

不動産の価格の決まり方

■不動産の価格とは

不動産の価格は、一般に、

1. その不動産に対して我々が認める効用、
2. その不動産の相対的稀少性、
3. その不動産に対する有効需要

の三者の相関結合によって生ずる不動産の経済価値を、貨幣額をもって表示したものです。

不動産の価格は、一般の財と同じように、通常、需給関係によって変動し、最終的に需要と供給が一致するところで価格が決まります。

市場参加者は、通常長期的な視点に立って不動産の売買の意思決定をします。しかし、時には短期的な値上がり益を追求するあまり、不動産の価格は明らかに実態からかけ離れた動きを示すことがあります。そのため、不動産の適正な価格を算定することが必要となりますが、一般の人々がそのような適正な価格を的確に算定することは困難な場合が多いため、専門職業家である不動産鑑定士による不動産の鑑定評価活動が必要とされます。

■不動産の鑑定評価

不動産の鑑定評価の手法には、原価法、取引事例比較法、収益還元法の三方式があります。原価法は不動産の再調達に要する原価に着目して、取引事例比較法は不動産の取引事例に着目して、収益還元法は不動産から生み出される収益に着目して、それぞれ不動産の価格を求めようとするものです。この三手法を駆使することにより、対象不動産の試算価格が求められます。

○原価法

原価法は、対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格(積算価格)を求める手法です。原価法は、再調達減価の把握を適正に行うことが出来る場合に有効な手法です。

○取引事例比較法

取引事例比較法とは、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格(比準価格)を求める手法です。取引事例比較法は、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域において、対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合などに有効です。

○収益還元法

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格(収益価格)を求める手法です。収益還元法は、賃貸用の不動産の価格を求める場合に有効なほか、賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合にも有効です。

■試算価格の調整

以上のようにして、対象不動産の試算価格が求められますが、三手法を適用して求めた試算価格は、現実には互いに開差が生じるのが普通です。なぜなら、各手法の適用において実施される作業は実行可能な範囲に限られ、また各試算価格が求められるまでには多くの判断が介在するからです。そのため、各試算価格の調整の作業が必要とされ、最終的な対象不動産の鑑定評価額が求められます。

試算価格の調整に当たっては、市場分析の結果を踏まえて、典型的な市場参加者が重視する手法に重みを置くべきです。例えば、対象不動産が収益物件で、典型的な市場参加者は投資家であると判断される場合は、試算価格の調整に当たっては収益価格を重視して、鑑定評価額が決定されます。

このようにして、鑑定評価によって対象不動産の適正な価格が求められます。