

Q

不動産鑑定士は不動産の価格をどのように決めるのですか？

A

不動産の価格は一般の商品やサービスと同様、市場の需要と供給により決められます。しかし、不動産を売買してみなければ価格がわからないとなると、社会経済上、多大な不利益が発生してしまいます。

そこで、不動産鑑定士は合理的な市場になり代わって理論的に価格を判定しています。一般的には、不動産の価格形成の特徴に即して、

- ①原価方式
- ②比較方式
- ③収益方式

の三方式を併用して判定します。

①の原価方式は、対象不動産を新たに調達する場合の費用から、建物であれば経年等の減価額を控除して価格に接近する方法です。

②の比較方式は、付近で実際に売買された不動産の取引価格に街路・駅距離等の比較を行って、対象不動産の価格に接近する方法です。

③の収益方式は、対象不動産を賃貸した場合に得られる純収益を利回りで割り戻して価格に接近する方法です。最近話題の「DCF法」もこの収益方式になります。

収益性を重視して市場が形成される商業地においては、③の収益方式に重点を置いて価格を決定します。