

令和3年版 短答式 不動産の鑑定評価に関する理論

本書は、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」の試験問題について、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等をもとに解説したものである。構成は、試験問題と解説、選択肢別問題と解説（一問一答形式）の二部構成である。

「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引用した解説書及び資料の略記例は次のとおり。

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(平成29年5月一部改正) ……	「実務指針」
平成29年6月6日 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	
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」
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	
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 とき、別紙2として公表されたものである。不動産の鑑定評価に関する理 論の基本的な事項に関する資料である。	
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、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 担保不動産の鑑定評価に関する実務指針 …………… 「担保不動産実務指針」
平成29年6月6日 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
- 13 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
- 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」
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。

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 日国土地第 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。

平成27年6月26日、国土交通省土地鑑定委員会から「不動産鑑定士試験実施の改善について」が公表された。

短答式試験関係のうち、鑑定評価に関する理論については、次のようになっている。

- ・ 不動産鑑定評価基準及び同運用上の留意事項（以下「鑑定評価基準等」という。）の理解度を問うことを主眼とするものとし、実務的な知識や実務経験を有さなければ解答が困難な問題（例：具体的な鑑定評価の場面を設定し、鑑定評価の各手順における実務上の取扱いや留意点を問う問題等）の出題数を現行よりも削減する。

令和2年の短答式試験には、この「不動産鑑定士試験実施の改善について」の趣旨が反映されていないだけでなく、鑑定評価基準等の理解度とはかけ離れた内容のものになっていると解説者は思っている。

不動産鑑定士試験では、問う方も、問われる方も、考えながら、読む、書く、計算する能力が問われている。

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。

令和3年3月1日

不動産鑑定士 山田哲雄

本書の構成は次のとおり。

- 1 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
 - 平成 18 年 不動産の鑑定評価に関する理論・問題と解説 … 95 頁
 - 平成 19 年 不動産の鑑定評価に関する理論・問題と解説 … 106 頁
 - 平成 20 年 不動産の鑑定評価に関する理論・問題と解説 … 111 頁
 - 平成 21 年 不動産の鑑定評価に関する理論・問題と解説 … 102 頁
 - 平成 22 年 不動産の鑑定評価に関する理論・問題と解説 … 110 頁
 - 平成 23 年 不動産の鑑定評価に関する理論・問題と解説 … 108 頁
 - 平成 24 年 不動産の鑑定評価に関する理論・問題と解説 … 107 頁
 - 平成 25 年 不動産の鑑定評価に関する理論・問題と解説 … 117 頁
 - 平成 26 年 不動産の鑑定評価に関する理論・問題と解説 … 117 頁
 - 平成 27 年 不動産の鑑定評価に関する理論・問題と解説 … 120 頁
 - 平成 28 年 不動産の鑑定評価に関する理論・問題と解説 … 115 頁
 - 平成 29 年 不動産の鑑定評価に関する理論・問題と解説 … 102 頁
 - 平成 30 年 不動産の鑑定評価に関する理論・問題と解説 … 134 頁
 - 令和元年 不動産の鑑定評価に関する理論・問題と解説 … 152 頁
 - 令和 2 年 不動産の鑑定評価に関する理論・問題と解説 … 116 頁
- 2 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・選択肢別問題と解説
 - 平成 18 年から令和元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
 - 区分地上権について
 - 更地と建付地について

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、基準改正、実務指針のもとになっている資料である。

以上