

不動産鑑定士論文式試験

令和4年 本試験問題一 鑑定理論

※問題は、国土交通省ホームページをご覧ください。

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kanteishi/shiken02.html>

[問題1] (50点)

不動産鑑定評価基準における不動産の鑑定評価に関する基本的考察について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 土地が有する他の一般の諸財と異なる2つの特性を簡潔に述べなさい。
- (2) 不動産の価格の二面性について具体例を用いて説明しなさい。
- (3) 不動産の鑑定評価の必要性に触れつつ、不動産の鑑定評価が、なぜ社会的公共的意義が極めて大きいといわれるかについて説明しなさい。

【解答例】

小問(1)

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。

不動産（土地）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。

自然的特性は、ありのままの土地自体に内在する固有の特性である。

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可変性等を有し、可変的であって伸縮的である。

人文的特性は、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じてくる特性である。

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。

小問(2)

一般に、市場人が財の経済価値を把握するに当たっては、「効用」、「相対的稀少性」、「有効需要」の3つの価値概念に着目する。不動産の場合も同様であって、その価格は、一般に、①その不動産

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり、無断転載・転用を禁じます

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及び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ということができる。

「効用」とは、われわれ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、不動産の価格を形成する要因（価格形成要因）とは、前記の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が、要因それ自体も常に変動する傾向を持っている。したがって、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、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。

不動産の経済価値（価格）は、基本的には前記三者を動かす価格形成要因の相互作用によって決定される。不動産の価格と価格形成要因との関係は、不動産の価格が、①価格形成要因の影響の下にあると同時に、②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。

すなわち、①不動産の価格は、多数の価格形成要因の影響により形成されると同時に、②ある地域の価格水準は、その地域に存する不動産のあり方（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）を方向づけることを通じて、その地域の価格形成要因に影響を与えるのである。

具体的には、繁華性の程度が優れ、商業背後地が広く、顧客の質と量に優れているという価格形成要因等の影響により、価格水準の高い高度商業地として取引され利用される不動産について、選択指標として、その地域の物価、賃金、雇用及び企業活動の状態や商業施設の種類、規模、集積度等の状態等に影響を与えることが考えられる。

小問(3)

不動産の経済価値（価格）は、取引市場において形成されている。しかし、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る。

なぜなら、不動産の取引は、前記土地の特性を反映して個別的に行われることが多く、また、隣接不動産の併合や不動産の一部の分割等を目的とする取引等、取引の性格上、必然的に市場が限定されることも少なくないからである。さらに、不動産市場の特性、取引等における当事者双方の能

この解答・解説の著作権はT A C（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

力の多様性と特別の動機により売り急ぎ，買い進み等特殊な事情が存在する場合もある。

このような状況で形成された取引価格等の中には，その不動産の適正な価値を反映していないものも数多く含まれ，また，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。

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。

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し，不動産のあり方を方向付ける主要な指標を示すことを意味する。個人の幸福も社会の成長，発展及び公共の福祉も，不動産のあり方に依存しているものであることを考えると，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。

不動産鑑定士は，このような不動産の鑑定評価の意義を理解の上，前記の価値概念に関する十分な検討や価格形成要因の的確な分析を踏まえ，鑑定評価の手法を駆使する等，的確かつ誠実な鑑定評価活動を実践しなければならない。

以 上

この解答・解説の著作権はT A C（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

I 合格ライン

すべての小問が基本論点であり，上位陣は当然のように解答例に近い解答をしているはずだが，総論第1章が完全ノーマークだった受験生もボーダーライン上にはそれなりにいるであろうことや，やや論旨展開に戸惑う問われ方であること等を踏まえ，合格ラインは解答例の6～7割程度と考える。

近年は基本問題が出題される傾向にあるが，「基準」総論第1章のストレートな問題はやや予想外と言える。穴のない学習をしている者を合格させようと試験委員に試されているのであろう。

II 答練等との対応関係

総まとめテキスト 問題1

特効ゼミ 論文マスター問題集 問題1

【解答への道】

本問は，「基準」総論第1章から「土地の特性」，「価格の二面性」及び「鑑定評価の必要性と社会的公共的意義」等に着目した問題である。

小問(1)は，土地が有する2つの特性を「基準」に即して正確に引用する。各特性の具体例について補足してもよいが，「簡潔に」と問題文にあることや「価格の特徴」とは問われていないこと等からシンプルに解答するのが妥当であろう。

小問(2)は，「効用」「相対的稀少性」「有効需要」の三者及び「価格形成要因」並びに「不動産の価格」の関連性（二面性）について，「基準」からの引用だけでなく，具体例を挙げて説明する必要がある。具体例は準備していないとやや書きにくい，解答例の具体例のほか，基本テキストの例示などを記述すれば問題ない。当然，説明に矛盾がなければ，解答例以外の具体例でも及第点である。なお，「価格とあり方の二面性」を中心に述べても誤りではないが，出題者の意図は解答例の「価格と価格形成要因の二面性」を問うているものと思われる。

小問(3)は，不動産の価格の特徴のうち，現実の取引価格の特徴について述べ，鑑定評価の必要性→鑑定評価の意義（社会的公共的意義）とつなげるとよい。頻出論点かつ基本であることから，丁寧な解答が求められる。

【問題2】（50点）

鑑定評価における市場分析に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 地域分析及び個別分析の定義を述べなさい。
- (2) 地域分析及び個別分析において対象不動産に係る市場の特性を把握することの必要性を述べなさい。
- (3) 賃貸用店舗及びその敷地の典型的な需要者（買手、借手）とそれらの者が取引等に際し重視する要因を例示しなさい。あわせて、直接還元法の適用において、需要者の属性及び行動をどのように反映するか説明しなさい。なお、店舗は新築未入居であるものとする。

【解答例】

小問(1)

不動産は、他の不動産とともに、用途的地域を構成してこれに属することを通常とし（不動産の地域性）、地域は、その規模・構成の内容・機能等にわたってそれぞれ他の地域と区別されるべき特性を有している（地域の特性）。

不動産の価格は、用途的地域の価格水準という大枠の下で個別的に形成されるものであり、価格形成要因の分析に当たっては、収集された資料に基づき、地域分析及び個別分析を通じて対象不動産についてその最有効使用を判定しなければならない。

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。

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。

小問(2)

市場分析とは、地域分析・個別分析の各手順において、対象不動産に係る市場の範囲、主たる市場参加者の属性や行動基準、需給動向や対象不動産の市場競争力等を分析し、現実の市場の実態を把握することをいう。

一般に、市場参加者は、市場の需給動向に関する見通しを前提として取引の可否・取引価格等についての意思決定を行うが、その決定基準は市場参加者の属性ごとに一定の傾向を見出すことができる。市場参加者は、不動産の利用形態や価格形成に主導的な役割を果たしていることから、市場分析により市場参加者の属性や行動等の市場の特性を把握することを通じて、価格形成要因の把握・分析的確に行うことができる。

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

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

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。

個別分析における市場分析に当たっては，①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，②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。

小問(3)

1. 直接還元法と市場分析の関連

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。

直接還元法とは，一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法であり，基本的には次の式により表される。

$$P = \frac{a}{R}$$

P：求める不動産の収益価格，a：一期間の純収益，R：還元利回り

対象不動産の種類，類型ごとに市場参加者は異なり，不動産に期待する効用の尺度も異なることから，対象不動産ごとに重視すべき要因が異なる。また，価格を求める場合と賃料を求める場合についても同様のことがいえる。

このような市場分析の結果は，鑑定評価の手法の適用，試算価格又は試算賃料の調整等における各種の判断においても反映すべきであり，設問の場合における直接還元法の適用においても以下のように反映する必要がある。

2. 需要者（借手）の属性及び行動の反映

直接還元法の適用に当たって，純収益は，一般に1年を単位として総収益から総費用を控除して求めるが，賃貸用不動産の総収益は，一般に，①支払賃料に②預り金的性格を有する保証金等の運用益，③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④駐車場使用料等のその他収入を加えた額とする。このうち，①支払賃料は賃借人（借手）が負担するものであり，借手の観点から負担可能な水準として求めなければならない。

設問のような賃貸用店舗及びその敷地の借手の属性としては物販，飲食及びサービス業等に係る店舗事業者が挙げられ，賃貸借に当たっては売上高を左右する事業収益性を念頭に意思決定が行われるため，顧客誘引力や客動線を左右することを通じてこれに影響を与える，商業背後地及び顧客の質と量（地域要因）や接面街路の幅員，建物の施工の質と量（個別的要因）等の要因を特に重視して支払賃料を査定する必要がある，賃貸事例比較法を適用する場合には事例選択及び要因比較に当該要因を適切に反映する必要がある。また，対象不動産は新築未入居の状態であり，賃貸事例も同様に新築か築後間もないものが望ましい。

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり、無断転載・転用を禁じます

3. 需要者（買手）の属性及び行動の反映

還元利回りは、直接還元法の収益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。当該不確実性に基づくリスクは購入者（買手）が負担するものであり、買手の観点から適切な還元利回りを求めなければならない。

設問のような賃貸用店舗及びその敷地の買手の属性としては投資家が挙げられ、取引に当たっては賃貸による収益性、投資採算性を念頭に意思決定が行われるため、将来収支や投資選好度を左右することを通じてこれに影響を与える、繁華性の程度及び盛衰の動向（地域要因）や隣接不動産等周囲の状態、建物の面積（個別的要因）等の要因を特に重視して還元利回りを査定する必要があり、特に設問の対象不動産は新築未入居の状態であることから、上記要因を考慮し、稼働当初の空室消化ペースや将来の賃料変動リスク、元本リスク等を適切に反映する必要がある。

以 上

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

I 合格ライン

合格ラインについては，小問(1)(2)はほぼ解答例どおりの内容が求められるが，小問(3)は応用的で限られた時間の中での的確な答案構成を行う難易度も高いことから受験生の間で解答が相当バラつく可能性が高く，総合して解答例の6割程度で十分と考える。

II 答練等との対応関係

応用答練第1回 問題2

直前答練第1回 問題1

アクセスα 第3回

総まとめテキスト 問題3

総まとめテキスト 問題6

特効ゼミ 論文マスター問題集 問題16

特効ゼミ 論文マスター問題集 問題57

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

【解答への道】

本問は，「基準」総論第6章「市場分析」を中心としつつ，総論第7章「直接還元法」や総論第3章「価格形成要因」に係る記述も必要で，基準を広範囲かつ体系的に理解しているかを問う問題である。

小問(1)は，まず，上位概念として地域分析，個別分析の必要性に触れてから各分析の定義を正確に引用すること。上位概念は解答例よりコンパクトにまとめても全く問題ない。

小問(2)は，市場分析の定義，必要性については「基準」以外の文言となるが，TACの答練で頻出の論点であることからほぼ解答例どおりの記述が望ましい。市場分析に係る「基準」総論第6章の記述については小問(1)同様，正確な引用が必要である。

小問(3)は，難易度が高く必ずしも解答例と同じ内容である必要はないが，最低限問題文で問われている「需要者（買手，借手）」「重視する要因」「直接還元法への反映」については触れるようにしてほしい。「基準」の引用で加点を狙う場合，解答例のように「基準」総論第7章の直接還元法における純収益，還元利回りの定義等の引用が無難であるが，「基準」総論第3章の価格形成要因の定義等でも構わないだろう。いずれにしても加点狙いで論文の趣旨がぼやけ，読みづらい内容とならないように注意してほしい。

〔問題3〕（50点）

収益分析法に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 収益分析法の意義と有効性について述べなさい。
- (2) 収益純賃料と不動産の価格に関する諸原則について、次の各問に答えなさい。
 - ① 不動産の価格に関する諸原則とは何かを述べなさい。また、企業は不動産のみならず様々な経営資源を用いて収益を生み出すが、この点と関連が深い不動産の価格に関する諸原則を1つ挙げその内容を説明しなさい。
 - ② 上記①で挙げた不動産の価格に関する諸原則との関連をふまえて、収益純賃料の意義と求め方について説明しなさい。
- (3) 原則として収益分析法を賃貸用不動産に適用できない理由について、いわゆる元本と果実との間に認められる相関関係に関する不動産の経済価値の特徴との関連をふまえて説明しなさい。

【解答例】

小問(1)

不動産の新規賃料を求める鑑定評価の手法には、積算法、賃貸事例比較法、収益分析法等がある。

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（減価償却後のものとし、これを収益純賃料という。）を求め、これに必要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。

なお、一般企業経営に基づく総収益を分析して収益純賃料及び必要諸経費等を含む賃料相当額を収益賃料として直接求めることができる場合もある。

収益分析法は、対象不動産の収益性に着目した手法であり、企業経営に基づく総収益（売上高）を分析して求めた不動産に帰属する純収益（収益純賃料）を基に試算賃料を求めるものである。

したがって、収益分析法は、企業の用に供されている不動産のうち、特にホテル・旅館等の宿泊施設や、百貨店・ショッピングセンター等の商業施設等、その企業の営業活動に当該不動産が大きく寄与しており、かつ当該不動産に帰属する純収益を適切に求め得る場合に有効な手法である。

なお、売上高の大部分が優れた経営や強大な資本力により生み出されている場合等には、不動産自体に帰属する純収益を正確に把握する必要があり、超過収益の適正な配分ができない場合等にはこの手法を適用することはできない。

小問(2)

① 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。不動産の鑑定評価に当たっては、これらを具体的に現した諸原則を活用すべきである。

収益分析法と特に関連する価格原則は、収益配分の原則である。

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり、無断転載・転用を禁じます

収益配分の原則とは、「土地、資本、労働及び経営（組織）の各要素の結合によって生ずる総収益は、これらの各要素に分配される。したがって、このような総収益のうち、資本、労働及び経営（組織）に分配される部分以外の部分は、それぞれの配分が正しく行われる限り、土地に帰属するものである」という原則である。

不動産を含む複数の生産要素の結合によって生ずる収益は、すべて不動産に帰属するものではなく、各生産要素の収益獲得の貢献度に応じて分配することが必要であり、企業が様々な経営資源より生み出した収益を、不動産以外の各要素（資本、労働、経営等）の貢献度に応じて分配することにより、不動産に帰属する純収益を適切に求めることができる。

② 収益純賃料は、企業経営に基づく総収益から求めた不動産に帰属する純収益であり、収益目的のために用いられている不動産とこれに関与する資本、労働及び経営の諸要素の結合によって生ずる総収益から、資本、労働及び経営の総収益に対する貢献度に応じた分配を控除した残余の部分である。

したがって、収益純賃料の算定については、収益配分の原則を活用し、収益還元法における純収益の算定に準じて、総収益としての売上高から、総費用として売上原価、販売費及び一般管理費等を控除して求めるものとする。

なお、収益純賃料には賃借人等に帰属する企業経営上の利潤等を含めるべきではないことから、必ずしも企業会計上の営業収益と一致するものではない点に留意する必要がある。

また、収益純賃料の算定に当たっては、賃料の有する特性に留意しなければならない。つまり、賃料は、一般に契約期間のみの使用収益が前提となることから、収益還元法（直接還元法）のように長期的な将来予測を踏まえた純収益の標準化は行うべきではない。また、賃貸借等の契約によって使用方法が制約されている場合、当該制約下での使用に基づく純収益として求める必要がある。

小問(3)

賃貸用不動産とは、賃借人からの賃料収入が収益源となる不動産をいい、賃貸事務所や賃貸マンション等がある。

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。

すなわち、不動産の価格は、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表示したもの、不動産の賃料とは不動産の経済的残存耐用年数の全期間のうち、一部の期間について、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表示したもので、両者は一方が増加すれば他方も増加するという正の相関関係にあるため、価格と賃料は元本果実の相関関係にある、という特徴である。

この特徴に着目して価格（元本）から賃料（果実）を求める手法が積算法、賃料（果実）から価格（元本）を求める手法が収益還元法であり、これらの手法はいずれも賃貸用不動産又は一般企業

この解答・解説の著作権はT A C（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

用不動産の賃料や価格を求める際に適用し得るものである。

一方，収益分析法は，元本果実の相関関係に着目した手法ではなく，一般の企業経営に基づく総収益（果実）を分析して賃料（果実）を求める手法である。一般的な賃貸用不動産から生み出される総収益は，これから正に求めようとしている賃料を源泉とするものであり，いわゆる循環論法に陥るため，一般的な賃貸用不動産には適用が困難である。

以 上

この解答・解説の著作権はT A C（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

I 合格ライン

小問(1)及び(2)は基本的な問題であり，ややマイナーな論点ではあるが基本規定をきちんとおさえていた受験生であれば難なく解答できる。小問(3)は題意の把握自体が困難であり，完答できる受験生は少数と考えられるので，合格ラインは総じて解答例の5～6割程度と考える。

II 答練等との対応関係

アクセス α 第5回

アクセス β 第3回

論文特効ゼミ 論文マスター問題集 問題25

この解答・解説の著作権はT A C（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

【解答への道】

本問は，「基準」総論第7章のうち「収益分析法」に着目した問題である。

小問(1)は，収益分析法の定義・特徴・有効性について「基準」プラス補足説明によって確実に解答すること。簡便な試算方法についても忘れずに言及してほしい。

小問(2)①は，「基準」総論第4章の前文を引用してから，題意に該当する原則が「収益配分の原則」である点を指摘し，当該原則の定義と特徴を述べること。②の収益純賃料の算定方法については，収益還元法における「賃貸以外の事業の用に供する不動産」の純収益の求め方を引用し，算定上の留意点については，「賃借人等に帰属する利潤を考慮する必要があること」「収益還元法のように長期的な将来予測を踏まえた標準化を行うべきではないこと」「契約によって定められた使用方法を前提とすること」等を挙げるとよい。これらのうち，少なくとも1つは挙げてほしいところである。

小問(3)は，難易度の高い問題である。「基準」総論第1章から，価格の特徴（元本と果実の相関関係）の規定を引用し，当該特徴に着目した手法（積算法や収益還元法）は賃貸用不動産について適用することが可能だが，収益分析法は循環論法に陥るため，賃貸用不動産について適用することが困難である点を説明する必要がある。題意の把握がやや困難だが，総論第1章の規定を確実に引用したうえで，「収益還元法（又は積算法）との有効性の違い」や「循環論法」という観点で簡潔にまとめれば十分であろう。

〔問題4〕（50点）

更地の鑑定評価について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 更地の定義を述べなさい。
- (2) 中規模の更地の鑑定評価額はどのように決定するか述べなさい。また、手法の適用における建物及びその敷地の取引事例の採用について、留意点及びその理由を簡潔に述べなさい。
- (3) 原価法の適用に関し、次の各問に答えなさい。
 - ① 土地の再調達原価の求め方を簡潔に述べなさい。
 - ② 更地の鑑定評価において、原価法の適用が困難な場合を1つ例示し、その理由を簡潔に述べなさい。
- (4) 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く、分割利用することが合理的と認められる場合の鑑定評価において、比較考量すべき手法について説明するとともに、留意事項を述べなさい（ただし、基本式の記載は不要である）。また、当該手法による価格を比較考量すべき理由を簡潔に述べなさい。

【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。

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

小問(2)

更地は、当該宅地の最有効使用に基づく経済的利益を十全に享受することを期待し得るものであるから、更地の鑑定評価に当たっては、当該宅地の最有効使用を前提とした価格を求める必要がある。

中規模の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。また、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。

更地の鑑定評価に当たって取引事例比較法を適用する場合、「更地」の取引事例だけでなく、「建物及びその敷地」の取引事例を採用することも可能である。これは、既成市街地においては、更地そのものよりも建物と土地が一体となって取引される事例が多く、また敷地が最有効使用の状態にある建物及びその敷地の取引事例であれば、配分法を適用することにより更地価格と同じ水準の建付地価格を導出することが出来るからである。したがって、建物及びその敷地の取引事例について

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり、無断転載・転用を禁じます

は、敷地が最有効使用の状態にあるものを採用すべきであり、建物が敷地の最有効使用に合致していない事例の場合、建付増減価が発生していることから、建付増減価補正が可能な事例を採用する必要がある。特に、貸家及びその敷地の取引事例を採用する場合は、賃借人が居付であることによる増減価が取引価格に含まれているか否かについて十分分析し、必要に応じて土地価格を補正する必要がある。

小問(3)

- ① 原価法は、費用性に着目した手法であり、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。

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。

土地の再調達原価は、その素材となる土地の標準的な取得原価に当該土地の標準的な造成費と発注者が直接負担すべき通常の付帯費用とを加算して求めるものとする。

なお、土地についての原価法の適用において、宅地造成直後の対象地の地域要因と価格時点における対象地の地域要因とを比較し、公共施設、利便施設等の整備及び住宅等の建設等により、社会的、経済的環境の変化が価格水準に影響を与えていると客観的に認められる場合には、地域要因の変化の程度に応じた増加額を熟成度として再調達原価に加算することができる。

再調達原価を求める方法には、直接法（対象不動産について直接的に再調達原価を求める方法）及び間接法（近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等に存する対象不動産と類似の不動産又は同一需給圏内の代替競争不動産から間接的に対象不動産の再調達原価を求める方法）があるが、収集した造成事例等の資料としての信頼度に応じていずれかを適用するものとし、また、必要に応じて併用するものとする。

- ② 原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができる。

したがって、比較的最近において造成又は埋立された造成地又は埋立地であれば、再調達原価（素地価格＋造成費＋付帯費用）を把握し得るため、原価法を適用することができるが、一般的な既成市街地内の更地については、素地価格が認識できず、再調達原価の把握が困難なため、原価法の適用は困難である。

小問(4)

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く、分割利用することが合理的（最有効使用）と認められる場合の鑑定評価において、比較考量すべき手法は開発法である。

開発法は、近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい更地等、宅地分譲やマンション宅地分譲を企図する開発事業者が需要者となり得るような更地の鑑定評価において適用可能な手法であり、

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり、無断転載・転用を禁じます

当該開発事業者の視点に立ち、対象不動産において開発事業を実施した場合に事業採算が合う土地価格を求めるものである。

本問のように分割利用をすることが合理的（最有効使用）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、販売総額を価格時点に割り戻した額から土地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価格時点に割り戻した額を控除して試算価格を求めるものとする。

このうち、販売総額の査定には取引事例比較法の考え方を、土地の造成費等の査定には原価法の考え方を、収支の現在価値の査定には収益還元法の考え方をそれぞれ活用していることから、開発法は鑑定評価の基本的な三手法の考え方を活用した手法といえる。

この場合において、細区分を想定した宅地は一般に法令上許容される用途、容積率等の如何によって土地価格が異なるので、地域分析及び個別分析の結果を踏まえ、敷地の形状、道路との位置関係等の条件のほか、細区分した宅地の規模及び配置等に関する合理的な開発計画を想定し、これに応じた事業実施計画を策定することが必要である。

開発法は、開発事業者の「事業採算性（投資採算性）」の観点に着目した手法であり、各種の想定が適切に行われたときは、基本的な三手法によって求めた試算価格の有力な検証手段となり得るのである。しかしながら、開発法は想定項目が多いこと等から、他の手法に比べ試算価格が流動的であるという面は否定できず、鑑定評価基準では「比較考量」すべきと規定されている。但し、「比較考量」はあくまで鑑定評価基準が示す基本形に過ぎず、設問のような開発用地の場合、典型的な需要者としては開発事業者が想定され、取引に当たっては事業採算性が重視されることから、事業採算性に係る各種の要因（販売価格や投下資本収益率等）が適切に査定できた場合、開発法による価格の説得力が高まり、これを最も重視して鑑定評価額を決定することも可能である。

以 上

この解答・解説の著作権はT A C（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

I 合格ライン

合格ラインについては，いずれの小問も比較的基本レベルであるため，解答例の7割程度と考える。
いずれの小問も確実に点数を稼ぐことがポイントである。

II 答練等との対応関係

基礎答練 問題2

応用答練第4回 問題1

総まとめテキスト 問題8

公開模試第2回 問題4

特効ゼミ 論文マスター問題集 問題17

特効ゼミ 論文マスター問題集 問題32

特効ゼミ 論文マスター問題集 問題73

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

【解答への道】

本問は，「基準」各論第1章における「更地」の鑑定評価に着目した問題である。

小問(1)は，「基準」を引用し，確実に得点すること。

小問(2)は，まず，標準的な更地の評価方法について触れ，次に「建物及びその敷地」の取引事例を採用する場合の留意点について，「敷地が最有効使用であること」もしくは「適切に建付増減価補正が可能であること」について論じていく必要がある。「基準」及び基本テキスト等からの引用で合格点に到達可能である。

小問(3)は，原価法に着目した問題であるが，本問も基本論点であり，「原価法の定義及び有効性」，「再調達原価の定義，土地の再調達原価の構成要素」，「既成市街地内の更地に原価法が適用困難な理由」等について，「基準」及び基本テキスト等から確実に引用すること。熟成度加算については，土地の再調達原価固有の規定のため，解答すれば加点対象となるが，本問は論点が多いため，分量に応じて適宜カットしてもよい。

小問(4)は，開発法（分割利用前提）についての問題である。三手法と開発法との関係について触れた上で，開発法を比較考量すべき理由について，「基準」及び基本テキスト等を引用しつつ，丁寧に解答すること。