

令和 6 年不動産鑑定士試験短答式試験

不動産の鑑定評価に関する理論 問題と解説

問題の正解は国土交通省公表のものである。

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、次の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 9 月 - 平成 29 年 5 月一部改正 - 令和 3 年 11 月一部改正
- 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価の実務指針
 - 平成 26 年 11 月 26 日改正初版 -
- 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価（「区分所有建物」）
平成 5 年 4 月 16 日 5 国土地第 136 号 国土庁地価調査課長より社団法人日本不動産鑑定協会会長に送付された、不動産鑑定評価実務標準化研究会の報告書。
- 要説 不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン（「要説」）

上記以外の資料は引用箇所でも明記した。

【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 土地は、人文的特性として用途の多様性を有しており、一つの土地に複数の用途が競合する場合がある。土地の価格は前提とする用途によって決定され、用途は価格を主要な指標として決定される。
- ロ 土地の自然的特性として併合及び分割の可能性があるが、隣地併合による規模の拡大や分割による細分化は、土地が持っている固有の特性と考えられる。
- ハ 土地の特性には永続性（不変性）があり、一般的に建物のような老朽化はしない。一方で、土地上に土地所有者名義の建物が存する場合には、当該建物の老朽化は、敷地である土地の経済価値を低下させることがある。
- ニ 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しており、地域内の不動産との間には協働等の関係がある。
- ホ 不動産の価格（又は賃料）は、通常、過去と現在とにわたる長期的な考慮の下に形成される。したがって、不動産の価格（又は賃料）は、昨日の展開であり、今日を反映するものであって常に変化の過程にあるものである。

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

正解 (3)

イ 正しい

基準に「土地の価格は前提とする用途によって決定され」ることは規定されていない。

土地の用途は、その土地の属する用途的地域及び当該土地に係る建築基準法の制限（建築基準法別表第二用途地域等内の建築物の制限）を所与として、これらの制限内で決まるものであり、価格を主要な指標として決定されるのではない。

「土地の価格は前提とする用途によって決定され」るのではなく、土地の効用（収益性または快適性）が最高度に発揮される可能性に最も富む用途（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。

土地の用途が「居住」の場合、「居住」という用途には自用と賃貸があることから、その土地の価格は、「居住」という用途に供することによる土地の効用（収益性または快適性）が最高度に発揮される可能性に最も富む用途（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。

用途の多様性(用途の競合、転換及び併存の可能性)というのは、土地は都市計画法、建築基準法等の制限内でさまざまな用途に供することができる可能性としての特性で、住宅地として利用できる場合と商業地として利用できる場合の用途の競合、高層建物の建築による商業系用途と

住居系用途の併存の可能性、農地を宅地に転用するような用途の転換の可能性などである。

土地に対する需要は、用途の多様性の反映から、価格時点において、当該土地に係る都市計画法、建築基準法等の制限を所与として、同一の土地に対して異なった使用方法を前提とする需要が競合する。この場合に需要者が提示する価格は、その需要者が前提とする使用方法によって異なり、その土地に対して最も高い価格を提示することができる需要者がその土地を取得する。

土地に対して最も高い価格を提示することが可能となるのは、その土地の効用（収益性または快適性）が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（最有効使用）を前提とした場合である。

ロ 誤り

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

併合及び分割の可能性は、一定の広さに区画した土地は、必要に応じて合筆又は分筆が可能であり、合筆後又は分筆後も土地の効用を保つことができるという特性である。

土地は他の一般の諸財と異なって次のような特性を持っている。

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

自然的特性

① 地理的位置の固定性

広い意味では、日本の国土全体の地理的位置の固定性である。われわれは併合及び分割の可能性をもとに、土地を一定の広さに区画して利用する。一定の広さに区画された個々の土地の東経何度何分、北緯何度何分という地理的な位置は固定している。

② 不動性（非移動性）

地理的位置の固定性を含めて動かない。

③ 永続性（不変性）

土地には永続性があり、自然の侵食を除き消滅することはない。

④ 不増性

わが国の国土面積は約 37 万平方キロメートル（不増性）であり、このうち、森林、農用地で全国土面積の約 8 割を占めている。農地、林地から都市的土地利用（住宅地、工業用地、公共用地等）への転換にみられるように、用途の転換の可能性から、わが国の国土面積の用途別の面積は可変である。

⑤ 個別性（非同質性、非代替性）

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

人文的特性

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

① 用途の多様性（用途の競合、転換及び併存の可能性）

土地の用途の多様性は、都市計画法、建築基準法その他法令の制限内で、土地をさまざまな用途に供することができる可能性としての特性である。用途的地域内のある土地が住宅地として利用でき、また、商業地としても利用することができるような場合には、そこに用途の競合関係が生じる。また、従来は農地として使われていた土地を宅地に転用するようにその用途を転換することが可能である。

都市計画法、建築基準法その他法令の制限内で用途的地域内のある土地を中高層建築物の敷地として利用できるような場合には、商業系の用途と住居系の用途の併存が可能である。

② 併合及び分割の可能性

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

③ 社会的及び経済的位置の可変性

不動産の価格を形成する要因の変動により、不動産の属する地域は固定的なものではなく、都市計画法、建築基準法その他法令の制限内で、不動産が構成する地域の構成分子である土地の最適な利用形態及びその土地の社会的及び経済的な有用性は変化する。

ハ 正しい

土地上に土地所有者名義の建物が存するということから、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、自用の建物及び敷地であろう。

地域要因の変動及び建物の老朽化にともない、建物がその敷地の最有効使用に不適応、環境と不適合になってきた場合、その敷地の価格は、当該敷地の最有効使用に適応する建物が存する場合の価格を下回る。

土地の自然的特性である永続性(不変性)は、自然の侵食を除き一般に滅失することはないという特性であり、老朽化ではない。

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）。

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。このような地域の種別として、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生産活動、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

不動産の価格（又は賃料）は、通常、過去と将来とにわたる長期的な考慮の下に形成される。今日の価格（又は賃料）は、昨日の展開であり、明日を反映するものであって常に変化の過程にあるものである。

対象不動産の属する近隣地域はその地域の特性を形成する地域要因の推移、動向の如何によって変化していくものである。価格形成要因（一般的要因、地域要因）の変動及び変動についての予測を前提とした最有効使用の解釈（最有効使用判定の有力な標準となる標準的使用は、地域要因の変動から変化するものであり、最有効使用も変化するものと解釈される）、最有効使用を前提として把握される価格を標準とした不動産の価格形成、価格時点の確定など、不動産の価格の特徴(3)には、基準の不動産の価格形成に関する基本的な考え方が簡潔に表現されている。

〔問題 2〕 不動産の価格及び賃料に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものすべて掲げた組合せはどれか。

イ 不動産は他の一般の諸財と異なる特徴を有しているため、社会における一連の価格秩序のなかで、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意味を持つ不動産の鑑定評価の社会的公共的意義は大きい。

ロ 不動産の鑑定評価とは、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる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、不動産鑑定士が的確に把握する作業に代表されるが、不動産鑑定士は、不動産が市場性を有しない場合にもその経済価値を判定する場合がある。

ハ 不動産の現実の取引価格等は、取引等の必要に応じて個別的に形成されるのが通常であるため、不動産の鑑定評価においても常に個別的な事情を前提とする価格を求める。

ニ 不動産の経済価値は、一般に、交換の対価である価格として表示されるとともに、その用益の対価である賃料として表示される。価格と賃料との間には、いわゆる元本と果実との間に認められる相関関係があり、価格と賃料のいずれについても、その関係性に着目した鑑定評価の手法がある。

ホ 二つ以上の権利利益が同一の不動産の上に存する場合には、それぞれの権利利益について、その価格（又は賃料）が形成され得るが、ある不動産についての所有権の価格を求める場合には、当該不動産の使用、収益、処分について、何らの制約のない価格を求める。

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

正解 (5)

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）

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を、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は、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（正常価格）である。この不動産の適正な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 正しい

「不動産鑑定士は、不動産が市場性を有しない場合にもその経済価値を判定する場合がある」となっているが、不動産の経済価値を判定することは不動産の鑑定評価ではない。

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。特殊価格を求める鑑定評価に、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がある。

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（第1章第3節）。

不動産の鑑定評価とは、不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。）の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいう（不動産の鑑定評価に関する法律第二条）。

不動産の鑑定評価とは、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる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、不動産鑑定士が的確に把握する作業に代表されるように、練達堪能な専門家によって初めて可能な仕事であるから、このような意味において、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つてよいであろう。

「合理的と考えられる市場で形成されるであろう」という表現が用いられているのは、土地の自然的特性である地理的位置の固定性、個性性（非同質性、非代替性）の反映から、一般の財と異なり不動産には財の同質性がないためである。

ハ 誤り

不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格である。

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。

不動産の鑑定評価においては、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を前提とする価格を求める。

不動産の現実の取引価格等は、取引等の必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、しかもそれは個別的な事情に左右されがちなものであって、このような取引価格等から不動産の適正な価格を見出すことは一般の人には非常に困難である。不動産とその価格の特徴（土地の特性から不動産の価格の特徴まで）から、不動産の適正な価格については、専門家としての不動産鑑定士の鑑定評価活動が必要となる。

不動産の価格の特徴(4)は、次のように改正されてきた。不動産の取引市場について言及しているのは、昭和44年と昭和39年の不動産鑑定評価基準である。

[平成26年]

不動産の現実の取引価格等は、取引等の必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、しかもそれは個別的な事情に左右されがちなものであって、このような取引価格等から不動産の適正な価格を見出すことは一般の人には非常に困難である。したがって、不動産の適正な価格については専門家としての不動産鑑定士の鑑定評価活動が必要となるものである。

[平成14年]

不動産の現実の取引価格等は、取引等の必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、しかもそれは個別的な事情に左右されがちなものであって、このような取引価格等から不動産の適正な価格を見出すことは一般の人には非常に困難である。したがって、不動産の適正な価格については専門家としての不動産鑑定士等の鑑定評価活動が必要となるものである。

[平成2年]

不動産の現実の取引価格等は、取引等の必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、しかもそれは個別的な事情に左右されがちなものであって、不動産は適正な価格を形成する市場を持つことが困難であり、したがって、不動産の適正な価格については専門家としての不動産鑑定士等の鑑定評価活動が必要となるものである。

[昭和44年]

不動産の現実の取引価格は、取引などの必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、しかもそれは個別的な事情に左右されがちなものであって、不動産はその取引市場を持つことが困難であり、また、かりに、これをもつことができたとしても、それは局地的に限られたものであって、極めて狭い不完全な市場にとどまらざるをえない。したがって、不動産の価格について、何人も容易に適正なものとして識別できるような価格の基礎となる市場価値を形成する場をもっていないのが通常である。

[昭和39年]

価格の特徴は3つ、(3)は次の特徴である。

不動産の現実の取引価格は、取引などの必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、しかもそれは個別的な事情に左右され勝ちのものであって、不動産はその取引市場をもつことが困難であり、また、かりにこれをもつことができたとしても、それは局地的に限られたものであって、きわめて狭い不完全な市場にとどまらざるをえない。したがって、不動産の価格について、何人も容易に適正なものとして識別できるような価格の基礎となる市場価値を形成する場をもっていないのが通常である。

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。基準で規定している正常価格は、完全競争市場を前提としている。

完全競争市場の前提条件

- 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）。

二 正しい

不動産の経済価値は、一般に、交換の対価である価格として表示されるとともに、その用益の対価である賃料として表示される。そして、この価格と賃料との間には、いわゆる元本と果実との間に認められる相関関係を認めることができる。

元本果実の相関関係は、直接還元法による収益価格と純収益、積算法の基礎価格と基礎価格に期待利回りを乗じて得た額、利回り法の価格時点の基礎価格とこの基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額などの間に認めることができる。

不動産の価格は、不動産が物理的、機能的及び経済的に消滅するまでの全期間にわたって、不動産を使用し、又は収益することができることを基礎として生ずる経済価値を貨幣額をもって表示したものであるということもできる。これに対して、不動産の賃料は、上記期間のうちの一部の期間にわたって、不動産の賃貸借契約又は地上権若しくは地役権の設定契約に基づき不動産を使用し、又は収益することができることを基礎として生ずる経済価値を貨幣額をもって表示したものを主体とし、不動産を実際に使用し、又は収益することの対価であることにかんがみ、その使用又は収益に際してその不動産のもつ機能を発揮させるために必要な経費を含むものである。したがって、基本的にいえば、不動産の賃料は当該不動産の経済価値を適正に把握することによって求められるといえるが、逆に、不動産の経済価値は、賃料を適正に把握することによって求められると考えられ、そこに、いわゆる元本と果実のそれぞれの価格の相関関係を認めることができる（昭和41年賃料の鑑定評価基準の設定に関する答申）。

不動産が物理的、機能的及び経済的に消滅するまでの全期間にわたって、不動産を使用し、又は収益することができることを基礎として生ずる経済価値ということについて、不動産が敷地と建物その他の償却資産との結合により構成されている場合、建物その他の償却資産には経済的な残存耐用年数があるが、土地は自然の侵食を除き物理的に消滅することはない。

不動産の価格の特徴(4)では「不動産の経済価値は、一般に、交換の対価である価格として表示される」となっている。

交換は、当事者が互いに金銭の所有権以外の財産権を移転することを約することによって、その効力を生ずる（民法第五八六条第1項）。

売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生ずる（民法第五五五条）。

民法第五五九条により、売買の規定は有償契約である交換に準用されるので、交換ということに特に意味はない。

ホ 誤り

不動産の所有権には、宅地の所有権、建物及びその敷地の所有権がある。

宅地の所有権には、更地、建付地、底地の所有権がある。建物及びその敷地の所有権には、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、区分所有建物及びその敷地などの所有権がある。

建付地は、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から、使用、収益、処分について、何らの制約のない価格にはならない。

底地は、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る。底地の価格を求める場合、借地権を所与として求める。

貸家及びその敷地の所有権の価格は、当該貸家及びその敷地に係る賃貸借契約を所与として求める。

建物が自用の借地権付建物の価格は、借地契約を所与として求める。建物が賃貸に供されている借地権付建物の価格は、借地契約、借家契約を所与として求める。

専有部分が賃貸されている区分所有建物の価格は、専有部分に係る賃貸借契約を所与として求める。

不動産の鑑定評価を行うに当たっては、まず、鑑定評価の対象となる土地又は建物等を物的に確定することのみならず、鑑定評価の対象となる所有権及び所有権以外の権利を確定する必要がある。ある不動産についての所有権の価格を求める場合には、鑑定評価の依頼目的、対象確定条件、鑑定評価の条件にもとづく価格を求める。

〔問題 3〕 不動産の種別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 不動産の鑑定評価において、不動産の用途に関して区分される不動産の分類を不動産の種別といい、不動産の種別の分類は、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いる。
- ロ 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。土地の種別は、宅地、農地、林地、見込地、移行地等に分けられる。
- ハ 農地とは、農地地域のうちにある土地をいい、農地地域の種別の細分に応じてさらに細分することができる。
- ニ 宅地地域のうちにあつて、居住の用に供される建物等と商業活動の用に供される建物等が混在している場合の土地の種別は、居住の用に供されている建物等が多い場合は住宅移行地、商業活動の用に供されている建物等が多い場合は商業移行地と判断される。
- ホ 林地地域とは、林業生産活動のうち木竹又は特用林産物の生育の用に供されることが、自然的観点からみて合理的と判断される地域をいう。

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

正解 (5)

イ 正しい

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、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。

不動産の種別の分類が、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いるのは、「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）」こととの関連からである。

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。

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、鑑定評価に必要な地域資料及び事例資料の収集、鑑定評価手法の適用に影響を及ぼす。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、鑑定評価に必要な資料