

令和 8 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 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、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 -
- 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〕 「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」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、通常、土地とその定着物をいう。
- (2) 土地は他の一般の諸財と異なって、地理的位置の固定性、不変性、永続性等を有しており、その利用形態並びにその社会的及び経済的な有用性は、固定的であって硬直的である。
- (3) 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、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。
- (4) 不動産が属する地域は、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ものである。
- (5) 不動産鑑定士は、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しなければならない。

正解 (2)

(1) 正しい

民法

(不動産及び動産)

第八十六条 土地及びその定着物は、不動産とする。

2 不動産以外の物は、すべて動産とする。

○ 「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。

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の効力は立木には及ばない。

(2) 誤り

不動産は、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（固定的、硬直的ではない。）。

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。

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。

(3) 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）。

(4) 正しい

不動産が構成する地域は、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ものである。

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）。

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、不動産の集合という意味において、個別の不動産の場合と同様に、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ものである（地域の特性）。

- 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。このような地域として、用途的観点から区分される住宅地域、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。

(5) 正しい

不動産鑑定士の責務

(中略)

不動産鑑定士は、(中略)、さらに次に述べる事項を遵守して資質の向上に努めなければならない。

- (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。

(以下略)

〔問題 2〕 不動産の鑑定評価及び不動産鑑定士の責務に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 不動産の現実の取引価格等から不動産の適正な価格を見出すことは、一般の人と同様に不動産鑑定士にとっても非常に困難である。
- (2) 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。したがって、不動産を特定せず、ある地域の相場としての賃料水準を求める行為は、不動産の鑑定評価に該当しない。
- (3) 土地は、土地基本法に定める土地についての基本理念に即して利用及び取引が行われるべきであり、特に投機的取引の対象とされてはならないものである。不動産鑑定士は、このような土地についての基本的な認識に立って不動産の鑑定評価を行わなければならないが、投機的取引と認められる事例を採用する場合には、取引の事情を正常なものに補正する必要がある。
- (4) 不動産鑑定士は、良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行う必要があり、市場参加者としての注意を払うことにより、専門職業家としての責務を果たし、社会一般の信頼と期待に報いることができる。
- (5) 不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を担当するものとして、十分に能力のある専門家としての地位を付与されているものであるから、自己の能力の限度を超えていると思われる不動産の鑑定評価についても積極的に引き受けるべきである。

正解 (2)

(1) 誤り

不動産の鑑定評価を担当する者として、十分に能力のある専門家としての地位を不動産の鑑定評価に関する法律によって認められ、付与されている不動産鑑定士は、不動産の現実の取引価格等から合理的であって、客観的に論証できる不動産の適正な価格を見出すことができる。

(2) 正しい

「地域の相場としての賃料水準を求める行為」は、「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」ではない。

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。

不動産の鑑定評価に関する法律

(定義)

第二条 この法律において「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。以下同じ。）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。

(以下略)

(3) 誤り

投機的取引と認められる事例は、事情補正の対象とならない。

- 土地は、土地基本法に定める土地についての基本理念に即して利用及び取引が行われるべきであり、特に投機的取引の対象とされてはならないものである。不動産鑑定士は、このような土地についての基本的な認識に立って不動産の鑑定評価を行わなければならない。

取引事例等は、鑑定評価の各手法に即応し、適切にして合理的な計画に基づき、豊富に秩序正しく収集し、選択すべきであり、投機的取引であると認められる事例等適正さを欠くものであってはならない。

(4) 誤り

市場参加者としての注意を払うことで、専門職業家としての責務を果たすことにはならない。

- 不動産の鑑定評価を行うに当たっては、価格形成要因を市場参加者の観点から明確に把握し、かつ、その推移及び動向並びに諸要因間の相互関係を十分に分析して、不動産の価格を構成する三者（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）に及ぼすその影響を判定することが必要である。
- 不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を担当する者として、十分に能力のある専門家としての地位を不動産の鑑定評価に関する法律によって認められ、付与されるものである。したがって、不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価の社会的公共的意義を理解し、その責務を自覚し、的確かつ誠実な鑑定評価活動の実践をもって、社会一般の信頼と期待に報いなければならない。

(5) 誤り

第4節 不動産鑑定士の責務

（中略）

- (5) 自己の能力の限度を超えていると思われる不動産の鑑定評価を引き受け、又は縁故若しくは特別の利害関係を有する場合等、公平な鑑定評価を害する恐れのあるときは、原則として不動産の鑑定評価を引き受けてはならないこと。
- 「自己の能力の限度を超えていると思われる不動産の鑑定評価……」は、不動産鑑定業者及び不動産鑑定士が次のように区分されることを前提に判断する事項である。
 - 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
- 「不動産の鑑定評価に関する法律」では、縁故若しくは特別の利害関係を有する場合においても、不動産の鑑定評価を禁止しているわけではなく、利害関係の内容を開示することで、不動産

鑑定士がいかなる場合でも公平妥当な態度で鑑定評価に臨むこととされている（不動産の鑑定評価に関する法律施行規則第三十八条第1項第五号）。

〔問題 3〕 不動産の種別に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 宅地移行地とは、宅地地域以外の地域から宅地地域へと移行しつつある地域のうちにある土地をいう。
- (2) 移行地については、特に周辺地域の地域要因の変化の推移、動向が移行地の変化の動向予測に当たって有効な資料となる。
- (3) 住宅地域は、専ら居住の用に供されており、居住環境が良好であることから、事務所や小工場が混在する地域は住宅地域に含まれない。
- (4) 普通商業地域とは、主として近隣の居住者に対する日用品等の販売を行う店舗等が連たんしている地域をいう。
- (5) 長期優良住宅地とは、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のうちにある土地をいう。

正解 (2)

(1) 誤り

宅地移行地という土地の種別はない。

移行地とは、宅地地域、農地地域等のうちにあつて、細分されたある種別の地域から他の種別の地域へと移行しつつある地域のうちにある土地をいう。

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。

○ 「農地地域等のうちにあつて、細分されたある種別の地域」

「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 条では、農地地域、林地地域を次のように分類している。

農地地域

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

林地地域

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

(2) 正しい

近隣地域の地域分析における地域要因の分析に当たっては、近隣地域の地域要因についてその変化の過程における推移、動向を時系列的に分析するとともに、近隣地域の周辺の他の地域の地域要因の推移、動向及びそれらの近隣地域への波及の程度等について分析することが必要である。

(中略)

なお、見込地及び移行地については、特に周辺地域の地域要因の変化の推移、動向がそれらの土地の変化の動向予測に当たって有効な資料となるものである。

(3) 誤り

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がある。

住宅地域について、さらに細分化すると次のような分類が考えられる。

(1) 住宅地域

- 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

(以下略)

- 次の説明は、不動産の種別の分類（平成 3 年 3 月 社団法人日本不動産鑑定協会）の説明を、現行の基準にあわせて構成したものである。

混在地域

混在地域は、用途の異なる土地利用が混在しながらも、機能的にあるまとまりを示し、一定の価格水準が形成されている地域である。

混在地域の位置、動向を把握するにあたっては、地域の重疊的な重なりに留意する。

用途の混在の形態として、混在地域がある方向へ移行している場合と混在のまま均衡している場合とが考えられる。

混在地域がある種別の地域へ移行している場合、同程度の移行の段階に位置する他の地域との関連分析を通じて、その地域の地域的特性を明らかにする。

混在地域が、混在のまま均衡している場合、異なる用途相互間に補完・協働の機能が生まれ、機能的にまとまりを持ち、一定の価格水準が形成される。

家内工業的な中小工場・小規模住宅・店舗併用住宅等が混在し、一定の機能が生まれ、混在のまま均衡している場合、また、通勤の利便性の高い地域に、戸建住宅、賃貸マンション、コンビニエンスストア、コインランドリー、ミニスーパーなどの店舗が混在している場合などである。

(4) 誤り

○ 普通商業地域

高度商業地域、準高度商業地域、近隣商業地域及び郊外路線商業地域以外の商業地域であって、都市の中心商業地域及びこれに準ずる商業地域で、店舗、事務所等が連たんし、多様な用途に供されている地域

○ 近隣商業地域

主として近隣の居住者に対する日用品等の販売を行う店舗等が連たんしている地域

(5) 誤り

長期優良住宅地という土地の種別はない。

住宅地域について、さらに細分化すると次のような分類が考えられる。

(1) 住宅地域

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

(以下略)

○ 従来からの名声の高い住宅地域として、例えば、田園調布は、田園都市株式会社により、街全体を庭園都市(ガーデンシティ)にすることを目的として計画的に開発され、大正 12 年から分譲された住宅地域である。また、芦屋市六麓荘町は昭和 3 年から、開発された住宅地域である。

〔問題 4〕 不動産の類型に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 建物等の定着物があり、使用収益を制約する権利が付着している宅地であっても、更地として鑑定評価を行う場合がある。
- ロ マンション一戸は、一般的に区分所有建物及びその敷地に該当するが、専有部分が賃貸されている場合は貸家及びその敷地に該当する。
- ハ 宅地について、借地借家法に規定する定期借地権が付着している場合における当該宅地の所有権は、底地には該当しない。
- ニ 借地権付建物で、当該建物が自用の場合と建物が賃貸されている場合とでは適用する鑑定評価の手法が異なる。
- ホ 区分地上権とは、工作物を所有するため、地下又は空間に上下の範囲を定めて設定された地上権をいう。

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

正解 (2)

イ 正しい

不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）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独立鑑定評価という。）。

この対象確定条件を問題イのように読めるかどうかの問題である。

独立鑑定評価という対象確定条件には、「使用収益を制約する権利」は含まれていない。

- 「建物等の定着物があり、使用収益を制約する権利が付着している宅地」となっているが、宅地の使用収益を制約する権利がどのような権利なのかが不明である。

建物等の定着物があり、その宅地の使用収益を制約する権利としては、地下又は空間を目的とする地上権（民法第 269 条の二）、地役権（民法第 280 条）があげられる。

地役権は、特定の土地（要役地）の便益のために、他人の土地（承役地）を利用する権利（物権）である。用水地役権（民法 285 条）、通行地役権のほか、電力会社の電線路敷地役権がある。電気事業法に基づいて制定された「電気設備に関する技術基準」において、「建造物は送電線最外線から水平に 3 m 未満の範囲及び、電線との離隔（電線が風で振れた場合も考慮）が 5.76m 未満となる範囲には建築できない」とされている。

電力会社は、高圧線（送電線）下のこのような土地に対し、地役権を設定し、その上空を使用すると共に、その下の土地を、一定の目的で利用できるようにしている。

(地下又は空間を目的とする地上権)

第二百六十九条の二 地下又は空間は、工作物を所有するため、上下の範囲を定めて地上権の目的とすることができる。この場合においては、設定行為で、地上権の行使のためにその土地の使用に制限を加えることができる。

- 2 前項の地上権は、第三者がその土地の使用又は収益をする権利を有する場合においても、その権利又はこれを目的とする権利を有するすべての者の承諾があるときは、設定することができる。この場合において、土地の使用又は収益をする権利を有する者は、その地上権の行使を妨げることができない。

(地役権の内容)

第二百八十条 地役権者は、設定行為で定めた目的に従い、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利を有する。ただし、第三章第一節（所有権の限界）の規定（公の秩序に関するものに限る。）に違反しないものでなければならない。

(地役権の付従性)

第二百八十一条 地役権は、要役地（地役権者の土地であつて、他人の土地から便益を受けるものをいう。以下同じ。）の所有権に従たるものとして、その所有権とともに移転し、又は要役地について存する他の権利の目的となるものとする。ただし、設定行為に別段の定めがあるときは、この限りでない。

- 2 地役権は、要役地から分離して譲り渡し、又は他の権利の目的とすることができない。

ロ 誤り

マンションの専有部分は、賃貸されている場合でも貸家及びその敷地にはならない。

区分所有建物及びその敷地とは、建物の区分所有等に関する法律第2条第3項に規定する専有部分並びに当該専有部分に係る同条第4項に規定する共用部分の共有持分及び同条第6項に規定する敷地利用権をいう。

敷地利用権には、所有権、所有権以外の権利（建物所有を目的とする借地権）がある。

建物所有を目的とする借地権には、地上権、土地の賃借権、定期借地権がある。

貸家及びその敷地とは、建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であるが、建物が賃貸借に供されている場合における当該建物及びその敷地をいう。

ハ 誤り

底地とは、宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権をいう。

ニ 誤り

借地権付建物で、当該建物が自用の場合と建物が賃貸されている場合、いずれの場合も原価法、取引事例比較法、収益還元法を併用することが規定されている。

1. 建物が自用の場合

借地権付建物で、当該建物を借地権者が使用しているものについての鑑定評価額は、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとする。（以下略）

2. 建物が賃貸されている場合

借地権付建物で、当該建物が賃貸されているものについての鑑定評価額は、実際実質賃料（売主が既に受領した一時金のうち売買等に当たって買主に承継されない部分がある場合には、当該部分の運用益及び償却額を含まないものとする。）に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格を標準とし、積算価格及び比準価格を比較考量して決定するものとする。

- 借地権とは、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）をいう。

借地権には、借地借家法（以下「法」という。）第三条の借地権、法第二十二条の定期借地権、法第二十三条の事業用定期借地権、法第二十四条の建物譲渡特約付借地権、廃止前の借地法に基づく借地権（本法ニ於テ借地権ト称スルハ建物ノ所有ヲ目的トスル地上権及賃借権ヲ謂フ）がある。

借地権付建物とは、借地権を権原とする建物が存する場合における当該建物及び借地権をいう。借地権の定義との関連において、借地権付建物とは、法（廃止前の借地法を含む。）に基づく借地権付建物をいうものであり、借地権に価格が発生しているか否かを問わないものである。

- 借地権付建物は、借地権が建物の所有を目的とする地上権であるものと、建物の所有を目的とする土地の賃借権であるものに区分されるとともに、建物が自用の場合と建物が賃貸されているものに区分され、その属する近隣地域の種別（住宅地域、商業地域、工業地域等）ごとに、その所有者の属性、賃借人の属性、建物の構造・用途、利用形態等の性格は異なっている。
- 借地権付建物の再調達原価は、まず、借地権（廃止前の借地法を含む建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）の価格に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額を求め、この価格に建物の再調達原価を加算して求める。

借地権には再調達原価が考えられないので、借地権の価格は、対象不動産を構成している借地権を新規に設定するものとして、取引事例比較法、収益還元法（土地残余法）によって求める。

この借地権の価格は、借地権付建物を構成する借地権の態様、借地契約内容等において同一性のある借地権の新規設定事例に基づく借地権の価格である。

借地権付建物を構成する借地権が廃止前の借地法に基づく借地権で、借地契約期間が長期にわたる場合には、その借地権を新規に設定するものとして、その再調達原価を求めることは難しく、借地借家法を含めて弾力的な対応が必要となる。

借地権は、契約上の残存期間が短くなるにつれてその価値は逡減するが、借地権の存続期間が満了する場合に借地権者が契約の更新を請求したとき、または、借地権の存続期間が満了した後においても借地権者が土地の使用を継続するときは、建物がある場合に限り、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされる（法第五条第1項、第2項）ことに留意して、借地権の再調達原価の減価修正を適正に行う。

定期借地権は、借地期間満了により確定的に借地契約が終了し、堅固な建物であっても更地返還が原則の借地権であるため、借地に係る契約上の残存期間と借地上の建物の経済的残存耐用年数は、同年数になるか、若しくは建物の経済的残存耐用年数の方が借地権の残存年数よりも短くなり、借地権の残存年数を超える建物の経済的残存耐用年数を設定することは、想定されないことに留意する。

(借地契約の更新請求等)

第五条 借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が契約の更新を請求したときは、建物がある場合に限り、前条の規定によるもののほか、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものみなす。ただし、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときは、この限りでない。

2 借地権の存続期間が満了した後、借地権者が土地の使用を継続するときも、建物がある場合に限り、前項と同様とする。

(以下略)

○ 借地権付建物で、当該建物を借地権者が使用しているものについての比準価格は、取引事例の選択要件を全部備え、対象不動産に係る借地権の態様と同じで契約内容の類似性を有する取引事例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て試算する。

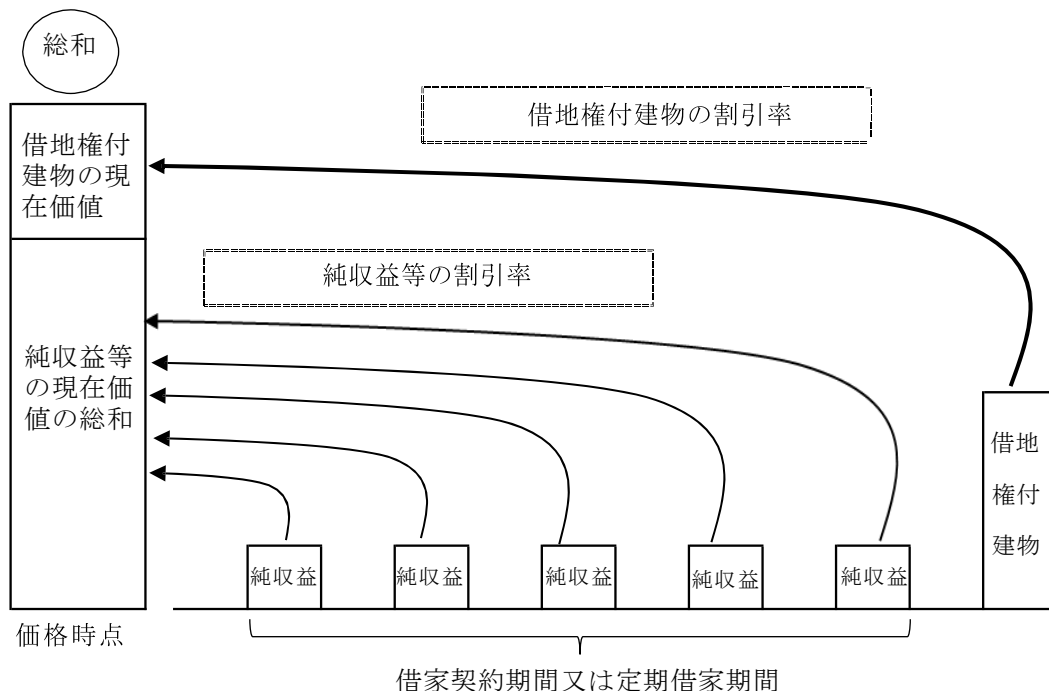
○ 借地権付建物で、当該建物を借地権者が使用しているものの収益価格は、当該借地権付建物に賃貸を想定して、将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより試算する。建物が賃貸されている場合参照。

借地権付建物の建物に係る公租公課は、建物所有者である借地権者の負担であるから公租公課相当額を総費用に計上する。

借地権の目的となっている土地に係る公租公課は借地権設定者（土地所有者）の負担であるが、借地権者が支払う実際支払賃料（地代）には、その土地に係る公租公課が必要諸経費として含まれているので、総費用に計上するのは、地代のうち土地に係る公租公課を除く純賃料相当額である。

還元利回り又は割引率については、借地権付建物の借地権が地上権の場合と賃借権の場合とでは、借地権付建物の市場性に差があることに留意して、借地権の態様を適正に反映したものを求める。

○ 実際実質賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格



実際実質賃料は、各支払時期に実際に支払われている実際支払賃料、契約に当たって、賃料の

前払的性格を有する一時金が授受されているときはその運用益及び償却額、預り金的性格を有する一時金が授受されているときはその運用益から構成されるものである。

契約期間満了にともなう契約の更新に際して、更新料を支払う旨の契約条項がある場合は、更新料の現在価値が純収益等に含まれる。法第二十六条の建物の賃貸借の場合または法第三十八条の定期建物賃貸借の場合、契約期間満了に伴う復帰価格は、建物が賃貸される借地権付建物または建物が自用の借地権付建物として把握する。

ホ 正しい

区分地上権とは、工作物を所有するため、地下又は空間に上下の範囲を定めて設定された地上権をいう。

民法

(地下又は空間を目的とする地上権)

第二百六十九条の二 地下又は空間は、工作物を所有するため、上下の範囲を定めて地上権の目的とすることができる。この場合においては、設定行為で、地上権の行使のためにその土地の使用に制限を加えることができる。

(以下略)