

2023 年合格目標 p l u s 生対象

鑑定理論

フォローアップゼミ

第1回 (全2回)

<論文編>

・過去推奨問題一覧	1
・合格者答案	2
・各章要点チェックブック	8
・基礎知識暗記チェックブック	16

2023鑑定理論（高橋クラス） 補助レジュメ（推奨論文過去問一覧）

【基礎問題】

No.	章	問題	テーマ
1	総論1章	H14①	価格の三要素、価格と要因との関係、鑑定評価の必要性
2	総論3章	H4③	価格形成要因の意義、価格形成要因の把握・分析の必要性
3	総論4章	S47②	最有効使用の原則の意義、最有効使用と標準的使用との関係
4		H18③	最有効使用の判定における均衡・適合原則の活用
5		S44③	最有効使用の原則と価格を求める三手法との関連
6		H6①	代替・適合・予測の原則と地域分析及び個別分析との関連
7	総論5章	S48①	基本的事項の確定の意義
8		H15①	対象不動産の確定の意義、対象確定条件・想定要因条件設定上の留意点
9	総論6章	S46②	住宅地・商業地・工業地の同一需給圏の判定
10	総論7章	H6③	再調達原価の意義、再調達原価を求める方法
11		S45②	取引事例比較法の成立根拠、事例選択要件の必要性
12		H15②	直接還元法とDCF法の定義・基本式・両者の違い、還元利回りと割引率の違い
13		H30②	実質賃料と支払賃料、一時金の種類等
14		R3③	積算法について
15		H4④	差額配分法について
16	総論8章	H1②	鑑定評価の手順
17		S58②	三方式と三手法の関係、鑑定評価の各手法の適用のあり方
18	総論9章	S49②	鑑定評価報告書の作成指針、鑑定評価額の決定の理由の要旨を記載する理由とその内容
19	各論1章	H28②	建付地の意義、建付増価の具体例、建付地の鑑定評価
20		H6④	自用の建物及びその敷地と貸家及びその敷地の鑑定評価
21	各論2章	H29④	新規賃料固有の価格形成要因、宅地の正常賃料を求める各手法適用上の留意点

【応用問題】

No.	章	問題	テーマ
22	総論3章	H19②	個別的要因の意義、個別的要因の具体例と住宅地価格・商業地価格との関係
23		H15③	建物の各用途に共通する個別的要因に係る留意点、賃貸用不動産固有の個別的要因に係る留意点
24		H20②	賃貸経営管理の良否と証券化不動産評価における収益費用項目との関係
25	総論5章	H1④	限定価格の意義、限定価格を求める具体例とその理由
26		H18①	特定価格の意義、特定価格の例示と特定価格となる理由及び評価方法
27	総論6章	H25①	建物及びその敷地の最有効使用判定の意義及び留意点
28	総論7章	R2②	減価修正の意義、減価額を求める2つの方法、増築が行われている場合の留意点
29		R1③	取引事例比較法の意義、多数の事例を収集する必要性、配分法の意義
30		R2③	直接還元法とDCF法の定義、土地残余法の定義と適用上の留意点、貸家及びその敷地の純収益と土地残余法の純収益の相違
31	各論1章	H18④	底地の鑑定評価における総合的勘案事項（将来の賃料改定・契約時の一時金）の意義、底地・借地権の限定価格の可能性
32		H23③	宅地見込地の鑑定評価、総合的勘案事項
33	各論3章	H28④	証券化不動産評価において運営純収益を表示する理由、建物の維持管理の状態と収益費用項目との関係

（注1）平成17年以前の過去問（S40～H17）については、TAC出版発行の過去問集をご購入いただく必要があります。

（注2）上記一覧の過去問は、優先的に取り組むべき過去問を掲載したものであり、当該問題のみで論文試験対策として十分というものではありません。

（注3）上記一覧の問題を消化したら、順次他の過去問にも取り組んで下さい。

論文式試験に合格する答案とは？

【令和3年度本試験 問題4】

(問題文)

底地の鑑定評価について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 底地の価格とは何か。借地権設定者に帰属する経済的利益に触れつつ述べなさい。
- (2) 普通借地権に基づく底地の鑑定評価額（正常価格）の求め方について述べなさい。
- (3) 定期借地契約の期間満了が近づいている底地の鑑定評価について、次の各問に答えなさい。
 - ① 当該底地の鑑定評価に当たって、契約期間の満了に係る留意点を述べなさい。
 - ② 当該底地の鑑定評価に当たって、借地権設定者に帰属する経済的利益としてどのような点が重視されると考えられるか、簡潔に説明しなさい。

(解説)

本問は、「基準」各論第1章から底地の鑑定評価に着目した問題である。

小問(1)は、底地の価格を形成する「借地権設定者に帰属する経済的利益」が、①地代収入、②将来の完全所有権復帰（の可能性）、③将来の一時金収入（の可能性）からなることを、「基準」に即して述べること。各項目について補足説明があると加点対象となる。

小問(2)は、普通借地の付着している底地の鑑定評価方法及び総合的勘案事項を「基準」に即して述べること。各手法適用上の留意点を述べると加点対象となる。

小問(3)①は定期借地権の特徴を説明し、契約期間満了に係る留意点を「留意事項」に即して述べること。小問(2)と同様に各手法適用上の留意点を述べると加点対象となる。

小問(3)②は小問(1)で述べた①地代収入、②将来の完全所有権復帰（の可能性）、③将来の一時金収入（の可能性）のうち、普通借地権が付着している底地価格は①と③、定期借地権が付着している底地価格は①と②が重視される点を対比して述べること。

小問(1)及び小問(2)の底地の鑑定評価方法及び総合的勘案事項は、ほぼ解答例通りの内容が求められる。各手法適用上の留意点について解答例のように述べられると、より高得点が見込める。小問(3)は、定期借地権の特徴について「留意事項」を引用して説明する必要がある、やや難易度は高いものの、公開模試や総まとめテキストでかなり類似した論点が出題されている。

以上を踏まえ、合格ラインは解答例の6～7割程度と考える。

(解答例)

小問(1)

宅地の類型は、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて、更地、建付地、借地権、底地、区分地上権等に分けられる。

宅地の類型

「基準」総論第2章

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）をいい、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。

借地権・底地の定義

「基準」総論第2章

底地の価格は、借地権の付着している宅地について、借地権の価格との相互関連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。

底地の価格

「基準」各論第1章

借地権設定者に帰属する経済的利益とは、当該宅地の実際支払賃料から諸経費等を控除した部分の賃貸借等の期間に対応する経済的利益及びその期間の満了等によって復帰する経済的利益の現在価値をいう。なお、将来において一時金の授受が見込まれる場合には、当該一時金の経済的利益も借地権設定者に帰属する経済的利益を構成する場合があることに留意すべきである。

借地権設定者に帰

属する経済的利益

「基準」各論第1章

つまり、借地権設定者（底地の所有者）は、借地権が付着している限り、自ら当該宅地上に建物を建築して使用収益することはできないため、底地の価格は、①借地契約が持続する期間内の地代収入に基づく経済的利益のほか、②近い将来、借地契約が終了して完全所有権が復帰することが予測される場合の最有効使用の実現等に基づく経済的利益や、③近い将来、更新料・条件変更承諾料・増改築承諾料等の一時金の発生が予測される場合のこれら一時金収入に基づく経済的利益等も加味して形成される。

小問(2)

設問の普通借地権に基づく底地の鑑定評価額（正常価格）は、実際支払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還元法による収益価格及び取引事例比較法による比準価格を関連づけて決定するものとする。

普通借地権に基づ

く底地の鑑定評価

「基準」各論第1章

設問の普通借地権は、借地借家法の規定により、借地権設定者に一定の正当事由がない限り借地権者の更新請求を拒絶できないことなどから、契約の持続する期間が半永久的となることがある。

普通借地権の特徴

このような場合は、収益還元法（直接還元法）の適用に当たっては、永久還元法（ $P = a / R$ ）を採用することが多い。

なお、底地の売主が既に受領した権利金は、通常、売買に当たって買主に承継されないことから、底地の純収益は、実際支払賃料から必要諸経費等を控除して求めるが、預り金的性格を有する保証金や、前払地代のうち価格時点以降の期間に対応する部分については、通常、売買に当たって買主に承継されることから、当該保証金等の預り金的性格を有する一時金についてはその運用益を、前払地代に相当する一時金については各期の前払地代及び運用益を、それぞれ

収益還元法適用上の留意点

「留意事項」各論第1章

れ考慮する点に留意する必要がある。

取引事例比較法の適用に当たっては、契約内容について類似性を有する事例を選択すべきであり、同種の普通借地権に基づく底地の取引事例を選択すべきである。また、底地の正常価格を求めることから、買主が借地権者以外の第三者の取引事例を選択すべきである。

この場合においては、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

(ア)将来における賃料の改定の実現性とその程度、(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した借地期間及び残存期間、(エ)契約に当たって授受された一時金の額及びこれに関する契約条件、(オ)将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件、(カ)借地権の取引慣行及び底地の取引利回り、(キ)当該借地権の存する土地に係る更地としての価格又は建付地としての価格

小問(3)

①について

定期借地権とは、借地借家法第22条～第24条に規定する借地権（一般定期借地権・事業用定期借地権・建物譲渡特約付借地権）をいい、普通借地権と異なり契約の更新性はなく、期間の満了によって確定的に契約が終了する。

そのため、定期借地権が付着した底地の鑑定評価に当たっては、(ア)定期借地権は、契約期間の満了に伴う更新がなされないこと、(イ)契約期間満了時において、借地権設定者に対し、更地として返還される場合又は借地上の建物の譲渡が行われる場合があることに留意すべきである。

この場合、上記小問(2)で挙げた事項に加え、(ク)借地期間満了時の建物等に関する契約内容を勘案するものとする。

したがって、設問のような定期借地契約の期間満了が近づいている底地の場合、現状の地代収入は短期的なものに過ぎないため、収益還元法（直接還元法）の適用に当たっては、有期還元法（インウッド式）を採用し、借地期間中の地代収入の現在価値の総和に、借地期間満了時の建物等に関する契約内容に応じて求めた復帰価格（更地価格又は建物及びその敷地の価格）の現在価値を加算して求める。

また、取引事例比較法の適用に当たっては、同種の定期借地権に基づく底地の取引事例を採用すべきである。

②について

小問(1)のとおり、底地の価格は、「地代収入に基づく利益」、「完全所有権復帰に基づく利益」、「一時金収入に基づく利益」によって構成され、小問(2)のような普通借地権の場合、契約期間が満了しても更新されることが多いため、当該借地権に基づく底地の価格は、「完全所有権復帰に基づく利益」はさほど重視されず、「地代収入に基づく利益」を中心に、「一時金収入に基づく利益」を加味して形成されることが多い。

取引事例比較法適用上の留意点

総合的勘案事項
「基準」各論第1章

定期借地権の特徴

契約期間満了に係る留意点
「留意事項」各論第1章

総合的勘案事項
「基準」各論第1章

収益還元法適用上の留意点

取引事例比較法適用上の留意点

普通借地権が付着している底地価格の特徴

一方、設問の定期借地権の場合、上記①のとおり、期間の満了によって確定的に借地契約が終了するため、当該借地権に基づく底地については、更新料等の「一時金収入に基づく利益」は見込めないものの、「地代収入に基づく利益」と「完全所有権復帰に基づく利益」が価格形成に大きく影響し、特に設問のように定期借地契約の期間満了が近づいている底地の場合、「完全所有権復帰に基づく利益」が最も重視される。

定期借地権が付着
している底地価格
の特徴

問題4 の1頁

「基準」の暗記がきちんとできているため、ほぼ解答例と同等の記述ができている。

(解答欄)

(01. 不論理)

(1)について

~~底地とは~~ 宅地の類型はその有形的利用及び権利関係の態様に応じて、更地、建付地、借地権、底地、区分地上権等に分けられる。このうち底地とは宅地について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。また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。底地の価格とは借地権の価格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。借地権設定者に帰属する経済的利益とは、ア、実際支払賃料から諸経費等を控除した額の賃貸借等の期間に対応する経済的利益、及びイ、その期間の満了により復帰する経済的利益の現在価値をいう。また、ウ、一時金の授受に基づく経済的利益も借地権設定者に帰属する経済的利益を構成する場合があることに留意する。 アは借地権者から得られる地代による利益であり、イは借地期間満了に伴い更地又は建付地としての完全所有権が復帰することによる利益であり、ウは、更新料や条件変更承諾料等の授受に基づく利益である。なお借地権の価格と底地の価格はどちらかが上がればどちらかが下がるといったように密接に関連合っていることに留意する必要がある。

(2)について

底地の鑑定評価額は、実際支払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られる収益価格及び比較価額を関連付けて決定するものとする。この場合において以下のア～キに関する事項を総合的に勘案する必要がある。

ア、将来における賃料の改定の実現性、及びその程度。

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、及び経過した借地期間並びに残存期間。

エ、契約に当たって授受された一時金の額、及びこれに関する契約内容。

オ、将来見込まれる一時金の額、及びこれに関する契約内容。

カ、底地の取引利回り、及び取引実行の有無。

問題4 の2頁

定期借地権の特徴について「留意事項」の規定を引用してきちんと解答できている。

(解答欄)
※問題4のつづき

(01. 不 論 理)

キ. 当該借地権の付着している宅地の更地としての価格又は建付地としての価格
(3)について.

① 定期借地権とは契約期間の満了により契約が終了する借地権という。普通借地権の場合、地主に正当事由がない限り基本的に契約は更新される。しかし定期借地権は契約期間の満了により契約が^{終了される}確定的に終了するという点に留意する必要がある。また契約の満了に当たって、借地権者が借地上の建物を解体して更地として借地権設定者に返還する場合と、建物譲渡特約等がついていることにより借地権設定者が借地上の建物を買い取らなければならない場合があるため鑑定評価に当たっては借地契約の内容を十分に確認する必要がある。

② 本問における底地の鑑定評価に当たっては、定期借地^{契約}権の期間満了が近づいており、契約終了までの残存期間が短いことや、契約が確定的に終了することから、(1)で述べたAの地代収入による^{は不利益}利益とCの一時金収入による^{通常}利益は見込まれないと考えられる。しかし、借地契約が終了することにより、当該底地が更地又は建付地として復帰することとなるから、(1)で述べたBの完全所有権の復帰による経済的利益は十分に期待できるといえる。よって本問の鑑定評価では上記の更地又は建付地として返還^しされることによる^が完全所有権の^は復帰による^は借地権設定者に帰属する経済的利益が重視されると考えられる。

定期借地権は期間満了により確定的に契約が終了するため、完全所有権復帰に基づく利益が重視される点をきちんと解答できている。

バランスの良い、読みやすい答案だが、すこし解答スペースが余っているので、小問(2)と(3)の①で、各手法適用上の留意点について言及できれば、より高得点が見込める。

鑑定理論
5・6・7章要点チェックブック
(プレ論文特効ゼミ)

この教材は、「基準」総論のうち、特に出題頻度の高い5章、6章及び7章について、主な内容を項目立てしたものです。

鑑定理論の問題を攻略するためには、「基準」及び「留意事項」の骨格をきちんと身につけることが絶対条件です。

この教材を活用し、基本講義や基本テキストで学んだ各章の規定をきちんと整理しましょう。

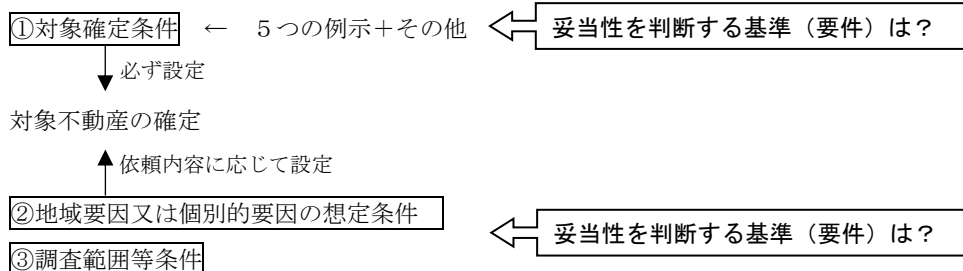
（直前期のオプション講座である「論文特効ゼミ」では、この教材を拡充した「重要論点チェックブック」を使用します。）

総論第5章 基本的事項

1. 対象不動産の確定

(1) 対象不動産の確定の意義、確認との関連

(2) 対象不動産の確定に関わる条件 ← 留意事項



2. 価格時点の確定

(1) 価格時点の種類

(2) 過去時点・将来時点の取扱い ← 留意事項

3. 価格又は賃料の種類確定

（価格）

(1) 正常価格 ← 正常価格が「基本」なのは何故？

①定義

②前提条件（市場参加者・取引形態・公開期間） ← 留意事項

(2) 限定価格

①定義 ②具体例 ③正常価格との相違 ④求め方

(3) 特定価格

①定義 ②具体例 ③正常価格との相違 ④求め方 ← 留意事項

(4) 特殊価格

①定義 ②具体例 ③正常価格との相違 ④求め方

（賃料）

(1) 正常賃料

①定義 ← 正常価格との違いは？

(2) 限定賃料

①定義

(3) 継続賃料

①定義

総論第6章 地域分析及び個別分析

1. 地域分析

(1) 定義

(2) 特に重要な地域

①近隣地域 ← 留意事項

← 判定上の留意点は？

②類似地域

③同一需給圏

a. 定義

b. 同一需給圏内の不動産の関係

← 取引事例等の選択要件との関係は？

・原則的關係

・例外的關係

c. 同一需給圏の範囲

← 判定上の留意点は？

(3) 標準的使用の意義 (× 2)

(4) 地域分析における市場分析の意義 ← 留意事項

2. 個別分析

(1) 定義

(2) 個別分析における市場分析の意義 ← 留意事項

← 最有効使用の判定内容は？
・更地の場合
・建物及びその敷地の場合

(3) 最有効使用判定上の留意点

①良識と通常の使用能力

②相当の期間

③効用を十分に発揮し得る時点

④標準的使用との関係

・原則的關係：標準的使用＝最有効使用

・例外的關係：標準的使用≠最有効使用

⑤使用方法の変化 ← 留意事項

⑥更地としての最有効使用と建物及びその敷地の最有効使用

⑦更地としての最有効使用を実現するための費用等 ← 留意事項

総論第7章 [原価法]

1. 原価法の意義

(1) 定義

(2) 有効性 ← 適用が困難な具体例は？

2. 再調達原価 ← 留意事項

(1) 定義 → 置換原価（例外） ← 置換原価が適切でない場合は？

(2) 構成要素

①建物

（建設費＋付帯費用）

②土地

（素地価格＋造成費＋付帯費用）

②建物及びその敷地 → 既成市街地の場合、敷地部分は更地価格（＋付帯費用）

(3) 求め方

①直接法（×2）

← それぞれの長所・短所は？

②間接法

3. 減価修正 ← 留意事項

← 同一の減価要因についての重複計上とは？

(1) 目的（定義）

(2) 減価の要因

①物理的要因の具体例

②機能的要因の具体例

③経済的要因の具体例

← 均衡の原則・適合の原則との関係は？

(3) 減価額の求め方

①耐用年数に基づく方法

← 両方法を「併用」する理由は？

②観察減価法

総論第7章 [取引事例比較法]

1. 取引事例比較法の意義

(1) 定義

(2) 有効性 ← 適用が困難な具体例は？

2. 取引事例の収集及び選択

(1) 多数収集の必要性 ← 留意事項

← 多数収集する必要性は？

(2) 選択要件 ← 各要件の必要性は？

①場所的代替性 ← 留意事項 ← 最も有効使用と標準的使用が異なる場合の具体例は？

②事情の正常性又は正常補正可能性

③時点修正可能性

④要因比較可能性

3. 事情補正

(1) 定義

(2) 必要性及び程度の判定 ← 留意事項

(3) 特殊な事情の具体例 ← 留意事項 ← 減額・増額すべき具体例は？

4. 時点修正

(1) 定義

(2) 時点修正率の求め方 ← 留意事項 ← 時点修正率の求め方は？

5. 地域要因の比較及び個別的要因の比較

(1) 定義（直接比較）

(2) 間接比較方式について ← 間接比較方式の手順は？

6. 配分法

(1) 控除法

(2) 割合法

総論第7章 [収益還元法]

1. 収益還元法の意義

(1) 定義

(2) 有効性 ← 適用が困難な具体例は？

(3) 直接還元法とDCF法

- ・両者の違いは？
- ・両者の適用のあり方は？
(通常評価・証券化評価)

2. 純収益

(1) 意義

(2) 総収益と総費用

① 賃貸用不動産の場合

② 賃貸以外の事業の用に供する不動産の場合

- ・①②それぞれの構成要素は？
- ・②の例外的な2つの方法は？

(3) 純収益の性格 ← 留意事項 ← 還元利回り等との関係は？

(4) 間接的に求める方法

3. 還元利回りと割引率

(1) 共通点

(2) 相違点 (使用箇所・変動予測と不確実性を含むか否か) ← 還元利回りと割引率の関係は？

(3) 求め方 ← 留意事項 ← 各求め方の特徴は？

(4) 留意点 ← 留意事項

4. 直接還元法の応用的方法 ← 留意事項

(1) 土地残余法と建物残余法

- ・定義と基本式は？
- ・適用対象の具体例は？

(2) 有期還元法 (インウッド式)

5. DCF法適用上の留意点 ← 留意事項

・預り金的一時金と大規模修繕費等の取扱い ← それぞれの計上方法は？

・保有 (分析) 期間, 復帰価格について

・最終還元利回りについて ← 還元利回りとの関係は？

6. 事業用不動産 ← 留意事項

(1) 定義, 具体例 ← 賃貸用不動産, 賃貸以外の事業の用に供する不動産との関係は？

(2) 特性

(3) 総収益の把握における留意点 ← 直近の事業実績をそのまま採用することの適否は？

総論第7章 [賃料一般留意事項]

1. 実質賃料と支払賃料

(1) 鑑定評価によって求める賃料

(2) 実質賃料の定義

(3) 支払賃料の定義，実質賃料との関係 ← 一時金の性格・名称・実質賃料との関係は？

(4) 支払賃料の求め方 ← 一時金の運用益，運用益及び償却額の求め方は？

2. 賃料の算定の期間

3. 継続賃料の鑑定評価方法 ← 直近合意時点とは？

総論第7章 [新規賃料手法]

A. 積算法

1. 定義・有効性

2. 基礎価格 ← 正常価格との違いは？

3. 期待利回り ← 還元利回りとの違いは？

4. 必要諸経費等 ← 地代と家賃とで，項目の違いは？

B. 賃貸事例比較法

1. 定義・有効性

2. 事例の収集及び選択 ← 契約内容の類似性を判断する際の留意点は？

3. その他（事情補正・時点修正・要因比較） ← 取引事例比較法との違いは？

C. 収益分析法

1. 定義・有効性 ← 収益還元法との有効性の違いは？

2. 収益純賃料の査定方法

3. 収益賃料の査定方法 ← 簡便な試算方法は？

総論第7章 [継続賃料手法]

A. 差額配分法

1. 定義
2. 対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料
3. 賃貸人等に帰属する部分 ← 一般的な査定方法と、査定上の留意点は？

B. 利回り法

1. 定義
2. 継続賃料利回り ← 査定に当たり、標準とするものと、比較考量するものは？

C. スライド法

1. 定義 ← 簡便な試算方法は？
2. 変動率 ← 取引事例比較法等の時点修正率との違いは？

D. 賃貸事例比較法

鑑定理論
基礎知識暗記チェックブック
(プレ論文特効ゼミ)

この教材は、「基準」の主要な内容を章ごとにまとめたものであり、試験対策として欠かせない基本的な定義等を100問のQ&A形式で確認することができます。

論文問題を攻略するためには、「基準」の骨格をきちんと身につけることが絶対条件です。

はじめのうちは解答集を見ながらも構いませんが、応用答練期には解答集を見なくともこれらの定義等が「自分の知識」としてきちんとアウトプットできるように頑張りましょう。

(直前期のオプション講座である「論文特効ゼミ」では、このチェックブックを拡充した全200問のQ&Aを使用します。)

第1章 不動産の鑑定評価に関する基本的考察

I. 不動産とその価格

Q 1・不動産の価格を生み出す「三者」の意義

II. 不動産とその価格の特徴

Q 2・土地の自然的特性と人文的特性

Q 3・不動産価格の4つの特徴の鑑定評価上の意義

III. 不動産の鑑定評価

Q 4・鑑定評価の定義② (正常価格判定)

IV. 不動産鑑定士の責務

Q 5・基準が要請する5つの遵守事項

第2章 不動産の種別及び類型

I. 種別及び類型の意義

Q 6・種別及び類型の定義

II. 種別

1. 地域の種別

Q 7・地域の種別の判定における3つの留意点

Q 8・住宅 (商業・工業) 地域の定義

2. 土地の種別

III. 類型

1. 宅地の類型

Q 9・各類型の定義

Q 10・更地と建付地の①共通点及び②相違点並びに③求める価格の前提

2. 建物及びその敷地の類型

Q 11・各類型の定義

第3章 不動産の価格を形成する要因

I. 価格形成要因の意義

Q12・価格形成要因の意義

II. 一般的要因

Q13・定義

III. 地域要因

Q14・定義

Q15・地域の種別ごとに重視される要因が異なる理由

IV. 個別的要因

Q16・定義

1. 土地

Q17・具体例(最低でも5つ)

2. 建物

Q18・各用途に共通する要因の具体例(基準記載事項すべて)

3. 建物及びその敷地

Q19・具体例(基準記載事項すべて)

4. 賃貸用不動産

Q20・具体例(基準記載事項すべて)

第4章 不動産の価格に関する諸原則

I. 価格諸原則の意義

Q21・価格諸原則の意義

II. 最有効使用の原則

Q22・定義

Q23・成立根拠

Q24・現実の使用方法

III. 均衡の原則, 適合の原則

Q25・定義

Q26・最有効使用の原則との関係

第5章 鑑定評価の基本的事項

I. 対象不動産

- Q27・対象不動産の確定の意義
- Q28・対象不動産を確定する必要性
- Q29・条件設定の必要性和意義
- Q30・対象確定条件の分類

II. 価格時点

- Q31・価格時点を確定する必要性
- Q32・価格時点の分類

III. 価格又は賃料の種類

1. 価格の種類

- Q33・価格の種類を確定する必要性
- Q34・正常価格の定義及び前提条件
- Q35・限定価格の定義, 具体例
- Q36・特定価格の定義, 具体例
- Q37・特殊価格の定義, 具体例

2. 賃料の種類

- Q38・正常賃料の定義, 正常価格との相違
- Q39・限定賃料の定義
- Q40・継続賃料の定義

第6章 地域分析及び個別分析

I. 地域分析

- Q41・地域分析の定義
- Q42・標準的使用の意義
- Q43・近隣地域の定義
- Q44・同一需給圏の定義
- Q45・同一需給圏内の不動産の関係 (原則的關係と例外的關係)

II. 個別分析

- Q46・個別分析の定義
- Q47・最有効使用の判定内容 (更地の場合, 建物及びその敷地の場合)

Q48・最有効使用判定上の留意点 (一般×5, 建物及びその敷地×2)

Ⅲ. 市場分析

Q49・地域分析における市場分析

Q50・個別分析における市場分析

第7章－1 試算価格を求める場合の一般的留意事項

Ⅰ. 一般的要因の活用

Ⅱ. 取引事例等の活用

Q51・取引事例等の選択要件

Q52・事情補正の定義

Q53・時点修正の定義

第7章－2 原価法

Ⅰ. 意義

Q54・原価法の定義

Ⅱ. 適用方法

1. 再調達原価

Q55・再調達原価の定義

2. 減価修正

Q56・減価修正の定義

Q57・減価の要因の分類と具体例

Q58・減価額を求める2つの方法の定義と併用する理由

第7章－3 取引事例比較法

Ⅰ. 意義

Q59・取引事例比較法の定義

Ⅱ. 適用方法

Q60・事情補正を要する特殊な事情の具体例 (減額・増額の場合について, 2つずつ)

Q61・時点修正率の原則的な求め方

第7章－4 収益還元法

I. 意義

Q62・収益還元法の定義

Q63・直接還元法とDCF法の定義

Q64・土地残余法の定義

II. 適用方法

1. 純収益

Q65・総収益の構成要素（賃貸用不動産，賃貸以外の事業用不動産）

Q66・総費用の構成要素（賃貸用不動産，賃貸以外の事業用不動産）

2. 還元利回り及び割引率

Q67・両者の意義（定義・共通点・相違点）

第7章－5 賃料を求める場合の一般留意事項

Q68・鑑定評価によって求める賃料概念

Q69・実質賃料の定義

Q70・支払賃料の定義

第7章－6 新規賃料を求める手法

I. 積算法

Q71・定義

Q72・基礎価格査定上の留意点

II. 賃貸事例比較法

Q73・定義

Q74・賃料固有の事例選択要件

Q75・契約内容の類似性を判断する際の留意事項（列挙）

III. 収益分析法

Q76・定義

第7章－7 継続賃料を求める手法

I. 差額配分法

Q77・定義

Ⅱ. 利回り法

Q 78・定義

Q 79・継続賃料利回りの求め方

Ⅲ. スライド法

Q 80・定義

Q 81・変動率の求め方

Ⅳ. 賃貸事例比較法

第 8 章 鑑定評価の手順

I. 鑑定評価の手順

Q 82・鑑定評価の手順の列挙

Ⅱ. 各手順における留意点等

Q 83・収集すべき資料の分類と具体例

Q 84・不明事項（価格形成要因）に係る鑑定評価上の取扱い（原則・例外×3）

Q 85・試算価格の調整の定義と必要性

第 9 章 鑑定評価報告書

I. 鑑定評価報告書の作成指針

Ⅱ. 記載事項

Q 86・鑑定評価報告書の必須記載事項（列挙）

Ⅲ. 附属資料

各論第1章－1 更地の鑑定評価

Q87・更地の鑑定評価方法

Q88・開発法の定義

各論第1章－2 建付地の鑑定評価

Q89・建付地の鑑定評価方法

Q90・更地価格との関係（原則・例外）

各論第1章－3 借地権と底地

I. 共通事項

II. 借地権

Q91・借地権の鑑定評価方法

III. 底地

Q92・底地の鑑定評価方法

各論第1章－4 区分地上権

各論第1章－5 農地・林地

各論第1章－6 宅地見込地

Q93・宅地見込地の鑑定評価方法

各論第1章－7 自用の建物及びその敷地

Q94・鑑定評価方法①（現況継続が最有効使用の場合）

Q95・鑑定評価方法②（用途変更、構造改造等が最有効使用の場合）

Q96・鑑定評価方法③（建物取壊しが最有効使用の場合）

各論第1章－8 貸家及びその敷地

Q97・鑑定評価方法

各論第1章－9 借地権付建物

各論第1章－10 区分所有建物及びその敷地

各論第1章－11 建物

各論第2章－1 宅地の賃料（地代）

各論第2章－2 建物及びその敷地の賃料（家賃）

各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価

I. 証券化対象不動産の鑑定評価の基本的姿勢

II. 処理計画の策定

Q98・エンジニアリング・レポート（ER）の定義

III. 証券化対象不動産の個別的要因の調査等

IV. DCF法の適用等

Q99・証券化対象不動産の鑑定評価におけるDCF法の取扱い

Q100・純収益の求め方

解 答 集

第1章 不動産の鑑定評価に関する基本的考察

I. 不動産とその価格

Q1・不動産の価格を生み出す「三者」の意義

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。

①効用とは、我々人間の欲求を満たすことができる能力（有用性）を意味する。②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、それを得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。③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。

II. 不動産とその価格の特徴

Q2・土地の自然的特性と人文的特性

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。

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。

Q3・不動産価格の4つの特徴の鑑定評価上の意義

- (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。

したがって、両者は、一方が上昇（下落）すれば他方も上昇（下落）するという正の相関関係にあり、この関係は「利回り」として表現することができる。このような両者の関係に着目することにより、賃料から価格を求め（収益還元法）、又は、価格から賃料を求める（積算法、利回り法）ことが可能となる。

- (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。

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の権利関係を明らかにし、鑑定評価の対象となる権利（類型）を確定しなければならない。

- (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。

したがって、不動産の鑑定評価に当たっては、あらかじめ価格の判定の基準日（価格時点）を確定しなければならず、また、常に動態的な観点で分析・評価を行う必要がある。

- (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。

Ⅲ. 不動産の鑑定評価

Q 4・鑑定評価の定義②（正常価格判定）

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、すなわち正常価格を、不動産鑑定士が的確に把握する作業に代表されるものである。

Ⅳ. 不動産鑑定士の責務

Q 5・基準が要請する5つの遵守事項

- (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。

第2章 不動産の種別及び類型

I. 種別及び類型の意義

Q6・種別及び類型の定義

不動産の種別とは、不動産の用途に関して区分される不動産の分類をいい、不動産の類型とは、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて区分される不動産の分類をいう。

II. 種別

1. 地域の種別

Q7・地域の種別の判定における3つの留意点

- ① 地域の種別は、合理的な用途として、鑑定評価の主体、すなわち不動産鑑定士によって判定されるものであり、必ずしも現実の使用方法と一致するものではない。
- ② 地域の種別は極力細分化された分類によってとらえることが望ましく、これにより地域の特性や市場の特性がより純化され、鑑定評価の精度が高まる。
- ③ 不動産の属する地域は常に変化の過程にあるものであることから、地域の種別も動態的観点から判定すべきであり、「転換（移行）しつつある地域」と判定することもあり得る。

Q8・住宅（商業・工業）地域の定義

住宅（商業・工業）地域とは、居住（商業活動・工業生産活動）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う。

2. 土地の種別

III. 類型

1. 宅地の類型

Q9・各類型の定義

更地とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう。

建付地とは、建物等の用に供されている敷地で建物等及びその敷地が同一の所有者に属している宅地をいう。

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。

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。

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。

Q10・更地と建付地の①共通点及び②相違点並びに③求める価格の前提

①両者はともに宅地の類型であり、所有権が評価の対象であり、さらに、自用の建物等の用に供されている建付地の場合は、使用収益を制約する権利が付着していないという点で共通している。一方、②更地には建物等がないため、当該宅地の最有効使用が常に可能であるが、建付地には特定の建物等が存するため必ずしも当該宅地の最有効使用が実現されているとは限らない。したがって、③更地の価格は当該宅地の最有効使用を前提として求め、建付地の価格は現況の建物使用を前提として求める必要がある。

2. 建物及びその敷地の類型

Q11・各類型の定義

自用の建物及びその敷地とは、建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であり、その所有者による使用収益を制約する権利の付着していない場合における当該建物及びその敷地をいう。

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。

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。

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。

第3章 不動産の価格を形成する要因

I. 価格形成要因の意義

Q12・価格形成要因の意義

価格形成要因とは、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の三者に影響を与える要因をいう。不動産の価格は、多数の要因の相互作用の結果として形成されるものであるから、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、諸要因間の相互関係を十分に分析して、前記三者に及ぼすその影響を判定することが必要である。

II. 一般的要因

Q13・定義

一般的要因とは、一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因をいう。

Ⅲ. 地域要因

Q14・定義

地域要因とは、一般的要因の相関結合によって規模、構成の内容、機能等にわたる各地域の特性を形成し、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与える要因をいう。

Q15・地域の種別ごとに重視される要因が異なる理由

地域の種別ごとに市場参加者は異なり、不動産に期待する効用も異なることから、地域の種別ごとに重視される地域要因も異なる。一般に、住宅地域であれば主に「快適性」や「利便性」に関する要因が、商業地域であれば主に「収益性」に関する要因が、工業地域であれば主に「生産の効率性」や「費用の経済性」に関する要因がそれぞれ重視される。

Ⅳ. 個別的要因

Q16・定義

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

1. 土地

Q17・具体例（最低でも5つ）

① 地勢、地質、地盤等 ② 日照、通風及び乾湿 ③ 間口、奥行、地積、形状等 ④ 高低、角地その他の接面街路との関係 ⑤ 接面街路の幅員、構造等の状態 等

2. 建物

Q18・各用途に共通する要因の具体例（基準記載事項すべて）

- ① 建築(新築、増改築等又は移転)の年次
- ② 面積、高さ、構造、材質等
- ③ 設計、設備等の機能性
- ④ 施工の質と量
- ⑤ 耐震性、耐火性等建物の性能
- ⑥ 維持管理の状態
- ⑦ 有害な物質の使用の有無及びその状態
- ⑧ 建物とその環境との適合の状態
- ⑨ 公法上及び私法上の規制、制約等

3. 建物及びその敷地

Q19・具体例（基準記載事項すべて）

建物及びその敷地に関する個別的要因の主なものを例示すれば、敷地内における建物、駐車場、通路、庭等の配置、建物と敷地の規模の対応関係等建物等と敷地との適応の状態、修繕計画・管理計画の良否とその実施の状態がある。

4. 賃貸用不動産

Q20・具体例（基準記載事項すべて）

賃貸用不動産に関する個別的要因には、賃貸経営管理の良否があり、その主なものを例示すれば、次のとおりである。

- ① 賃借人の状況及び賃貸借契約の内容
- ② 貸室の稼働状況
- ③ 躯体・設備・内装等の資産区分及び修繕費用等の負担区分

第4章 不動産の価格に関する諸原則

I. 価格諸原則の意義

Q21・価格諸原則の意義

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及し、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。

II. 最有効使用の原則

Q22・定義

不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（最有効使用）を前提として把握される価格を標準として形成される。この場合の最有効使用は、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものである。

Q23・成立根拠

不動産（特に土地）は、用途の多様性という人文的特性を有するため、ひとつの不動産について複数の用途（使用方法）を前提とした需要が競合する。競合の結果、最も高い価格を提示した市場参加者が、その不動産を取得することとなるが、合理的な市場において最も高い価格を提示できる者とは、その不動産を利用することによる収益性等が最大となるような最高最善の使用法、すなわちその不動産の最有効使用を前提とした者に限られる。したがって、不動産の価格は最有効使用を前提として形成されることとなる。

Q24・現実の使用方法

なお、ある不動産についての現実の使用方法は、必ずしも最有効使用に基づいているものではなく、不合理な又は個人的な事情による使用方法のために、当該不動産が十分な効用を発揮していない場合があることに留意すべきである。

Ⅲ. 均衡の原則，適合の原則

Q25・定義

不動産の収益性又は快適性が最高度に発揮されるためには、その構成要素の組合せが均衡を得ていることが必要である。したがって、不動産の最有効使用を判定するためには、この均衡を得ているかどうかを分析することが必要である（均衡の原則）。

不動産の収益性又は快適性が最高度に発揮されるためには、当該不動産がその環境に適合していることが必要である。したがって、不動産の最有効使用を判定するためには、当該不動産が環境に適合しているかどうかを分析することが必要である（適合の原則）。

Q26・最有効使用の原則との関係

両原則はともに最有効使用を判定するための有力な指針となる原則であるという点で共通するが、均衡の原則は対象不動産の内部構成要素間の均衡状態（建物延床面積が敷地の許容容積率を充足しているか等）に、適合の原則は対象不動産と外部環境（地域特性）との適合状態（建物用途が地域の標準的使用と一致しているか等）にそれぞれ着目している点で異なる。

第5章 鑑定評価の基本的事項

Ⅰ. 対象不動産

Q27・対象不動産の確定の意義

不動産の鑑定評価を行うに当たっては、まず、鑑定評価の対象となる土地又は建物等を物的に確定することのみならず、鑑定評価の対象となる所有権及び所有権以外の権利を確定する必要がある。

対象不動産の確定は、鑑定評価の対象を明確に他の不動産と区別し、特定することであり、それは不動産鑑定士が鑑定評価の依頼目的及び条件に照応する対象不動産と当該不動産の現実の利用状況とを照合して確認するという実践行為を経て最終的に確定されるべきものである。

Q28・対象不動産を確定する必要性

不動産は、その自然的特性及び人文的特性により、複数筆の土地が集まって一体の土地として利用されたり、逆に一体の土地が分割されたりと可変的なものであり、また外観上はひとつの不動産であっても、そこに複数の権利関係が複合的に併存したりと、物的な面のみならず権利関係の面においても複雑な様相を呈することが多い。したがって、鑑定評価に当たっては、

鑑定評価の対象となる土地又は建物等の所在、範囲等の物的事項のみならず、鑑定評価の対象となる権利をも明確にしなければならない。

Q29・条件設定の必要性和意義

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。

Q30・対象確定条件の分類

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り、依頼目的に応じて次のような条件がある。

- ① 不動産が土地のみの場合又は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、その状態を所与として鑑定評価の対象とすること。
- ② 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（独立鑑定評価）。
- ③ 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、その状態を所与として、その不動産の構成部分を鑑定評価の対象とすること（部分鑑定評価）。
- ④ 不動産の併合又は分割を前提として、併合後又は分割後の不動産を単独のものとして鑑定評価の対象とすること（併合鑑定評価又は分割鑑定評価）。
- ⑤ 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（未竣工建物等鑑定評価）。

Ⅱ. 価格時点

Q31・価格時点を確定する必要性

価格形成要因は、時の経過により変動するものであるから、不動産の価格はその判定の基準となった日においてのみ妥当するものである。したがって、不動産の鑑定評価を行うに当たっては、不動産の価格の判定の基準日を確定する必要がある、この日を価格時点という。

Q32・価格時点の分類

価格時点は、鑑定評価を行った年月日を基準として現在の場合（現在時点）、過去の場合（過去時点）及び将来の場合（将来時点）に分けられる。

Ⅲ. 価格又は賃料の種類

1. 価格の種類

Q33・価格の種類を確定する必要性

不動産は、われわれの生活と活動とに欠くことのできない極めて重要な基盤であるにもかかわらず、現実の取引価格等から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、鑑定評価によって求める価格は、基本的には、合理的な条件の下、一般多数の市場参加者にとって妥当性を有する適正価格、すなわち「正常価格」となる。これに加え、多様な不動産取引の実態に即応し、鑑定評価に係る種々の社会的需要に対応するために、「基準」は「限定価格」「特定価格」「特殊価格」を定めている。

Q34・正常価格の定義及び前提条件

正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす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いう。この場合において、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場とは、以下の条件を満たす市場をいう。

(1) 市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由であること。なお、ここでいう市場参加者は、自己の利益を最大化するため次のような要件を満たすとともに、慎重かつ賢明に予測し、行動するものとする。

① 売り急ぎ、買い進み等をもたらす特別な動機のないこと。

② 対象不動産及び対象不動産が属する市場について取引を成立させるために必要となる通常の知識や情報を得ていること。

③ 取引を成立させるために通常必要と認められる労力、費用を費やしていること。

④ 対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行うこと。

⑤ 買主が通常の資金調達能力を有していること。

「通常の資金調達能力」とは、買主が対象不動産の取得に当たって、市場における標準的な借入条件の下での借り入れと自己資金とによって資金調達を行うことができる能力をいう。

(2) 取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ、買い進み等を誘引したりするような特別なものではないこと。

(3) 対象不動産が相当の期間市場に公開されていること。

「相当の期間」とは、対象不動産の取得に際し必要となる情報が公開され、需要者層に十分浸透するまでの期間をいう。なお、相当の期間とは、価格時点における不動産市場の需給動向、対象不動産の種類、性格等によって異なることに留意すべきである。

また、「公開されていること」とは、価格時点において既に市場で公開されていた状況を想定することをいう。

Q35・限定価格の定義、具体例

限定価格とは、市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格をいう。

限定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。

- (1) 借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合
- (2) 隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合
- (3) 経済合理性に反する不動産の分割を前提とする売買に関連する場合

Q36・特定価格の定義、具体例

特定価格とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価格と乖離することとなる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。

特定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。

- (1) 各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産に係る鑑定評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合
- (2) 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合
- (3) 会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合

Q37・特殊価格の定義、具体例

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。

特殊価格を求める場合を例示すれば、文化財の指定を受けた建造物、宗教建築物又は現況による管理を継続する公共公益施設の用に供されている不動産について、その保存等に主眼をおいた鑑定評価を行う場合である。

2. 賃料の種類

Q38・正常賃料の定義、正常価格との相違

正常賃料とは、正常価格と同一の市場概念の下において新たな賃貸借等（賃借権若しくは地上権又は地役権に基づき、不動産を使用し、又は収益することをいう。）の契約において成立するであろう経済価値を表示する適正な賃料(新規賃料)をいう。

正常賃料は、正常価格と同様の合理的な市場を前提とするものであるが、賃貸借等の契約によって定められた使用方法が前提となるため、正常価格のように必ずしも対象不動産の最有効使用を前提とした経済価値を示すとは限らない。

Q39・限定賃料の定義、具体例

限定賃料とは、限定価格と同一の市場概念の下において新たな賃貸借等の契約において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料（新規賃料）をいう。

Q40・継続賃料の定義

継続賃料とは、不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料をいう。

第6章 地域分析及び個別分析

I. 地域分析

Q41・地域分析の定義

地域分析とは、その対象不動産がどのような地域に存するか、その地域はどのような特性を有するか、また、対象不動産に係る市場はどのような特性を有するか、及びそれらの特性はその地域内の不動産の利用形態と価格形成について全般的にどのような影響力を持っているかを分析し、判定することをいう。

Q42・標準的使用の意義

地域の特性は、通常、その地域に属する不動産の一般的な標準的使用に具体的に現れるが、この標準的使用は、利用形態からみた地域相互間の相対的位置関係及び価格形成を明らかにする手掛りとなるとともに、その地域に属する不動産のそれぞれについての最有効使用を判定する有力な標準となるものである。

Q43・近隣地域の定義

近隣地域とは、対象不動産の属する用途的地域であって、より大きな規模と内容とを持つ地域である都市あるいは農村等の内部にあって、居住、商業活動、工業生産活動等人の生活と活動とに関して、ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域をいい、対象不動産の価格の形成に関して直接に影響を与えるような特性を持つものである。

Q44・同一需給圏の定義

同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいう。

Q45・同一需給圏内の不動産の関係（原則的關係と例外的關係）

一般に、近隣地域と同一需給圏内に存する類似地域とは、隣接すると否とにかかわらず、その地域要因の類似性に基づいて、それぞれの地域の構成分子である不動産相互の間に代替、競争等の関係が成立し、その結果、両地域は相互に影響を及ぼすものである。

また、近隣地域の外かつ同一需給圏内の類似地域の外に存する不動産であっても、同一需給圏内に存し対象不動産とその用途、規模、品等々の類似性に基づいて、これら相互の間に代替、競争等の関係が成立する場合がある。

II. 個別分析

Q46・個別分析の定義

個別分析とは、対象不動産の個別的要因が対象不動産の利用形態と価格形成についてどのような影響力を持っているかを分析してその最有効使用を判定することをいう。

Q47・最有効使用の判定内容（更地の場合、建物及びその敷地の場合）

更地の最有効使用の判定とは、当該宅地の効用を最高度に発揮する具体的用途（通常は、特定の建物の敷地の用に供すること）を判定することをいう。

これに対して、建物及びその敷地の最有効使用の判定とは、当該敷地部分の更地としての最有効使用を踏まえ、現状の用途に基づく建物利用を継続すべきか否かを判定することであり、具体的には、①現状の建物利用を継続すること、②用途変更又は構造改造等を実施すること、③建物を取壊して更地化すること、のうちいずれが最も合理的かを判定することをいう。

Q48・最有効使用判定上の留意点（一般×5、建物及びその敷地×2）

不動産の最有効使用の判定に当たっては、次の事項に留意すべきである。

- (1) 良識と通常の使用能力を持つ人が採用するであろうと考えられる使用方法であること。
- (2) 使用収益が将来相当の期間にわたって持続し得る使用方法であること
- (3) 効用を十分に発揮し得る時点が予測し得ない将来でないこと。
- (4) 個々の不動産の最有効使用は、一般に近隣地域の地域の特性の制約下にあるので、個別分析に当たっては、特に近隣地域に存する不動産の標準的使用との相互関係を明らかにし判定することが必要であるが、対象不動産の位置、規模、環境等によっては、標準的使用の用途と異なる用途の可能性が考えられるので、こうした場合には、それぞれの用途に対応した個別的要因の分析を行った上で最有効使用を判定すること。

(5) 価格形成要因は常に変動の過程にあることを踏まえ、特に価格形成に影響を与える地域要因の変動が客観的に予測される場合には、当該変動に伴い対象不動産の使用方法が変化する可能性があることを勘案して最有効使用を判定すること。

特に、建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たっては、次の事項に留意すべきである。

(6) 現実の建物の用途等が更地としての最有効使用に一致していない場合には、更地としての最有効使用を実現するために要する費用等を勘案する必要があるため、建物及びその敷地と更地の最有効使用の内容が必ずしも一致するものではないこと。

(7) 現実の建物の用途等を継続する場合の経済価値と建物の取壊しや用途変更等を行う場合のそれらに要する費用等を適切に勘案した経済価値を十分比較考量すること。

この場合、特に下記の内容に留意すべきである。

ア 物理的、法的にみた当該建物の取壊し、用途変更等の実現可能性

イ 建物の取壊し、用途変更等を行った後における対象不動産の競争力の程度等を踏まえた収益の変動予測の不確実性及び取壊し、用途変更に要する期間中の逸失利益の程度

Ⅲ. 市場分析

Q49・地域分析における市場分析

地域分析における市場分析に当たっては、①同一需給圏における市場参加者がどのような属性を有しており、②どのような観点から不動産の利用形態を選択し、価格形成要因についての判断を行っているかを的確に把握することが重要である。あわせて③同一需給圏における市場の需給動向を的確に把握する必要がある。

Q50・個別分析における市場分析

個別分析における市場分析に当たっては、対象不動産に係る典型的な需要者がどのような個別的要因に着目して行動し、対象不動産と代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度をどのように評価しているかを的確に把握することが重要である。

第7章－1 試算価格を求める場合の一般的留意事項

I. 一般的要因の活用

II. 取引事例等の活用

Q51・取引事例等の選択要件

取引事例等は、次の要件の全部を備えるもののうちから選択するものとする。

(1) 次の不動産に係るものであること。

① 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域若しくは必要やむを得ない場合には近隣地域の周辺の地域（同一需給圏内の類似地域等）に存する不動産。

② 対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合等における同一需給圏内に存し対象不動産と代替、競争等の関係が成立していると認められる不動産（同一需給圏内の代替競争不動産）。

(2) 取引事例等に係る取引等の事情が正常なものと認められるものであること又は正常なものに補正することができるものであること。

(3) 時点修正をすることが可能なものであること。

(4) 地域要因の比較及び個別的要因の比較が可能なものであること。

Q52・事情補正の定義

事情補正とは、取引事例等に係る取引等が特殊な事情を含み、これが当該取引事例等に係る価格等に影響を及ぼしているときに適切に補正することをいう。

Q53・時点修正の定義

時点修正とは、取引事例等に係る取引等の時点が価格時点と異なることにより、その間に価格水準に変動があると認められる場合に、当該取引事例等の価格等を価格時点の価格等に修正することをいう。

第7章－2 原価法

I. 意義

Q54・原価法の定義

原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、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）を求める手法である。

II. 適用方法

1. 再調達原価

Q55・再調達原価の定義

再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいう。

2. 減価修正

Q56・減価修正の定義

減価修正とは、減価の要因に基づき発生した減価額を対象不動産の再調達原価から控除して価格時点における対象不動産の適正な積算価格を求めることをいう。

Q57・減価の要因の分類と具体例

減価の要因は、物理的要因、機能的要因及び経済的要因に分けられる。

① 物理的要因

物理的要因としては、不動産を使用することによって生ずる摩滅及び破損、時の経過又は自然的作用によって生ずる老朽化並びに偶発的な損傷があげられる。

② 機能的要因

機能的要因としては、不動産の機能的陳腐化、すなわち、建物と敷地との不適応、設計の不良、型式の旧式化、設備の不足及びその能率の低下等があげられる。

③ 経済的要因

経済的要因としては、不動産の経済的不適応、すなわち、近隣地域の衰退、不動産とその付近の環境との不適合、不動産と代替、競争等の関係にある不動産又は付近の不動産との比較における市場性の減退等があげられる。

Q58・減価額を求める2つの方法の定義と併用する理由

減価額を求める方法には、耐用年数に基づく方法と観察減価法がある。

耐用年数に基づく方法は、対象不動産の価格時点における経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として減価額を把握する方法である。耐用年数に基づく方法は、定額法、定率法等によって規則性のある減価額を求める方法であり、外部観察では発見しにくい減価要因を把握、反映しやすいが、偶発的な損傷等の個別的な減価の実態については把握、反映しにくい。

一方、観察減価法は、対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法である。観察減価法は、不動産鑑定士の実地調査に基づき個別的な減価の実態を把握、反映しやすいが、外部からの観察のみでは発見しにくい減価要因等を見落とすおそれがある。

このように、2つの方法は、一方長所が他方の短所を補う、相互補完の関係にあることから、精度の高い減価額を査定するためには、2つの方法を併用する必要がある。

第7章－3 取引事例比較法

I. 意義

Q59・取引事例比較法の定義

取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これら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、これによって対象不動産の試算価格（基準価格）を求める手法である。

II. 適用方法

Q60・事情補正を要する特殊な事情の具体例（減額・増額の場合について、2つずつ）

(1) 補正に当たり減額すべき特殊な事情

- ① 業者又は系列会社間における中間利益の取得を目的として取引が行われたとき。
- ② 買手が不動産に関し明らかに知識や情報が不足している状態において過大な額で取引が行われたとき。等

(2) 補正に当たり増額すべき特殊な事情

- ① 売主が不動産に関し明らかに知識や情報が不足している状態において、過少な額で取引が行われたとき。
- ② 相続、転勤等により売り急いで取引が行われたとき。

Q61・時点修正率の原則的な求め方

時点修正率は、価格時点以前に発生した多数の取引事例について時系列的な分析を行い、さらに国民所得の動向、財政事情及び金融情勢、公共投資の動向、建築着工の動向、不動産取引の推移等の社会的及び経済的要因の変化、土地利用の規制、税制等の行政的要因の変化等の一般的要因の動向を総合的に勘案して求めるべきである。

第7章－4 収益還元法

I. 意義

Q62・収益還元法の定義

収益還元法は、対象不動産が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対象不動産の試算価格（収益価格）を求める手法である。

Q63・直接還元法とDCF法の定義

直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいう。

D C F 法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいう。

Q64・土地残余法の定義

土地残余法は、不動産が敷地と建物等との結合によって構成されている場合において（対象不動産が更地である場合においては、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し）、収益還元法以外の手法によって建物等の価格を求め、当該建物及びその敷地に基づく純収益から建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法をいう。

Ⅱ. 適用方法

1. 純収益

Q65・総収益の構成要素（賃貸用不動産、賃貸以外の事業用不動産）

賃貸用不動産の総収益は、一般に、支払賃料に預り金的性格を有する保証金等の運用益、賃料の前払的性格を有する権利金等の運用益及び償却額並びに駐車場使用料等のその他収入を加えた額（支払賃料等）とする。

賃貸以外の事業の用に供する不動産の総収益は、一般に、売上高とする。ただし、賃貸以外の事業の用に供する不動産であっても、売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額、又は、賃貸に供することを想定することができる場合における支払賃料等をもって総収益とすることができる。

Q66・総費用の構成要素（賃貸用不動産、賃貸以外の事業用不動産）

賃貸用不動産の総費用は、減価償却費（償却前の純収益を求める場合には、計上しない）、維持管理費（維持費、管理費、修繕費等）、公租公課（固定資産税、都市計画税等）、損害保険料等の諸経費等を加算して求めるものとする。

賃貸以外の事業の用に供する不動産の総費用は、売上原価、販売費及び一般管理費等を加算して求めるものとする。ただし、賃貸以外の事業の用に供する不動産であっても、売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額、又は、賃貸に供することを想定することができる場合における支払賃料等をもって総収益とした場合、総費用は上記賃貸用不動産の算定の例によるものとする。

2. 還元利回り及び割引率

Q67・両者の意義（定義・共通点・相違点）

還元利回り及び割引率は、共に不動産の収益性を表し、収益価格を求めるために用いるものであるが、基本的には次のような違いがある。

還元利回りは、直接還元法の収益価格及びD C F 法の復帰価格の算定において、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される率であり、将来の収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確実性を含むものである。

割引率は、DCF法において、ある将来時点の収益を現在時点の価値に割り戻す際に使用される率であり、還元利回りに含まれる変動予測と予測に伴う不確実性のうち、収益見通しにおいて考慮された連続する複数の期間に発生する純収益や復帰価格の変動予測に係るものを除くものである。

第7章－5 賃料を求める場合の一般留意事項

Q68・鑑定評価によって求める賃料概念

賃料の鑑定評価は、対象不動産について、賃料の算定の期間に対応して、実質賃料を求めることを原則とし、賃料の算定の期間及び支払いの時期に係る条件並びに権利金、敷金、保証金等の一時金の授受に関する条件が付されて支払賃料を求めることを依頼された場合には、実質賃料とともに、その一部である支払賃料を求めることができるものとする。

Q69・実質賃料の定義

実質賃料とは、賃料の種類や如何を問わず賃貸人等に支払われる賃料の算定の期間に対応する適正なすべての経済的対価をいい、純賃料及び不動産の賃貸借等を継続するために通常必要とされる諸経費等から成り立つものである。

Q70・支払賃料の定義

支払賃料とは、各支払時期に支払われる賃料をいい、契約に当たって、権利金、敷金、保証金等の一時金が授受される場合においては、当該一時金の運用益及び償却額と併せて実質賃料を構成するものである。

第7章－6 新規賃料を求める手法

I. 積算法

Q71・定義

積算法は、対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に必要な諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料（積算賃料）を求める手法である。

Q72・基礎価格査定上の留意点

基礎価格は、賃貸借等の契約において、賃貸人等の事情によって使用方法が制約されている場合等で最有効使用の状態を確保できない場合には、最有効使用が制約されている程度に応じた経済価値の減分を考慮して以下のとおり求めるものとする。

① 宅地の賃料（いわゆる地代）を求める場合

ア 最有効使用が可能な場合は、更地の経済価値に即応した価格である。

① 建物の所有を目的とする賃貸借等の場合で契約により敷地の最有効使用が見込めないときは、当該契約条件を前提とする建付地としての経済価値に即応した価格である。

② 建物及びその敷地の賃料（いわゆる家賃）を求める場合

建物及びその敷地の現状に基づく利用を前提として成り立つ当該建物及びその敷地の経済価値に即応した価格である。

Ⅱ. 賃貸事例比較法

Q 73・定義

賃貸事例比較法は、まず多数の新規の賃貸借等の事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る実際実質賃料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賃料を比較考量し、これによって対象不動産の試算賃料（比準賃料）を求める手法である。

Q 74・賃料固有の事例選択要件

賃貸借等の事例の収集及び選択については、取引事例比較法における事例の収集及び選択に準ずるものとする。この場合において、賃貸借等の契約の内容について類似性を有するものを選択すべきことに留意しなければならない。

Q 75・契約内容の類似性を判断する際の留意事項（列举）

①賃貸形式、②賃貸面積、③契約期間並びに経過期間及び残存期間、④一時金の授受に基づく賃料内容、⑤賃料の算定の期間及びその支払方法、⑥修理及び現状変更に関する事項、⑦賃貸借等に係る範囲及びその使用方法

Ⅲ. 収益分析法

Q 76・定義

収益分析法は、一般の企業経営に基づく総収益を分析して対象不動産が一定期間に生み出すであろうと期待される純収益を求め、これに必要な諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料（収益賃料）を求める手法である。

第7章－7 継続賃料を求める手法

I. 差額配分法

Q77・定義

差額配分法は、対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料と実際実質賃料又は実際支払賃料との間に発生している差額について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち賃貸人等に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実質賃料又は実際支払賃料に加減して試算賃料を求める手法である。

II. 利回り法

Q78・定義

利回り法は、基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額に必要な諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。

Q79・継続賃料利回りの求め方

継続賃料利回りは、直近合意時点における基礎価格に対する純賃料の割合を踏まえ、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、期待利回り、契約締結時及びその後の各賃料改定時の利回り、基礎価格の変動の程度、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における対象不動産と類似の不動産の賃貸借等の事例又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等の事例における利回りを総合的に比較考量して求めるものとする。

III. スライド法

Q80・定義

スライド法は、直近合意時点における純賃料に変動率を乗じて得た額に価格時点における必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。

Q81・変動率の求め方

変動率は、直近合意時点から価格時点までの間における経済情勢等の変化に即応する変動分を表すものであり、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、土地及び建物価格の変動、物価変動、所得水準の変動等を示す各種指数や整備された不動産インデックス等を総合的に勘案して求めるものとする。

IV. 賃貸事例比較法

第8章 鑑定評価の手順

I. 鑑定評価の手順

Q82・鑑定評価の手順の列挙

鑑定評価を行うためには、合理的かつ現実的な認識と判断に基づいた一定の秩序的な手順を必要とする。この手順は、一般に①鑑定評価の基本的事項の確定、②依頼者、提出先等及び利害関係等の確認、③処理計画の策定、④対象不動産の確認、⑤資料の収集及び整理、⑥資料の検討及び価格形成要因の分析、⑦鑑定評価の手法の適用、⑧試算価格又は試算賃料の調整、⑨鑑定評価額の決定並びに⑩鑑定評価報告書の作成の作業から成っており、不動産の鑑定評価に当たっては、これらを秩序的に実施すべきである。

II. 各手順における留意点等

Q83・収集すべき資料の分類と具体例

鑑定評価に必要な資料は、おおむね次のように分けられる。

① 確認資料

確認資料とは、不動産の物的確認及び権利の態様の確認に必要な資料をいう。確認資料としては、登記事項証明書、土地又は建物等の図面、写真、不動産の所在地に関する地図等があげられる。

② 要因資料

要因資料とは、価格形成要因に照応する資料をいう。要因資料は、一般的要因に係る一般資料、地域要因に係る地域資料及び個別的要因に係る個別資料に分けられる。

③ 事例資料

事例資料とは、鑑定評価の手法の適用に必要とされる現実の取引価格、賃料等に関する資料をいう。事例資料としては、建設事例、取引事例、収益事例、賃貸借等の事例等があげられる。

なお、鑑定評価先例価格は鑑定評価に当たって参考資料とし得る場合があり、売買希望価格等についても同様である。

Q84・不明事項（価格形成要因）に係る鑑定評価上の取扱い（原則・例外×3）

価格形成要因について、専門職業家としての注意を尽くしてもなお対象不動産の価格形成に重大な影響を与える要因が十分に判明しない場合には、原則として他の専門家が行った調査結果等を活用することが必要である。

ただし、依頼目的や依頼者の事情による制約がある場合には、依頼者の同意を得て、

① 想定上の条件を設定して鑑定評価を行うこと若しくは

② 調査範囲等条件を設定して鑑定評価を行うこと、又は

③ 自己の調査分析能力の範囲内で当該要因に係る価格形成上の影響の程度を推定して鑑定評価を行うことができる。

この場合、想定上の条件又は調査範囲等条件を設定するためには条件設定に係る一定の要件を満たすことが必要であり、また、推定を行うためには客観的な推定ができると認められることが必要である。

Q85・試算価格の調整の定義と必要性

試算価格の調整とは、鑑定評価の複数の手法により求められた各試算価格の再吟味及び各試算価格が有する説得力に係る判断を行い、鑑定評価における最終判断である鑑定評価額の決定に導く作業をいう。

三手法を適切に適用して求めた試算価格は、理論的には一致するはずであるが、現実には開差が生ずるのが普通である。なぜなら、現実には、各手法の適用において実施される作業は実行可能な範囲に限られ、また試算価格等が求められるまでには多くの判断が介在するからである。そこで、鑑定評価における最終判断である鑑定評価額を決定するために、試算価格の調整が必要となる。

第9章 鑑定評価報告書

I. 鑑定評価報告書の作成指針

II. 記載事項

Q86・鑑定評価報告書の必須記載事項（列挙）

鑑定評価報告書には、少なくとも次の12項について記載しなければならない。

- ① 鑑定評価額及び価格又は賃料の種類
- ② 鑑定評価の条件
- ③ 対象不動産の所在、地番、地目、家屋番号、構造、用途、数量等及び対象不動産に係る権利の種類
- ④ 対象不動産の確認に関する事項
- ⑤ 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格又は賃料の種類との関連
- ⑥ 価格時点及び鑑定評価を行った年月日
- ⑦ 鑑定評価額の決定の理由の要旨
- ⑧ 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲
- ⑨ 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等
- ⑩ 関与不動産鑑定士の氏名
- ⑪ 依頼者及び提出先等の氏名又は名称
- ⑫ 鑑定評価額の公表の有無について確認した内容

III. 附属資料

各論第1章－1 更地の鑑定評価

Q87・更地の鑑定評価方法

更地の鑑定評価額は、更地並びに配分法が適用できる場合における建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連づけて決定するものとする。再調達原価が把握できる場合には、積算価格をも関連づけて決定すべきである。当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、さらに開発法による価格を比較考量して決定するものとする。

Q88・開発法の定義

- (1) 一体利用をすることが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地に最有効使用の建物（マンション等）が建築されることを想定し、建築を想定したマンション等の販売総額を価格時点に割り戻した額から建物の建築費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を価格時点に割り戻した額を控除して試算価格を求める。
- (2) 分割利用をすることが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地を区画割りして、標準的な宅地とすることを想定し、細区分を想定した宅地の販売総額を価格時点に割り戻した額から土地の造成費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を価格時点に割り戻した額を控除して試算価格を求める。

各論第1章－2 建付地の鑑定評価

Q89・建付地の鑑定評価方法

建付地の鑑定評価額は、更地の価格をもとに当該建付地の更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等敷地と建物等との関連性を考慮して求めた価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び土地残余法による収益価格を比較考量して決定するものとする。

ただし、建物及びその敷地としての価格（複合不動産価格）をもとに敷地に帰属する額を配分して求めた価格を標準として決定することもできる。

Q90・更地価格との関係（原則・例外）

最有効使用の建物が存する建付地の場合、更地と同等の効用が実現されていることから、当該建付地の価格は更地としての価格と同水準となるが、現況建物が当該宅地の最有効使用に合致しない場合（老朽化の進行、敷地との不適応、環境との不適合等）、現況建物による減価が建付地に発生することがある（これを「建付減価」という）。

また、例外的に、現況建物が当該宅地の最有効使用を上回る効用を実現している場合もあり（許容容積率を上回る床面積の既存不適格建築物や、即時稼働可能なため市場選好度の高い最有効使用建物等）、これらの場合には、現況建物による増価が建付地に発生することがある（これを「建付増価」という）。

各論第1章－3 借地権と底地

I. 共通事項

II. 借地権

Q91・借地権の鑑定評価方法

① 借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域

借地権の鑑定評価額は、借地権及び借地権を含む複合不動産の取引事例に基づく比準価格、土地残余法による収益価格、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格及び借地権取引が慣行として成熟している場合における当該地域の借地権割合により求めた価格を関連づけて決定するものとする。

② 借地権の取引慣行の成熟の程度の低い地域

借地権の鑑定評価額は、土地残余法による収益価格、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格及び当該借地権の存する土地に係る更地又は建付地としての価格から底地価格を控除して得た価格を関連づけて決定するものとする。

III. 底地

Q92・底地の鑑定評価方法

底地の鑑定評価額は、実際支払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及び比準価格を関連づけて決定するものとする。

各論第1章－4 区分地上権

各論第1章－5 農地・林地

各論第1章－6 宅地見込地

Q93・宅地見込地の鑑定評価方法

宅地見込地の鑑定評価額は、比準価格及び当該宅地見込地について、価格時点において、転換後・造成後の更地を想定し、その価格から通常の造成費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除し、その額を当該宅地見込地の熟成度に応じて適切に修正して得た価格を関連づけて決定するものとする。

また、熟成度の低い宅地見込地を鑑定評価する場合には、比準価格を標準とし、転換前の土地の種別に基づく価格に宅地となる期待性を加味して得た価格を比較考量して決定するものとする。

各論第1章－7 自用の建物及びその敷地

Q94・鑑定評価方法①（現況継続が最有効使用の場合）

自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、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。

Q95・鑑定評価方法②（用途変更、構造改造等が最有効使用の場合）

なお、建物の用途を変更し、又は建物の構造等を改造して使用することが最有効使用と認められる場合における自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、用途変更等を行った後の経済価値の上昇の程度、必要とされる改造費等を考慮して決定するものとする。

Q96・鑑定評価方法③（建物取壊しが最有効使用の場合）

また、建物を取り壊すことが最有効使用と認められる場合における自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、建物の解体による発生材料の価格から取壊し、除去、運搬等に必要経費を控除した額を、当該敷地の最有効使用に基づく価格（更地価格）に加減して決定するものとする。

各論第1章－8 貸家及びその敷地

Q97・鑑定評価方法

貸家及びその敷地の鑑定評価額は、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。

各論第1章－9 借地権付建物

各論第1章－10 区分所有建物及びその敷地

各論第1章－11 建物

各論第2章－1 宅地の賃料（地代）

各論第2章－2 建物及びその敷地の賃料（家賃）

各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価

I. 証券化対象不動産の鑑定評価の基本的姿勢

II. 処理計画の策定

Q98・エンジニアリング・レポート（ER）の定義

エンジニアリング・レポート（以下「ER」という）とは、建築物、設備等及び環境に関する専門的知識を有する者が行った証券化対象不動産の状況に関する調査報告書をいう。

III. 証券化対象不動産の個別的要因の調査等

IV. DCF法の適用等

Q99・証券化対象不動産の鑑定評価におけるDCF法の取扱い

証券化対象不動産の鑑定評価における収益価格を求めるに当たっては、DCF法を適用しなければならない。この場合において、併せて直接還元法を適用することにより検証を行うことが適切である。

Q100・純収益の求め方

純収益は、まず、運営収益から運営費用を控除して運営純収益を求め、これに一時金の運用益を加算し、さらに資本的支出を控除して求める。