令和８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７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）

○　開発法に係る鑑定評価手法について（「開発法」）
（平成16年11月　社団法人日本不動産鑑定協会）

問題１　(50 点)

鑑定評価の条件設定に関する次の各設問に答えなさい。

⑴ 鑑定評価の条件設定の意義を述べなさい。

⑵ 対象確定条件について説明し、その条件設定の妥当性を検討する上で確認すべき点について述べなさい。なお、依頼目的に応じた対象確定条件の例示は不要である。

⑶① 未竣工建物等鑑定評価の定義を述べ、当該評価を行う場合に求められる要件について説明しなさい。

② 証券化対象不動産について未竣工建物等鑑定評価を行う場合に求められる要件を述べ、その理由を説明しなさい。

〔論点〕

⑴ 留意事項の「鑑定評価の条件設定の意義」。

⑵ 対象不動産の確定に当たって必要となる鑑定評価の条件を対象確定条件という。

対象確定条件は、依頼者が依頼内容に応じて設定するものである。同一不動産であっても設定された条件の如何によっては鑑定評価額に差異が生ずるものであるから、不動産鑑定士は直接、依頼内容の確認を行う。

対象確定条件については、対象不動産に係る諸事項についての調査及び確認を行った上で、依頼目的に照らして、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から、当該対象確定条件の設定の妥当性を確認しなければならない。

⑶① 未竣工建物等鑑定評価の定義は、対象確定条件の⑸をもとに解答する。

「定義」という観点から、解答例は「未竣工建物等鑑定評価は、価格時点において、当該建物等の工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として鑑定評価を行うものであることに留意する。」を省略している。

⑵で解答する「条件設定の妥当性を確認」すること、基準「総論第５章第１節Ⅰ２.なお書きに定める要件」を解答する。

② 証券化対象不動産の鑑定評価で、各論第３章第２節に定める要件を満たす場合には未竣工建物等鑑定評価を行うことができるものとする。

「各論第３章２節」に定める要件は、「総論第５章第１節Ⅰ２.なお書きに定める要件」で、この要件は⑶①で解答するので、②では「前述の⑶①のなお書きに定める要件に加え…」と解答する。

要件が求められる「理由」は、証券化実務指針をもとに解答する。不特定多数の投資家等の利益保護の観点から、建物が未竣工であることに起因するリスクが担保されていることを、条件設定の要件として求めている。

〔解答例〕

⑴ 鑑定評価に際しては、現実の用途及び権利の態様並びに地域要因及び個別的要因を所与として不動産の価格を求めることのみでは多様な不動産取引の実態に即応することができず、社会的な需要に応ずることができない場合があるので、条件設定の必要性が生じてくる。

条件の設定は、依頼目的に応じて対象不動産の内容を確定し（対象確定条件）、設定する地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件を明確にし、又は不動産鑑定士の通常の調査では事実の確認が困難な特定の価格形成要因について調査の範囲を明確にするもの（調査範囲等条件）である。したがって、条件設定は、鑑定評価の妥当する範囲及び鑑定評価を行った不動産鑑定士の責任の範囲を示すという意義を持つものである。

⑵ 対象不動産の確定に当たって必要となる鑑定評価の条件を対象確定条件という。対象確定条件は、鑑定評価の対象とする不動産の所在、範囲等の物的事項及び所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項を確定するために必要な条件である。

対象確定条件は、依頼者が依頼内容に応じて設定するもので、不動産鑑定士は不動産鑑定業者の受付という行為を通じてこれを間接的に確認する場合も少なくない。同一不動産であっても設定された条件の如何によっては鑑定評価額に差異が生ずるものであるから、不動産鑑定士は直接、依頼内容の確認を行う。

対象確定条件を設定するに当たっては、対象不動産に係る諸事項についての調査及び確認を行った上で、依頼目的に照らして、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から当該条件設定の妥当性を確認しなければならない。

⑶① 造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む。）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とする場合の鑑定評価を未竣工建物等鑑定評価という。

未竣工建物等鑑定評価という対象確定条件を設定するに当たっては、⑵で述べた条件設定の妥当性を確認しなければならない。

なお、未竣工建物等鑑定評価を行う場合は、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から当該条件設定の妥当性の検討に加え、価格時点において想定される竣工後の不動産に係る物的確認を行うために必要な設計図書等及び権利の態様の確認を行うための請負契約書等を収集しなければならず、さらに、当該未竣工建物等に係る法令上必要な許認可等が取得され、発注者の資金調達能力等の観点から工事完了の実現性が高いと判断されなければならない。

⑶② 証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価は、前述の「⑶①のなお書きに定める要件」に加え、工事の中止、工期の延期又は工事内容の変更が発生した場合に生じる損害が、当該不動産に係る売買契約上の約定や各種保険等により回避される場合に限り行うことができる。

これは、証券化対象不動産について、未竣工建物等鑑定評価を行う場合には、不特定多数の投資家等の利益保護の観点から、建物が未竣工であることに起因するリスクが担保されていることが求められるからである。

〔解説〕

⑴ 留意事項では、「不動産鑑定士は不動産鑑定業者の受付という行為を通じてこれを間接的に確認することとなる。」となっているが、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自ら実地に不動産の鑑定評価を行う不動産鑑定業者、

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

である。

①の場合、不動産鑑定士は直接、依頼者の依頼内容の確認を行うことができる。

○ 不動産の経済価値は、不動産に対するわれわれの係わり方により、二つ以上の権利の併存を含めて多元的なものとなっている。二つ以上の権利利益が同一の不動産の上に存する場合、それぞれの権利利益について、その価格（又は賃料）が形成され得ること、土地については隣接する土地、接面する道路との境界が不分明な場合があることなどから、鑑定評価の対象となる不動産を明確に確定しなければならない。

⑵ 対象不動産の確定に当たって必要となる鑑定評価の条件を対象確定条件という。対象確定条件は、鑑定評価の対象とする不動産の所在、範囲等の物的事項及び所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項を確定するために必要な条件である。

対象確定条件を設定するに当たっては、対象不動産に係る諸事項についての調査及び確認を行った上で、依頼目的に照らして、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から当該条件設定の妥当性を確認しなければならない。

○Ⅴ 条件設定に関する依頼者との合意等

１．条件設定をする場合、依頼者との間で当該条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意がなくてはならない。

２．条件設定が妥当ではないと認められる場合には、依頼者に説明の上、妥当な条件に改定しなければならない。

○ 鑑定評価の条件は、依頼者が設定するものである。

不動産鑑定士が対象不動産に係る諸事項についての調査、確認の結果、設定される条件が受け入れられるか否かを検討し、条件設定が妥当ではないと認められる場合には、依頼者に説明の上、妥当な条件に改定しなければならない（Ⅴの２）。

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。

「調査範囲等条件」を設定するのは、不動産鑑定士であり、その設定をするときは、依頼者との間で当該条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意がなくてはならない（Vの１）。

「調査範囲等条件」を設定するとき、「条件設定が妥当ではないと認められる場合には、依頼者に説明の上、妥当な条件に改定しなければならない。」ということにはならない。

⑶① 未竣工建物等鑑定評価の定義は、対象確定条件の⑸をもとに解答する。

造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む。）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を未竣工建物等鑑定評価という。）。

未竣工建物等鑑定評価は、価格時点において、当該建物等の工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として鑑定評価を行うものであることに留意する。

○　未竣工建物等鑑定評価を行う場合に求められる要件

第５章　鑑定評価の基本的事項

第１節　対象不動産の確定

（中略）

２．対象確定条件を設定するに当たっては、対象不動産に係る諸事項についての調査及び確認を行った上で、依頼目的に照らして、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から当該条件設定の妥当性を確認しなければならない。

なお、未竣工建物等鑑定評価を行う場合は、上記妥当性の検討に加え、価格時点において想定される竣工後の不動産に係る物的確認を行うために必要な設計図書等及び権利の態様の確認を行うための請負契約書等を収集しなければならず、さらに、当該未竣工建物等に係る法令上必要な許認可等が取得され、発注者の資金調達能力等の観点から工事完了の実現性が高いと判断されなければならない。

⑶② 第３章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価

第２節　証券化対象不動産について未竣工建物等鑑定評価を行う場合の要件

証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価は、「総論第５章第１節Ⅰ２.なお書きに定める要件」に加え、工事の中止、工期の延期又は工事内容の変更が発生した場合に生じる損害が、当該不動産に係る売買契約上の約定や各種保険等により回避される場合に限り行うことができる。

〔論点〕で述べたとおり、「総論第５章第１節Ⅰ２.なお書きに定める要件」は、⑶①で解答するので、⑶②では、重複しないように、前述の「⑶①のなお書きに定める要件に加え…」と解答する。

○　証券化実務指針

また、証券化対象不動産について、未竣工建物等鑑定評価を行う場合には、不特定多数の投資家等の利益保護の観点から、建物が未竣工であることに起因するリスクが担保されていることを、条件設定の要件として求めており、以下の観点から資料等を収集し、条件設定の妥当性を判断する必要がある。

①　設定した条件の確実性の確保

請負事業者の破綻や天災等があった場合においても、工事の中止や遅延が回避される具体の措置（工事完成保証・建築工事保険等）がとられていること。

②　設定した条件と相違した場合における鑑定評価書の利用者の利益の確保評価の前提とした建物と異なる建物が竣工した場合における損害（建物の評価額と実際の建物価格との相違）が回避される具体の措置（売買契約書・建築工事請負契約書における瑕疵担保条項・代金支払の約定等）がとられていること。

なお、鑑定評価の実施時において、建物が未竣工であることに起因するリスク回避策が確定していない場合には、原則として未竣工建物等鑑定評価の条件を設定することはできないが、この場合においても、売買契約書の案文や運用計画等により、予定されているリスク回避策の内容が確認できる場合で、これにより条件設定の妥当性が認められる場合には、当該条件を設定することができる（17頁）。