

平成 30 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

解説は、平成 29 年 9 月 1 日時点で施行されている不動産鑑定評価基準、不動産鑑定評価基準運用上の留意事項をもとにしている。

〔問題 1〕 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、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 土地は、土地基本法に定める基本理念に即して投機的取引の対象とされてはならないものである。不動産鑑定士は、このような認識に立って不動産の鑑定評価を行わなければならない。したがって、3～5年後の売却を想定して賃貸事務所ビルに投資を行う不動産ファンドからの依頼は謝絶すべきである。
- ロ 不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価の社会的公共的意義を理解し、的確かつ誠実な鑑定評価活動の実践をもって社会一般の信頼と期待に報いなければならない。
- ハ 鑑定評価の受付時に依頼者へ「機密保持に関する誓約書」を差し入れた場合に限り、不動産鑑定士はその職務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。
- ニ 不動産鑑定士は、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、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行わなければならない。
- ホ 縁故又は特別の利害関係を有する場合は公平な鑑定評価を害するおそれがあるので、いかなる場合も、不動産の鑑定評価を引き受けてはならない。したがって、不動産鑑定士の所属する不動産鑑定業者が入居する賃貸事務所ビルの鑑定評価依頼は謝絶すべきである。

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

正解 (4)

イ 誤り。

不動産ファンドからの依頼は謝絶しなくてもよい。一般的に、不動産ファンドは、不動産ファンドの組成による投資対象不動産の取得、不動産ファンドの運用、不動産の処分による不動産ファンドの終了から成り立っている。

投機的取引は資金を投じることにより付加価値が創造されることがないものである。投資は資金を資本に投ずるもので、これにより付加価値が創造されるものである。

J-REITの投資期間は、任意の期間で対応可能であり、市場での投資口の売却により投資資金が回収される。

私募ファンドは、運用期間が有期限（一般的に3年から5年程度。リファイナンスにより延長されることもある。）であり、期限到来時あるいはアセットマネジャーの判断により、不動産を売却して投資資金が回収される。

ロ 正しい。

不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を担当する者として、十分に能力のある専門家としての地位を不動産の鑑定評価に関する法律によって認められ、付与されるものである。したがって、不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価の社会的公共的意義を理解し、その責務を自覚し、的確か

つ誠実な鑑定評価活動の実践をもって、社会一般の信頼と期待に報いなければならない。

不動産とくに土地は、国土そのものを形成し、すべての国民の生活と活動に、欠くことのできない基盤である。個人の幸福も、社会の成長、発展及び福祉も、不動産とくに土地及びその価格のあり方に大きく依存している(建議)。

## ハ 誤り。

不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価に関する法律に規定されているとおり、良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行い、専門職業家としての社会的信用を傷つけるような行為をしてはならないとともに、正当な理由がなく、その職務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。

不動産の鑑定評価に関する法律

(秘密を守る義務)

第六条 不動産鑑定士は、正当な理由がなく、鑑定評価等業務に関して知り得た秘密を他に漏らしてはならない。不動産鑑定士でなくなつた後においても、同様とする。

(秘密を守る義務)

第三十八条 不動産鑑定業者は、正当な理由がなく、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。不動産鑑定業者がその不動産鑑定業を廃止した後においても、同様とする。

第五十七条 次の各号のいずれかに該当する者は、六月以下の懲役若しくは五十万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 一 第六条、第十四条の十三第一項又は第三十八条の規定に違反して、秘密を漏らした者

## ニ 正しい。

不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価に関する法律に規定されているとおり、良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行つとともに、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しなければならない。

## ホ 誤り。

不動産鑑定士(不動産鑑定士が代表者である不動産鑑定業者または不動産鑑定業者)は、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、関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係の内容を、鑑定評価報告書、鑑定評価書に明示するとともに、公平妥当な態度を保持して鑑定評価に臨むことができる場合には、謝絶しなくてもよい。

不動産の鑑定評価に関する法律上は、縁故若しくは特別の利害関係を有する場合においても、不動産の鑑定評価を禁止しているわけではなく、利害関係の内容を開示させることで、不動産鑑定士がいかなる場合でも公平妥当な態度で鑑定評価に臨むこととされている(不動産の鑑定評価に関する法律施行規則 38 条 1 項五号)。

不動産の鑑定評価に関する法律施行規則

(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。

(中略)

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

(以下略)

〔問題 2〕 不動産の種別及び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) 不動産の種別とは、不動産の地域性に関して区分される不動産の分類をいい、不動産の類型とは、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて区分される不動産の分類をいう。
- (2) 地域の種別の 1 つとして農地地域から宅地地域へ転換しつつある地域があることに留意すべきである。
- (3) 林地地域内にある土地は、畑として利用されていても、土地の種別は林地となる。
- (4) 不動産の種類とは、不動産の種別及び類型の二面から成る複合的な不動産の概念を示すものである。
- (5) 工業地域は、その規模、構成の内容等に応じて更に細分化することも考えられる。

正解 (1)

(1) 誤り。

不動産の種別とは、不動産の用途に関して区分される不動産の分類をいい、不動産の類型とは、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて区分される不動産の分類をいう。

不動産の用途に関して区分される不動産の分類とは、用途的観点から区分される用途的地域の分類（宅地地域、農地地域、林地地域、見込地地域、移行地地域等）と用途的地域の種別に応じて分類される土地の区分（宅地、農地、林地、見込地、移行地等）である。

(2) 正しい。

地域の種別は、宅地地域、農地地域、林地地域等に分けられる。宅地地域、農地地域、林地地域等の相互間において、ある種別の地域から他の種別の地域へと転換しつつある地域があることに留意すべきである。

農地地域から宅地地域へと転換しつつある地域を宅地見込地域というように、転換後の地域の名称を冠してよぶのが通例である。用途的地域の分類にあたって注意しなければならないことは、その区分が「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なわれていることである。このことは、基準が用途的地域の判断基準として、いわゆる現況主義を採用していないことを意味する。これは、用途的地域に存する不動産の用途性が、広く社会的な観点から客観的に判断されるべきであり、個人個人の主観的な不合理な使用方法にまどわされてその判定を誤ることを極力排除しようとする意図によるものである。したがって、合理的な用途性の判断は、なるべく広い視野に立って鑑定評価の主体によってなされなければならないこととなる（解説 160 頁）。

(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り、宅地、農地、林地、見込地、移行地等に分けられ、さらに地域の種別の細分に応じて細分される。

林地とは、林地地域のうちにある土地（立木竹を除く。）をいう。

(4) 正しい。

不動産の種類とは、不動産の種別及び類型の二面から成る複合的な不動産の概念を示すものであり、この不動産の種別及び類型が不動産の経済価値を本質的に決定づけるものであるから、この両面の分析をまっけて初めて精度の高い不動産の鑑定評価が可能となるものである。

不動産の種別及び類型は、地域分析及び個別分析を行うために必要となる鑑定評価上の不動産の分類であることに留意しなければならない（昭和44年基準各論第1通則）。

不動産は、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する。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、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）に応じて区分される。この地域の概念が地域の種別（住宅地域、商業地域、工業地域、移行地地域、見込地地域等）であり、これらの地域の構成分子が不動産の類型（宅地の類型、建物及びその地の類型）である。

価格形成要因の分析に当たっては、収集された資料に基づき、一般的要因を分析するとともに、地域分析及び個別分析を通じて対象不動産についてその最有効使用を判定しなければならない。

対象不動産の属する近隣地域（住宅地域、商業地域、工業地域等）の特性は、通常、その地域に属する不動産の一般的な標準的使用に具体的に現れるが、この標準的使用は、利用形態からみた地域相互間の相対的位置関係及び価格形成を明らかにする手掛りとなるとともに、その地域に属する不動産のそれぞれについての最有効使用を判定する有力な標準となるものである。

不動産の価格は、その不動産の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ものであるから、不動産の鑑定評価に当たっては、対象不動産の最有効使用を判定する必要がある。個別分析とは、対象不動産の個別的要因が対象不動産の利用形態と価格形成についてどのような影響力を持っているかを分析してその最有効使用を判定することをいう。個々の不動産の最有効使用は、一般に近隣地域の地域の特性の制約下にあるので、個別分析に当たっては、特に近隣地域に存する不動産の標準的使用との相互関係を明らかにし判定することが必要である。

「不動産の種別及び類型が不動産の経済価値を本質的に決定づける」ということは、一般的要因の分析、地域分析及び個別分析などを通じて、不動産の価格はその不動産の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という、不動産の価格形成についての考え方である。

(5) 正しい。

基準及び留意事項に工業地域の細分化は例示されていないが、基準第6章の工業地の同一需給圏で、産業基盤指向型工業地等の大工場地、消費地指向型工業地等の中小工場地をあげている。これをもとにすれば、工業地域の種別としては、産業基盤指向型工業地等の大工場地域、消費地指向型工業地等の中小工場地域がある。

工業地域は従来、臨海部に大規模な工業地域が、都市の内外部に中小の工業地域が各々形成されていたが、産業構造の変化、輸出入品の変化、都市開発の進展によって工業地域は、大きく変貌している。

工業地域は、工場を主体とする工業地域と、倉庫地域とに大別され、前者はさらに、高速道路・幹線道路など陸運便に依存して形成される内陸工業地域、航空便に依存する臨空工業地域、素材型産業で海運に依存する臨海工業地域、消費者との関連に依存する都市・周辺工業地域に区分される（社団法人日本不動産鑑定協会 不動産の種別の分類 26 頁）。

倉庫地域は、工業地域の工場の生産機能を補完し、原材料や半製品・製品の保管などの機能をもつ施設（倉庫）が連たんする地域である。近年の物流システムの変化、企業の資材管理の合理化などによって倉庫立地も分散するなど従来とはかなり異なっている。商業物流（配送センター、卸売市場）のための倉庫の集積地域は商業地域のうち、流通業務地域となることに注意を要する（不動産の種別の分類 30 頁）。

〔問題 3〕 不動産の種類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 建付地とは、現に建物等の用に供されている敷地であるが、建物等及びその敷地が同一の所有者に属していない場合もある。
- ロ 区分所有建物及びその敷地とは、建物の区分所有等に関する法律に規定する専有部分を指す。
- ハ 土地建物一体としての鑑定評価を行う場合、敷地上に最有効使用に合致しない建物が存するため、その敷地の最有効使用がその建物によって制約される場合には、建物の用途を転換し、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の観点からみて妥当と認められる場合がある。
- ニ 区分地上権とは、工作物を所有するため、地下部分を使用する際のみを設定される地上権である。
- ホ 既成市街地（市街化区域）の住宅地域の中にある畑（家庭菜園として利用）の類型は、現況が畑であり耕作がなされていても更地となる。

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

正解 国土交通省の正解は(4)。

イ 誤り。

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、①現に建物、構築物等の用に供されている宅地であること、②建物等及びその敷地が同一の所有者であることを要件とする。建付地は、基本的には「自用の建物及びその敷地」又は「貸家の建物及びその敷地」の敷地部分であり、類型における「建物」の概念には、建物以外の構築物等も含まれる（実務指針 160 頁）。

ロ 誤り。

区分所有建物及びその敷地とは、建物の区分所有等に関する法律第 2 条第 3 項に規定する専有部分並びに当該専有部分に係る同条第 4 項に規定する共用部分の共有持分及び同条第 6 項に規定する敷地利用権をいう。

建物の区分所有等に関する法律

(定義)

第二条 この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分（第四条第二項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権をいう。

2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。

3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。



4 この法律において「共用部分」とは、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第四条第二項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。

5 この法律において「建物の敷地」とは、建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。

6 この法律において「敷地利用権」とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。

(共用部分)

第四条 数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。

2 第一条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

## ハ 正しい。

妥当と認められる場合があるというのは、鑑定評価の依頼目的との関連である。

鑑定評価の依頼目的によっては、土地建物一体としての現状を所与として鑑定評価を行わなければならない場合もある。

依頼目的が担保不動産の鑑定評価の場合には、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがあることから、原則として現状を所与として鑑定評価を行う。

建物の用途を転換し又は構造等を改造して使用することの判断に際しては、建築基準法の建築確認に留意しなければならない。既存建築物を大幅に改修し、新しい付加価値を持たせるリノベーションでは、用途の変更が類似の用途相互間におけるものである場合を除き用途変更の確認申請を要する場合がある（建築基準法 87 条・用途の変更に対するこの法律の準用）。

## ニ 誤り。

区分地上権とは、工作物を所有するため、地下又は空間に上下の範囲を定めて設定された地上権をいう。

## ホ 国土交通省の正解では、正しいものとなっている。

更地とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう。

土地の種別は、その土地の存する用途的地域の種別に基づいて判定されるものであり、その土地の現実の利用方法と一致するものではない。現況が家庭菜園としての畑であっても、その土地の属する用途的地域の種別が住宅地域である場合は、鑑定評価上その土地は住宅地と観念され、住宅地としての価格形成要因の分析が行われる。

「既成市街地（市街化区域）の住宅地域の中にある畑（家庭菜園として利用）」となっているが、住宅地域の住宅地を畑（家庭菜園として利用）としているのであれば、使用収益を制約する権利の付着の有無が明確になっていないこと、また、住宅地域にある住宅の敷地の一部を畑（家庭菜園）としているのなら更地にならないことなどから、選択肢ホは誤りである。

関連問題の平成 24 年〔問題 3〕の選択肢(1)は次のとおりである。

〔問題 3〕 不動産の種類等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 既成市街地の住宅地の中にある畑(家庭菜園として利用)の種類は、現況が畑であっても「更地(造成前)」となる。

国土交通省の正解では、正しいものとなっている。平成 30 年〔問題 3〕の選択肢は、この平成 24 年の問題及び正解を踏まえたものと推測される。この問題は、地域の種別と土地の種別を区分していない。

「既成市街地の住宅地の中にある畑(家庭菜園として利用)」となっているが、住宅地域内の住宅地で家庭菜園として利用されている畑であれば使用収益を制約する権利の付着の有無が明確になっていないこと、また、住宅地域内にある住宅の敷地(住宅地)の中にある畑(家庭菜園として利用)であれば、造成前の更地(このような類型があるとして)とはならないことなどから、選択肢(1)は誤りである。家庭菜園は農地ではない。

〔問題 4〕 地域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 地域要因を考察する場合、住宅地域では快適性や利便性に、商業地域では収益性に着眼点がおかれる。
- ロ 土壌汚染等の公害の発生の程度については、工業地域の地域要因であるため、住宅地域での土地の価格形成に影響することはない。
- ハ 高度商業地域や準高度商業地域において地域要因を考慮する場合、商業施設又は業務施設の種類、規模、集積度等の状態や商業背後地や顧客の質と量などに着眼点がおかれる。
- ニ 農地地域の地域要因は、農業生産性に係る要因であり、洪水、地すべり等の災害の発生の危険性は、農地地域での土地の価格形成に影響することはない。
- ホ 行政上の助成及び規制の程度は、商業地域の地域要因であり、工業地域においては考慮すべき地域要因ではない。

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

正解 (2)

イ 正しい。

「着眼点がおかれる」という意味では正しい。

居住環境の良好な住宅地域における快適性や利便性は、当該地域における賃貸住宅という建物の用途における収益性にも影響を及ぼす。

留意事項における商業地域の種別は、店舗、行政機関・企業・金融機関等の事務所等その用途性を商業、業務という観点から純化しているが、普通商業地域、近隣商業地域などにみられる居住用途の併存では、快適性や利便性は収益性に影響を及ぼす。

ロ 誤り。

基準の住宅地域の地域要因の例示に、(10) 騒音、大気の汚染、土壌汚染等の公害の発生の程度があげられている。

ハ 正しい。

一般的な着眼点である。

ハでは、高度商業地域となっているが、高度商業地域のうち業務高度商業地域は、主として行政機関、企業、金融機関等の事務所が高度に集積している地域であり、準高度商業地域とはその性格が異なるものである。

高度商業地域

高度商業地域は、例えば、大都市（東京 23 区、政令指定都市等）の都心又は副都心において、広域的商圈を有し、比較的大規模な中高層の店舗、事務所等が高密度に集積している地域

であり、高度商業地域の性格に応じて、さらに、次のような細分類が考えられる。

ア 一般高度商業地域

主として繁華性、収益性等が極めて高い店舗が高度に集積している地域

イ 業務高度商業地域

主として行政機関、企業、金融機関等の事務所が高度に集積している地域

ウ 複合高度商業地域

店舗と事務所が複合して高度に集積している地域

準高度商業地域

高度商業地域に次ぐ商業地域であって、広域的な商圈を有し、店舗、事務所等が連たんし、商業地としての集積の程度が高い地域

## 二 誤り。

洪水、地すべり等の災害の発生の危険性は、農地をき損させる要因として、農地地域での土地（農地）の価格形成に影響を及ぼす。

農地地域の地域要因は、農地の農業生産性及び農業生産活動に影響を及ぼす要因である（むしろ、これらの要因を所与として、農地の農業生産性及び農業生産活動が具体的になる。）。

農地地域の地域要因の主なものは、次のとおりである。

(1) 日照、温度、湿度、風雨等の気象の状態

農地地域の種別及び農作物の種類は、これらの自然的要因を所与として決まるものであるから、農業生産性は日照、温度、湿度、風雨等の気象の状態等の影響を受ける。

(2) 起伏、高低等の地勢の状態

農地地域の種別及び農作物の種類は、これらの自然的要因を所与として決まるものであるから、農業生産性も影響を受ける。

(3) 土壌及び土層の状態

土壌の肥沃度は農作物の収穫高は土壌の肥沃度により影響を受ける。適正農作物は土質により決められる。

(4) 水利及び水質の状態

農地の適性の作物はこれらの要因により決まる。水利のよい低地は水田として利用されるときともに、水田からの収益はこれらの要因の影響を受ける。

(5) 洪水、地すべり等の災害の発生の危険性

災害の発生の危険性は、農地をき損させる要因である。

(6) 道路等の整備の状態

農作物の生産コストは、地域内の道路の整備の影響を受ける。

(7) 集落との位置関係

農業経営主体が農業生産活動を行う場合の利便性と費用性に影響を及ぼす。

(8) 集荷地又は産地市場との位置関係

出荷に際しての費用性は、集荷地又は産地市場までの距離により影響を受ける。

(9) 消費地との距離及び輸送施設の状態

米作又は果樹栽培は、収穫が通常年1回であるから、消費地との距離は特に問題にはならない。畑作地域の農作物の収穫は年1回ではないので、出荷に際しての費用面でこれらの影響を受ける。

(10) 行政上の助成及び規制の程度

法律による助成または規制は農地の生産条件（農家の経営）に影響を及ぼす。

ホ 誤り。

工業地域が行政上の助成（企業立地に対する助成・支援制度）の対象になっているか、規制の対象になっているかは、公共施設の整備の状況など工業立地の条件を含めて工業地域の特性に影響を及ぼす。

工業地域に対する行政上の助成及び規制の程度は、工業地域の工業地の市場価値に大きく作用するものであり、最有効使用の判定にあたっての制約条件となるものである。

工業地域の地域要因は、住宅地域に掲げる地域要因のほか、工業地域特有の地域要因の主なものとして次の要因が例示されている。

- (1) 幹線道路、鉄道、港湾、空港等の輸送施設の整備の状況
- (2) 労働力確保の難易
- (3) 製品販売市場及び原材料仕入市場との位置関係
- (4) 動力資源及び用排水に関する費用
- (5) 関連産業との位置関係
- (6) 水質の汚濁、大気汚染等の公害の発生の危険性
- (7) 行政上の助成及び規制の程度

工業立地を促進するための施策としては、首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律、近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律などによる工業団地造成事業、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（通称：地域未来投資促進法）による支援措置がある。地域未来投資促進法には、設備投資税制（機械・装置等 40%特別償却、4%税額控除等）、地方税（固定資産税等）の免税及び減税に対する補てんなどの支援措置がある。

工場立地を制限するものとしては、都市計画法、建築基準法がある。

〔問題 5〕 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 住宅地において、接面街路の幅員が近隣地域における標準的な接面街路の幅員と同じであれば、接面街路に起因する個別的要因に格差が生じることはない。

ロ 構造が鉄筋コンクリート造であれば、共同住宅も事務所ビルも取引において着目される個別的要因は同じである。

ハ 主要交通機関との接近性は、工業地においては、主に従業員の通勤の利便性に着目した個別的要因である。

ニ 埋蔵文化財の有無は、すべての宅地の個別的要因の主なものとして基準上例示されている。

ホ 対象不動産が建物及びその敷地である場合、それが賃貸用不動産であっても、敷地内における建物等の配置及び建物と敷地規模の対応関係は、個別的要因である。

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

正解 (5)

イ 誤り。

近隣地域の標準的な街路（近隣地域の標準的な画地の接面する街路）の種類と、対象不動産である住宅地の接面する街路の種類とが異なれば、幅員が同じでも接面街路に起因する個別的要因に格差が生ずる。

基準には、価格形成要因のうち地域要因として「街路の幅員・構造等の状態」、個別的要因として「接面街路の幅員・構造等の状態」、「接面街路の系統及び連続性」が例示されている。これらの例示は、建築基準法 42 条（道路の定義）との関連で、その内容を把握するものである。

近隣地域の標準的な道路がどのような道路で構成されているか、その配置、舗装の有無、幅員、系統・連続性などは、近隣地域の範囲及び特性の把握に当たって留意すべき重要な事項である。特に重要なのは、近隣地域の標準的な道路の種類及び幅員、対象不動産である土地の接面する道路の種類及び幅員（個別的要因の個別分析）である。

具体的には、建築基準法（以下、「法」という。）上の道路の種類と分類された道路の幅員である。法に規定されている道路は次のものである。

- (1) 道路法による道路（国道、都道及び市町村道）で、幅員 4m 以上のもの（法 42 条 1 項一号）。
- (2) 都市計画法、土地区画整理法などに基づき許認可等を受けて築造した道路で、幅員 4m 以上のもの（法 42 条 1 項二号）。工事完了後に市町村に移管され道路法の道路となる場合が多く、その場合には法 42 条 1 項一号の道路にも該当する。

(3) 建築基準法が施行された昭和 25 年 11 月 23 日と当該市町村が都市計画区域に指定された時点とのいずれか遅い時点に、既に幅員 4m以上の道として存在し、現在に至っているもの（法 42 条 1 項三号）。

(4) 道路法、都市計画法その他の法律による新設又は変更の事業計画のある道路で、事業者の申請に基づき、2 年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したものの（法 42 条 1 項四号）。

(5) 土地の所有者が築造する幅員 4m以上の道で、申請を受けて、特定行政庁がその位置の指定をしたもの（法 42 条 1 項五号、法施行令 144 条の四）。位置指定道路である。

(6) 建築基準法が施行された昭和 25 年 11 月 23 日と当該市町村が都市計画区域に指定された時点とのいずれか遅い時点に存在する幅員 4m未満の道で、既に建築物が建ち並んでおり、特定行政庁が指定したもの（法 42 条 2 項）、2 項道路と通称されているもの。

特定行政庁が幅員 1.8m未満の道を道路として指定する場合には、建築審査会の同意が必要である。2m後退（場合によっては 4m一方後退）が条件となり、セットバックした敷地部分は敷地面積に算入できない（法施行令 2 条 1 項一号）。

(7) 法 42 条 3 項の道路（特定行政庁が指定した道路、法 42 条 2 項道路の緩和）

土地の状況に因りやむを得ない場合においては、法 42 条 2 項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については 2m未満 1.35m以上の範囲内で水平距離を指定、において、片側ががけ地などの場合は、当該がけ地等の境界線からの水平距離については 4m未満 2.7m以上の範囲内で水平距離を指定することができる。

法 42 条 3 項道路は、法 42 条 2 項道路に比べてセットバック部分は少なくなる可能性がある。基準容積率の計算に用いられる幅員は特定行政庁によって指定された水平距離となるので、法 42 条 2 項道路の場合よりも基準容積率は低くなる。

(8) 法 42 条 4 項の道路

法 42 条 1 項の区域内の幅員 6m未満の道（同条 1 項一号又は二号に該当する道にあっては幅員 4m以上のものに限る。）で特定行政庁が認めて指定したもの。

(9) 予定道路

法 68 条の七 1 項により、地区計画等の区域において、地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して、政令で定める基準に従い、特定行政庁が、あらかじめ、建築審査会の同意を得て、指定した予定道路。

予定道路が指定された場合は、当該予定道路を法 42 条 1 項に規定する道路とみなす。

(10) 法 43 条 1 項ただし書きの適用を受けたことがある道

法 42 条に定める道路に該当しないが、法 43 条 1 項ただし書の適用を受けたことがある建築物の敷地が接する道。平成 11 年 12 月 22 日の法改正により、法 43 条 1 項ただし書の適用を受ける場合は、特定行政庁の許可が必要になった。この法改正以前に法 43 条 1 項ただし書の適用を受けた道等であっても、道等の状況・建築計画の内容等により許可基準に適合しない場合は許可を受けられない場合がある。

## ロ 誤り。

建物の構造が鉄筋コンクリート造でも、建物の建築年次が異なれば、個別的要因としての建物の耐震性が異なるので、取引において着目される個別的要因は異なる。建物の耐震補強構法には、耐震補強、制震補強、免震補強などの構法があるが、建物の用途、建築年次が異なれば、工事期間及び工事費も異なり、個別的要因として価格形成に影響を及ぼす。

地震に対する安全性が明らかでない建築物は、原則として、昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したものとする（建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令3条）。

階数3以上かつ1,000㎡以上の賃貸住宅（共同住宅に限る。）及び事務所は、特定既存耐震不適格建築物で、その所有者は、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、その結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない（建築物の耐震改修の促進に関する法律14条一号、同法施行令6条1項七号）。

建物の各用途に共通する個別的要因

### ② 建物の性能

建物の耐震性については、建築基準法に基づく耐震基準との関係及び建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断の結果について特に留意する必要がある。

## ハ 正しい。

主要交通機関との距離（最寄交通機関との接近性）は、社会経済的最寄駅について、従業員の通勤等の利便性に着目した個別的要因である。土地価格比準表における考え方である。

大工場地域の大工場地の個別的要因のうち、交通・接近条件の項目である「主要交通機関との距離（最寄交通機関との接近性）」は、社会経済的最寄駅について、従業員の通勤等の利便性を考慮して、「鉄道駅に近接する画地」、「鉄道駅から徒歩可能、他の交通機関に近接する画地」、「地域において標準的な位置関係にあると認められる画地」、「交通機関にやや遠い画地」、「交通機関に遠い画地」に分類し比較を行う。

なお、接近性については、道路距離、バス路線の有無、バス停までの距離、運行回数等を総合的に考慮して判定するものとする。

中小工場地域の中小工場地の個別的要因についても同様である。

## ニ 正しい。

基準の例示は、

- (1) 住宅地の個別的要因のうち、⑭埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態
- (2) 商業地の個別的要因のうち、⑫埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態
- (3) 工業地の個別的要因のうち、⑩埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態

移行地については、移行すると見込まれる移行後の種別の地域内の土地の個別的要因をより重視すべきであるが、移行の程度の低い場合においては、移行前の種別の地域内の土地の個別的要因をより重視すべきである。

「すべての宅地の個別的要因」となっているが、宅地とは、宅地地域のうちにある土地をいい、住宅地、商業地、工業地等に細分される。この場合において、住宅地とは住宅地域のうちにある土地をいい、商業地とは商業地域のうちにある土地をいい、工業地とは工業地域のうち



にある土地をいう。このほか、宅地地域のうちにあつて、細分されたある種別の地域から、その地域の他の細分された地域へと移行しつつある地域（移行地地域）の移行地がある。

移行地については、移行すると見込まれる移行後の種別の地域内（住宅地域、商業地域、工業地域のいずれか）の土地の個別的要因を重視すべきである。

移行の程度が低い場合は移行前の種別の地域内（住宅地域、商業地域、工業地域のいずれか）の土地の個別的要因をより重視すべきである。

#### ホ 正しい。

建物及びその敷地の類型は、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて、自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地、借地権付建物、区分所有建物及びその敷地等に分けられる。

建物及びその敷地に関する個別的要因には、土地に関する個別的要因及び建物に関する個別的要因のほか、建物及びその敷地に関する個別的要因がある。

敷地内における建物、駐車場、通路、庭等の配置、建物と敷地の規模の対応関係等建物等と敷地との適応の状態、修繕計画・管理計画の良否とその実施の状態などの個別的要因は、自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地、借地権付建物、区分所有の目的となっている一棟の建物及びその敷地などの個別的要因である。

##### 建物及びその敷地に関する個別的要因

土地に関する個別的要因及び建物に関する個別的要因に例示したもののほか、建物及びその敷地に関する個別的要因の主なものを例示すれば、敷地内における建物、駐車場、通路、庭等の配置、建物と敷地の規模の対応関係等建物等と敷地との適応の状態、修繕計画・管理計画の良否とその実施の状態がある。

さらに、賃貸用不動産に関する個別的要因には、賃貸経営管理の良否があり、その主なものを例示すれば、次のとおりである。

1. 借借人の状況及び賃貸借契約の内容
2. 貸室の稼働状況
3. 躯体・設備・内装等の資産区分及び修繕費用等の負担区分

〔問題 6〕 個別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) 敷地内に建物や駐車場等が適切に配置されていることは、建物及びその敷地に関する個別的要因に該当する。
- (2) 既存商業地において、近年マンション建設が相当進んでおり、住宅地へと移行している地域等であっても、住宅地の個別的要因よりも商業地の個別的要因をより重視すべきである。
- (3) アスベストを使用しているかどうかに関することは、建物に関する個別的要因に該当する。
- (4) エレベーターや空調設備が旧式化していることや天井高が低いことは、建物に関する個別的要因に該当する。
- (5) 大規模修繕に係る修繕計画、管理委託先、管理サービスの内容等に関することは、建物及びその敷地に関する個別的要因に該当する。

正解 (2)

(1) 正しい。

建物及びその敷地の類型は、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて、自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地、借地権付建物、区分所有建物及びその敷地等に分けられる。

敷地内における建物、駐車場、通路、庭等の配置、建物と敷地の規模の対応関係等建物等と敷地との適応の状態、修繕計画・管理計画の良否とその実施の状態などの個別的要因は、自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地、借地権付建物、区分所有の目的となっている一棟の建物及びその敷地などの個別的要因である。

(2) 誤り。

商業地から住宅地へと移行することはない。また、商業地において、近年マンション建設が相当進んでおり、住宅地へと移行している地域等というものはない。

既存商業地域から住宅地域へ移行すると見込まれる地域内の移行地については、移行すると見込まれる移行後の種別の地域内（住宅地域）の土地の個別的要因をより重視すべきである。

移行地について、移行の程度の低い場合においては、移行前の種別の地域内の土地の個別的要因をより重視すべきである。

(3) 正しい。

建設資材としてのアスベストの使用の有無及び飛散防止等の措置の実施状況に特に留意する必要がある。

石綿は、アスベストとも呼ばれ、天然に産出する鉱物の一種である。繊維状のため、糸や布に織り上げることができ、曲げや引っ張り、摩擦に強く、耐熱性、耐薬品性、絶縁性に優れているなどの特性がある。そのため、建築材料を中心に、さまざまな用途に使用されてきた。しかし、その有害性が明らかになり、現在では石綿や、重量の 0.1%以上の石綿を含有するすべての者の製造、輸入、譲渡、提供、使用が法令により禁止されている。

石綿は、その粉じんを吸入することにより肺がん、中皮腫などを引き起こすおそれがある。特に、建材として使われていることが多いため、建築物の解体工事などでは、一層の石綿ばく露防止対策が必要となる。このような状況を踏まえ、吹き付け石綿の除去についての措置、石綿を含む保温材や耐火被覆材などの取り扱いに関する規制が強化されている（厚生労働省・都

道府県労働局・労働基準監督署「改正石綿障害予防規則」の施行）。

(4) 正しい。

建物の各用途に共通する個別的要因である。

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。

居室（居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室、建築基準法2条四号）の天井の高さ（2.1m以上）は、建築基準法施行令21条1項で規定されている。

(5) 正しい。

建物及びその敷地のうち、住宅地域における区分所有の目的となっている一棟の区分所有建物及びその敷地、商業地域における中高層の自用の建物及びその敷地（自社ビル、本社ビル等）、住宅地域における中高層の賃貸住宅、商業地域における中高層の賃貸ビル（店舗・事務所）などに関する大規模修繕に係る修繕計画、管理委託先、管理サービスの内容は、当該建物及びその敷地に価格形成に影響を及ぼす個別的要因である。

〔問題 7〕 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) 不動産の価格は、多数の価格形成要因の相互因果関係の組合せの流れである変動の過程において形成されるものである。したがって、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が、不動産の価格がいつ現在のものであるか示す必要があり、不動産鑑定評価基準において、鑑定評価の基本的事項で価格時点を明らかにすべきことを要請されるのは、変動の原則によるものである。
- (2) 不動産鑑定評価基準において、不動産の自然的特性の1つに非代替性が挙げられているが、不動産から得られる効用につき代替性が認められる場合がある。これは代替の原則を示すものである。
- (3) 不動産の鑑定評価に当たっては、最有効使用の原則を前提として不動産の価格を把握しなければならないが、この場合の最有効使用とは、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である。このため、不動産の現実の使用方法が、不合理な又は個人的な事情により十分な効用を發揮していない場合があることに留意しなければならない。
- (4) 不整形な土地に隣接する土地を買収して整形な土地にする場合、その買収の適否を決定するとともに買収後の土地の価格及び当該隣接地の価格を算定することが可能である。これは適合の原則によるところである。
- (5) 不動産の価格は、価格形成要因の変化についての予測によって左右されるものである。したがって、不動産の鑑定評価にあたっては、価格形成要因がどのように変化するかについての確に予測しなければならないが、不動産鑑定士は十分に合理的かつ客観的な予測を行い、その推移及び動向を分析しなければならない。これは予測の原則によるところである。

**正解 (4)**

(1) 正しい。

一般に財の価格は、その価格を形成する要因の変化に伴って変動する。

不動産の価格も多数の価格形成要因の相互因果関係の組合せの流れである変動の過程において形成されるものである。

価格形成要因は、時の経過により変動するものであるから、不動産の価格はその判定の基準となった日においてのみ妥当するものである。

(5) 解説参照。

(2) 正しい。

代替性を有する二以上の財が存在する場合には、これらの財の価格は、相互に影響を及ぼして定まる。不動産の価格も代替可能な他の不動産又は財の価格と相互に関連して形成される。

実質的に同等の効用を有する二以上の財が存在する場合には、購買者は、価格の最も低いものを選択することから、このような財の価格は相互に影響を及ぼしあって定まる。

不動産の価格は、その不動産と同等の効用をもち、代替が可能である不動産または他の財（以下「不動産等」という。）が存在する場合には、相互に競争を行なうことによって、その代替可能な不動産等の価格と相互に関連して形成される。

土地については、その自然的特性として非代替性が掲げられているにもかかわらず、これについて代替の原則が成立しうるのは、土地をその効用と関連づけて考えることにより（都心から所要時間1時間の住宅地というように）ひろく、この代替性を認めることができるからである。さらに、この効用の考え方いかんによって、不動産について代替性の成立する範囲はより拡大されることとなる。

代替の原則は収益用不動産についてもあてはまるものであり、ある不動産の価格はその不動産が生み出す純収益と同等の純収益が期待できる不動産等を取得するための投資額に一致して定まるものである。不動産を資産の保有手段として、または収益獲得の手段等として抽象的に考えることにより、不動産以外の財、たとえば、有価証券等が不動産の代替物となる。

### (3) 正しい。

最有効使用の考え方である。

不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（以下「最有効使用」という。）を前提として把握される価格を標準として形成される。この場合の最有効使用は、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。

なお、ある不動産についての現実の使用方法は、必ずしも最有効使用に基づいているものではなく、不合理な又は個人的な事情による使用方法のために、当該不動産が十分な効用を発揮していない場合があることに留意すべきである。

### (4) 誤り。

適合の原則ではなく、寄与の原則である。

不動産のある部分はその不動産全体の収益獲得に寄与する度合いは、その不動産全体の価格に影響を及ぼす。この原則は、不動産の最有効使用の判定に当たっての不動産の追加投資の適否の判定等に有用である。

不整形な土地に隣接する土地を買収して整形な土地にする場合、買収する隣接地の買収後の土地全体に対する寄与の程度を判定することにより、その追加投資の適否を判定するとともに、買収する隣接地の価格、追加投資を行った後の土地の価格を試算することが可能となる。

### (5) 正しい。

財の価格は、その財の将来の収益性等についての予測を反映して定まる。

不動産の価格も、価格形成要因の変動についての市場参加者による予測によって左右される。

不動産の価格は、一般に、その不動産に対してわれわれが認める効用、その不動産の相対的稀少性、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。そして、この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。

予測の原則における予測は、不動産に対してわれわれが認める効用、不動産の相対的稀少性、不動産に対する有効需要の三者がどのように変化するかについての予測であり、具体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変化についての予測である。

予測の原則は、不動産の価格を大きく左右するものであるが、予測においては投機、思惑等

の要素は排除するとともに近い将来確実に実現するという保証ができる範囲での現実性に立脚した予測でなければならない（建議）。

価格形成要因の分析は、価格形成要因に照応する資料を用いて行う。不動産の鑑定評価においては、価格形成要因に照応する資料が公表された時点から価格時点までの間における価格形成要因の変動について予測することが必要となる。

予測の原則は、地域分析及び個別分析の基礎となる一般的要因の具体的な影響力の的確な把握、標準的使用の現状とその将来動向の分析、最有効使用の変化、時点修正率の把握、収益還元法における純収益の把握、還元利回り及び割引率の決定などにおける価格形成要因の変動についての予測において指針となるものであり、変動の原則とともに不動産の価格の動向分析の基礎となるものである。

〔問題 8〕 対象不動産の確定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 前面道路が都市計画道路として拡幅されることが計画決定されているならば、整備が完了したものとする想定上の条件を設定できる。

ロ 対象不動産は更地であるが、地下埋設物の有無が不明で調査範囲等条件を設定した場合には、当該価格形成要因の取扱いを必ず鑑定評価書において明確にする必要がある。

ハ 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の鑑定評価は、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により回避されていることを確認すれば、未竣工建物等鑑定評価を行うことができる。

ニ 対象不動産と隣地との境界に不明な部分が存する場合、それぞれの所有者の利益を害するおそれがないと判断される場合に限り、調査範囲等条件を設定できる。

ホ 鑑定評価の受付において設定された鑑定評価の条件が妥当でない認められる場合には、不動産鑑定士がその旨を依頼者に説明し、改めて依頼者の合意を得た上で妥当な条件に改定しなければならない。

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

#### 正解 (4)

#### イ 誤り。

都市計画事業の認可の申請が具体的にない段階で、都市計画道路の整備が完了したものとする想定上の条件の設定は、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがあることから、設定することができない。地域要因について想定上の条件を設定することが妥当と認められる場合は、計画及び諸規制の変更、改廃に権能を持つ公的機関の設定する事項に主として限られるが、税務当局との事前協議、市町村が行う都市計画事業の認可の申請、都道府県知事の認可等の時期を具体的に予測することはできない。

都市計画事業は、市町村が、原則として都道府県知事の認可を受けて施行する(都市計画法 59 条 1 項)。事業認可を受けた都市計画事業については、これを土地収用法第三条各号の一に規定する事業に該当するものとみなし、土地収用法の規定を適用する(都市計画法 69 条)。

都市計画事業については、土地収用法 20 条の規定による事業の認定は行なわず、都市計画法 59 条の規定による認可をもって土地収用法 20 条の規定による事業の認定に代えるものとし、都市計画事業の認可の告示をもって土地収用法同法 26 条 1 項の規定による事業の認定の告示とみなす(都市計画法 70 条)。

都市計画事業の認可を受けている公共事業のための土地を売った場合には、収用等の課税の特例が受けられる(収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例、譲渡所得から最高

5,000万円までの特別控除を差し引く特例)。この特例は、都市計画事業施行者と税務当局との事前協議制度によって担保され、運用されている。

都市計画道路事業は、一般的に次のように進められる。

- ①都市計画の決定
- ②事業計画の策定(実施のための計画の策定、事業説明会、平面測量・路線測量、関係権利者調査、用地測量説明会、公私(官民)境界・民境界確認、買収用地の測量)
- ③事業認可の申請(都道府県知事に事業認可の申請を行う。)
- ④事業認可(都道府県知事から事業認可を受ける。東京都を例にとれば、東京都知事が事業認可をすると、東京都公報で東京都都市計画道路事業の認可、施行者の名称、都市計画事業の種類及び名称、事業施行期間、事業地(収用の部分、使用の部分)等を告示する。)用地説明会、建物等の調査、土地価格の評価、建物補償額算定、契約のための協議等が行われる。

都市計画事業において「土地収用法上の事業認定があったものとみなされる日」(いわゆる価格固定日)は、初年度は、事業認可の告示があった日が価格固定日となる。すなわち、事業認可の告示のあった日を価格時点として、土地評価が行われる。2年目以降(価格再固定)は、価格固定から丸1年を経過した日(期間満了日)の翌日をもって価格を再固定する。ただし、2年目の評価に限り、初日不算入(土地収用法135条1項、民法140条)により、事業認可日を数えないため、価格固定の期間満了日が事業認可の暦日と同日となるので、再固定日はその翌日となる。そして、この日を価格時点として土地評価が行われる。このときの土地評価の基準を定めているのが、公共用地の取得に伴う損失補償基準である。
- ⑤契約締結・支払(協議の整った権利者から契約を結び、代金を支払う)
- ⑥用地引渡し(契約した土地の引渡し)
- ⑦道路整備(用地引渡し完了のち、企業者工事、上下水道・ガス等)、
- ⑧完成、供用開始

#### □ 正しい。

地下埋設物の有無が不明で調査範囲等条件を設定した場合、不動産鑑定士は、条件設定に基づき限定して行った調査の結果を踏まえ、地下埋設物を価格形成要因から除外するかどうか、地下埋設物の評価上の取扱いを鑑定評価報告書に記載しなければならない。

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が存する場合、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件(以下「調査範囲等条件」という。)を設定することができる。ただし、調査範囲等条件を設定することができるのは、調査範囲等条件を設定しても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限る。

調査範囲等条件の設定について

ア 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を例示すれば、次のとおりである。



中略

(ウ) 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態

中略

ウ 調査範囲等条件を設定する価格形成要因については、当該価格形成要因の取扱いを明確にする必要がある。

#### VIII 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

対象不動産の確認、資料の検討及び価格形成要因の分析等、鑑定評価の手順の各段階において、鑑定評価における資料収集の限界、資料の不備等によって明らかにすることができない事項が存する場合（調査範囲等条件を設定した場合を含む。）の評価上の取扱いを記載しなければならない。その際、不動産鑑定士が自ら行った調査の範囲及び内容を明確にするとともに、他の専門家が行った調査結果等を活用した場合においては、当該専門家が調査した範囲及び内容を明確にしなければならない。

#### ハ 誤り。

証券化対象不動産について未竣工建物等鑑定評価を行う場合の要件のうち、「総論第5章第1節I2. なお書きに定める要件に加え」という要件が満たされていない。

証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価は、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条件設定の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る場合に行うことができる。

IV 鑑定評価が鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす場合における条件設定の制限  
証券化対象不動産の鑑定評価で、各論第3章第2節に定める要件を満たす場合には未竣工建物等鑑定評価を行うことができるものとする。

#### 第2節 証券化対象不動産について未竣工建物等鑑定評価を行う場合の要件

証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価は、総論第5章第1節I2. なお書きに定める要件に加え、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。

#### 総論第5章第1節

##### I 対象確定条件

(中略)

2. 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。

(以下略)

## ニ 誤り。

調査範囲等条件を設定することができるのは、隣接不動産との境界が不分明な部分が存する場合における対象不動産の範囲の確認が困難な場合で、調査範囲等条件を設定しても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限られる。

対象不動産と隣接地との境界が不分明な部分が存する場合、対象不動産の範囲（面積）を実地に確認し、確定することができない。隣接地との境界の確定は、隣接土地所有者との境界確定協議、土地境界確定測量を含む境界確定図の作成などを経て確定され、確定後に地積更正登記をする。境界確定協議、土地境界確定測量は、隣接地の所有者の協力がなければすることができない。

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が存する場合、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件（以下「調査範囲等条件」という。）を設定することができる。ただし、調査範囲等条件を設定することができるのは、調査範囲等条件を設定しても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限る。

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を例示すれば、次のとおりである。

- (ア) 土壌汚染の有無及びその状態
- (イ) 建物に関する有害な物質の使用の有無及びその状態
- (ウ) 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態
- (エ) 隣接不動産との境界が不分明な部分が存する場合における対象不動産の範囲

## ホ 正しい。

鑑定評価の条件は、依頼者が設定するもので、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。

鑑定評価の受付の段階で設定された鑑定評価の条件が妥当性を欠くと認められる場合には依頼者に説明の上、妥当な条件へ改定することが必要である。

〔問題 9〕 対象確定条件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 対象不動産の確定は、鑑定評価の対象を明確に他の不動産と区別し、特定することであり、それは不動産鑑定士が鑑定評価の依頼目的及び条件に照応する対象不動産と当該不動産の現実の利用状況とを照合して確認するという実践行為を経て最終的に確定されるべきものである。
- ロ 造成に関する工事が完了していない土地又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はできない。
- ハ 貸家及びその敷地を自用の建物及びその敷地と想定して鑑定評価を行う場合において、対象不動産に係る使用収益を制約する権利がないものとする条件は、対象確定条件に該当する。
- ニ 不動産の併合又は分割を前提として、併合後又は分割後の不動産を単独のものとして鑑定評価の対象とするような対象確定条件を設定することはできない。
- ホ 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、その状態を所与として、その不動産の構成部分を鑑定評価の対象とすることを部分鑑定評価という。

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

**正解 (3)**

**イ 正しい。**

第5章第1節対象不動産の確定である。

第8章鑑定評価の手順と第5章第1節対象不動産の確定との関連を正確に把握する。

鑑定評価に当たっては、まず、鑑定評価の基本的事項を確定しなければならない。このため、鑑定評価の依頼目的、条件及び依頼が必要となった背景について依頼者に明瞭に確認するものとする（第8章第1節では対象不動産は観念的に確定されているだけである。第8章には、確認するという実践行為を経て最終的に確定される、対象不動産の確定に関する記述はないことに留意する。）。

対象不動産の確認に当たっては、(第8章)第1節により確定された対象不動産についてその内容を明瞭にしなければならない。対象不動産の確認は、対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認に分けられ、実地調査、聴聞、公的資料の確認等により、的確に行う必要がある（第8章第4節）。

対象不動産の確定は、鑑定評価の対象を明確に他の不動産と区別し、特定することであり、それは不動産鑑定士が鑑定評価の依頼目的及び条件に照応する対象不動産と当該不動産の現実の利用状況とを照合して確認するという実践行為（確認資料を用いて行う対象不動産の物的確認、権利の態様の確認）を経て最終的に確定されるべきものである（第5章第1節）。

## ロ 誤り。

価格時点において、造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事が完了していない建物について、当該造成工事又は建物等の工事が完了し、造成地又は建築物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ができる。

造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（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場合の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。

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。

## ハ 正しい。

対象不動産の権利の態様に関する対象確定条件として、価格時点と異なる権利関係を前提として鑑定評価の対象とすることがある。

価格時点における対象不動産の現実の利用状況と異なる状態を前提とする条件のうち、貸家及びその敷地を自用の建物及びその敷地として鑑定評価を行う、鑑定評価の種類の相違に係る条件は対象確定条件となる。

依頼目的が売買の場合、現況が貸家及びその敷地である対象不動産について、自用の建物及びその敷地として鑑定評価を行うことは、許容されている。これは、売主又は買主が対象不動産について、賃借人が入居中であっても、自己の責任と負担において当該賃借人を退去させ自用の建物及びその敷地とすることが可能な場合があるからである。

## ニ 誤り。

不動産の併合又は分割を前提として、併合後又は分割後の不動産を単独のものとして鑑定評価の対象とする場合の鑑定評価を併合鑑定評価又は分割鑑定評価という。

不動産の鑑定評価の依頼は、ある特定の用途に供され、現に効用を発揮している状態で依頼されるのが通常であるが、現在の状態を変えた後の状態を前提として依頼されることもある。隣接地を買収して隣接地と一体となった後の土地又は土地の一部を売却した後の残地を、現実にこれらの併合又は分割を行う前に、併合後又は分割後の土地を単独のものとして鑑定評価の対象とする対象確定条件である。この対象確定条件による価格は、隣接地の買収又は土地の一部の分割における判断の指針となりうる。

**ホ 正しい。**

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、その状態を所与として、その不動産の構成部分を鑑定評価の対象とする場合の鑑定評価を部分鑑定評価という。

部分鑑定評価には、建付地の鑑定評価、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いてその敷地と一体化している状態を前提とした建物の鑑定評価がある。

〔問題 10〕 対象確定条件に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 宅地分譲用地として取得された大規模な画地について、造成工事の完了を前提とした鑑定評価の依頼を受けた。価格時点において想定される造成後の不動産に係る物的確認及び権利の態様の確認が可能で、工事発注者が資金調達能力を有していると判断され、更に、評価書の利用者の利益を害するおそれがないと確認することができれば、未竣工建物等鑑定評価として鑑定評価を行ってもよい。
- (2) 3階建ての店舗兼共同住宅について建物のみの鑑定評価の依頼を受けた。建物の所有者が敷地の所有権を有しているかどうか、建物が自用か賃貸の用に供されているかどうかにかかわらず、部分鑑定評価として鑑定評価を行うこととなる。
- (3) 郊外の住宅団地内に存する自用の建物及びその敷地（建物は戸建住宅）の、土地のみの鑑定評価の依頼を受けた。対象不動産の更地としての最有効使用が戸建住宅の敷地と判断され、建物が更地としての最有効使用に適合している場合であっても、部分鑑定評価と独立鑑定評価で鑑定評価額が異なる場合がある。
- (4) 建物を借地権者が使用している借地権付建物について、その状態を所与として鑑定評価を行うことは、対象確定条件に該当しない。
- (5) 老朽化により建物の取壊しが予定されている社宅及びその敷地の鑑定評価を、独立鑑定評価として依頼を受けた場合には、建物の取壊し等に必要な経費を控除する場合がある。

正解 (2)

(1) 誤り。

合法性の観点から、造成工事に係る法令上必要な許認可等（都市計画法に基づく開発許可、宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内における宅地造成に関する工事の許可等）が取得されていなければならない。

造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（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場合の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。

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。

(2) 正しい。

3階建ての店舗兼共同住宅が敷地と一体として市場性を有する場合の建物のみの鑑定評価である。

建物の所有者が敷地の所有権を有していない場合でも、建物の所有を目的とする地上権又は

土地の賃借権による建物で、建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合の建物の部分鑑定評価である。

(3) 誤り。

戸建住宅の建付地は敷地上の建物（戸建住宅）によって制約を受けるものであるが、建物（戸建住宅）が敷地の更地としての最有効使用（戸建住宅の敷地としての使用）に適応し、かつ、環境に適合し、敷地が最有効使用の状態で行われているときは、建付地の価格は更地の価格に一致するので、建付地の部分鑑定評価と更地としての独立鑑定評価で鑑定評価額が異なることはない。

(4) 誤り。

建物を借地権者が使用している借地権付建物について、その状態を所与として鑑定評価を行うことは、対象確定条件に該当する。

不動産が土地のみの場合又は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、その状態を所与として鑑定評価を行うという対象確定条件は、価格時点における対象不動産の物的状態及び権利面での状態を所与とすることで、権利面での状態とは用益権が設定されている場合には、当該用益権の存在を所与とすることを意味する。

対象確定条件は、対象不動産の内容を確定するための必要不可欠な条件として把握されるので、依頼内容に応じて設定された現実の利用状況と異なる条件だけではなく、現実の利用状況を所与とすることも対象確定条件の一つとなる。法令等に基づく要請又は依頼内容に対応する条件を設定する必要がある場合を除き、対象確定条件は原則として、対象不動産の価格時点における現実の利用状況を所与とする。

なお、借地権付建物をその状態を所与として鑑定評価の対象とする場合も、土地の所有権以外の権利及び建物等が結合されたものを、その状態を所与として鑑定評価を行うものであり、対象確定条件に該当する（実務指針 22 頁）。

(5) 誤り。

老朽化により建物の取壊しが予定されている社宅及びその敷地の土地のみを当該社宅が存在しない更地として鑑定評価の対象とする独立鑑定評価では、建物の取壊し等に必要経費を考慮しない。

独立鑑定評価とは、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である。

〔問題 11〕 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) 調査範囲等条件の設定について、対象となる価格形成要因は、土壤汚染の有無及びその状態、建物に関する有害な物質の使用の有無及びその状態、埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態、隣接不動産との境界が不分明な部分が存する場合における対象不動産の範囲に限られる。
- (2) 調査範囲等条件を設定することができるのは、当該条件を設定しても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限られる。
- (3) 面積、形状等の変更を伴う造成工事が完了していない土地について、価格時点において当該工事が完了していることを前提として鑑定評価の対象とする場合は、個別的要因に係る想定上の条件として設定する。
- (4) 個別的要因に係る想定上の条件を設定する場合において、条件設定に係る妥当性の判断は実現性及び合法性の観点からのみ行う。
- (5) 現実の利用状況を所与として鑑定評価の対象とする条件設定を行う場合は、依頼者との間で行う当該条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意を必要としない。

正解 (2)

(1) 誤り。

土壤汚染の有無及びその状態、建物に関する有害な物質の使用の有無及びその状態、埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態、隣接不動産との境界が不分明な部分が存する場合は、例示である。

対象不動産上の権利の有無や詳細な法的な内容の確認が不動産鑑定士の通常の調査の範囲では困難と判断される場合（利用状況、過去の経緯等から対象不動産に存する利用権等の有無や内容、権利者等について、弁護士等の意見を徴しないと判断が難しい場合）も調査範囲等条件の設定の対象となるものと考えられる。

耐震性や地震リスク、建物の法令遵守状況については、最新の耐震基準の適用を受けていない建物等、価格への影響が大きく、価格への影響の判断に他の専門家による詳細な調査が必要となる価格形成要因と認められる場合には調査範囲等条件の設定の対象になるものと考えられる（実務指針 32 頁）。

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が存する場合、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件（以下「調査範囲等条件」という。）を設定することができる。ただし、調査範囲等条件を設定することができるのは、調査範囲等条件を設定しても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限る。

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を例示すれば、次のとおりである。

- (ア) 土壤汚染の有無及びその状態
- (イ) 建物に関する有害な物質の使用の有無及びその状態
- (ウ) 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態



(エ)隣接不動産との境界が不分明な部分が存する場合における対象不動産の範囲

(2) 正しい。

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が存する場合、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件（以下「調査範囲等条件」という。）を設定することができる。ただし、調査範囲等条件を設定することができるのは、調査範囲等条件を設定しても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限る。

(3) 誤り。

造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（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場合の鑑定評価を未竣工建物等鑑定評価という。

土地の造成工事完了にかかる条件のうち、土地造成工事に伴い、面積、形状の変更及び区画形質の変更（道路や水路等の新設、廃止、異動等による区画の変更、切土、盛土又は土地の種別の変更）に該当する場合は、未竣工建物等鑑定評価としての対象確定条件となる（実務指針26頁）。

(4) 誤り。

対象不動産について、依頼目的に応じ対象不動産に係る個別的要因について想定上の条件を設定する場合には、設定する想定上の条件が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、特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。

(5) 誤り。

対象不動産の現実の利用状況を所与として鑑定評価の対象とする対象確定条件を設定する場合、依頼者との間で当該条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意がなくてはならない。

V 条件設定に関する依頼者との合意等

1. 条件設定をする場合、依頼者との間で当該条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意がなくてはならない。
2. 条件設定が妥当ではないと認められる場合には、依頼者に説明の上、妥当な条件に改定しなければならない。

条件設定の条件には、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、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件、調査範囲等条件などがある。

〔問題 12〕 鑑定評価の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) 文化財の指定を受けた一般的に市場性を有しない不動産について特殊価格を求める際には、その保存等に主眼をおきつつ、文化財的な価値も含めて鑑定評価を行う。
- (2) 限定価格を求めるのは、借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合と隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合に限られる。
- (3) 投資法人に係る特定資産としての不動産を譲渡する時に依頼される場合、正常価格ではなく特定価格として鑑定評価を行うことが認められている。
- (4) 鑑定評価によって求める価格の種類は、基本的には正常価格であるが、不動産鑑定士の判断によって限定価格又は特定価格を求めることができる。
- (5) 正常価格は、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が、この場合の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、市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由な市場を指す。

正解 国土交通省の正解は(5)。

(1) 誤り。

文化財的な価値を含めた鑑定評価は行わない。

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。

限定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。

- (1) 借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合
- (2) 隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合
- (3) 経済合理性に反する不動産の分割を前提とする売買に関連する場合

(3) 誤り。

投資法人が投資法人に係る特定資産としての不動産を譲渡するとき、購入する者はその利用方法について、投資法人に係る特定資産であることによる制約を受けない。投資法人は、投資法人への投資家に対して、市場での適正な売却価格（市場価格）を開示すればよいので、投資法人が特定資産としての不動産を譲渡するときに依頼される鑑定評価で求める価格の種類は正常価格である。

投資対象資産としての不動産の取得時又は保有期間中の価格を求める鑑定評価については、証券化対象不動産に係る鑑定評価目的の下で、資産流動化計画等により投資家に開示される対象不動産の運用方法を所与とするが、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。なお、投資法人等が投資対象

資産を譲渡するときに依頼される鑑定評価で求める価格は正常価格として求めることに留意する必要がある。

(4) 国土交通省の正解では、誤りとなっている。

(4)が誤りということは、不動産鑑定士の判断によって限定価格又は特定価格を求めることはできないということであるが、基準及び実務指針の内容との整合性がない。(4)は正しい。

限定価格は、特定の当事者間においてのみ経済合理性が認められる価格であって、その経済合理性が、不動産の価値自体から導き出される価格である。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の乖離の有無は、鑑定評価における不動産鑑定士の判断によるものである。

特定価格は、法令等による社会的要請を背景とするものであるが、次の基準及び実務指針の下線部分の判断は、鑑定評価の主体である不動産鑑定士が行うものである。

投資対象資産としての不動産の取得時又は保有期間中の価格を求める鑑定評価については、資産流動化計画等により投資家に開示される対象不動産の運用方法を所与とするが、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。

特定価格は、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の観点から正常価格の前提となる合理的と考えられる市場の条件の一部を満たさないことにより、正常価格と異なる価格となる可能性があるものである。

しかし、当該特定価格を求める前提となる条件が対象不動産の属する市場の特定等と一致していると判断される場合には、前提となる市場に相違がないため、求められる価格は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。このような場合の価格の種類は正常価格となる(実務指針 92 頁)。

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。

限定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。

- (1) 借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合
- (2) 隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合
- (3) 経済合理性に反する不動産の分割を前提とする売買に関連する場合

特定価格とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより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となる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。

(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。

(中略)

(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。

「平成 14 年基準改正の研修会テキスト（国土交通省 社団法人日本不動産鑑定協会）」15 頁で、次のように解説されている。

1. 今回の改正において、正常価格の定義の変更を行ったが、その趣旨は、従前の概念自体を変更したのではなく、それを明確化したものである。

2. 不動産鑑定評価基準で求めるべき価格は、現実の社会経済情勢から乖離したいわゆる「あるべき価格」であるとの主張がしばしばあったが、今回の改正により、不動産鑑定評価基準で求めるべき価格は、現実の社会経済情勢を所与とした上での市場及び市場参加者の合理性を前提とした市場で成立する価格、すなわち「ある価格」であることを明確にしたものである。

3. また、正常価格の成立要件を詳細に規定した趣旨は、これまで曖昧だった合理的な市場の要件を整理するとともに、昨今の新たな鑑定評価ニーズに対応し、(社)日本不動産鑑定協会の実務指針上「特定価格」として分類される事案が増加していることを踏まえ、それとの対比上、正常価格の成立要件をより明確化したものである。

(注) 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）などの反映から、不動産には財の同質性がない。基準の正常価格の意義は、完全競争市場を前提としている。

完全競争市場が成立する前提条件は、次の四つである。

① 消費者と生産者は無数に存在し、各個人は価格に対する支配力を持たない（価格を所与とする。）

② 消費者や生産者として市場への参入、市場からの退出が自由である。

③ 市場で売買される財に差は存在しない（財の同質性）と仮定する。

④ すべての消費者と生産者の間で、市場で売買される財に関する情報に差がない（情報の完全性）。

これらの現実的にありえないことを条件として考えるのが重要なことである。

②の条件を外すと、市場で売買される財に差が存在することになり、財の差別化がされる独占的競争市場になる。独占的競争は不完全競争市場であるが、無数の取引主体が存在し、市場への参入・市場からの退出が自由であるなどの点は、完全競争市場と同じである。

④の条件を外すと、情報の非対称性を考えることができる。一般に財やサービスに対する情報は、消費者よりも生産者のほうが多く持っている（情報の非対称性）。不動産の場合には、購入者と供給者（売手）。

〔問題 13〕 地域分析及び個別分析に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 地域分析及び個別分析を行うに当たっては、まず、それらの基礎となる一般的要因がどのような具体的な影響力を持っているかを的確に把握しておくことが必要である。
- (2) 近隣地域の地域分析は、まず対象不動産の存する近隣地域を明確化し、次いでその近隣地域がどのような特性を有するかを把握することである。
- (3) 市場の特性の把握に当たっては、平素から取引等の情報を収集し、あわせて地域経済や不動産市場の推移及び動向に関する公表資料を幅広く収集し、分析することが重要である。
- (4) 近隣地域の地域分析においては、対象不動産の存する近隣地域に係る要因資料について分析を行うこととなるが、当該要因資料としては住宅地図、地形図、都市計画図等が挙げられる。
- (5) 同一需給圏外に存する不動産であっても、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。

**正解 国土交通省の正解は(5)。**

(1) 正しい。

対象不動産の地域分析及び個別分析を行うに当たっては、まず、それらの基礎となる一般的要因がどのような具体的な影響力を持っているかを的確に把握しておくことが必要である。

一般的要因の具体的な影響力とは、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対する影響力である。

土地の持つ諸特性に照応する特定の自然的条件及び人文的条件を与件として、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、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、工業生産活動等の用に供される建物又は構築物及びその敷地）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。このような地域として、用途的観点から区分される住宅地域、商業地域、工業地域等がある。

われわれの土地に対する働きかけは、都市計画法及び建築基準法等の制限内で自然的要因を所与として、同種の地域内の土地に対しては同質的な働きかけを行うものである。このような地域に存する不動産は、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当該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、競争等の関係が成立する。そして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とともに、相互の価格間に緊密な価格牽連性を生ずる結果、このような地域を構成する個々の不動産について、一定の価格水準が形成される。個々の不動産の価格は、一般的な価格水準、地域の価格水準を基礎に個別具体的に形成されるものである。

(2) 正しい。

地域分析の留意事項である。

近隣地域の地域分析は、まず対象不動産の存する近隣地域を明確化し、次いでその近隣地域がどのような特性を有するかを把握することである。

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（建議）。これは、不動産の鑑定評価において、地域分析における近隣地域の把握、分析が重要となる理由である。

近隣地域は、土地の再調達原価が把握できる農地又は林地等を造成した地域、公有水面を埋め立てた地域、土地の再調達原価が把握できない既成市街地の地域に区分される。

対象不動産の属する近隣地域が、土地の再調達原価が把握できる地域か、既成市街地かによって、要因資料及び事例資料の収集の範囲、鑑定評価手法の適用などが異なる。

(3) 正しい。

対象不動産に係る市場の特性を把握するための資料に関する留意事項で、次の下線部分である。

対象不動産に係る市場の特性の把握に当たっては、平素から、不動産業者、建設業者及び金融機関等からの聴聞等によって取引等の情報（取引件数、取引価格、売り希望価格、買い希望価格等）を収集しておく必要がある。あわせて公的機関、不動産業者、金融機関、商工団体等による地域経済や不動産市場の推移及び動向に関する公表資料を幅広く収集し、分析することが重要である。

(4) 国土交通省の正解では、正しいものとなっている。

近隣地域の地域分析においては、地域要因に照応する地域資料を用いて地域要因の分析を行うのである。近隣地域に係る要因資料について分析を行うのではない。

地域要因に照応する要因資料の作成の基準となった時点と価格時点との間には時間的な間隔がある。地域分析においては、要因資料の作成の基準となった時点から価格時点までの地域要因の変動を分析し、予測しなければならない。価格時点現在の住宅地図はない。住宅地図、地形図、都市計画図を分析しても、地域要因の現状と将来の動向は明らかにならない。(4)は誤りである。

地域要因とは、一般的要因の相関結合によって規模、構成の内容、機能等にわたる各地域の特性を形成し、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与える要因をいう。

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。

対象不動産の地域分析及び個別分析を行うに当たっては、まず、それらの基礎となる一般的要因がどのような具体的な影響力を持っているかを的確に把握しておくことが必要である。

価格形成要因の分析に当たっては、収集された資料に基づき、一般的要因を分析するととも

に、地域分析及び個別分析を通じて対象不動産についてその最有効使用を判定しなければならない。

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。

一般的要因に照応する資料、地域要因に照応する要因資料の作成の基準となった時点と価格時点との間には時間的な間隔がある。地域分析においては、一般資料及び要因資料の作成の基準となった時点から価格時点までの一般的要因及び地域要因の動向を分析し、予測することが必要になる。

一般資料には、国勢調査、人口動態統計、国民所得、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、全国木造建築指数及び全国市街地価格指数などに関する資料がある。

近隣地域の地域要因に係る地域資料としては、住宅地図、市街地図、地形図、都市計画図、道路台帳、地方自治体の条例及び開発指導要綱、地価公示、都道府県地価調査、相続税財産評価基準・路線価図、固定資産税路線価図、公共事業の実施計画などに関する資料がある。

#### (5) 誤り。

対象不動産と同一需給圏外に存する不動産の相互間に代替、競争等の関係は成立しない。

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。

(中略)

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。

〔問題 14〕 同一需給圏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 住宅地の同一需給圏は、一般に都心への通勤可能な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。さらに、地域の名声、品位等による選好性の強さにより地域的範囲が狭められる傾向がある。
- ロ 高度商業地域の同一需給圏は、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域の性格に応じて広域的に形成される傾向がある。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。
- ハ 対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じた同一需給圏の範囲及び状況並びに市場動向、同一需給圏における典型的な市場参加者の行動等について、鑑定評価報告書に記載しなければならない。
- ニ 同一需給圏における市場参加者の属性を把握する際、居住用不動産の場合は主たる需要者層及び供給者層の年齢、家族構成、所得水準並びに需要者の存する地域的な範囲に留意すべきである。
- ホ 同一需給圏における市場の需給動向を把握する際、同一需給圏に存し、用途、規模、品等等が対象不動産と類似する不動産に係る需給の推移及び動向と、それが対象不動産の価格形成に与える影響の内容及びその程度について留意すべきである。

- (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 (1)

イ 誤り。

地域の名声、品位等による選好性の強さが同一需給圏の地域的範囲に特に影響を与える場合がある。

住宅地の同一需給圏は、一般に都心への通勤可能な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。

なお、地域の名声、品位等による選好性の強さが同一需給圏の地域的範囲に特に影響を与える場合があることに留意すべきである。

敷地が広く、街路・街区が整然と配置され、景観が優れ、施工の質の高い建物が連たんし、居住環境がきわめて良好で従来からの名声の高い住宅地域として、例えば、田園調布は、田園都市株式会社により、街全体を庭園都市（ガーデンシティ）にすることを目的として計画的に開発され、大正 12 年から分譲された住宅地域である。また、芦屋市六麓荘町は昭和 3 年から、開発された住宅地域である。これらの地域の名声、品位等による選好性の強さは、同一需給圏の地域的範囲に特に影響を与える場合がある。



ロ 誤り。

商業地の同一需給圏は、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。

高度商業地域は、例えば、大都市（東京 23 区、政令指定都市等）の都心又は副都心において、広域的商圈を有し、比較的大規模な中高層の店舗、事務所等が高密度に集積している地域であり、高度商業地域の性格に応じて、さらに、一般高度商業地域、業務高度商業地域、複合高度商業地域のような細分類が考えられる。

ハ 正しい。

鑑定評価報告書の記載事項のうち、地域分析及び個別分析に係る事項である。

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。

同一需給圏における市場参加者の属性及び行動を把握するに当たっては、特に次の事項に留意すべきである。

(ア) 市場参加者の属性については、業務用不動産の場合、主たる需要者層及び供給者層の業種、業態、法人か個人かの別並びに需要者の存する地域的な範囲（注 1）。また、居住用不動産の場合、主たる需要者層及び供給者層の年齢、家族構成、所得水準並びに需要者の存する地域的な範囲

鑑定評価の対象となる居住用不動産は、建て替えを除く注文住宅、分譲住宅、分譲マンション、中古住宅、中古マンションなどに分類される。

国土交通省公表の住宅市場動向調査の分類をもとにすれば、需要者層（主に世帯主）は、農林漁業主、自営業、会社・団体役員、公務員、会社員・団体職員、派遣社員・短期社員、年金受給者、その他に分類されるとともに一次取得者（初めて住宅を取得した世帯）、二次取得者（2回目以上の取得となる世帯）に区分される。

供給者層は、一次取得した既存住宅等の放出の場合は前述の取得者であり、新規の居住用不動産の供給は、主として不動産業者、建設業者等である。

ホ 正しい。

同一需給圏における市場の需給動向を把握する際の留意事項である。

同一需給圏における市場の需給動向を把握するに当たっては、特に次に掲げる事項に留意すべきである。

- (ア) 同一需給圏内に存し、用途、規模、品等等が対象不動産と類似する不動産に係る需給の推移及び動向
- (イ) (ア) で把握した需給の推移及び動向が対象不動産の価格形成に与える影響の内容及びその程度

〔問題 15〕 最有効使用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 最有効使用の判定に当たっては、使用収益が将来相当の期間にわたって持続し得る使用方法であることに留意すべきである。
- ロ 過去、鑑定評価を行った際に現況建物を同一の用途で継続利用することを建物及びその敷地の最有効使用と判定した。現時点において、当該対象不動産を鑑定評価する場合には、建物及びその敷地の最有効使用の判定が異なることもある。
- ハ 個々の不動産の最有効使用は、一般に近隣地域の地域の特性の制約下にあるので、地域分析のみをもって、対象不動産の最有効使用を判定する場合がある。
- ニ 建物及びその敷地の最有効使用を現況建物の継続利用と判定した場合には、当該建物と同じ用途の敷地利用が更地としての最有効使用となる。
- ホ 建物及びその敷地の最有効使用として現況建物を取り壊して更地化することが経済合理性から妥当であると判定される場合であっても、依頼者からの要請により、建付地の部分鑑定評価を求められた場合には、建物及びその敷地の最有効使用を現況建物の継続利用と判定すべきである。

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

正解 (1)

イ 正しい。

使用収益は、居住用用途又は商業・業務用途での使用収益である。

不動産の最有効使用の判定に当たっては、次の事項に留意すべきである。

- (1) 良識と通常の使用能力を持つ人が採用するであろうと考えられる使用方法であること。
- (2) 使用収益が将来相当の期間にわたって持続し得る使用方法であること。
- (3) 効用を十分に発揮し得る時点が予測し得ない将来でないこと。

(以下略)

ロ 正しい。

不動産の属する地域は固定的なものではなく、鑑定評価を行った時点から現時点までの間に、近隣地域の特性を形成する地域要因の変動により標準的使用が変化していれば、現時点における対象不動産の最有効使用も異なるものになる可能性がある。

不動産は一般的にみれば合理的な使用方法に基づいて使用されている場合が多いので、近隣地域において標準的と認められる使用方法をみれば、そのなかに当該地域の地域要因が客観的に凝縮体現されており、それによって当該地域の地域的特性を推察することができる。しかし、不動産の属する地域は固定的なものではなくて、常に変化の過程にあるものであるから、不動

産の利用形態が最有効使用であるかどうか、仮に現在最有効使用であっても、時の経過に伴ってこれを持続できるかどうか、常に検討されなければならない。

#### ハ 誤り。

不動産の価格は、その不動産の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ものであるから、不動産の鑑定評価に当たっては、対象不動産の最有効使用を判定する必要がある。個別分析とは、対象不動産の個別的要因が対象不動産の利用形態と価格形成についてどのような影響力を持っているかを分析してその最有効使用を判定することをいう。

#### ニ 誤り。

現況建物の用途を継続利用する場合の経済価値と建物の取壊しや用途変更等を行う場合のそれらに要する費用等を適切に勘案した経済価値を十分比較考量して、最有効使用の判定を行う。

現況建物の用途を継続利用する場合の経済価値が、取壊しや用途変更等に要する費用等を適切に勘案した経済価値を上回っているときは、現況建物の継続利用が最有効使用となる。この場合、その敷地の現況建物の用途が、その敷地の更地としての最有効使用の用途に一致していない場合もある。

建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たっては、次の事項に留意すべきである。

- (6) 現実の建物の用途等が更地としての最有効使用に一致していない場合には、更地としての最有効使用を実現するために要する費用等を勘案する必要があるため、建物及びその敷地と更地の最有効使用の内容が必ずしも一致するものではないこと。
- (7) 現実の建物の用途等を継続する場合の経済価値と建物の取壊しや用途変更等を行う場合のそれらに要する費用等を適切に勘案した経済価値を十分比較考量すること。

#### ホ 誤り。

現況建物を取り壊して更地化することが経済合理性から妥当であると判定される場合であっても、建付地の鑑定評価は現況建物の継続利用を所与として行うが、現況建物の継続利用が最有効使用となるものではない。

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。

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。

〔問題 16〕 最有効使用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 証券化対象不動産に係る鑑定評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合、最有効使用の判定結果と投資法人等による運用方法が相違するときは、特定価格として求めなければならない。
- ロ 対象不動産（更地）の存する近隣地域は戸建住宅地域であり、その標準的使用が戸建住宅としての敷地利用であると判定した場合は、対象不動産の最有効使用は、戸建住宅としての敷地利用と判定しなければならない。
- ハ 事業用不動産（ホテル等の宿泊施設や病院・有料老人ホーム等の医療・福祉施設など）は、収益性が当該事業の経営の動向に強く影響を受けるという特性を有しており、通常の使用能力を持つ人が採用するであろうと考えられる使用方法や、使用収益が将来相当の期間にわたって持続し得る使用方法には該当しないので、このような使用方法を最有効使用として判定してはならない。
- ニ 最有効使用の判定及びその理由については、鑑定評価報告書に記載しなければならない。
- ホ 対象不動産の類型は、貸家及びその敷地である。最有効使用の判定において、現実の建物を取り壊す場合の経済価値を把握する際、単に建物の取壊し費用のみならず、賃借人の立退きに要する費用等を勘案しなければならない。

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

正解 (3)

イ 正しい。

投資対象資産としての不動産の取得時又は保有期間中の価格を求める鑑定評価については、資産流動化計画等により投資家に開示される対象不動産の運用方法を所与とするが、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。

投資対象資産としての不動産の取得時又は保有期間中の価格を求める鑑定評価については、上記鑑定評価目的の下で、資産流動化計画等により投資家に開示される対象不動産の運用方法を所与とするが、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。なお、投資法人等が投資対象資産を譲渡するとき  
に依頼される鑑定評価で求める価格は正常価格として求めることに留意する必要がある。

投資法人等が計画している運用方法は、必ずしも対象不動産の最有効使用と一致するものではないので、正常価格の前提となる市場の合理的と考えられる条件のうち、「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」を満たさない可能性がある。また基準各論第1章第

4節Ⅰに規定している投資採算価値を表す価格を求める鑑定評価の手法は、標準的な投資期間に得られる収益に基づいて価格判断を行うためのものであり、必ずしも対象不動産の正常価格を求める場合の考え方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、投資法人等が開示する運用方法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(実務指針 93 頁)。

投資法人等が投資対象資産として不動産の取得時又は保有期間中の価格を求めるための鑑定評価を行う場合、業務の目的と範囲等の確定における価格の種類は、価格形成要因の分析等の結果により、特定価格となる場合もあれば、正常価格となる場合もある (証券化実務指針 14 頁)。

#### ロ 誤り。

対象不動産(更地)の規模によっては、標準的使用の用途と異なる用途の可能性が考えられるので、この場合には、その用途に対応した個別的要因の分析を行った上で最有効使用を判定すること。

不動産の最有効使用の判定に当たっては、次の事項に留意すべきである。

(中略)

(4) 個々の不動産の最有効使用は、一般に近隣地域の地域の特性の制約下にあるので、個別分析に当たっては、特に近隣地域に存する不動産の標準的使用との相互関係を明らかにし判定することが必要であるが、対象不動産の位置、規模、環境等によっては、標準的使用の用途と異なる用途の可能性が考えられるので、こうした場合には、それぞれの用途に対応した個別的要因の分析を行った上で最有効使用を判定すること。

#### ハ 誤り。

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る事業採算性の観点から、事業の現状と動向に十分留意して最有効使用の判定を行わなければならない。

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

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。

ニ 正しい。

最有効使用の判定及びその判定の理由は、鑑定評価報告書の記載事項である。

建物及びその敷地に係る鑑定評価における最有効使用の判定の記載は、建物及びその敷地の最有効使用のほか、その敷地の更地としての最有効使用についても記載しなければならない。

ホ 正しい。

貸家及びその敷地の最有効使用の判定において、現実の建物を取り壊す場合、建物の解体による発生材料の価格、取壊し除去等に必要経費、賃借人の立退きに要する費用等を勘案する。

対象不動産が貸家及びその敷地のとき、依頼目的が売買の参考であれば、売主又は買主が、自己の責任と負担において賃借人を退去させ、建物を取壊す場合の市場価値を把握することが可能な場合がある。

貸家及びその敷地は、賃借人が一人又は一社の場合又は賃借人が複数の場合があること、貸家及びその敷地の属する用途的地域の種別の相違により、その所有者及び賃借人の属性並びに建物の形態が異なることなどに留意する必要がある。

〔問題 17〕 鑑定評価手法の適用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 一般的要因は、一般経済社会における不動産のあり方に影響を与える要因であるため、取引事例等の収集、選択から試算価格の判定に至る手順においては、地域要因及び個別的要因を活用すべきであり、一般的要因は活用できない。
- ロ 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ついて収集した取引事例の大部分が特殊な事情により取引価格に影響を受けており、当該取引事例のみでは鑑定評価を適切に行うことができない場合には、近隣地域の周辺地域に存する不動産に係る取引事例を選択することもある。
- ハ 原価法は、対象不動産が土地のみである場合においても、対象不動産が最近において造成された埋立地等で再調達原価を適切に求めることができるときは、適用することができる。
- ニ 取引事例比較法において収集した事例が同族会社間の取引であった場合、価格水準が適正だと判断できたとしても、特殊事情があるものとして採用できない。
- ホ 文化財の指定を受けた建物及びその敷地等の一般的に市場性を有しない不動産についても、収益性からの検証が必要であることから、収益還元法を適用すべきである。

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

正解 (3)

イ 誤り。

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、鑑定評価手法の適用における各手順において常に考慮されるべきものであり、価格判定の妥当性を検討するために活用しなければならない。

ロ 正しい。

取引事例等の選択要件としてあげられている、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取引事例等を選択する場合とは、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ついて収集した取引事例等の大部分が特殊な事情による影響を著しく受けていることその他の特別な事情により当該取引事例等のみによっては鑑定評価を適切に行うことができないと認められる場合をいう。

ハ 正しい。

原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができる。



土地の場合、たとえば山林を切り開いて造成された宅地とか原野を開墾して造られた農地のように土地の再調達には、この例のような林地とか原野に相当する土地がなければならない(ただし、公有水面埋立や干拓のような場合にはこれがないので、漁業補償や免許料がこの素材となる土地の取得原価に相当する(解説 86 頁、87 頁)。

土地区画整理法 131 条(公有水面の取扱)では、「公有水面埋立法第二条第一項に規定する免許を受けた者がある場合においては、土地区画整理法の規定の適用については、その免許に係る水面を宅地とみなし、その者を宅地の所有者とみなす」と規定されている。

素材となる土地の標準的な取得原価(素地価格)は、取引事例比較法及び収益還元法により求めることになるが、その素地価格は地目転換を伴うものである。

取引事例は、利用目的に類似性があり、かつ、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存する素地の取引事例を選択するものとする。

また、次式によって有効宅地化率を判定することが必要である(中間報告、建議参照)。

$$\text{有効宅地化率} = 1 - \frac{\text{造成後の公共用地面積} - \text{既存の公共用地面積}}{\text{開発区域の総面積} - \text{既存の公共用地面積}}$$

## 二 誤り。

同族会社間における中間利益の取得を目的とした取引は、減額すべき特殊な事情に該当するものとなるが、適正な価格水準での取引は、事情補正を要する特殊な事情に該当するものではない。

取引事例等に係る取引等が特殊な事情を含み、これが当該取引事例等に係る価格等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。

(1) 現実に成立した取引事例等には、不動産市場の特性、取引等における当事者双方の能力の多様性と特別の動機により売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情が存在する場合もあるので、取引事例等がどのような条件の下で成立したものであるかを資料の分析に当たり十分に調査しなければならない。

(2) 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。

事情補正を要する特殊な事情を例示すれば、次のとおりである。

ア 補正に当たり減額すべき特殊な事情

(中略)

(ウ) 業者又は系列会社間における中間利益の取得を目的として取引が行われたとき。

(以下略)

## ホ 誤り。

収益還元法は、文化財の指定を受けた建造物等の一般的に市場性を有しない不動産以外のものには基本的にすべて適用すべきものであり、自用の不動産といえども賃貸を想定することにより適用されるものである。

〔問題 18〕 原価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) 対象不動産が一般的な戸建住宅で、建設資材、工法等の変遷により、対象不動産の再調達原価を求めることが難しい場合は、対象となる戸建住宅と同等の有用性を持つものに置き換えて求めた原価である置換原価を再調達原価とみなすことができる。
- (2) 価格時点において対象建物の増改築が完了していない場合には、対象確定条件を設定しても、増改築を前提とした建物の再調達原価を査定することはできない。
- (3) 建物及びその敷地の評価に関し、対象不動産が再調達原価を把握できない既成市街地に存する等の理由で、土地の再調達原価を適切に求めることができない場合については、原価法を適用することはできない。
- (4) 再調達原価を求める方法には直接法及び間接法があり、原則としてこれらの手法を併用しなければならない。
- (5) マンション需要が大規模マンションに集中している地域で、対象不動産が超高層の大規模マンションに囲まれる小規模な低層マンションの場合、対象不動産は付近の大規模マンションに比べて市場性が減退するが、減価修正において、このような市場性の減退については考慮する必要がない。

正解 (1)

(1) 正しい。

再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいう。

なお、建設資材、工法等の変遷により、対象不動産の再調達原価を求めることが困難な場合には、対象不動産と同等の有用性を持つものに置き換えて求めた原価（置換原価）を再調達原価とみなすものとする。

(2) 誤り。

造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（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場合の鑑定評価を未竣工建物等鑑定評価という。

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。

増改築等実施後の建物の再調達原価は、当該状況を所与として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、増改築等の部分については取替後の再調達原価を用いて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（小規模修繕・補修等）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（取替・増築・改築等）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（実務指針 118 頁）。

(3) 誤り。

建物及びその敷地の再調達原価は、まず、土地の再調達原価（再調達原価が把握できない既成市街地における土地にあつては取引事例比較法及び収益還元法によって求めた更地の価格に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額）又は借地権の価格に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額を求め、この価格に建物の再調達原価を加算して求めるものとする。

(4) 誤り。

再調達原価を求める方法には、直接法及び間接法があるが、収集した建設事例等の資料としての信頼度に応じていずれかを適用するものとし、また、必要に応じて併用するものとする。

(5) 誤り。

不動産とその付近の不動産との比較における市場性の減退は経済的要因として、分析検討が行われる

減価修正を行うに当たっては、減価の要因に着目して対象不動産を部分的かつ総合的に分析検討し、減価額を求めなければならない。

(1) 減価の要因

減価の要因は、物理的要因、機能的要因及び経済的要因に分けられる。

(中略)

③ 経済的要因

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。

〔問題 19〕 建物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 重要文化財の指定を受けた建物で、その敷地と一体としては市場性を有せず、特殊価格として建物価格を求める場合には、積算価格を標準として決定するが、再調達原価については、旧来の建設資材、工法等による建築に存在意義がある場合があるので、安易に置換原価としてはならない。
- ロ 建物の評価に当たって、複合不動産をもとに建物に帰属する額を配分する場合には、割合法と控除法を併用しなければならない。
- ハ 建物の評価について、既存部分が木造住宅で増築部分が鉄骨造の事務所など、対象不動産が一体で利用されている場合は、構成部位ごとの劣化状態や利用状況にかかわらず、木造の住宅部分も鉄骨造の事務所部分も経済的残存耐用年数は同じになる。
- ニ 建物の各用途に共通する個別的要因としては、「建築の年次」、「面積、高さ、構造、材質等」、「設計、設備等の機能性」、「施工の質と量」、「耐震性、耐火性等建物の性能」、「維持管理の状態」等があるが、市場参加者が取引等に際して着目するであろう個別的要因は、建物の用途毎に異なることに留意する必要がある。
- ホ 大規模なショッピングセンターの評価については、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になることから、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も留意する必要がある。

- (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。

置換原価は、対象不動産が住宅のような一般性のある建築物について有用である。ただし、神社、仏閣等のように特殊建築物等については、特殊な工法や資材がそれ自体として存在意義を有する場合もあり、こうした場合には安易に置換原価を求めることは適切ではないことに留意すべきである（実務指針 117 頁）。

建物及びその敷地が一体として市場性を有しない場合における建物のみの鑑定評価は、一般に特殊価格を求める場合に該当するものであり、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のうち建物について、その保存等に主眼をおいて行うものであるが、この場合における建物の鑑定評価額は、積算価格を標準として決定するものとする。

## ロ 誤り。

対象不動産の特性に応じて割合法と控除法を適切に適用しなければならない。

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のみの鑑定評価は、その敷地と一体化している状態を前提として、その全体の鑑定評価額の内訳として建物について部分鑑定評価を行うものである。

この場合における建物の鑑定評価額は、複合不動産価格をもとに建物に帰属する額を配分して求めた価格を標準として決定することもできる。

複合不動産価格をもとに建物に帰属する額を配分する方法は、「1.(2)建付地について」で述べる方法に準ずるものとする。

### (2) 建付地について

複合不動産価格をもとに敷地に帰属する額を配分する方法には主として次の二つの方法があり、対象不動産の特性に応じて適切に適用しなければならない。

#### ① 割合法

割合法とは、複合不動産価格に占める敷地の構成割合を求めることができる場合において、複合不動産価格に当該構成割合を乗じて求める方法である。

#### ② 控除法

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。

## ハ 誤り。

建物を構成する部分(既存部分と増築部分)ごとに考慮すべき減価の要因が異なるので、経済的残存耐用年数は同じにならない。

対象不動産が二以上の分別可能な組成部分により構成されていて、それぞれの経過年数又は経済的残存耐用年数が異なる場合に、これらをいかに判断して用いるか、また、耐用年数満了時における残材価額をいかにみるかについても、対象不動産の用途や利用状況に即して決定すべきである。

## ニ 正しい。

市場参加者が取引等に際して着目するであろう個別的要因は、建物の用途(住宅、区分所有建物、事務所ビル、商業施設、物流施設)毎に異なる。

建物の各用途に共通する個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

1. 建築(新築、増改築等又は移転)の年次
2. 面積、高さ、構造、材質等
3. 設計、設備等の機能性
4. 施工の質と量
5. 耐震性、耐火性等建物の性能
6. 維持管理の状態
7. 有害な物質の使用の有無及びその状態
8. 建物とその環境との適合の状態

## 9. 公法上及び私法上の規制、制約等

なお、市場参加者が取引等に際して着目するであろう個別的要因が、建物の用途毎に異なることに留意する必要がある。

留意事項で、市場参加者の属性を居住用不動産と業務用不動産に区分している。

居住用不動産は、建て替えを除く注文住宅、分譲住宅、分譲マンション、中古住宅、中古マンションなどに分類される。国土交通省の住宅市場動向調査結果をもとにすれば、需要者層（主に世帯主）は、農林漁業主、自営業、会社・団体役員、公務員、会社員・団体職員、派遣社員・短期社員、年金受給者、その他に分類されるとともに一次取得者（初めて住宅を取得した世帯）、二次取得者（2回目以上の取得となる世帯）に区分される。

供給者層は、一次取得した既存住宅等の放出の場合は前述の取得者であり、新規の居住用不動産の供給は、主として不動産業者、建設業者等であろう。

業務用不動産の業種は、①農業、林業、②漁業、③鉱業、採石業、砂利採取業、④建設業、⑤製造業、⑥電気・ガス・熱供給・水道業、⑦情報通信業、⑧運輸業、郵便業、⑨卸売業、小売業、⑩金融業、保険業、⑪不動産業、物品賃貸業、⑫学術研究、専門・技術サービス業、⑬宿泊業、飲食サービス業、⑭生活関連サービス業、娯楽業、⑮教育、学習支援業、⑯医療、福祉、⑰複合サービス事業、⑱サービス業（他に分類されないもの）、⑲公務（他に分類されるものを除く）などに分類（総務省 日本標準産業分類 一般原則による。）され、法人か個人かの別を含めて業態も異なる。

市場参加者が取引等に際して着目するであろう個別的要因が、建物の用途毎に異なるということは、以上のような市場参加者及び業種などをもとに把握する内容である。

### ホ 正しい。

商業施設について特に留意すべき個別的要因の例示である。

建物の用途毎に特に留意すべき個別的要因を例示すれば、次のとおりである。

（中略）

#### ③ 商業施設

各階の床面積、天井高等に留意する必要がある。特に、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。

〔問題 20〕 取引事例比較法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 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て、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が、この手法で採用する事例は成約事例であることから、売り希望価格や買い希望価格を示した成約前の募集事例は収集する必要がない。
- ロ 取引事例は、不動産の利用目的、不動産に関する価値観の多様性、取引の動機による売主及び買主の取引事情等により各々の取引について考慮されるべき点が異なってくるが、不動産の取引価格は一定の水準に集約されるので、取引当事者の属性については考慮する必要がない。
- ハ 対象不動産の最有効使用はマンション敷地で、近隣地域の標準的使用が戸建住宅敷地の場合、マンション敷地の取引事例を多数収集することが有効である。
- ニ 競売、公売等において価格が成立した取引事例については、事情補正を要する場合がある。
- ホ 地域要因及び個別的要因の比較については、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わなければならない。

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

正解 (5)

イ 誤り。

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が、その有効性を高めるため、取引事例はもとより、売り希望価格、買い希望価格、精通者意見等の資料を幅広く収集するよう努めるものとする。

なお、これらの資料は、近隣地域等の価格水準及び地価の動向を知る上で十分活用し得るものである。

ロ 誤り。

取引事例は、不動産の利用目的、不動産に関する価値観の多様性、取引の動機による売主及び買主の取引事情等により各々の取引について考慮されるべき視点が異なってくる。したがって、取引事例に係る取引事情を始め取引当事者の属性（市場参加者の属性に同じ。）及び取引価格の水準の変動の推移を慎重に分析しなければならない。

ハ 正しい。

対象不動産の個別性のために近隣地域（戸建住宅地域）の制約の程度が著しく小さいと認められ対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合、同一需給圏内の代替競争不動産に係る取引事例を多数収集する。この場合において選択する同一需給圏内の代替競争不動産に係る

取引事例等は、次に掲げる要件に該当するものでなければならない。

- (ア) 対象不動産との間に用途、規模、品等等からみた類似性が明確に認められること。
- (イ) 対象不動産の価格形成に関して直接に影響を与えていることが明確に認められること。

## 二 正しい。

補正に当たり減額又は増額すべき特殊な事情の一つに、競売、公売等において価格が成立したときがある。

競売においては、競売手続に随伴する減価要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほか物件の内部の確認が直接できないこと、対象不動産の引渡しを受けるためには法定の手続をとらなければならない場合があること等）を売却基準価額に反映させる目的で、一般の不動産市場における売却可能な価格を算出した後（市場性修正を施した後）に競売市場修正を行う。

公売財産は、国税局又は税務署が差し押さえた財産のうち、公売公告により売却する旨を公告されている財産をいう。公売財産が不動産である場合、国は引渡しの義務を負わないので、不動産の明渡しは、買受人が行う。公売においては、買受代金を買受代金納付期限までに一括で納付しなければならない。国は、公売財産を現況有姿で売却するので、公売財産については瑕疵担保責任を負わない。公売財産の所有者も同様である。このように公売においても、公売手続に随伴する修正要因がある。

事情補正の必要性の有無及び程度の判定に当たっては、多数の取引事例等を総合的に比較対照の上、検討されるべきものであり、事情補正を要すると判定したときは、取引が行われた市場における客観的な価格水準等を考慮して適切に補正を行わなければならない。

事情補正を要する特殊な事情を例示すれば、次のとおりである。

中略

### ウ 補正に当たり減額又は増額すべき特殊な事情

- (ア) 金融逼迫、倒産時における法人間の恩恵的な取引又は知人、親族間等人間関係による恩恵的な取引が行われたとき。
- (イ) 不相応な造成費、修繕費等を考慮して取引が行われたとき。
- (ウ) 調停、清算、競売、公売等において価格が成立したとき。

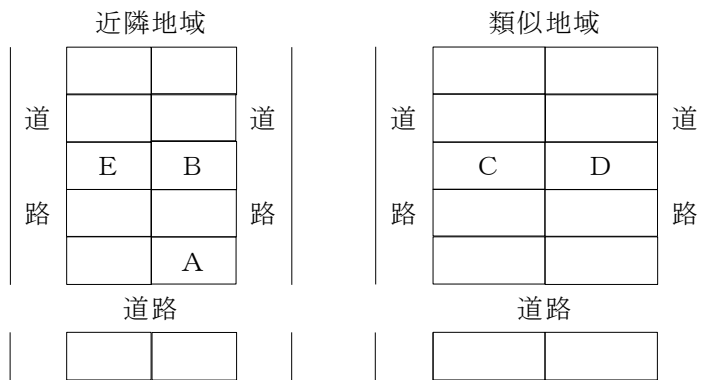
## ホ 誤り。

取引事例比較法における地域要因の比較及び個別的要因の比較は、次のようになっている。

- (1) 取引事例に係る不動産が同一需給圏内の類似地域等に存するもの又は同一需給圏内の代替競争不動産である場合においては、近隣地域と当該事例に係る不動産の存する地域との地域要因の比較及び対象不動産と当該事例に係る不動産との個別的要因の比較を行う。
- (2) 取引事例に係る不動産が近隣地域に存するものである場合においては、対象不動産と当該事例に係る不動産との個別的要因の比較を行う。
- (3) 以上の(1)、(2)のほか地域要因及び個別的要因の比較については、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方法がある。

個別的要因が標準的な土地を設定して行う方法は次のとおり。





対象不動産がA、近隣地域の取引事例がE、類似地域の取引事例がC。

近隣地域、類似地域の道路はいずれも幅員6m公道とする。

対象不動産Aの面積150㎡、取引事例Eの面積150㎡。

近隣地域の標準的な画地はB（面積150㎡）。

類似地域の取引事例Cの面積180㎡。類似地域の標準的な画地はD（面積180㎡）。

近隣地域、類似地域に係る規制は、いずれも第一種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%、準防火地域、高さの限度10m。

近隣地域の標準的使用は戸建住宅の敷地、対象不動産Aの最有効使用も戸建住宅の敷地。

類似地域も同じ。

対象不動産Aは角地、類似地域の取引事例Cは西側道路に接面する中間画地。

この場合、次の順序で地域要因、個別的要因の比較を行う。

(1) 近隣地域に標準的な画地（東側道路に接面する中間画地B・面積150㎡）を設定する。

(2) 類似地域に標準的な画地（東側道路に接面する中間画地D・面積180㎡）を設定する

取引事例Cの個別的要因（西側道路）を、取引事例Cの存する地域の標準的な画地D（東側道路接面）に合致したものに補正する（事例地の個別的要因の標準化補正）。

接面する道路の方位の相違により、東接面を100とした場合、西側、南側、北側でそれぞれ建物の配置、居住の快適性で格差が生ずる。

取引事例の個別的要因の標準化補正は、取引価格が当該不動産の個別的要因を反映し、しかも個々の不動産の最有効使用が当該地域の地域的特性の制約下にあるものであるから、その個別的要因をその属する地域内において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものである標準的使用の土地に合致したものに補正するために行うものである（中間報告）。

(3) 近隣地域の標準的な画地Bと、類似地域の標準的な画地Dとの間で地域要因の比較を行い、近隣地域の標準的な画地Bの価格を求める。

標準的な画地Bに近隣地域における標準的使用（価格水準）が現われる。

(4) 近隣地域における標準的な画地Bと対象不動産Aとの間において個別的要因の比較（中間画地と角地の比較）を行う。

具体的には価格時点における画地条件（間口、奥行、形状、接面道路の方位など）を所与として、建ぺい率、容積率、形態規制等による建築可能空間及び当該可能空間における建物の配置などを対象不動産Aと標準的な画地Bとの間で比較を行う。

近隣地域の取引事例Eについては、基準で規定しているように、対象不動産Aとの間で個別的要因の比較を行うか、接面道路の方位（西）を東道路接面の標準的な画地Bに標準化補正

を行い、近隣地域における標準的な画地Bと対象不動産Aとの間において個別的要因の比較(中間画地と角地の比較)を行う。

〔問題 21〕 下記の説明文は、DCF 法を適用する際の割引率を求める方法の 1 つである「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」についての、不動産鑑定評価基準運用上の留意事項の記載である。次のイからホ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。

この方法で比較の対象となる金融資産の利回りとしては、一般に  が用いられる。また、不動産の個別性として加味されるものには、投資対象としての , , 管理の , 資産としての安全性があり、それらは自然災害等の発生や土地利用に関する計画及び規制の変更によってその価値が変動する可能性が高いこと、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、 について専門的な知識と経験を必要とするものであり管理の良否によっては得られる収益が異なること、特に土地については一般に滅失することがないことなどをいう。

- |     |   |             |   |        |   |      |
|-----|---|-------------|---|--------|---|------|
| (1) | イ | 5 年物国債の利回り  | ロ | 危険性    | ハ | 非流動性 |
|     | ニ | 多様性         | ホ | 賃貸収支管理 |   |      |
| (2) | イ | 10 年物国債の利回り | ロ | 永続性    | ハ | 非代替性 |
|     | ニ | 多様性         | ホ | 賃貸経営管理 |   |      |
| (3) | イ | 10 年物国債の利回り | ロ | 危険性    | ハ | 非流動性 |
|     | ニ | 困難性         | ホ | 賃貸収支管理 |   |      |
| (4) | イ | 5 年物国債の利回り  | ロ | 永続性    | ハ | 非代替性 |
|     | ニ | 多様性         | ホ | 賃貸収支管理 |   |      |
| (5) | イ | 10 年物国債の利回り | ロ | 危険性    | ハ | 非流動性 |
|     | ニ | 困難性         | ホ | 賃貸経営管理 |   |      |

#### 正解 (5)

この方法で比較の対象となる金融資産の利回りとしては、一般に  が用いられる。

また、不動産の個別性として加味されるものには、投資対象としての , , 管理の , 資産としての安全性があり、それらは自然災害等の発生や土地利用に関する計画及び規制の変更によってその価値が変動する可能性が高いこと、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、 について専門的な知識と経験を必要とするものであり管理の良否によっては得られる収益が異なること、特に土地については一般に滅失することがないことなどをいう。

〔問題 22〕 賃料を求める場合の一般的留意事項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 賃料の鑑定評価において、賃料の算定の期間及び支払の時期に係る条件並びに権利金、敷金、保証金等の一時金の授受に関する条件が付されて支払賃料を求めることを依頼された場合、実質賃料とともに、その一部である支払賃料も求めることができる。
- ロ 建物及びその敷地の一部の賃貸借に当たって、水道光熱費、清掃・衛生費、冷暖房費等がいわゆる付加使用料、共益費等の名目で支払われている場合があるが、これらは賃料に相当する部分が含まれている場合がある。
- ハ 賃貸借契約締結に当たって一時金が授受される場合における支払賃料は、実質賃料から、当該一時金について賃料の預り金的性格を有する一時金の運用益及び償却額並びに前払的性格を有する一時金の運用益を控除して求める。
- ニ 鑑定評価によって求める賃料の算定の期間は、建物及びその敷地の賃料にあつては1月を単位とし、土地にあつては1年を単位とする。
- ホ 継続賃料を求める場合、賃貸借契約当事者間で現行賃料を合意しそれを適用した時点以降において、公租公課、土地及び建物価格、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の変動等のほか、賃貸借等の契約の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容を総合的に勘案し、契約当事者間の公平に留意の上決定する。

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

正解 (2)

イ 正しい。

賃料を求める場合の一般的留意事項である。

賃料の鑑定評価は、対象不動産について、賃料の算定の期間に対応して、実質賃料を求めることを原則とし、賃料の算定の期間及び支払いの時期に係る条件並びに権利金、敷金、保証金等の一時金の授受に関する条件が付されて支払賃料を求めることを依頼された場合には、実質賃料とともに、その一部である支払賃料を求めることができるものとする。

ロ 正しい。

慣行上、建物及びその敷地の一部の賃貸借に当たって、水道光熱費、清掃・衛生費、冷暖房費等がいわゆる付加使用料、共益費等の名目で支払われる場合もあるが、これらのうちには実質的に賃料に相当する部分が含まれている場合があることに留意する必要がある。

賃料は、建物の賃貸借において、建物（及びその敷地）の使用の対価として、賃借人から賃貸人に支払われる金銭であるのに比べ、共益費は厳密に定まっているわけではない。

一般的には、ビル管理に要する諸費用、共用部分に関する付加使用料、テナント、または区分所有者ごとに分別することが難しい付加使用料等を年間で積上計算し、専有面積当たりの月割でテナントまたは区分所有者に賦課される費用、また、貸ビルを部分貸しする場合には、共有部分にかかる諸費用である。

## ハ 誤り。

契約に当たって一時金が授受される場合における支払賃料は、実質賃料から、当該一時金について賃料の前払的性格を有する一時金の運用益及び償却額並びに預り金的性格を有する一時金の運用益を控除して求めるものとする。

留意事項では、宅地の賃貸借契約等に関連して、借地権者から借地権設定者へ支払われる一時金について規定している。

宅地の賃貸借契約等に関連して、借地権者から借地権設定者へ支払われる一時金には、一般に、(ア) 預り金的性格を有し、通常、保証金と呼ばれているもの、(イ) 借地権の設定の対価とみなされ、通常、権利金と呼ばれているもの、(ウ) 借地権の譲渡等の承諾を得るための一時金に分類することができる。これらのほか、定期借地権に係る賃貸借契約等においては、賃料の前払的性格を有し、通常、前払地代と呼ばれているものがある。

宅地の賃貸借契約等に関連して、借地権者から借地権設定者へ支払われる一時金は、賃貸借契約締結に際して支払われる一時金と賃貸借契約後将来見込まれる一時金に区分される。

### (1) 賃貸借契約締結に際して支払われる一時金

#### ① 預り金的性格を有し、通常、保証金と呼ばれているもの

保証金は、地代不払いや建物撤去不履行の際の担保などとして收受し、原則返還を要する一時金をいう

預り金的性格を有する保証金は、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<sup>24</sup>(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 保証金という名目で、借地人から地主に預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 定期借地権にかかる鑑定評価の方法等の検討 38 頁)。

#### ② 借地権の設定の対価とみなされ、通常、権利金と呼ばれているもの

権利金は、借地権設定の対価として收受し、返還を要しない一時金をいう。

定期借地権の設定においても、権利金の授受が行われることがある。しかし、普通借地権の場合と異なり、借地期間満了時時確実に土地が地主に返還されることとなるため、一般に、普通借地権の場合と比較して権利金の額は少額となる傾向がみられる。

権利金が、更地又は建付地の価格に対する一定の割合で成立する慣行のある地域においては、借地権価格を構成する要素ともなり得るため、留意する必要がある（国土交通省 定期借地権にかかる鑑定評価の方法等の検討 39 頁、40 頁）。

### ③ 前払地代

定期借地権の設定に当たって、借地権者が借地権設定者に対して契約期間にわたる賃料の一部を一括して前払いする場合には、賃料の残額月払いと区別して、これを前払賃料として明確にする必要がある。

前払賃料について定めた定期借地権設定契約書の書式例

（書式）契約期間にわたる賃料の一部を一括前払いし、賃料の残額月払いと併用する場合（前払賃料）

第 X 条 乙は、本件土地の賃料の前払い（以下「前払賃料」という）として〇〇〇円を、本契約が成立したときに甲が指定する金融機関口座に振り込むことにより、甲に対して一括して支払わなければならない。

2 前払賃料は、〇条に定める契約期間（〇〇年）にわたる賃料の一部に均等に充てるものとし、その毎月の充当額（以下「前払賃料の月額換算額」という）は〇〇〇円（前払賃料÷契約期間（ヶ月））とする。

この書式例に準拠した契約に基づき支払われる前払賃料の税法上の取扱いは、原則として、借地権者である法人又は個人は、前払賃料を「前払費用」として計上し、当該事業年度又は当該年分の賃料に相当する金額を損金の額又は必要経費の額に算入することとなる。

一方で、借地権設定者である法人又は個人は、前払賃料を「前受収益」として計上し、当該事業年度又は当該年分の賃料に相当する金額を益金の額又は収入金額に算入することとなる。（平成 16 年 12 月 16 日定期借地権の賃料の一部又は全部を前払いとして一括して授受した場合における税務上の取扱いについての国土交通省土地・水資源局長の照会、平成 17 年 1 月 7 日国税庁課税部長の回答）

## (2) 賃貸借契約締結後将来見込まれる一時金

### ① 更新料

普通借地契約の更新をする時期に、更新の対価として、更新料の支払いについて地主と借地人とで協議がなされ、その結果、更新料として借地の目的となっている更地価格あるいは借地権価格を基準として数パーセントの金銭の支払いがされることがある。

定期借地権は更新がないため、更新料の授受はない。

### ② 譲渡承諾料（名義変更料）

借地権が賃借権である借地権付建物の売買において、地主の承諾を得る場合の譲渡承諾料である。

定期借地権付分譲マンションで、その譲渡に当たって地主の承諾を不要とする特約が締結されている場合には、譲渡承諾料（名義変更料）は発生しない。

### ③ 条件変更承諾料、増改築承諾料

借地上の建物の建替承諾料については、土地賃貸人と借地人の交渉結果や借地非訟手続での裁判所の判断が蓄積されており、一般的な水準が形成されている。

主に東京地裁借地非訟部（民事 22 部）の運用状況からみると、借地上の建物増改築、再築承

諾料は、更地価格の3%から5%である。

定期借地権は、建物再築による借地期間の延長がないため、そもそも建替承諾料・増改築承諾料の授受は想定されていないが、法改正で事業用定期借地権の存続期間が50年未満まで延長になったことにより、これまでよりも社会経済情勢の変化や地域要因の変動の影響を受けることになり、契約当事者の意思によっては建替えや増改築を行うケースも考えられる。また、法17条（借地条件の変更及び増改築の許可）の適用は排除されていないことから、これらの一時金の授受に関する市場慣行の推移について、引き続き注視する必要がある（国土交通省 定期借地権にかかる鑑定評価の方法等の検討41頁）。

## 二 誤り。

鑑定評価によって求める賃料の算定の期間は、原則として、宅地並びに建物及びその敷地の賃料にあつては1月を単位とし、その他の土地にあつては1年を単位とするものとする。

## ホ 正しい。

継続賃料を求める場合の一般的留意事項である。

継続賃料の鑑定評価額は、現行賃料を前提として、契約当事者間で現行賃料を合意しそれを適用した時点（「直近合意時点」という。）以降において、公租公課、土地及び建物価格、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の変動等のほか、賃貸借等の契約の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容を総合的に勘案し、契約当事者間の公平に留意の上決定するものである。

〔問題 23〕 継続賃料を求める鑑定評価の手法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 差額配分法は、対象不動産の経済価値に即応した適正な継続賃料と実際実質賃料又は実際支払賃料との間に発生している差額について、その差額のうち賃貸人等に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実質賃料又は実際支払賃料に加減して試算賃料を求めるものである。
- ロ 差額配分法を適用する場合において、差額配分については賃貸人等に帰属する部分を適切に判定しなければならないが、判定するに当たっ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原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。
- ハ 利回り法を適用する場合において、継続賃料利回りは、価格時点における基礎価格に対する純賃料の割合を踏まえ、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、期待利回り、契約締結時及びその後の各賃料改定時の利回り、基礎価格の変動の程度、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における対象不動産と類似の不動産の賃貸借等の事例又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等の事例における利回りを総合的に比較考量して求める。
- ニ スライド法を適用する場合において、変動率は、直近合意時点から価格時点までの間における経済情勢等の変化に即応する変動分を表すものであり、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、土地及び建物価格の変動、物価変動、所得水準の変動等を示す各種指数や整備された不動産インデックス等を総合的に勘案して求める。
- ホ 賃貸事例比較法を適用する場合において、試算賃料を求めるに当たっては、継続賃料固有の価格形成要因の比較を適切に行うことに留意しなければならない。

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

正解 (4)

イ 誤り。

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間に発生している差額である。

差額配分法は、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間に発生している差額について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち賃貸人等に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実質賃料又は実際支払賃料に加減して試算賃料を求める手法である。



ロ 正しい。

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を要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。

ハ 誤り。

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る。

利回り法は、①基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。

継続賃料利回りは、②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、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、期待利回り、契約締結時及びその後の各賃料改定時の利回り、③基礎価格の変動の程度、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における対象不動産と類似の不動産の賃貸借等の事例又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等の事例における利回りを総合的に比較考量して求めるものとする。

①価格時点の基礎価格（原価法及び取引事例比較法で求める。）

②直近合意時点の基礎価格（原価法及び取引事例比較法で求める。）

鑑定評価を行う時点を基準にすれば、過去時点の鑑定評価である。

③直近合意時点の基礎価格から価格時点の基礎価格の変動

ニ 正しい。

変動率は、直近合意時点から価格時点までの間における経済情勢等の変化に即応する変動分を表すものであり、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、土地及び建物価格の変動、物価変動、所得水準の変動等を示す各種指数や整備された不動産インデックス等を総合的に勘案して求めるものとする。

ホ 正しい。

継続賃料を求める鑑定評価手法である賃貸事例比較法は、新規賃料に係る賃貸事例比較法に準じて試算賃料を求める手法である。試算賃料を求めるに当たっては、継続賃料固有の価格形成要因の比較を適切に行うことに留意しなければならない。

〔問題 24〕 鑑定評価の手順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 専門職業家としての注意を尽くしてもなお対象不動産の価格形成に重大な影響を与える土壤汚染に係る要因が十分に判明しない場合には、原則として他の専門家が行った調査結果等を活用することが必要であるが、依頼者の事情による制約がある場合には、依頼者の同意を得て、調査範囲等条件を設定して鑑定評価を行うこともできる。
- ロ 鑑定評価に当たっては、まず、対象不動産、価格時点及び価格又は賃料の種類を確定しなければならないが、鑑定評価の依頼目的に疑義がある場合に限り、依頼が必要となった背景についても依頼者に確認する必要がある。
- ハ 鑑定評価額の決定において、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おいて土地の正常価格を求めるときには、公示価格を規準としなければならない。
- ニ 試算価格の調整とは、鑑定評価の複数の手法により求められた各試算価格の再吟味を行い、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が、各試算価格に開差が生じている場合に限り、各試算価格が有する説得力に係る判断も行う必要がある。
- ホ 鑑定評価に関する業務の一部を再委託した場合の当該再委託先である不動産鑑定業者において、当該鑑定評価に関与した不動産鑑定士も関与不動産鑑定士となる。

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

正解 国土交通省の正解は(3)であるが、正しいものはハとホなので、問題 24 に正解はない。

イ 国土交通省の正解では、正しいものとなっている。

この問題は、基準第 8 章第 6 節をもとにしているが、依頼者の同意を得て、調査範囲等条件を設定することができるのは、調査範囲等条件を設定しても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限る(基準第 5 章第 1 節Ⅲ)。

依頼者の同意を得るだけで調査範囲等条件を設定して鑑定評価を行うことはできない。イは誤りである。

第 8 章第 6 節 資料の検討及び価格形成要因の分析

(中略)

価格形成要因について、専門職業家としての注意を尽くしてもなお対象不動産の価格形成に重大な影響を与える要因が十分に判明しない場合には、原則として他の専門家が行った調査結果等を活用することが必要である。ただし、依頼目的や依頼者の事情による制約がある場合には、依頼者の同意を得て、想定上の条件を設定して鑑定評価を行うこと若しくは調査範囲等条件を設定して鑑定評価を行うこと、又は自己の調査分析能力の範囲内で当該要因に係る価格形成上の影響の程度を推定して鑑定評価を行うことができる。この場合、想定上の条件又は調査範囲等条件を設定するためには条件設定に係る一定の要件を満たすことが必要であり、また、

推定を行うためには客観的な推定ができると認められることが必要である。

### 第5章第1節Ⅲ

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が存する場合、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件（以下「調査範囲等条件」という。）を設定することができる。ただし、調査範囲等条件を設定することができるのは、調査範囲等条件を設定しても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限る。

#### ロ 誤り。

疑義の有無にかかわらず、依頼が必要となった背景について依頼者に明瞭に確認する。

基準第8章第1節の「基本的事項を確定」という部分を「対象不動産、価格時点及び価格又は賃料の種類を確定」に変えているが、基準第8章第1節の段階では対象不動産は観念的に確定されているだけである。【問題9】イ解説参照。

### 第8章 鑑定評価の手順

#### 第1節 鑑定評価の基本的事項の確定

鑑定評価に当たっては、まず、鑑定評価の基本的事項を確定しなければならない。このため、鑑定評価の依頼目的、条件及び依頼が必要となった背景について依頼者に明瞭に確認するものとする。

#### ハ 正しい。

鑑定評価の手順のうち、鑑定評価額の決定に関する内容である。

基準第8章第1節から第8節で述べた手順を十分に尽した後、専門職業家としての良心に従い適正と判断される鑑定評価額を決定すべきである。

この場合において、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おいて土地の正常価格を求めるときは、公示価格を規準としなければならない。

#### 地価公示法

（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。

#### 地価公示法施行規則

（公示区域）

第一条 地価公示法（以下「法」という。）第二条第一項の国土交通省令で定める公示区域は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第二項に規定する都市計画区域及び土地取引が相当程度見込まれる区域（都市計画区域を除く。）で、国土交通大臣が定めるものとする。

2 国土交通大臣は、前項の規定により公示区域を定めたときは、これを告示しなければならない。

## ニ 誤り。

各試算価格の開差の有無にかかわらず、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が有する説得力の違いを適切に反映することにより試算価格の調整を行う。この場合において、特に、各試算価格の再吟味及び各試算価格が有する説得力に係る判断に留意する。

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

(中略)

### II 各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断

(以下略)

## ホ 正しい。

関与不動産鑑定士とは、当該不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の全員をいい、当該不動産の鑑定評価に関する業務の全部又は一部を再委託した場合の当該再委託先である不動産鑑定業者において当該不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士を含むものとする。

〔問題 25〕 鑑定評価の手順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 対象不動産の確認は、対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認に分けられ、実地調査、聴聞、公的資料の確認等によりの確に行う必要がある。
- ロ 物的確認を行うに当たっては、対象不動産について登記事項証明書等により登記又は登録されている内容とその実態との異同について把握する必要がある。
- ハ 同一不動産の再評価を行う場合において、過去に自ら内覧の実施を含めた実地調査を行ったことが内覧の全部又は一部の実施について省略できる場合の要件の1つであるが、過去に行った実地調査が関与不動産鑑定士以外の役割であった場合も当該要件に該当する。
- ニ 鑑定評価の手法の適用に当たっては、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にかかわらず、適用可能なすべての鑑定評価手法を適用しなければならない。
- ホ 鑑定評価の基本的事項の確定から試算価格又は試算賃料の調整までの手順を十分に尽した後、専門職業家としての良心に従い適正と判断される鑑定評価額を決定することにより、鑑定評価の手順は完結する。

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

正解 (1)

イ 正しい。

対象不動産の確認は、対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認に分けられ、実地調査、聴聞、公的資料の確認等により、的確に行う必要がある。

第1節 鑑定評価の基本的事項の確定

鑑定評価に当たっては、まず、鑑定評価の基本的事項を確定しなければならない。このため、鑑定評価の依頼目的、条件及び依頼が必要となった背景について依頼者に明瞭に確認するものとする。

(中略)

第4節 対象不動産の確認

対象不動産の確認に当たっては、第1節により確定された対象不動産についてその内容を明瞭にしなければならない。対象不動産の確認は、対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認に分けられ、実地調査、聴聞、公的資料の確認等により、的確に行う必要がある。

【問題 9】 イ解説参照。

## ロ 正しい。

対象不動産の物的確認に当たっては、土地についてはその所在、地番、数量等を、建物についてはこれらのほか家屋番号、建物の構造、用途等を、それぞれ実地に確認することを通じて、第1節により確定された対象不動産の存否及びその内容を、確認資料（第5節I参照）を用いて照合しなければならない。

また、物的確認を行うに当たっては、対象不動産について登記事項証明書等により登記又は登録されている内容とその実態との異同について把握する必要がある。

地番は、土地の一筆（土地登記簿上で一個の土地とされているもので、土地を数える単位。）ごとにつけられた番号のことである。地番での表記では、市、区、町、村、字に当たる地域によって地番区域が定められている。住居表示は建物を町名・街区符号・住居番号で表記する。

建物家屋番号は、法務局が不動産登記法上の建物に付する番号で、住居番号とは異なる。住居番号とは、住居表示に関する法律の規定に基づき市町村が付す番号である。建物家屋番号は建物の敷地の地番と同じ番号を付するのが原則である。

地番、建物家屋番号は目にみえるかたちで表示されているものではない。

## ハ 誤り。

内覧の全部又は一部の実施について省略することができるのは、同一の不動産の再評価を行う場合において、過去に自ら内覧の実施を含めた実地調査を行ったことがあり、かつ、当該不動産の個別的要因について、直近に行った鑑定評価の価格時点と比較して重要な変化がないと客観的に認められる場合である。

### (1) 対象不動産の物的確認について

対象不動産の確認に当たっては、原則として内覧の実施を含めた実地調査を行うものとする。

なお、同一の不動産の再評価を行う場合において、過去に自ら内覧の実施を含めた実地調査を行ったことがあり、かつ、当該不動産の個別的要因について、直近に行った鑑定評価の価格時点と比較して重要な変化がないと客観的に認められる場合は、内覧の全部又は一部の実施について省略することができる。

### (2) 実地調査について

同一の不動産の再評価を行う場合において内覧の全部又は一部の実施を省略した場合には、当該不動産の個別的要因に重要な変化がないと判断した根拠について記載する。

## ニ 誤り。

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を適切に反映した複数の鑑定評価の手法を適用する。

鑑定評価の手法の適用に当たっては、鑑定評価の手法を当該案件に即して適切に適用すべきである。この場合、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を適切に反映した複数の鑑定評価の手法を適用すべきであり、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等により複数の鑑定評価の手法の適用が困難な場合においても、その考え方をできるだけ参酌するように努めるべきである。

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を適切に反映した複数

の鑑定評価方式の考え方が適切に反映された一つの鑑定評価の手法を適用した場合には、当該鑑定評価でそれらの鑑定評価方式に即した複数の鑑定評価の手法を適用したものとみなすことができる。

#### ホ 誤り。

鑑定評価額を決定したときは、鑑定評価報告書を作成する。

不動産鑑定業者の代表者が不動産鑑定士の場合は、鑑定評価書の作成である。

鑑定評価の手順は、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いる。

〔問題 26〕 鑑定評価報告書に記載すべき事項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 正常価格を求めることができる不動産について、依頼目的に対応した条件により限定価格を求めた場合は、かっこ書きで正常価格である旨を付記してその額を併記しなければならないが、特殊価格は一般に市場性を有しない利用現況を前提に求めるものであり、正常価格を併記する必要はない。
- ロ 土壌汚染の有無及びその状態について、法令上の規制の有無及びその内容の調査のみを行うとする調査範囲等条件を設定した場合、限定された調査範囲により判明した事実を鑑定評価報告書に記載すれば足り、調査範囲等条件の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必要はない。
- ハ 大規模工場の底地評価で、大規模工場の底地の取引事例を確認できなかったことから、取引事例比較法の適用を断念した場合には、鑑定評価報告書にその理由を記載する必要がある。
- ニ 対象不動産に係る土壌汚染の調査報告書を活用した場合、他の専門家が調査した範囲及びその内容を明確に記載する必要があるが、土壌汚染の調査報告書については、必要に応じて、鑑定評価報告書に添付する。
- ホ 自ら実地調査を行った鑑定評価の再評価を行う場合において、内覧の全部又は一部の実施を省略したときは、内覧を省略した理由や当該不動産の個別的要因に重要な変化がないと判断した根拠について記載する必要がない。

- (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。

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。文化財等の一般的に市場性を有しない不動産については、正常価格は成立しないので、正常価格は併記できない。

正常価格又は正常賃料を求めることができる不動産について、依頼目的に対応した条件により限定価格、特定価格又は限定賃料を求めた場合は、かっこ書きで正常価格又は正常賃料である旨を付記してそれらの額を併記しなければならない。

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。



ロ 誤り。

調査範囲等条件の評価上の取扱いを記載しなければならない。

対象となる土壌汚染の有無及びその状態について、調査範囲等条件を設定しても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した理由、調査の範囲、鑑定評価上の取扱い（調査範囲等条件設定に基づいて行った調査結果を踏まえ、対象となる土壌汚染の有無及びその状態を価格形成要因から除外するかどうかの評価上の取扱いを記載しなければならない）。

Ⅷ 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

対象不動産の確認、資料の検討及び価格形成要因の分析等、鑑定評価の手順の各段階において、鑑定評価における資料収集の限界、資料の不備等によって明らかにすることができない事項が存する場合（調査範囲等条件を設定した場合を含む。）の評価上の取扱いを記載しなければならない。その際、不動産鑑定士が自ら行った調査の範囲及び内容を明確にするとともに、他の専門家が行った調査結果等を活用した場合においては、当該専門家が調査した範囲及び内容を明確にしなければならない。

ハ 正しい。

対象不動産（大規模工場の底地）に係る市場の特性から、大規模工場の底地の取引事例を確認できなかったということであろう。

対象不動産（大規模工場の底地）に係る市場の特性から、大規模工場の底地の取引事例の収集ができないときは、取引事例比較法を適用できない理由を鑑定評価報告書に記載する。

鑑定評価報告書には、適用した鑑定評価の手法について、対象不動産の種別及び類型に応じた各論の規定並びに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との関係を記載しなければならない。

ニ 正しい。

他の専門家が行った対象不動産に係る土壌汚染の調査報告書を活用した場合には、その専門家が調査した範囲及びその内容を明確にしなければならない。この調査報告書等については、必要に応じて、鑑定評価報告書に附属資料として添付する。ただし、その専門家の同意が得られないときは、添付できない。

ホ 誤り。

同一の不動産の再評価を行う場合において、過去に自ら内覧の実施を含めた実地調査を行ったことがあり、かつ、当該不動産の個別的要因について、直近に行った鑑定評価の価格時点と比較して重要な変化がないと客観的に認められる場合において、内覧の全部又は一部の実施を省略した場合は、当該不動産の個別的要因に重要な変化がないと判断した根拠について記載する。

(1) 対象不動産の物的確認について

対象不動産の確認に当たっては、原則として内覧の実施を含めた実地調査を行うものとする。

なお、同一の不動産の再評価を行う場合において、過去に自ら内覧の実施を含めた実地調

査を行ったことがあります、かつ、当該不動産の個別的要因について、直近に行った鑑定評価の価格時点と比較して重要な変化がないと客観的に認められる場合は、内覧の全部又は一部の実施について省略することができる。

(2) 実地調査について

同一の不動産の再評価を行う場合において内覧の全部又は一部の実施を省略した場合には、当該不動産の個別的要因に重要な変化がないと判断した根拠について記載する。

〔問題 27〕 1階が店舗、2階が事務所、3階から5階は共同住宅として賃貸の用に供されている複合不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 収益価格を求めるに当たって直接還元法を適用した場合、当該収益価格についてDCF法により検証しなくてはならない。
- (2) 収益価格を求めるに当たってDCF法を適用した場合、基本的には減価償却費を控除しない償却前純収益を用いるものとする。
- (3) 自用の建物及びその敷地として鑑定評価の対象とするという条件を設定した場合には、積算価格、比準価格及び収益価格を関連付けて鑑定評価額を決定する。
- (4) 現在の状態を所与として鑑定評価を行う場合も、自用の建物及びその敷地として鑑定評価を行う場合も、敷地の更地としての最有効使用を鑑定評価書に必ず記載する。
- (5) 現在の状態を所与とした鑑定評価額が、自用の建物及びその敷地としての鑑定評価額を上回る場合もある。

**正解 国土交通省の正解は(1)。**

(1) 誤り。

直接還元法又は DCF 法のいずれの方法を適用するかについては、収集可能な資料の範囲、対象不動産の類型及び依頼目的に即して適切に選択する。

(2) 正しい。

留意事項の DCF 法の毎期の純収益の算定では、「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。」と規定されている。

(3) 正しい。

賃貸の用に供されている複合不動産を自用の建物及びその敷地として鑑定評価を行うという対象確定条件は、依頼目的が売買の参考であれば、売主又は買主が、自己の責任と負担において賃貸の用に供されている3階から5階の共同住宅の賃借人を退去させることが可能な場合があることから妥当性が認められる。自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとする。

不動産の現実の利用状況と異なる状態を前提とする条件のうち、独立鑑定評価や貸家及びその敷地を自用の建物及びその敷地として鑑定評価を行う等の鑑定評価の類型や種別の相違に係る条件は、対象確定条件となる。

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自ら判断することができる必要がある。

(4) 正しい。

建物及びその敷地に係る鑑定評価における最有効使用の判定の記載は、建物及びその敷地の最有効使用のほか、その敷地の更地としての最有効使用についても記載しなければならない。

(5) 国土交通省の正解では、正しいものとなっている。

貸家及びその敷地の鑑定評価額は、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し、積算価格及び比準価格を比較考量して決定する。

自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定する。この場合の収益価格は対象不動産の賃貸を想定して試算する。

現在の状態を所与として、自用の建物及びその敷地として鑑定評価を行う場合、収益価格は、現在の賃貸借契約及び管理運営で賃貸を想定して試算するものであるから、収益価格に開差が生ずることはない。積算価格、比準価格を含めて、現在の状態を所与とした鑑定評価額が、自用の建物及びその敷地としての鑑定評価額を上回ることはない。

この問題を正しいものとする根拠は、貸家及びその敷地の鑑定評価に関する「要説」364頁の次の解説である。

積算価格は、賃貸借契約の内容は管理運営の内容による価格への影響を厳密に行うのは困難である等の理由により、比準価格と同様に比較考量するものとされている。

貸家及びその敷地が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。なお、貸家及びその敷地の価格は、自用の建物及びその敷地の価格を下回ることが一般的と考えられるが、賃貸借契約の内容や管理運営の内容により、それを上回ることもあることに留意する必要がある。この下線部分の内容は、基準及び留意事項に規定されていない。

「鑑定評価額を上回る場合もある」というあいまいな問題の表現は、明確な根拠のないことを示すものである。

〔問題 28〕 開発法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 依頼者から開発計画を提示された場合、当該開発計画に従って鑑定評価を行うべきである。
- (2) 更地の鑑定評価においては、取引事例比較法による比準価格や土地残余法による収益価格を関連付けて決定するとされているが、当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、取引事例比較法や土地残余法のほか開発法を適用し、開発法による価格を比較考量して決定する。
- (3) 開発法は、デベロッパー等の投資採算性に着目した手法であるため、各種の想定が適正に行われたとしても、比準価格や収益価格等の有力な検証手段とはならない。
- (4) 第一種低層住居専用地域においては、分割利用を前提とした開発法を検討する必要があるが、マンション開発を想定した開発法を検討する必要はない。
- (5) 開発法の適用に当たっては、住宅以外の用途での開発計画は想定すべきではない。

正解 (2)

(1) 誤り。

開発法は、建物利用が住宅用途で規模が大きい場合に特に有効である。開発法では、分譲業者の市場行動に照応した分析を行っているため、市場参加者がディベロッパーの場合に特に有効に働く（開発法適用上の運用指針 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 地価調査委員会）。

依頼者がディベロッパーの場合、提示される開発計画は、ディベロッパーのブランド力、ノウハウ等当該ディベロッパーの特徴やその能力に応じて作成されるものである。実際の鑑定評価作業においては不動産鑑定士が開発計画についてディベロッパーにヒアリングを行って対応すべきであるが、開発計画の内容は不動産鑑定士の求めるべき適切な内容と異なることもあり得る。

開発法の適用にあたっては、開発法により求めた価格の精度向上のために、市場参加者であるディベロッパーが市場において実際にどのような行動をとるのかの理解が必要であり、不動産鑑定士は、その理解を基に市場分析を行い、開発計画について実態に即した判断をする必要がある。

不動産鑑定士が、更地の鑑定評価において開発法（一体利用）を適用する場合には、市場性の概念から離れることなく、対象不動産の開発後の最有効使用、想定建物、開発計画における収入費用計上時期や事業期間などについて実現性のあるものでなければならない。そのためには、建築基準法をはじめとする法規制の正しい理解に基づく、CADの活用が不可欠である。

開発法（分割利用）を適用する場合には、都市計画法に基づく道路、公園、消防水利の背設置基準、排水施設、公益的施設の設置、宅地の安全性に関する措置、樹木の保全・表土の保全、緩衝帯等の技術的細目、開発指導要綱などを前提に、細区分した宅地の規模及び配置等に関する開発計画を策定しなければならない。

(1)は、以上のことが不動産鑑定士にできるという前提である。

(2) 国土交通省の正解では、正しいものとなっている。

(2)は、再調達原価の把握ができない既成市街地の更地の鑑定評価の場合には正しい。再調達原価の把握できる更地で、当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合には、妥当しない内容である。

更地は、その再調達原価が把握できるものと、その再調達原価の把握ができない既成市街地のものに区分される。

更地の鑑定評価額は、更地並びに配分法が適用できる場合における建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連づけて決定するものとする。これは、再調達原価の把握ができない既成市街地の更地の鑑定評価額の決定である。

再調達原価が把握できる場合には、積算価格をも関連づけて決定すべきである（比準価格、収益価格、積算価格を関連づけて決定する。）。再調達原価が把握できる造成地、埋立地等の場合である。

当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、さらに開発法による価格を比較考量して決定する。これは、再調達原価の把握ができない既成市街地の更地又は再調達原価が把握できる更地で、当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合である。

(3) 誤り。

開発法は、更地の鑑定評価に際し、開発事業者の分譲を前提とした投資採算性に着目した手法であり、開発法により求めた価格は各種の想定が適切に行われたときは、「基準」では比準価格、収益価格及び積算価格の各試算価格の調整に当たって「比較考量」することが要求され、有力な検証手段となり得るものである（開発法2頁）。

(4) 誤り。

第一種低層住居専用地域であっても、対象不動産である更地の規模、形状、接面する道路、対象不動産に係る都市計画法その他法令の制限を所与として、一体利用の観点からの検討を行う。

第一種低層住居専用地域に係る容積率は10分の5、10分の6、10分の8、10分の10、10分の15又は10分の20のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの（建築基準法52条1項一号）、建ぺい率は10分の3、10分の4、10分の5又は10分の6のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの（建築基準法53条1項一号）と規定されている。

(5) 誤り。

下層階が店舗等で中上層階が住宅で、分譲可能な土地の場合などには、住宅以外の用途を含めた開発計画を想定することができる。

著しく画地規模が大きな場合で、商業ゾーン、住宅ゾーン等に分割利用することが可能な場合には、住宅以外の用途での開発計画を想定することができる。この場合、開発法の適用に当たっては、その住宅以外のゾーンが賃貸でなく分譲可能かどうかよく分析する必要がある（平成9年3月社団法人日本不動産鑑定協会 開発法に係る鑑定評価手法の研究について）。

〔問題 29〕 更地の鑑定評価に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 比準価格を求める際の取引事例については、最有効使用の状態にある建物及びその敷地の取引事例から配分法によって敷地相当分としたものを選択してもよい。
- (2) 土地残余法の適用に当たっては、対象となる更地上に賃貸用建物を建築し、同建物を賃貸し、耐用年数満了時に取り壊して更地化するという賃貸事業のライフサイクルを踏まえて、適切に純収益を査定するべきである。
- (3) 対象不動産は、造成後相当期間を経ている既成市街地内にある土地であり、再調達原価の把握が困難であることから、原価法の適用を見送った。この場合、原価法を適用できないことやその理由等を、鑑定評価報告書に記載しなければならない。
- (4) 面積当たりの単価で比較した場合、開発法によって求められる試算価格は、近隣地域の標準的な土地の価格よりも、低位となる。
- (5) 証券化対象不動産の鑑定評価を行うに当たっては、DCF法を適用する。

正解 (4)

(1) 正しい。

更地の鑑定評価額は、更地並びに配分法が適用できる場合における建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連づけて決定するものとする。なお、配分法及び土地残余法を適用する場合における取引事例及び収益事例は、敷地が最有効使用の状態にあるものを採用すべきである。

建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格について、「要説」317頁では次のように解説されている。

比準価格には、更地の取引事例に基づく比準価格に加えて、建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格がある。これは既成市街地における宅地の取引は、更地の取引よりも建物等と一体となって取引される事例が多く、また、敷地が最有効使用の状態にある複合不動産に係る事例資料を採用する限り、これに配分法を適用して求められる宅地の価格は、基本的に更地の価格と同一になることからこのように規定されたものである。

建物及びその敷地というのは、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて、自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地、借地権付建物、区分所有建物及びその敷地等に分けられる。配分法が適用できる建物及びその敷地は、敷地が最有効使用の状態にある自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地である。

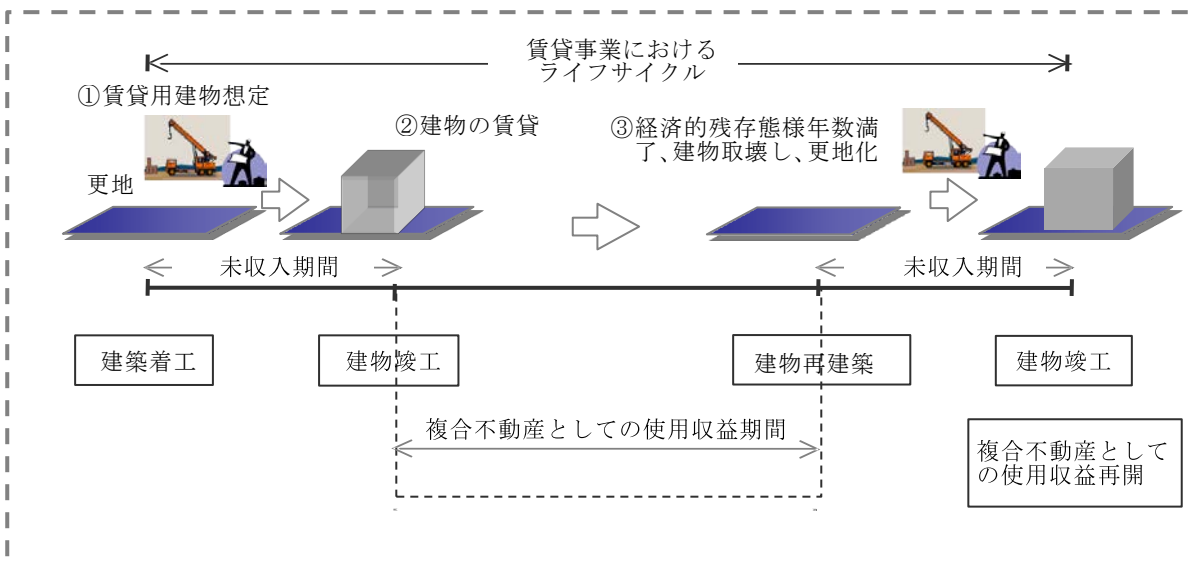
更地とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう。貸家及びその敷地は、建物の賃貸借契約により、当該敷地の使用収益が制約されているものである。敷地が最有効使用の状態にある複合不動産に係る事例資料に配分法を適用して求められる宅地の価格が、基本的に更地の価格と同一となっても、使用収益が制約されている宅地は、更地と同じ類型ではない。

(2) 正しい。

土地残余法の適用に当たっては、賃貸事業におけるライフサイクルの観点から踏まえて、複合不動産が生み出す純収益及び土地に帰属する純収益を適切に求める必要がある。

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（「賃貸事業におけるライフサイクルの明確化」「要説」661頁参照）。

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（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。）。



未収入期間の取扱い

賃貸事業経営においては、賃貸事業の一ライフサイクルごとに建物等の建築及び取壊し等が繰り返されることとなるので、建物等の建築期間及び取壊し期間という未収入期間が生ずることとなる。このため、これらの未収入期間について適切に配慮する必要がある。

したがって、初年度の土地に帰属する純収益を収入期間と未収入期間の期間の長さに応じて修正することとする（「収益還元法（新手法）について」平成6年9月9日国土庁土地鑑定委員会、要説664頁）。

未収入期間について

土地を取得した後に、貸ビルを建設して収益を得られるまでは、土地には収益が得られない。その場合の期間を未収入期間といい、不動産鑑定評価基準の実質的改定である平成6年9月9日の「収益還元法（新手法）について」に規定された考え方である。土地残余法においては、価格時点に建物が完成したとして得られる土地の純収益に建物の建築期間に相当する未収入期間の修正係数を乗じて価格時点から年々収益が得られると想定する純収益を求め、この初期純収益を還元利回り（ $r - g$ ）で還元して収益価格を求める（「不動産評価ハンドブック」518頁）。



(3) 正しい。

造成後相当期間を経ている土地の再調達原価が把握できない既成市街地では、原価法は適用できないことを鑑定評価報告書に記載しなければならない。

適用した鑑定評価の手法と地域分析及び個別分析により把握した対象不動産にかかる市場の特性（近隣地域が造成後相当期間を経ている土地の再調達原価が把握できない既成市街地であること）との関係を記載しなければならない。

鑑定評価の手法の適用に関する事項

適用した鑑定評価の手法について、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章の規定並びに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との関係を記載しなければならない。

(4) 誤り。

開発法によって求められる価格は、一体利用をすることが合理的と認められるときの価格と分割利用をすることが合理的と認められるときの価格とがある。どちらの価格を前提にしているのか不明である。

対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なり、対象不動産の個別性（更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい）のために近隣地域の制約の程度が著しく小さいと認められる場合、開発法によって求められる価格が、近隣地域の標準的な土地の価格よりも、低位となるとはかぎらない。近隣地域の制約の程度が著しく小さいということは、価格水準が異なるということである。

対象不動産の面積は、対象不動産の個別的要因の一つであり、それが標準的な面積であるか否かによって単価も異なる。

戸建住宅地域において、近辺で大規模なマンションの開発がみられるとともに、立地に優れ高度利用が可能なことから、マンション適地と認められる大規模な画地が存する場合には、対象不動産の最有効使用は、標準的使用と異なるものになる。マンションの敷地は、法令上許容される容積率の如何によって土地価格が異なるものである。

総合設計制度（建築基準法 59 条の二）による、容積率や各種の高さ制限の緩和は、特定行政庁の許可が確実な場合に限られるが、この制度の適用を受けることができる場合には、標準的使用の単価より高くなることもある。

一団地認定を受けている場合は、総合設計制度も利用されているケースが多い。一団の敷地内に複数の建築物を総合的に建築する場合、特定行政庁によってその各建築物の位置及び構造が、安全上、防火上および衛生上支障がないと認められれば、この特例の対象となる容積率、建ぺい率、高さの制限等の規定については、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなされる（建築基準法 86 条 1 項）。

最有効使用を分割利用と判断する場合は、次の二つの大別できる。

(イ) 供給者側の業界動向、需要者側の需要動向、需給内容に関する市場分析を行い、さらに地域の標準的使用と将来の動向の分析を行った結果、分割利用が妥当と認められる場合

(ロ) 一体利用が低容積率（一種住専・風致地区等）による投資採算性及び開発許可取得条件

等の個別性により分割利用せざるを得ない場合

分割利用の場合、造成完了後の販売総額、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、投下資本収益率などとの関連で、近隣地域の標準的な土地の価格よりも、低位になるとは限らない。

(5) 正しい。

DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を予測しそれらを明示することから、収益価格を求める過程について説明性に優れたものである。

なお、対象不動産が更地である場合においても、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定することによりこの方法を適用することができる。

DCF法（開発賃貸型）

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）。

〔問題 30〕 定期借地権の鑑定評価にあたっては、以下の項目を総合的に勘案すべきであるが、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。

- ・ 将来における  とその程度
- ・ 借地権の態様及び
- ・ 契約締結の経緯並びに経過した借地期間及び残存期間
- ・ 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
- ・ 将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件
- ・ 借地権の取引慣行及び
- ・ 当該借地権の存する土地に係る更地としての価格又は建付地としての価格
- ・ 借地期間満了時の建物等に関する契約内容
- ・ 契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間

- |                 |             |             |
|-----------------|-------------|-------------|
| (1) イ 賃料の改定の実現性 | ロ 建物の残存耐用年数 | ハ 借地権の取引利回り |
| (2) イ 契約内容の改定   | ロ 建物の残存耐用年数 | ハ 借地権の取引利回り |
| (3) イ 契約内容の改定   | ロ 契約の更新の有無  | ハ 借地権の取引利回り |
| (4) イ 賃料の改定の実現性 | ロ 建物の残存耐用年数 | ハ 底地の取引利回り  |
| (5) イ 賃料の改定の実現性 | ロ 契約の更新の有無  | ハ 底地の取引利回り  |

**正解 (4)**

借地権の鑑定評価額は、借地権及び借地権を含む複合不動産の取引事例に基づく比準価格、土地残余法による収益価格、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格及び借地権取引が慣行として成熟している場合における当該地域の借地権割合により求めた価格を関連づけて決定するものとする。

この場合においては、次の (ア) から (キ) までに掲げる事項 (定期借地権の評価にあつては、(ア) から (ケ) までに掲げる事項) を総合的に勘案するものとする。

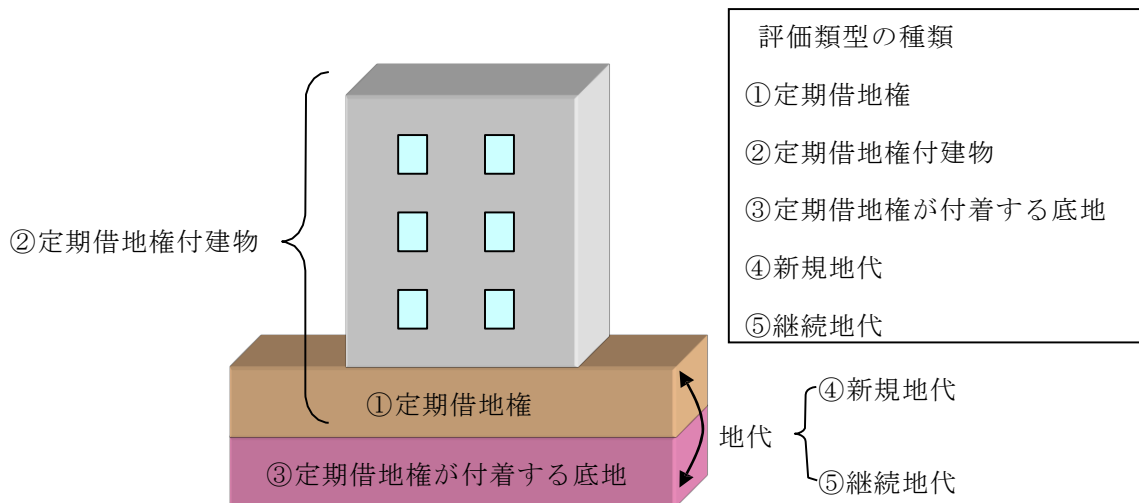
- (ア) 将来における  とその程度
- (イ) 借地権の態様及び
- (ウ) 契約締結の経緯並びに経過した借地期間及び残存期間
- (エ) 契約に当たって授受された一時金の額及びこれに関する契約条件
- (オ) 将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件
- (カ) 借地権の取引慣行及び
- (キ) 当該借地権の存する土地に係る更地としての価格又は建付地としての価格
- (ク) 借地期間満了時の建物等に関する契約内容
- (ケ) 契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間

定期借地権について、現行基準は、各論第 1 章第 1 節で借地権の価格として規定しており、定期借地権固有の特性を踏まえた個別の規定はない。

定期借地権について、現行基準は、各論第1章第1節で借地権の価格として規定しており、定期借地権固有の特性を踏まえた個別の規定はない。

定期借地権に関連する評価類型には、借地権と同様に、①定期借地権、②定期借地権付建物、③定期借地権が付着する底地、④新規地代、⑤継続地代の5種類がある。定期借地権には、一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付借地権の3つの種類が存するが、採用する評価手法はこうした定期借地権の種類によって分類されるのではなく、評価対象不動産の有形的利用及び権利関係の態様に応じて異なるものとなる。

【図表2：定期借地権が設定されている場合の評価類型】



(平成25年3月 国土交通省 定期借地権にかかる鑑定評価の方法等の検討 22、23頁)

現行の基準及び留意事項に定期借地権固有の特性を踏まえた①から⑤に対応した規定はない。

### 1 借地に係る契約上の残存期間と建物の残存耐用年数の取扱い

定期借地権は、借地期間満了により確定的に借地契約が終了し、堅固な建物であっても取壊して更地返還をすることが原則の借地権であるため、借地に係る契約上の残存期間と借地上の建物の経済的残存耐用年数は、同年数になるか、若しくは建物の経済的残存耐用年数の方が借地権の残存期間よりも短くなり、借地権の残存年数を超える建物の経済的残存耐用年数を設定することは原則として想定されない（定期借地権にかかる鑑定評価の方法等の検討 30頁）。

### 2 市場の実態

現在、定期借地権に関連する取引市場で観察される評価類型は、例えば、定期借地権付戸建住宅や定期借地権付マンションを一般の不動産市場で売買する場合や、SPCが開発した定期借地権付オフィスや商業施設をREITが取得する場合等、定期借地権付建物が大部分を占め、その他、事業用定期借地権が付着した底地の事例もあるが、定期借地権単独としての取引はほとんど見受けられない（定期借地権にかかる鑑定評価の方法等の検討 23頁）。

### 3 定期借地権の譲渡性

定期借地権においても旧法借地権や普通借地権と同様、定期借地権が地上権である場合には、譲渡性に問題はないが、借地権が賃借権である場合には、民法612条により、賃借権の譲渡が制限されている。

ただし、借地権が賃借権であっても建物が付着している場合には、借地借家法 19 条により、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を承諾しないときは、裁判所による土地の賃借権の譲渡の代替許可制度を設けている。

定期借地権の場合も、普通借地権、旧法借地権同様、借地関係に関する法律の規定のうち、適用が排除される規定以外については、普通の借地権と同じ法律効果が及ぶことから、建物が付着している定期借地権の譲渡性については、明確に認められているものと考えられる。

一方、普通借地権と同様に、建物が付着していない借地権単独での譲渡性については、原則に則り、定期借地権においても「それが賃借権である限り、民法の規定により、これを第三者に譲渡するには原則として地主の承諾が必要」となる（定期借地権にかかる鑑定評価の方法等の検討 12 頁、13 頁）。

〔問題 31〕 下記の説明文は、不動産鑑定評価基準各論第 1 章「価格に関する鑑定評価」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。

区分所有建物及びその敷地で、イについての鑑定評価額は、ロ（売主が既に受領した一時金のうち売買等に当たって買主に承継されない部分がある場合には、当該部分の運用益及び償却額を含まないものとする。）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し、積算価格及び比準価格をハ決定するものとする。

区分所有建物及びその敷地で、についての鑑定評価額は、（売主が既に受領した一時金のうち売買等に当たって買主に承継されない部分がある場合には、当該部分の運用益及び償却額を含まないものとする。）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し、積算価格及び比準価格をを決定するものとする。

- |                           |          |          |
|---------------------------|----------|----------|
| (1) イ 専有部分を区分所有者が使用しているもの | ロ 実質賃料   | ハ 関連づけて  |
| (2) イ 専有部分を区分所有者が使用しているもの | ロ 実際実質賃料 | ハ 比較考量して |
| (3) イ 専有部分が賃貸されているもの      | ロ 実際実質賃料 | ハ 比較考量して |
| (4) イ 専有部分が賃貸されているもの      | ロ 支払賃料   | ハ 関連づけて  |
| (5) イ 専有部分が賃貸されているもの      | ロ 実際支払賃料 | ハ 比較考量して |

正解 (3)

区分所有建物及びその敷地で、についての鑑定評価額は、（売主が既に受領した一時金のうち売買等に当たって買主に承継されない部分がある場合には、当該部分の運用益及び償却額を含まないものとする。）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し、積算価格及び比準価格を決定するものとする。

区分所有建物及びその敷地で、専有部分が賃貸されているものについての鑑定評価額は、実際実質賃料（売主が既に受領した一時金のうち売買等に当たって買主に承継されない部分がある場合には、当該部分の運用益及び償却額を含まないものとする。）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し、積算価格及び比準価格を比較考量して決定するものとする。

〔問題 32〕 特定価格に関する鑑定評価に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 不動産鑑定評価基準各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産に係る鑑定評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合は、正常価格を求める場合と特定価格を求める場合がある。
- (2) 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提として特定価格を求める場合、原則として比準価格と収益価格を関連づけ、積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定する。
- (3) 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提として特定価格を求める場合、不動産市況によっては、通常の方法で求めた正常価格から早期売却に伴う減価を行わずに鑑定評価額を求めることがある。
- (4) 会社更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て特定価格を求める場合は、原則として事業経営に基づく純収益のうち不動産に帰属する純収益に基づく収益価格を標準とし、積算価格を比較考量の上、比準価格による検証を行って鑑定評価額を決定する。
- (5) 各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産に係る鑑定評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す特定価格を求める場合には、比準価格は収益価格の検証を行うために試算する。

正解 (4)

(1) 正しい。

投資対象資産としての不動産の取得時又は保有期間中の価格を求める鑑定評価については、資産流動化計画等により投資家に開示される対象不動産の運用方法を所与とするが、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。

運用計画が対象不動産の最有効使用と一致し、対象不動産の属する市場が投資採算価値を標準として価格が形成されている場合には、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ことから、求める価格の種類は正常価格となる。ただし、評価の前提となる運用計画等は正常価格を求める場合と異なるケースもあり、その際は特定価格として求める必要がある(証券化実務指針 35 頁)。

各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産に係る鑑定評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合は、投資法人、投資信託又は特定目的会社等(以下「投資法人等」という。)の投資対象となる資産(以下「投資対象資産」という。)としての不動産の取得時又は保有期間中の価格として投資家に開示することを目的に、投資家保護の観点から対象不動産の収益力を適切に反映する収益価格に基づいた投資採算価値を求める必要がある。

投資対象資産としての不動産の取得時又は保有期間中の価格を求める鑑定評価については、上記鑑定評価目的の下で、資産流動化計画等により投資家に開示される対象不動産の運用方法を所与とするが、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。なお、投資法人等が投資対象資産を譲渡するとき

に依頼される鑑定評価で求める価格は正常価格として求めることに留意する必要がある。  
実務指針 92 頁参照。

(2) 正しい。

民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合、通常の市場公開期間より短い期間で売却されるという前提で、原則として比準価格と収益価格を関連づけ、積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定する。なお、比較可能な事例資料が少ない場合は、通常の方法で正常価格を求めた上で、早期売却に伴う減価を行って鑑定評価額を求めることもできる。

(3) 正しい。

民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合は、通常の市場公開期間より短い期間で売却されるという前提で、原則として比準価格と収益価格を関連づけ、積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定する。この場合には、通常の方法で求めた正常価格から早期売却に伴う減価を行なわない。

II 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合

この場合は、通常の市場公開期間より短い期間で売却されるという前提で、原則として比準価格と収益価格を関連づけ、積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定する。なお、比較可能な事例資料が少ない場合は、通常の方法で正常価格を求めた上で、早期売却に伴う減価を行って鑑定評価額を求めることもできる。

(4) 誤り。

収益価格を標準とし、比準価格を比較考量の上、積算価格による検証を行う。

III 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

この場合は、原則として事業経営に基づく純収益のうち不動産に帰属する純収益に基づく収益価格を標準とし、比準価格を比較考量の上、積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定する。

民事再生法及び会社更生法に関連する鑑定評価と鑑定評価によって求める価格の種類については、法律の規定との関連を明確にすべきである。

平成 19 年 9 月社団法人日本不動産鑑定協会において「倒産手続における不動産の鑑定評価上の留意事項」（以下「倒産手続」という。）がまとめられた。「倒産手続」では、財産評定に係る鑑定評価について、次のように解説している。

1. 財産評定に係る鑑定評価

財産評定を行うのは、民事再生法（再生法 124 条 1 項）については、再生債務者等（管財人が選任されている場合は管財人、選任されていない場合は、再生債務者）、会社更生法（更生法 83 条 1 項）の場合は管財人である。したがって、財産評定に係る評価の依頼者としては、これらの管財人等が想定される。

ただし、民事再生法については、（再生法 124 条 3 項）において、裁判所が必要と認めると



きは、裁判所自らが評価人を選任し、財産評価を命じることができる旨が規定されている。

財産評定において求める価格の種類は、表2の通り、会社更生法における財産評定を除き、特定価格であり、事業の清算のための早期売却を条件とした不動産の処分価格を求めることとなる。会社更生法については、財産評定は手続開始時点における時価によるものと規定されており、求める価格は正常価格である（倒産手続12頁）。

表2 財産評価に係る鑑定評価

手続	価格時点	価格の種類	関連条文	求める価格
民事再生	再生手続開始時点	特定価格	124条1項	早期売却を前提とした処分価格
			規則56条1項 ただし書	事業継続を前提とした処分価格
会社更生	更生手続開始時点	正常価格	83条2項	時価

再生型である民事再生手続において、清算を前提とした早期処分価格を求めるのは、民事再生手続における財産評定が、債務者の破産を前提とした財産評価を求めるものとされている（条解民事再生規則56条）ためである。民事再生手続においては、裁判所は、再生債務者等により作成された再生計画について、再生債務者の破産によって再生権利者が受けるべき配当と比較して、再生計画によって再生債権者が取得する利益が少ない場合には、再生計画案の不認可の決定をする（再生法174条2項4号）。財産評定は、この再生計画との比較の検討資料として作成されるものであるため、再生型手続でありながら、清算前提の早期処分価格を求めることとなる。

なお、民事再生法においては、必要がある場合には、上記の清算前提の評価と併せて、「事業を継続するものとして」評価することができる（再生規則56条1項ただし書）。この場合の求める価格は、特定価格（事業継続を前提とした処分価格）である（倒産手続13頁）。

## 2. 会社更生法における更生担保権の評価

会社更生法を除く他の法的手続においては、手続開始時に会社財産につき存する担保権は別除権とされ、原則として、手続外で実行することができる。これに対し、会社更生法においては、当該担保権は更生担保権とされ、手続外での行使はできない。

会社更生法において、更生担保権は、当該担保権の目的である財産の価額が更生手続開始の時点における時価である場合における当該担保権によって担保された範囲の被担保債権をいうと定義されている。したがって、更生担保権の評価に関連して、当該担保権の目的である財産の評価が求められる場合には、前記1. 財産評定における場合と同様に考えてよい（表3参照）（倒産手続14頁）。

表3 更生担保権に係る鑑定評価

手続	価格時点	価格の種類	関連条文	求める価格
会社更生	更生手続開始時点	正常価格	2条10項	時価

正常価格を求める場合としては、各法手続きの局面において財産評定を不動産の「時価」によるとしている場合である。この不動産の「時価」とは会社の財産を構成する不動産について、（集合体としてではなく）個別の不動産についての時価であり、「時価」に関連する鑑定評価を行うとき、求めるべき価格は正常価格、すなわち現実の社会情勢のもとで、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である。

この場合の「時価」は、不動産については、正常価格であり、正常価格については、不動産鑑定評価基準によって、明確に定義が確立されている。

したがって、個別財産の価額を明確な基準で求めるためには、対象不動産の価値判断として基本となる正常価格として求めることが妥当である（倒産手続 24 頁、25 頁）。

#### 【事業の継続を前提とした特定価格】

事業の継続を前提とした特定価格を求める場合、債権者の置かれた状況から鑑みて債務者が破産した状況を前提に、ただちに事業を譲渡することを想定した価格であり、早期の処分可能性を考慮した適正な処分価格となる。なお、この場合でも正常価格を付記することを要する。

以下の場合があげられる。

##### 1) 民事再生法

- ① 事業を継続するものとしての評価不動産の価額の評価（再生規則 56 条 1 項ただし書）
- ② 裁判所の選任による不動産の価額の評価として事業を継続するものとして評価（再生法 124 条 3 項、同規則 56 条 1 項ただし書）
- ③ 営業譲渡に関連して事業の継続を前提とした価額（再生法 42 条）

##### 2) 会社更生法

- ① 不動産の事業継続を前提とした価額（更生法 46 条 1 項）（倒産手続 28 頁）

#### (5) 正しい。

各論第 3 章第 1 節に規定する証券化対象不動産に係る鑑定評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合は、基本的に収益還元法のうち DCF 法により求めた試算価格を標準とし、直接還元法による検証を行って求めた収益価格に基づき、比準価格及び積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定する。

〔問題 33〕 宅地の新規賃料に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 高層ビル敷地としての使用が最有効使用であるが、賃貸人の事情により低層ビル敷地としての賃貸借契約を締結する予定である。この場合の基礎価格は、最有効使用の状態を確保できる更地としての価格になる。
- (2) 積算賃料を求めるに当たっての期待利回りの判定については、地価水準の変動に対する賃料の遅行性及び地価との相関関係の程度を考慮する必要がある。
- (3) 宅地の正常賃料を求める場合において、配分法に準ずる方法に基づく比準賃料を求める際に採用する事例については、宅地を含む複合不動産の賃貸借等の内容が類似しているもので、最有効使用の状態にあるものでなければならない。
- (4) 賃貸事業分析法は、新たに契約される土地の賃貸借等の契約内容に基づく予定建物を前提として土地に帰属する純収益を求めるものであり、ここでいう「予定建物」は、土地の賃貸借等の契約締結後に新築する建物のみを意味することから、契約時点において既に存在する建物は含まれない。
- (5) 収益賃料や賃貸事業分析法に基づく試算賃料は、積算賃料や比準賃料に比べて、その説得力が一般的に優ると考えられていることから、積算賃料や比準賃料よりも重視して鑑定評価額を決定すべきである。

正解 (2)

(1) 誤り。

最有効使用が制約されている程度に応じた経済価値の減分を考慮して求めた、宅地の価格(契約条件を前提とする建付地としての経済価値に即応した価格)となる。

積算賃料を求めるに当たっての基礎価格は、賃貸借等の契約において、賃貸人等の事情によって使用方法が制約されている場合等で最有効使用の状態を確保できない場合には、最有効使用が制約されている程度に応じた経済価値の減分を考慮して求めるものとする。

基礎価格を求めるに当たっては、次に掲げる事項に留意する必要がある。

① 宅地の賃料(いわゆる地代)を求める場合

ア 最有効使用が可能な場合は、更地の経済価値に即応した価格である。

イ 建物の所有を目的とする賃貸借等の場合で契約により敷地の最有効使用が見込めないときは、当該契約条件を前提とする建付地としての経済価値に即応した価格である。

(以下略)

(2) 正しい。

期待利回りの判定に当たっては、地価水準の変動に対する賃料の遅行性及び地価との相関関係の程度を考慮する必要がある。

地価水準の変動が、賃料水準の変動に影響を及ぼすまでには、時間の遅れ(タイムラグ)がある。

### (3) 誤り。

基準で規定しているのは、鑑定評価の条件として明示されている賃貸借契約の内容と契約内容の類似性を有する事例である。

配分法に準ずる方法に基づく比準賃料は、宅地を含む複合不動産の賃貸借等の契約内容が類似している賃貸借等の事例に係る実際実質賃料から宅地以外の部分に対応する実際実質賃料相当額を控除する等により求めた比準賃料をいうものであるが、宅地の正常賃料を求める場合における事例資料の選択に当たっては、賃貸借等の契約内容の類似性及び敷地の最有効使用の程度に留意すべきである。

宅地を含む複合不動産の賃貸借等の契約内容が類似している賃貸借等の事例に係る実際実質賃料は、家賃である。

宅地の新規賃料は、借地借家法に基づく建物の所有を目的とする地上権の設定契約又は土地の賃借権の設定契約に係る新規賃料（地代）である。

借地借家法第二章に基づく建物所有を目的とする宅地の賃貸借契約（借地契約）と借地借家法第三章に基づく宅地を含む複合不動産の賃貸借契約（借家契約）の間には、契約内容の類似性はない。宅地の賃貸借契約と宅地を含む複合不動産の賃貸借契約は内容の異なるものである。

なお、憐有斐閣発行「新版注釈民法（15）債権（6）」798頁に、次の説明がある（原文のまま引用）。

地代は家賃に加算されるから、たとえ家主が自分の所有地にその家をたてているばあいでも、地代は経済上家賃算出要素となる（広島高岡山支判昭33・10・31判時174・17）。

### (4) 誤り。

賃貸事業分析法の適用に当たっては、新たに締結される土地の賃貸借等の契約内容に基づく予定建物を前提として土地に帰属する純収益を求めるものとする。

ここでいう「予定建物」は「契約予定の建物」を意味し、土地賃貸借等の契約締結後に新築する建物のほか、契約時点において既に存在する建物も含まれる（実務指針202頁）。

宅地の正常賃料を求める場合の鑑定評価に当たっては、賃貸借等の契約内容による使用方法に基づく宅地の経済価値に即応する適正な賃料を求めるものとする。

宅地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料、比準賃料及び配分法に準ずる方法に基づく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、純収益を適切に求めることができるときは収益賃料を比較考量して決定するものとする。また、建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益を適切に求めることができるときには、賃貸事業分析法（建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益をもとに土地に帰属する部分を査定して宅地の試算賃料を求める方法）で得た宅地の試算賃料も比較考量して決定するものとする。

賃貸事業分析法の適用に当たっては、新たに締結される土地の賃貸借等の契約内容に基づく予定建物を前提として土地に帰属する純収益を求めるものとする。

〔問題 34〕 イ解説参照。

(5) 誤り。

宅地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料、比準賃料及び配分法に準ずる方法に基づく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、純収益を適切に求めることができるときは収益賃料を比較考量して決定するものとする。また、建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益を適切に求めることができるときには、賃貸事業分析法（建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益をもとに土地に帰属する部分を査定して宅地の試算賃料を求める方法）で得た宅地の試算賃料も比較考量して決定するものとする。

〔問題 34〕賃料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 宅地の正常賃料の鑑定評価において、土地の賃貸借契約内容に基づく予定建物が記載されており、当該予定建物に係る賃貸事業に基づく純収益を適切に求めることができるので、この場合には賃貸事業分析法を適用して試算賃料を求めるべきである。
- ロ 宅地の限定賃料の鑑定評価において、予定されている土地の賃貸借契約内容により敷地の最有効使用として設定した利用方法が実現できない場合でも、敷地の最有効使用を前提とする当該宅地の限定価格が積算法の基礎価格となる。
- ハ 建物及びその敷地の正常賃料の鑑定評価において、積算法の期待利回りを償却後の純収益に対応するものとして査定した場合、減価償却費は必要諸経費等に計上する必要がない。
- ニ 老人ホーム（建物及びその敷地）の正常賃料の鑑定評価において、収益分析法を適用し、一般企業経営に基づく総収益を分析して収益純賃料及び必要諸経費等を含む賃料相当額を直接求めることができる場合もある。
- ホ 建物及びその敷地の継続賃料の鑑定評価において、契約締結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は総合的に勘案する事項の1つである。

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

正解 国土交通省の正解は(5)。

イ 正しい。

宅地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料、比準賃料及び配分法に準ずる方法に基づく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、純収益を適切に求めることができるときは収益賃料を比較考量して決定するものとする。また、建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益を適切に求めることができるときには、賃貸事業分析法（建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益をもとに土地に帰属する部分を査定して宅地の試算賃料を求め方法）で得た宅地の試算賃料も比較考量して決定するものとする。

賃貸事業分析法は、建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益をもとに土地に帰属する部分を査定して宅地の試算賃料を求める手法であるが、対象地において新たに締結される土地の賃貸借等の契約内容に基づく予定建物を前提として、当該予定建物の賃貸を想定し、新規家賃に基づく賃貸事業収益、賃貸事業費用等及び建物所有者（借地権者）に帰属する純収益を適正に求めることができる場合に有効である（実務指針 202 頁）。

賃貸事業分析法は新規家賃から新規地代を求める手法であり、土地残余法の考え方を新規地代を求める方法として準用したものといえ、賃貸事例比較法において建物賃貸事例から事例地代を求める手法である「配分法に準ずる方法」に近いものである。

さらに、収益分析法との関連について補足すると収益分析法は、あくまでも一般企業経営に基づく総収益を分析して求める手法である。また、配分法に準ずる方法は賃貸事例比較法のうち新規地代の賃貸事例を求めるための方法であり、対象地の新規地代を求めるためには、建物の賃貸事例から配分法に準ずる方法によって求めた事例地に係る新規地代について対象地への比準が必要となるものである。

ホテル、介護施設等の事業用不動産に供される宅地の新規地代の鑑定評価においては、収益分析法と賃貸事業分析法は併存し得るものであることも考慮し、賃貸事業分析法については、収益分析法とは位置づけずに、別個の手法として位置づけたものである（実務指針 204 頁）。

実務指針の解説は、下線部分とその前提となる借地借家法第二章借地と同法第三章借家との関連を明確にしていない。

宅地の正常賃料は、借地借家法第二章に基づく建物の所有を目的とする地上権の設定契約又は土地の賃借権の設定契約（借地契約）に係る新規賃料（地代）である。

建物所有を目的とする宅地の賃貸借契約（借地借家法第二章に基づく借地契約）と宅地を含む複合不動産の賃貸借契約（借地借家法第三章に基づく借家契約）とは、契約内容が異なるものである。

#### ロ 誤り。

隣接宅地の併合使用又は宅地の一部の分割使用をする当該宅地の限定価格を基礎価格とする場合において、賃貸借等の契約により最有効使用の状態を確保できないときには、最有効使用が制約されている程度に応じた経済価値の減分を考慮して基礎価格を求める。

宅地の限定賃料の鑑定評価額は、隣接宅地の併合使用又は宅地の一部の分割使用をする当該宅地の限定価格を基礎価格として求めた積算賃料及び隣接宅地の併合使用又は宅地の一部の分割使用を前提とする賃貸借等の事例に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。

#### ハ 誤り。

期待利回りを償却前の純収益に対応するものとして査定する場合には、減価償却費を必要諸経費等に計上しない。

建物その他償却資産を含む不動産の積算法の必要諸経費等においても、収益還元法と同様に減価償却費を計上する場合と非計上の場合に分けて、減価償却費を計上しない場合には、償却前純収益に対応する期待利回りを用いる必要がある（実務指針 271 頁）。

不動産の賃貸借等に当たっ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

## ニ 国土交通省の正解では、正しいものとなっている。

実務指針の「収益分析法の考え方を不動産賃貸事業に適用したものといえる」ということを前提にしているものと推測されるが、老人ホームは事業用不動産である。

賃貸事業分析法は、収益分析法とは別個の手法である（実務指針 204 頁）。

賃貸事業分析法による宅地の試算賃料は、建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益をもとに土地に帰属する部分を査定して求めるものである。ニは誤りである。

賃貸事業分析法は、建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益をもとに土地に帰属する部分を査定して宅地の試算賃料を求める手法である。

この部分は新規家賃から新規地代を求める手法であり、収益分析法の考え方を不動産賃貸事業に適用したものといえる（202 頁）。

介護施設等の事業用不動産に供される宅地の新規地代の鑑定評価においては、収益分析法と賃貸事業分析法は併存し得るものであることも考慮し、賃貸事業分析法については、収益分析法とは位置づけずに、別個の手法として位置づけたものである（実務指針 204 頁）。

宅地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料、比準賃料及び配分法に準ずる方法に基づく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、純収益を適切に求めることができるときは収益賃料を比較考量して決定するものとする。また、建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益を適切に求めることができるときには、賃貸事業分析法（建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益をもとに土地に帰属する部分を査定して宅地の試算賃料を求める方法）で得た宅地の試算賃料も比較考量して決定するものとする。

収益分析法は、一般の企業経営に基づく総収益を分析して対象不動産が一定期間に生み出すであろうと期待される純収益（減価償却後のものとし、これを収益純賃料という。）を求め、これに必要諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料を求める手法である（この手法による試算賃料を収益賃料という。）。

（中略）

なお、一般企業経営に基づく総収益を分析して収益純賃料及び必要諸経費等を含む賃料相当額を収益賃料として直接求めることができる場合もある。

## ホ 誤り。

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。

建物及びその敷地の継続賃料を求める場合の鑑定評価は、宅地の継続賃料を求める場合の鑑定評価に準ずるものとする。この場合において、各論第 2 章第 1 節Ⅱ中「土地価格の推移」とあるのは「土地及び建物価格の推移」と、「底地に対する利回りの推移」とあるのは「建物及びその敷地に対する利回り」と、それぞれ読み替えるものとする。

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→「土地及び建物価格の推移」と読み替え
  - (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→「建物及びその敷地に対する利回り」と読み替え
  - (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
- (以下略)

〔問題 35〕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 証券化対象不動産の鑑定評価においては、DCF法による収益価格をもって鑑定評価額を決定するため、原価法及び取引事例比較法の適用は求められていない。
- ロ エンジニアリング・レポート及びDCF法等を適用するために必要となる資料等の入手が複数回行われる場合には、各段階ごとの確認及び記録が必要であるが、実地調査については、複数回行われる場合でも、各段階ごとの確認及び記録は必要ではない。
- ハ A事業法人からオフィスビルとして活用される貸家及びその敷地の信託受益権を売却するための鑑定評価の依頼を受けた。この場合、対象不動産は証券化対象不動産に該当する。
- ニ B投資法人が保有する証券化対象不動産をC事業法人に売却する目的で行う鑑定評価の場合であっても、各論第3章に従って鑑定評価を行わなければならない。
- ホ DCF法による収益価格を求める際に活用する資料の妥当性や判断の根拠等については、入手した資料の区分に応じて、鑑定評価報告書に記載しなければならない。

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

正解 (5)

イ 誤り。

証券化対象不動産に係る鑑定評価で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合は、基本的に収益還元法のうち DCF法により求めた試算価格を標準とし、直接還元法による検証を行って求めた収益価格に基づき、比準価格及び積算価格による検証を行って、鑑定評価額を決定する。

ロ 誤り。

実地調査が、複数回行われる場合、実地調査を行った年月日ごとの確認及び記録が必要である。

エンジニアリング・レポート及びDCF法等を適用するために必要となる資料等の入手が複数回行われる場合並びに対象不動産の実地調査が複数回行われる場合にあっては、各段階ごとの確認及び記録が必要であることに留意しなければならない。

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

## ハ 正しい。

金融商品取引法第2条第1項第14号に規定する有価証券（信託法に規定する受益証券発行信託の受益証券）に該当する。

「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。

（中略）

- (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

金融商品取引法2条1項5号：社債券（相互会社の社債券を含む）、2条1項9号：株券又は新株予約権証券、2条1項14号：信託法に規定する受益証券発行信託の受益証券、2条1項16号：抵当証券法（昭和6年法律第15号）に規定する抵当証券。

## ニ 正しい。

証券化対象不動産の鑑定評価は、各論第3章の定めるところに従って行わなければならない。投資法人が行う証券化対象不動産の取引は、証券化対象不動産である。

証券化対象不動産の範囲

この章（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（以下略）

## ホ 正しい。

DCF法の適用に当たっては、DCF法による収益価格を求める際に活用する資料を次に定める区分に応じて、その妥当性や判断の根拠等を鑑定評価報告書に記載しなければならない。

① 依頼者から入手した対象不動産に係る収益又は費用の額その他の資料をそのまま活用する場合

② 依頼者から入手した対象不動産に係る収益又は費用の額その他の資料に修正等を加える場合

③ 自らが入手した対象不動産に係る収益又は費用の額その他の資料を活用する場合

〔問題 36〕 証券化対象不動産の評価におけるエンジニアリング・レポートを用いる場合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 エンジニアリング・レポートは対象不動産の個別的要因等の確認等に用いるため、必ず、内覧等実地調査時には入手しておかなければならない。
- ロ 対象不動産が建物及びその敷地で、建物を取り壊す予定である場合は、一切、エンジニアリング・レポートの提出を求める必要はない。
- ハ 地震リスクについて、簡易分析（統計的な手法による分析）によるPML値（地震による損失リスクの大きさを示す値）は高く、一般的には地震保険の付保が必要であると判断されるような値であった。このような場合、鑑定評価に活用する資料として不十分であると認められるため、必ず、詳細分析（解析的な手法による分析）等の追加調査を依頼者に要請する必要がある。
- ニ エンジニアリング・レポートに記載されている再調達価格には設計・工事監理費等が含まれていないことがあり、必ずしも、鑑定評価における原価法で採用する建物再調達原価と同じ内容ではないことに留意する必要がある。
- ホ エンジニアリング・レポートを鑑定評価に活用するかどうかの検討は、不動産鑑定士が、その内容を十分理解し主体的に責任を持って分析・判断した上で行われるものであり、必ず、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。

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

正解 (1)

イ 誤り。

エンジニアリング・レポートの提出がない場合には、エンジニアリング・レポートに代わるものとして不動産鑑定士が調査を行うなど鑑定評価を適切に行うため対応するものとし、対応した内容及びそれが適切であると判断した理由について、鑑定評価報告書に記載しなければならない。

(1) 証券化対象不動産の鑑定評価に当たっては、不動産鑑定士は、依頼者に対し当該鑑定評価に際し必要なエンジニアリング・レポートの提出を求め、その内容を分析・判断した上で、鑑定評価に活用しなければならない。ただし、エンジニアリング・レポートの提出がない場合又はその記載された内容が鑑定評価に活用する資料として不十分であると認められる場合には、エンジニアリング・レポートに代わるものとして不動産鑑定士が調査を行うなど鑑定評価を適切に行うため対応するものとし、対応した内容及びそれが適切であると判断した理由について、鑑定評価報告書に記載しなければならない。

(2) エンジニアリング・レポートの提出がない場合又はその記載されている内容が不十分である場合として想定される場合を例示すれば、既に鑑定評価が行われたことがある証券化対象不動産の再評価をする場合、証券化対象不動産が更地である場合（建物を取り壊す予定であ

る場合を含む。)等がある。

#### ロ 誤り。

対象不動産が取り壊し予定の建物及びその敷地である場合、土壌汚染リスク評価や取り壊し費用算定のための取り壊し予定建物のアスベストについてのエンジニアリング・レポートは必要である(証券化実務指針 23 頁)。

証券化対象不動産の鑑定評価では、通常、BELCA の定義するエンジニアリング・レポートの一つである「土壌汚染リスク評価報告書(フェーズ I)」を、依頼者から提供されることが一般的であるため、エンジニアリング・レポートの内容がその内容に合致しているか否かを自ら判断し、十分吟味のうえ、活用する(証券化実務指針 24 頁、25 頁)。

アスベストについては、BELCA の定義するエンジニアリング・レポートの 1 つである「建物環境リスク評価報告書(フェーズ I)」の必須項目である。アスベストについての調査に当たっては、依頼者から提供されたエンジニアリング・レポートを自ら判断し、活用する(証券化実務指針 30 頁)。

#### ハ 誤り。

地震リスク分析は、BELCA の定義するエンジニアリング・レポートに含まれるため、依頼者から提供された地震リスクの専門家の作成したエンジニアリング・レポートを自ら判断し、活用すればよい。追加調査を依頼者に要請しなくてもよい。

「地震リスク」とは、経済的価値が明確な資産に対し、対策の費用対効果に基づいた経済選択の指標として用いられる。地震被害に伴う損失を貨幣価額で表記することから、被害の大きさや建物の脆弱性を、経済的尺度で把握できるという特徴がある。

PML 値<sup>※48</sup>等地震リスク分析結果が地震保険付保及び耐震補強工事の必要性からみてどの程度であるかを分析する。地震リスク分析は、BELCA の定義するエンジニアリング・レポートに含まれるため、依頼者から提供された地震リスクの専門家の作成したエンジニアリング・レポートを自ら判断し、活用する<sup>※49</sup>。

※48 証券化不動産においては、50 年間で超過確率 10% (再現期間 475 年相当) の損失率の PML 値を算定することが慣例的な評価基準となっている。なお、PML 値とは、対象不動産の地震による経済的損失を予測する地震リスク分析の確率値である。

※49 未竣工建物等鑑定評価に当たっては、設計図書・構造計算書・地盤データ等に基づく机上調査による専門家の地震リスク分析結果等の提供を受け、活用することが望ましい(証券化実務指針 29 頁)。

#### ニ 正しい。

「要説」429 頁では、「再調達価格には設計・工事監理費等が含まない」と解説している。証券化実務指針の解説は次のとおり。

##### イ) 修繕計画、再調達価格

BELCA の定義するエンジニアリング・レポートの 1 つである「建物状況調査報告書」の必須項目であるため、依頼者から提供されたエンジニアリング・レポートの内容を十分吟味

のうえ、活用することができる。また、エンジニアリング・レポートの再調達価格は、必ずしも鑑定評価上の再調達原価と内容が同じでないことにも留意する（証券化実務指針 57 頁、58 頁）。

#### ホ 正しい。

不動産鑑定士は、依頼者に対し当該鑑定評価に際し必要なエンジニアリング・レポートの提出を求め、その内容を分析・判断した上で、鑑定評価に活用しなければならない。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。

エンジニアリング・レポートの取扱いと不動産鑑定士が行う調査

- (1) 証券化対象不動産の鑑定評価に当たっては、不動産鑑定士は、依頼者に対し当該鑑定評価に際し必要なエンジニアリング・レポートの提出を求め、その内容を分析・判断した上で、鑑定評価に活用しなければならない。ただし、エンジニアリング・レポートの提出がない場合又はその記載された内容が鑑定評価に活用する資料として不十分であると認められる場合には、エンジニアリング・レポートに代わるものとして不動産鑑定士が調査を行うなど鑑定評価を適切に行うため対応するものとし、対応した内容及びそれが適切であると判断した理由について、鑑定評価報告書に記載しなければならない。

(中略)

- (3) 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。

〔問題 37〕 証券化対象不動産に関する鑑定評価においてDCF法を適用する際の収益費用項目に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- (1) 借地権付建物（建物は貸家）の物流施設の鑑定評価において、借地人が土地所有者に預り金的性格を有する一時金を預託していたので、預託により喪失される運用益相当額を査定し、運営費用のその他費用の項目に計上した。
- (2) 借地権付建物（建物は貸家）のオフィスの鑑定評価において、依頼者から入手した建物・償却資産に係る固定資産税、建物に係る都市計画税の資料を精査し各税額を査定の上、運営費用の公租公課の項目に計上した。
- (3) 賃貸住宅の鑑定評価において、賃借人が退去する際の原状回復費用の発生が見込まれるため、過去の実績、賃貸借契約内容等を勘案し、賃貸人が負担する費用相当額を査定の上、運営費用の維持管理費の項目に計上した。
- (4) 賃貸住宅の鑑定評価において、過去の実績、当該地域の賃貸借の契約慣行から、契約締結時に賃料の前払的性格を有する一時金である礼金の授受が見込まれるため、その運用益及び償却額を運営収益のその他収入の項目に計上した。
- (5) 貸家及びその敷地のオフィスの鑑定評価において、実地調査で共用部分であるリフレッシュルームに自動販売機が設置されていることが判明したため、当該施設設置料等に係る資料の提示を依頼者に求め、当該収入を査定の上、運営収益の共益費収入の項目に計上した。

## 正解 (2)

### (1) 不適切。

運営費用のうち、その他費用は、支払地代、道路占用使用料等の費用である。この外に、管理組合費、修繕積立金などがある。

一時金（預かり金）の運用益等

預かり金的性格を有する一時金は、実際支払賃料の額に影響を与えることから、実際の運用実態にかかわらず、原則として、毎期の残高に対する運用益相当額として査定する。また、借地権付建物の場合で、土地所有者に同様の一時金を預託している場合には、運用益獲得機会の喪失相当額として査定する。

運用益相当額又は運用益獲得機会の喪失相当額の査定における運用利回りは、資金の運用的側面と調達の側面双方を有するため、これらを総合的に勘案して査定する。

DCF法等における一時金（預かり金）は、実際の授受の期に計上する方法ではなく、運用益等相当額を計上する方法によることを原則とし、運用利回りの考え方及び査定根拠を鑑定評価報告書に記載する（証券化実務指針 45 頁）。

### (2) 適切。

運営費用の公租公課は、対象不動産（借地権付建物）を課税対象とし、対象不動産の所有者負担となる公租公課である。対象不動産の建物及び償却資産に係る固定資産税、建物に係る都市計画税を計上する。

土地に係る固定資産税、都市計画税は、借地権設定者の負担である。

(3) 不適切。

賃借人が退去する際の原状回復費用は、維持管理費に含まれるものではない。

運営費用のうち、維持管理費は、建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用である。

維持管理費は、清掃費（外壁及び共用部分清掃業務等）、設備費（EV保守点検、冷温水発生装置点検、空調機フィルター交換、消防設備点検等）、環境衛生費、警備費等であり、過去の実績等を参考に想定した稼働状況に基づき、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準等を総合的に勘案して査定する（証券化実務指針 41 頁、42 頁）。

(4) 不適切。

賃料の前払い的性格を有する礼金一時金は收受年度の収益として計上する。

その他収入の主なものを例示すれば、以下のとおりである。

- ① アンテナ収入
- ② 看板等の広告施設収入
- ③ 自動販売機設置料収入
- ④ 礼金、権利金（その性格に留意する。）等の前払い的性格を有する一時金や解約違約金等の一時金収入（これらは收受年度の収益として計上する。）（証券化実務指針 40 頁）

(5) 不適切。

自動販売機等の施設設置料収入は、その他収入である。

運営収益のうちその他収入は、その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入である。

運営収益のうち共益費収入は、対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用（電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用を含む）のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入（満室想定）である。



〔問題 38〕証券化対象不動産の評価におけるDCF法の収益費用項目に関する次のイからホまでの記述のうち、適切なものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 賃貸借契約書によると、保証金 100 万円について、契約期間中は無利息で貸借人から貸借人へ預託されるものであり、価格時点からちょうど2年後の契約終了時には、そのうち10%が償却され、残額が返還されるものと記載されている。このとき、2年度に10万円を「その他収入」に計上し、1～2年度の各「一時金の運用益」に運用利回りを0.1%と判断のうえ各0.1万円を計上した。

ロ 価格時点において対象オフィスビルの貸室は満室稼働であり、契約締結の経緯や契約内容等を踏まえると、今後3年程度は退去しないものと想定される。一方、駐車場の稼働率は30%と低位である。外部のテナントへ賃貸借できるような建物構造ではないため、今後3年間の駐車場稼働率を30%で推移するものと想定した。

ハ プロパティマネジメント（PM）は、広義には、ビルメンテナンス（BM）やコンストラクションマネジメント（CM）及びリーシングマネジメント（LM）を含むものであり、維持管理費やテナント募集費用等にも横断・重複する場合もある。したがって、PMフィーの計上においては、対象となる業務範囲を確認し、他の費用項目との整合性を確保する必要がある。

ニ 土地に関する固定資産税・都市計画税について、初年度については実額を計上したが、次年度以降については、地価公示地等の公的価格の推移や各種軽減措置等を考慮の上、予測した数値を計上した。

ホ 依頼者から受領した対象不動産の収支実績表には信託報酬及び減価償却費の費用計上があったが、鑑定評価ではDCF法における収益費用項目として計上しなかった。同様に、直接還元法においても計上しなかった。

- (1) イとハとニ
- (2) イとハとホ
- (3) ロとニとホ
- (4) ロとハとニとホ
- (5) すべて適切である

正解 (5)

イ 適切。

その他収入は、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入である。

保証金 100 万円のうち、10% (10 万円) は、価格時点から2年後の契約終了時に償却される。10 万円は2年度の収益としてその他収入に計上する。

保証金 100 万円は、預かり金的性格を有する一時金である。預かり金的性格を有する一時金は、実際支払賃料の額に影響を与えることから、原則として、毎期の残高に対する運用益相当額を一時金の運用益として計上する。

一時金（預かり金）の運用益等

預かり金的性格を有する一時金は、実際支払賃料の額に影響を与えることから、実際の運用

実態にかかわらず、原則として、毎期の残高に対する運用益相当額として査定する。また、借地権付建物の場合で、土地所有者に同様の一時金を預託している場合には、運用益獲得機会の喪失相当額として査定する。

運用益相当額又は運用益獲得機会の喪失相当額の査定における運用利回りは、資金の運用的側面と調達の側面双方を有するため、これらを総合的に勘案して査定する。

DCF 法等における一時金（預かり金）は、実際の授受の期に計上する方法ではなく、運用益等相当額を計上する方法によることを原則とし、運用利回りの考え方及び査定根拠を鑑定評価報告書に記載する（証券化実務指針 45 頁）。

#### ロ 適切。

建物の構造を所与に、今後 3 年間の駐車場稼働率を過年度実績における賃貸状況を踏まえた的確な見積もりである。

駐車場収入は賃貸借契約、レントロール、管理運営報告書等に基づき各駐車部分について総額及び単価（円/台）について確認する。

月極と時間貸しがある場合には各々の使用料の市場水準を把握することが必要となる。時間貸し駐車場収入については過年度の実績が参考となるが、過年度実績における賃貸状況が将来と同じ状態になるかどうかについては市場動向を踏まえ、的確に見積ることが必要である（証券化実務指針 40 頁）。

#### ハ 適切。

プロパティマネジメント（広義）は、ビルメンテナンス（BM）、コンストラクションマネジメント（CM・中長期的な改修及び修繕計画の策定及び実施）、リーシングマネジメント（LM 及びテナントの誘致、契約、管理等）実務と兼ねている場合がある。

鑑定評価に当たっては、PM フィーの対象となる業務を確認する必要がある。

プロパティマネジメントフィーは、現行の管理運営委託契約書等に基づくフィー水準を前提に、PM 会社の継続性の観点や類似不動産の費用水準等の観点から検討し、予測を行う。広義のプロパティマネジメント（PM）は BM（ビルメンテナンス：狭義の PM）、CM（コンストラクションマネジメント、中長期的な改修及び修繕計画の策定及び実施）、LM（リーシングマネジメント及びテナントの誘致、契約、管理等）の管理統括業務で、PM フィーは、BM フィー、CM フィー、LM フィーに分類できる。現場の費用は別で、現場を手配する統括業務である（ただし、J-REIT では PM が狭義（BM）で使われる場合が多い。呼び方に係らず業務の内容について確認し金額を把握することが必要である。）（証券化実務指針 42 頁）。

PM（広義）は、BM、CM、LM 実務と兼ねている場合がある（この場合のフィーは高額になる。）。鑑定評価に当たっては、PM フィーの対象となる業務を確認する必要がある（証券化実務指針 43 頁）。

## ニ 国土交通省の正解では、適切となっている。

「土地に関する固定資産税・都市計画税について、初年度については実額を計上、次年度以降については各種軽減措置等を考慮の上、予測した数値」となっている。

土地に関する固定資産税の軽減措置等として、住宅用地の特例措置（後述）がある。商業地については、住宅用地の特例措置に該当するものはない。証券化対象不動産がすべて、軽減措置の対象になるわけではない。

負担調整措置は、負担水準（評価額等に対する前年度課税標準額等の割合）が高い土地は税負担を引き下げたり、据え置いたりする一方、負担水準が低い土地については段階的に税負担を引き上げていく仕組みになっており、価格が下がった土地でも、負担水準が低かったものは、段階的に税負担が上昇する場合がある。負担調整措置は軽減措置とはいえない。

固定資産の土地価格は、第2年度、第3年度は、原則として基準年度の価格が据え置かれる。

証券化実務指針の固定資産税、都市計画税についての解説をもとにした問題と推測されるが、固定資産税の内容、証券化対象不動産の性格を考慮すれば、ニは適切な内容ではない。

### 公租公課

固定資産税等、対象不動産を課税対象とし、所有者負担となる公租公課について査定する。

#### (i) 固定資産税、都市計画税

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）。

1. 固定資産税は、固定資産の価格すなわち「適正な時価」を課税標準として課税される。土地と家屋については原則として3年間評価額を据え置く制度、すなわち、3年ごとに評価額を見直す制度がとられている。平成30年度（2018年度）は、評価替えの年度（基準年度）にあたるため、評価替えを行い、価格が決定される。（地方税法 341 条、409 条）

第2年度（2019年度）、第3年度（2020年度）は、原則として基準年度（2018年度）の価格が据え置かれる。平成30年度の固定資産税の価格は、平成29年1月1日を価格調査基準日とし、この時点の地価公示価格等の7割を目途に価格を算出している。

#### 2. 住宅用地の特例措置

住宅用地については、その税負担を軽減する目的から、課税標準の特例措置が設けられている。住宅用地の特例措置を適用した額（本則課税標準額）は、住宅用地の区分、固定資産税及び都市計画税に応じて下表のとおり算出される。

区 分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅地	価格×1/3	価格×2/3

土地や家屋の状況に変更があった場合には、申告が必要となる。なお、賦課期日現在住宅が存在しない場合は、住宅の建築工事中の土地や建設予定地であっても住宅用地にはならない。ただし、住宅を建替え中の場合で、一定の要件を満たすものは住宅用地になることがある（地方税法 349 条の 3 の 2、702 条の 3）。

東京都では、平成 30 年度における 23 区内の都市計画税については、住宅用地のうち、住宅 1 戸あたり 200 ㎡までの部分（小規模住宅用地）に対する税額を、都税条例により 1/2 を軽減している（地方税法 6 条、東京都都税条例 188 条の 27、東京都都税条例附則 20 条）。

### 3. 負担調整措置

固定資産税の評価額に対する税負担が地域や土地によって格差があるのは税の公平の観点から問題があることから、平成 9 年度の税制改正により、この格差を解消していくための仕組みが導入された。

この仕組みは、負担水準（評価額等に対する前年度課税標準額等の割合）が高い土地は税負担を引き下げたり、据え置いたりする一方、負担水準が低い土地については段階的に税負担を引き上げていく仕組みになっている。

この仕組みによって、価格が下がった土地でも、負担水準が低かったものは、段階的に税負担が上昇する場合がある。

$$\text{負担水準(\%)} = \frac{\text{平成 29 年度課税標準額等 (注 1)}}{\text{平成 30 年度価格等 (注 2)}} \times 100$$

（注 1）平成 29 年中に分合筆等があった場合は、その土地に類似する土地の平成 29 年度課税標準額に比準する額。

（注 2）小規模住宅用地、一般住宅用地については、評価額に住宅用地の特例措置（小規模住宅用地… 1/6、一般住宅用地… 1/3）を適用した額（本則課税標準額）。

### ホ 適切。

DCF 法の適用における、毎期の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。

不動産証券化に伴う信託報酬は、不動産に関する固有のコストではないため、運営費用として計上しない。

毎期の純収益の算定について

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。

#### ix 運営費用として見込まない費用

##### (i) 信託報酬、アセットマネジメントフィー

不動産証券化に伴う信託報酬や SPC 等の管理費用、アセットマネジメントフィーは、いずれも不動産に関する固有のコストではないため、運営費用として計上しない。なお、これらの費用のうち、実質的に対象不動産の維持管理費、修繕費、プロパティマネジメントフィー等と判断される場合には、当該費用については運営費用に含む必要があるため、名目にとらわれずに判断する必要がある（証券化実務指針 44 頁）。

【問題 39】 下記の【前提条件】に従って、直接還元法を適用した場合の収益価格として正しいものはどれか。

【対象不動産の前提条件】

用途：賃貸マンション

賃貸面積：1,000 m<sup>2</sup>

建物の再調達原価：200,000,000 円

【キャッシュフローの前提条件】

月額賃料収入：1,000,000 円

空室率：10 %

敷金、礼金：なし

維持管理費・水道光熱費・修繕費等の諸経費：年額 1,400,000 円

テナント入替費用・PMフィー等の諸経費：年額 2,000,000 円

資本的支出等の諸経費：建物再調達原価の 0.2 %

還元利回り：10 %

- (1) 65,000,000 円
- (2) 67,000,000 円
- (3) 70,000,000 円
- (4) 75,000,000 円
- (5) 82,000,000 円

正解 (3)

項 目		算 出 根 拠
運 営 収 益	貸室賃料収入 (満室想定)	1,000,000 円×12 か月 = 12,000,000 円
	空室等損失 (空室率 10%)	12,000,000 円×0.10 = 1,200,000 円
運 営 費 用	維持管理費 水道光熱費 修繕費	1,400,000 円
	PMフィー等	2,000,000 円
	運 営 純 収 益	7,400,000 円
	一時金の運用益	なし。
	資 本 的 支 出	200,000,000 円×0.002 = 400,000 円
	純 収 益	7,000,000 円
	還 元 利 回 り	10%
	収 益 価 格	7,000,000 円÷0.10 = 70,000,000 円

〔問題 40〕 対象不動産は間口 30m、奥行 40m、規模 1,200 m<sup>2</sup>の整形な大規模画地で、対象不動産を分割のうえ戸建住宅敷地として使用することが最有効使用と判断し、開発指導要綱に準拠して開発法を適用することにした。

下記の【前提条件】をもとに計算した結果として、正しいものはどれか。

【前提条件】

イ 対象不動産は、現況幅員 3.6mの道路（建築基準法第 42 条第 2 項道路に該当）のみに接面する。開発指導要綱によると、対象不動産を戸建住宅敷地として分割するに当たり、対象不動産が接面する道路の現況幅員が 6 mに満たない場合には、対象不動産の敷地の一部を提供することにより、対象不動産の前面道路の部分を幅員 6 mに拡幅しなければならない。道路として敷地提供した部分については、開発区域には含めない。

ロ 対象不動産に開発行為による新たな道路（開発道路）を敷設し、分割後の各区画が建築基準法の接道義務を満たすものとする。開発道路は 150 m<sup>2</sup>とする。

ハ 開発にあたって必要なごみ置場の面積は 5 m<sup>2</sup>である。

ニ 開発指導要綱では、宅地を分割するにあたっての最低敷地面積は 90 m<sup>2</sup>と定められており、これに準拠して最も多くの区画数がとれる分割想定計画とし、各区画の面積は同一となるようにする。開発区域のうち、宅地として分割可能な面積の割合を有効宅地化率という。

ホ 上記イからニ以外の条件は考慮せず、有効宅地としてすべて分割できるものとする。

- (1) 対象不動産の分割区画数は 10 区画である。
- (2) 対象不動産の分割区画数は 11 区画である。
- (3) 有効宅地として分割できる土地の面積は 1,009 m<sup>2</sup>である。
- (4) 有効宅地として分割できる土地の面積は 978 m<sup>2</sup>である。
- (5) 有効宅地化率は約 81%である。

正解 (1)

(1) 正しい。

画地条件

面積 1,200 m<sup>2</sup>

間口・奥行 間口 30m、奥行 40m

形状 整形（長方形）

接面道路 現況幅員 3.6m（建築基準法第 42 条第 2 項道路）

セットバック面積  $(6\text{m} - 3.6\text{m}) \times 30\text{m} = 72\text{ m}^2$ （開発面積に含まれない面積）

開発区域面積  $1,200\text{ m}^2 - 72\text{ m}^2 = 1,128\text{ m}^2$

開発道路面積 150 m<sup>2</sup>

公共施設面積 5 m<sup>2</sup>（ごみ集置き場）

有効宅地面積  $1,128\text{ m}^2 - 150\text{ m}^2 - 5\text{ m}^2 = 973\text{ m}^2$

最低敷地面積は 90 m<sup>2</sup>なので、分割区画数は 10 区画（1 区画 90 m<sup>2</sup>以上）

(2) 誤り。

$$\text{有効宅地面積 } 1,128 \text{ m}^2 - 150 \text{ m}^2 - 5 \text{ m}^2 = 973 \text{ m}^2$$

11 区画では、最低敷地面積 90 m<sup>2</sup>を下回る画地を含む分割になる。

(3) 誤り。

$$\text{有効宅地面積 } 1,128 \text{ m}^2 - 150 \text{ m}^2 - 5 \text{ m}^2 = 973 \text{ m}^2$$

選択肢(3)及び(4)いずれか一間でよい。

(4) 誤り。

$$\text{有効宅地面積 } 1,128 \text{ m}^2 - 150 \text{ m}^2 - 5 \text{ m}^2 = 973 \text{ m}^2$$

(5) 誤り。

道路として敷地提供する部分(セットバック部分)を、開発区域に含めない場合の有効宅地化率は、約 86%。

セットバック部分を開発区域に含めないのであるから、開発面積は 1,128 m<sup>2</sup>である。

$$\text{有効宅地化率} = 1 - \frac{\text{造成後の公共用地面積} - \text{既存の公共用地面積}}{\text{開発区域の総面積} - \text{既存の公共用地面積}}$$

開発道路面積 150 m<sup>2</sup>、公共施設面積 5 m<sup>2</sup> (ごみ集置き場)、既存の公共用地はない。

$$\text{有効宅地化率} = 1 - \frac{(150 \text{ m}^2 + 5 \text{ m}^2) - \text{既存の公共用地面積 } 0 \text{ m}^2}{1,128 \text{ m}^2} \approx 0.862$$

有効宅地化率約 81%は、対象不動産の面積 1,200 m<sup>2</sup>を開発区域面積とした場合である。

$$\text{有効宅地化率} = 1 - \frac{(72 \text{ m}^2 + 150 \text{ m}^2 + 5 \text{ m}^2) - \text{既存の公共用地面積 } 0 \text{ m}^2}{1,200 \text{ m}^2} \approx 0.810$$

開発道路面積は 150 m<sup>2</sup>とあるだけで、その幅員はわからない。

幅員 4mの道路であれば、奥行は 37.5mである。

開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域に新たに区画街路が整備される場合には、当該既存道路には、都市計画法施行令 25 条四号の規定が適用される。

開発区域内の主要な道路は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5m以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること（都市計画法施行令 25 条四号）、関係市町の区画街路整備方針等で将来幅員が決まっている場合は、それに従う。

道路は通り抜けを原則とする。袋路状の道路は、通過交通が生じる心配はなく、配置計画の質が高ければ良好な住環境の形成が可能である等の利点もあるが、防災上の観点からみて好ましいものではない。やむを得ず行き止まり道路とする場合には、避難と車両の通行に支障のないように配慮して自動車転回できる幅員 2m以上のフットパスや避難通路などを設け人が通り抜けできるようにすることが望ましい。道路幅員が 6m未満で道路基準延長が 35mを超える場合に、転回広場を設置するときは、起点から 35m以上終点寄りの位置に設置する。

都市計画法施行令

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十五条 法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

(中略)

四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員九メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、六・五メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

都市計画法施行規則

(道路に関する技術的細目)

第二十四条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

(中略)

五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

(以下略)