

不動産鑑定士論文式試験

平成27年 本試験問題一 鑑定理論〔論文〕

〔問題 1〕（50点）

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をすべて挙げなさい（ただし，以下に問う「収益逓増及び逓減の原則」を除く。）。
- (2) 収益逓増及び逓減の原則に関し，次の各問に答えなさい。
 - ① 収益逓増及び逓減の原則とは，どのようなものを説明しなさい。また，どのような場合に収益逓増の原則が作用していると言え，収益逓減の原則が作用していると言えるかを説明しなさい。
 - ② 追加投資の効率はどの局面で最大となると考えられるか。また，それはどのような状態にあることを意味するかを説明しなさい。
 - ③ 不動産鑑定士は，この原則を活用して何を行うべきかを説明しなさい。
- (3) 不動産市場において，実際に収益逓減の原則が作用していると捉えられる具体的な例を2つ述べなさい。

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

【解答例】

小問(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不動産の価格に関する諸原則を活用すべきである。

不動産の価格に関する諸原則のうち、設問の収益逓増及び逓減の原則を除く原則は、①需要と供給の原則、②変動の原則、③代替の原則、④最有効使用の原則、⑤均衡の原則、⑥収益配分の原則、⑦寄与の原則、⑧適合の原則、⑨競争の原則、⑩予測の原則である。

これらの原則は、一般の経済法則に基礎を置くものであるが、鑑定評価の立場からこれを認識し、表現したものである。

なお、これらの原則は、孤立しているものではなく、直接的又は間接的に相互に関連しているものであることに留意しなければならない。

小問(2)

①について

ある単位投資額を継続的に増加させると、これに伴って総収益は増加する。しかし、増加させる単位投資額に対応する収益は、ある点までは増加するが、その後は減少する。この原則は、不動産に対する追加投資の場合についても同様である（収益逓増及び逓減の原則）。

不動産に対して、土地の造成、建物の新築又は増改築等といった追加投資を行う場合、追加した単位投資額に対応する収益が次第に増加するときには収益逓増の原則が、その収益が次第に減少するときには収益逓減の原則が作用しているといえる。

②について

収益逓増及び逓減の原則が作用する場合、不動産に対する追加投資の効率は、追加した単位投資額に対する収益が逓増から逓減に転換する局面において最大となると考えられ、それはすなわち、当該不動産が最有効使用の状態にあることを意味する。

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見て、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（最有効使用の原則）。

③について

不動産鑑定士は、収益逓増及び逓減の原則を活用して個別分析を行い、最有効使用の判定を的確に行うべきである。

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

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い、a. 更地の最有効使用の判定と、b. 建物及びその敷地の最有効使用の判定に大別される。

a. 更地の最有効使用の判定について

更地の最有効使用の判定とは、当該宅地の効用が最高度に発揮される具体的用途を判定することをいい、通常は、どのような用途、規模等の建物の敷地に供することが最も合理的かを判定する。その際、収益通増及び通減の原則を活用し、例えば建物の高層化や大規模化、堅固構造化等に対して見込まれる賃料等の収入の増加と、建築費等の費用の増加を比較考量し、投資効率が最大となる構造、階層、規模等の建物を最有効使用とすべきである。

b. 建物及びその敷地の最有効使用の判定について

建物及びその敷地の最有効使用の判定とは、更地としての最有効使用を踏まえ、現況の建物利用を継続すべきか否かを判定することをいい、より具体的には、(a)現況利用の継続、(b)用途変更、構造改造等、(c)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という。その際、特に(b)用途変更、構造改造等が最有効使用と判断される場合には、建物の増築や構造変更、設備の追加等によって見込まれる賃料等の収入の増加と、建築費や工事期間中の逸失利益等の費用の増加を比較考量し、投資効率が最大となる工事内容を適切に把握し、これに基づいて最有効使用を判定すべきである。

小問(3)

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。

設問の「収益通減の原則が作用している場合」は上記「不合理な使用方法」に該当し、その具体例として以下の2つが挙げられる。

- ① 人口が減少し、住宅需要が減退している地域において、過大な規模のマンションが建築、分譲された場合。

このような場合、一定の規模（住戸数）を超えると売れ行きが鈍化し、売れ残り住戸が発生し完売できないことや販売期間が長期化すること等が見込まれる。適切な分譲規模に対して過大な部分が増えれば増えるほど売れ残り住戸が増加し、収入の増加を費用の増加が上回るため、収益が通減すると考えられる。したがって、更地の最有効使用の判定に当たっては、必ずしも敷地の許容容積率を全て充足する建物が最有効使用とはならないことに留意すべきである。

- ② 賃貸オフィスビルのリニューアルにおいて、テナントの需要を超えた過剰な内装、設備等が付加された場合。

賃貸オフィスビルのリニューアルにおいて、OAフロアの増設等、内装の改装や設備の追加等を適切に行った場合、業務効率性、利便性が向上し、賃料が上昇するのが通常である。しかし、過度

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

に豪華な仕上の内装とする等、テナントが求めている過剰な工事を行っても、当該追加投資部分は賃料に転嫁できず、収入の増加を費用の増加が上回るため、収益が逓減すると考えられる。したがって、建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たっては、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が必要であり、老朽化したビル等でも必ずしも用途変更、構造改造等が最有効使用とはならず、現況利用の継続が最有効使用となる場合があることに留意すべきである。

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

【解答への道】

本問は、「基準」総論第4章から「収益逦増及び逦減の原則」に着目した問題である。当該原則が本試験で直接問われるのは初めてであり，論点の難易度も高く，解答に窮した受験生も多かったと思われるが，「基準」中心に何とか無難にまとめてほしい。

小問(1)は，「基準」総論第4章冒頭の文章を引用すれば十分であるが，収益逦増及び逦減の原則以外の原則を全て挙げるよう指示されているので，各原則の名称を列举すること。

小問(2)は，①については収益逦増及び逦減の原則の定義のほか，追加した単位投資額に対する収益の増加，減少に応じて収益逦増の状況なのか逦減の状況なのかに分かれる旨を簡潔に述べること。②については，追加した単位投資額に対する収益が逦増から逦減に転じる局面で追加投資の効率が最大となり，最有効使用の状態となること，及び最有効使用の内容等の説明を「基準」も引用しながら説明すること。③については，最有効使用の判定（個別分析）において当該原則が活用される，という結論だけでなく，より細かく「更地の最有効使用」と「建物及びその敷地の最有効使用」に分けて記述できれば理想的である。

小問(3)は，土地や建物及びその敷地等に対する追加投資（建物の建築，設備の追加等）において収益効率が悪化するケースを，受験生なりに何とか考えて書いてほしい。当該論点の具体例を日頃から押さえている受験生は皆無と思われ，ほとんどの受験生がその場で考えることになるが，解答例のように適宜「基準」を引用しつつ，極力簡潔にまとめるべきである。

I 合格ライン

小問(2)①②及び小問(3)で解答例のような内容の答案を本試験の場で書くことは相当困難であり，小問(1)で「基準」を正確に引用できたか，及び小問(2)③の論点に気づき，具体的に記述できたかで合否が左右される問題であろう。合格ラインについては，解答例の5割程度と考える。

II 答練等との対応関係

総まとめテキスト 問題3

[問題2] (50点)

大規模住宅団地（※）内に存する不動産について鑑定評価を行う場合における，次の各問に答えなさい。

（※）約30年前に造成・分譲が開始された住宅団地で，合計で約1,000戸の戸建住宅が区画整然と建ち並んでいる。最寄り駅から団地の中心まで徒歩で約15分の距離にある。

- （1）対象不動産が新築後25年を経過した木造2階建ての戸建住宅（自用の建物及びその敷地）である場合において，現状の状態を所与として鑑定評価を行う際の，複合不動産としての個別分析について説明しなさい。
- （2）対象不動産が規模3,000㎡の土地（団地内に唯一残された空地）である場合において，価格形成要因を分析した結果，最有効使用は，戸建住宅の敷地として分割利用することと判定した。団地内は，戸建住宅が連たんしており，用途的地域として捉えた場合の標準的使用は画地規模が180㎡程度の戸建住宅の敷地である。この場合に，対象不動産の存する同一需給圏の範囲の設定方法及び取引事例選択の際の留意点について述べなさい。
- （3）鑑定評価の手順において，近隣地域の地域要因とその周辺の他の地域の地域要因との比較検討が有用となる場面を2つ挙げ，それぞれについて説明しなさい。

【解答例】

小問(1)

不動産の価格は、その不動産の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ものであるから、価格形成要因の分析に当たっては、一般的要因を分析するとともに、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。

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。

更地の最有効使用の判定とは、当該土地の効用を最高度に発揮する具体的な用途（通常は、特定の建物の敷地としての使用）を判定することを指す。一方、現状の状態を所与とする建物及びその敷地の最有効使用の判定とは、当該敷地の更地としての最有効使用を踏まえ、①現況の建物利用の継続、②建物の用途変更や構造改造等、③建物の取壊し、のいずれが最も合理的であるかを判定することをいう。

設問の対象不動産は、新築後 25 年を経過した木造 2 階建ての戸建住宅であり、典型的需要者は、自己の居住を目的とするエンドユーザーと判断される。当該エンドユーザーは、主として、居住の快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うことから、特に「間口、奥行、地積、形状等」、「建築の年次」、「建物等と敷地との適応の状態」などの個別的要因を重視する。

以上を踏まえ、設問の対象不動産の個別分析を通じ、築年に比し建物の維持管理の状態が良好であり、経済的残存耐用年数が見込めるケース等においては、現況の建物利用の継続が最有効使用と判定される。一方、築年に比し建物の維持管理の状態が劣り、経済的残存耐用年数が見込めないケース等においては、建物のリノベーション（構造改造）や、現況建物の取壊し（更地化）が最有効使用と判定される。

小問(2)

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。

地域分析に当たって特に重要な地域は、用途的地域のうち①近隣地域及びその②類似地域と、近隣地域及びこれと相関関係にある類似地域を含むより広域的な地域、すなわち③同一需給圏である。

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。それは、近隣地域を含んでより広域的であり、近隣地域と相関関係にある類似地域等の存する範囲を規定するものである。

① 同一需給圏の範囲の設定

同一需給圏は、不動産の種類、性格及び規模に応じた需要者の選好性によってその地域的範囲を異にするものであるから、その種類、性格及び規模に応じて需要者の選好性を的確に把握した上で

適切に判定する必要がある。

一般的な住宅地の同一需給圏は、一般に都心への通勤可能な地域の範囲に一致する傾向がある。
ただし、地縁的選好性により地域の範囲が狭められる傾向がある。

ここで、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が、設問のように戸建住宅地域において、開発用地と認められる大規模画地が存する場合、規模の相違により、その典型的需要者及び同一需給圏が近隣地域の標準的な不動産と異なる点に留意する必要がある。

これは、市場参加者が相違することによって不動産の利用形態の選択や価格形成要因に係る判断基準が異なるためであり、設問の場合、対象不動産に係る典型的需要者は宅地開発デベロッパーであり、価格判断に当たっては、前記小問(1)のエンドユーザーが重視する「快適性」「利便性」だけでなく、分譲規模、開発費用等も考慮した「投資採算性」が重視される。

したがって、設問の対象不動産の同一需給圏については、「投資採算性」の観点から判定する必要があるが、一般に、デベロッパーが需要する開発用地に係る同一需給圏は、エンドユーザーが需要する戸建住宅に係る同一需給圏に比べて広く、対象不動産の最寄り駅周辺だけに留まらず、最寄り駅の鉄道沿線における隣接市町村等も含まれ、その圏域は比較的広範囲に及ぶものと考えられる。

② 取引事例の選択

設問の対象不動産は、その最有効使用が標準的使用と異なる場合に該当するため、取引事例は「同一需給圏内の代替競争不動産」に係るもののうちから選択すべきである点に留意する必要がある。

なぜなら、対象不動産と近隣地域における標準的な不動産とで市場参加者が相違する場合、近隣地域や同一需給圏内の類似地域に存する不動産であっても、必ずしも対象不動産と代替、競争等の関係は成立しない一方で、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ためである。したがって、設問の対象不動産の場合、想定されるデベロッパーの開発事業に係る販売価格、開発費用等に影響を与える「駅距離」「住環境」「地盤の状態」等の要因が対象不動産と類似し、開発用地としての代替性が高い取引事例を同一需給圏全体から選択する必要がある。

小問(3)

鑑定評価の手順において、近隣地域の地域要因とその周辺の他の地域の地域要因との比較検討が有用となる場面としては、「価格形成要因の分析」、「鑑定評価方式（手法）の適用」等が挙げられる。

① 価格形成要因の分析

近隣地域の相対的位置の把握に当たっては、対象不動産に係る市場の特性を踏まえて同一需給圏内の類似地域の地域要因と近隣地域の地域要因を比較して相対的な地域要因の格差の判定を行うものとする。さらに、近隣地域の地域要因とその周辺の他の地域の地域要因との比較検討も有用である。

近隣地域の相対的位置（品等）の把握につき、設問のような大規模住宅団地においては、比較対

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

象となる住宅地（住宅団地）が少ないケースが考えられ、また、住宅団地においてはその住環境のみならず、地域における名声や評判などもその価格に影響を与える。このような場合、同一需給圏内の類似地域等のみならず、その周辺の他の地域（団地を形成していない普通住宅地や隣接する工業地等）との比較検討も有用と考えられる。

② 鑑定評価方式（手法）の適用

取引事例比較法等の適用に際しては、同一需給圏内から地域の品等が類似する事例を選択すべきであるが、品等が異なる事例を選択した場合には、適切に地域格差として修正すべきであり、この地域格差修正率の判定等に当たって、近隣地域の地域要因と周辺地域の地域要因との比較検討が有用と考えられる。特に、前記小問(2)のように同一需給圏内の代替競争不動産を当該周辺の他の地域から採用するケースにおいては、両地域の地域要因の相違を市場参加者の観点から直接比較して地域格差修正率を判定しなければならない。

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

【解答への道】

本問は、主として「基準」総論第6章から「最有効使用の判定」、「同一需給圏の判定」等に着目した問題である。

小問(1)は、まず、鑑定評価に当たって最有効使用の判定の必要があることに触れ、個別分析の定義、建物及びその敷地の最有効使用の判定内容と論じていく。最有効使用の判定内容については、「基準」で明確な規定がないが、「更地」の最有効使用を踏まえて「建物及びその敷地」の最有効使用を判定するという論理をつなげていくこと。対象不動産へのあてはめは、簡潔にまとめておくのが無難であろう。

小問(2)は、地域分析や同一需給圏の定義などで基礎点を確保しつつ、メイン論点である①同一需給圏の範囲の設定方法と②取引事例選択の際の留意点について丁寧に論じること。シンプルに考えれば、近隣地域の標準的な不動産と対象不動産とで典型的需要者が異なることに言及しつつ、「同一需給圏内の代替競争不動産」を軸として解答を作成すればよい。やや書きにくいので、ここを上手くまとめられたかがポイントになるだろう。

小問(3)は題意がつかみにくく、小問(1)や(2)との関連についても不明瞭である。近隣地域の地域要因とその周辺の他の地域の地域要因との比較検討が有用となる場面については、留意事項に言及されている程度であり、ほとんどの受験生が解答に苦慮したものと思われる。「鑑定評価の手順」とあるので、解答例のように手順全体から関連しそうな場面を2つ絞り出して、ここも簡潔にまとめておくのが無難である。

I 合格ライン

合格ラインについては、小問(1)と小問(2)である程度点数を確保する必要がある。小問(3)は受験生の間で解答が相当バラつく可能性が高く、解答例の4～5割程度で十分と考える。ゆえに、小問(1)と(2)で確実に点数を稼ぐことがポイントであり、全体で5割程度の点数が確保できていれば、本問については「守り切った」と捉えてよいだろう。

II 答練等との対応関係

全国公開模試 第2回 問題3

総まとめテキスト 問題6

上級答練 第1回 問題1

上級答練 第2回 問題1