

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

〔問題 1〕 不動産とその価格に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 不動産に経済価値が認められるためには、その不動産に有用性があり、そしてその不動産を入手するためには対価を支払う必要があり、さらにその不動産を購入できる買い手が存在しなければならない。

ロ 不動産の価格と不動産に影響を及ぼす自然的、社会的、経済的及び行政的な要因との関係における二面性とは、これらの要因の価格への作用が、不動産が構成する地域ごとにそれぞれ異なるとともに、同種の地域に対しては同質的な影響を与えるという性質を意味する。

ハ 土地は、それ自体では固定的で硬直的であるものの、われわれが土地を生活の中で利用するに際しては、可変的で伸縮的であるという性格を有する。

ニ 不動産の地域性とは、不動産は他の不動産とともにある地域を構成して、これに属するものであるということの意味する。

ホ 不動産の地域性によれば、不動産の構成する地域は、特定の自然的条件及び人文的条件を共通とすることにより他の地域と区別されるべき特性を有するものであるが、これは鑑定評価上の用途的地域とは異なる概念である。

- (1) イとロ
- (2) イとニ
- (3) ロとホ
- (4) ハとニ
- (5) ハとホ

正解 (3)

イ 正しい。

不動産の経済価値に関する内容である。不動産に有用性に、不動産に対してわれわれが認める効用も含まれるという考えである。

不動産の価格は、一般に、

- (1) その不動産に対してわれわれが認める効用
- (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ある。

- (1) その不動産に対してわれわれが認める効用

土地の自然的特性である地理的位置の固定性及び個別性（非同質性、非代替性）の反映から不動産には財の同質性がない。

不動産が財として取引される場合、その用途、位置、面積、環境等について、われわれが同等の効用を有すると認める不動産相互間では代替性が認められる。われわれが認める効用とは、居住、商業活動、工業生産活動等の用に供することによる効用が不動産に対して認められることである。

(2) その不動産の相対的稀少性

地理的位置の固定性及び個別性による個々の不動産の稀少性は、われわれが同等と認める効用をもとに相対的となる。土地は、不増性から総量不変であるが、用途の転換の可能性から用途別の面積は可変であり、土地の供給は相対的に限定されている。

土地は費用をかけての埋立、干拓等による以外増加させることはできない。

用途の転換による土地の供給は、造成、土地利用の前提となる道路、供給処理施設等の整備に費用を必要とすることから、同等の効用を有すると認められる土地を新規に供給、再調達することができる場合、費用性に基づくその土地の経済価値の判定が可能となる。

不動産の供給には、土地の高度利用による同等の効用を有すると認められる不動産の供給があるが、この高度利用においても必要なのは費用である。

この費用という概念は、われわれが同等の効用を有すると認める不動産を供給、取得するために費やされる価値であり、その不動産の価格の実体を形成する。

建築、造成等によって再調達することができる不動産の価格を判定する場合、その不動産の価格の実体をなす原価（費用）に着目して判定することが可能となる。

相対的希少性については、手に入れるための対価等だけでなく、供給するための対価等も含むものである。

(3) その不動産に対する有効需要

土地の自然的特性である、地理的位置の固定性、個別性（非同質性、非代替性）の反映から、財の同質性がない不動産に対する需要と供給は、われわれが同等と認める不動産の効用を前提に成立する。

不動産に対する有効需要とは、われわれが同等の効用を有すると認める不動産の供給に対して購買力のある需要者が存在することである。

ロ 誤り。

不動産の価格と自然的、社会的、経済的及び行政的な要因との関係は、不動産の価格が、これらの要因の影響の下にあると同時に選択指標としてこれらの要因に影響を与えるという二面性を持つものである。同種の地域に対しては同質的な影響を与えるという性質は、一般的要因の地域指向性又は偏向性である。

不動産の経済価値は、基本的にはこれら三者を動かす自然的、社会的、経済的及び行政的な要因の相互作用によって決定される。不動産の価格とこれらの要因との関係は、不動産の価格が、これらの要因の影響の下にあると同時に選択指標としてこれらの要因に影響を与えるという二面性を持つものである。

一般的要因の地域指向性又は偏向性は、一般的要因の影響を受けたわれわれの土地、不動産に対する働きかけにみられるものである。

自然的な要因を所与に、社会的、経済的及び行政的な要因の影響を受けて、われわれは、不動産の価格を選択の主要な指標として土地に対して働きかけを行い、不動産として構成する。構成された不動産（居住、商業活動、工業生産活動等に供される建物等及びその敷地）は外部的に所与となり、他の不動産とともに一定の地域を形成する。

このような地域は、都市等の内部に形成されると同時に、われわれが居住、商業活動、工業生産活動等の社会生活及び経済活動を営む生活・活動空間となり、居住用の不動産、商業用の不動産、工業用の不動産等が建ち並び一定の地域を構成していく過程で、既にあった道路、交通施設等を含め街路、道路ばかりでなく文教施設、公共施設、官公署等が整備され、われわれの生活と活動とに貢献する。

このように構成される地域は、そのいずれもが、個別の不動産の場合と同様に、特定の自然的条件及び人文的条件との関係を前提とする利用のあり方の同一性を基準として理解されるものである。用途的観点から区分される用途的地域は、その用途性（利用のあり方の同一性）に応じた区分が可能であり、用途性により区分される地域の概念が地域の種別である。

一般的要因の影響を受けるわれわれの用途的地域における土地、不動産に対する働きかけは、用途的地域に係る土地利用に関する計画及び規制の状態（都市計画法、建築基準法等）を所与として、同種地域には同質的な働きかけをするものである。一般的要因の地域的指向性又は偏向性とはこのような意味のものである。

このようななかで、社会的要因である人口の状態、家族構成及び世帯分離の状態、経済的要因である貯蓄、消費及び投資の水準、技術革新及び産業構造の状態、交通体系の状態等、行政的要因である土地利用に関する計画、規制の状態等が変動することにより、不動産の価格も不動産の価格を選択の主要な指標として決定される不動産のあり方も影響を受ける。

不動産の価格は、自然的、社会的、経済的及び行政的な要因の影響の下にあると同時に、外部的に所与となる不動産のあり方を通じてこれらの要因に影響を与えるという二面性を持っている。

ハ 正しい。

土地の自然的特性及び人文的特性の内容である。

土地は他の一般の諸財と異なって次のような特性を持っている。

- (1) 自然的特性として、地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、不増性、個別性（非同質性、非代替性）等を有し、固定的であって硬直的である。
- (2) 人文的特性として、用途の多様性（用途の競合、転換及び併存の可能性）、併合及び分割の可能性、社会的及び経済的位置の可変性等を有し、可変的であって伸縮的である。

自然的特性

① 地理的位置の固定性

広い意味では、日本の国土全体の地理的位置の固定性。

われわれは併合及び分割の可能性をもとに、土地を一定の広さに区画して利用する。一定の広さに区画された個々の土地の東経何度何分、北緯何度何分という地理的な位置は固定している。

② 不動性（非移動性）

地理的位置の固定性を含めて動かない。

③ 永続性（不変性）

土地には永続性があり、自然の侵食を除き消滅することはない。

④ 不増性

わが国の国土面積は約 37 万平方キロメートル（総量不変）であるが、用途の転換の可能性から用途別の面積は可変である。

⑤ 個別性（非同質性、非代替性）

地理的位置の固定性から他と同一の土地がなく、土地には財の同質性がない。土地が財として取引される場合、その用途、位置、地積、環境等について、われわれが同等の効用を有すると認める土地相互間では代替性が認められる。

人文的特性

人文的特性は土地に対してわれわれが働きかけをする場合の可能性としての特性である。

① 用途の多様性（用途の競合、転換及び併存の可能性）

都市計画法、建築基準法等の制限内で、土地は多種類の用途（建築基準法別表二参照）に供することができる可能性としての特性で、土地の高度利用により、住居系、商業業務用の用途の競合、併存が可能である。また、農地を宅地に転用するようにその用途を転換することが可能である。

② 併合及び分割の可能性

一定の広さに区画した土地は、必要に応じて合筆及び分筆が可能であり、合筆後及び分筆後も土地は効用を発揮する。

③ 社会的及び経済的位置の可変性

社会的、経済的及び行政的な要因の変動により、不動産の属する地域は固定的なものではなく、公法上の規制の制限内で用途的地域の構成分子である土地の最適な利用形態及びその土地の社会的及び経済的な有用性は変化する。

ニ 正しい。

不動産の地域性の内容である。

不動産は、また、その自然的条件及び人文的条件の全部又は一部を共通にすることによって、他の不動産とともにある地域を構成し、その地域の構成分子としてその地域との間に、依存、補完等の関係に及びその地域内の他の構成分子である不動産との間に協働、代替、競争等の関係にたち、これらの関係を通じてその社会的及び経済的な有用性を発揮するものである（不動産の地域性）。

ホ 誤り。

不動産の地域性及び地域の特定期で述べられている、「不動産の集合という意味において、個別の不動産の場合と同様に、特定の自然的条件及び人文的条件との関係を前提とする利用のあり方の同一性を基準として理解されるもの」というのは、用途的観点から区分される用途的地域のことである。

不動産は、また、その自然的条件及び人文的条件の全部又は一部を共通にすることによって、他の不動産とともにある地域を構成し、その地域の構成分子としてその地域との間に、依存、補完等の関係に及びその地域内の他の構成分子である不動産との間に協働、代替、競争等の関係にたち、これらの関係を通じてその社会的及び経済的な有用性を発揮するものである（不動産

産の地域性)。

このような地域には、その規模、構成の内容、機能等に従って各種のものが認められるが、そのいずれもが、不動産の集合という意味において、個別の不動産の場合と同様に、特定の自然的条件及び人文的条件との関係を前提とする利用のあり方の同一性を基準として理解されるものであって、他の地域と区別されるべき特性をそれぞれ有するとともに、他の地域との間に相互関係にたち、この相互関係を通じて、その社会的及び経済的位置を占めるものである（地域の特性）。

〔問題 2〕 不動産の鑑定評価に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 土地の相続や有効利用等に関する相談業務で、不動産の経済価値を貨幣額に表示しないものは、不動産の鑑定評価に該当しない。

ロ 現実の不動産取引には個別的な事情が多く存在し、取引価格から不動産の適正価格を求めることが困難であるが、不動産鑑定士は個別的な事情を含むすべての取引価格を適正な価格に補正することができる。

ハ 不動産の鑑定評価に必要な資料の収集は、価格形成要因の分析や鑑定評価手法の適用以前に行い、これらの作業と同時に行うべきではない。

ニ 不動産の価格に関する諸原則は、対象不動産の種別及び類型に関わらず指針とすべき法則性を示したものである。

ホ 不動産の鑑定評価の結果は、必要な関連諸資料の収集整理の状態やこれら諸資料の分析解釈の仕方により異なる可能性がある。

- (1) イとロ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ハとニ
- (5) ニとホ

正解 (3)

イ 正しい。

不動産の経済価値を貨幣額で表示しないものは、不動産の鑑定評価ではない。

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。

ロ 誤り。

不動産鑑定士が、個別的な事情を含むすべての取引価格を適正な価格に補正することはできない。

取引事例に係る取引が特殊な事情を含み、これが当該取引事例に係る価格に影響を及ぼしているときは適切に補正しなければならない。特殊な事情とは、正常価格を求める場合には、正常価格の前提となる現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる諸条件を欠くに至らしめる事情のことである。

ハ 誤り。

不動産の鑑定評価に必要な資料の収集は、価格形成要因の分析や鑑定評価手法の適用以前に限られるものではない。

鑑定評価に必要な資料は、おおむね確認資料、要因資料、事例資料に分けられる。

確認資料、要因資料および事例資料という分類は、資料の収集、整理の便宜上、一応の分類

を示したものであつて、絶対的なものではないということである。たとえば、事例に係る不動産を確認するために必要な確認資料および事例に係る不動産に関する要因資料（地域資料および個別資料）は、事例に関する資料という意味では、事例資料の一部を構成しているとも考えられる（「解説」144頁、145頁）。

ニ 正しい。

不動産の価格に関する諸原則は、不動産の鑑定評価において、指針とすべき法則性を示したものである。

不動産の価格に関する諸原則は、一般の経済法則に基礎を置くものであるが、このうち、予測の原則及び変動の原則は不動産の価格の動向分析の基礎となっているものである。

また、最有効使用の原則、均衡の原則及び適合の原則は、不動産の鑑定評価に固有の原則である。最有効使用の原則は不動産の価格の形成に関する最も基本的な法則性を示すとともに、不動産の鑑定評価によって求める価格の前提となる不動産の使用方法に関する原則であり、均衡の原則は構成要素の組合せの均衡により、適合の原則は属する地域との関係における均衡により、最有効使用の状態を判定するために相互に関係の深い原則といえる（「中間報告」）。

ホ 正しい。

不動産の鑑定評価は、鑑定評価に必要な関連諸資料の収集整理の適否及びこれらの諸資料の分析解釈の練達の程度に依存するものであることから、同一の不動産の鑑定評価の結果が、鑑定評価の主体により異なることもある。

〔問題 3〕 不動産鑑定士の責務に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 高度な知識と豊富な経験と迅速な判断力とが有機的に統一されて、初めての的確な鑑定評価が可能となるのであるから、不断の勉強と研鑽とによってこれを体得し、鑑定評価の進歩改善に努力すること。
- ロ 依頼者に対して鑑定評価の結果を分かり易く誠実に説明を行い得るようにするとともに、社会一般に対して、実践活動をもって、不動産の鑑定評価及びその制度に関する理解を深めることにより、不動産の鑑定評価に対する信頼を高めるように努めること。
- ハ 不動産の鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害に関わる場合を除き、公平妥当な態度を保持すること。
- ニ 不動産の鑑定評価に当たっては、専門職業家としての注意を払わなければならないこと。
- ホ 自己の能力の限度を超えていると思われる不動産の鑑定評価を引き受け、又は縁故若しくは特別の利害関係を有する場合等、公平な鑑定評価を害する恐れのあるときは、原則として不動産の鑑定評価を引き受けてはならないこと。

- (1) イとロ
- (2) イとハとホ
- (3) ロとニとホ
- (4) イとロとニとホ
- (5) すべて正しい

正解 (3)

イ 誤り。

迅速な判断力ではなく、的確な判断力である。

高度な知識と豊富な経験と的確な判断力とが有機的に統一されて、初めての的確な鑑定評価が可能となるのであるから、不断の勉強と研鑽とによってこれを体得し、鑑定評価の進歩改善に努力すること。

ロ 正しい。

不動産鑑定士が遵守すべき事項である。

依頼者に対して鑑定評価の結果を分かり易く誠実に説明を行い得るようにするとともに、社会一般に対して、実践活動をもって、不動産の鑑定評価及びその制度に関する理解を深めることにより、不動産の鑑定評価に対する信頼を高めるよう努めること。

ハ 誤り。

不動産の鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害に関わる場合を除くのではなく、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公平妥当な態度を保持することが要請されている。

ニ 正しい。

不動産鑑定士が遵守すべき事項である。

不動産の鑑定評価に当たっては、専門職業家としての注意を払わなければならないこと。

ホ 正しい。

不動産鑑定士が遵守すべき事項である。

不動産鑑定士は、縁故若しくは特別の利害関係を有する場合等、公平な鑑定評価を害する恐れのあるときは原則として不動産の鑑定評価を引き受けてはならないが、鑑定評価を禁止されてはいない。

これは、倫理的な要請にとどまるものであつて、法律上は、このような特別の場合においても、不動産の鑑定評価を禁止しているわけではなく、ただ、その利害関係の内容を明示させることにより、不動産鑑定士等が、いかなる場合でも厳正な態度で鑑定評価に臨むことを期待しているのみである（「解説」153頁）。

不動産の鑑定評価に関する法律施行規則第38条、鑑定評価書の記載事項等で、「その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の対象不動産等に関する利害関係又は対象不動産等に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無及びその内容」が規定されている。

〔問題 4〕 不動産の種別に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 郊外路線商業地域に所在する2階建ての木造賃貸アパートの敷地に供されている土地は、商業地として分類される。
- (2) 対象地周辺の土地が、現実にマンションや店舗（スーパー、ドラッグストア等）の敷地利用に供されており、また、そのように利用されることが合理的と判断されるが、都市計画では準工業地域に該当するときは、対象地の種別は工業地として分類される。
- (3) 都市の通勤圏外に位置し、市街地的形態を形成するに至らない住宅地域に所在する畑は、住宅地として分類される。
- (4) 普通商業地域として分類される地域は、地方中小都市の中心商業地域及びこれに準ずる規模の商業地域で、日々又は月々の購買頻度の傾向を持つ日用品、最寄品等を取り扱う店舗等が連たんしている地域である。
- (5) 地域の種別は、その規模、構成の内容、機能等に応じた細分化が考えられるが、住宅地域には、戸建住宅を中心とした地域だけではなく、マンション等の中高層の共同住宅を中心とする地域もある。

正解 国土交通省の正解は(2)である。

(1) 正しい。

商業地域は、高度商業地域（一般高度商業地域、業務高度商業地域、複合高度商業地域）、準高度商業地域、普通商業地域、近隣商業地域、郊外路線商業地域に分類される。

土地の種別は、地域の種別に応じて分類される土地の区分である。

商業地とは商業地域のうちにある土地をいう。郊外路線商業地域に所在する貸家及びその敷地に供されている土地は、商業地である。

(2) 誤り。

不動産の鑑定評価における、用途的観点から区分される用途的地域の種別は、「何々の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域」という基準をもって行われている。

対象不動産の存する近隣地域の種別は用途的観点から区分されるものであり、都市計画法の用途地域とは異なるものである。

近隣地域が準工業地域の指定を受けていても、その地域の種別は、用途的観点から区分されるものであり、地域の種別及び土地の種別が工業地域、工業地となるのではない。

(3) 正しい。

土地の種別は、地域の種別に応じて分類される土地の区分である。

住宅地域に所在する畑は、住宅地である。現況が畑であっても、その土地の所在する用途的地域の種別が住宅地域である場合、その土地の種別は住宅地と観念されて、価格形成要因の分析が行われる。

(4) 国土交通省の正解では正しいものとなっている。

次の解説をもとに正しいものとしている。

普通商業地域は、地方中小都市の中心商業地域又はこれに準ずる規模の商業地域で、日々又は月々の購買頻度の傾向を持つ日用品、最寄品等を取り扱う店舗等が連たんしている地域である（「要説」51頁）。

「留意事項」の普通商業地域は、「高度商業地域、準高度商業地域、近隣商業地域及び郊外路線商業地域以外の商業地域であって、都市の中心商業地域及びこれに準ずる商業地域で、店舗、事務所等が連たんし、多様な用途に供されている地域」と規定されている。

「留意事項」では、「地方中小都市の中心商業地域及びこれに準ずる規模の商業地域」となっていない。

「要説」の解説が正しければ、例えば、東京都、大阪府に普通商業地域はないことになる。選択肢(4)は誤りである。

(5) 正しい。

土地の利用形態による住宅地域の分類である。戸建住宅を中心とする住宅地域、高度利用による分譲マンション等を中心とする住宅地域である。

〔問題 5〕 Bは、土地の所有者であるAとの間で事業用定期借地契約を締結の上、商業施設を建設し、当該施設をCへ賃貸していた。その後、売買によりBはAから当該土地の所有権を取得した。なお、売買時点における事業用定期借地契約の残存期間は17年であった。

この設例について、不動産の類型に関する次の記述のうち誤っているものはどれか。

- (1) 「自用の建物及びその敷地」は、売買時点後の現実の利用状態を前提とした場合における建物及びその敷地の類型である。
- (2) 「貸家及びその敷地」は、売買時点後の現実の利用状態を前提とした場合における建物及びその敷地の類型である。
- (3) 「建付地」は、売買時点後の現実の利用状態を前提とした場合における宅地の類型である。
- (4) 「借地権」は、売買時点前の現実の利用状態を前提とした場合における宅地の類型である。
- (5) 「底地」は、売買時点前の現実の利用状態を前提とした場合における宅地の類型である。

正解 (1)

(1) 誤り。

事業用定期借地契約

A土地所有者 ⇔ B借地権者 Bの借地権付建物⇒Cに賃貸
⇒ B土地(底地)を取得

AからBが取得したのは、事業用定期借地権が付着している当該宅地の所有権(底地)である。売買時点後の現実の利用状態を前提とした場合の建物及びその敷地の類型は、貸家及びその敷地である。

(2) 正しい。

事業用定期借地契約

A土地所有者 ⇔ B借地権者 Bの借地権付建物⇒Cに賃貸
⇒ B土地(底地)を取得

AからBが取得したのは、事業用定期借地権が付着している当該宅地の所有権(底地)である。売買時点後の現実の利用状態を前提とした場合の建物及びその敷地の類型は、貸家及びその敷地である。

(3) 正しい。

建付地の鑑定評価は、建物等と一体として継続使用することが合理的である場合において、その敷地について部分鑑定評価をするものである。

建付地とは、建物等の用に供されている敷地で建物等及びその敷地が同一の所有者に属している宅地をいう。

建付地は、建物等と結合して有機的にその効用を発揮しているため、建物等と密接な関連を持つものであり、したがって、建付地の鑑定評価は、建物等と一体として継続使用することが合理的である場合において、その敷地(建物等に係る敷地利用権原のほか、地役権等の使用収益を制約する権利が付着している場合にはその状態を所与とする。)について部分鑑定評価をするものである。

(4) 正しい。

事業用定期借地契約

A土地所有者 ⇔ B借地権者 Bの借地権付建物⇒C借地権付建物の賃借人
⇒ B土地（底地）を取得

売買時点でBが取得するのは、事業用借地権の付着する宅地（底地）の所有権であるから、事業用定期借地権は、売買時点前の宅地の類型である。

借地権とは、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）をいう。

(5) 正しい。

事業用借地権の付着する宅地の所有権である底地は、売買時点前の宅地の類型である。

事業用定期借地契約

A土地所有者 ⇔ B借地権者 Bの借地権付建物⇒C借地権付建物の賃借人
⇒ B土地（底地）を取得

〔問題 6〕 不動産の類型に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。なお、いずれの対象不動産も対象確定条件は現実の利用状況を所与とするものである。

イ 対象不動産は、賃貸借に供されているオフィスビルの所有権であるが、築後 50 年が経過している等の理由により、マンションへの建替えが最有効使用と判断された。この場合においては、不動産の類型を建付地として鑑定評価を行うべきである。

ロ 対象不動産は、賃借人によって平置きの間貸し駐車場として運営されている土地の所有権であるが、その最有効使用は店舗ビルの敷地と判断された。この場合においては、不動産の類型を底地として鑑定評価を行うべきである。

ハ 対象不動産は、ショッピングセンターを建築中の土地の所有権であるが、竣工後には賃貸借に供される予定である。また、同ショッピングセンターについては、既にメインテナントが決定しており建物賃貸借予約契約が締結されている。この場合においては、不動産の類型を貸家及びその敷地として鑑定評価を行うべきである。

ニ 対象不動産は、大手ホテルチェーンが所有し直接運営するホテル（客室総数 200 室）の所有権であるが、価格時点において 170 室が宿泊稼働している。この場合においては、不動産の類型を貸家及びその敷地として鑑定評価を行うべきである。

ホ 対象不動産は、都市郊外に所在する幹線道路沿いの土地の所有権であるが、その最有効使用は店舗の敷地と判断された。価格時点の 1 か月前に対象不動産について土地賃貸借契約が締結と同時に開始されており、賃借人はコンビニエンスストアを建設する予定である。この場合においては、不動産の類型を更地として鑑定評価を行うべきである。なお、価格時点において、当該土地に建物等の定着物存在しないものとする。

- (1) ロとニ
- (2) イとハとホ
- (3) ロとニとホ
- (4) イとハとニとホ
- (5) すべて誤っている

正解 (5)

イ 誤り。

現実の利用状況を所与とする対象確定条件であるから、対象不動産の類型は、貸家及びその敷地である。不動産の類型を建付地として鑑定評価を行うことはできない。

ロ 誤り。

間貸し駐車場の賃貸借契約は、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権の設定ではないので、類型は底地ではない。

底地とは、宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権をいう。

借地権とは、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）をいう。

ハ 誤り。

ショッピングセンターを建築中の土地という現実の利用状況を所与とする対象確定条件であれば、不動産の類型を貸家及びその敷地として鑑定評価を行うことはできない。

対象不動産の類型を貸家及びその敷地とするときは、建築に係る工事が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすること（未竣工建物等鑑定評価という。）という対象確定条件を設定しなければならない。

未竣工建物等鑑定評価は、価格時点において、当該建物等の工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として鑑定評価を行うものであることに留意する。

ニ 誤り。

現実の利用状況を所与とする対象確定条件であるから、対象不動産を事業用不動産として鑑定評価を行う。

賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産のうち、その収益性が当該事業（賃貸用不動産にあつては賃借人による事業）の経営の動向に強く影響を受けるもの（以下「事業用不動産」という。）を例示すれば、次のとおりである。

（ア）ホテル等の宿泊施設

（イ）ゴルフ場等のレジャー施設

（ウ）病院、有料老人ホーム等の医療・福祉施設

（エ）百貨店や多数の店舗により構成されるショッピングセンター等の商業施設

ホ 誤り。

価格時点の1か月前に対象不動産について土地賃貸借契約が締結と同時に開始されているのであれば、地代の発生は土地賃貸借契約の全期間に及ぶものである。

対象不動産の類型は底地であつて、更地ではない。

〔問題 7〕 一般的要因に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 一般的要因とは、一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因をいうが、その作用の仕方は必ずしも全国一律ではなく、地域や用途、規模等によって作用の仕方は異なってくる。
- (2) 取引事例比較法の適用における時点修正率は、原則として地価公示等の推移を活用しつつ、必要に応じて収集した事例についての時系列的な分析や、一般的要因の動向を参考にして求める。
- (3) 一般的要因に係る要因資料を一般資料というが、具体的には、人口動態統計、景気動向指数、消費者物価指数、建築着工統計などを指すものであり、平素から継続的に収集しておくべきものである。
- (4) 個別分析における対象不動産の最有効使用の判定は、一般的要因の把握及び分析の結果の影響を受けるものである。
- (5) 一般的要因の分析は、鑑定評価の手順としては必須であるが、必ずしも鑑定評価報告書に記載する必要はない。

正解 (2)

(1) 正しい。

一般的要因の地域指向性又は偏向性である。

一般的要因の地域指向性又は偏向性は、一般的要因の影響を受けたわれわれの土地、不動産に対する働きかけにみられるものである。

問題 1 の選択肢口の解説参照。

(2) 誤り。

時点修正率は、原則として、価格時点以前に発生した多数の取引事例について時系列的な分析を行い、さらに国民所得の動向、財政事情及び金融情勢、公共投資の動向、建築着工の動向、不動産取引の推移等の社会的及び経済的要因の変化、土地利用の規制、税制等の行政的要因の変化等の一般的要因の動向を総合的に勘案して求めるものである。

時点修正について

ア 時点修正率は、価格時点以前に発生した多数の取引事例について時系列的な分析を行い、さらに国民所得の動向、財政事情及び金融情勢、公共投資の動向、建築着工の動向、不動産取引の推移等の社会的及び経済的要因の変化、土地利用の規制、税制等の行政的要因の変化等の一般的要因の動向を総合的に勘案して求めるべきである。

イ 時点修正率は原則として前記アにより求めるが、地価公示、都道府県地価調査等の資料を活用するとともに、適切な取引事例が乏しい場合には、売り希望価格、買い希望価格等の動向及び市場の需給の動向等に関する諸資料を参考として用いることができるものとする。

(3) 正しい。

要因資料とは、価格形成要因に照応する資料をいう。要因資料は、一般的要因に係る一般資料、地域要因に係る地域資料及び個別的要因に係る個別資料に分けられる。一般資料及び地域資料は、平素からできるだけ広くかつ組織的に収集しておくべきである。個別資料は、対象不

動産の種類、対象確定条件等案件の相違に応じて適切に収集すべきである。

国勢調査、人口動態統計、経済成長率、景気動向指数、全国銀行主要勘定、建築着工統計、基準割引率及び基準貸付利率、市中金利、公社債利回り、卸売物価指数、消費者物価指数、企業物価指数、全国木造建築指数及び全国市街地価格指数。

(4) 正しい。

土地利用に関する計画及び規制等の行政的要因は不動産特に土地の経済価値の判定に大きく作用するものであり、かつ、正常な価格を求めるための最有効使用の原則及び適合の原則を適用するに当たっての制約条件となるものであるから、絶えず法制の整備運用の実態、規範性等の把握に努めなければならない（「建議」）。

(5) 正しい。

価格形成要因のうち一般的要因は、不動産の価格形成全般に影響を与えるものであり、標準的使用及び最有効使用の判定、鑑定評価手法の適用における時点修正率、純収益、還元利回り、割引率、期待利回り、継続賃料利回り、スライド指数の把握、試算価格又は試算賃料の調整等の各手順において常に考慮されるべきものであるという観点からは、必ずしも鑑定評価報告書に記載する必要はない。

一般的要因の把握、分析の結果は、鑑定評価報告書及び鑑定評価書に記載する。

〔問題 8〕 建物に関する個別的要因に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 建物の各用途に共通する個別的要因として「建物の性能」があるが、鉄筋コンクリート造の堅固建物は現行の建築基準法に基づきいわゆる新耐震基準を満たしているといえる。

ロ 建物の各用途に共通する個別的要因である「設計、設備等の機能性」は、業務系の建物を中心として、各階の床面積、天井高、床荷重等の躯体に関わるもののほか、情報通信対応設備の状況、空調設備の状況、エレベーターの状況、電気容量、自家発電設備・警備用機器の有無等があり、建物利用における汎用性等にも影響を与える。

ハ 住宅において特に留意すべき個別的要因を例示すれば、天井高、床荷重、情報通信対応設備・空調設備・電気設備等の状況が挙げられる。

ニ 事務所ビルにおいて特に留意すべき個別的要因を例示すれば、売場面積、客動線、バリアフリー化の状況、施設立地・規模が挙げられる。

ホ 物流施設において、特に留意すべき個別的要因を例示すれば、階数、各階の床面積、天井高、柱間隔、床荷重、空調設備、エレベーターが挙げられる。

- (1) ロとハ
- (2) ロとホ
- (3) イとハとホ
- (4) イとニとホ
- (5) すべて正しい

正解 (2)

イ 誤り。

建築基準法施行令の改正による新しい耐震基準は、昭和 56 年 6 月 1 日に施行された。

昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けた建物に対して新耐震基準が適用されている。この施行より前に建築基準法の建築確認を受けて建築した鉄筋コンクリート造の堅固建物が、新耐震基準を満たしているとは断定できない。

ロ 正しい。

設計、設備等の機能性に関する「実務指針」の解説である。

設計、設備等の機能性については、業務系の建物を中心として、各階の床面積、天井高、床荷重等の躯体に関わるもののほか、情報通信対応設備の状況、空調設備の状況、エレベーターの状況、電気容量、自家発電設備・警報用機器の有無等があり、これらについては建物利用における汎用性等にも影響を与える（「基準実務指針」）。

(1) 建物の各用途に共通する個別的要因

① 設計、設備等の機能性

各階の床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備の状況、空調設備の状況、エレベーターの状況、電気容量、自家発電設備・警備用機器の有無、省エネルギー対策の状況、建物利用における汎用性等に特に留意する必要がある。

ハ 誤り。

住宅において特に留意すべき個別的要因を例示すれば、屋根、外壁、基礎、床、内装、間取等である

基準階床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備・空調設備・電気設備等の状況及び共用施設の状態等は、事務所ビルにおいて特に留意すべき事項である。

ニ 誤り。

売場面積、客動線、バリアフリー化の状況、施設立地・規模等は、事務所ビルにおいて特に留意すべき個別的要因ではない。

多数のテナントが入居するショッピングセンター等の大規模な商業施設については、多数の顧客等が利用することを前提とした集客施設としての安全性を確保しつつ収益性の向上を図ることが重要であるとの観点から、売場面積、客動線、商品の搬入動線、防災設備の状況、バリアフリー化の状況、施設立地・規模等に関する法令等に留意する必要がある。

ホ 正しい。

物流施設については、階数、各階の床面積、天井高、柱間隔、床荷重、空調設備、エレベーター等に留意する必要がある。特に、大規模で機能性が高い物流施設の場合は、保管機能のほか、梱包、仕分け、流通加工、配送等の機能を担うことから、これらの機能に応じた設備や、各階への乗入を可能とする自走式車路の有無等に留意する必要がある。

〔問題 9〕 建物に係る価格形成要因に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 建物の維持管理の状態の良否は、建物の再調達原価及び将来見込まれる修繕費用の多寡に影響を与えるものであり、対象不動産の価格形成に大きな影響を及ぼす可能性がある。

ロ 建物の公法上及び私法上の規制、制約等について、新築時における遵法性の確認を行う必要はない。

ハ 住宅については、内装や設備等のリフォームによる機能回復・向上や、これらに関するインスペクション等による住宅の状態の精緻な把握、修繕履歴等の把握が、対象不動産の価格形成に影響を及ぼす可能性がある。

ニ 住宅性能表示のある住宅や長期優良住宅については、それらの有する建物性能等に加え、それらが受けられる住宅ローン優遇や税制上の優遇についても鑑定評価に当たり考慮する必要がある。

ホ 建物とその環境との適合の状態が悪い場合には、建物が新築であっても、建物の鑑定評価額が、その再調達原価を下回ることもあり得る。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) イとホ
- (4) ロとハ
- (5) ハとニ

正解 (1)

イ 誤り。

建物の再調達原価ではなく、建物の減価の度合いである。

維持管理の状態の良否は、建物の減価の度合い及び将来見込まれる修繕費用の多寡に影響を与えるものであり、対象不動産の価格形成に大きな影響を及ぼす可能性がある(「基準実務指針」7頁)。

ロ 誤り。

建物の公法上及び私法上の規制、制約等について、新築時における遵法性の確認を行わなければならない。

公法上及び私法上の規制、制約等については、新築時に遵法性を建築確認済証、検査済証等で確認できたとしても、増改築、用途変更、修繕が施されたことによって、現状の建築基準法等の法令に不適合な建物になっている場合があるので、特に古い建物の評価において注意しなければならない(「基準実務指針」7頁)。

ハ 正しい。

住宅については、その耐久性に影響を与える屋根、外壁、基礎の状態のほか、床、内装の仕上げ、間取りの状態、台所及び浴室・便所等の給排水設備・衛生設備等の状態について留意する必要がある。内装や設備等のリフォームによる機能回復・向上や、これらに関するインスペ

クシオン等による個別の住宅の状態の精緻な把握、修繕履歴等の把握が、現実の不動産市場の形成に影響を及ぼす可能性があるため、これらが価格形成に与える影響について市場観察に努める必要がある（「基準実務指針」9頁）。

ニ 正しい。

住宅性能表示がある住宅は、民間金融機関による性能表示住宅の住宅ローン優遇、地震保険料の割引を受けられる場合がある。長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅（「長期優良住宅」）についてその建築及び維持保全に関する計画（「長期優良住宅建築等計画」）を認定する制度については、平成21年6月より運用が開始されている。この認定を受けた住宅は住宅ローン減税等の税制上の優遇を受けることができること等から普及が進んでいる。したがって、鑑定評価に当たっては、これらの評価又は認定が住宅価格に及ぼす影響を考慮することが必要である（「基準実務指針」9頁）。

ホ 正しい。

建物とその付近の環境との不適合は、新築当初からのものと近隣地域の変化によるものがある。新築当初から建物がその付近の環境と不適合の状態にあるときは、建物の鑑定評価額が、再調達原価を下回ることもある。

建物の鑑定評価額となっているだけであるが、建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物だけの鑑定評価の場合、積算価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び建物残余法による収益価格を比較考量して決定する。

建物の積算価格は、その建物の再調達原価について減価修正を行って試算される。

減価の要因のうち、経済的要因としては、不動産の経済的不適応、すなわち、近隣地域の衰退、不動産とその付近の環境との不適合、不動産と代替、競争等の関係にある不動産又は付近の不動産との比較における市場性の減退等があげられる。

不動産とその付近の環境との不適合は、新築当初からのものと近隣地域の変化によるものがある。

〔問題 10〕 不動産の価格に関する諸原則に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 画地規模が比較的大きい戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域において、戸建住宅が取り壊された後に共同住宅が建設される事例が続いている。不動産の最有効使用の判定において活用される原則の1つは、変動の原則である。
- (2) 中規模戸建住宅が建ち並ぶ団地の中に店舗付住宅がある。団地内の他の店舗は既に閉鎖しているが、その店は料理人が有名であることから盛況で、これからも営業を続ける予定である。最有効使用の原則を活用すれば、当該不動産の更地としての最有効使用は店舗付住宅とすべきである。
- (3) 7階建て程度の比較的新しい店舗ビル及び事務所ビルが建ち並ぶ地域内に、3階建ての共同住宅及びその敷地として利用されている複合不動産がある。均衡の原則及び適合の原則を活用すれば、当該複合不動産は最有効使用の状態ではないと判断すべきである。
- (4) 戸建住宅のほかアパートが散見される地域において、新駅が開設され、利便性が向上したため、賃貸住宅の需要が高まり、当該地域における賃料の相場は上昇傾向にある。また、当該地域内の空地にはアパートが新たに建設され始めている。アパートの総収益の把握に当たっては、競争の原則及び予測の原則に従い、収益増加の見通しについて予測の限界を見極めなければならない。
- (5) 取引事例比較法の適用に当たっては、代替の原則に従い、多数の取引事例を収集し、価格の指標になり得る事例の選択を行うべきである。

正解 (2)

(1) 正しい。

不動産の鑑定評価に当たっては、価格形成要因が常に変動の過程にあることを認識して、各要因間の相互因果関係を動的に把握すべきである。特に、不動産の最有効使用を判定するためには、この変動の過程を分析することが必要である。

最有効使用を判定する有力な標準となる近隣地域の標準的使用が変化している。地域分析に当たっては、対象不動産に係る市場の特性の把握の結果を踏まえて地域要因及び標準的使用の現状と将来の動向とをあわせて分析し、標準的使用を判定しなければならない。

(2) 誤り。

最有効使用を判定する有力な標準となる近隣地域の標準的使用は、中規模戸建住宅の敷地である。更地としての最有効使用は中規模戸建住宅の敷地としての使用である。

最有効使用は、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものである。

個人的な事情による使用方法を標準とするものではない。

(3) 正しい。

近隣地域の標準的使用は、7階建て程度の店舗ビル及び事務所ビルの敷地としての使用である。3階建ての共同住宅及びその敷地としての利用状況は、建物と敷地との適応の状態、建物と環境との適合の状態等から、複合不動産として最有効使用の状態ではない。

(4) 正しい。

純収益の算定に当たっては、対象不動産からの総収益及びこれに係る総費用を直接的に把握し、それぞれの項目の細部について過去の推移及び将来の動向を慎重に分析して、対象不動産の純収益を適切に求めるべきである。この場合において収益増加の見通しについては、特に予測の限界を見極めなければならない。

(5) 正しい。

近隣地域と同一需給圏内の類似地域とは地域要因の類似性により代替関係が成立している。

近隣地域を構成する不動産と同一需給圏内の類似地域に存する不動産についても、代替関係が成立している。

取引事例比較法の適用に当たっては、多数の取引事例を収集し、価格の指標となり得る事例の選択を行わなければならない。

取引事例は、原則として近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るものの中から選択するものとし、必要やむを得ない場合には近隣地域の周辺の地域に存する不動産に係るものの中から、対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合等には、同一需給圏内の代替競争不動産に係るものの中から選択するものとするほか、次の要件の全部を備えなければならない。

- ① 取引事情が正常なものと認められるものであること又は正常なものに補正することができるものであること。
- ② 時点修正をすることが可能なものであること。
- ③ 地域要因の比較及び個別的要因の比較が可能なものであること。

〔問題 11〕 対象確定条件に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 甲土地を所有する依頼者から、甲土地の隣接地である乙土地の鑑定評価の依頼を受けた場合には、必ず併合鑑定評価を行うことになる。
- ロ 依頼目的によっては、対象確定条件を設定しない場合がある。
- ハ 対象確定条件の設定に当たっては、いかなる場合であっても鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から当該条件設定の妥当性を確認すれば足りる。
- ニ 借地権付建物（建物は貸家とする。）について、その状態を所与として借地権のみを対象として行う鑑定評価は、独立鑑定評価に該当する。
- ホ 鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがある場合とは、鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる対象確定条件を設定した場合に、現実の利用状況との相違が対象不動産の価格に与える影響の程度等について、鑑定評価書の利用者が自ら判断することが困難であると判断される場合をいう。

- (1) イとロとハ
- (2) ハとニとホ
- (3) イとロとハとニ
- (4) イとロとニとホ
- (5) すべて誤っている

正解 (3)

イ 誤り。

併合鑑定評価という対象確定条件は、不動産の併合を前提として、併合後の不動産を単独のものとして鑑定評価の対象とすることをいう。

隣接地の乙土地の鑑定評価依頼というだけでは、併合鑑定評価にはならない。

甲土地の所有者から、甲土地に隣接する乙土地を買収して一体となった併合後の土地を想定して、甲土地と乙土地の併合を行う前に、併合後の土地を単独のものとして鑑定評価の対象とするときは、併合鑑定評価になる。

ロ 誤り。

不動産の鑑定評価による鑑定評価額は、特定の不動産について、特定の条件に応じて導き出される、特定の時点における経済価値を貨幣額をもって表示するものであり、対象確定条件を設定しないという鑑定評価はない。

不動産の鑑定評価に関する法律施行規則（最終改正：平成 27 年 12 月 9 日国土交通省令第 82 号）では、次のように規定している。

（鑑定評価書の記載事項等）

第三十八条 [法第三十九条第一項](#) に規定する国土交通省令で定める事項は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 その不動産の鑑定評価の対象となつた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（以下この条において「対象不動産等」という。）の表示

二 依頼目的その他その不動産の鑑定評価の条件となつた事項

三 対象不動産等について、鑑定評価額の決定の基準とした年月日及びその不動産の鑑定評価を行なつた年月日

四 鑑定評価額の決定の理由の要旨

五 その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の対象不動産等に関する利害関係又は対象不動産等に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無及びその内容

ハ 誤り。

未竣工建物等鑑定評価の場合は、工事が完了しておらず物的に存していない対象を想定して評価対象とするので、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点に加え、設計図書等の物的確認のための詳細な資料や請負契約書等の権利の態様の確認のための資料があること並びに実現性及び合法性の観点から妥当なものでなければならない。

対象確定条件を設定するに当たっては、対象不動産に係る諸事項についての調査及び確認を行った上で、依頼目的に照らして、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から当該条件設定の妥当性を確認しなければならない。

なお、未竣工建物等鑑定評価を行う場合は、上記妥当性の検討に加え、価格時点において想定される竣工後の不動産に係る物的確認を行うために必要な設計図書等及び権利の態様の確認を行うための請負契約書等を収集しなければならない。さらに、当該未竣工建物等に係る法令上必要な許認可等が取得され、発注者の資金調達能力等の観点から工事完了の実現性が高いと判断されなければならない。

ニ 誤り。

建物が賃貸に供されている借地権付建物の現状を所与として借地権のみを対象とする対象確定条件は、独立鑑定評価ではない。

不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）として鑑定評価の対象とすることを独立鑑定評価という。

独立鑑定評価が依頼される場合は、一般的には、対象土地に適合しない建物等が存し、当該土地の有効利用が妨げられている場合などで、当該建物等の取去を予定している場合であろう。これと同じように、土地の使用収益を制限する権利が存し、当該土地の有効利用が妨げられている場合などで、当該使用収益を制限している権利を消滅させることを予定して、これらの権利が存しないものとして鑑定評価を求められる場合も考えられる（たとえば、現実には借地権の存する土地（底地）を借地権が存しないもの（更地）と想定して、等）。このような対象確定条件が付された場合の鑑定評価は、底地は、そのみで一個の不動産であつて不動産の構成部分ではないから、不動産の一構成部分を独立のものとして鑑定評価するわけではないという点では独立鑑定評価とは異なるけれども、現実存する他の不動産（借地権）を存しないものと想定する点において、また、このような条件が付される目的からみれば、独立鑑定評価にきわめて近い性格をもつものといえよう（「解説」62頁）。

ホ 正しい。

対象確定条件に関する留意事項の規定内容である。

対象確定条件を設定する場合において、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがある場合とは、鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる対象確定条件を設定した場合に、現実の利用状況との相違が対象不動産の価格に与える影響の程度等について、鑑定評価書の利用者が自ら判断することが困難であると判断される場合をいう。

「鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうか」とは、鑑定評価の結果である鑑定評価額をもとに何らかの判断を行う者に対して、その判断を誤らせる可能性があるかどうかということを意味している（「基準実務指針」23頁）。

〔問題 12〕 鑑定評価の条件に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 鑑定評価の条件は、依頼内容及び価格の種類に応じて設定するもので、同一不動産であっても設定された条件如何によっては鑑定評価額に差異が生ずるものであることから、不動産鑑定士は、直接、依頼内容及び価格の種類の確認を行うべきである。
- (2) 対象確定条件を設定するに当たっては、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から当該条件設定の妥当性を確認しなければならないが、併合鑑定評価を設定するに当たっては、実現性及び合法性の観点からの妥当性を有することまでは求められていない。
- (3) 未竣工建物等鑑定評価は、当該建物等が竣工する将来時点において、工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として鑑定評価を行うものであり、当該前提が実現性及び合法性を有する場合には、将来時点を価格時点とすることができる。
- (4) 証券化対象不動産について、工事を検討している段階で「建物に関する有害物質除去工事が完了したものとして」という個別的要因についての想定上の条件を設定して行う鑑定評価は、通常の設定に係る要件に加え、工事の中止、工期の延期又は工事内容の変更が発生した場合に生じる損害が、当該不動産に係る売買契約上の約定や各種保険等により回避される場合に限り行うことができる。
- (5) 調査範囲等条件を設定して「建物に関する有害な物質の使用の有無及びその状態」を価格形成要因から除外して鑑定評価を行う場合、対象不動産について現実の価格形成要因と異なる状態を前提とするため、有害物質除去工事についての実現性の確認をする必要がある。

正解 (2)

(1) 誤り。

不動産鑑定士は、価格の種類の確認はしない。

価格の種類は、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により、決まるものである。

鑑定評価の条件は、依頼内容に応じて設定するもので、不動産鑑定士は不動産鑑定業者の受付という行為を通じてこれを間接的に確認することとなる。しかし、同一不動産であっても設定された条件の如何によっては鑑定評価額に差異が生ずるものであるから、不動産鑑定士は直接、依頼内容の確認を行うべきである。

「中間報告」では、次のように解説している。

鑑定評価の条件は、依頼者が依頼内容に応じて設定するもので、不動産鑑定士等は不動産鑑定業者の受付という行為を通じてこれを間接的に確認するにとどまる場合も少なくない。しかし、同一不動産であっても設定された条件の如何によっては鑑定評価額に差異が生ずるものであるから、不動産鑑定士等は直接、依頼内容の確認を行うべきである。

また、依頼者が対象不動産に係る諸事項、条件設定の意味を十分に把握していないこともあり得るので、このような場合には不動産鑑定士等が対象不動産に係る諸事項についての調査、確認の結果、設定される条件が受け入れられるか否かを検討し、受け入れられない場合には依頼者に説明の上、受け入れられる条件への改定を求めることが必要である。

(2) 正しい。

実現性及び合法性の観点からの妥当性の検討は求められていない。

鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる対象確定条件（併合鑑定評価や分割鑑定評価を含む。）を設定することは、一般に鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがあるので、このような対象確定条件を設定する場合には、現実の利用状況との相違が対象不動産の価格に与える影響の程度等について、鑑定評価書の利用者が依頼目的や鑑定評価書の利用目的に対応して自ら判断することができる⁷ことが必要である。

7 「自ら判断することができる」とは価格に与える影響の程度等についての概略の認識できる場合をいい、条件設定に伴い相違する具体的な金額の把握までを求めているものではない（「基準実務指針」23頁）。

(3) 誤り。

未竣工建物等鑑定評価の価格時点は、将来時点ではない。

建築（増改築や大修繕工事を含む。）中又は建築予定の建物について、価格時点（評価を行う現在の時点）において工事が完了していることを前提として行う条件の鑑定評価を「未竣工建物等鑑定評価」という。工事が完了していることを前提とするとは、価格時点において、当該建物等の工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として鑑定評価を行うことである（「基準実務指針」23頁）。

建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む。）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とする鑑定評価を未竣工建物等鑑定評価という。

対象確定条件を設定するに当たっては、対象不動産に係る諸事項についての調査及び確認を行った上で、依頼目的に照らして、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から当該条件設定の妥当性を確認しなければならない。

未竣工建物等鑑定評価を行う場合は、上記妥当性の検討に加え、価格時点において想定される竣工後の不動産に係る物的確認を行うために必要な設計図書等及び権利の態様の確認を行うための請負契約書等を収集しなければならず、さらに、当該未竣工建物等に係る法令上必要な許認可等が取得され、発注者の資金調達能力等の観点から工事完了の実現性が高いと判断されなければならない。

(4) 誤り。

吹付けアスベストが存する場合には、除去、封じ込め等の工事完了後に鑑定評価することが原則である。ただし、除去、封じ込め等の工事完了日が鑑定評価を行った日以降となる場合には、当該工事が行われることの確実性が確認できる場合には、吹付けアスベストについては措置済みという条件を付して鑑定評価することができる（「証券化実務指針」31頁）。

証券化対象不動産の鑑定評価においては、原則として地域要因や個別的要因について現況と異なる想定上の条件等を設定してはならない。なお、地域要因又は個別的要因についての想定

上の条件等を付すことができる場合を例示すれば、以下のとおりである。

ア 一棟の建物に属する複数の区分所有建物及びその敷地について、当該部分の一括売買を前提とする鑑定評価を行う場合。

イ 土壌汚染や吹付アスベスト等の対策工事が実施中である場合で、工事完了後の不動産として対象不動産の確定、確認が可能な程度に工事が完了している場合に、当該対策工事が完了したものとして鑑定評価を行う場合（「証券化実務指針」12、13頁）。

(5) 誤り。

実現性は確認しなくてもよい。

不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因について、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合には、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件（調査範囲等条件）を設定することができる。

鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合とは、鑑定評価書の利用者全員が、別途の資料等により当該価格形成要因についてその状況及び価格への影響に係る判断（リスク判断）を独自に行えると判断できる場合等である。

調査範囲等条件を設定する価格形成要因については、当該価格形成要因を除外して評価を行うかどうか等、その取扱いを明確にする必要がある（「基準実務指針」31頁）。

〔問題 13〕 価格時点に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 鑑定評価の依頼目的によっては価格時点を定められない場合がある。その場合は、鑑定評価報告書に価格時点を定められなかった理由を明記しなければならない。

ロ 土地と建物からなる複合不動産の鑑定評価においては、土地と建物それぞれについて価格時点を定めなければならないが、これらが異なる時点になる場合もあり得る。

ハ 賃料の鑑定評価においては、求める賃料の算定の期間を定めた上で、当該賃料の支払期限を価格時点とする。

ニ 価格時点を過去時点として設定した場合においても、地域要因及び個別的要因についての想定上の条件を設定しなかった場合には、これらの要因は鑑定評価を行った日と同じであると判断すべきである。

ホ 価格時点を現在時点として設定した場合においても、継続賃料を求める鑑定評価の場合には、過去時点における対象不動産の価格を求める必要があり得る。

- (1) イとロとホ
- (2) イとハとニ
- (3) ロとハとホ
- (4) イとロとハとニ
- (5) すべて誤っている

正解 (4)

イ 誤り。

価格時点が定められない鑑定評価はない。

不動産の鑑定評価による鑑定評価額は、特定の不動産について、特定の条件に応じて導き出される、特定の時点における経済価値を貨幣額をもって表示するものである。

ロ 誤り。

不動産が土地と建物から構成されている複合不動産の場合、鑑定評価の対象となるのは、複合不動産、複合不動産の構成部分である土地（建付地の部分鑑定評価）又は建物（建物の部分鑑定評価）である。対象不動産が複合不動産であるとき、土地と建物それぞれについて価格時点を定めるようなことはない。

ハ 誤り。

賃料の価格時点は、賃料の算定の期間の収益性を反映するものとしてその期間の期首となる。借地借家法第 11 条第 1 項又は第 32 条第 1 項に基づき賃料の増減が請求される場合における価格時点は、賃料増減請求に係る賃料改定の基準日となることに留意する必要がある。

ニ 誤り。

鑑定評価を行った日というのは、現在時点である。過去時点の鑑定評価に必要な要因資料は過去時点のものである。

過去時点の鑑定評価は、対象不動産の確認等が可能であり、かつ、鑑定評価に必要な要因資料及び事例資料の収集が可能な場合に限り行うことができる。また、時の経過により対象不動産及びその近隣地域等が価格時点から鑑定評価を行う時点までの間に変化している場合もあるので、このような事情変更のある場合の価格時点における対象不動産の確認等については、価格時点に近い時点の確認資料等をできる限り収集し、それを基礎に判断すべきである。

ホ 国土交通省の正解では正しいものとなっている。

利回り法は、価格時点における基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額に必要な諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。

利回り法の基礎価格は、価格時点における基礎価格と直近合意時点における基礎価格とがある。

継続賃料利回りは、直近合意時点における基礎価格に対する純賃料の割合を踏まえて査定するものであるが、鑑定評価を行う時点を基準にすれば、直近合意時点における基礎価格は過去時点のものである。直近合意時点の対象不動産の基礎価格を求めなければ継続賃料利回りの査定はできない。

選択肢ホは、「過去時点における対象不動産の価格を求める必要があり得る。」となっているが、選択肢ホは誤りである。

〔問題 14〕 価格又は賃料の種類に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価は、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的であることから、求める価格の種類が特定価格となる場合もある。
- (2) 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合においては、いかなる場合も求める価格の種類は特定価格となる。
- (3) 隣接地の併合を目的とする売買に関連して行う鑑定評価においては、いかなる場合も求める価格の種類は限定価格となる。
- (4) 不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料の種類を、限定賃料という。
- (5) 現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場であることの条件の1つとして、取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ、買い進み等を誘引したりするような特別なものではないことが挙げられる。

正解 (5)

(1) 誤り。

会社法上に基づく現物出資の場合、不動産の鑑定評価で求める価格の種類は、正常価格である。試験範囲外である。

価格の種類

会社法に基づく現物出資の場合、求める価格は正常価格となる*3。

また、資産流動化法第18条第2項では、会社法を準用する形式を採っているため、特定目的会社の設立時において金銭に代えて不動産を現物出資する場合には、会社法による場合と同様、求める価格は正常価格となる*3。

*3 専ら不動産の運用を行うことを事業内容とする合同会社等の特別目的会社や特定目的会社が、運用対象とする不動産を現物出資により受け入れる場合、当該不動産は、鑑定評価基準各論第3章に規定する証券化対象不動産に該当するため、同基準各論第3章を適用し、本実務指針のほか、証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針にも従うことが必要になる。したがって、その運用方法による使用が対象不動産の最有効使用と異なる場合、求める価格は特定価格となる（鑑定評価基準委員会・目的別評価基準検討小委員会（平成27年5月「会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価に関する実務指針」10頁、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会））。

(2) 誤り。

いかなる場合も求める価格の種類は特定価格ということが誤りである。

会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合は、会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、現状の事業が継続されるものとして当該事業の拘束下にあることを前提とする価格を求めるものである。

鑑定評価に際しては、上記鑑定評価目的の下で、対象不動産の利用現況を所与とすることにより、前提とする使用が対象不動産の最有効使用と異なることとなる場合には特定価格として求めなければならない。

会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合の鑑定評価目的は、会社更生法又は民事再生法を適用して現在の事業を継続した場合に得られる収益に基づく価格と処分した場合の価格とを比較することにあるので、現在の事業から将来得られる収益に基づく価値を求める必要がある。

また、基準各論第1章第4節Ⅲに規定している事業の継続を前提とした価格を求める鑑定評価の手法は、現在の事業を継続した場合に得られる収益に基づく価格を求めるものであり、必ずしも対象不動産の正常価格を求める場合に適用する鑑定評価の手法と一致するものではない。

したがって、上記鑑定評価目的の下で、現在の事業の継続を所与とすることにより、正常価格を求める場合の条件の内容と異なることとなる場合には特定価格として求めなければならない（「基準実務指針」94頁）。

(3) 誤り。

隣接地の併合を目的とする売買に関連して行う鑑定評価でも、取得部分の市場価値が正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離しないときは、限定価格にならない。

限定価格とは、市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格をいう。

(4) 誤り。

不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料は、継続賃料である。

限定賃料とは、限定価格と同一の市場概念の下において新たな賃貸借等の契約において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料（新規賃料）をいう。

限定賃料を求めることができる場合を例示すれば、次のとおりである。

- (1) 隣接不動産の併合使用を前提とする賃貸借等に関連する場合
- (2) 経済合理性に反する不動産の分割使用を前提とする賃貸借等に関連する場合

継続賃料とは、不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料をいう。

(5) 正しい。

正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす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いう。この場合において、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場とは、以下の条件を満たす市場をいう。

- (1) 市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由であること。

なお、ここでいう市場参加者は、自己の利益を最大化するため次のような要件を満たすとともに、慎重かつ賢明に予測し、行動するものとする。

- ① 売り急ぎ、買い進み等をもたらす特別な動機のないこと。
 - ② 対象不動産及び対象不動産が属する市場について取引を成立させるために必要となる通常の知識や情報を得ていること。
 - ③ 取引を成立させるために通常必要と認められる労力、費用を費やしていること。
 - ④ 対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行うこと。
 - ⑤ 買主が通常の資金調達能力を有していること。
- (2) 取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ、買い進み等を誘引したりするような特別なものではないこと。
- (3) 対象不動産が相当の期間市場に公開されていること。

〔問題 15〕 地域分析に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 近隣地域の特性を把握する場合には、近隣地域の用途を純化すべきではない。
- ロ 農家住宅地域については過疎化現象が著しく進んでいる地域もあり、同一需給圏の把握に当たっては、集落規模や公共施設の整備の状態等の地域の熟成度等に係る要因、都心との距離や交通施設の状況等の生活利便性等に係る要因を分析するほか、人口減少・高齢化の程度が価格水準に影響を与えることにも留意すべきである。
- ハ 保養等の目的で利用する別荘の建設を目的に開発された住宅地域については、一般的には自然環境が良好な景勝地等にあり、周辺地域とは利用形態・価格水準は大きく異なることから、その同一需給圏は広域的に把握される傾向がある。
- ニ 大工場地について、内陸部に立地する工場地域と、臨海部に立地する工場地域が存する場合、これらの価格が同一水準であれば、同一需給圏を両工場地域の存する範囲として把握しなければならない。
- ホ 高度商業地の同一需給圏は、一般に広域的な商業背後地を基礎に成り立つ商業収益に関して代替性の及ぶ地域の範囲に一致する傾向がある。ただし、地縁的選好性により地域的範囲が狭められる傾向がある。

- (1) イとロ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ハとニ
- (5) ニとホ

正解 (3)

イ 誤り。

近隣地域の明確化及びその近隣地域の特性の把握に当たって、近隣地域の用途を純化することは、不動産の鑑定評価における地域分析、個別分析、鑑定評価の手法の適用等の各手順を通じて、鑑定評価の精密さを一段と高めることとなる。

「建議」では、次のように解説している。

地域分析における近隣地域の把握、分析は、個別分析のあり方を規定すると同時に、対象不動産の価格の水準を第一次的に位置づけることになる。また、近隣地域の把握は、これと前後する鑑定評価の手順のすべてに影響を与え、資料の収集、鑑定評価方式の適用の仕方をも制約する。

したがって、価格形成要因の分析にあたっては、確認資料、要因資料及び事例資料の収集整理と並行し、現地の踏査に基づく的確な近隣地域の把握を行い、かつ、以後の分析と手順の過程を通じ、常に近隣地域の設定が正しいものであるか否かの検討を行うものとする。

ロ 正しい。

農家住宅地域という土地の種別は、「基準」には規定されていないが、農家集落地域（農家等で集落を形成している地域又は市街地的形態を形成するに至らない戸建住宅地域）で過疎化現象が著しく進んでいるとき、人口の減少、高齢化は、医療、教育、防災等の地域における基礎的生活条件の確保に支障をきたすことから、当該地域における不動産に対する需給に影響を及ぼす。

ハ 国土交通省の正解では正しいものとなっている。

「一般的には」と表現されているが、選択肢ハは誤りである。

別荘の建設を目的に開発された地域は別荘地域であって住宅地域ではない。

別荘とは、日常生活の用に供しないものとして総務省令で定める家屋又はその部分のうち専ら保養の用に供するものをいう。

別荘地域は、高原型別荘地域、湖畔型別荘地域、及び海浜型別荘地域に区分される。

同一需給圏は、不動産の種類、性格及び規模に応じた需要者の選好性によってその地域的範囲を異にするものであるから、その種類、性格及び規模に応じて需要者の選好性を的確に把握した上で適切に判定する必要がある。同一需給圏は、単に広域的にということではなく、これらの地域の特性を前提に把握するものである。

別荘地域とは、高原、湖畔または海浜など自然環境の優れた場所にあつて、主として避暑、避寒、保養、またはレクリエーションなどを目的とし、1年のうち夏季、冬季または週末などに居住用建物敷地としての利用が優先的・支配的な土地利用である地域、居住用に供するために必要な最小限の都市基盤設備（例えば、道路、電気、水道）が整備されている地域をいう。

別荘の位置する場所によって、高原型別荘地域、湖畔型別荘地域、及び海浜型別荘地域に区分される。

(1) 高原型別荘地域

1年のうち、夏季を中心として主として避暑・保養またはレクリエーション等を目的とし、居住用建物敷地としての利用が優先的・支配的な土地利用で、高原地域にあるものをいう。

(2) 湖畔型別荘地域

1年のうち、夏季を中心として主として避暑・保養またはレクリエーション等を目的とし、居住用建物敷地としての利用が優先的・支配的な土地利用で、湖畔地域にあるものをいう。

(3) 海浜型別荘地域

1年のうち、夏季を中心として主として避暑・保養またはレクリエーション等を目的とし、居住用建物敷地としての利用が優先的・支配的な土地利用で、海浜型別荘地域にあるものをいう（日本不動産鑑定協会「不動産の種別の分類」32頁、33頁）。

地方税法施行令

第三十六条 法第七十三条第四号に規定する政令で定めるものは、人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分で、別荘以外のものとする。

2 前項に規定する別荘は、日常生活の用に供しないものとして総務省令で定める家屋又はその部分のうち専ら保養の用に供するものとする。

別荘地域については、別記1 土地評価事務処理要領 別表用途的地域（土地評価事務処理要領第3条関係）参照。

ニ 誤り。

内陸部に立地する工場地域と臨海部に立地する工場地域とは、原材料、製品等の大規模な移動を可能にする高度の輸送機関に関して代替性がない。

不動産鑑定評価基準に、工場地域及び工場地という地域の種別及び土地の種別はない。

工業地

同一需給圏は、港湾、高速交通網等の利便性を指向する産業基盤指向型工業地等の大工場地については、一般に原材料、製品等の大規模な移動を可能にする高度の輸送機関に関して代替性を有する地域の範囲に一致する傾向があり、したがって、その地域的範囲は、全国的な規模となる傾向がある。

また、製品の消費地への距離、消費規模等の市場接近性を指向する消費地指向型工業地等の中小工場地については、一般に製品の生産及び販売に関する費用の経済性に関して代替性を有する地域の範囲に一致する傾向がある。

ホ 誤り。

地縁的選好性により地域的範囲が狭められる傾向があるのは、高度商業地の同一需給圏ではなく普通商業地の同一需給圏である。

商業地

同一需給圏は、高度商業地については、一般に広域的な商業背後地を基礎に成り立つ商業収益に関して代替性の及ぶ地域の範囲に一致する傾向があり、したがって、その範囲は高度商業地の性格に応じて広域的に形成される傾向がある。

また、普通商業地については、一般に狭い商業背後地を基礎に成り立つ商業収益に関して代替性の及ぶ地域の範囲に一致する傾向がある。ただし、地縁的選好性により地域的範囲が狭められる傾向がある。

〔問題 16〕 地域分析及び個別分析に関する次のイからホまでの記述のうち、誤ったものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 地域分析及び個別分析の分析結果は、鑑定評価の手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整等における各種の判断においても反映すべきである。
- ロ 近隣地域の範囲の判定に当たり、地域の特徴が類似していても、広幅員の街路を挟んで向かい合う地域が1つの近隣地域と判定されることはない。
- ハ 同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域であるから、近隣地域と同一需給圏内に存する類似地域は、必ず近接する関係にある。
- ニ 個別的要因の分析を行う場合において、対象不動産と代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度を把握するに当たっては、同一用途の不動産の需要の中心となっている価格帯及び主たる需要者の属性、対象不動産の立地、規模、機能、周辺環境等に係る需要者の選好、対象不動産に係る引き合いの多寡に留意すべきである。
- ホ 建物の老朽化により建物と敷地とが適応の状態にない場合には、建物の使用は可能であっても、建物を取り壊し更地化することによって対象不動産の競争力が向上する場合がある。

- (1) イとホ
- (2) ロとハ
- (3) ハとニ
- (4) ロとハとホ
- (5) ハとニとホ

正解 (2)

イ 正しい。

各試算価格又は試算賃料の再吟味において、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否が、各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断において、対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性が、留意すべき事項として規定されている。

試算価格又は試算賃料の調整とは、鑑定評価の複数の手法により求められた各試算価格又は試算賃料の再吟味及び各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断を行い、鑑定評価における最終判断である鑑定評価額の決定に導く作業をいう。

試算価格又は試算賃料の調整に当たっては、対象不動産の価格形成を論理的かつ実証的に説明できるようにすることが重要である。このため、鑑定評価の手順の各段階について、客観的、批判的に再吟味し、その結果を踏まえた各試算価格又は各試算賃料が有する説得力の違いを適切に反映することによりこれを行うものとする。この場合において、特に次の事項に留意すべきである。

I 各試算価格又は試算賃料の再吟味

- 1. 資料の選択、検討及び活用の適否
- 2. 不動産の価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否
- 3. 一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否

4. 各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断の適否
5. 各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性
6. 単価と総額との関連の適否

II 各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断

1. 対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性
2. 各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性

ロ 誤り。

幹線道路又はこれに準ずる広幅員の道路を挟んで、当該道路沿いの地域を近隣地域の範囲として判定することはある。

幹線道路又はこれに準ずる広幅員の道路沿いの地域で、両側の地域における商況に格差が認められないときは、道路を挟んで、当該道路沿いの地域を近隣地域の範囲として判定する。

ハ 誤り。

一般に、近隣地域と同一需給圏内に存する類似地域とは、隣接すると否とにかかわらず、その地域要因の類似性に基づいて、それぞれの地域の構成分子である不動産相互の間に代替、競争等の関係が成立し、その結果、両地域は相互に影響を及ぼすものである。

同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいう。それは、近隣地域を含んでより広域的であり、近隣地域と相関関係にある類似地域等の存する範囲を規定するものである。

一般に、近隣地域と同一需給圏内に存する類似地域とは、隣接すると否とにかかわらず、その地域要因の類似性に基づいて、それぞれの地域の構成分子である不動産相互の間に代替、競争等の関係が成立し、その結果、両地域は相互に影響を及ぼすものである。

また、近隣地域の外かつ同一需給圏内の類似地域の外に存する不動産であっても、同一需給圏内に存し対象不動産とその用途、規模、品等々の類似性に基づいて、これら相互の間に代替、競争等の関係が成立する場合がある。

同一需給圏は、不動産の種類、性格及び規模に応じた需要者の選好性によってその地域的範囲を異にするものであるから、その種類、性格及び規模に応じて需要者の選好性を的確に把握した上で適切に判定する必要がある。

ニ 正しい。

個別分析の適用についての留意事項の内容である。

個別的要因の分析上の留意点について

対象不動産と代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度を把握するに当たっては、次の点に留意すべきである。

- ① 同一用途の不動産の需要の中心となっている価格帯及び主たる需要者の属性
- ② 対象不動産の立地、規模、機能、周辺環境等に係る需要者の選好
- ③ 対象不動産に係る引き合いの多寡

ホ 正しい。

建物及びその敷地の類型、鑑定評価の依頼目的にもよるが、対象不動産が土地及び建物の結合により構成されている場合において、建物が敷地の最有効使用に不適合で建物が環境と不適合の場合との比較で、建物を取り壊し更地化することによって、最有効使用が可能となり、対象不動産の競争力が向上する。

〔問題 17〕 個別分析に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 文化財である建物や公共公益施設等につき、正常価格を求める場合の最有効使用は、現況どおり文化財若しくは公共公益施設等となる。
- (2) 建物及びその敷地の賃料の鑑定評価に当たって、現況の利用が最有効使用と異なる場合であっても、利用目的が賃貸借契約により定められていることから、鑑定評価額への影響はない。
- (3) 築後間もない事業用不動産について、その立地条件等から集客力が乏しく事業継続や用途転換が困難な場合等には、建物を取り壊して更地化することが合理的であると判断される場合もある。
- (4) 住宅地域内の更地である対象不動産について、接面街路の拡幅工事が行われる予定があり、工事完了後は、当該街路の歩行者数や車両交通量が大幅に増加するものと予測される。この場合において、その増加により対象不動産の最有効使用が店舗地になると考えられるときは、その増加が実現する時期の判断が困難であっても、最有効使用を店舗地と判定できる。
- (5) 表通り沿いに形成された商業地域に所在する標準的な更地と、その背後に形成された住宅地域に所在する標準的な更地がある。この場合、商業地域に所在する標準的な更地の価格水準が、住宅地域に所在する標準的な更地の価格水準を下回ることはない。

正解 (3)

(1) 誤り。

文化財である建物や公共公益施設等は、市場性を有しない不動産であり、最有効使用及び正常価格という概念は成立しない。

特殊価格とは、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。

特殊価格を求める場合を例示すれば、文化財の指定を受けた建造物、宗教建築物又は現況による管理を継続する公共公益施設の用に供されている不動産について、その保存等に主眼をおいた鑑定評価を行う場合である。

(2) 誤り。

建物及びその敷地の賃料のうち、建物及びその敷地の正常賃料を求める場合の鑑定評価に当たっては、賃貸借の契約内容による使用方法に基づく建物及びその敷地の経済価値に即応する賃料を求める。

建物及びその敷地の経済価値は、建物及びその敷地が最有効使用である場合と最有効使用でない場合とがある。現況の利用が最有効使用と異なる場合は、基礎価格を通じて鑑定評価額に影響を及ぼす。

(3) 国土交通省の正解では正しいものとなっている。

「判断される場合もある」と曖昧な表現になっているが、そもそも、立地条件等から集客力が乏しい場合に、事業用不動産を新築することなどあり得ない。

事業用不動産は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産のうち、その収益性が当該事業（賃貸用不動産にあっては借借人による事業）の経営の動向に強く影響を受けるも

のをいい、ホテル等の宿泊施設、ゴルフ場等のレジャー施設、病院、有料老人ホーム等の医療・福祉施設、百貨店や多数の店舗により構成されるショッピングセンター等の商業施設などがあげられる。

(4) 誤り。

単なる予測だけでは、最有効使用を店舗地と判定することはできない。

地域要因の変動の予測に当たっては、予測の限界を踏まえ、鑑定評価を行う時点で一般的に収集可能かつ信頼できる情報に基づき、当該変動の時期及び具体的内容についての実現の蓋然性が高いことが認められなければならない。

接面街路の拡幅工事が行われる予定となっているだけで、都市計画法の事業認可を受けた都市計画道路の拡幅なのかどうか不明である。

(5) 誤り。

表通り沿いに形成された商業地域の地域要因とその背後に形成された住宅地域の地域要因とが異なる場合には、住宅地域の価格水準が高くなることがある。

背後に形成された住宅地域が、敷地が広く、街区及び画地が整然とし、植生と眺望、景観等が優れ、建築の施工の質の高い建物が連たんし、良好な近隣環境を形成する等居住環境の極めて良好な地域、または、敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される居住環境の良好な住宅地域のような場合である。

〔問題 18〕 原価法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 対象不動産が土地のみの場合でも、当該土地が最近において山林から造成された宅地で、当該山林の買収価格、実際の造成費の額及びこれらの明細が判明している場合には、これらの明細を分析して適切に補正し、かつ、必要に応じて時点修正を行って再調達原価を求めることができる。
- (2) 対象不動産が15年前に建設された居宅で、当該建設費の明細は不明であるものの、その総額が判明している場合には、直接法を適用して再調達原価を求めることができる。
- (3) 減価の要因のうち機能的要因の例としては、近隣地域の繁華性の衰退により、店舗ビルとして利用することが経済合理性を欠く場合が挙げられる。
- (4) 建物が修繕若しくは増築されている場合には、当該修繕若しくは増築にかかったすべての費用を再調達原価に反映させる。
- (5) 建物及びその敷地の評価においては、土地及び建物の再調達原価についてそれぞれ減価修正を行ったときは、さらにそれらを加算した額について減価修正を行うべきではない。

正解 (1)

(1) 正しい。

再調達原価を求める方法のうち、直接法の内容である。

対象不動産の素材となった土地（素地）の価格並びに実際の造成又は建設に要する直接工事費、間接工事費、請負者の適正な利益を含む一般管理費等及び発注者が直接負担した付帯費用の額並びにこれらの明細（種別、品等、数量、時間、単価等）が判明している場合には、これらの明細を分析して適切に補正し、かつ、必要に応じて時点修正を行って再調達原価を求めることができる。

当該山林の買収価格は、地目転換を伴うものであることに留意する。

素材となる土地の標準的な取得原価、造成費及び付帯費用を有効宅地に換算する場合には、次式によって当該土地の造成に係る有効宅地化率を判定することが必要である。

$$\text{有効宅地化率} = 1 - \frac{\text{造成後の公共用地面積} - \text{既存の公共用地面積}}{\text{開発区域の総面積} - \text{既存の公共用地面積}} \quad (\text{「中間報告」})$$

(2) 誤り。

対象不動産の総額だけでは、直接法を適用して再調達原価を求めることはできない。

対象不動産の素材となった土地（素地）の価格並びに実際の造成又は建設に要する直接工事費、間接工事費、請負者の適正な利益を含む一般管理費等及び発注者が直接負担した付帯費用の額並びにこれらの明細（種別、品等、数量、時間、単価等）が判明している場合には、これらの明細を分析して適切に補正し、かつ、必要に応じて時点修正を行って再調達原価を求めることができる。

(3) 誤り。

近隣地域の繁華性の衰退は、経済的要因である。

機能的要因としては、不動産の機能的陳腐化、すなわち、建物と敷地との不適合、設計の不

良、型式の旧式化、設備の不足及びその能率の低下等があげられる。

経済的要因としては、不動産の経済的不適応、すなわち、近隣地域の衰退、不動産とその付近の環境との不適合、不動産と代替、競争等の関係にある不動産又は付近の不動産との比較における市場性の減退等があげられる。

(4) 誤り。

建物の増改築・修繕・模様替等は、その内容を踏まえ、再調達原価の査定に適切に反映させなければならない。

増改築等が施された場合における建物の再調達原価は、増改築等が実施された後の構造、仕様の建物を新たに再調達する場合を前提に把握される。

増改築等実施後の建物の再調達原価は、直接的に求める方法の外に、新築当初の建築費等増改築等実施前の再調達原価から、増改築等を前提とした再調達原価を求めていく方法もある。その場合、単に原状回復・現状維持（修繕・更新）に留まる工事であれば再調達原価は増改築等実施前の再調達原価と同水準と考えられるが、それ以外の工事については再調達原価に増減価が生じている可能性が高いので、当該増減価部分について適正に判断の上、再調達原価に反映させなければならない（「基準実務指針」118頁）。

(5) 誤り。

「土地及び建物の再調達原価についてそれぞれ減価修正を行ったとき」となっているので、土地の再調達原価が把握できる地域の建物及びその敷地の鑑定評価を前提にしている。

「実務指針」の次の解説から誤りとなる。

実務においては、不動産を構成する部位ごとにその特性を踏まえた適切な減価修正の方法を選択適用して部位別の減価額を求め、対象不動産全体の減価額は、その減価額の合計として求めることとなる。その際には、対象不動産全体で見た場合の減価額が市場性の観点から妥当であるかどうかの検討も重要となってくる（「基準実務指針」127頁）。

〔問題 19〕 収益還元法の適用に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) DCF 法による試算価格は、将来発生する純収益及び復帰価格の現在価値の総和であるが、直接還元法による試算価格は一期間の純収益を還元したもののなので、現在価値の総和ではない。
- (2) 対象不動産は、郊外路線商業地域に立地する賃貸店舗であり、典型的な投資家が一般的に想定する保有期間は概ね5年である。ただし、対象不動産は事業用定期借地権（残存期間4年）を敷地権原とする借地権付建物であり、契約期間内に建物を取り壊して更地として借地権設定者に返還する契約になっている。この場合、DCF法の適用において、残存借地期間を超える保有期間（分析期間）を設定することはできない。
- (3) DCF法の適用においては将来の純収益の変動予測を行うが、直接還元法においては将来の純収益の変動予測は必要ではない。このため、証券化対象不動産に係る鑑定評価において直接還元法は、予測の限界から不確実になりがちなDCF法に対する有力な検証手段として位置付けられている。
- (4) 更地の収益価格を求める場合、一般的に事業用不動産は個別性が高く賃貸市場が成熟していないため、当該土地上に事業用不動産の建築を想定してはならない。
- (5) 還元利回りを求める方法のうち割引率との関係から求める方法は、純収益が償却後の場合で、かつ、純収益が一定の趨勢を有すると想定される場合に有効である。

正解 (2)

(1) 誤り。

直接還元法は、対象不動産が将来生み出すであろう純収益の現在価値の総和である。

(2) 正しい。

保有期間（分析期間）は、事業用借地権の残存期間4年である。

(3) 誤り。

直接還元法において、純収益の変動予測は必要である。

純収益の算定に当たっては、対象不動産からの総収益及びこれに係る総費用を直接的に把握し、それぞれの項目の細部について過去の推移及び将来の動向を慎重に分析して、対象不動産の純収益を適切に求めるべきである。この場合において収益増加の見通しについては、特に予測の限界を見極めなければならない。

特に DCF 法の適用に当たっては、毎期の純収益及び復帰価格並びにその発生時期が明示されることから、純収益の見通しについて十分な調査を行うことが必要である。

DCF 法（開発賃貸型を含む）を適用する場合には、原則として直接還元法を併用する必要がある。ただし、開発型証券化における土地残余法については、開発規模が大きく開発期間が長期にわたり、キャッシュフローの詳細な検討とそれらの支出時期が価格に及ぼす影響を反映することが困難な場合など、適用しないことに合理的な理由がある場合には適用しないことができる（「証券化実務指針」49頁）。

(4) 誤り。

賃貸以外の事業に供されている不動産であっても、自社用オフィスビル、企業用社宅・寮、物流倉庫などのように、賃貸借の市場が成熟していると認められる場合には、対象不動産について賃貸事業を想定し、類似不動産の賃貸事例と比較して求めた支払賃料等により総収益を算定することができる（「基準実務指針」147頁）。

対象不動産が更地である場合あるいは更地であるものとして当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定して求める総収益は、土地及び想定建物等からなる複合不動産が生み出すであろう総収益として、適正に求めなければならない。

この場合における総収益は、基準総論第7章第1節IV.3(1)②ア(ア)の「対象不動産が賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産である場合」における賃貸用不動産の賃貸収入等に準じて求めるものとする（「基準実務指針」154頁）。

(5) 誤り。

純収益が償却後の場合だけではない。

対象不動産の純収益は、純収益は、永続的なものと非永続的なもの、償却前のものと償却後のもの等、総収益及び総費用の把握の仕方により異なるものであり、それぞれ収益価格を求める方法及び還元利回り又は割引率を求める方法とも密接な関連がある。

割引率との関係から求める方法

この方法は、純収益が永続的に得られる場合で、かつ純収益が一定の趨勢を有すると想定される場合に有効である。

還元利回りと割引率との関係を表す式の例は、次のように表される。

$$R = Y - g$$

R：還元利回り

Y：割引率

g：純収益の変動率

〔問題 20〕 下記の説明文は、不動産鑑定評価基準総論第7章「鑑定評価の方式」のうち収益還元法に関する記述である。次のイからニまでの空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。

- ・ 対象不動産の **イ** は、永続的なものと非永続的なもの、償却前のもものと償却後のもの等、**ロ** の把握の仕方により異なるものであり、それぞれ収益価格を求める方法及び還元利回り又は割引率を求める方法とも密接な関連があることに留意する必要がある。
- ・ 特に DCF 法の適用に当たっては、毎期の **イ** 及び **ハ** 並びにその **ニ** が明示されることから、**イ** の見通しについて十分な調査を行うことが必要である。

正解 (5)

- (1) イ「総収益」ロ「純収益」ハ「復帰価格」ニ「支払時期」
- (2) イ「総収益」ロ「純収益」ハ「更地価格」ニ「保有期間」
- (3) イ「純収益」ロ「諸経費」ハ「復帰価格」ニ「保有期間」
- (4) イ「純収益」ロ「総収益及び総費用」ハ「売却価格」ニ「発生時期」
- (5) イ「純収益」ロ「総収益及び総費用」ハ「復帰価格」ニ「発生時期」

- ・ 対象不動産の **イ 純収益** は、永続的なものと非永続的なもの、償却前のもものと償却後のもの等、**ロ 総収益及び総費用** の把握の仕方により異なるものであり、それぞれ収益価格を求める方法及び還元利回り又は割引率を求める方法とも密接な関連があることに留意する必要がある。
- ・ 特に DCF 法の適用に当たっては、毎期の **イ 純収益** 及び **ハ 復帰価格** 並びにその **ニ 発生時期** が明示されることから、**イ 純収益** の見通しについて十分な調査を行うことが必要である。

対象不動産の純収益は、一般に1年を単位として総収益から総費用を控除して求めるものとする。また、純収益は、永続的なものと非永続的なもの、償却前のもものと償却後のもの等、総収益及び総費用の把握の仕方により異なるものであり、それぞれ収益価格を求める方法及び還元利回り又は割引率を求める方法とも密接な関連があることに留意する必要がある。

特に DCF 法の適用に当たっては、毎期の純収益及び復帰価格並びにその発生時期が明示されることから、純収益の見通しについて十分な調査を行うことが必要である。

〔問題 21〕 事業用不動産に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 事業用不動産には、ホテル等の宿泊施設のほか、ゴルフ場等のレジャー施設、病院、有料老人ホーム等の医療・福祉施設が含まれる。

ロ 賃貸以外の事業の用に供する不動産のことを事業用不動産といい、実際に賃貸借に供されている不動産は事業用不動産には該当しない。

ハ 対象不動産における事業収支に係る過年度実績値及び計画値が入手できる場合は、当該資料のみに依拠して、対象不動産の収益性を分析すれば足りる。

ニ シティホテルとビジネスホテルは、ホテル事業という事業の属性が同一の事業用不動産であることから、事業の特性や事業収支の内容が大きく異なることはない。

ホ 事業用不動産の運営事業者が通常よりも優れた能力を有することによって生じた超過収益の一部が、当該事業用不動産に帰属する場合がある。

- (1) イとロとハ
- (2) イとロとホ
- (3) ロとハとニ
- (4) ロとハとホ
- (5) ハとニとホ

正解 (3)

イ 正しい。

事業用不動産に関する「留意事項」の規定内容である。

賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産のうち、その収益性が当該事業（賃貸用不動産にあつては賃借人による事業）の経営の動向に強く影響を受けるもの（以下「事業用不動産」という。）を例示すれば、次のとおりである。

(ア) ホテル等の宿泊施設

(イ) ゴルフ場等のレジャー施設

(ウ) 病院、有料老人ホーム等の医療・福祉施設

(エ) 百貨店や多数の店舗により構成されるショッピングセンター等の商業施設

ロ 誤り。

事業用不動産が現に賃貸借に供されている場合もある。

事業用不動産に係る事業の運営形態については、その所有者の直営による場合、外部に運営が委託される場合、当該事業用不動産が賃貸される場合等多様であり、こうした運営形態の違いにより、純収益の把握の仕方や、当該純収益の実現性の程度が異なる場合があることに留意すべきである。

ハ 誤り。

依頼者等から提出された事業実績や事業計画等は、資料として有用であるが、当該資料のみに依拠するのではなく、当該事業の運営主体として通常想定される事業者の視点から、当該実

績・計画等の持続性・実現性について十分に検討しなければならない。

事業用不動産に係る収益性の分析に当たっては、事業経営に影響を及ぼす社会経済情勢、当該不動産の存する地域において代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度等について中長期的な観点から行うことが重要である。

また、依頼者等から提出された事業実績や事業計画等は、上記の分析における資料として有用であるが、当該資料のみに依拠するのではなく、当該事業の運営主体として通常想定される事業者（以下「運営事業者」という。）の視点から、当該実績・計画等の持続性・実現性について十分に検討しなければならない。

ニ 誤り。

運営形態の違いにより、事業の特性や事業収支の内容は異なる。

事業用不動産に係る事業の運営形態については、その所有者の直営による場合、外部に運営が委託される場合、当該事業用不動産が賃貸される場合等多様であり、こうした運営形態の違いにより、純収益の把握の仕方や、当該純収益の実現性の程度が異なる場合があることに留意すべきである。

ホ 正しい。

運営事業者が通常よりも優れた能力を有することによって生じる超過収益は、本来、運営事業者の経営等に帰属するものであるが、賃貸借契約において当該超過収益の一部が不動産の所有者に安定的に帰属することについては、当該超過収益の一部が当該事業用不動産に帰属する場合があることに留意すべきである。

〔問題 22〕 還元利回り及び割引率に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 還元利回りは、将来の収益に影響を与える要因の変動予測は含むものの、予測に伴う不確実性は含まないものである。
- ロ 還元利回りは、市場の実勢を反映した利回りとして求める必要があり、還元対象となる純収益の変動予測を含むものであることから、それらの予測を的確に行い、還元利回りに反映させる必要がある。
- ハ 割引率を、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法において、希望する時期に必ずしも適切な買い手が見つかるとは限らないことは、割引率を高める要因となる。
- ニ 還元利回りを、借入金と自己資金に係る還元利回りから求める方法は、不動産の取得に際し標準的な資金調達能力を有する需要者の資金調達の要素に着目した方法であり、借入金還元利回りに借入金割合を乗じたものから自己資金還元利回りに自己資金割合を乗じたものを控除して求めるものである。
- ホ 還元利回りを、類似の不動産の取引事例との比較から求める方法においては、取引事例から得られる利回りが、償却前後のいずれの純収益に対応するものであるかに留意する必要がある。

- (1) イとハ
- (2) ロとホ
- (3) イとロとハ
- (4) ロとハとニ
- (5) ロとハとホ

正解 (5)

イ 誤り。

還元利回りは、直接還元法の収益価格及び DCF 法の復帰価格の算定において、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される率であり、将来の収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確実性を含むものである。

ロ 正しい。

還元利回りの求め方である。

還元利回りは、市場の実勢を反映した利回りとして求める必要があり、還元対象となる純収益の変動予測を含むものであることから、それらの予測を的確に行い、還元利回りに反映させる必要がある。

ハ 正しい。

希望する時期に必ずしも適切な買い手が見つかるとは限らないということは、流動性が低いということであり、割引率を高める要因となる。

流動性とは、ある資産が交換手段である貨幣へ返還される速さとその相対的な容易さである。

ニ 誤り。

自己資金還元利回りに自己資金割合を乗じたものを控除するのではなく、加算して求めるものである。

還元利回り = 借入金還元利回り × 借入金割合 + 自己資金還元利回り × 自己資金割合

借入金と自己資金に係る還元利回りから求める方法は、不動産の取得に際し標準的な資金調達能力を有する需要者の資金調達の要素に着目した方法であり、不動産投資に係る利回り及び資金調達に際する金融市場の動向を反映させることに優れている。

上記による求め方は基本的に次の式により表される。

$$R = R_M \times W_M + R_E \times W_E$$

R : 還元利回り

R_M : 借入金還元利回り

W_M : 借入金割合

R_E : 自己資金還元利回り

W_E : 自己資金割合

ホ 正しい。

取引事例から得られる利回り（「取引利回り」という。）については、償却前後のいずれの純収益に対応するものであるかに留意する必要がある。あわせて純収益について特殊な要因（新築、建替え直後で稼働率が不安定である等）があり、適切に補正ができない取引事例は採用すべきでないことに留意する必要がある。

〔問題 23〕 下記の説明文は、不動産鑑定評価基準総論第7章第2節「賃料を求める鑑定評価の手法」における支払賃料の求め方に関する記述の一部である。次のイからハまでの空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。

- ・ 賃料の前払的性格を有する一時金の イ については、対象不動産の賃貸借等の持続する ロ 等に着目し、実態に応じて適切に求めるものとする。
- ・ 運用利回りは、賃貸借等の契約に当たって授受される一時金の性格 ハ 並びに対象不動産の種類及び性格等の相違に応じて、当該不動産の期待利回り、不動産の取引利回り、長期預金の金利、国債及び公社債利回り、金融機関の貸出金利等を比較考量して決定するものとする。

- (1) イ「運用益及び償却額」ロ「期間の効用の変化」ハ「賃貸人の資産運用能力」
(2) イ「運用益」ロ「期間の効用の変化」ハ「賃貸人の資産運用能力」
(3) イ「運用益及び償却額」ロ「期間における賃料増減の可能性」ハ「賃貸借等の契約内容」
(4) イ「運用益」ロ「期間における賃料増減の可能性」ハ「賃貸借等の契約内容」
(5) イ「運用益及び償却額」ロ「期間の効用の変化」ハ「賃貸借等の契約内容」

正解 (5)

- ・ 賃料の前払的性格を有する一時金の イ 運用益及び償却額 については、対象不動産の賃貸借等の持続する ロ 期間の効用の変化 等に着目し、実態に応じて適切に求めるものとする。
- ・ 運用利回りは、賃貸借等の契約に当たって授受される一時金の性格 ハ 賃貸借等の契約内容 並びに対象不動産の種類及び性格等の相違に応じて、当該不動産の期待利回り、不動産の取引利回り、長期預金の金利、国債及び公社債利回り、金融機関の貸出金利等を比較考量して決定するものとする。

賃料の前払的性格を有する一時金の運用益及び償却額については、対象不動産の賃貸借等の持続する期間の効用の変化等に着目し、実態に応じて適切に求めるものとする。

運用利回りは、賃貸借等の契約に当たって授受される一時金の性格、賃貸借等の契約内容並びに対象不動産の種類及び性格等の相違に応じて、当該不動産の期待利回り、不動産の取引利回り、長期預金の金利、国債及び公社債利回り、金融機関の貸出金利等を比較考量して決定するものとする。

〔問題 24〕 賃料を求める鑑定評価の手法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 新規賃料を求める場合の積算法における期待利回りと、価格を求める場合の収益還元法における還元利回りとは、対象不動産が同じであり、かつ、価格時点も同じであれば、必ず同率になる。
- (2) 積算法の適用において基礎価格を求める場合には、対象不動産を賃貸した場合を想定した収益還元法は適用しない。
- (3) 継続賃料を求める鑑定評価において、空室等による損失相当額は、必要諸経費等に含めない。
- (4) 継続賃料を求める鑑定評価において、スライド法を適用するためには、基礎価格に乗じるべき継続賃料利回りを求めなければならない。
- (5) 継続賃料を求める鑑定評価において、差額配分法を適用する際には、賃料差額（対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料と実際実質賃料又は実際支払賃料との差額）のうち賃貸人等に帰属する部分の判定は、鑑定評価の依頼者から聴取した賃貸借等の経緯説明や考え方に則って行わなければならない。

正解 (2)

(1) 誤り。

還元利回りは、直接還元法の収益価格及び DCF 法の復帰価格の算定において、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される率であり、将来の収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確実性を含むものである。

期待利回りには価格時点(賃料の算定の期間の期首)以降、賃貸借契約期間中の賃料の変動予測が含まれる。

したがって、対象不動産が同じで、かつ、価格時点も同じであっても、同率にはならない。

不動産に投資される資金は、金融資産への投資と常に競合関係にあるので、不動産投資から期待される収益率は、それらの金融資産との関係において、その不動産の有する投資対象としての危険性、流動性等を反映して定まるものである。この収益率は、収益還元法における割引率と同じものである。積算法において採用する期待利回りはこの収益率を基礎とし、価格時点以降の賃貸借契約期間中の賃料や基礎価格の変動予測を考慮して基礎価格に対する一定期間の期待収益を求めるものとして決定されるものであって、この点で収益還元法における還元利回りと軌を一にするものである。したがって、期待利回りの求め方については、還元利回りの求め方に準ずるものとする旨が規定されている。

ただし、還元利回りは、一般に、不動産が物理的、機能的及び経済的に消滅するまでの全期間にわたって不動産を使用し、又は収益することができることを基礎として生ずる経済価値に対するものであることが多いが、期待利回りは、上記期間のうち一部の期間について不動産の賃貸借等の契約に基づき不動産を使用し、又は収益することができることを基礎として生ずる経済価値に対応するものであることに留意しなければならない（「基準実務指針」266頁）。

(2) 正しい。

基礎価格とは、積算賃料を求めるための基礎となる価格をいい、原価法及び取引事例比較法により求めるものとする。

積算法は、原価に着目する原価方式の一手法として位置づけられているものである。したがって、積算法を適用するにあたって、基礎価格は対象不動産の再調達に要する原価に着目して求めるべきことは理論の一貫性からみて当然といえよう。しかし、原価法の適用のみによつて基礎価格を算定するとした場合、「原価法」において既に述べたように、既成市街地における土地のような原価法の適用が困難な不動産については、この積算法を適用することが不可能となり、この手法の適用範囲を著しく狭め、その実行可能性を低下させることとなる。そこで基準は「基礎価格は原価法及び取引事例比較法により求めるものとする」と規定し、取引事例比較法によつて求められた比準価格を取得原価として原価概念に包含せしめることにより、基礎価格の算定に取引事例比較法を採用しうる旨定め、この手法の適用範囲の拡大を図つたものである（「解説」98頁）。

(3) 国土交通省の正解では誤つたものとなっている。

継続賃料の鑑定評価には、宅地の継続賃料の鑑定評価と建物及びその敷地の継続賃料の鑑定評価がある。選択肢(3)の継続賃料はどちらを対象としているのかわからないので、誤りとはいえない。

建物及びその敷地の継続賃料の鑑定評価において、空室等による損失相当額は必要諸経費となる。宅地の継続賃料の鑑定評価において、必要諸経費等として計上するのは主として賃貸借の目的となっている土地にかかる公租公課であり、空室等による損失相当額は必要諸経費として、対象外である。

不動産の賃貸借等に当たつてその賃料に含まれる必要諸経費等としては、次のものがあげられる。

- ア 減価償却費（償却前の純収益に対応する期待利回りをを用いる場合には、計上しない。）
- イ 維持管理費（維持費、管理費、修繕費等）
- ウ 公租公課（固定資産税、都市計画税等）
- エ 損害保険料（火災、機械、ボイラー等の各種保険）
- オ 貸倒れ準備費
- カ 空室等による損失相当額

(4) 誤り。

価格時点における対象不動産の基礎価格に継続賃料利回りを乗ずるのは利回り法である。

スライド法は、直近合意時点における純賃料に変動率を乗じて得た額に価格時点における必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。

(5) 誤り。

賃貸人等に帰属する部分については、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、一般的要因の分析及び地域要因の分析により差額発生の変因を広域的に分析し、さらに対象不動産について契約内容及び契約締結の経緯等に関する分析を行うことにより適切に判断するものとする。

〔問題 25〕 下記の説明文は、鑑定評価の手順に関する不動産鑑定評価基準の記述である。次のイからハまでの空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。

鑑定評価を行うためには、合理的かつ現実的な認識と判断に基づいた一定の秩序的な手順を必要とする。この手順は、一般的に鑑定評価の基本的事項の確定、依頼者、提出先等及び利害関係等の確認、処理計画の策定、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価の の適用、試算価格又は試算賃料の 、鑑定評価額の決定並びに の作成の作業から成っており、不動産の鑑定評価に当たっては、これらを秩序的に実施すべきである。

- (1) イ「方式」ロ「調整」ハ「鑑定評価書」
- (2) イ「手法」ロ「調整」ハ「鑑定評価報告書」
- (3) イ「手法」ロ「再吟味」ハ「鑑定評価書」
- (4) イ「手法」ロ「調整」ハ「鑑定評価書」
- (5) イ「方式」ロ「再吟味」ハ「鑑定評価報告書」

正解 (2)

鑑定評価を行うためには、合理的かつ現実的な認識と判断に基づいた一定の秩序的な手順を必要とする。この手順は、一般的に鑑定評価の基本的事項の確定、依頼者、提出先等及び利害関係等の確認、処理計画の策定、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価の の適用、試算価格又は試算賃料の 、鑑定評価額の決定並びに の作成の作業から成っており、不動産の鑑定評価に当たっては、これらを秩序的に実施すべきである。

鑑定評価を行うためには、合理的かつ現実的な認識と判断に基づいた一定の秩序的な手順を必要とする。この手順は、一般に鑑定評価の基本的事項の確定、依頼者、提出先等及び利害関係等の確認、処理計画の策定、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価の手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整、鑑定評価額の決定並びに鑑定評価報告書の作成の作業から成っており、不動産の鑑定評価に当たっては、これらを秩序的に実施すべきである。

〔問題 26〕 鑑定評価報告書に記載する事項に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合には、当該提出先と依頼者との人的関係及び取引関係の有無並びにその内容を明らかにしなければならない。

ロ 鑑定評価の依頼目的に対応した条件により、特定価格を求めた場合には文化財の指定の事実等を明らかにしなければならない。

ハ 地域分析及び個別分析に係る事項の1つとして、代替、競争等の関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度について記載しなければならない。

ニ 対象不動産が地価公示法施行規則第1条第1項に規定する国土交通大臣が定める公示区域に存しており、土地の正常価格を求める場合には、公示価格との規準に関する事項を記載する。

ホ 対象不動産が郊外の戸建住宅及びその敷地である場合において、対象不動産の鑑定評価に当たり収益還元法の適用ができない場合には、その合理的な理由を記載する。

- (1) イとロとニ
- (2) イとハとニ
- (3) イとハとホ
- (4) ロとニとホ
- (5) ハとニとホ

正解 (5)

イ 誤り。

鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合に、当該提出先と依頼者との人的関係及び取引関係の有無等を明らかにする必要はない。

鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先及び鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合における当該開示の相手方の確認については、依頼目的に応じ、必ずしも個別具体的な名称等による必要はなく、提出等の目的、提出先等の属性等利用目的の把握に資するものでも足りる。このため、個別具体の名称等が明らかでない場合であっても、これら利用目的の把握に資する情報を把握することが必要であることに留意しなければならない。

ロ 誤り。

鑑定評価の依頼目的に対応した条件により、当該価格又は賃料を求めるべきと判断した理由を記載しなければならない。特に、特定価格を求めた場合には法令等による社会的要請の根拠、また、特殊価格を求めた場合には文化財の指定の事実等を明らかにしなければならない。

ハ 正しい。

対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じ、同一需給圏及び近隣地域の範囲及び状況、対象不動産に係る価格形成要因についての状況、同一需給圏の市場動向及び同一需給圏における典型的な市場参加者の行動、代替、競争等の関係にある不動産と比べた対象不動産の優

劣及び競争力の程度等について記載しなければならない。

ニ 正しい。

鑑定評価額の決定の理由の要旨のうち、公示価格との規準に関する事項である。

地価公示法

第三章 公示価格の効力

(不動産鑑定士の土地についての鑑定評価の準則)

第八条 不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格(第二条第二項に規定する正常な価格をいう。)を求めるときは、第六条の規定により公示された標準地の価格(以下「公示価格」という。)を規準としなければならない。

ホ 国土交通省の正解では正しいものとなっている。

これは、「留意事項」の次の下線部分と「基準実務指針」の解説をもとにした判断である。

「総論第9章 鑑定評価報告書」について

対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じた各論第1章から第3章に規定する鑑定評価の手法の適用ができない場合には、対象不動産の市場の特性に係る分析結果等に照らし、その合理的な理由を記載する。

収益は不動産の経済価値の本質を形成するものであるので、収益還元法は基本的にすべての不動産に適用すべきものであるが、地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等から典型的な市場参加者の価格等の判断に与える影響が著しく僅少であると判断される場合には、必ずしも適用を求められるものではない(「基準実務指針」111頁)。

「対象不動産が郊外の戸建住宅及びその敷地」に収益還元法が適用できない理由を、具体的かつ明確にしなければ、選択肢ホは正しいものとはならない。

試験委員が「基準実務指針」の内容を踏まえているつもりでも、「基準実務指針」の下線部分を「郊外の戸建住宅」で表すことはできない。記述不足である。

このような地域が既成市街地なら、当該地域内の更地の鑑定評価は取引事例比較法の適用だけとなる。

収益還元法の内容、鑑定評価の手法の適用に関する「基準」の趣旨、鑑定評価実務という観点から、選択肢ホは誤りである。

〔問題 27〕 下記の説明文は、不動産鑑定評価基準総論第9章「鑑定評価報告書」に関する記述である。次のイからハまでの空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。

- ・ 鑑定評価報告書は、鑑定評価の基本的事項及び鑑定評価額を表し、鑑定評価額を決定した理由を説明し、その不動産の鑑定評価に関与した の責任の所在を示すことを主旨とするものである。
- ・ 対象確定条件、依頼目的に応じ設定された地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件又は 条件についてそれらの条件の内容及び評価における取扱いが妥当なものであると判断した根拠を明らかにするとともに、 と認められるときは、当該条件が設定されない場合の価格等の参考事項を記載すべきである。

- (1) イ「不動産鑑定士」 ロ「一般的要因の把握」 ハ「算定可能である」
(2) イ「不動産鑑定業者」 ロ「調査範囲等」 ハ「必要がある」
(3) イ「不動産鑑定士」 ロ「調査範囲等」 ハ「必要がある」
(4) イ「不動産鑑定業者」 ロ「一般的要因の把握」 ハ「必要がある」
(5) イ「不動産鑑定士」 ロ「調査範囲等」 ハ「算定可能である」

正解 (3)

- ・ 鑑定評価報告書は、鑑定評価の基本的事項及び鑑定評価額を表し、鑑定評価額を決定した理由を説明し、その不動産の鑑定評価に関与した の責任の所在を示すことを主旨とするものである。
- ・ 対象確定条件、依頼目的に応じ設定された地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件又は 条件についてそれらの条件の内容及び評価における取扱いが妥当なものであると判断した根拠を明らかにするとともに、 と認められるときは、当該条件が設定されない場合の価格等の参考事項を記載すべきである。

鑑定評価報告書は、鑑定評価の基本的事項及び鑑定評価額を表し、鑑定評価額を決定した理由を説明し、その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の責任の所在を示すことを主旨とするものであるから、鑑定評価報告書の作成に当たっては、まずその鑑定評価の過程において採用したすべての資料を整理し、価格形成要因に関する判断、鑑定評価の手法の適用に係る判断等に関する事項を明確にして、これに基づいて作成すべきである。

対象確定条件、依頼目的に応じ設定された地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件又は調査範囲等条件についてそれらの条件の内容及び評価における取扱いが妥当なものであると判断した根拠を明らかにするとともに、必要があると認められるときは、当該条件が設定されない場合の価格等の参考事項を記載すべきである。

〔問題 28〕 鑑定評価報告書等へ記載、記録する年月日に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 継続賃料の鑑定評価においては、鑑定評価報告書に価格時点及び直近合意時点を記載しなければならない。

ロ 実地調査により確認した内容については、証券化対象不動産の鑑定評価を行う場合を除いて鑑定評価報告書に記載しなくてもよいが、実地調査を行った年月日は鑑定評価報告書に記載しなければならない。

ハ 鑑定評価を行った年月日は、必ず価格時点以降の年月日となり、鑑定評価報告書には当該年月日を記載しなければならない。

ニ 証券化対象不動産の鑑定評価において、エンジニアリング・レポートの内容を活用する場合に、当該レポートに関して鑑定評価報告書に記載しなければならない年月日は当該レポートの調査年月日、作成年月日及び入手年月日のみである。

ホ 処理計画の策定に当たっての確認において、鑑定評価を適切に行うための資料の提出等について依頼者と交渉を行った場合には、確認を行った年月日を記録し、当該記録を鑑定評価報告書の附属資料として添付しなければならない。

- (1) イとロとハ
- (2) イとロとニ
- (3) イとハとホ
- (4) ロとニとホ
- (5) ハとニとホ

正解 (2)

イ 正しい。

鑑定評価報告書には、少なくとも I から XII までに掲げる事項について、それぞれに定めるところに留意して記載しなければならない。

VI 価格時点及び鑑定評価を行った年月日

VII 鑑定評価額の決定の理由の要旨

7. その他

総論第7章第2節I 1. に定める支払賃料を求めた場合には、その支払賃料と実質賃料との関連を記載しなければならない。また、継続賃料を求めた場合には、直近合意時点について記載しなければならない。

直近合意時点の基本的な考え方

賃料の鑑定評価では実質賃料を求めることが原則とされており、一時金に関する条件が設定されて、実質賃料とともに支払賃料を求めた場合には、両者の関連を記載する必要がある。

また、継続賃料の鑑定評価は、原則として、直近合意時点から価格時点までの事情変更を考慮するものであり、直近合意時点は事情変更を考慮する起点となるものであるので、賃料改定の覚書、賃貸借契約書などの賃料改定に係る書面、賃貸借当事者の説明などから直近合意時点を適切に確定及び確認することが重要である（「基準実務指針」218頁）。

ロ 正しい。

対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認について、確認資料と照合した結果を明確に記載しなければならない。

また、後日対象不動産の現況把握に疑義が生ずる場合があることを考慮して、以下の事項を合わせて記載しなければならない。

1. 実地調査を行った年月日
2. 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名
3. 立会人の氏名及び職業
4. 実地調査を行った範囲（内覧の実施の有無を含む。）
5. 実地調査の一部を実施することができなかった場合にあっては、その理由

証券化対象不動産の場合は、(1)確認を行った年月日、(2)確認を行った不動産鑑定士の氏名、(3)確認の相手方の氏名及び職業、(4)確認の内容及び当該内容の処理計画への反映状況、(5)確認の内容の変更により鑑定評価の作業、内容等の変更をする場合にあっては、その内容などの事項に関する記録を作成し、鑑定評価報告書の附属資料として添付しなければならない。

ハ 誤り。

将来時点の鑑定評価の場合、鑑定評価を行った年月日は、価格時点より前である。

鑑定評価報告書には、少なくともⅠからⅫまでに掲げる事項について、それぞれに定めるところに留意して記載しなければならない。

Ⅵ 価格時点及び鑑定評価を行った年月日

将来時点の鑑定評価は、対象不動産の確定、価格形成要因の把握、分析及び最有効使用の判定についてすべて想定し、又は予測することとなり、また、収集する資料についても鑑定評価を行う時点までのものに限られ、不確実にならざるを得ないので、原則として、このような鑑定評価は行うべきではない。ただし、特に必要がある場合において、鑑定評価上妥当性を欠くことがないと認められるときは将来の価格時点を設定することができるものとする。

価格時点は、鑑定評価額の決定の基準となつた日であり、鑑定評価額はその日においてのみ妥当するものであるから、これの記載は不可欠である。価格時点は年月日をもつて記載すべきである。

また、鑑定評価を行った年月日とは、いわゆる評価時点のことであるが、これは、鑑定評価の手順を完了した日、すなわち鑑定評価報告書において鑑定評価額を表示した日と考えるのが妥当であろう。これを記載する趣旨は、価格時点と評価時点との間隔のいかんは、資料収集の可能性、価格形成要因の分析の正確度等に影響をおよぼし、鑑定評価額とも関係してくる場合があるので、そのような場合に、当該評価時点において、当該鑑定評価額としたことの妥当性^(注)を後日立証するためのものである（「解説」152頁）。

（注）一部語句を修正している。

ニ 正しい。

別表 1 により、エンジニアリング・レポートの基本的属性・入手経路については、作成者、依頼者、調査年月日、作成年月日、入手先、入手年月日を記載する。

記載しなければならない年月日は、エンジニアリング・レポートの調査年月日、作成年月日、入手年月日である。

エンジニアリング・レポートの内容を鑑定評価に活用するか否かの検討に当たっては、その判断及び根拠について、鑑定評価報告書に記載しなければならない。この場合においては、少なくとも次の表の項目ごとに、それぞれ同表に掲げる内容を鑑定評価報告書に記載しなければならない。この場合における鑑定評価報告書の様式の例は、別表 1 のとおりとする。

別表 1 については、「要説」 586 頁、587 頁参照。

ホ 誤り。

記録を作成するのは、確認を行った年月日だけでなく、確認を行った不動産鑑定士の氏名、確認の相手方の氏名及び職業、確認の内容及び当該内容の処理計画への反映状況、確認の内容の変更により鑑定評価の作業、内容等の変更をする場合にあっては、その内容等についてである。

第 3 節 処理計画の策定

I 処理計画の策定に当たっての確認事項

II 確認事項の記録

第 3 節 I (1) から (6) までの事項の確認を行った場合には、それぞれ次の事項に関する記録を作成し、及び鑑定評価報告書の附属資料として添付しなければならない。

- (1) 確認を行った年月日
- (2) 確認を行った不動産鑑定士の氏名
- (3) 確認の相手方の氏名及び職業
- (4) 確認の内容及び当該内容の処理計画への反映状況
- (5) 確認の内容の変更により鑑定評価の作業、内容等の変更をする場合にあっては、その内容

〔問題 29〕 建付地の鑑定評価によって求める価格に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 土地及び建物は、法的にはそれぞれ独立の不動産として取り扱われるものの、機能的にはこの両者が結合した状態を所与として価格が形成されているので、鑑定評価上は、土地と建物の一体としての価格を、土地と建物とに振り分けることとしている。これが建付地につき部分鑑定評価を行うことの根拠となっている。
- (2) 建付地についての鑑定評価報告書には、対象不動産である建付地に関するもののほか、少なくとも当該敷地上に存する建物等の構造、規模等及び建物賃貸借等の権利が存する場合にはその内容を記載すべきである。
- (3) 敷地が最有効使用で、敷地上の建物が賃貸に供されている建付地については、更地の場合と比較し、建物建築に要する未収入期間がなく、賃貸収支の予測もしやすいこと等から、建付地の価格が更地価格を上回る場合がある。
- (4) 建付地についての鑑定評価における控除法とは、まず建物の再調達原価を求め、これに減価修正を行って得られた建物の積算価格を、複合不動産価格から控除して、建付地の価格を求める方法である。
- (5) 建付地の鑑定評価における土地残余法の適用に当たっては、建物等が古い場合には、複合不動産の生み出す純収益から土地に帰属する純収益が的確に求められないことが多いことに留意する必要がある。

正解 (4)

(1) 正しい。

建付地について部分鑑定評価を行うことの根拠は、「基準実務指針」で述べられている、「改正の目的」との関連で把握すべきものである。

建付地は、建物等と結合して有機的にその効用を発揮しているため、建物等と密接な関連を持つものであり、したがって、建付地の鑑定評価は、建物等と一体として継続使用することが合理的である場合において、その敷地（建物等に係る敷地利用権原のほか、地役権等の使用収益を制約する権利が付着している場合にはその状態を所与とする。）について部分鑑定評価をするものである。

改正の目的

複合不動産の土地建物の会計上の区分は、土地が非償却資産、建物が償却資産であるため、複合不動産の価格を土地と建物にどのように配分するかにより減価償却費が変動し、その結果は財務諸表へ大きな影響を与える。特に証券化対象不動産では投資家への配当額にも影響を及ぼすため、財務会計上、土地と建物は公正妥当に区分することが厳に求められている。また、消費税等の関係から、不動産業者の売買する複合不動産については合理的な建物価格を示す必要も生じている。このように、複合不動産の内訳（土地と建物）価格の重要性の高まりとともに、複合不動産の部分鑑定評価に対するニーズも増加している（「基準実務指針」156頁）。

(2) 正しい。

建付地は建物及びその敷地におけるその敷地部分の鑑定評価であるため、鑑定評価報告書には、対象不動産である建付地に関するもののほか、少なくとも当該敷地上に存する建物等の構造、規模、用途、数量、配置の状態等及び建物賃借権等の権利が存する場合はその内容を記載すべきである（「基準実務指針」158頁）。

(3) 国土交通省の正解では正しいものとなっている。

「基準実務指針」及び「要説」321頁の解説による判断である。

不動産の価格は、最有効使用を前提として把握される価格を標準として形成される。建付地は敷地上に建物等が存在しているので、その使用方法是当該建物等によって制約を受け、建物等が敷地の更地としての最有効使用に適応していない場合においては、当該建付地の価格は、そこに敷地の更地としての最有効使用に適応する建物等が存在する場合に比べて低くなる。一方、更地は現に建物等が存在しない土地であるから、常に最有効使用に適応する使用方法を実現できる可能性を有している。したがって、一般に、建付地の価格は、建物が敷地の更地としての最有効使用に適応し、敷地が更地としての最有効使用の状態⁴⁵で利用されている場合には、更地の価格に一致すると考えられる。

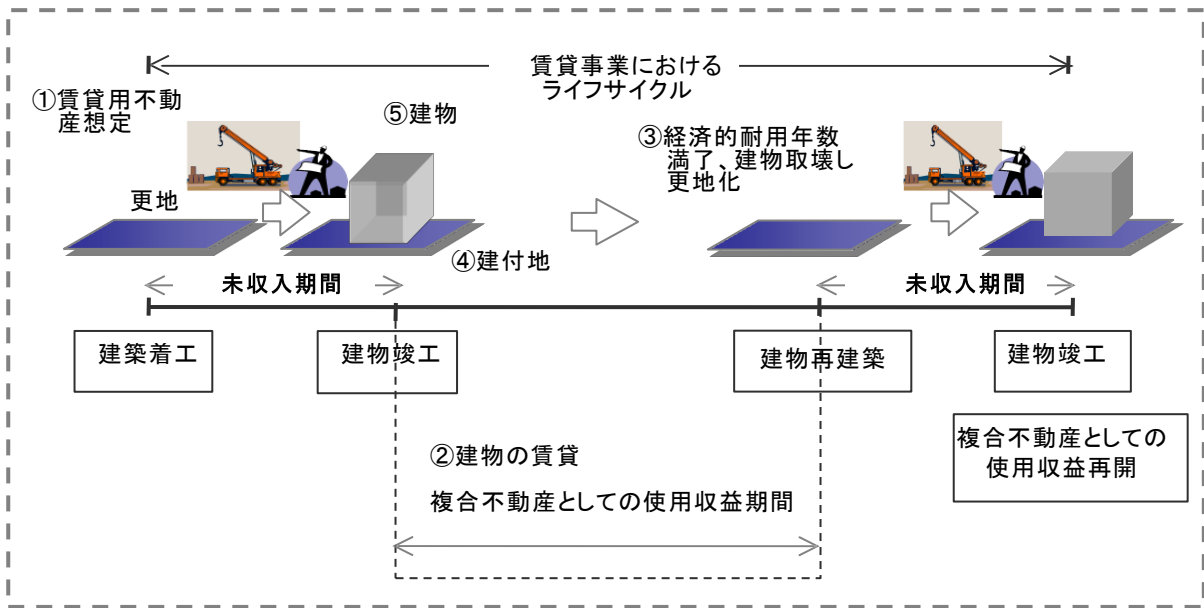
しかし、市場の状況によっては、建付地の価格が更地価格を上回る、いわゆる建付増価が生じている場合も認められることに留意が必要である。特に、敷地が最有効使用の状態で利用されている賃貸用不動産等では、更地の場合に必要となる建物の建築に要する未収入期間や費用等を考慮する必要がなく、すでに賃貸に供されている場合は市場参加者にとっても収益の予測が行いやすい（リスクが少ない）こと等から、建付地の価格が更地価格を上回る場合も多く見受けられる。また、建築基準法第3条第2項に該当する建築物（いわゆる既存不適格建築物）等が存在する場合で、現況の利用が更地としての最有効使用を上回っている場合には、当該建付地の価格が更地価格を上回ることもあり得る。

なお、取引事例比較法において複合不動産の取引事例に配分法を適用する場合においても、建付地価格と更地価格との関係については、上記例示を踏まえ十分注意する必要がある。

45 建物等の用途、規模、配置等に限らず、新築後間もない状態と同様の収益や快適性等の効用が実現できている状態（「実務指針」160頁）。

賃貸事業におけるライフサイクルとしては更地に①賃貸用建物を想定し、②同建物を賃貸し、③建物の経済的耐用年数満了時に取り壊して更地化するという①から③までの一連の流れをライフサイクルとしてとらえ、このライフサイクルを繰り返すことにより賃貸事業が永久に続くものと想定する（「要説」661頁、「賃貸事業におけるライフサイクルの明確化」参照）。これは、平成6年9月9日国土庁土地鑑定委員会「収益還元法（新手法）について」の内容である。

上述の①から③までの一連の流れをライフサイクルとして、図示すると次のようになる（説明図は、平成25年3月国土交通省「第1部定期借地権にかかる鑑定評価の方法等の検討」33頁【図表6】をもとにしている。）。



上図④は⑤の建物の敷地（建付地）。

「基準実務指針」等の解説では、「敷地が最有効使用の状態で行われている賃貸用不動産等では、更地の場合に必要となる建物の建築に要する未収入期間や費用等を考慮する必要がなく」と解説されているが、「未収入期間や費用等を考慮する必要がない」ということは、⑤の建物が永続するということが前提となる。

償却資産である建物には、経済的残存耐用年数というものがあり、⑤の建物が永続するということはあり得ない。

また、「建築基準法第3条第2項に該当する建築物（いわゆる既存不適格建築物）等が存在する場合で、現況の利用が更地としての最有効使用を上回っている場合には、当該建付地の価格が更地価格を上回ることもあり得る」と解説されているが、既存不適格建築物は、再建築することができないので、既存不適格建築物の存する場合の建付地については、更地の場合における一連のライフサイクルが繰り返されることはない。

「基準」では、「建付地の鑑定評価額は、更地の価格をもとに当該建付地の更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等敷地と建物等との関連性を考慮して求めた価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び土地残余法による収益価格を比較考量して決定するものとする。」と規定している。この場合の土地残余法による収益価格が、更地の一連のライフサイクルとの比較で、どのようなライフサイクルをもとに試算されるものなのかを明確にしなければ、選択肢(3)は正しいものとはならない。また、「基準実務指針」等の解説の妥当性を立証することもできない。選択肢(3)は誤りである。

(4) 誤り。

控除法とは、複合不動産価格を前提とした建物等の価格を直接的に求めることができる場合において、複合不動産価格から建物等の価格を控除して求める方法である。

建物等の価格を直接的に求めるとは、「積算価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び建物残余法による収益価格を比較考量」して求めることをいう（「基準実務指針」163頁）。

建物等の価格を直接的に求めるとは、「積算価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び建物残余法による収益価格を比較考量」して求めることをいう。積算価格を中心に求める場合であっても、建物の部分鑑定評価において複合不動産としての市場性等の考慮は必要であり、建物等の価格は単純に建物の原価性からのみ求めるようなことはあってはならない。例えば、複合不動産に一体増減価が認められる場合や、建物等が賃貸に供されている場合等で、収益価格と積算価格に大きな開差があり、収益価格を中心に複合不動産の価格を決定している場合等においては、複合不動産の価格における一体増減価相当額や収益価格と積算価格との開差のうち建物等に帰属すべき部分を適切に反映させた上で建物価格を求めなければならない。建物等に適切に反映できない場合には、建付地の評価において控除法は適用すべきではない（「基準実務指針」163頁）。

(5) 正しい。

建付地の鑑定評価は、建物等と一体として継続使用することが合理的である場合において、その敷地について部分鑑定評価をするものである。建物等については、敷地の最有効使用に適応している場合の建物等と、敷地の最有効使用に適応していない場合の建物等とがある。

敷地の最有効使用に適応していない建物等には、経済的残存耐用年数の短い古い建物等も含まれる。

古い建物等の場合、建付地の土地残余法による収益価格は、当該建物等が所与となるため、土地に帰属する適正な純収益を的確に求めることができない。

〔問題 30〕 借地権の鑑定評価に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 借地権が成立しているか確認する場合、借地契約書を必ず入手しなければならない。
- ロ 借地権の鑑定評価において、対象となる借地権には必ず経済価値が認められる。
- ハ 借地の開始時期が昭和 42 年、期間 50 年、平成 29 年内において期間満了に伴う更新手続が行われる借地権の鑑定評価に当たっては、更新後には現行の借地借家法（以下この間において「法」という。）の適用を受けることに留意しなければならない。
- ニ 借地権の鑑定評価に当たっては、借地権者が借地権設定者に差し入れる預り金的性格を有する一時金については、当該一時金を差し入れることによる運用益獲得機会の喪失相当額を査定し考慮する必要がある。
- ホ 法第 22 条のいわゆる一般定期借地権は、存続期間を 50 年以上とすることを前提に、①契約の更新をしない、②建物の築造による存続期間の延長をしない、③法第 13 条の規定による建物の買取りの請求をしない、という特約を公正証書による等書面によって契約することにより成立する。

- (1) イとロ
- (2) ロとハ
- (3) ニとホ
- (4) イとロとハ
- (5) ハとニとホ

正解 (3)

イ 誤り。

借地権が成立しているか確認する場合、土地の上に借地権者が登記した建物を所有しているか否かを確認することで、借地権が成立しているかを確認することができる。

定期借地権の場合は、契約書の入手が基本である。

借地借家法

(借地権の対抗力等)

第十条 借地権は、その登記がなくとも、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。

(経過措置の原則)

第四条 この法律の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、附則第二条の規定による廃止前の建物保護に関する法律、借地法及び借家法の規定により生じた効力を妨げない。

建物保護ニ関スル法律

第一条 建物ノ所有ヲ目的トスル地上権又ハ土地ノ賃借権ニ因リ地上権者又ハ土地ノ賃借人カ其ノ土地ノ上ニ登記シタル建物ヲ有スルトキハ地上権又ハ土地ノ賃貸借ハ其ノ登記ナキモ之ヲ以テ第三者ニ対抗スルコトヲ得

ロ 誤り。

借地権の価格は、借地人に帰属する経済的利益が長期的かつ継続性をもつにいたって、固定化し、それに有効需要を伴って当該経済的利益が市場価値に転化するものである。

借地権の態様には、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権、定期借地権等（借地借家法第二章第四節に規定する定期借地権等）があるが、それぞれについてわれわれが認める効用が異なるとともに、市場性に相違がある。

借地権の価格は、われわれが認める効用を前提とした借地権に対する有効需要に依存するため、有効需要の弱い地域にあっては、借地権価格が顕現しない場合がある。

建物所有を目的とする地上権は物権であり、建物所有を目的とする土地の賃借権は債権である。借地権に対してわれわれが認める効用は、借地権の態様により異なるものである。

宅地の賃貸借等及び借地権取引の慣行の有無とその成熟の程度は、都市によって異なり、同一都市内においても地域によって異なることもあること。

借地権の存在は、必ずしも借地権の価格の存在を意味するものではなく、また、借地権取引の慣行について、借地権が単独で取引の対象となっている都市又は地域と、単独で取引の対象となることはないが建物の取引に随伴して取引の対象となっている都市又は地域とがあること。

借地借家法

（土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可）

第十九条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得し、又は転借をしても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、賃借権の譲渡若しくは転貸を条件とする借地条件の変更を命じ、又はその許可を財産上の給付に係らしめることができる。

民法

（賃借権の譲渡及び転貸の制限）

第六百十二条 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。

2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。

ハ 誤り。

借地借家法の施行前に設定された借地権については、なお従前の例（廃止前の借地法）による

借地借家法

附 則

（経過措置の原則）

第四条 この法律の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前に生

じた事項にも適用する。ただし、附則第二条の規定による廃止前の建物保護に関する法律、借地法及び借家法の規定により生じた効力を妨げない。

ニ 正しい。

正しいものとする根拠は、国土交通省「第1部 定期借地権にかかる鑑定評価の方法等の検討」(25.3)の次の注釈部分のうち、次の下線部分をもとにした問題である。

試験問題として適切なものではない。選択肢ニは、定期借地権以外の借地権の場合、どのようになるのかが明らかになっていないことに留意する必要がある。

預り金的性格を有する敷金(保証金)は、一時金の差入れ時及び返還時に一時金相当額を収支計上する方法と、一時金を差し入れることにより発生する地主にとっては運用益(底地価格の評価)、借地人にとっては運用損²⁴(定期借地権や定期借地権付建物の価格の評価)を毎期の収支に計上する方法の2通りが考えられる。

24 敷金や保証金という名目で、借地人から地主に預り金的性格を有する一時金が預託された場合、地主は当該一時金を運用することができるため、底地の評価では当該一時金の運用益を計上し、一方、借地人としては、当該一時金による運用益獲得機会を喪失していることになるため、借地権又は借地権付建物の評価では、運用益獲得機会の喪失相当額として、当該一時金の運用損を計上することとしている(国土交通省 第1部「定期借地権にかかる鑑定評価の方法等の検討」39頁)。

ホ 正しい。

国土交通省「第1部 定期借地権にかかる鑑定評価の方法等の検討」(25.3)次の下線部分をもとに一部語句を修正した問題である。

一般定期借地権については、法22条において以下のように規定されている。

借地借家法第二十二條 (定期借地権)

存続期間を五十年以上として借地権を設定する場合においては、第九條及び第十六條の規定にかかわらず、契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。次條第一項において同じ。)及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三條の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。

これは借地期間を50年以上とすることを条件として、a. 契約の更新をしない、b. 建物再建築による期間の延長をしない、c. 法13條の規定による建物の買取りの請求をしないという3つの特約を公正証書などの書面で契約することで成立する(国土交通省 第1部「定期借地権にかかる鑑定評価の方法等の検討」6頁)。

〔問題 31〕 下記の説明文は、区分地上権に関する記述である。次のイからニまでの空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。

区分地上権の価格は、一般に区分地上権設定地の を基礎として、権利の設定範囲における権利利益の内容により定まる。

区分地上権の は、区分地上権設定地全体の のうち、 ・ 空間の分割による当該権利の設定部分の 及び設定部分の を保持するため他の空間部分の利用を制限することに相応するイを貨幣額で表示したものであり、所有権の部分価値として把握される。

また、区分地上権の設定による区分地上権設定地の所有者にとっての減価は、①区分地上権設定による設定部分の土地そのものの制約による減価、つまり、区分地上権に係る工作物保全のために必要な他の空間の使用制限に係る減価、②区分地上権の設定部分以外の部分の減価である。①の減価は、 分割により区分地上権設定部分に生じ、②の減価は区分地上権の設定によって、 に不本意な分割がなされる場合に発生する。

- (1) イ「経済価値」ロ「平面的」ハ「立体的」ニ「空間」
- (2) イ「収益価値」ロ「平面的」ハ「立体的」ニ「効用」
- (3) イ「経済価値」ロ「立体的」ハ「平面的」ニ「効用」
- (4) イ「収益価値」ロ「立体的」ハ「平面的」ニ「空間」
- (5) イ「経済価値」ロ「平面的」ハ「立体的」ニ「効用」

正解 (3)

区分地上権の価格は、一般に区分地上権設定地の を基礎として、権利の設定範囲における権利利益の内容により定まる。

区分地上権の は、区分地上権設定地全体の のうち、 ・ 空間の分割による当該権利の設定部分の 及び設定部分の を保持するため他の空間部分の利用を制限することに相応する を貨幣額で表示したものであり、所有権の部分価値として把握される。

また、区分地上権の設定による区分地上権設定地の所有者にとっての減価は、①区分地上権設定による設定部分の土地そのものの制約による減価、つまり、区分地上権に係る工作物保全のために必要な他の空間の使用制限に係る減価、②区分地上権の設定部分以外の部分の減価である。①の減価は、 分割により区分地上権設定部分に生じ、②の減価は区分地上権の設定によって、 に不本意な分割がなされる場合に発生する。

区分地上権の価格は、一般に区分地上権の設定に係る土地（以下「区分地上権設定地」という。）の 経済価値 を基礎として、権利の設定範囲における権利利益の内容により定まり、区分地上権設定地全体の 経済価値 のうち、平面的 ・ 立体的 空間の分割による当該権利の設定部分の 経済価値 及び設定部分の 効用 を保持するため他の空間部分の利用を制限することに相応する 経済価値 を貨幣額で表示したものである。

①の減価は、区分地上権設定により、設定部分以外の地下の部分の利用阻害、地上空間部分についての利用効率の低下である。

②の減価は、区分地上権の設定地を水平投影面でみたとき、当該設定地の一部に利用の阻害される部分が生ずることによる減価である。

これらの関連から、ロ及びハを立体的・平面的としているのであろう。

「基準」では、平面的・立体的である。資料「区分地上権」参照。

〔問題 32〕 宅地見込地の鑑定評価について、不動産鑑定評価基準各論第1章に規定する「価格時点において、転換後・造成後の更地を想定し、その価格から通常の造成費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除し、その額を当該宅地見込地の熟成度に応じて適切に修正して得た価格」に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 価格時点において、転換後・造成後の更地を想定した価格は、原則として、原価法、取引事例比較法、収益還元法の3手法を適用して求める。
- (2) 転換後・造成後の更地を想定した価格から、通常の造成費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除する際には、これに加えて宅地開発業者の投下資本に対応する適正な利潤相当額等をも控除することが通例である。
- (3) 「熟成度に応じて適切に修正する」とは、宅地見込地の存する地域が自然的、社会的、経済的及び行政的要因の影響により宅地地域化する期間及びその蓋然性に応じて修正することをいう。
- (4) 公共施設及び公益的施設に関する地域要因の動向は、市町村等の地域開発計画等から把握することが可能であり、これを分析することにより、当該宅地見込地の存する地域の熟成度を判断する資料とすることができる。
- (5) 付近における住宅、店舗、工場等の建設の動向を考察することによって、当該宅地見込地の存する地域が宅地地域に転換する時期及び転換後の当該地域内における最有効使用を判断することができる。

正解 (1)

(1) 誤り。

価格時点において、転換後・造成後の更地を想定した価格は、取引事例比較法及び収益還元法により求める。原価法は適用しない。

価格時点現在において、転換後・造成後の更地を想定した価格とは、価格時点において予想される当該宅地見込地の転換後・造成後の最有効使用（当該宅地見込地地域の転換後・造成後の状態を想定し、その想定された地域からみた標準的使用との関連において判定された当該宅地見込地の最有効使用）と類似の最有効使用をもつ更地（同一需給圏内に存するものに限る）の価格をいうものである。その価格は、比準価格および収益価格を関連づけることにより求めるものとする（「解説」200頁）。

(2) 正しい。

転換後・造成後の更地を想定した価格から、通常の造成費相当額および発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除する場合において、大規模な宅地造成の場合には最終需要者と建設業者との間に発注者としての宅地開発業者が介在するのが通例であるので、これら宅地開発業者の投下資本に対応する適正な利潤相当額及びそれに要した諸経費等をも控除する必要がある（「解説」200頁、「要説」360頁）。

(3) 正しい。

「熟成度に応じて適切に修正する」とは、鑑定評価の対象となつた宅地見込地の存する地域が社会的、経済的および行政的要因の影響により宅地地域化する期間および蓋然性に応じて修正することを指しており、この熟成度を的確に把握するためには、とくに都市の外延的を促進する諸力の当該近隣地域に及ぼす影響度及び次の項目に留意しなければならない（「解説」200頁、「要説」359頁、360頁）。

1. 当該宅地見込地の宅地化を助長し、又は阻害している行政上の措置又は規制
2. 付近における公共施設及び公益的施設の整備の動向
3. 付近における住宅、店舗、工場等の建設の動向
4. 造成の難易及びその必要の程度
5. 造成後における宅地としての有効利用度

(4) 正しい。

学校、病院等の教育、福利厚生施設の整備の動向等

公共、公益施設に関する地域要因の動向は市町村等の地域開発計画等から把握することが可能であるが、これらを分析することにより、当該宅地見込地地域の存する地域の熟成度を判断する資料とすることができる（「解説」200頁、「要説」360頁）。

(5) 正しい。

付近における住宅、店舗、工場等の建設の動向

付近における住宅、店舗、工場等の建設の動向を考察することによつて当該宅地見込地の存する地域が宅地地域に転換する時期及び転換後の当該地域における最有効使用を判断することができる（「解説」200頁、「要説」361頁）。

〔問題 33〕 建物及びその敷地の鑑定評価に関する次のイからニまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 建物の用途を変更し、又は建物の構造等を改造して使用することが最有効使用と認められる場合における自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、用途変更等を行った後の経済価値の上昇の程度、必要とされる改造費等を考慮して決定するものとされている。

ロ 貸家及びその敷地の鑑定評価額の決定に当たっては、実際実質賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格を標準とするものとされていることから、最有効使用の観点から、価格時点において建物の修繕等を行うことが客観的に妥当であり、かつ、これに伴う賃料値上げが可能であると認められる場合であっても、この修繕等に伴う増収及びこれに必要とされる費用を考慮すべきではない。

ハ 貸家及びその敷地について、当該建物及びその敷地の経済価値に即応する適正な賃料が徴収されている場合には、その価格は自用の建物及びその敷地の価格とおおむね等しくなるものと考えられる。

ニ 区分所有建物及びその敷地の共用部分について、一部の区分所有者のみに属する共用部分というものはない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) イとニ
- (4) ロとニ
- (5) ハとニ

正解 (4)

イ 正しい。

自用の建物及びその敷地の鑑定評価に関する規定内容である。

建物の用途を変更し、又は建物の構造等を改造して使用することが最有効使用と認められる場合における自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、用途変更等を行った後の経済価値の上昇の程度、必要とされる改造費等を考慮して決定するものとする。

ロ 誤り。

貸家及びその敷地の鑑定評価額は、収益価格を標準とするものであり、この収益価格は現実に得られている賃料を基礎とした価格であるが、当該敷地が最有効使用の状態でない場合においては、当該貸家及びその敷地の総収益は当該建物によつて制約を受けるが、建物の修繕、模様替等が客観的に妥当であり、かつ、これに伴う賃料値上げが可能であると認められる場合には当該修繕、模様替等に伴う増収およびこれに必要とされる費用を考慮して求めなければならない（「解説」204頁、「要説」363頁、364頁）。

ハ 正しい。

貸家及びその敷地の価格は、賃料徴収権を基礎として成り立っているものであるから、建物及びその敷地の経済価値に即応する適正な賃料が得られている場合には、自用の建物及びその

敷地の価格とおおむね等しくなるであろう（「解説」204頁、「要説」364頁）。

二 誤り。

一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する（建物の区分所有等に関する法律第11条第1項）。

共用部分とは、数個の専有部分に通ずる廊下又は階段その他構造上区分所有者の全員の共用に供される全体共用部分又は使用が縦断的に区分されている場合のエレベーター・階段等の一部の区分所有者の共用に供される一部共用部分とからなる部分であって、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び規約により共用部分とされた附属の建物をいう。

共用部分は、原則として区分所有者全員の共有に属し、その持分の割合は、原則として区分所有者の有する専有部分の床面積の割合によることとされており、この共用部分についての共有持分権は、専有部分の処分に従い、この両者を分離して処分することはできない（「区分所有建物」1頁、2頁）。

建物の区分所有等に関する法律

第二節 共用部分等

（共用部分の共有関係）

第十一条 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし、第二十七条第一項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない。

〔問題 34〕 次の記述のうち、貸家及びその敷地の鑑定評価を行うに当たって、総合的に勘案する事項として誤っているものはどれか。

- (1) 将来における賃料の改定の実現性とその程度
- (2) 将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件
- (3) 契約締結の経緯、経過した借家期間及び残存期間並びに建物の残存耐用年数
- (4) 借家の目的、契約の形式、登記の有無、転借か否かの別及び定期建物賃貸借（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借をいう。）か否かの別
- (5) 借地権の取引慣行及び底地の取引利回り

正解 (5)

借地権の取引慣行及び底地の利回りは、貸家及びその敷地の鑑定評価額の決定における、勘案事項ではない。

貸家及びその敷地の鑑定評価額の決定において、総合的に勘案する事項として規定されているのは次のものである

1. 将来における賃料の改定の実現性とその程度
2. 契約に当たって授受された一時金の額及びこれに関する契約条件
3. 将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件
4. 契約締結の経緯、経過した借家期間及び残存期間並びに建物の残存耐用年数
5. 貸家及びその敷地の取引慣行並びに取引利回り
6. 借家の目的、契約の形式、登記の有無、転借か否かの別及び定期建物賃貸借（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借をいう。）か否かの別
7. 借家権価格

〔問題 35〕 次のイからホまでの記述のうち、継続中の宅地の実際支払賃料の鑑定評価を行う場合に、総合的に勘案する事項を踏まえて不動産鑑定士が行う調査等として正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 当該宅地の存する地域における土地価格の推移を把握するために、近隣地域に存する地価公示標準地の公示価格の推移を調べた。
- ロ 当該宅地に係る固定資産税及び都市計画税の推移を把握するため、所有者にその推移が分かる資料の提示を求めた。
- ハ 直近合意時点と同時期に開始された新規賃貸借契約における賃料を調べた。
- ニ 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等内では宅地の賃料に関する資料が得られなかったため、同一需給圏内の代替競争不動産の賃料、その改定の程度及びそれらの推移を調べた。
- ホ 賃料改定の経緯を把握するため、改定ごとの契約書の提示を受け、これらを確認した。

- (1) イとロとハ
- (2) ロとニとホ
- (3) イとロとハとニ
- (4) イとロとニとホ
- (5) すべて正しい

正解 (5)

イ 正しい。

直近合意時点から価格時点までの期間における土地価格の推移の調査である。

例えば、平成 29 年の公示価格で把握できるのは、平成 28 年 1 月 1 日から平成 29 年 1 月 1 日までの近隣地域に存する地価公示標準地の公示価格の変動率である。

価格時点が平成 29 年 1 月 1 日より後であれば、その間の土地価格の推移を的確に予測しなければならぬ。

また、土地価格の推移は、差額配分法の適用における積算法の基礎価格、利回り法の基礎価格を取引事例比較法で求めるときに関連がある。

継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価額は、差額配分法による賃料、利回り法による賃料、スライド法による賃料及び比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合においては、直近合意時点から価格時点までの期間を中心に、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

- (1) 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料、その改定の程度及びそれらの推移
- (2) 土地価格の推移
- (3) 賃料に占める純賃料の推移
- (4) 底地に対する利回りの推移
- (5) 公租公課の推移
- (6) 直近合意時点及び価格時点における新規賃料と現行賃料の乖離の程度
- (7) 契約の内容及びそれに関する経緯

(8) 契約上の経過期間及び直近合意時点から価格時点までの経過期間

(9) 賃料改定の経緯

土地価格の推移（土地及び建物価格の推移）

近年、投資用不動産は収益価格を基準に取引される傾向が顕著であり、価格と賃料との間には、いわゆる元本と果実との間に認められる相関関係があることから、土地価格の推移は事情変更を把握するうえで有用である。しかし、不動産価格の変動は、賃料の変動よりも将来の予測が利回りに反映されやすいのに対して、賃料は需給の変動の影響を特に受けることから、両者の相関関係にはタイムラグが生じることが多く、また、継続賃料の場合、不動産価格及び新規賃料の市場の影響を賃料改定交渉等によって間接的に受けること（賃料の遅行性）に留意する必要がある（「実務指針」253頁）。

ロ 正しい。

総合勘案事項の一つである公租公課の推移を調査するため、土地所有者から当該宅地に係る、固定本則課税標準額、都計本則課税標準額、固定課税標準額、固定資産税（相当）額、都計課税標準額、都市計画税（相当）額等が記載されている固定資産税、都市計画税納税通知書を提出してもらうということである。

公租公課の推移は、賃料改定事由（借地借家法第11条、同第32条）として例示されており、当該推移を把握するとともに賃料に占めるその割合の推移についても分析することが有用である（「基準実務指針」253頁）。

ハ 正しい。

直近合意時点及び価格時点における新規賃料と現行賃料の乖離の程度である。

継続賃料は、契約当事者間の公平が考慮されることから、一般的に新規賃料と現行賃料の間で形成されている。また、契約締結時や賃料改定時に合意した賃料は、必ずしも新規賃料や適正な継続賃料とは限らず様々な事情を包含していることがある。当該合意については契約の自由であり、尊重されるべきであることから、両時点における新規賃料と現行賃料の乖離の程度を把握することが必要である（「基準実務指針」253頁）。

ニ 正しい。

近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料、その改定の程度及びそれらの推移である。

近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料は、相互に代替、競争等の関係を通じて影響し合うことにより形成される。宅地の賃料（地代）の場合は、市場が成熟していない場合がみられるものの、一定の賃料水準が形成され、その改定の程度及びそれらの推移は、継続賃料に影響を与えていることから、当該事項は事情変更を把握するうえで重要である（「基準実務指針」253頁）。

ホ 正しい。

賃料改定の経緯の把握、確認である。

賃貸借等の契約は、一般的に長期にわたる継続的な関係であり、社会・経済情勢の変動等により賃料改定がなされることが多い。しかし、賃料改定の経緯に係る事情によって必ずしも現行賃料が適正な継続賃料として改定されていない事情が生じることがある。この場合、賃料改定の経緯に係る諸事情を適切に考慮する必要がある（「基準実務指針」254頁）。

〔問題 36〕 証券化対象不動産の鑑定評価に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 東京証券取引所 1 部上場の総合不動産会社が取得予定である大規模オフィスビルは、すべて証券化対象不動産に該当するので、必ず不動産鑑定評価基準各論第 3 章を適用して鑑定評価を行う必要がある。

ロ ホテル等の事業経営の動向に強く影響を受ける事業用不動産における個別的要因の調査等に当たっては、20 年間の固定賃料型の賃貸借契約が締結されている場合であっても、事業収支に関する資料の収集及び分析を行う必要がある。

ハ 新規の証券化対象不動産の取得時の鑑定評価における実地調査において、対象不動産の類型が更地や底地である場合や、対象確定条件として未竣工建物等鑑定評価を設定した場合であって、不動産鑑定士の単独調査により十分な調査を行うことが可能な場合には、必ずしも依頼者等による立会いを要しない。

ニ 依頼者から受領したエンジニアリング・レポートがドラフト（草案）版である場合は、鑑定評価を行った日の前までに最終版を取得し、その内容に応じた鑑定評価を行う必要がある。

ホ 対象不動産の竣工年からは旧耐震基準に準拠した建物であると思われるが、エンジニアリング・レポート（地震リスク評価報告書）に記載されている PML 値（地震による損失リスクの大きさを示す値）は低位であり、当該調査範囲において地震リスクは軽微であると判断できる。この場合においては、耐震改修の実施状況や耐震診断結果の報告書の有無について、依頼者へのヒアリング等による追加調査を行う必要はない。

- (1) ロとハ
- (2) ロとホ
- (3) イとニとホ
- (4) イとハとホ
- (5) ロとハとニ

正解 (5)

イ 誤り。

東京証券取引所 1 部上場の総合不動産会社が取得予定である大規模オフィスビルは、すべて証券化対象不動産に該当するものではない。

証券化対象不動産の範囲は次のとおりである。

「基準」各論第 3 章において「証券化対象不動産」とは、次のいずれかに該当する不動産取引の目的である不動産又は不動産取引の目的となる見込みのある不動産（信託受益権に係るものを含む。）をいう。

- (1) 資産の流動化に関する法律に規定する資産の流動化並びに投資信託及び投資法人に関する法律に規定する投資信託に係る不動産取引並びに同法に規定する投資法人が行う不動産取引
- (2) 不動産特定共同事業法に規定する不動産特定共同事業契約に係る不動産取引
- (3) 金融商品取引法第 2 条第 1 項第 5 号、第 9 号（専ら不動産取引を行うことを目的として設置された株式会社（会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 2 条第 1 項の規定

により株式会社として存続する有限会社を含む。)に係るものに限る。)、第 14 号及び第 16 号に規定する有価証券並びに同条第 2 項第 1 号、第 3 号及び第 5 号の規定により有価証券とみなされる権利の債務の履行等を主たる目的として収益又は利益を生ずる不動産取引

ロ 正しい。

証券化対象不動産が事業用不動産である場合、原則として、事業用不動産としての事業収支をもとに、対象不動産の賃貸事業収支を検証する必要がある。

証券化対象不動産が事業用不動産である場合における収益還元法の適用に当たっては、賃借人による事業経営の状況に応じて想定される各種リスク（賃料値下げリスク、賃貸借契約期間終了後の新賃借人を見つけるリスク、賃借人の倒産等によるデフォルトリスク、クレジットリスク等）を還元利回りや今後のキャッシュフローのシナリオに織り込む必要があるため、原則として、事業用不動産としての事業収支をもとに、対象不動産の賃貸事業収支を検証する必要がある（「証券化実務指針」51 頁）。

ハ 正しい。

証券化対象不動産の鑑定評価における物的確認に当たっては、依頼者や依頼者の指示を受けた対象不動産の管理者等の立会いのもと、建物の内覧も含めた実地調査を行うことが必須である（「証券化実務指針」20 頁）。

対象不動産が更地や底地である場合や、未竣工建物等鑑定評価を行う場合であって、不動産鑑定士の単独調査により十分な調査を行うことが可能な場合には必ずしも立会いを要しない（「証券化実務指針」21 頁）。

ニ 正しい。

依頼者から受領した資料がドラフトの場合は、原則として鑑定評価を行った日以前で、その内容を把握するのに必要な期間を確保できる時期に最終版を取得し、ドラフトとの相違を確認して、相違がある場合には、その内容に応じた鑑定評価を行う必要がある。ただし、あらたな賃貸借契約や PM 契約等が予定されている場合であって、これらの契約の締結が鑑定評価を行った日以降であることが明らかな場合にはこの限りでない（「証券化実務指針」21 頁、22 頁）。

エンジニアリング・レポート等の資料については、ドラフトを入手して作業を進める場合であっても、鑑定評価額を決定する前に最終版を確認しなければならない。

なお、不動産鑑定業者は、エンジニアリング・レポート等のドラフトの受領履歴について記録するとともに、鑑定評価書の発行までの間、当該ドラフト等を保管する（「証券化実務指針」76 頁）。

ホ 誤り。

対象不動産が旧耐震基準に基づく建物であるときは、PML 値が低位であっても、耐震改修促進法に準拠した耐震診断、耐震補強工事について調査をしなければならない。耐震診断の結果、耐震性に著しく問題があることが判明したとき、耐震補強工事の実施の予定がない建物は、取り壊しを前提とする以外は、通常、投資家から投資適格性に欠けると判断される。

BELCA の定義するエンジニアリング・レポートには関連項目として建物状況調査に構造概要調査があるが耐震性の調査は含まれない（「証券化実務指針」28 頁）。

対象不動産が旧耐震基準に基づく建物で、耐震改修促進法に準拠した耐震診断が実施されており、当該耐震診断結果によって、耐震性に問題があつて耐震補強工事が必要な場合には、耐震補強工事に要する費用等が価格に与える影響を考慮する必要がある。

なお、耐震改修促進法に準拠した耐震診断の結果、耐震性に著しく問題があることが判明したが、耐震補強工事の実施の予定がない建物は、取り壊しを前提とする以外は、通常、投資家から投資適格性に欠けると判断されるため、基準各論第 3 章等適用の鑑定評価の対象とすることはできない（「証券化実務指針」28 頁、29 頁）。

〔問題 37〕 証券化対象不動産の鑑定評価に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 依頼者と証券化関係者との利害関係として鑑定評価報告書に記載しなければならない事項は、資本関係又は取引関係の有無及びこれらの関係を有する場合にあっては、その内容のみである。

ロ 収益価格を求めるに当たっては、DCF法を適用しなければならないが、開発を前提に、更地等を証券化対象不動産とする開発型証券化の場合は、この限りでない。

ハ DCF法を適用して収益価格を求める際の収益費用項目には減価償却費が含まれる。

ニ 実地調査に関し、鑑定評価報告書に記載しなければならない事項の1つとして「立会人及び対象不動産の管理者の氏名及び職業」が挙げられる。

ホ 不動産特定共同事業法に規定する不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的である不動産は証券化対象不動産に該当する。

- (1) イとロとハ
- (2) イとハとニ
- (3) イとニとホ
- (4) ロとハとホ
- (5) ロとニとホ

正解 (1)

イ 誤り。

依頼者が証券化関係者のいずれであるかの別、その他依頼者と証券化関係者との特別な利害関係を有する場合にあってはその内容についても、鑑定評価報告書に記載しなければならない。

証券化対象不動産については、関係者が多岐にわたり利害関係が複雑であることも多く、証券化対象不動産の鑑定評価の依頼目的及び依頼が必要となった背景等並びに依頼者と証券化対象不動産との利害関係に関する次の事項を鑑定評価報告書に記載しなければならない。

- (1) 依頼者が証券化対象不動産の証券化に係る利害関係者（オリジネーター、アレンジャー、アセットマネジャー、レンダー、エクイティ投資家又は特別目的会社・投資法人・ファンド等をいい、以下「証券化関係者」という。）のいずれであるかの別
- (2) 依頼者と証券化関係者との資本関係又は取引関係の有無及びこれらの関係を有する場合にあっては、その内容
- (3) その他依頼者と証券化関係者との特別な利害関係を有する場合にあっては、その内容

ロ 誤り。

証券化対象不動産の鑑定評価における収益価格を求めるに当たっては、DCF法を適用しなければならない。この場合において、併せて直接還元法を適用することにより検証を行うことが適切である。

DCF法（開発賃貸型）は、開発型証券化において、更地（取り壊し前提の建物等を含む場合

もある。)に適用する手法であり、開発法的要素を加味した DCF 法といえる。

具体的には、更地に建物を建築し、テナントへ賃貸のうえ、主として賃貸不動産として SPC 等に売却することを前提に、投資家の投資採算性を考慮した更地価格を求める手法である。

投資家の投資採算性を考慮するために、価格時点から建築期間中及び竣工後建物のキャッシュフローを予測し、それらの現在価値により価格時点における対象不動産（更地）の価格を求めるものである。

DCF 法（開発賃貸型）は、竣工後直ちに転売を見込む場合と竣工後一定期間保有し転売する場合が想定されるが、いずれの場合であっても求める価格は、理論的に異なるところではない。したがって、SPC 等における運用計画又は最有効使用の判断に則して想定する必要がある。

竣工後直ちに転売を見込む場合に、売却価格（販売総額）の査定に当たっては、貸家及びその敷地としての DCF 法を適用し、直接還元法を併用して検証を行うものとする（「証券化実務指針」47 頁、48 頁）。

ハ 誤り。

建物等の純収益の算定においては、基本的には減価償却費を控除しない償却前の純収益を用いるものとし、建物等の償却については復帰価格において考慮される。

ニ 正しい。

証券化対象不動産の実地調査に関する記載事項である。

不動産鑑定士は、実地調査に関し、次の事項を鑑定評価報告書に記載しなければならない。

- (1) 実地調査を行った年月日
- (2) 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名
- (3) 立会人及び対象不動産の管理者の氏名及び職業
- (4) 実地調査を行った範囲（内覧の有無を含む。）及び実地調査により確認した内容
- (5) 実地調査の一部を実施することができなかった場合にあっては、その理由

ホ 正しい。

「証券化対象不動産」とは、次のいずれかに該当する不動産取引の目的である不動産又は不動産取引の目的となる見込みのある不動産（信託受益権に係るものを含む。）をいう。

- (1) 資産の流動化に関する法律に規定する資産の流動化並びに投資信託及び投資法人に関する法律に規定する投資信託に係る不動産取引並びに同法に規定する投資法人が行う不動産取引
- (2) 不動産特定共同事業法に規定する不動産特定共同事業契約に係る不動産取引
- (3) 金融商品取引法第 2 条第 1 項第 5 号、第 9 号（専ら不動産取引を行うことを目的として設置された株式会社（会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 2 条第 1 項の規定により株式会社として存続する有限会社を含む。）に係るものに限る。）、第 14 号及び第 16 号に規定する有価証券並びに同条第 2 項第 1 号、第 3 号及び第 5 号の規定により有価証券とみなされる権利の債務の履行等を主たる目的として収益又は利益を生ずる不動産取引

〔問題 38〕 証券化対象不動産の鑑定評価におけるDCF法の収益費用項目に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 大型の郊外商業施設や物流施設など賃貸借契約期間が長期に及ぶことが一般的である不動産の場合には、期間損益の概念上、テナント募集費用は当該契約期間に配賦されるのが適当であることから、運営費用には含めず運営純収益からの控除項目として純収益を算出することができる。
- (2) 対象不動産が店舗やホテル等の場合には、賃貸借契約に歩合賃料が設定されることがあるが、一般的に歩合賃料の予測は不確実にならざるを得ないため、貸室賃料収入への計上は避けるべきである。
- (3) 対象不動産が一棟貸しである場合の空室等損失は、依頼者、投資家等に対して十分なリスク開示を行う必要があるため、必ず、一定期間における入替えを考慮した年平均額として査定する。
- (4) 固定資産税、都市計画税には各種軽減措置が講じられている場合があり、所有者の属性等が当該措置の適用要件となっていることもあることから、依頼者から入手した資料に記載されている税額をそのまま採用するのではなく、修正等を加えて計上する場合がある。
- (5) 上場不動産投資法人による開示では、一般的には減価償却費が投資口の配当原資にはならない等の理由により、配当力を示す指標として償却後NOI（ネット・オペレーティング・インカム）に対する利回りが掲載されることがある。したがって、償却後NOIに対応する割引率及び還元利回りを用いることにより収益価格を算出することができる。

正解 (4)

(1) 誤り。

テナント募集費用等とは、「新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等」を指し、実際に新規テナントの募集が見込まれる期に応じて査定するか、又はテナントの平均回転期間を考慮した年平均額として査定する。

ただし、賃貸人に有利な市場環境等の場合には必ずしも発生しないこともあるため、賃貸市場の動向を鑑み、賃貸人負担分を査定する。なお、PMフィーとして契約期間中の賃料改定等に関する費用が発生する可能性があることに留意する（「証券化実務指針」43頁）。

(2) 誤り。

対象不動産が、店舗等の場合で賃料に歩合制を加味している場合には、歩合部分について、過去の実績や同業種の営業状況等を分析して査定する（「証券化実務指針」39頁）。

(3) 誤り。

一棟貸しの場合は、契約期間満了や途中解約等による入替えを考慮した年平均額として査定するか、空室等損失として査定しない場合には割引率等において空室リスクとして考慮する

初年度の空室等損失は、現行空室率を参考に、初年度において見込まれる入居可能性を考慮して査定する。翌期以降は、周辺類似不動産における平均的な稼働状況を参考にテナントの入

替えに伴う空室を勘案して査定する。なお、駐車場収入やその他収入においては、必ずしも貸室の稼働状況と連動しないために、各収入に応じた空室等損失を査定する。

また、一棟貸しやマスターリースの場合は、契約期間満了や途中解約等による入替えを考慮した年平均額として査定するか、空室等損失として査定しない場合には割引率等において空室リスクとして考慮する（「証券化実務指針」41頁）。

(4) 正しい。

初年度は、原則として実額を計上し、実額が不明な場合には、課税実態を考慮して査定する。翌期以降は、評価替え年度を踏まえて、予測できる範囲で適切に査定する。また、課税標準の特例等各種軽減措置については、予測可能な範囲で適切に反映する必要がある。なお、建物については、基本的に上昇することはないため同額とするか、若しくは「経年減点補正率」等、公的機関で使われている計算式を用いて予測することができる（「証券化実務指針」43頁）。

(5) 誤り。

純収益は償却前のものとして求めることとしていることから減価償却費は計上しないことに留意する必要がある。

収益費用項目においては、信託報酬、特別目的会社・投資法人・ファンド等に係る事務費用、アセットマネジメントフィー（個別の不動産に関する費用は除く）等の証券化関連費用は含まないこと。「純収益は償却前のものとして求めることとしていることから減価償却費は計上しないことに留意する必要がある」。また、各論第3章第5節Ⅱ(1)の表に定める「運営純収益」と証券化対象不動産に係る一般の開示書類等で見られるいわゆる「NOI（ネット・オペレーティング・インカム）」はその内訳が異なる場合があることに留意する必要がある。

〔問題 39〕 次の〔前提条件〕に従って、賃貸事例比較法において採用すべき比準賃料（1㎡当たり月額実質賃料で、10円未満は四捨五入）を計算した結果として正しいものはどれか。

〔前提条件〕

- ① 対象不動産は1棟の共同住宅内の3階に存する65㎡の居宅であり、価格時点は平成29年5月1日とする。
- ② 下表の事例は対象不動産と同一共同住宅内に存している。
- ③ 保証金は退去時に利息を付さずに返金されるが、権利金は返金されない。
- ④ 保証金及び権利金は、月額支払賃料に下表の月数を乗じて求めるものとする。
- ⑤ 近隣地域の平均的入居期間は5年である。
- ⑥ 近隣地域の賃料水準は、年間4%の上昇とする。
- ⑦ 運用利回りは2%とする。
- ⑧ 権利金の運用益及び償却額は年賦償還率を使用して求めるものとし、年2%の年賦償還率は以下のとおりとする。

1年 1.020、2年 0.5151、3年 0.3468、4年 0.2626、5年 0.2122

月額支払賃料	賃貸面積	保証金	権利金	契約期間	階層	賃貸時点
130,000円	65㎡	なし	1か月	2年	3階	平成28年11月1日

- (1) 2,000円/㎡
- (2) 2,080円/㎡
- (3) 2,120円/㎡
- (4) 2,130円/㎡
- (5) 2,170円/㎡

正解 国土交通省の正解では(2)となっているが、この問題に正解はない。

賃貸事例の月額支払賃料は 1㎡当たり 2,000円

権利金の運用益及び償却額 $2,000\text{円}/\text{㎡} \times 0.5151 \div 12(\text{ヵ月}) = 85.85\text{円}/\text{㎡} \approx 85\text{円}/\text{㎡}$

賃貸事例の実際実質賃料は $2,000\text{円}/\text{㎡} + 85\text{円}/\text{㎡} = 2,085\text{円}/\text{㎡}$

1㎡当たり月額実質賃料で、10円未満は四捨五入であれば、2,090円である。

権利金の運用益及び償却額は、契約期間2年、年2%の年賦償還率0.5151で計算している。

平成26年問題39では、「支払賃料3ヵ月分のうち、1ヵ月分は前払的性格を有する一時金であるから、この運用益と償却額を計上する。」という部分で、「同一需給圏内の類似の事務所の平均入居期間6年、年率2%の年賦償還率」で計算をしないと正解が導けない。

平成26年問題39との整合性から、平均的入居期間5年の年賦償還率0.2122を使ったときは、 $2,000\text{円}/\text{㎡} \times 0.2122 \div 12(\text{ヵ月}) \approx 35.36\text{円}/\text{㎡} \approx 35\text{円}/\text{㎡}$

$2,000\text{円}/\text{㎡} + 35\text{円}/\text{㎡} = 2,035\text{円}/\text{㎡}$

1㎡当たり月額実質賃料で、10円未満は四捨五入であれば、2,040円である。

〔問題 40〕 更地の試算価格を取引事例比較法により求める場合において、〔取引事例の内容〕、〔対象不動産の状況〕及び〔その他の条件〕が下記のとおりであるとき、この取引事例から求められる比準価格として正しいものはどれか。

〔取引事例の内容〕

取引価格	48,000,000 円 (240,000 円/㎡)
地積	200 ㎡
個別的要因	1.20 (取引事例所在地域の標準的な土地よりも 20%優る。)
事情補正	補正不要である。
取引時点	平成 28 年 10 月 1 日
地域要因	1.05 (取引事例は同一需給圏内の類似地域に所在し、当該類似地域は対象不動産の近隣地域よりも 5%優る。)

〔対象不動産の状況〕

地積	250 ㎡
個別的要因	0.90 (対象不動産は、近隣地域における個別的要因が標準的な土地よりも 10%劣る。)

〔その他〕

価格時点	平成 29 年 4 月 1 日
地価の変動	1.05 (平成 28 年 10 月 1 日時点に比べて、平成 29 年 4 月 1 日時点の地価水準は、5%上昇している。)
要因比較方法	地域要因及び個別的要因の比較は、それぞれの地域における個別的要因が標準的な土地を設定して行う。
計算方法	比準価格は、㎡単価で求め、計算結果に当たっての有効数字は上位 3 桁とし、端数処理は四捨五入によるものとする。

- (1) 163,000 円/㎡
- (2) 180,000 円/㎡
- (3) 198,000 円/㎡
- (4) 245,000 円/㎡
- (5) 290,000 円/㎡

正解 (2)

$$\text{時：時点修正} \quad 240,000 \text{円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{105}{100} = 252,000 \text{円/㎡}$$

平成 28 年 10 月 1 日時点に比べて、平成 29 年 4 月 1 日時点の地価水準は、5%上昇している。取引事例の価格を価格時点の価格に修正する。

$$\text{標：標準化補正} \quad 240,000\text{円/㎡} \times \frac{\text{事}}{100} \times \frac{\text{時}}{105} \times \frac{\text{標}}{120} = 210,000\text{円/㎡}$$

取引事例の個別的要因の標準化補正。

分子の 100 は、取引事例の存する標準的な画地の評点である。

分母の 120 は、取引事例の存する標準的な画地を 100 としたときの取引事例の個別的要因である。

取引事例の存する地域の標準的な画地よりも 20%優れている。

取引事例の個別的要因の標準化補正により、取引事例の存する地域の標準的な画地の価格水準（210,000 円/㎡）が明らかになる。

$$\text{地：地域要因の比較} \quad 240,000\text{円/㎡} \times \frac{\text{事}}{100} \times \frac{\text{時}}{105} \times \frac{\text{標}}{120} \times \frac{\text{地}}{105} = 200,000\text{円/㎡}$$

近隣地域の地域要因を 100 として、取引事例の存する地域の地域要因の比較。

分子の 100 は近隣地域の地域要因の評点である。

分母の 105 は近隣地域を 100 としたときの取引事例の存する地域の評点である。

取引事例の存する地域は近隣地域（100）よりも 5%優れている。

この地域要因の比較で、近隣地域の標準的な画地の価格水準（200,000 円/㎡）が明らかになる。

$$\text{個：個別的要因の比較} \quad 240,000\text{円/㎡} \times \frac{\text{事}}{100} \times \frac{\text{時}}{105} \times \frac{\text{標}}{120} \times \frac{\text{地}}{105} \times \frac{\text{個}}{90} = 180,000\text{円/㎡}$$

近隣地域の標準的な画地を 100 として、対象不動産の個別的要因の比較を行う。

対象不動産は、近隣地域における個別的要因が標準的な土地よりも 10%劣る。

取引事例の価格 240,000 円/㎡から試算した比準価格は、180,000 円/㎡。