

※解答用紙のホチキスは  
はずさないでください。

## 令和6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:問題1・問題2)

満点 100点  
時間 2時間(13時30分～15時30分)

### 〔注意事項〕

- 1 問題用紙及び解答用紙は、係官の指示があるまで開けてはいけません。
- 2 解答用紙は、表紙を含めて5ページです。
- 3 解答用紙(表紙)の所定の欄の該当の試験地を選択し、受験番号及び受験者氏名を書いてください。
- 4 解答は、解答用紙の所定の問番号の欄に、黒若しくは青のボールペン又は万年筆で丁寧に書いてください。  
解答用紙の所定の問番号の欄以外に書かれた解答や、鉛筆等で書かれた解答は無効となります。
- 5 解答は、解答用紙の左から横書きで書いてください。
- 6 答案の下書きは、問題用紙の余白部分を利用してください。

試験地	東京	受験番号	[REDACTED]	受験者氏名	[REDACTED]
	大阪				
	福岡				

※丸で囲むこと

# 問題 1 の 1 頁 不動産の鑑定評価に関する理論

( 解答欄 )

(6. 不 論 理)

設問(1)について

不動産の種別とは、不動産の用途に関し区分される不動産の分類をいい、地域種別と土地種別に分けられる。不動産の種別は、不動産の類型として不動産の経済価値を本質的に決定しているため、この両面を分析を要して初めて精度の高い不動産鑑定評価が可能になるものである。

設問(2)について、

地域の種別は、宅地地域、農地地域、林地地域等に分類される。宅地地域とは、居住、商業、種別工業生産活動等の用途に供する建物、構築物等の敷地の用に供する区域、自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的であると判断される地域をいう。

設問(3)について、

宅地地域は、住宅地域、商業地域、工業地域等に細分される。住宅地域とは、居住用に供する建物、構築物等の敷地の用に供する区域、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をいい、その規模、構成の内容、機能等に応じて、優良住宅地域や共同住宅地域等に細分化される。地域の種別を的確に分類、整理し、細分化することは、鑑定評価の精密さを一段と高めることにつながるものである。

優良住宅地域とは、敷地が広く、街路が直線、地味整然とし、日照、眺望、景観等に優れ、施工の質が高く、建物や車庫、良好な近隣環境が形成している、居住の質の極めて優れた地域であり、従来より名声の高い地域である。

共同住宅地域とは、主として共同住宅が集積している地域である。

設問(4)について、

不動産の価格を求める基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別される。

取引事例比較法とは、対多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これに依る取引価格について、必要に応じて事情補正及び時価修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行い、得られた価格と比較対象に依る、対象不動産の試算価格(比準価格)を求める手法である。

取引事例比較法は、代替の原則に理論的根拠とし、市場で実際に発生した取引事例を価格判定の基礎とする。であり、鑑定評価の三方式のうち特に比較方式の考え方を中心としている。従って、この手法は、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等において対象不動産類似の不動産の取引が行われている場合、同一需給圏内において代替競争不動産の取引が行われている場合に特に有効である。しかし、対象不動産が、取引の僅少な農地地域等に在る場合や個別性が強い

# 問題 1 の 2 頁 不動産の鑑定評価に関する理論

( 解答欄 )

(6. 不 論 理)

〈適切に要因比較できない複合種不動産である場合、文化財の指定を受けた建築物等の一般市場性も有しない不動産である場合は、この手法の適用は困難となる。〉

設問(4)②について。

いかなる事例選択要件のうち不動産の種別に特に関連するものは、地域要因及び個別的要因の比較が可能であること(要因比較の可能性)である。これは、事例に係る不動産と対象不動産として、その地域要因及び個別的要因について同一の価値尺度から比較可能であることを要請するものである。

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共通する(により)他の不動産と一定の用途的同一性を有する地域(用途的地域)を構成することによって、その社会的及び経済的に有用性を発揮するものであり、各地域は、その規模、構成の内容、機能等によって他の地域と区別し得るべき特性を有するものである(地域の特性)。そのため、市場参加者が取引等に際して重視するであろう地域要因や個別的要因が、不動産の種別ごとに異なることになる。

一方で、市場代行機能も有する不動産の鑑定評価にあつては、価格形成要因を市場参加者の着眼点から明確に把握する必要があり、取引事例比較法の適用における事例の選択に際しては、地域の種別が類在同一の地域に在り、地域の特性が類似し、地域要因について同一の価値尺度から比較可能な事例を選択すべきであり、また、地域の種別について分類されている土地の種別が同一の事例を不動産に係る取引事例の選択すること、市場参加者の着眼点(快適性、収益性等)に関する同一の価値尺度から、個別的要因の比較が可能になるものである。

このように、不動産の種別の分類は、地域分析、個別分析、全鑑定評価の手法の適用等の、鑑定評価の手順の各段階において重要な事項にあり、これを再的・確に分類、整理し、細分化することは、鑑定評価の精密さを一段と高めることになり、必要となる。

なお、地域要因は、一般的要因の相関結合として、規模、構成の内容、機能等にかつる各地域の特性を形成し、地域に存在する不動産の価格形成要因は、不動産の用途及び相対的希少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を及ぼす要因である。一般的要因、地域要因、個別的要因に分けられる。地域要因は、一般的要因の相関結合として、規模、構成の内容、機能等にかつる各地域の特性を形成し、この地域に存在する不動産の価格形成に及ぼす総合的影響とされる要因をいう。

個別的要因は、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。

以上。





# 問題 2 の 2 頁 不動産の鑑定評価に関する理論

( 解答欄 )

(6. 不 論 理)

対的に限定される場合がある。取得目的の当該市場取引に基づく市場価値と適正に表示する価格をいう。限定価格を求める  
場合<sup>では、基準は3つ</sup>は、併合による土地の用途を示しているが、この2番目に、「隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合」があり、本問にもこれ  
にあたる。すなわち、隣接地の併合において、対象不動産と隣接地の各々の価格の総額が、一体地の価格の総額以上の場  
合がある。なせなら併合により画地が整形になったり、規模が拡大したりすることにより、奇子の原則<sup>に基づいて</sup>、最有効使用の程度が  
上昇して、増分価値が生じうるからである。この場合、隣接地も取得対象者としては、増分価値も反映して、正常価格と同一の市  
場概念の下で形成されるであろう市場価値が<sup>市場</sup>高、価格も提示しても経済合理性が認められぬ。そのため、不動産を取得  
する他の不動産の併合に基づき「正常価格と同一市場概念の下で形成されるであろう市場価値」を<sup>市場</sup>高値におこし、市場が相対的  
に限定されるので、求める価格は限定価格になりうる。一方で、このような経済価値の増分が発生しない場合は、「正常価  
格と同一市場概念の下で形成されるであろう市場価値」を<sup>市場</sup>適正値とし、求める価格の種類は正常価格となる。  
設問(3)について、金鑑定評価報告書とは、金鑑定評価の結果を記載した文書であり、~~不動産~~金鑑定評価を行った不動産鑑  
定士が自己の専門的学識と経験に基づき判断と意見を表明し、その責任を明確にすることを目的とするものである。

金鑑定評価報告書の12の~~必要~~記載事項の1つ目は、「鑑定評価額及び価格(又は賃料)の種類」がある。  
正常価格を求めることのできる不動産において、依頼目的に~~対~~した条件により、限定価格も求めた場合は、正常価格  
との関係も明らかに~~し~~無用の混同を~~避~~けたために、~~併~~かつ書きて正常価格である旨を付記してその旨を金鑑定評  
価報告書に併記しなければならない。

また、必要記載事項の5つ目「鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に~~対~~した条件と価格(又は賃料)の種類」の関連  
の箇所には、依頼目的に~~対~~した条件を~~考~~察して、限定価格も求めらるべき判断した理由を記載する。

よ以上

# 問題 2 の 2 頁

※ 採 点	
-------------	--

※解答用紙のホチキスは  
はずさないでください。

## 令和6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:問題3・問題4)

{ 満点 100点  
時間 2時間(10時~12時) }

### [注意事項]

- 1 問題用紙及び解答用紙は、係官の指示があるまで開けてはいけません。
- 2 解答用紙は、表紙を含めて5ページです。
- 3 解答用紙(表紙)の所定の欄の該当の試験地を選択し、受験番号及び受験者氏名を書いてください。
- 4 解答は、解答用紙の所定の問番号の欄に、黒若しくは青のボールペン又は万年筆で丁寧に書いてください。  
解答用紙の所定の問番号の欄以外に書かれた解答や、鉛筆等で書かれた解答は無効となります。
- 5 解答は、解答用紙の左から横書きで書いてください。
- 6 答案の下書きは、問題用紙の余白部分を利用してください。

試験地	東京	
	大阪	
	福岡	

※丸で囲むこと



問題 3 の 1 頁

不動産の鑑定評価に関する理論

( 解答欄 )

(6. 不 論 理)

設問(1)について。

不動産の価格を求めるとしての基本的な方法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別される。原価法とは、対象不動産の価格時点における再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って、対象不動産の試算価格(積算価格)を求めようとする。減価とは、対象不動産の価格上限値である再調達原価からの価値の減少分をいう。

減価修正の目的は、減価の要因に基づいて発生した減価額を対象不動産の再調達原価から控除することにより、対象不動産の価格時点における適正な積算価格を求めることになり、適正な期間損益計算を目的とする企業会計上の減価償却とは性質が異なる。

減価修正においては、減価の要因に着目して対象不動産を客観的かつ総合的に分析検討し、減価額を適切に求めようとする。

減価の要因には、物理的要因、機能的要因及び経済的要因がある。これらの要因は独立しているものではなく、相互に関連し、影響を与え合っている作用している点に留意する。①物理的要因とは、不動産を使用することによって生ずる摩耗・破損時の経過や自然的作用によって生ずる老朽化及び偶発的の損傷等を挙げられる。②機能的要因としては、不動産の機能的陳腐化、例えば、建築物の敷地の不適切、設計の不良、型式の旧式化、設備の不足及び性能の低下等を挙げられる。③経済的要因としては、不動産の経済的不適合、例えば、建築地の衰退、不動産の環境の不適切、価値の代替競争等、関係にある不動産や付近の不動産と比較した市場性の減退等を挙げられる。

設問(2)について。

減価額を求めようする方法には、耐用年数に基づく方法と観葉減価法があり、それぞれ所有物短所を補完し合うために、両方法を併用しはれない。①耐用年数に基づく方法とは、対象不動産の価格時点における経過年数と経済的残存耐用年数の比を把握した耐用年数に基づいて減価額を算出する方法であり、定額法、定率法等がある。経済的残存耐用年数は、価格時点において、対象不動産の用途や利用状況に照らし、物理的要因と機能的要因を照らしながら、物理的要因を照らし市場競争力の程度に応じて、対象不動産の耐用年数に持続可能な期間を、この方法の適用において特に重視すべきである。②観葉減価法とは、対象不動産について、設計、設備等の機能的、維持管理の状況、補修の状況、付近の環境との適合の状況等、各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接的に求める方法である。

また、建築物が複数の区分可能な組成部分(既存部分、増築部分、付帯部分、非木造部分等)により構成されている場合、組成部分ごとに経過年数や経済的残存耐用年数が異なる可能性がある。耐用年数に基づく方法の適用にあたって、これをどのように扱うかについては、対象不動産の用途や利用状況に照らして不動産鑑定士が適切に判断する必要がある。具体的には、可能な限り精緻な減価額の査定を行うために、組成部分ごとに個別に減価額を査定し、これを合計する方法等を採用することの望ましい。

問題 3 の 1 頁

# 問題 3 の 2 頁 不動産の鑑定評価に関する理論

( 解答欄 )

(6. 不 論 理)

設問(3)について。

不動産の鑑定評価は、不動産の価格形成過程を追究し、分析することの本質を有しているため、鑑定評価における適切な最終判断に到達するためには、鑑定評価に必要であるとして、不動産の価格に関する諸原則を適用すべきである。

是意に沿う原則は、寄与の原則である。不動産の各部分がその不動産全体の利益獲得に寄与する場合は、その不動産全体の価格に影響を与える。この原則は、不動産の最有効使用の判定における追加投資の適否の判定等において有用である(寄与の原則)。

寄与の原則との関連において、耐用年数に基づく方法及び観察法評価法の適用にあたっては、対象不動産の室内の仕上げの更新が行われた前後における市場性の程度を踏まえて、この更新が対象不動産の各残存耐用年数や各残存の要因による影響の程度等に十分留意が必要である。具体的には、この更新による仕上げ部分の経済的残存耐用年数の延長や、相互作用している物理的要因(仕上げ部分の経年劣化)、機能的要因(機能的陳腐化)及び経済的要因(市場性成退)の影響に留意する。

また、特観察法評価法においては、耐用年数に基づく方法では反映が困難な、対象不動産の個別的な分析により把握した代替、競争手の関係にある不動産としての優劣及び競争力の程度を適切に反映することが求められており、室内の仕上げの更新がその優劣及び競争力の程度に与える影響も、評価員に適切に反映させるに留意する。<sup>(対象不動産)</sup>  
<sup>(観察法を適用の際は)</sup>

耐用年数に基づく方法においては、設問(2)で述べた通り、室内の仕上げ部分を~~直接~~他の組成部分と区別し、個別的に減価率を算定すること、鑑定評価の精度を上げたために、望ましい。

寄与の原則の意義に於て補足を行うと、寄与の原則は、追加投資(本問では、室内の仕上げの更新)を行う前後の最有効使用を比較する点で、最有効使用の原則と密接に関連しており、不動産のある部分への投資と不動産全体の利益の関連に於いて、利益の増進及び形成の原則も不動産の各部分に適用したものと云える。また、追加適切な追加投資により不動産の構成要素の組合せが均等の原則に近づけることになるので、均等の原則に関連している。このように、不動産の価格に関する諸原則は、個々の原則が孤立しているのではなく、直接的な間接的に相互に関連している点に留意しなければならない。

以上

## 問題 3 の 2 頁

(3)

※  
採  
点

# 問題 4 の 1 頁 不動産の鑑定評価に関する理論

(解答欄)

(6. 不 論 理)

設問(1)①について。

宅地の類型は、その有目的利用及び権利関係の態様に応じて、更地、建付地、借地権、存地、区画借地権等に分けられる。

借地権とは、借地借家法(廃止前の借地法を包含。)に基づき借地権(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。

そのため、建物以外の作物や木竹等の所有を目的とする権利や、使用貸借契約に基づき使用借権は、借地権にあたるない。

設問(1)②について。

借地権の価格とは、借地借家法(廃止前の借地法を包含。)に基づき土地の使用収益を以て借地権者に帰属する経済的利益(時価の授受基準を包含。)を貨幣額で表示したものである。この借地権者に帰属する経済的利益は、借地権に基づき土地の使用収益を以てする範囲の諸利益を基礎とするものであるが、特に次の2点を中心とする。①土地を長期間占有し、独占的使用収益する借地権者の安定的利益。借地権は、法的側面から見て、借地借家法(廃止前の借地法を包含。)により、最低存続期間が定められ、定期借地権等も除き契約期間が満了して借地権設定者に返却される限り、契約更新は承継者の譲渡の可能性もあり、建物買請求権が認められる等、借地権者の保護が図られている。②借地権が付着している宅地の経済価値に即ち適正な賃料と実際の賃料との乖差(賃料差額)及びこれを持続する期間を基礎として生ずる経済的利益の現在価値のうち、慣行的取引の慣行による評価。借地権は、<sup>法的側面から見て</sup>宅地地価の上昇局面において宅地は賃料の保守性を基に値振え置かれ、借地権者に帰属する経済的利益が生ずる。賃料差額には、この自然発生的な、権利差等の授受に基づき創設的なもの及び両者が混在したものがある。

設問(1)③について。

存地とは、宅地、借地権が付着している場合における当該宅地の所有権をいう。存地の価格とは、借地権が付着している宅地から借地権者に帰属する経済的利益との相互関係において借地権設定者に帰属する経済的利益を貨幣額で表示したものである。

不動産の価格は、その不動産の所有権、賃借権等の権利の対価又は経済的利益の対価であり、借地権、存地のほか、同一の不動産に2以上の権利利益が存する場合は、それぞれの権利利益にその価格が形成される。

借地権及び存地の鑑定評価においては、借地権の価格及び存地の価格は密接に関連しているため、例は以下の2点に特に留意しつつ、相互に比較検討する。①借地権の存在は必ずしも借地権の価格の存在を意味するものではない。これは借地権の価格は、①借地権者に帰属する経済的利益が存在し、②これに着目した有効需要が存在して生ずる市場価値を貨幣額で表示したものであるから、①の要件を満たして②の要件を満たさない場合があるからである。②借地権の価格と存地の価格の合計は、般にその宅地の更地又は建付地としての価格を上回る。これは、借地権の価格と存地の価格が、それぞれの経済的利益(最有効使用の制約、市場性や担保価値の減退等)を反映し個別に形成されるものであるからである。

# 問題 4 の 1 頁

問題 4 の 2 頁 不動産の鑑定評価に関する理論

( 解答欄 )

(6. 不 論 理)

設問(1)④について。

借地権の鑑定評価において契約期間が一時金授受である場合は、預金的性格を有する保証金等については運用益を前払地代に相当する時金については各期前払地代(償却額)及び運用益をそれぞれ考慮する。借地権の鑑定評価の方法は、地域における借地権の取引慣行の有無及びその成熟の程度によって異なる。借地権の取引慣行の成熟の程度が高い地域において借地権の<sup>鑑定</sup>評価額は、借地権及び前払地代が適用される場合における借地権を含む複合資産(借地権付建物)の取引事例に基づき<sup>標準</sup>比較材料(土地残余法(借地権残余法)による収益価格、該契約に基づき賃料差額の取引の対象となっている部分を還元する方法(いわゆる賃料差額還元法)による収益価格、借地権の取引慣行が成熟している地域において、更地価格に借地権を合算する方式(いわゆる借地権割合法)による収益価格を関連づけ決定する場合、この場合、総合的考慮事項として、基準(ア)又は(イ)の事項(定期借地権の場合は(ア)又は(イ)の事項)が挙げられており、3つ挙げると、(ア)将来における賃料の改定の実現性の程度、(イ)借地権の態様及び建物の残存耐用年数、(ウ)契約締結の経緯並びに経過期間及び残存期間。の3つである。

設問(2)①について。建物及びその敷地の類型はその所有目的用途及び権利関係の態様に応じて、自用の建物及びその敷地、賃貸及びの敷地、借地権付建物、区分所有建物及びその敷地等に分けられる。借地権付建物とは、借地権も権原とする建物が存在する場合にあり当該建物及び借地権をいう。

設問(2)②について。借地権付建物には、建物が自用の場合に賃貸している場合に大別でき、それぞれ自用の建物及びその敷地、賃貸及びその敷地の鑑定評価額の決定の仕方により<sup>鑑定</sup>評価額が決定される。建物が賃貸している場合の借地権付建物の鑑定評価額は、<sup>実際賃料</sup>賃料(賃主が既に受領した一時金のうち、売買等にあたり買主に承継される部分がある場合は、当該部分の運用益及び償却額を含む。)に基づき<sup>標準</sup>比較材料等の現在価値の総和を求めるとして得た収益価格を標準とし、積算価格及び標準価格も比較考量することにより決定する。

<sup>建物</sup>賃料が賃貸している場合、賃貸及びその敷地と同様、<sup>標準賃料</sup>標準賃料(賃主が既に受領した一時金のうち、売買等にあたり買主に承継される部分がある場合は、当該部分の運用益及び償却額を含む。)に基づき<sup>標準</sup>比較材料等の現在価値の総和を求めるとして得た収益価格を標準とし、積算価格及び標準価格も比較考量することにより決定する。

賃貸用不動産の個別的要因である賃貸経営管理の良否を積算価格に厳密に反映することは困難であるため、積算価格は収益価格をチェックおさえ、比較考量をおこなっている。

賃貸用不動産はその<sup>契約</sup>契約内容について個別性が強く、精度の高い基準が困難であるため、標準価格も、積算価格と同様に比較考量をおこなっている。

以上。

問題 4 の 2 頁

※採点	
-----	--