

不動産鑑定士試験

アクセス短答一鑑定理論 第1回

問 題

1. これは不動産鑑定士試験，鑑定評価に関する理論の問題です。
2. 解答時間は60分，50点満点です。
3. 択一式の全20問です。
4. 解答は所定の解答用紙※に記入してください。
5. 記入に際しては必ずB又はHBの鉛筆（シャープペンの場合は，芯の太いもの）を使用するようにしましょう。
6. この問題は自己採点です。解答用紙のご提出の必要はございません。
また，個人別成績表，ランキング等もございませんので予めご了承ください。

※ 解答用紙は当冊子の中央にあります。取り外して解答してください。

【問題1】 土地には、一般の諸財と異なる自然的特性及び人文的特性が認められるが、当該特性に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 用途の転換の可能性と併存の可能性は、どちらも人文的特性である。
- ロ 永続性（不変性）は自然的特性、社会的及び経済的位置の変性は人文的特性である。
- ハ 併合及び分割の可能性は自然的特性、不増性は人文的特性である。
- ニ 地理的位置の固定性と不動性（非移動性）は、どちらも自然的特性である。
- ホ 土地は、自然的特性としての非代替性を有しているが、価格形成においてはすべての土地同士が代替関係にたっている。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて正しい

【問題2】 不動産とその価格に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ 不動産の価格は、自然的、社会的、経済的及び行政的な要因の影響の下にあるといえるが、逆に、価格がこれらの要因に影響を与えることは、循環論となるため、ない。
- ロ 不動産のあり方によって不動産の経済価値は左右されるが、逆に、不動産の経済価値によって不動産のあり方が影響を受けることもある。
- ハ 不動産の経済価値を生み出す「有効需要」とは、現実の市場で買手が存在することを意味するものであり、購買力の有無までは問わない。
- ニ 不動産は、土地の持つ諸特性に照応する特定の自然的条件及び科学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。
- ホ われわれ人間と土地との関係は、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。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて誤っている

〔問題3〕 不動産の地域性等に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

イ 地域は、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。

ロ 不動産は、他の不動産とともにある地域を構成しており、地域内の不動産は、その地域の構成分子としてその地域との間に、協働、代替、競争等の関係にたっている。

ハ 不動産の鑑定評価に当たって、対象不動産が属する地域を分析することを地域分析といい、対象不動産が属する地域以外の地域を分析することを市場分析という。

ニ 地域の種別とは、不動産の地域性によって形成される各地域を「有形的利用」に着目して分類したものである。

ホ 不動産には地域性があるため、不動産の鑑定評価に当たっては、対象不動産だけでなく、対象不動産の属する地域についても必ず分析しなければならない。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて正しい

不動産鑑定士試験
アクセス短答一鑑定理論 第1回

解 答

【 アクセス短答 鑑定理論 第1回 解答 】

問題		難易度	正解	あなたの解答	チェック
1	土地の特性	A	3		
2	不動産とその価格	A	3		
3	不動産の地域性	B	2		
4	不動産の価格の特徴	B	1		
5	不動産の鑑定評価	B	3		
6	不動産鑑定士の責務	A	4		
7	不動産の種別及び類型	B	3		
8	不動産の種別及び類型	A	4		
9	不動産の種別	C	4		
10	不動産の種別	B	4		
11	不動産の類型	B	1		
12	不動産の類型	C	4		
13	価格形成要因	B	2		
14	一般的要因	B	2		
15	一般的要因及び地域要因	B	2		
16	個別的要因	B	3		
17	個別的要因	B	4		
18	個別的要因	B	5		
19	個別的要因	C	4		
20	価格形成要因の分析	C	4		

難易度

A…易しい問題

B…合否の分かれ目となる問題

C…難しい問題

【問題1】 正解(3) 3つ Aランク

- イ ○ 本肢のとおり(「基準」総論第1章)。
- ロ ○ 本肢のとおり(「基準」総論第1章)。
- ハ × 併合及び分割の可能性は人文的特性、不増性は自然的特性である。
- ニ ○ 本肢のとおり(「基準」総論第1章)。
- ホ × 土地は、自然的特性としての非代替性を有しているが、価格形成においては「代替の原則(「基準」総論第4章)」に基づき、他の特定の土地との間に代替関係を認めることができる。「すべての土地同士」ではない。

【問題2】 正解(3) 3つ Aランク

- イ × 不動産の価格は、自然的、社会的、経済的及び行政的な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。
- ロ ○ 本肢のとおり。不動産の価格水準によって、その不動産の利用形態等は影響を受ける。
- ハ × 「有効需要」とは、購買力の裏付けを持った買手が市場に存在することを意味する。
- ニ × 「科学的条件」ではなく「人文的条件」が正しい。
- ホ ○ 本肢のとおり(「基準」総論第1章)。

【問題3】 正解(2) 2つ Bランク

- イ ○ 本肢のとおり(「基準」総論第1章)。
- ロ × 不動産は、他の不動産とともにある地域を構成しており、地域内の不動産は、その地域の構成分子としてその地域との間に、「依存、補完」等の関係にたっている。
- ハ × 対象不動産に係る市場について分析することを市場分析という(「基準」総論第6章)。
- ニ × 地域の種別とは、不動産の地域性によって形成される各地域を「用途」に着目して分類したものである(「基準」総論第2章)。
- ホ ○ 本肢のとおり。個々の不動産の価格は、地域の価格水準という大枠の中で個別的に形成されることから、地域分析は「必ず」行わなければならない。

【次回アクセス出題予告】 アクセス短答 鑑定理論 第2回

「基準」総論第4章～第6章を中心に出題

不動産鑑定士試験

アクセスα－鑑定理論〔論文〕 第1回

問 題

不動産の類型と価格形成要因に関する次の問に答えなさい。

- (1) 自用の建物及びその敷地と貸家及びその敷地の定義を述べ、両者の相違点を述べなさい。
- (2) 価格形成要因のうち個別的要因とは何か、簡潔に説明しなさい。
- (3) 貸家及びその敷地の鑑定評価額の求め方を述べなさい。また、貸家及びその敷地の鑑定評価に際し、個別的要因のひとつとして「賃貸経営管理の良否」を分析する理由を述べ、特にどのような事項を把握、分析すべきか説明しなさい。

【解説】

① 出題分野

本問は、「基準」総論第2章、第3章及び各論第1章から、貸家及びその敷地の鑑定評価と価格形成要因との関係に着目した問題である。

近年、価格形成要因については、具体的な内容に踏み込んだ問題が頻繁に出題されているので、単に「基準」「留意事項」を丸暗記するだけでなく、次のステップとして、①具体的な要因と価格との関係、②具体的な要因の分析結果と評価手法との関係等について、柔軟に考えられる実力も身に付けてほしい。

② 答案構成

小問(1)

まず、「類型」の概念に軽く触れたうえで、「自用の建物及びその敷地（自建）」と「貸家及びその敷地（貸家）」の定義を確実に述べること。両者の相違については、賃借人の有無である点を明確にし、この相違によって価格形成（市場参加者の属性、重視する要因等）が異なることを簡潔に説明するとよい。

小問(2)

価格形成要因の意義、個別的要因の定義を確実に述べること。個別的要因の補足説明については、他の小問もあるので、解答例のように簡潔に述べておく程度で十分である。

小問(3)

前半は、貸家の評価方法を「基準」各論第1章から引用すればよい。後半は、「賃貸経営管理の良否」によって貸家及びその敷地の「収益性」が大きく左右されるため、典型的な需要者である「投資家」にとって、当該要因が極めて重要な個別的要因となる点を示してほしい。

解答例のように、基準・留意事項からの引用だけでなく、具体的な価格への影響等について補足説明できるとよい。

【採点基準】

小問(1)

建物及びその敷地の類型	2 点
自建の定義	3 点
貸家の定義	3 点
両者の相違	5 点

小問(2)

価格形成要因の意義	3 点
個別的要因の意義	4 点
個別分析の意義	2 点

小問(3)

貸家の鑑定評価	4 点
総合的勘案事項	3 点
貸家の価格と賃貸経営管理の良否との関係	4 点
賃貸経営管理の良否の具体例と特に重要な事項	12 点
裁量点	5 点
計	50 点

【解答例】

小問(1)

建物及びその敷地の類型は、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて、自
用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地、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。

建物及びその敷地
の類型
「基準」総論第2章

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。

自建の定義
「基準」総論第2章

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。

貸家の定義
「基準」総論第2章

両者は、土地と建物の所有者が同一人であるという点で共通しているものの、
建物が賃貸借に供されているか否かという点で相違している。自用の建物及びその
敷地は、賃借権等の第三者の権利が付着していないため、需要者自らが直ちに当該
不動産を使用することができるのに対し、貸家及びその敷地は、賃借人が居付の状
態であるため、需要者自らが当該不動産を直ちに使用することは困難である。した
がって、貸家及びその敷地は、通常、賃借人から賃料収入を得るための「収益物件」
として投資家から需要される。

両者の相違

小問(2)

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ため、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、三者に及ぼすその影響を判
定することが必要である。

価格形成要因の意義
「基準」総論第3章

価格形成要因は、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。

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。個別的要因は、対象不動産の類型に応じて、土地に関する要因、建物
に関する要因、建物及びその敷地に関する要因、賃貸用不動産に関する要因等に
分けられる。

個別的要因の意義
「基準」総論第3章

鑑定評価に当たっては、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
定しなければならず、これを個別分析という。

個別分析の意義
「基準」総論第6章

小問(3)

1. 貸家及びその敷地の鑑定評価

貸家の鑑定評価

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

「基準」各論第1章

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還元法による収益価格を標準とし、原価法による積算価格及び取引事例比較法による比準価格を比較考量して決定するものとする。

この場合において、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

①将来における賃料の改定の実現性とその程度 ②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 ③将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件 ④契約締結の経緯、経過した借家期間及び残存期間並びに建物の残存耐用年数 ⑤貸家及びその敷地の取引慣行並びに取引利回り ⑥借家の目的、契約の形式、登記の有無、転借か否かの別及び定期建物賃貸借か否かの別 ⑦借家権価格

総合的勘案事項
「基準」各論第1章

2. 貸家及びその敷地の価格と賃貸経営管理の良否との関係

前記(1)で述べたように、貸家及びその敷地の典型的な需要者は、通常、投資家と考えられ、投資家は対象不動産の「収益性」を特に重視して取引の意思決定を行うこととなる。つまり、貸家及びその敷地の価格は、当該不動産に係る賃料徴収権に相応する経済価値がその主要な部分を占めるものであるが、設問の「賃貸経営管理の良否」とは、これに大きな影響を与える賃貸用不動産固有の個別的要因といえる。したがって、貸家及びその敷地の鑑定評価に当たっては、「賃貸経営管理の良否」について十分に把握、分析することが必要である。

貸家の価格と賃貸経営管理の良否との関係

賃貸経営管理の良否に係る要因のうち主なものを例示すれば、①借主の状況及び賃貸借契約の内容、②貸室の稼働状況、③修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態等がある。

上記①については、現行の支払賃料水準とその将来動向が対象不動産の収益性を本質的に決定することから、賃貸借契約内容を十分に分析するとともに、賃料の滞納の有無及びその他契約内容の履行状況、借主の属性(業種、企業規模等)、総賃貸可能床面積に占める主たる借主の賃貸面積の割合に特に留意する必要がある。

賃貸経営管理の良否の
具体例と特に重要な
事項

上記②については、貸室の稼働状況が対象不動産の有効収益に直結する要因であることから、稼働率を明らかにし、仮に現在の稼働率が低いのであれば、その原因を分析のうえ、投資家の視点にたった現実的なシナリオ(賃料引き下げやリニューアル実施による稼働率の改善)を想定する必要がある。

「基準」総論第3章
「留意事項」総論第3章

上記③については、過去の修繕履歴が将来の大規模修繕の実施時期や工事費等に大きな影響を与えることから、大規模修繕に係る修繕計画の有無及び修繕履歴の内容等に特に留意する必要がある。また、適切な管理サービスが合理的な費

用で行われているか否かにより貸室賃料収入や維持管理費が左右されることから、管理規約の有無、管理委託先、管理サービスの内容等に特に留意のうえ、維持管理体制の改善可能性についても検討する必要がある。

以 上

【次回アクセス出題予告】 アクセスα鑑定理論論文 第2回

「基準」総論第4章を中心に出題