

2023 年合格目標
不動産鑑定士

鑑定理論
体験入学用テキスト
基本講義 第1回



資格の学校
TAC

は じ め に

このテキストは、不動産鑑定士試験の受験生を対象とし、基本講義を通じて「鑑定理論」に関する体系的な理解を身に付けてもらうことを目的として編集したもので、短答式・論文式両方の合格を見据えた内容となっています。

皆さんがこれから学習する不動産鑑定評価基準の「基準」という言葉には、「判断の基礎となる標準」という意味があります。

不動産鑑定士が鑑定評価を行うに当たっては、常にこの不動産鑑定評価基準を拠り所として基本的な事項を確定し、資料を収集し、要因を分析し、手法を適用しています。また、不動産鑑定評価基準で用いられている各種の用語は、鑑定評価の共通言語として、案件受付から価格判定に至る思考過程を整理する役割を果たしています。

このように不動産鑑定評価基準は鑑定評価における「判断の基礎となる標準」となっていますので、不動産鑑定士試験においては、この「基準」を十分に理解しているか否かが試されることとなります。

試験では共通言語である用語の暗記が必要不可欠ですが、それと同時にこのテキストにより、その用語の「基準」全体における位置付けや、用語と用語との関連を知ることを通じて、不動産鑑定評価基準の全体像をしっかりと把握するように努めて下さい。

皆さんがこのテキストを十分活用することにより、合格を勝ち取られることを祈念しています。

【不動産鑑定評価基準とは】

不動産鑑定評価基準（以下、「基準」という）とは、不動産鑑定士を監督する国土交通省が「不動産鑑定評価の拠り所となる統一的基準」として昭和39年に制定したもので、その後、数回の改正を経て、現在の「基準」に至っています。

また、国土交通省は、この不動産鑑定評価基準を補完するため、不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（以下、「留意事項」という）というものも制定しており、不動産鑑定士試験では、この「基準」と「留意事項」が出題範囲となっています。

「基準」は総論（第1～9章）と各論（第1～3章）によって構成されています。総論では、鑑定評価全般にわたる基本理論が、各論では、具体的な案件（種別及び類型）に応じた評価方法等がそれぞれ定められています。

各章の概要をまとめると以下のとおりです。

	章・題	主な内容
総論	第1章 不動産の鑑定評価に関する基本的考察	不動産の価格の特徴、鑑定評価の意義、不動産鑑定士の責務
	第2章 不動産の種別及び類型	評価の前提として必要な不動産の分類概念の明確化
	第3章 不動産の価格を形成する要因	不動産の価格を形成する諸要因の定義、例示
	第4章 不動産の価格に関する諸原則	価格形成に関する11の原則の定義
	第5章 鑑定評価の基本的事項	鑑定評価に当たって最初に確定する3つの基本的事項の内容
	第6章 地域分析及び個別分析	価格形成要因の分析行為の意義
	第7章 鑑定評価の方式	価格又は賃料を求めるための具体的方法（手法）の説明
	第8章 鑑定評価の手順	鑑定評価の一連の手順の説明
	第9章 鑑定評価報告書	鑑定評価の成果を記載する報告書の作成指針、記載事項
各論	第1章 価格に関する鑑定評価	総論第2章の種別・類型ごとの価格の評価方法
	第2章 賃料に関する鑑定評価	地代の評価方法、家賃の評価方法
	第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価	不動産証券化に係る鑑定評価固有の留意点、評価方法

【基本テキストの編集方法について】

基本テキストは、原則として、左ページに「基準」「留意事項」を、右ページにこれらの解説を掲載しています。

なお、左ページの各項目の見出し下に、関連する過去問題（論文式）の出題年度・問題番号を記載しました。どの項目が出題されやすいのか、どのような問い方で出題されているのかということを経験問題集等により確認してください（例：H25 2＝平成25年度問題2）。

右ページの解説の下には、当該解説と関連する参照事項を記載しました。「基準」を体系的に理解するために活用してください（例：最有効使用の原則（4－4）参照）。

また、「基準」「留意事項」の重要度をA～Cで表示しました。

基準の暗記に際しては、Aランクから優先的に進めることをおすすめします。

なお、基準の暗記は、初めから「一字一句違わずに丸暗記する」必要はありません。初めのうちはキーワード中心に大体のことが暗記できていれば十分です。

重要な定義や規定は、これから何回も何十回も暗記を繰り返すことで、直前期にはほぼ基準通りの文言で暗記できているはずです。

（凡例） 「基準」： 「留意事項」：		Aランク…最重要（暗記必須度 80～100%） Bランク…重要（暗記必須度 50～70%） Cランク…補足（暗記必須度 20～40%）
---	--	--

鑑定評価基準の章

2－1…第2章第1項

関連する過去問題

重要度

解説

関連する参照事項

鑑定評価基準

留意事項

2－1 不動産の種類

2－1－1 地域の種類

S59 H9 A

地域の種類は、宅地地域、農地地域、林地地域等に分けられる。

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。

林地地域とは、林業生産活動のうち木竹又は特用林産物の生育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。

なお、宅地地域、農地地域、林地地域等の相互間において、ある種類の地域から他の種類の地域へと転換しつつある地域及び宅地地域、農地地域等のうちにおいて、細分されたある種類の地域から、その地域の他の細分された地域へと移行しつつある地域があることに留意すべきである。

（留意事項）

不動産の種類分類は、不動産の鑑定評価における地域分析、個別分析、鑑定評価の手法の適用等の各手順を通じて重要な事項となっており、これらを的確に分類、整理することは鑑定評価の精度を一段と高めることとなるものである。鑑定評価において代表的な宅地地域である住宅地域及び商業地域について、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、街区及び街区が整然とし、緑地と並置、景観等が良好。建築の施工の質の高い建物が建ちだし、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、従来から名所の高い住宅地域

不動産の種類を形成する諸要因の作用は、当該不動産及びその属する地域の種類に応じて異なることから、不動産の種類分類は、不動産の鑑定評価における地域分析、個別分析、鑑定評価手法の適用等の各手順を通じて重要な事項となっている。

※価格形成要因（第3章）参照

地域の種類をまとめた次のとおりである。

（大分類）	（中分類）	（小分類）	（総分類）
宅地地域	住宅地域	優良	住宅地域
		標準優良	
		普通	
		農家集落	
商業地域	高度	一般高度、業務高度、複合高度	商業地域
		標準高度	
		普通	
		近隣・郊外集落	
工業地域	（大工場）	（中小工場）	工業地域
農地地域	（即地地域）	優良	農地地域
		標準優良	
		普通	
		（準地地域）	
林地地域	（都市近郊林地地域）	（農村林地地域）	林地地域

※1 宅地地域、農地地域、林地地域等相互間において、ある種類の地域から他の種類の地域へと転換しつつある地域。（例、農地地域→宅地地域）

※2 宅地地域、農地地域等のうちにおいて、細分されたある種類の地域から、その地域の他の細分された地域へと移行しつつある地域。（例、住宅地域→商業地域）

【左ページ】

- ・鑑定評価基準
- ・運用上の留意事項

【右ページ】

- ・左ページに対する解説

〔目 次〕

【総 論】	1
第 1 章 不動産の鑑定評価に関する基本的考察	3
1－1 不動産とその価格	4
1－2 不動産とその価格の特徴	8
1－3 不動産の鑑定評価	16
1－4 不動産鑑定士の責務	20
第 2 章 不動産の種別及び類型	23
2－1 不動産の種別	28
2－2 不動産の類型	34
第 3 章 不動産の価格を形成する要因	43
3－1 一般的要因	46
3－2 地域要因	50
3－3 個別的要因	54
第 4 章 不動産の価格に関する諸原則	71
4－1 需要と供給の原則	74
4－2 変動の原則	76
4－3 代替の原則	78
4－4 最有效使用の原則	80
4－5 均衡の原則	82
4－6 収益逓増及び逓減の原則	84
4－7 収益配分の原則	86
4－8 寄与の原則	88
4－9 適合の原則	90
4－10 競争の原則	92
4－11 予測の原則	94
第 5 章 鑑定評価の基本的事項	97
5－1 対象不動産の確定	100
5－2 価格時点の確定	114
5－3 鑑定評価によって求める価格又は賃料の種類の確定	116
第 6 章 地域分析及び個別分析	139
6－0 一般的要因の分析	140
6－1 地域分析	142
6－2 個別分析	158

第7章 鑑定評価の方式	167
7-1 価格を求める鑑定評価の手法	172
7-1-1 試算価格を求める場合の一般的留意事項	174
7-1-2 原価法	184
7-1-3 取引事例比較法	200
7-1-4 収益還元法	214
7-2 賃料を求める鑑定評価の手法	268
7-2-1 賃料を求める場合の一般的留意事項	268
7-2-2 新規賃料を求める鑑定評価の手法	274
7-2-3 継続賃料を求める鑑定評価の手法	294
第8章 鑑定評価の手順	307
8-1 鑑定評価の基本的事項の確定	310
8-2 依頼者、提出先等及び利害関係等の確認	310
8-3 処理計画の策定	316
8-4 対象不動産の確認	318
8-5 資料の収集及び整理	322
8-6 資料の検討及び価格形成要因の分析	326
8-7 鑑定評価の手法の適用	332
8-8 試算価格又は試算賃料の調整	334
8-9 鑑定評価額の決定	338
8-10 鑑定評価報告書の作成	338
第9章 鑑定評価報告書	341
9-1 鑑定評価報告書の作成指針	344
9-2 記載事項	344
9-3 附属資料	354

【各 論】	357
第 1 章 価格に関する鑑定評価	361
1' - 1 土地	364
1' - 2 建物及びその敷地	408
1' - 3 建物	430
1' - 4 特定価格を求める場合に適用する鑑定評価の手法	436
第 2 章 賃料に関する鑑定評価	439
2' - 1 宅地	442
2' - 2 建物及びその敷地	452
第 3 章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価	455
3' - 1 証券化対象不動産の鑑定評価の基本姿勢	456
3' - 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の要件	460
3' - 3 処理計画の策定	462
3' - 4 証券化対象不動産の個別的要因の調査等	470
3' - 5 D C F 法の適用等	482
別表 1・別表 2 記入例	492
〔付属資料〕	
資料 1 総論のフレームワーク	496
資料 2 複利計算式の説明（参考）	497
資料 3 出題分類	498

〔学 習 進 度 表〕

回数	講義内容	ミニテスト
1	総論第1章：不動産の鑑定評価に関する基本的考察	－
2	総論第2章：不動産の種別及び類型 総論第3章：不動産の価格を形成する要因①	①
3	総論第3章：不動産の価格を形成する要因② 総論第4章：不動産の価格に関する諸原則	②
4	総論第5章：鑑定評価の基本的事項①	③
5	総論第5章：鑑定評価の基本的事項②	④
6	総論第6章：地域分析及び個別分析	⑤
7	総論第7章：鑑定評価の方式①（価格一般留意事項，原価法）	⑥
8	総論第7章：鑑定評価の方式②（原価法，取引事例比較法）	⑦
9	総論第7章：鑑定評価の方式③（収益還元法）	⑧
10	総論第7章：鑑定評価の方式④（収益還元法）	⑨
11	総論第7章：鑑定評価の方式⑤（収益還元法、賃料一般的留意事項）	⑩
12	総論第7章：鑑定評価の方式⑥（新規賃料手法）	⑪
13	総論第7章：鑑定評価の方式⑦（継続賃料手法）	⑫
14	総論第8章：鑑定評価の手順	⑬
15	総論第9章：鑑定評価報告書	⑭
16	各論第1章：価格に関する鑑定評価①（更地，建付地）	⑮
17	各論第1章：価格に関する鑑定評価②（借地権，底地）	⑯
18	各論第1章：価格に関する鑑定評価③（借地権，底地）	⑰
19	各論第1章：価格に関する鑑定評価④（宅地見込地ほか）	⑱
20	各論第1章：価格に関する鑑定評価⑤（自建，貸家ほか）	⑲
21	各論第1章：価格に関する鑑定評価⑥（建物ほか） 各論第2章：賃料に関する鑑定評価	⑳
22	各論第3章：証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価	㉑ ㉒

○ ミニテストは前回講義内容から出題します（短文記述式）。

○ 各回の講義内容は実施校舎により多少前後する場合があります。欠席時のフォローや他校舎での振り替え受講の際は，あらかじめご了承ください。

総論

「基準」は大きく分けて，“総論”と“各論”とに分けられます。“総論”は「鑑定評価全般にわたる基本理論」，“各論”は「具体的な案件（種別・類型等）に応じた分析・評価方法」という意味で捉えるとよいでしょう。

MEMO

第 1 章

不動産の鑑定評価に関する基本的考察

本章で学ぶこと

総論第 1 章は、いわば総論の中の総論です。

この第 1 章で学ぶことがらは、そのタイトルが示すごとく、不動産の鑑定評価に関しての最もベーシックなものであり、この章を理解することが「基準」全体を理解するための大前提となります。

第 1 章は、本試験で直接出題されることもありますが、それより、直接出題されない場合でも、第 1 章の理解が前提となり、適宜引用することが多いので、非常に重要です。

第1章 不動産の鑑定評価に関する基本的考察

C

不動産の鑑定評価とはどのようなことであるか、それは何故に必要であるか、われわれの社会においてそれはどのような役割を果たすものであるか、そしてこの役割の具体的な担当者である不動産鑑定士に対して要請されるものは何であるか、不動産鑑定士は、まず、これらについて十分に理解し、体得するところがないといけない。

1-1 不動産とその価格

1-1-1 不動産のあり方とその重要性

S40 ①

B

不動産は、通常、土地とその定着物をいう。土地はその持つ有用性の故にすべての国民の生活と活動とに欠くことのできない基盤である。そして、この土地を我々人間が各般の目的のためにどのように利用しているかという土地と人間との関係は、不動産のあり方、すなわち、不動産がどのように構成され、どのように貢献しているかということに具体的に現れる。

この不動産のあり方は、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とともに経済価値の本質を決定づけている。一方、この不動産のあり方は、その不動産の経済価値を具体的に表している価格を選択の主要な指標として決定されている。

第1章は、「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」として、鑑定評価の最も根本的、基本的な事項を規定している。不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を担当する者として、これらについて十分に理解し、体得しなければならない。

第1章は、「不動産とその価格」「不動産とその価格の特徴」「不動産の鑑定評価」「不動産鑑定士の責務」の4つのブロックで構成されているが、以下の4つの問いかけに対して十分な解答ができれば、第1章については概ね理解できていると判断できる。そういう意味で、これらは「学習の目標」であり、「理解のレベルを測るもの」と言い得る。

- Q 1 不動産の鑑定評価とは何か？
- Q 2 不動産の鑑定評価はなぜ必要か？
- Q 3 不動産の鑑定評価の社会的公共的意義とは？
- Q 4 不動産鑑定士に要請されるものとは？

不動産とは、民法第86条第1項の規定によると「土地とその定着物」のことであり、ここでいう「定着物」とは、建物や並木等を指す。

土地は、固有の有用性（建物を建築する、植物を生育する等）を持っているため、我々人間の生活と活動にとって欠くことのできない極めて重要な基盤となっている。我々人間が、その生活と活動の目的に供するために土地をいろいろな形態と用途に分別して利用することによって、土地と人間はさまざまなかわりを持つことになる。この土地と人間との関係は、不動産のあり方、すなわち、不動産がどのように「構成」され、どのように「貢献」しているかということに現れる。

例えば、人間は土地を任意の大きさに区画し、戸建住宅や商業ビル等の建物を建築して利用しており、このような土地（不動産）の構成及び土地（不動産）の人間に対する貢献の度合いによって、土地と人間との関係は具現化されることとなる。

このように、土地は人間の生活と活動に不可欠の基盤であることから、個人の幸福、社会の成長、発展及び公共の福祉の充実等は、不動産のあり方に大きく依存しているのである。

1－1－2 不動産の価格

S54 2 S56 1 H14 1

A

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。不動産の価格とこれらの要因との関係は、不動産の価格が、これらの要因の影響の下にあると同時に選択指標としてこれらの要因に影響を与えるという二面性を持つものである。

「不動産のあり方」は、次の2つにより決定される。

① 自然的，社会的，経済的及び行政的要因の相互作用

これらの要因は，不動産のあり方を決定づけるとともに，その不動産の価格を具体的に形成することから，「価格形成要因」という。

⇒価格形成要因（第3章）参照

② 不動産の価格

「不動産の価格が選択の主要な指標となる」とは，「不動産のあり方」の決定に際し不動産の価格がバロメーターとして働くということを意味し，例えば，地価水準が高い地域においては，通常，高層オフィスビル等の高度利用が中心となること等が挙げられる。なお，「主要な指標」と表現されているのは，不動産の価格のみならず公共の福祉や周辺の土地利用状況等もバロメーターとして働くためである。

不動産のあり方は，不動産の価格が選択の主要な指標となる一方，不動産のあり方の如何によって，その不動産の経済価値，すなわち価格が決定づけられるという双方向的な関係にある。

「不動産の価格」は，効用，相対的稀少性及び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，貨幣額で表示したものである。

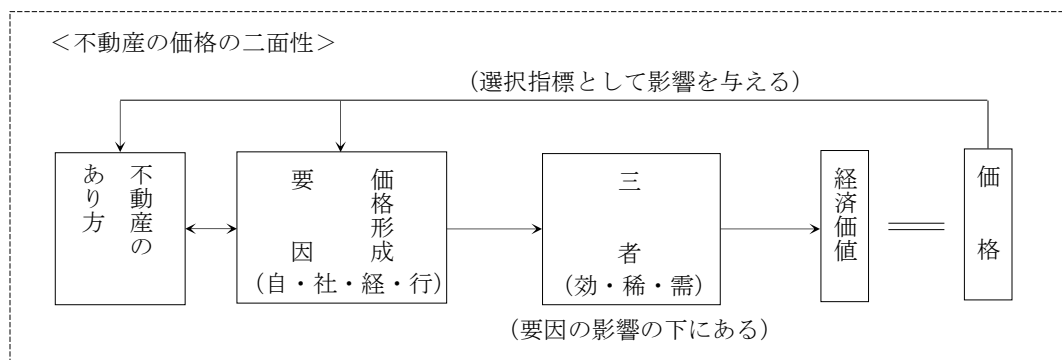
「効用」とは，我々人間の欲求を満たすことができる能力（日常生活や経済活動等における有用性）を意味する。

「相対的稀少性」とは，「全ての人間の欲求を満たし得るほどの量はない」という意味で有限であって，それを取得するためには何らかの経済的犠牲を要することを意味する。

「有効需要」とは，市場において購買力の裏付けを有する買手が存在することを意味する。

不動産の経済価値は，これら3つの価値概念に係る条件が全て満たされたとき，その相関結合によって生ずるものであって，どれか一つが欠けても不動産に経済価値は生じない。

また，「不動産の価格」と「自然的，社会的，経済的及び行政的な要因（価格形成要因）」との間には，前述の「不動産の価格」と「不動産のあり方」の関係と同様，双方向的な関係（二面性）が認められる。



1－2 不動産とその価格の特徴

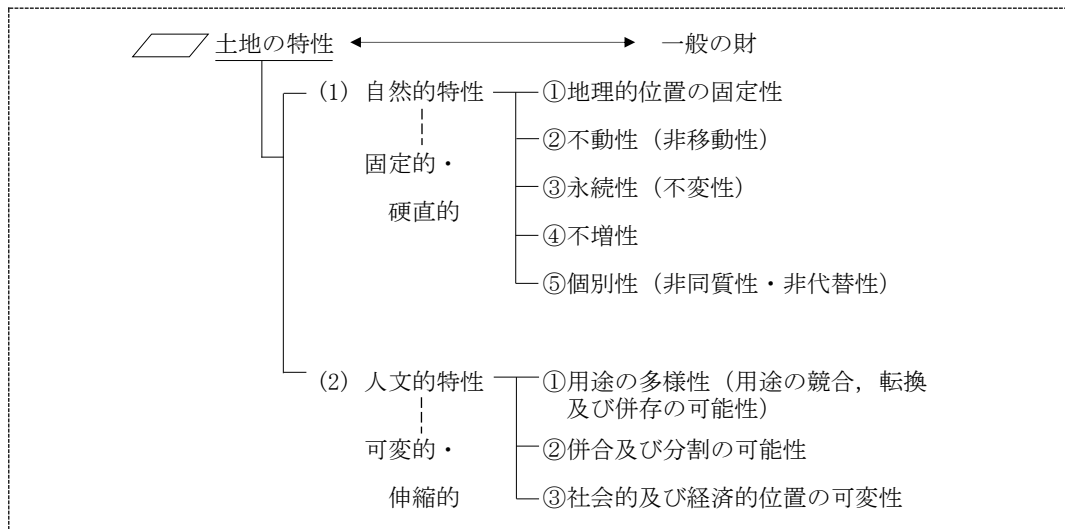
1－2－1 土地の特性

S 58 1 H 2 2

A

不動産が国民の生活と活動に組み込まれどのように貢献しているかは具体的な価格として現れるものであるが、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**。



(1) 自然的特性とは、土地それ自体に内在する特性である。

① 地理的位置の固定性

社会的、経済的位置は変化しても、地理的位置は、絶対的に固定されており、一定の緯度で一定の経度の地点は地球上に一カ所しかない。

② 不動性（非移動性）

地理的位置が固定しているので、土地を他の位置へ動かすことができない。

③ 永続性（不変性）

土地は、原則として、使用しても消耗せず、放置してもなくなるらない。

④ 不増性

土地全体の面積は、ほとんど増加も減少もしない。

ただし、用途別の土地の面積は増減する。例えば、農地を宅地に転換すると、農地の面積は減少するが、宅地の面積は増加する。

⑤ 個別性（非同質性、非代替性）

個々に区画された土地は、少なくとも地理的位置が同一のものは二つとない。したがって、同一規格品の大量生産が可能な他の一般の商品等とは異なり、個別の土地は、物理的な非同質性、非代替性を有する。

しかし、現実の不動産市場においては、位置、地積、環境などの条件が相似している土地の間で、効用（居住の快適性、収益性など）に関して代替性が認められているため、鑑定評価において類似の土地に係る事例を用いた手法の適用が可能になる。

⇒代替の原則（４－３）参照

⇒取引事例比較法（７－１－３）参照

(2) 人文的特性とは、土地に対して人間が種々の働きかけをする場合において、人間と土地との関係として生ずる特性である。

① 用途の多様性（用途の競合、転換及び併存の可能性）

土地は多くの用途に供することができる（用途の多様性）。すなわち、特定の土地について用途の競合（例えば商業地と住宅地）、転換（例えば農地→宅地）及び併存（例えば店舗付マンションのように住宅と店舗の併設）の可能性がある。

② 併合及び分割の可能性

大規模地の区画割りによる分割利用や小規模地の取りまとめによる一体利用、借地権と底地の併合など、土地は物理的な面のみならず権利の面においても併合・分割を行うことができる。

③ 社会的及び経済的位置の可変性

周辺環境の変化等により、土地の社会的及び経済的な位置付けは変化する。

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。

1－2－2 不動産の地域性と地域特性

S 45 4 S 62 1 H 9 3

A

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。

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。

個別の不動産は、土地の特性に照応する特定の自然的条件（地勢、地盤、気候など）及び人文的条件（街並みの状態、交通施設の状態、土地利用に関する規制など）を与件とし、「土地のみ」又は「土地・建物一体」として利用され、社会的及び経済的な有用性（価値）を発揮する。

⇒不動産の類型（２章前文）参照

（１）不動産の地域性

個々の不動産は、独立して存在し機能するものではなく、自然的条件（地勢、地盤、気候など）及び人文的条件（街並みの状態、交通施設の状態、土地利用に関する規制など）の全部または一部を共通にすることによって、他の不動産とともに用途的に同質性を有する地域を構成して、通常、その地域に所属するものである。このような地域概念を「用途的地域」という。

そして、不動産と地域、不動産と同一地域内の他の不動産との間には様々な相互関係が生じ、その相互関係を通じて、はじめてその不動産の社会的及び経済的な有用性（価値）が発揮される。

⇒不動産の種別（２章前文）参照

（２）地域の特性

個々の不動産は他の不動産とともに用途的地域を形成するが、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。

利用のあり方の同一性を基準として理解されるそれらの地域は、いずれも他の地域と区別されるべき特性（地域要因）を有するとともに、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。

以上のことから、不動産が属する地域の特性（地域要因）などを分析し、明らかにする作業（地域分析）が、不動産の鑑定評価にとって欠くことのできない重要な意義を有することとなる。

⇒地域要因（３－２）、地域分析（６－１）参照

1－2－3 不動産の価格の特徴

S50 ☐ S51 ☐ S53 ☐ S61 ☐ H2 ☐ H2 ☐ H14 ☐

A

このような不動産の特徴により，不動産の価格についても，他の一般の諸財の価格と異なっており，およそ次のような特徴を指摘することができる。

- (1) 不動産の経済価値は，一般に，交換の対価である価格として表示されるとともに，その用益の対価である賃料として表示される。そして，この価格と賃料との間には，いわゆる元本と果実との間に認められる相関関係を認めることができる。

(1) 不動産の経済価値は価格又は賃料として表され、両者は基本的に正の相関関係を有する。

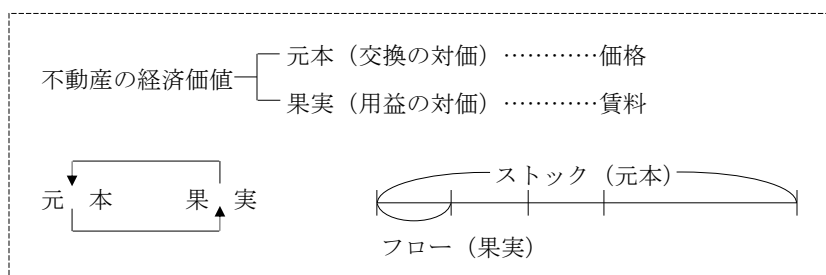
不動産の価格とは、「不動産の経済的残存耐用年数の全期間にわたり、当該不動産を使用・収益できることを基礎として生ずる経済価値を貨幣額をもって表示したもの」である。

一方、不動産の賃料とは、「不動産の経済的残存耐用年数のうち一部の期間（賃料算定期間）において、賃貸借契約等に基づいて、当該不動産を使用・収益できることを基礎として生ずる経済価値を貨幣額をもって表示したもの」である。

両者は、一方が増加（減少）すれば他方も増加（減少）するという正の相関関係にあり、この関係は「利回り（賃料／価格）」として表現することができる。

このような価格と賃料との関係に着目することにより、賃料から価格を求め、又は、価格から賃料を求めることが可能となる。具体的には、賃料（純収益）を還元利回りで還元して価格を求める手法を収益還元法、価格（基礎価格）に期待利回りを乗じて賃料（純賃料）を求める手法を積算法、価格（基礎価格）に継続賃料利回りを乗じて賃料（純賃料）を求める手法を利回り法という。

⇒収益還元法（7－1－4）、積算法（7－2－2－1）、利回り法（7－2－3－2）参照



(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

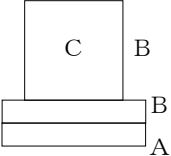
(2) 権利の対価又は経済的利益の対価である。

不動産は、所有権のほか、地上権、地役権、賃借権等の権利利益が併存することが可能であり、そのような場合には、その経済価値に対応して、それらの権利利益のそれぞれについて価格（又は賃料）が形成され得るとともに、各々の価格（又は賃料）は相互に影響を及ぼし合っている。

したがって、不動産の鑑定評価に当たっては、あらかじめ対象不動産に係る権利関係を明確にしなければならない。

⇒不動産の種類（2－2）参照

ある土地に貸家の借地権付建物（2－2－2）が存する場合で説明すると次のとおりである。

	権利者	権利又は経済的利益	類型	価格
	A	土地の所有権	底地	P_A
	B	借地権＋建物の所有権	借地権付建物	P_B
	C	建物の賃借権	借家権	P_C

(3) 長期的な考慮の下に形成され、常に変化の過程にある。

不動産の価格は、現時点における不動産の状態のみを基礎として形成されるのではなく、過去と将来とにわたる長期的な考慮の下に形成され、その不動産が属する地域及びその社会的、経済的位置の変化を反映して常に変動する。

したがって、不動産の鑑定評価に当たっては、あらかじめ「いつ時点の価格（又は賃料）」を求めるのか、つまり、価格（又は賃料）の判定の基準日を確定しなければならず、これを「価格時点」という。また、価格形成要因の分析や鑑定評価の手法の適用に当たっても、常に動態的な観点から臨まなければならない。

⇒価格時点の確定（5－2）参照

⇒変動の原則（4－2）、予測の原則（4－11）参照

(4) 現実の取引価格等は、個別的な事情等に左右されがちで、必ずしも適正であるとは限らない。

不動産は、土地の有する個性等のため、その取引は個別的・相対的に行われ、取引価格は個別的に形成されることが多い。このような取引においては、取引当事者の事情、知識や情報の偏りなどによって、不動産の適正な価値から乖離した取引価格が形成されやすい。

そのため、このような現実の不動産市場における個別の取引価格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。

そこで、不動産の適正な価格を求めるためには、平素から不動産市場を広域的・継続的に分析している専門家である不動産鑑定士の鑑定評価に拠ることが必要となるのである。

1-3 不動産の鑑定評価

1-3-1 不動産の鑑定評価の意義とその有効性

S 40 3 S 44 1 S 51 1 S 52 1 S 57 1

A

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。

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。それは、この社会における一連の価格秩序の中で、その不動産の価格及び賃料がどのような所に位するかを指摘することであって、

- (1) 鑑定評価の対象となる不動産の的確な認識の上に、
- (2) 必要とする関連資料を十分に収集して、これを整理し、
- (3) 不動産の価格を形成する要因及び不動産の価格に関する諸原則についての十分な理解のもとに、
- (4) 鑑定評価の手法を駆使して、その間に、
- (5) 既に収集し、整理されている関連諸資料を具体的に分析して、対象不動産に及ぼす自然的、社会的、経済的及び行政的な要因の影響を判断し、
- (6) 対象不動産の経済価値に関する最終判断に到達し、これを貨幣額をもって表示するものである。

この判断の当否は、これら各段階のそれぞれについての不動産鑑定士の能力の如何及びその能力の行使の誠実さの如何に係るものであり、また、必要な関連諸資料の収集整理の適否及びこれらの諸資料の分析解釈の練達の程度に依存するものである。したがって、鑑定評価は、高度な知識と豊富な経験及び的確な判断力を持ち、さらに、これらが有機的かつ総合的に発揮できる練達堪能な専門家によってなされるとき、初めて合理的であって、客観的に論証できるものとなるのである。

不動産の鑑定評価とは、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を、不動産鑑定士が的確に把握する作業に代表されるように、練達堪能な専門家によって初めて可能な仕事であるから、このような意味において、不動産の鑑定評価とは、不動産の価格に関する専門家の判断であり、意見であるといつてよいであろう。

(1) 不動産の鑑定評価とは何か

「基準」において、「不動産の鑑定評価」はさまざまな側面から定義されている。

定義 1	不動産の鑑定評価とは、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。	1－3－1
定義 2	不動産の鑑定評価とは、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格等を、不動産鑑定士が的確に把握する作業である。	1－3－1
定義 3	不動産の鑑定評価とは、不動産の価格に関する専門家の判断であり、意見である。	1－3－1
定義 4	不動産の鑑定評価とは、この社会における一連の価格秩序のなかで、対象不動産の価格の占める適正なあり所を指摘することである。	1－3－2
定義 5	不動産の鑑定評価とは、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。	4 章前文
定義 6	不動産の鑑定評価とは、不動産の適正な価格を求め、その適正な価格の形成に資するものである。	5－3

定義 2 の「現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」のことを「正常価格」といい、不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的にはこの「正常価格」である。

⇒正常価格（5－3－1－1）参照

(2) 不動産の鑑定評価はどのようにしたら可能か。

具体的には、次の形式的要件と実質的要件の両方を具備することで、可能となる。

- ① 形式的要件…「基準」の(1)～(6)の手順を尽くすことで、適正な価格（又は賃料）が形成される過程を鑑定評価の作業の中で具現化できる。

⇒鑑定評価の手順（第 8 章）参照

- ② 実質的要件…上記の作業は、高度な知識と豊富な経験及び的確な判断力を持つ不動産鑑定士が誠実に行うことによって、はじめて合理的かつ客観的に論証できるものとなる。

1－3－2 不動産の鑑定評価の社会的公共的意義

S42 3 S51 1 (2) H12 1

B

それはまた、この社会における一連の価格秩序のなかで、対象不動産の価格の占める適正なあり所を指摘することであるから、その社会的公共的意義は極めて大きいといわなければならない。

不動産の鑑定評価は不動産の適正な価格を判定するものであり、それは、この社会における一連の価格秩序の中で、その不動産の価格がどのような所に位置するかを指摘し、「不動産のあり方」の決定における選択の主要な指標を示すことにもつながる。

個人の幸福、社会の成長、発展及び公共の福祉の充実等が、「不動産のあり方」に大きく依存しているものであることを考えると、不動産の適正な価格を求め、不動産のあり方にも適正な指標を示すことにつながる鑑定評価活動の社会的公共的意義は極めて大きいといわなければならない。

1－4 不動産鑑定士の責務

H12 ① H17 ③ H18 ② H24 ①

B

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。

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。

そのためには、まず、不動産鑑定士は、同法に規定されているとおり、良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行い、**専門職業家としての社会的信用**を傷つけるような行為をしてはならないとともに、正当な理由がなくて、その職務上取り扱ったことについて知り得た**秘密を他に漏らしてはならない**ことはいうまでもなく、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。
- (2) 依頼者に対して鑑定評価の結果を**分かり易く誠実に説明**を行い得るようにするとともに、社会一般に対して、実践活動をもって、不動産の鑑定評価及びその制度に関する理解を深めることにより、**不動産の鑑定評価に対する信頼を高める**よう努めること。
- (3) 不動産の鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、**公平妥当な態度**を保持すること。
- (4) 不動産の鑑定評価に当たっては、**専門職業家としての注意**を払わなければならないこと。
- (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。

不動産の鑑定評価の社会的公共的意義は、既に述べたとおり非常に大きく、不動産の鑑定評価は練達堪能な専門家である不動産鑑定士の理知的判断を中心とした作業である。したがって、不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を担当する者として特に厳しい責務が要請されている。

(参考)

- ・土地基本法

- 第4条（投機的取引の抑制）

- 土地は、投機的取引の対象とされてはならない。

- ・不動産の鑑定評価に関する法律

- 第5条（不動産鑑定士の責務）

- 不動産鑑定士は、良心に従い、誠実に不動産鑑定評価等業務を行うとともに、不動産鑑定士の信用を傷つけるような行為をしてはならない。

- 第6条（秘密を守る義務）

- 不動産鑑定士は、正当な理由がなく、鑑定評価等業務に関して知り得た秘密を他に漏らしてはならない。不動産鑑定士でなくなった後においても、同様とする。