

令和7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6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)
 - 証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針
- (平成26年11月26日全部改正)

問題1 (50点)

見込地に関連して、次の各設問に答えなさい。

- (1) 土地の種別及び見込地の定義をそれぞれ簡潔に述べなさい。なお、地域の種別についての説明は不要である。
- (2) 見込地の同一需給圏の判定に当たって、特に留意すべき基本的な事項について述べなさい。なお、同一需給圏の意義についての説明は不要である。
- (3) ① 不動産の価格に関する諸原則のうち、「変動の原則」及び「予測の原則」について、それぞれ簡潔に説明しなさい。
 - ② 両原則と関連し、地域要因の変動が客観的に予測される場合の最有効使用の判定上の留意点及びこの場合の予測に当たっての留意点を述べなさい。なお、「最有効使用の原則」についての説明は不要である。
 - ③ 見込地の最有効使用を判定する場合の留意点等について、上記②を踏まえ説明しなさい。

〔論点〕

- (1) 基準総論第2章の土地の種別、見込地の定義。
- (2) 「同一需給圏は、不動産の種類、性格及び規模に応じた需要者の選好性によってその地域的範囲を異にするものであるから、その種類、性格及び規模に応じて需要者の選好性を的確に把握した上で適切に判定する必要がある。」ことを含めて解答する。
- (3) ① 変動の原則、予測の原則の意義。不動産の価格は、その価格を構成する三者（効用、相対的稀少性、有効需要）がどのように変化するかについての予測によって左右されるものであり、この三者の変化についての予測は、直接にはこれら三者に影響と与える価格形成要因の変動についての予測によって行われる。変動の原則及び予測の原則は不動産の価格の動向分析の基礎となっているものである。
 - ② 「地域要因が変動する予測を前提とした最有効使用の判定に当たっての留意点」は、基準総論第6章「最有効使用の判定上の留意点」(5)をもとに解答する。
基準IV留意事項(2)「①地域要因が変動する予測を前提とした最有効使用の判定に当たっての留意点」の内容は、「地域要因の変動の予測」に当たっての留意点である。
 - ③ 地域分析により見込地地域の標準的使用を判定しなければならない。見込地地域の特性は、通常、その見込地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、この標準的使用は、その見込地地域に属する見込地の最有効使用を判定する有力な標準となるものである。

鑑定評価を行う時点で収集可能な一般資料及び地域資料並びに個別資料等に基づき、当該見込地地域の地域要因及び当該見込地の個別的要因の変動について、実現の蓋然性が高いと認められ

る場合は、転換すると見込まれる転換後の地域内の土地の個別的要因をより重視して見込地の最有効使用を判定する。

当該見込地地域及び見込地の地域要因及び個別的要因の変動について、実現の蓋然性が低い場合は、転換前の種別の地域内の土地の個別的要因をより重視して見込地の最有効使用を判定する。

〔解答例〕

- (1) 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。

見込地とは、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のうちにある土地をいい、宅地見込地、農地見込地等に分けられる。

- (2) 見込地の同一需給圏の判定に当たって、特に留意すべき基本的な事項。

① 見込地の同一需給圏は、見込地地域の種別、性格及び規模に応じた需要者の選好性によってその地域的範囲を異にするものであるから、これらを的確に把握した上で適切に判定すること。

② 見込地の同一需給圏は、一般に当該土地が転換すると見込まれる土地の種別の同一需給圏と一致する傾向があること。

③ 熟成度の低い見込地地域の見込地の同一需給圏は、転換前の土地の種別の同一需給圏と同一のものとなる傾向があること。

- (3)① 変動の原則：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。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。特に、不動産の最有効使用を判定するためには、この変動の過程を分析することが必要である。

予測の原則：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、その価格を構成する「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」の三者がどのように変化するかについての予測によって左右されるものであり、この三者の変化についての予測は、直接にはこれら三者に影響を与える価格形成要因の変動についての予測によって行われる。

変動の原則及び予測の原則は、不動産の価格の動向分析の基礎となっているものである。

- ② 価格形成要因は常に変動の過程にあることを踏まえ、特に価格形成に影響を与える地域要因の変動が客観的に予測される場合には、当該変動に伴い対象不動産の使用方法が変化する可能性があることに留意して最有効使用を判定する。

地域要因の変動の予測に当たっては、予測の限界を踏まえ、鑑定評価を行う時点で一般的に収集可能かつ信頼できる情報に基づき、当該変動の時期及び具体的内容についての実現の蓋然性が高いことが認められなければならないこと、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くてはならないことに留意する。

- ③ 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、見込地地域の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。見込地地域の特性は、通常、その見込地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、この標準的使用は、その見込地地域に属する見込地の最有効使用を判定する有力な標準となるものであることに留意する。

鑑定評価を行う時点で収集可能な一般資料及び地域資料並びに個別資料に基づく見込地地域の地域要因の変動、見込地の個別的要因の変動についての市場参加者の予測などから、価格形成要因の変動の時期及び具体的内容の実現の蓋然性が高いと認められる場合は、転換すると見込まれる転換後の地域内の土地の個別的要因をより重視して見込地の最有効使用を判定する。

見込地地域の地域要因の変動、見込地の個別的要因の変動の時期及び具体的内容の実現の蓋然性が低い場合は、転換前の種別の地域内の土地の個別的要因をより重視して見込地の最有効使用を判定する。

〔解説〕

- (1) 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。

(中略)

見込地とは、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のうちにある土地をいい、宅地見込地、農地見込地等に分けられる。

(以下略)

基準第2章の「地域の種別」は、用途的観点から区分される「用途的地域」の種別であり、基準第2章の土地の種別はこの用途的地域の構成分子である土地の種別である。

用途的地域は、「何々の用に供されることが、自然的、社会的、経済的およ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。

基準の用途的地域の分類基準は現況主義ではない。用途的地域に存する不動産の用途性は、客観的に広い視野に立って鑑定評価の主体によって判断されなければならない。

用途的地域を分類する判断にあたっては、価格時点において当該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が所与であることに留意する。

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。

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。

農地とは、農地地域のうちにある土地をいう。

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。「立木竹を除く」と規定しているのは、「立木ニ関スル法律」にもとづき、立木は不動産とみなされるからである。立木の所有者は、土地と分離して立木を譲渡し、または立木をもって抵当権の目的とすることができる。土地所有権又は地上権の処分効力は立木には及ばない。

見込地とは、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のうちにある土地をいい、宅地見込地、農地見込地等に分けられる。

公共用地の取得に伴う損失補償基準別記1土地評価事務処理要領では、宅地地域、農地地域、林地地域、見込地地域を次のように分類している。

<p>宅地地域 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。 (以下略)</p>			
<p>農地地域 農業生産活動のうち耕作の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的な観点から合理的と判断される地域。</p>	田地地域	大部分の土地が水田として利用されている地域	
	畑地地域	大部分の土地が畑地として利用されている地域	
<p>林地地域 林業生産活動のうち木竹の生育に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的な観点から合理的と判断される地域。</p>	都市近郊林地地域	都市の近郊にある地域で、宅地化の影響を受けている地域	
	農村林地地域	農家集落の周辺にある地域で、いわゆる「さとやま」とよばれ、一般に農業を主に林業を兼業している農家の多い地域	
	林業本場林地地域	林業経営を主とする林家の多い地域又は地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄の用材を生産している地域	
	山村奥地林地地域	農家集落への距離等の交通接近条件の劣る地域で、林家は少なく、かつ、散在している地域	
<p>見込地地域 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。</p>	宅地見込地地域	大中規模開発地域	周辺の宅地化が低く、道路等も未整備で、相当規模で、宅地開発をすることが合理的と判断される地域
		小規模開発地域	市街地に近接し、宅地への転換度合いが高く小規模開発で宅地化が可能と判断される地域
	農地見込地地域		農地地域以外の地域から農地地域へと転換しつつある地域
	林地見込地地域		林地地域以外の地域から林地地域へと転換しつつある地域

(2) 「同一需給圏の意義についての説明は不要」なので、次の部分をもとに解答する。

同一需給圏

(中略)

同一需給圏は、不動産の種類、性格及び規模に応じた需要者の選好性によってその地域的範囲を異にするものであるから、その種類、性格及び規模に応じて需要者の選好性を的確に把握した上で適切に判定する必要がある。

(中略)

同一需給圏の判定に当たって特に留意すべき基本的な事項は、次のとおりである。

見込地の同一需給圏は、一般に当該土地が転換すると見込まれる土地の種別の同一需給圏と一致する傾向がある。ただし、熟成度の低い場合には、転換前の土地の種別の同一需給圏と同一のものとなる傾向がある。

上述の基準の「不動産の種類」は「不動産の種別及び類型」である。

「種別」は見込地地域の種別、すなわち、宅地見込地地域、(まれであろうが)農地見込地地域、林地見込地地域であり、「性格」はこれら見込地地域の性格、「規模」は、見込地地域及び見込地の面積である。見込地に対する「需要者の選好性」は、見込地地域の種別をもとにすれば、宅地見込地に対する需要者の選好性である。宅地需要を前提とした宅地開発業者の選好性を的確に把握した上で適切に判定する必要がある。

(3) ① 変動の原則、予測の原則について。

不動産の価格は、一般に、

- (1) その不動産に対してわれわれが認める効用
- (2) その不動産の相対的稀少性
- (3) 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。

不動産の価格は、その価格を構成する「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」の三者がどのように変化するかについての予測によって左右されるものである。この三者の変化についての予測は、直接にはこれら三者に影響と与える価格形成要因(一般的要因・地域要因・個別的要因)の変動についての予測によって行われる。

変動の原則及び予測の原則は不動産の価格の動向分析の基礎となっているものである。

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。

価格形成要因の変動についての予測は、価格形成要因に照応する資料を用いて行う。

価格形成要因に照応する資料の作成の基準となる時点、資料が公開される時点、価格時点の間には時間的なずれがあるため、公開された価格形成要因に照応する資料をもとに、当該資料作成の基準となった時点から価格時点までの価格形成要因の変動についての的確に予測する必要がある。

② 地域要因が変動する予測を前提とした最有効使用の判定に当たっての留意点。

II 個別分析の適用

(中略)

2. 最有効使用の判定上の留意点

(中略)

(5) 価格形成要因は常に変動の過程にあることを踏まえ、特に価格形成に影響を与える地域要因の変動が客観的に予測される場合には、当該変動に伴い対象不動産の使用方法が変化する可能性があることを勘案して最有効使用を判定すること。

(以下略)

留意事項IV総論第6章2(2)①の内容は、「地域要因の変動の予測」である。

地域要因の変動の予測に当たっては、予測の限界を踏まえ、鑑定評価を行う時点で一般的に収集可能かつ信頼できる情報に基づき、当該変動の時期及び具体的内容についての実現の蓋然性が高いことが認められなければならない。

予測に当たっての留意点は、地域要因の変動の「予測においては、投機、思惑等の要素は排除するとともに、鑑定評価を行う時点で一般的に収集可能な地域要因に照応する資料に基づき、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くてはならない」ということである（「建議」）。

蓋然性 … その事柄が実際に起こるか否か、真であるか否かの、確実性の度合。また、蓋然的であること。これを数量化したものが確率。

③ 見込地の最有効使用は、当該見込地の属する見込地地域の標準的使用を有力な標準としての判定するのであるが、見込地の属する見込地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。

見込地地域の特性は、通常、その見込地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、この標準的使用は、その見込地地域に属する見込地の最有効使用を判定する有力な標準となるものである。

鑑定評価を行う時点で収集可能な一般資料及び地域資料並びに個別資料に基づく、見込地地域の地域要因の変動、見込地の個別的要因の変動についての市場参加者の予測などから、価格形成要因の変動の時期及び具体的内容の実現の蓋然性が高いと認められる場合は、転換すると見込まれる転換後の地域内の土地の個別的要因をより重視して見込地の最有効使用を判定する。

見込地地域の地域要因の変動、見込地の個別的要因の変動の時期及び具体的内容の実現の蓋然性が低い場合は、転換前の種別の地域内の土地の個別的要因をより重視して見込地の最有効使用を判定する。

問題2 (50点)

不動産の価格形成要因について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 不動産の価格形成要因の定義を簡潔に述べなさい。また、不動産の価格との関連及び鑑定評価における分析等の必要性について述べなさい。
- (2) 一般的要因の定義を簡潔に述べなさい。
- (3) 地域分析における対象不動産に係る市場の特性について、次の各設問に答えなさい。
 - ① 市場の特性をどのように把握するかを説明し、把握した市場の特性を不動産鑑定評価上どのように反映させるべきかを述べなさい。
 - ② 市場の特性を把握するための資料について、留意すべき事項を述べなさい。
- (4) 子育て支援策が拡充され、子育て世帯の流入がみられる自治体内に存する戸建住宅地の鑑定評価を行うことを前提に、次の各設問に答えなさい。
 - ① 不動産鑑定評価基準において例示されている社会的要因のうち、本件鑑定評価に関連のあるものを4つ挙げなさい。
 - ② 子育て支援策の拡充による子育て世帯の流入が戸建住宅地の価格に及ぼす影響とその理由について、典型的な市場参加者の属性及び行動に触れつつ、具体的に説明しなさい。

〔論点〕

- (1) 第3章の「価格形成要因」を、狭義の定義（簡潔）と分析の必要性に区分して解答する。不動産の価格との関連及び鑑定評価における分析等の必要性は、第1章の不動産の価格を構成する三者、第3章の不動産の価格を形成する要因との関連で解答する。
- (2) 第3章の一般的要因の定義。
- (3)①「市場の特性をどのように把握するか」は、近隣地域の地域分析についての留意事項①をもとに解答する。

把握した市場の特性については、近隣地域における標準的使用の判定に反映させるとともに鑑定評価の手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整等における各種の判断においても反映すべきである（第6章第1節Ⅱ2）。

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る（第8章第7節）。
- ②「留意事項Ⅳ1(3)②把握のための資料」について留意すべき事項を解答する。
- (4)① 人口の状態、家族構成及び世帯分離の状態、都市形成及び公共施設の整備の状態、教育及び社会福祉の状態。
- ② 解答例は「子ども・子育て支援法」、子育て世帯等に関する事項については「国土交通省令和6年度住宅市場動向調査報告書（以下「報告書」という。）」をもとにしている。