当の観点から納得してもらえるか？を考え、最後に自分の書いたものを再度客観的な目で精査し、理論矛盾していないか？を意識することを大切にしてください。

今回は最後に付記事項として依頼者へのアドバイスも記載してもらいましたが、「賃料の値上げは妥当か？」「更新料を支払う必要はあるのか？」という問いかけに対し「その義務はないから必要はない」という答えだけではなく、借地権は地主と長期にわたり信頼関係を築いていくことが大事であり、結果的に自分の権利を強固にすることができるという視点からアドバイスできるとよいと思います。

「不動産鑑定評価」の枠にとどまらず、コンサル的な視点が持てることが今後の不動産鑑定士にはますます必要になってくると思います。皆様の今後の活躍を期待しています。

(萩原 岳 講師)

継続賃料は、広く公開された市場において自由競争により契約が交わされる新規賃料とは異なり、既存の賃貸借契約を前提とした特定当事者間において成立する賃料を求めるため、個別的な事情に大きく左右されます。特に、今回の題材となった継続地代は借地契約が土台となることから、複雑に入り組んでしまった個別的な事情を紐解く作業が実務では必要となります。

借地権価格が生じているということは賃借人による借り得部分が存在しているわけですから、どうしても賃借人側の立場としては苦しくなります。しかし一方で、地主側にとってみても自己利用と比べて収益性が劣るケースが多いため、手をこまねいてはいたずらに資産を毀損させることとなります。

大量の情報が容易に入手可能な現代ですし、その傾向にはこれから一層拍車がかかりますが、本件のような複雑で難解な案件にこそ専門家としての存在意義があるように思います。

(柳原 秀彦 講師)

新型コロナウイルス感染症の影響により、前例のない形で行われた今年の基本演習ですが、皆さん本当にお疲れ様でした。

例年とは異なり、事前に課題に目を通すことができたこと、手書きではなくパソコンを使用して成果物を作成したこと等、複数の要因があるかと思いますが、例年に比べグループ検討での議論が深く、きちんと頭を整理した上で検討を行っている印象を受けました。

結果として、成果物の出来も非常によかったと感じております。

今回の基本演習だけでなく、日々の業務を通じて感じられているかと思いますが、鑑定評価を行う上では、「複数の考え方」が存する場合があります。複数の考え方を知識として吸収し、自分の中で「最も合理的と考えられる考え方」を整理することはとても大切なのですが、その際に、「そもそも、この考え方が唱えられるようになったのは何故だろう？」と、一度立ち止まって考えてみてください。

そうすることにより、理解を深めることができますし、対象不動産の実態や依頼者の事情等によって「最も合理的と考えられる考え方」を柔軟に選択することができるようになるかと思いますが。

皆さんの今後の活躍を祈念しております。ありがとうございました。