

「不動産の値段(評価額)はいくつもあるって分かりますか」といふ訴えをよく耳にする。

たしかに、実際の取引価額は別として、鑑定評価額、地価公示・地価調査の評価額、課税上の評価額と大別して3つもある。

まず相続税、固定資産税の課税上用いられる評価額であるが、細かい違いは置

GFネッツ流
大家実践塾

くとして土地は路線価方式あるいは倍率方式で評価額が決まってくる。一方建物の評価額は再建築評点数との乗数を基にした再建築価額が基準となる。要するに土地と建物の評価額はおのれの独立的に決定される。

これは国全体あるいは自治体全域の不動産が対象で、網羅性、画一性などが要請されることから当然の

鑑定評価の基本的視点

結果である。これに対し鑑定評価、地価公示などにおいては、その都度対象不動産を特定して個別的に評価が行われる。

貸用マンションも最有効使用の状態にあるとは言えない。また容積率に照らし、五階建ての収益ビルが建てられる所で鉄骨造2階建て

い状況だと宅地の市場性は大きく損なわれる。車両の進入が可能かどうか、資材やコンテナの置場などに活用できるかなど考慮するようになる。

地価公示などで行われる課税を概観すると、原価法・収益還元法・取引事例比較法の3方式を適用し、求められた各試算価格を調整して土地・建物それぞれの評価額を算出する。そして

ば、当然ながら稼得収益に差が生じ、収益還元法（直接法）による試算価格（収益価格）は低く算出される。これは最有効使用の状態にないことの証しである。

相続で引き継ぐ不動産は過去のいきさつや歴史を色濃く引きずっている場合が多い。相続人はそれをいかに処理して最有効使用の状态にもっていくか、いかに活用して最大の収益を上げ

最有効使用の原則と市場性

相続人に要求される活用策

「建物およびその敷地」が座(視点)は「市場性」で評価対象であれば、両者のあり、これについては種々

ツフが皆さまのご相談をお待ちしています。

不動產鑑定士 林愛州

物が、償却も終わり主を失
つて荒れ放題の空き家だと
すれば、建付減価を織り込
む必要が生じる。

にとると、幅員などの街路
条件、駅までの距離など交
通・接近条件、地盤や上下
水道施設などの環境条件、

▼相続セミナーのご案内
(無料)
4月3日(日)

この建付減価は一例であるが、その根底にある鑑定評価の視座（視点）が「最有効使用の原則」である。特に、接面街路の幅員が

講師：不動産コンサルタント・土地家屋調査士及び不動産鑑定士
問い合わせはシー・エフ

長期間空きフロアのある
収益ビルや空室の目立つ賃
4倍未満で特例措置も受け
られず、建築確認が下りな

- ・ネッツHPまで