

令和6年不動産鑑定士試験論文式試験

不動産の鑑定評価に関する理論（論文問題）

解答例と解説

- 1 解答例は50行以内で構成している。解答用紙は1問につき2頁（1頁25行）。
 - 2 解答例と解説は、令和5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、実務指針等をもとにしている。
- 不動産鑑定評価基準に関する実務指針 - 平成26年不動産鑑定評価基準改正部分について - （平成26年9月 平成29年5月一部改正 令和3年11月一部改正）

問題1 (50点)

不動産の種別について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 不動産の種別の定義を簡潔に述べなさい。
- (2) 宅地地域の定義を簡潔に述べなさい。
- (3) 住宅地域について細分化した地域の分類の例を2つ挙げなさい。
- (4) 取引事例比較法との関連において、次の問に答えなさい。
 - ① 取引事例比較法の意義を述べなさい。
 - ② 取引事例比較法の適用における事例の選択に当たり、備えなければならない要件のうち、不動産の種別に特に関連するものを1つ挙げ、その要件との関連において、不動産の種別を分析的的確に分類・整理することの必要性を説明しなさい。

[論点]

- (1) 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う。
不動産の種別には、地域の種別と土地の種別がある。
- (2) 地域の種別のうち、宅地地域について。
- (3) 留意事項の住宅地域の細分化①と②を挙げる。
- (4)① 取引事例比較法の意義。
② 不動産の種別に特に関連する選択要件は、「取引事例は、原則として近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るもののうちから選択する(以下略)」という要件である。
不動産の種別を分析的的確に分類・整理することの必要性は、次の内容をもとに説明する。
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。

〔解答例〕

(1) 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う。

不動産の種別には、地域の種別と土地の種別がある。

(2) 宅地地域とは、居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物、構築物等の敷地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をいい、住宅地域、商業地域、工業地域等に細分される。

(3)① 敷地が広く、街区及び画地が整然とし、植生と眺望、景観等が優れ、建築の施工の質の高い建物が連たんし、良好な近隣環境を形成する等居住環境の極めて良好な地域であり、従来から名声の高い住宅地域

② 敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される居住環境の良好な住宅地域

(4)① 取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格（比準価格という。）を求める手法である。取引事例比較法は、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合に有効である。

② 取引事例は、原則として近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るものうちから選択する。

地域分析に当たって特に重要な地域は、用途的観点から区分される用途的地域、すなわち近隣地域及びその類似地域と、近隣地域及びこれと相関関係にある類似地域を含むより広域的な地域、すなわち同一需給圏である。

近隣地域とは、対象不動産の属する用途的地域であって、より大きな規模と内容とを持つ地域である都市あるいは農村等の内部にあつて、居住、商業活動、工業生産活動等人の生活と活動とに関して、ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域をいい、対象不動産の価格の形成に関して直接に影響を与えるような特性を持つものである。

類似地域とは、近隣地域の地域の特性と類似する特性を有する地域であり、その地域に属する不動産は、特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを持つものである。この地域のまとまりは、近隣地域の特性との類似性を前提として判定されるものである。

地域分析における近隣地域の明確化及びその種別の分析は、取引事例の収集に影響を及ぼす。近隣地域が土地の再調達原価の把握できる地域の場合と土地の再調達原価が把握できない既成市街地の場合とでは、取引事例の収集の範囲が異なる。

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、鑑定評価の精密さを一段と高めるためには、不動産の種別を的確に分類、整理する必要がある。

[解説]

- (1) 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。

(中略)

第1節 不動産の種別

I 地域の種別

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。

(中略)

II 土地の種別

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。

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、地域分析及び個別分析を通じた不動産の価格形成が内容となっている。

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年不動産鑑定評価基準各論第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、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（用途性）を基準として理解されるものであって、その利用のあり方の同一性（用途性）に応じた区分が可能であり、この区分による地域の概念が地域の種別である。

地域分析に当たって特に重要な地域は、用途的観点から区分される用途的地域、すなわち近隣地域及びその類似地域と、近隣地域及びこれと相関関係にある類似地域を含むより広域的な地域、すなわち同一需給圏である。

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。なお、不動産の属

する地域は固定的なものではなく、地域の特性を形成する地域要因も常に変動するものであることから、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。

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が、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。

(2) 用途的地域の種別は、宅地地域、農地地域、林地地域等に分けられる。

用途的地域は、現況主義でなく、「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」という基準で分類されているが、価格時点において用途的地域に係る都市計画法第8条の地域地区、建築基準法等の法令の制限は所与であることに留意する必要がある。

(3) 住宅地域について細分化した地域の分類の例は①と②の2つ。

留意事項の③及び④には細分化した地域がそれぞれ2つずつ含まれている。

- ① 敷地が広く、街区及び画地が整然とし、植生と眺望、景観等が優れ、建築の施工の質の高い建物が連たんし、良好な近隣環境を形成する等居住環境の極めて良好な地域であり、従来から名声の高い住宅地域
- ② 敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される居住環境の良好な住宅地域
- ③ 比較的狭小な戸建住宅及び共同住宅が密集する住宅地域又は住宅を主として店舗、事務所、小工場等が混在する住宅地域
- ④ 都市の通勤圏の内外にかかわらず、在来の農家住宅等を主とする集落地域及び市街地的形態を形成するに至らない住宅地域

(4) 不動産の種別と特に関連する選択要件は、次の下線部分の要件である。

取引事例は、原則として近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るもののうちから選択するものとし、（中略）次の要件の全部を備えなければならない。

（中略）

③ 地域要因の比較及び個別的要因の比較が可能なものであること。

（以下略）

取引事例に係る不動産が対象不動産の属する近隣地域に存するものである場合、地域要因を共通にしているものであるから地域要因の比較を行う必要はなく、対象不動産と取引事例に係る不動産との個別的要因の比較を行う。

取引事例に係る不動産が同一需給圏内の類似地域に存する場合、近隣地域と当該事例の存する類似地域との地域要因の比較を行うことにより地域格差を判定するとともに、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って個別格差を判定しなければならない。

取引事例の選択要件③から「原則として近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るもののうちから選択する」という要件を導くことはできない。

問題2 (50点)

価格を求める鑑定評価の基本的事項について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 基本的事項として確定すべき事項を列挙し、それぞれを簡潔に説明しなさい。なお、条件設定に関する説明は不要である。
- (2) 価格の種類について、次の問に答えなさい。
 - ① 正常価格の定義を述べなさい。また、正常価格の前提となる市場の条件について、不動産鑑定評価基準に即して述べなさい。なお、市場参加者に関する説明は不要である。
 - ② ある土地の所有者から、所有する土地と隣接地の併合を目的とする売買に関連して、併合後の価値を考慮した当該隣接地の鑑定評価を依頼された際、求める価格の種類が正常価格になる場合と限定価格になる場合がある。その理由を限定価格の定義に即して簡潔に述べなさい。
- (3) 鑑定評価報告書の記載事項のうち、鑑定評価により求める価格の種類が限定価格である場合に、正常価格を求める場合との相違を明確にするために記載する事項について述べなさい。

[論点]

- (1) 基本的事項として確定すべき事項を列挙（並べ立てること）する。
 - ①対象不動産 ②価格時点 ③価格の種類確定すべき事項の説明は、基準で解答する。
- (2)① 正常価格の定義と正常価格の前提となる市場の条件については、基準の規定をもとに解答する。
 - ② 限定価格の規定内容から、正常価格となる場合と限定価格となる場合について。

不動産と取得する他の不動産（隣接地）との併合に基づき取得部分（隣接地）の市場価値が、正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離する場合と乖離しない場合とがある。
- (3) 鑑定評価により求める価格の種類が限定価格である場合、正常価格を求める場合との相違を明確にするために、次の事項を鑑定評価報告書に記載する。
 - ①鑑定評価額及び価格の種類
 - ②鑑定評価の条件
 - ③鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連基準をもとに解答する。