

令和7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、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 -
- 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」）
- 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（「検討」）
- 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。

〔問題 1〕 不動産とその価格の特徴に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 不動産は、その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利用され、その社会的及び経済的な有用性を発揮するものである。そして、これらの諸条件の変化に伴って、土地そのものだけでなく、それを基盤とする不動産の利用形態並びにその社会的及び経済的な有用性は変化する。
- (2) 一般に、交換の対価としての不動産の経済価値は価格として表示されるが、市場性を有しない不動産についても、その利用現況等を前提とした価格を求める場合がある。
- (3) 不動産の価格は、その不動産に関する所有権、賃借権等の権利の対価又は経済的利益の対価であり、また、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、相互関係なくその価格が形成され得る。
- (4) 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適なものであるかどうか、仮に現在最適なものであっても、時の経過に伴ってこれを持続できるかどうか、これらは常に検討されなければならない。
- (5) 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ためには、不動産鑑定士による鑑定評価活動が必要となる。

正解 (3)

(1) 正しい

次の内容に「土地そのものだけでなく、それを基盤とする不動産」を加えている。

不動産は、この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利用され、その社会的及び経済的な有用性を発揮するものである。そして、これらの諸条件の変化に伴って、その利用形態並びにその社会的及び経済的な有用性は変化する。

(2) 正しい

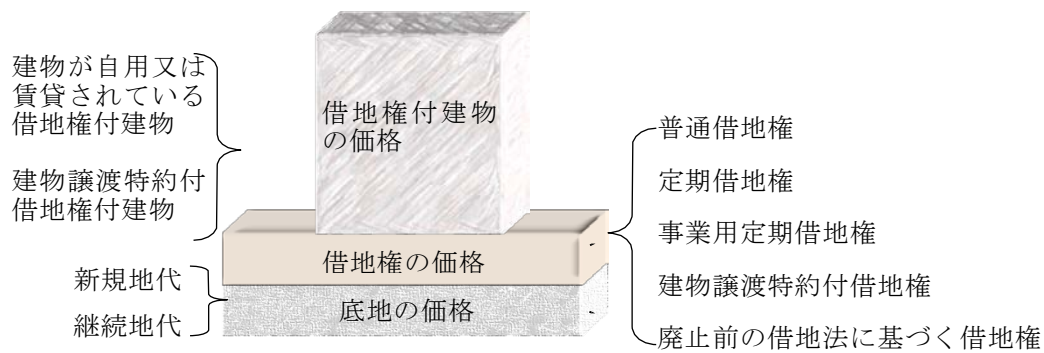
特殊価格を求める場合がある。

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。

(3) 誤り

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形成される価格は相互に関連がある。

不動産の価格（又は賃料）は、その不動産に関する所有権、賃借権等の権利の対価又は経済的利益の対価であり、また、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。



(4) 正しい

不動産の価格の特徴(3)の内容。

不動産の属する地域は固定的なものではなくて、常に拡大縮小、集中拡散、発展衰退等の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適なものであるかどうか、仮に現在最適なものであっても、時の経過に伴ってこれを持続できるかどうか、これらは常に検討されなければならない。したがって、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。

不動産の価格の特徴(3)は、基準総論第1章から第6章の不動産の価格形成の内容が簡潔に表現されている。

(5) 正しい

不動産の価格の特徴(4)の下線部分。

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。

第3節 不動産の鑑定評価

このように一般の諸財と異なる不動産についてその適正な価格を求めるためには、鑑定評価の活動に依存せざるを得ないこととなる。

(以下略)

「このように一般の諸財と異なる」というのは、基準第1章第2節「不動産とその価格の特徴」のことで、土地の特性及び不動産の地域性並びに地域の特性などの不動産の特徴と不動産の特徴による不動産の価格の特徴である。

不動産の適正な価格を求めるために、鑑定評価の活動が必要となるのは、「不動産とその価格の特徴」のためである。

〔問題 2〕 不動産鑑定士が行う判断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 対象不動産について求める価格又は賃料の種類は、依頼目的に応じて依頼者が判断するものであり、不動産鑑定士が行う判断ではない。
- ロ 依頼者から提供された資料について、その一部のみを採用したが、その他の関連諸資料の収集整理が適切であり、これらの諸資料の分析解釈の練達の程度が高い場合、対象不動産の経済価値に関する最終判断に到達しうる。
- ハ 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ときは、調査範囲等条件を設定できる場合がある。
- ニ 高度な知識と豊富な経験と的確な判断力とが有機的に統一されて、初めての的確な鑑定評価が可能となるのであるから、不動産鑑定士は、不断の勉強と研鑽とによってこれを体得しなければならない。
- ホ 不動産鑑定評価基準に記載されている「不動産の価格に関する諸原則」は、不動産の経済価値に関する適切な最終判断に到達するために活用すべきものであるが、それぞれは相互に関連しないものである。

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

正解 (2)

イ 誤り

不動産鑑定士が、依頼目的に対応した条件を踏まえて価格又は賃料の種類を適切に判断し、明確にする。

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が、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により限定価格、特定価格又は特殊価格を求める場合があるので、依頼目的に対応した条件を踏まえて価格の種類を適切に判断し、明確にすべきである。

不動産の鑑定評価によって求める賃料は、一般的には正常賃料又は継続賃料であるが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により限定賃料を求めることができる場合があるので、依頼目的に対応した条件を踏まえてこれを適切に判断し、明確にすべきである。

ロ 正しい

依頼者から提供された資料の内容が不明である。

依頼者から提供された資料の一部のみを採用し、不動産鑑定士によるその他の関連諸資料の収集整理が適切で、これらの諸資料の分析解釈の練達の程度が高い場合と推測される。

ハ 正しい

「調査範囲等条件を設定できる場合がある」というのは、「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。」ということである。

Ⅲ 調査範囲等条件

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。

ニ 正しい

不動産鑑定士の責務

（中略）

- (1) 高度な知識と豊富な経験と的確な判断力とが有機的に統一されて、初めての的確な鑑定評価が可能となるのであるから、不断の勉強と研鑽とによってこれを体得し、鑑定評価の進歩改善に努力すること。

ホ 誤り

直接的又は間接的に相互に関連しているものであることに留意しなければならない。

不動産の価格は、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要に影響を与える諸要因の相互作用によって形成されるが、その形成の過程を考察するとき、そこに基本的な法則性を認めることができる。不動産の鑑定評価は、その不動産の価格の形成過程を追究し、分析することを本質とするものであるから、不動産の経済価値に関する適切な最終判断に到達するためには、鑑定評価に必要な指針としてこれらの法則性を認識し、かつ、これらを具体的に現した以下の諸原則を活用すべきである。

（中略）

なお、これらの原則は、孤立しているものではなく、直接的又は間接的に相互に関連しているものであることに留意しなければならない。

〔問題 3〕 不動産鑑定評価基準及び同運用上の留意事項に記載されている地域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 宅地地域は、住宅地域、商業地域、工業地域等に細分される。
- ロ 住宅地域、商業地域、工業地域等については、その規模、構成の内容、機能等に応じた細分化が考えられる。
- ハ 農地地域とは、農業生産活動のうち耕作の用に供されることが、物理的、社会的、経済的及び法令的観点からみて合理的と判断される地域をいう。
- ニ 住宅地域の細分化された分類には、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も考えられる。
- ホ 商業地域のうち、準高度商業地域は、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をいう。

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

正解 (5)

イ 正しい

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。

ロ 正しい

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。さらに住宅地域、商業地域、工業地域等については、その規模、構成の内容、機能等に応じた細分化が考えられる。

留意事項に工業地域の細分化は例示されていない。

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。

大工場地、中小工業地は土地の種別である。大工場地は大工場地域にある土地をいい、中小工場地は中小工場地域にある土地をいう。基準には大工場地域、中小工場地域という地域の種別は規定されていない。

大工場地域、中小工場地域は、「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第3条の用途的地域の分類にもとづくものである。

工場地域	工業生産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合理的と判断される地域	大工場地域	標準的な敷地の規模が 30,000 平方メートル程度の大規模な工場が立地する地域
		中小工場地域	標準的な敷地の規模が 3,000 平方メートル程度の中小規模の工場が立地する地域

ハ 誤り

農地地域とは、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、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域をいう。

「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第 3 条の農地地域の分類。

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。	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

「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいう。この場合、「耕作」とは土地に労費を加え肥培管理を行って作物を栽培することをいい、「耕作の目的に供される土地」には、現に耕作されている土地のほか、現在は耕作されていなくても耕作しようとするればいつでも耕作できるような、すなわち、客観的に見てその現状が耕作の目的に供されるものと認められる土地（休耕地、不耕作地等）も含まれる（農地法関係事務に係る処理基準について）。

「耕作」とは土地に労費を加え肥培管理を行って作物を栽培することをいう。果樹園、牧草栽培地、苗圃、わさび田、はす池等も肥培管理が行われている限り農地である。

「耕作の目的に供される土地」とは、現に耕作されている土地はもちろん、現在は耕作されていなくても耕作しようとするればいつでも耕作できるような、すなわち、客観的に見てその現状が耕作の目的に供されるものと認められる土地（休耕地、不耕作地）をも含む。

ニ 正しい

住宅地域の細分化の例示④の内容。

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。

「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第 3 条の用途的地域の分類では、「農家等で集落を形成している地域又は市街地的形態を形成するに至らない戸建住宅地域」と説明している。

ホ 誤り

準高度商業地域は、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をいう。

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は、業務高度商業地域。

〔問題 4〕 次のイからホまでの記述のうち、不動産鑑定評価基準上、主なものとして例示される土地の個別的要因として、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 「接面街路の系統及び連続性」については、商業地においては主な個別的要因として例示されているが、住宅地においては主な個別的要因として例示されていない。

ロ 「地勢、地質、地盤等」については、住宅地、商業地、工業地のそれぞれにおいて主な個別的要因として例示されている。

ハ 工業地においては、住宅地及び商業地と同様、「情報通信基盤の利用の難易」が主な個別的要因として例示されているが、住宅地及び商業地と異なり、「隣接不動産等周囲の状態」については、主な個別的要因として例示されていない。

ニ 「日照、通風及び乾湿」については、住宅地、商業地のそれぞれにおいて主な個別的要因として例示されている。

ホ 交通接近性に関しては、住宅地においては「交通施設との距離」、商業地においては「主要交通機関との接近性」、工業地においては「従業員の通勤等のための主要交通機関との接近性」と、それぞれ異なる表現で主な個別的要因として例示されている。

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

正解 (4)

イ 誤り

「接面街路の系統及び連続性」は、住宅地、商業地の主な個別的要因として例示されている。住宅地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

(中略)

⑥ 接面街路の系統及び連続性

商業地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

(中略)

⑤ 接面街路の系統及び連続性

個別的要因とは、不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因をいう。

近隣地域の個別的要因が標準的な整形な中間画地との比較で個別性を生じさせる要因である。

総論第3章の地域要因及び個別的要因は、住宅地域及び商業地域の細分類をもとに把握する要因である。

ロ 正しい

住宅地の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 地勢、地質、地盤等

(以下略)

商業地の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 地勢、地質、地盤等

(以下略)

工業地の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 地勢、地質、地盤等

(以下略)

地勢、地質、地盤等の自然的環境の良否である。

地勢は、土地が平坦であるか、傾斜地であれば傾斜の方位及び角度などである。

ハ 正しい

住宅地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

⑪ 隣接不動産等周囲の状態

⑬ 情報通信基盤の利用の難易

商業地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

⑨ 隣接不動産等周囲の状態

⑪ 情報通信基盤の利用の難易

工業地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

⑪ 情報通信基盤の利用の難易

隣接不動産等周囲の状態というのは、隣接地の利用状況である。

ニ 誤り

「日照、通風及び乾湿」は商業地の個別的要因ではない。

住宅地の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 地勢、地質、地盤等

② 日照、通風及び乾湿

日照、通風及び乾湿は、自然的条件によるものであり、これらは居住の快適性に影響を及ぼす要因である。

ホ 正しい

住宅地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

⑦ 交通施設との距離

商業地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

⑦ 主要交通機関との接近性

工業地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

⑥ 従業員の通勤等のための主要交通機関との接近性