

## 不動産の鑑定評価に関する理論・問題と解説

### まえがき

本書は、平成 18 年から平成 29 年までの不動産鑑定士試験短答式試験「不動産の鑑定評価に関する理論」の問題について、主として、平成 26 年 5 月 1 日一部改正の不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項、不動産鑑定評価基準に関する実務指針をもとに解説したものである。

解説は、基本的に現在施行されている基準及び基準運用上の留意事項である。必要な部分については、改正前の基準及び留意事項を併記している。

このほか、「不動産の鑑定評価に関する理論」の基本的な事項については、解説書及び資料を明記して解説している。

引用した解説書及び資料の略記例は次のとおりである。

#### 解説書及び資料

#### 略記例

- 1 不動産鑑定評価基準(平成 26 年 5 月 1 日一部改正) …………… 「基準」
- 2 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項(平成 26 年 5 月 1 日一部改正) …… 「留意事項」
- 3 不動産鑑定評価基準に関する実務指針 …………… 「基準実務指針」

#### — 平成 26 年不動産鑑定評価基準改正部分について —

平成 26 年 9 月、不動産鑑定士が鑑定評価の実務を行うに当たり、原則として準拠すべき指針として、公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 鑑定評価基準委員会が公表したもので、鑑定評価を活用する市場関係者をはじめとする広範な関係者の参考資料（その適正さを確認するための指針等）としての位置づけも有することとなるものとされている。不動産鑑定評価基準改正に関する解説の基本資料である。

- 4 価格等調査ガイドラインの取扱いに関する実務指針 …… 「ガイドライン基準実務指針」  
不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドラインの取扱いに関する実務指針 平成 26 年 9 月、公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 鑑定評価基準委員会が公表したもの。
- 5 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（案） …………… 「中間報告」  
平成 2 年 7 月 2 日、不動産鑑定評価基準検討小委員会から土地鑑定委員会委員長に「不動産鑑定評価基準の改正について(中間報告)」が提出された。このとき、別紙 2 として公表されたのがこの「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項(案)」である。不動産の鑑定評価に関する理論の基本的な事項について解説した資料である。
- 6 国土利用計画法の施行に際し不動産の鑑定評価上とくに留意すべき  
事項について（建議書）昭和 49 年 11 月 6 日国鑑委第 5 号 …………… 「建議」

- 7 解説不動産鑑定評価基準 …………… 「解説」  
昭和 53 年 4 月 20 日発行 (株)住宅新報社  
監修 国土庁土地局地価調査課 編著 鑑定評価理論研究会  
昭和 44 年の不動産鑑定評価基準の解説書。
- 8 要説 不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン …………… 「要説」  
2015 年 4 月 3 日改題版発行 (株)住宅新報社  
監修者 公益社団法人 日本不動産鑑定協会士協会連合会  
編著者 公益社団法人 日本不動産鑑定協会士協会連合会  
鑑定評価基準委員会
- 9 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価 …………… 「区分所有建物」  
平成 5 年 4 月 16 日 5 国土地第 136 号 国土庁地価調査課長より社団法人日本不動産鑑定協会  
会長に送付された、不動産鑑定評価実務標準化研究会の報告書で、区分所有建物の鑑定評価に  
関する基本資料である。
- 10 開発法に係る鑑定評価手法について …………… 「開発法」  
平成 16 年 11 月 社団法人 日本不動産鑑定協会開発法に関する基本資料である。
- 11 担保不動産の鑑定評価（改訂版） …………… 「担保不動産」  
平成 18 年 1 月 社団法人 日本不動産鑑定協会担保不動産の鑑定評価に関する基本資料である。
- 12 証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針 …………… 「証券化実務指針」  
平成 26 年 11 月 26 日 改正初版  
編集・発行 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会  
平成 26 年の鑑定評価基準等の改正等を踏まえ、平成 21 年の実務指針を改正したものである。
- 13 平成 21 年 証券化対象不動産の鑑定評価に係る実務指針 …………… 「旧証券化実務指針」  
平成 21 年 6 月 社団法人日本不動産鑑定協会 証券化鑑定評価委員会不動産鑑定士及び不動産  
鑑定業者が、証券化対象不動産の鑑定評価を行うにあたり、指針とすべきものとして、公表さ  
れたもので、鑑定評価を活用する証券化市場関係者をはじめとする広範な関係者の参考資料と  
しての位置づけも有する。
- 14 改訂 8 版不動産評価ハンドブック《複利表》 …………… 「不動産評価ハンドブック」  
2006 年 5 月 30 日発行 株式会社大成出版社  
編財団法人日本不動産研究所

1 から 14 以外の解説書及び資料については、該当箇所で明記した。

解説書及び資料からの引用は、著作権法第 32 条に準拠している。

改正前の不動産鑑定評価基準（平成 21 年 8 月 28 日一部改正）、不動産鑑定評価基準運用上の留  
意事項（平成 22 年 3 月 31 日一部改正）については、必要な個所で改正前として表示した。

平成 14 年より前の不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項については、

該当箇所では明記した。

不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（以下「基準等」という。）は、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一基準であるとともに、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年 7 月 16 日法律第 152 号）第 40 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき不当な不動産の鑑定評価についての懲戒処分を行う際の判断根拠となるものである（公表当時のまま）。

これは、平成 14 年 7 月 3 日国土第 83 号の 3、社団法人日本不動産鑑定協会会長あて、国土事務次官の「不動産鑑定評価基準等の改正について（通知）」の内容の一部である。

ここで述べられていることは、基準等の最も基本的な性格である。

試験問題の正誤の判断基準は、基準等であるが、不動産の鑑定評価に関する理論短答式試験問題には、基準等で正解が導けない問題がある。

疑義のある試験問題については、基準等及び法令並びに前述の 3 から 14 の解説書等をもとに解説している。

受験対策で最も重要なことは、考えながら過去問と基準等を正確に読むことである。

考えながら、読む、書く、計算する、みなできると思っているが、この基本を基本どおり繰り返すことが最も難しいことである。不動産鑑定士試験は、考えながら、読む、書く、計算する能力が問われる試験である。試験の最良の参考書は過去問である。

平成 29 年 6 月 12 日

不動産鑑定士 山田 哲雄

本書の構成は次のとおり。

1 平成 18 年から平成 29 年

不動産鑑定士試験短答式試験 不動産の鑑定評価に関する理論・問題と解説

2 平成 18 年から平成 29 年

不動産鑑定士試験短答式試験 不動産の鑑定評価に関する理論・問題と解説（選択肢別）

平成 18 年から平成 29 年までの問題と解説を各年選択肢別（一問一答形式）に編集したもの。  
選択肢別に編集できない問題は 1 と同じ形式としている。

3 付属資料

前記 5 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（案）

前記 6 国土利用計画法の施行に際し不動産の鑑定評価上とくに留意すべき  
事項について（建議書）昭和 49 年 11 月 6 日国鑑委第 5 号

区分地上権に関する資料

不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項、不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン及び同運用上の留意事項などのほか、不動産の鑑定評価等については、国土交通省ホームページ、土地総合情報ライブラリーを参照。

とくに、[定期借地権にかかる鑑定評価上の課題整理\(平成 24 年 3 月\)](#)

[継続賃料にかかる鑑定評価上の課題整理\(平成 24 年 3 月\)](#)

[定期借地権にかかる鑑定評価の方法等の検討\(平成 25 年 3 月\)](#)

[継続賃料にかかる鑑定評価の方法等の検討\(平成 25 年 3 月\)](#)

などは、改正後の「基準実務指針」のもとになっている資料であり、読んでおく必要がある。