

## No.003 不動産鑑定士は世の中に必要とされているのか

不動産鑑定士 堀田 勝己

当初執筆 1999 年

一部加筆、PDF 化 2004 年 3 月 22 日

- はじめに -

いささかセンセーショナルなタイトルではある。

鑑定評価とは何かということ突き詰めてゆくと、どうしてもこの疑問にぶつかってしまう。よく言われるように、鑑定評価が、単なる市場代行機能であるとするならば、適切なデータが多数揃いさえすれば、人間よりもコンピュータに計算させる方が、はるかに正確である。不動産鑑定士が、「計算機」に過ぎないのならば、その存在意義はなきに等しいと言えるであろう。そのような見解に対し、積極的にNOと反論するためには、単なる計算機以上の存在意義をアピールしなければならない。本稿では、鑑定評価とは何か、それによって求める正常価格とは何かという観点から、それを行う不動産鑑定士の存在意義について私見を述べる。

### 1. 不動産の鑑定評価とは

不動産の鑑定評価に関する法律（昭 38.7.16 法 152）第 2 条によれば、不動産の鑑定評価とは、「土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいう」とされている。

また、不動産鑑定評価基準（平 2.10.26、2 国鑑委第 25 号；不動産鑑定評価基準の設定に関する答申 / 以下「基準」という）総論第 1、第 3 節において、鑑定評価をめぐる、次のような記述がみられる（[注1](#)）。

「不動産の鑑定評価は、その対象である不動産の経済価値を判定し、これを貨幣額をもって表示することである」

「したがって鑑定評価は、高度な知識と豊富な経験及び的確な判断力とを持ち、さらに、これらが有機的かつ総合的に発揮できる練達堪能な専門家によってなされるとき、初めて合理的であって、客観的に論証できるものとなるのである」

「不動産の鑑定評価とは、合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を、鑑定評価の主体が的確に把握することを中心とする作業であるといつてよいであろう」

「不動産の鑑定評価とは、不動産の価格に関する専門家の判断であり、意見であるといつてよいであろう」

上記のうち、          は法律の規定に沿う鑑定評価の定義であるから、何らの疑問も差し挟む余地はない。

          については、鑑定評価が専門家によってなされるべきことを主張するものであり、専門家が行った鑑定評価は合理的かつ客観的であると同時に、主観的な判断であり意見でもあるという、自己矛盾する定義付けである。しかし、専門家の主観は客観性を備えるものだという、よく言えば能力の保証、悪く言えば過信あるいは形式論を述べているものであり、文脈的には矛盾しない。

さて、ここで問題となるのは、          である。

「合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」とは、基準総論第5、第3節にもあるとおり、正常価格といわれるものである。

つまり、          によれば、不動産の鑑定評価とは、正常価格を求めることを本則とするものであるということが出来る。

## 2.正常価格とは(1)～ありのまま(Sein)の価格論～

正常価格をめぐるのは、ありのまま(Sein)の価格なのか、あるべき(Sollen)価格なのかという議論がある。鑑定評価が、市場における価格形成メカニズムを代行する機能に過ぎないという見解に立てば、それによって求める価格は、ありのままの価格ということになるであろう。つまり、現実に成立している価格がすべてであって、それ以外に、あるべき価格などというものの存在を考慮する必要はない。

この考え方を採る場合、多数の市場データを収集、分析することによって、種々の偏り等を排した中位数的な価格を求めることが、鑑定評価の究極の目標ということになる。それは、誤解を恐れずに言えば、取引事例比較法至上主義である。

市場価格が、需要曲線と供給曲線との交点により均衡価格として定まるといふ、経済学の原点に帰れば、市場において成立している価格は、需要者価格と供給者価格の双方を反映していると言え、取引事例比較法は、他の2手法(収益還元法及び原価法)よりも高次に位置すると言ふことができる。

「基準」は、原価方式、比較方式、収益方式の3方式はどれも等しく重要であり、互いに軽重の関係はないとの立場をとっているが、比較方式には、市場において成立した価格に着目するという事後的な性格があり、他の2方式には事前的な性格があるとすると、それらは本来等しい次元の議論ではないことになる。

そもそも市場が完全に機能していて、常に合理的な均衡価格が達成しているとする、その結果である実際の取引価格のみに着目すれば良いのであって、収益価格や積算価格を求めた所で、結果はすべて一致するはずである。ところが、「基準」で述べられているとおり、不動産は合理的な市場を持つことが困難であり、価格にもその反映が認められるのであるから、3方式による価格は、通常一致しない。そこで、3方式を併用せよという要請が生じてくる。しかし、市場が不完全で、均衡価格が自然に達成されないから、その均衡価格を探る必要があるのであり、未知なる均衡価格を探るためには、需要者価格と供給者価格の2者を分析すればいいのではないかと考えられるが、市場における事後的な取引

価格のみを無数に分析することによっても、同等の結果は得られるはずである。

従って、正常価格をありのままの価格と捉える立場からは、市場が不完全で均衡価格が達成されない場合であっても、やはり常に実際の「現象」としての取引価格に着目し、多数の分析を経ることによって、異常な事情等を排した、中庸値的な価格を求めることに専念すればよい。それは、自らを取引価格分析マシンと化すことであり、そのような役割として不動産鑑定士が存在しているのだとすれば、コンピュータにはかなわないということになってしまう。

### 3. 正常価格とは(2) ~ あるべき(Sollen)価格論 ~

一方、正常価格を、完全競争市場において達成される均衡価格として捉える場合、現実の不完全市場で成立するのとは違う、言うなれば理想的な「あるべき価格」ということになる。

鑑定評価の世界における古典的書物ともいえるべき、櫛田 [ 1966 ] によれば、「買手の払う犠牲と、売手の払う犠牲が等しいと思われるとき」市場における取引が成立するのであり、そのときの価格を、正常価格と呼ぶのであるという見解が示されている。それは、売手、買手の双方が得はしないが損もしない価格として、誰にでも通用し、誰もが納得する価格であるとも述べられている。(同書 p41-42)

この櫛田の定義は、いささか抽象的あるいは文学的な表現ではあるが、「買手の払う犠牲と売手の払う犠牲が等しい」あるいは「買手、売手の双方が得はしないが損もしない価格」とは、部分均衡分析における買手の需要曲線と売手の供給曲線との交点により均衡価格として達成される状態を指しているものと解釈することができる。もっとも、そこには各取引の場面における買手と売手がそれぞれ有する個別事情を排除するという前提条件は付されていないので、各人の直面する事情を反映した価格であると読み取ることができる。しかしながら、「誰にでも通用し、誰もが納得する価格」であるためには、もはや他人の厚生を害することなしには当事者の厚生を高めることはできないというパレート効率的な状態でなければならない。つまり、取引における不合理な個人的事情(社会厚生を最も高めるべき均衡価格の成立を阻害する条件)は排除されねばならない。

以上のような解釈は、昭 44.9.29 建設省住宅地審発第 15 号;不動産鑑定評価基準の設定に関する答申(以下「旧基準」という)の公式な解説書である鑑定評価理論研究会 [ 1970 ] による次のような記述によっても正当化されるであろう。

同書によれば、正常価格とは、

「市場統制等がなく、需要、供給が自由に作用する市場において、市場の事情に十分に通じ、かつ、特別の動機を持たない多数の売り手と買い手が存在する場合に成立すると認められる価格」(同書 p66)

であるとされ、

「このような価格は、自由市場という場を経ることによって、個人の主観的、特殊な事情が捨象されており、普通一般の用途に供する者にはだれにでも妥当する客観的な交換価値を表すものであって...」(同書 p66)

と説明されている。

ところで、あるべき価格論に対しては、次のような批判がある。

世の中に存在しないものを求めても、世の中の役には立たない。鑑定評価は、理想論であってはならない。

至極当然な言説である。しかし、正常価格を、あるべき価格と位置付けたからと言って、それが直ちに机上の空論を展開することになるのであろうか。

ここで、もう一度、基準総論第 1 における不動産の価格をめぐる議論についてみてみよう。

一般に、財の価格にはいわゆる 3 面性がある。不動産にも効用、相対的稀少性、有効需要の 3 者があり、これらの相関結合によって生ずる経済価値を貨幣額で表示したものが価格である。しかし、不動産、なかんずく土地には自然的特性と人文的特性という、いわば相反する性質があり、また、不動産の現実の価格は、個別の取引の事情に左右されがちであり、他の一般の財におけるような市場を持つことが困難である。従って、不動産の適切な価格を求めるためには、鑑定評価活動が必要となる。

これが、基準及び現時点における基準の公式な解説書である鑑定評価理論研究会 [ 1991 ] ( 前掲鑑定評価理論研究会 [ 1970 ] においても同様 ) において、不動産の特性から鑑定評価の必要性を導き出している論理展開である。

以上の記述を見る限り、正常価格は、不動産市場の歪みを排した、いわばピュアな均衡価格であると言うことができる。市場の自由な取引に任せておいたのでは、均衡は達成されないので、不動産価格の適正なあり所を指摘する作業が鑑定評価であるということになる。

しかし、そのようなことが現実に可能であるのか。仮に可能であったとしても、そのようにして求められた価格は、現実を遊離したものではないのかという疑問を拭い去ることは難しい。

#### 4. 不動産鑑定士の役割とは

本稿第 2 節冒頭において、鑑定評価が市場代行機能であるとするならば、求める価格は、ありのままの価格ということになると述べた。この場合、市場という言葉が指しているのは、不動産の現実の市場であり、不完全な市場ということになる。

しかしながら、この「市場」を、完全競争市場と解釈した場合、それを代行するとは、あるべき価格の指向ということになる。

このように考えると、Sein 論と Sollen 論との違いは、「市場」という語の解釈の違いであると言える。

もし、市場の歪みもすべてありのまま捉えて、現実だけを映し出せば良いという完全なる Sein 論者がいたとすれば、その役割は、早晚機械に取って代わられるであろう。

もし、市場の歪みをすべて排して、理想の価格を導き出そうとする完全なる Sollen 論者がいたとすれば、その目標は、現実には達せられないであろう。

どのような財にも、経済学で想定するような完全競争市場など実は存在しないのである



が、市場参加者の能力や属性の多様性、情報の非対称性、そして何よりも不動産そのものが持つ性質により、不動産市場は、特に不合理な価格形成がなされやすい状態にあると言える。

門脇 [ 1972 ] は、旧基準の正常価格の定義である「合理的な自由市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」に関し、「合理的な自由市場」とは想定上のものであり、「形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」とは、適正な理論価格であるとの見解を示し、それは、「三方式を適用して求めた理論的帰結としての適正な価格」であると述べている。(同書 p49-50)

このような見解に立てば、鑑定評価とは、想定上の市場を前提とした理論価格を求めることであるということになるが、高島 [ 1991 ] が指摘するように、「評価作業という実践活動において、現存しない市場をどのように想定し、評価の資料をどこから入手するのかという疑問が生ずる」(同書第 3 章 ; 正常価格についての統計学的解釈、p58) のは当然である。

高島 [ 1991 ] は、続けて、「したがって、正常価格が成立する市場の条件は、完全競争市場における原子的競争というような理想の状態ではなく、売り手も買い手も独占的な支配力を持たない程度の消極的な意義において理解すべき」であり、「正常価格が成立する市場は現実に存在しえないものではなく、合理的な自由市場とは、何らの制限も圧力も存しない売手と買手が合理的な行動をとることを前提とする市場であるといつてよいと思われる」としている。(同書第 3 章、p59-60)

この解釈だけを見れば、あるべき価格論を巧妙に回避しているだけのようにも見えるが、更に進んで同書が提唱するように、実践活動たる鑑定評価においては、統計的手法によって市場価値(market value)に接近する方法が推奨されるであろう。即ち、取引事例が大量に存在するのであれば、それらの価格の分布は、正規分布によって近似できるであろうから、その平均値から一定のレンジ内の価格が、市場価値を表しているものと解釈することができる。取引事例比較法は、少数の取引事例 (= 標本) から母集団の中心値を推定する作業ということになる。この作業は、場所系列 (= ヨコの広がり) 及び時系列 (= タテの繋がり) の分析の併用により行われる必要がある。

しかし、この考え方は、ありのままの価格論の枠内にあり、総体としての森を見よ、個々の木に惑わされるな、と言っているに過ぎないのであって、新しい考え方を提唱しているわけではない。そもそもバブル期のような状況下では、現実の取引価格の大多数が、過度の価格上昇期待によって形成されているのであり、統計的手法によって、投機的要素を排除することは事実上不可能であろう。それでも、ただありのままを捉えさえすれば良いという考え方もありうる。その場合、バブル現象も市場で起こっている事実として容認することになる。

不動産鑑定士もバブルに加担していたのではないかという批判が一時期あったが、ありのままの価格論を貫徹するならば、少なくともバブルを抑止する機能は鑑定評価にはなく、地価高騰に対し不作為という意味において、バブルに加担したということになる。そのような現状追認をするだけの役割ならば、統計処理をするコンピュータで十分と言われても仕方がないであろう。

現行の「基準」が、土地基本法 ( 平成 12.22 法 84 ) の精神に基づき、土地の投機的取引

を厳しく排除するよう求めているのは、不動産鑑定士に対し、バブル現象等の抑止力たらんことを期待してのことではないのか。そうであるならば、我々は単なる計算機であってはなるまい。もちろん、あるべき価格という理想の追求が奨励されるものではない。不完全なる不動産市場の特性を十分把握した上で、地価のファンダメンタルズからの乖離に対し、進んで警鐘を鳴らす程度の役割を、“あの時代”には担うべきではなかったか（[注2](#)）。

筆者はここで敢えて、あるべき価格論の立場をとることを表明する。しかし、それはこの世に存在しない机上の空論的価格を求めるべきことを意味しない。現実の不動産市場の不完全性を前提とした上で、その場合に万人が妥当と認める価格というものが存在するはずだからである（[注3](#)）。そのベースとなるのが、不動産市場を取り巻くファンダメンタルズに基づく価格であり、その不動産から得られる収益と、将来における収益の成長期待に裏付けられるものである（[注4](#)）。収益率は、確率変数として捉えられるから、地域毎、類型毎、用途毎に投資収益率等のデータの蓄積と、リアルタイムでのそれらの開示が進めば、平均・分散アプローチなどの証券投資分析ではなじみ深い手法が有用となるであろう。

不動産と金融との垣根が今後益々低くなるにつれて、市場における結果としての元本の取引価格を指標とする価値判断から、将来にわたる収益期待を指標とする価値判断へとシフトしてゆくものと思われる。証券化、小口化等の進展により、ポートフォリオの組成も可能となれば、機関投資家ばかりでなく、個人投資家も収益目的で不動産投資を行うことが一般化するかもしれない。

その流れの中であって、単なる市場表層の代弁者ではなく、不動産市場の水先案内人的役割が担えれば、不動産鑑定士の存在意義は十分にあると言えるのではないだろうか。

---

**注1：**本稿は、当初執筆時点で施行されていた不動産鑑定評価基準（平成2年改正）を前提として書かれているため、その後の改正で一部符合しなくなっている部分がある。その点をご了承のうえお読み頂きたい。

**注2：**バブルの初期段階からその異常性に警鐘を鳴らしていた方々が、鑑定士の中にも少数ながら存在していたことを付言しておく。

**注3：**大野・谷澤・渡辺[1971]は、米国の鑑定理論家の見解が、正常価格は現実の市場において一定の市場価格あるいは市場価格の平均値が最善の尺度になるという考えと、これとは反対に、正常価格は正常な市場価格とは別個のものであり、一定の条件を満たした上で売り希望者と買い希望者が対峙している場合において成立する価格であるという考えに大きく2分されていることを紹介した上で、「両立場を止揚し総合したものにおいて概念しなければならない」という見解を示している。「正常価格とはある条件のもとにおいては現実においてもなりたつと考えられる市場価格であるといつてよいであろう」とも述べている。

筆者の立場は、いわばこれを敷衍したものであり、現実には常に真実とは限らないが、真実は現実の中にあると考える。両者は、同書のようなアウフヘーベンすべき対峙した関係ではなく、あるべき価格は、通常、市場の中に存在するはずであるが、市場価格が総体として常軌を逸脱する場合には、羅針盤としての役割を果たすものと考えている。

**注 4**：現実には、不動産の効用を収益だけで表現することは不可能である。従って、金銭で計量化できない効用を持つ不動産（例えば、住宅地）については、この定義は不適切である。しかし、ある特定の土地の価格を時系列的に追った場合に、価格変動がファンダメンタルズを乖離していないかどうかを検討することはできる。

---

< 引用文献 >

- ・大野喜久之輔・谷澤潤一・渡辺秀治『新 鑑定評価基準の研究』文雅堂銀行研究社、1971年
- ・門脇醇『不動産鑑定評価要説』税務経理協会、1972年
- ・鑑定評価理論研究会『解説 不動産鑑定評価基準』住宅新報社、1970年
- ・鑑定評価理論研究会『要説 不動産鑑定評価基準』住宅新報社、1991年
- ・櫛田光男『不動産の鑑定評価に関する基本的考察』住宅新報社、1966年
- ・高島秀夫『現代不動産評価論 - 隣接諸科学との接点』清文社、1991年

---

2004年3月22日一部加筆

<http://www.kanteishi.net/>