

## 令和4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

土地鑑定委員会が公表した「不動産の鑑定評価に関する理論」の出題範囲は、令和3年9月1日時点で施行されている不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項。

解説は、主として上述の不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項、実務指針等をもとにしている。

実務指針は次のとおり。

平成29年5月一部改正 不動産鑑定評価基準に関する実務指針

平成26年11月全部改正 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価の実務指針

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

イ 土地の人文的特性の1つである「併合及び分割の可能性」の併合の例として、借地権付建物の所有者が敷地の所有権を取得するケースがあげられる。この場合、併合後の建物及びその敷地の正常価格は、併合前の借地権付建物の正常価格と底地の正常価格の合計に等しい。

ロ 価格と賃料の間には、いわゆる元本と果実との間に認められる相関関係を認めることができるから、築年の経過した建物を新たに賃貸する場合において、自用の建物及びその敷地の最有効使用が「建物を取り壊して更地化すること」と判定されるときは、その果実としての賃料は、ゼロとなる。

ハ 土地は人文的特性として「用途の多様性」を有し、異なった使用方法を前提とする需要が競合する。更地の最有効使用としては、それらのうちから1つの使用方法を判定することとなるが、一棟の建物内において、複数用途が併存する使用方法を最有効使用と判定することは有効といえる。

ニ 不動産は他の不動産とともにある地域を構成し、当該地域は、他の地域と区別されるべき特性を有する。不動産の種別の分類は、このような不動産の地域性と地域の特性が前提となっており、不動産の鑑定評価における各手順を通じて重要な事項となっている。

ホ 不動産には、所有権のほか、地上権、地役権、賃借権等各種の権利利益が存立することが可能であるが、各々の価格（又は賃料）は別々の市場において形成されるため、相互に影響を及ぼさないことに留意が必要である。

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

**正解** 国土交通省の正解は(1)となっている。

イ 国土交通省の正解では正しいものとなっている。

次に述べるとおりイは誤りである。

イの「借地権付建物の所有者が敷地の所有権を取得するケース」というのは、次の二つのケースである。

① 建物が自用の借地権付建物の所有者が底地を取得する場合

借地権付建物は、建物所有者とその敷地の所有者とが同一人で、その所有者による使用収益を制約する権利の付着していない場合における自用の建物及びその敷地となる。

自用の建物及びその敷地となることにより、当該土地の最有効使用の可能性、自用の建物及びその敷地としての市場性、担保価値の回復等による経済的利益が実現する。

併合後の自用の建物及びその敷地の正常価格は、併合前の建物が自用の借地権付建物の正常価格とその底地の正常価格の和を上回る。

② 建物が賃貸されている借地権付建物の所有者が底地を取得する場合

借地権付建物は、建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であるが、建物が賃貸借に供されている貸家及びその敷地となる。

貸家及びその敷地となることにより、当該貸家及びその敷地の市場性、担保価値の回復等による経済的利益が実現する。

併合後の貸家及びその敷地の正常価格は、併合前の建物が賃貸されている借地権付建物の正常価格とその底地の正常価格の和を上回る。

借地権付建物の借地権が地上権である場合、地上権は物権であるので当該借地権付建物は地主の承諾なくして譲渡することが可能である。

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、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、賃借権の譲渡を条件とする借地条件の変更を命じ、又はその許可を財産上の給付に係らしめることができる。

借地権付建物は、借地契約が所与であり、市場参加者（需要者）が、自己の利益を最大化するため「対象不動産（借地権付建物）の最有効使用を前提とした価値判断を行う」場合には、借地条件等の変更にともなう条件変更承諾料、名義書換料等を考慮しなければならない。

借地権付建物の正常価格には、借地権設定者の承諾または裁判所による土地の賃借権の譲渡の代諾許可などの制約、名義書換料等を含めた市場性が反映される。すなわち、底地の所有者を除く借地権付建物の市場参加者（需要者）は、当該借地権付建物を取得しようとする場合には、これらの制約、財産上の給付などを考慮しなければならない。

これに対して、底地（宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権）の正常価格は、借地権者を除く市場参加者（需要者）を対象として成立するであろう市場価値を表示する適正な価格である。底地の正常価格は、宅地について借地権が付着していることを所与としているので、借地権者を除く市場参加者（需要者）は、自己の利益を最大化するため「対象不動産（底地）の最有効使用を前提とした価値判断を行うこと」ができない。

建物が自用又は賃貸されている借地権付建物の所有者が敷地(底地)の所有権を取得する場合、併合後の建物及びその敷地（自用の建物及びその敷地又は貸家及びその敷地）の正常価格が、併合前の借地権付建物の正常価格と底地の正常価格の合計に等しくなるようなことはない。

底地の鑑定評価額は、実際支払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及び比準価格を関連づけて決定するものとする。この場合の底地の価格は、上述の正常価格である。

底地を当該借地権者が買い取る場合における底地の鑑定評価に当たっては、当該宅地又は建物及びその敷地が同一所有者に帰属することによる市場性の回復等に即応する経済価値の増分が生ずる場合があることに留意すべきである。

イは、上述基準の下線部分が生じないことが前提となっている。

後述〔問題 28〕ホ、令和 3 年〔問題 10〕(4)との関連はどのように考えるのであろう。

〔問題 28〕底地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。

ホ 底地を当該借地権者が買い取る場合と第三者が買い取る場合では、底地の鑑定評価額が異なることはない。

国土交通省の正解では誤りとなっている。

令和 3 年

〔問題 10〕鑑定評価によって求める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。

(4) 借地権者が底地の併合を目的とする売買を行う場合は、市場が相対的に限定されるため、当該市場限定に基づく市場価値を求める場合の価格の種類は、限定価格となる。

国土交通省の正解では正しいものとなっている。

基準の借地権及び底地並びに借地権付建物の内容を借地借家法（廃止前の借地法を含む）、民法をもとに正確に把握しなければならない。

借地権とは、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）をいう。この基準の借地権には、次の(1)から(4)のものがある。

- (1) 借地権（廃止前の借地法、借地借家法 3 条）
- (2) 定期借地権（借地借家法第 22 条）
- (3) 事業用定期借地権（借地借家法第 23 条）
- (4) 建物譲渡特約付借地権（借地借家法第 24 条）

借地権付建物とは、借地権を権原とする建物が存する場合における当該建物及び借地権をいう。借地権付建物は、その敷地の利用権原としての借地権が上述のように区分されるとともに、当該建物が自用のものと当該建物が賃貸されているものに区分される。したがって、借地権付建物の正常価格は、当該建物が自用のものと当該建物が賃貸されているものに区分される。

底地とは、宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権をいう。底地は、上述のように区分されている借地権が付着している場合における当該宅地の所有権であり、その正常価格は上述の借地権を所与としたものである。

## ロ 誤り

築年の経過した建物を新たに賃貸する場合というのは、当該建物及びその敷地の状態を所与として（元本として）賃貸に供するのであるから、その果実としての賃料はゼロにはならない。建物及びその敷地の最有効使用の判定と、賃貸に供する場合の元本としての建物及びその敷地の経済価値の判定とは異なるものである。

## ハ 正しい

複合高度商業地域においてみられるような、一棟の建物内の同一階層内、階層ごとに複数の用途（各種店舗、事務所等）が併存する使用方法を当該一棟の建物及びその敷地の最有効使用として判定する場合であろう。

## ニ 正しい

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

不動産の種別の分類は、不動産の鑑定評価における地域分析、個別分析、鑑定評価の手法の適用等の各手順を通じて重要な事項となっており、これらを的確に分類、整理することは鑑定評価の精密さを一段と高めることとなるものである。

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、自然的、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。

住宅地域であれば居住、商業地域であれば商業活動、工業地域であれば工業生産活動という用途的な共通性、機能的な同質性を持った土地利用（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）を行う。

このような地域は、利用のあり方の同一性を基準として理解されるものであって、他の地域と区別されるべき特性をそれぞれ有するとともに、他の地域との間に相互関係にたち、この相互関係を通じて、その社会的及び経済的位置を占める。

#### ホ 誤り

同一の土地に借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）が設定されると、借地権の価格、借地権の目的となっている当該土地の賃料、所有権（底地）の価格は、相互に影響を及ぼして定まる。

同一の土地に地役権が設定されると、当該土地の所有権の価格は、当該地役権が設定されていることによる影響を受ける。

〔問題 2〕 不動産の鑑定評価及び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 不動産の鑑定評価とは、この社会における一連の価格秩序のなかで、対象不動産の価格の占める適正なあり所を指摘することであり、具体的には、不動産の価格を貨幣額で表示することである。

ロ 不動産の鑑定評価では、練達堪能な専門家によって鑑定評価の一連の手順が十分に尽くされる限り、最終的な結論としての鑑定評価額について、不動産鑑定士による差は生じないとされている。

ハ 不動産鑑定士は、正当な理由なく、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が、鑑定評価を行った事実は秘密に当たらないため、対象不動産の名称を鑑定評価実績として所属する業者の広告に掲載することができる。

ニ 不動産の鑑定評価に当たっては、専門職業家としての注意を払わなければならないが、他の専門家が行った調査結果等の活用の適否についても、鑑定評価を行う不動産鑑定士が主体的に責任を持って判断する必要がある。

ホ 自己の能力の限度を超えていると思われる不動産の鑑定評価依頼は引き受けてはならない。

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

### 正解 (3)

イ 正しい

不動産の鑑定評価は、その対象である不動産の経済価値を判定し、これを貨幣額をもって表示することである。それは、この社会における一連の価格秩序の中で、その不動産の価格及び賃料がどのような所に位するかを指摘することであって、

(中略)

(6) 対象不動産の経済価値に関する最終判断に到達し、これを貨幣額をもって表示するものである。

それはまた、この社会における一連の価格秩序のなかで、対象不動産の価格の占める適正なあり所を指摘することであるから、その社会的公共的意義は極めて大きいといわなければならない。

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）。

不動産のあり方の決定は、この社会における一連の価格秩序、すなわち諸種の財貨や用益の対価の相互間に認められる秩序ある相関関係のなかで不動産の価格がどのような位置を占めているかということ、経済上の行動における選択の主要な指標として行われている。このため、不動産の鑑定評価によって不動産の価格の占める適正なあり所を指摘することが必要となる。

不動産のあり方を決定する際に選択の主要な指標となる不動産の価格を鑑定評価によって求め、その適正な価格の形成に資するという点において、不動産の鑑定評価の社会的公共的意義が認められる。

#### ロ 誤り

不動産の鑑定評価とは、不動産の価格に関する専門家の判断であり、意見である（といてよいであろう）から、対象不動産の鑑定評価額について、担当する不動産鑑定士が異なれば、鑑定評価の一連の手順が十分に尽くされていても、鑑定評価額に差が生ずることはある。

#### ハ 誤り

不動産鑑定士が鑑定評価を行った事実は、当該不動産鑑定士が職務上知りえた事項に含まれるものであり、守秘義務の対象である。

#### ニ 正しい

他の専門家が行った調査結果等の活用の適否は、不動産鑑定士が責任を持って判断することである。

#### ホ 正しい

##### 第4節 不動産鑑定士の責務

（中略）

- (5) 自己の能力の限度を超えていると思われる不動産の鑑定評価を引き受け、又は縁故若しくは特別の利害関係を有する場合等、公平な鑑定評価を害する恐れのあるときは、原則として不動産の鑑定評価を引き受けてはならないこと。

公平な鑑定評価を害する恐れのあるときは、「原則として不動産の鑑定評価を引き受けてはならない」こととされている。これは、倫理的な要請にとどまるものであって、法律上は、このような特別の場合においても、不動産の鑑定評価を行なうことを禁止しているわけではなく、ただ、その利害関係の内容を明示させることにより、不動産鑑定士が、いかなる場合でも適正な態度で



鑑定評価に臨むことを期待している（不動産の鑑定評価に関する法律施行規則第 38 条第 1 項第五号）。鑑定評価報告書の記載事項として、記載すべき利害関係には物的なものとの人的なものがある。

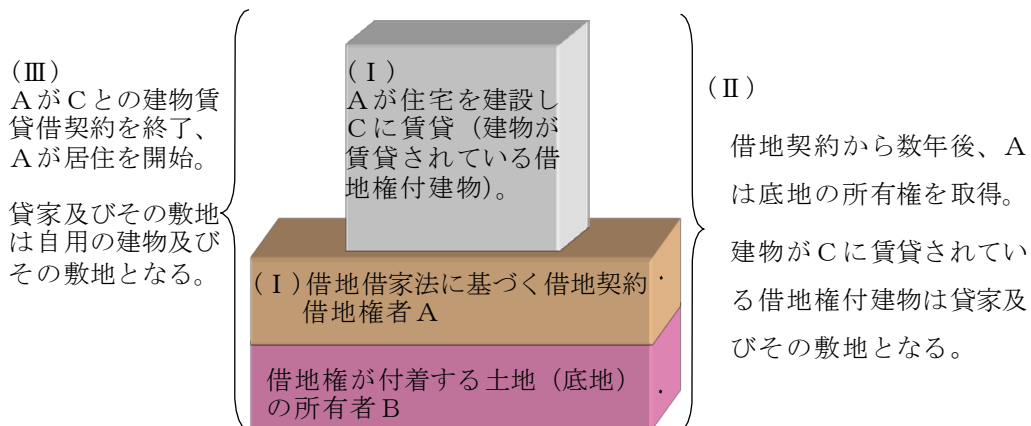
不動産鑑定業者及び不動産鑑定士は、①不動産鑑定士である登録申請者がみずから実地に不動産鑑定業を行なう不動産鑑定業者である場合の不動産鑑定士、②専任の不動産鑑定士以外に不動産鑑定士が在籍する不動産鑑定業者、③二以上の都道府県に事務所を設けている不動産鑑定業者とこれに属する不動産鑑定士などに区分される。

〔問題 3〕 下記のⅠからⅢまでの設例について、不動産の類型に関する(1)から(5)までの記述のうち、誤っているものはどれか。

- (Ⅰ) Aは、土地の所有者であるBとの間で借地借家法に基づく借地権設定契約を締結の上、戸建住宅を建設し、当該住宅をCに賃貸した。  
 (Ⅱ) 数年後、売買によりAはBから当該土地の所有権を取得した。  
 (Ⅲ) さらに数年後、AはCとの建物賃貸借契約を終了し、自ら居住を開始した。

- (1) 「借地権付建物（建物は貸家）」は、(Ⅰ)の時点の現実の利用状態を所与とした建物及びその敷地の類型である。  
 (2) 「借地権」は、(Ⅰ)の時点の現実の利用状態を所与とした宅地の類型である。  
 (3) 「底地」は、(Ⅰ)の時点の現実の利用状態を所与とした宅地の類型である。  
 (4) 「建付地」は、(Ⅱ)の時点の現実の利用状態を所与とした宅地の類型である。  
 (5) 「貸家及びその敷地」は、(Ⅲ)の時点の現実の利用状態を所与とした建物及びその敷地の類型である。

- (1) 正しい  
 (2) 正しい  
 (3) 正しい  
 (4) 正しい  
 (5) 誤り



正解 (5)

- (1) 正しい

Iの時点の現実の利用状態を所与とした建物及びその敷地の類型は、借地権付建物（建物は貸家）である。

(2) 正しい

(Ⅰ)の時点の現実の利用状態を所与とした宅地の類型は、借地借家法に基づく借地権(建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権)である

(3) 正しい

(Ⅰ)の時点の現実の利用状態を所与とした当該宅地の所有権の類型は、底地である。

(4) 正しい

(Ⅱ)の時点の現実の利用状態を所与とした宅地の類型は、建物の用に供されている敷地で建物及びその敷地が同一の所有者に属している宅地(建付地)である。

(5) 誤り

(Ⅲ)の時点の現実の利用状態を所与とした建物及びその敷地の類型は、建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であり、その所有者による使用収益を制約する権利の付着していない場合における自用の建物及びその敷地である。