

は じ め に

不動産鑑定士試験は２段階選抜方式の試験であり、まず５月の短答式試験を受験し、これに合格した方のみ８月の論文式試験を受験することができます。この論文式試験にも合格した方が、晴れて不動産鑑定士試験合格者として、不動産鑑定士になるための実務修習（１～３年）に進むことができます。なお、短答式試験の合格者は、その年の論文式試験が不合格であっても、翌年と翌々年までは論文式試験から受験することができます。

この不動産鑑定士試験では、鑑定理論、行政法規、民法、経済学及び会計学という５科目が出題されますが、この中で、これから学ぶ鑑定理論という科目が最も重要です。なぜなら、鑑定理論は短答式試験と論文式試験の両方で出題される唯一の科目であり、さらに、論文式試験における配点が他の１科目の３倍もあるからです。

したがって、鑑定理論を得意科目にできるか否かが、この試験の可否を大きく左右するといつてよいでしょう。

【試験の概要】

・短答式試験（５月下旬）

	科目	時間	問題数	配点	解答用紙
午前	行政法規	２時間	５肢択一×４０問	１００点	マークシート
午後	鑑定理論	２時間	５肢択一×４０問	１００点	マークシート

・論文式試験（８月上旬）

		科目	時間	問題数	配点	解答用紙
１日目	午前	民法	２時間	２問 (問１・２)	１００点	１問につきＢ４（２５行）×２枚
	午後	経済学	２時間	２問 (問１・２)	１００点	１問につきＢ４（２５行）×２枚
２日目	午前	会計学	２時間	２問 (問１・２)	１００点	１問につきＢ４（２５行）×１～２枚
	午後	鑑定理論 (論述問題)	２時間	２問 (問１・２)	１００点	１問につきＢ４（２５行）×２枚
３日目	午前		２時間	２問 (問３・４)	１００点	１問につきＢ４（２５行）×２枚
	午後	鑑定理論 (演習問題)	２時間	１問	１００点	Ｂ４（３０行）×８枚

これから、TACの講義や答練を通じて膨大な量のインプットとアウトプットを繰り返していくことになりますが、この入門講義は、基本講義に入る前の「準備体操」のようなイメージで臨んでください。

具体的には、以下の2点について学んでいきます。

① 鑑定理論で学ぶ「不動産鑑定評価基準」とはどのような構成・内容になっているのか。

② 鑑定理論は、短答式試験と論文式試験でそれぞれどのような問題が出題されるのか。

この入門講義を通じて、鑑定理論という最重要科目の勉強方法について、正しいイメージを掴み、いいスタートを切ってください。

それでは、志を高くもって、不動産鑑定士試験合格に向かって歩んでいきましょう。

以 上

目 次

テーマ 1 鑑定理論の勉強方法

1. 不動産鑑定評価基準とは	6
2. 鑑定理論の勉強方法	7

テーマ 2 不動産鑑定評価基準の内容

1. 「基準」の構成	12
2. 総論第 8 章「鑑定評価の手順」について	13
3. 総論第 5 章「鑑定評価の基本的事項」について	13
4. 総論第 3 章「不動産の価格を形成する要因」について	16
5. 総論第 6 章「地域分析及び個別分析」について	19
6. 総論第 7 章「鑑定評価の方式」について	23
7. 「試算価格の調整」と「鑑定評価額の決定」について	36
8. 総論第 9 章「鑑定評価報告書」について	36
9. 総論第 1 章「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」について	38
10. 総論第 2 章「不動産の種別及び類型」について	39
11. 総論第 4 章「不動産の価格に関する諸原則」について	41
12. 各論について	42

テーマ 3 本試験における鑑定理論の問題

1. 短答式試験における鑑定理論の問題	44
2. 論文式試験における鑑定理論の問題（論述問題）	46
3. 論文式試験における鑑定理論の問題（演習問題）	49

参考 鑑定評価書の記載例	65
--------------------	----

* MEMO *

鑑定理論の勉強方法

1 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「種類」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

2 鑑定理論の勉強方法

鑑定理論は、前述のとおり、短答式試験と論文式試験の両方で出題される唯一の科目であり、さらに論文式試験では、論述問題と演習問題という異なる形式の問題が出題されます。つまり、鑑定理論では、「択一問題」「論述問題」「演習問題」という3つのパターンの問題に対応できる実力を身に付ける必要があります。

(1) 択一問題

鑑定士試験の最初の壁である短答式試験で、5肢択一の問題が40問出題されます。試験時間は2時間なので、1問あたりに費やせる時間は3分程度です。過去の本試験をみると、「基準」「留意事項」の全範囲にかけて、かなり細かい内容について問う問題も出題されていますが、合格ラインはあくまで7割程度なので(年度によっては5～6割でも合格)、論述問題でも問われないような論点にまで深入りする必要はありません。

択一問題に対しては、「択一問題のための勉強」という発想ではなく、以下に述べる論述問題対策としての「基準」の体系的な理解と基本フレーズの暗記ができているか、つまりインプットがきちんとできているかどうかのチェックとして、過去問題やTACの答練問題を解いておけば十分です。

(2) 論述問題

鑑定理論の勉強は、この論述問題対策が主軸になります。論述問題は全4問出題され、1問につきB4の解答用紙が2枚与えられます。試験時間は2問セットで2時間です。択一問題と異なり、問われた内容について文章で解答しなければならないので、限られた時間内に題意に即した論述答案を作成できるアウトプット力が必要になります。問われる内容は、「基準」「留意事項」に記載された事項が中心ですので、論述問題に対応するためには、

① 基本講義（基本テキスト）を通じ、「基準」の各章の要点や、章と章との関連性について理解・整理するとともに、

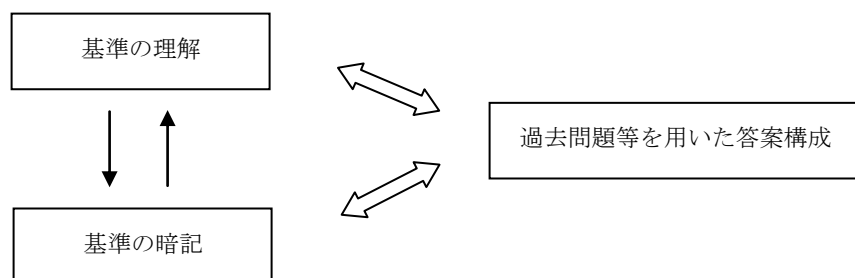
② 「基準」「留意事項」に記載された定義概念等、重要なフレーズを暗記する

という2つの作業を継続する必要があります。これを「インプット」とよびます。

この「基準」の【理解】と【暗記】は、論述問題だけでなく、択一問題を解答していくためにも欠かせないものであり、また、どちらかに偏っていてもいけません。両方をバランスよく進めていく必要があります。

特に、「基準」の暗記には、かなりの時間がかかり、単純暗記の苦手な受験生にとっては非常にストレスが溜まる作業です。直前期まで、覚えては忘れ、覚えては忘れ、を繰り返すことになりませんが、この繰り返しを根気よく続けることによって効果は必ず出てくるので、最初のうちは、一字一句の相違等は気にせず、概念として「基準」に近いフレーズが出てくることに目標をおいて、少しずつ進んでいきましょう。

さらに、インプット作業と並行して、実際の論述問題の出題傾向をつかみ、答案の作成にも慣れていく必要があります。これを「アウトプット」とよびます。まずは、過去10年分の本試験問題について、1問当たり10～15分程度で答案構成をやってみましょう。具体的な答案構成方法は論文アプローチ等で学びますが、問題文をよく読み、①題意の把握、②記述すべき論点の抽出、③解答骨子を作成する（箇条書き）ところまでが答案構成です。その後、自分でイメージした解答と解答例とをじっくり比較することで、インプットすべき論点がよりはっきりします。さらに、実際に解答を書いてみると、時間配分や記述量といった実際の試験の感覚も身に付いていきます。



反復作業が効果的！

(3) 演習問題

論述問題対策として、総論第7章や各論第1章について学んだら、演習問題対策に入りましょう。演習問題とは、資料の中から必要な情報を集め、計算処理を行って、鑑定評価額を決定する作業が中心となるものです。毎年、解答用紙は8枚配付されますが、試験時間は論述問題と同様に2時間なので、相当のスピードがないと時間以内に解答を終わらすことはできません。もちろん、最後まで解答できなくても途中までの内容が十分なレベルであれば合格できますが、できる限り解答スピードをあげることによって、高得点が見込めます。

演習問題対策に当たっては、まず演習講義（演習テキスト）を通じ、各手法の基本論点と解答の流れを理解することに努め、あとはひたすら実際の本試験レベルの問題に慣れることです。平成18年度、21年度の本試験問題は比較的簡単な内容なので、これらを2時間で完璧に解答できるようになるまで何度も繰り返し解いてください。次のステップは平成19年度、20年度、22年度、23年度の本試験問題です。こちらは、ボリュームがあり2時間での解答は困難なので、2時間30

分くらいの目標で臨んでください。演習問題は、基本問題を繰り返すことにより、演習問題独特の記述の流れや、記述時間を短縮するコツが分かるので、他の科目よりも、比較的短期間で得意科目とすることが可能です。

* MEMO *

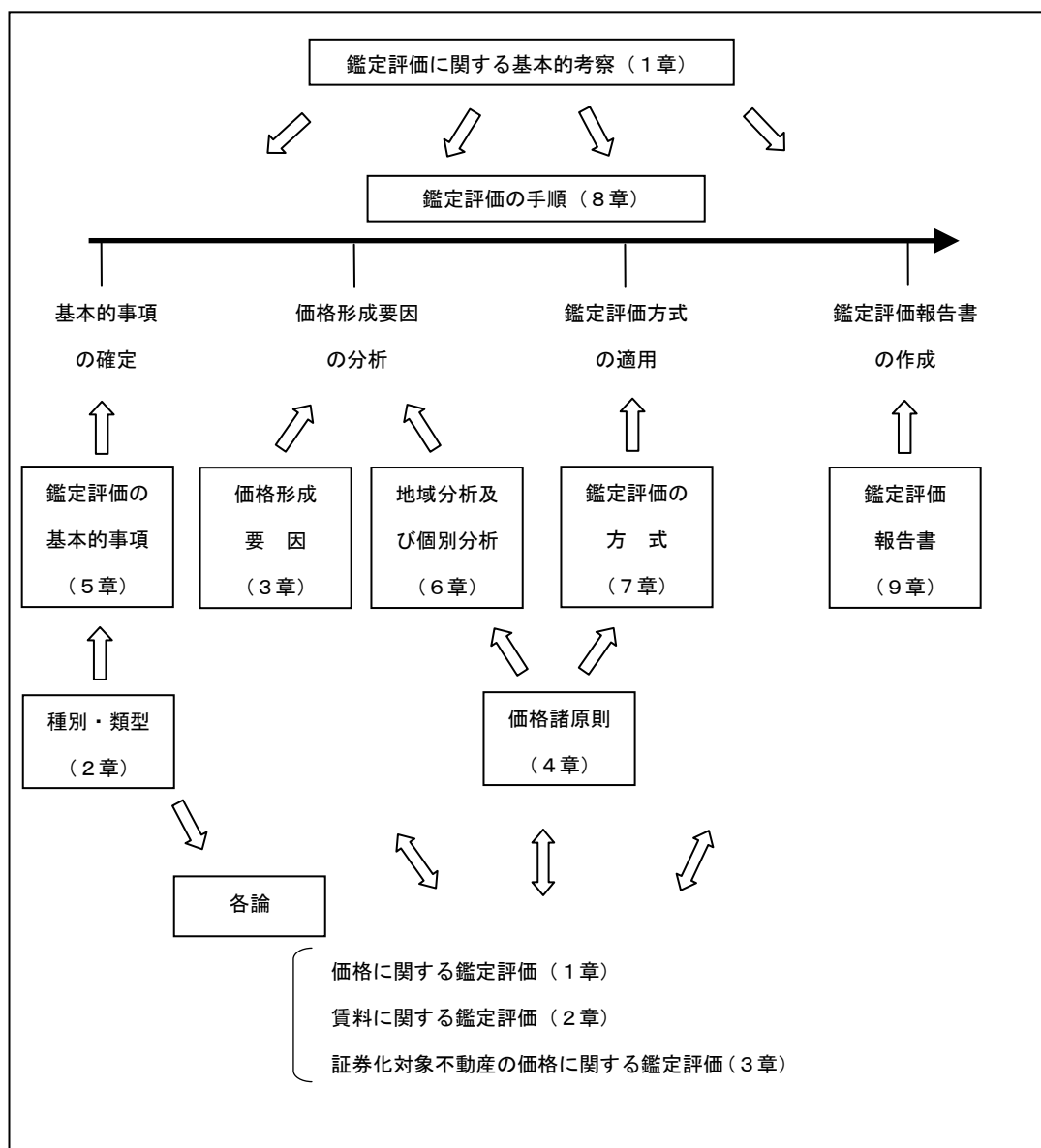
不動産鑑定評価基準の内容

1 「基準」の構成

基準の各章の大まかな内容は前述のとおりですが、鑑定評価の一連の手順について規定している総論第8章を軸にしてみると、基準の各章の関係は概ね以下のようになります。この体系のイメージをもっておくと、これから基本講義に進んで各章の細かい内容に入っていく際に、自分が鑑定評価の流れの中でどこについて学んでいるのかを見失わずに済みます。

「木を見て森を見ず」にならないよう、以下のようなイメージをもっておくとよいでしょう。

【「基準」の体系イメージ】



2 「鑑定評価の手順（総論第8章）」について

第8章では、鑑定評価作業における一連の手順について学びます。各手順の細かい内容については、5章、6章及び7章等で学ぶことになりますので、第8章は、鑑定評価作業全体を見渡すようなイメージで要点を整理していきましょう。他の章で学ぶ内容が、この第8章に定められた鑑定評価の一連の手順のどの段階に位置しているのかを確認することで、効率的な学習につながります。

「基準」を覚えよう！【鑑定評価の手順】

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鑑定評価方式の適用、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。

（総論第8章より）

3 手順①「鑑定評価の基本的事項（総論第5章）」について

第5章では、鑑定評価の手順において最初に「確定」しなければならない3つの「基本的事項」について学びます。3つの基本的事項とは、①対象不動産、②価格時点、③価格又は賃料の種類のことを指します。

不動産の鑑定評価を行う場合、

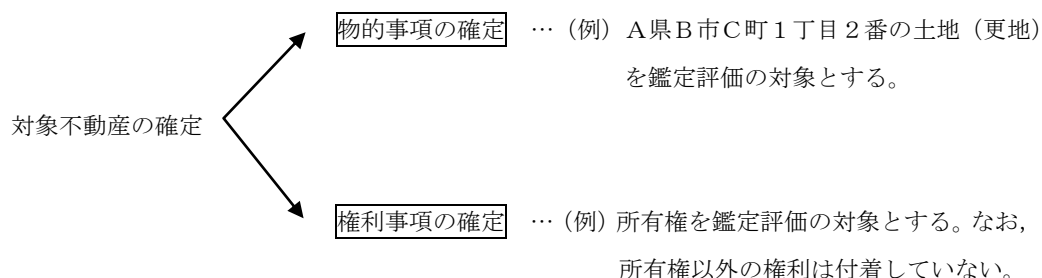
- | | |
|--------------------------|-------------|
| ① 対象となる不動産はどれか | [対象不動産] |
| ② 求める価格は、いつ時点のものか | [価格時点] |
| ③ どのような市場条件での価格や賃料を求めるのか | [価格又は賃料の種類] |

という3つの事項が定まっていなければ、鑑定評価作業を進めていくことができません。そこで、不動産の鑑定評価に当たっては、まず、基本的事項としてこれら3つの事項を確定することが必要となります。

各事項についてそれぞれ固有の論点がありますが、特に③の価格の種類については、「基準」「留意事項」とともに文量があり、論点も多数あります。基本講義では、基本的な価格概念である「正常価格」を中心に、これと対比する形で他の価格の種類について理解を深めましょう。

1. 対象不動産の確定

不動産は、一般の諸財と異なり、他の不動産との境界が外見上はつきりしないこと等から分離特定がしにくく、かつ、所有権、賃借権等の複数の権利が併存することもあり、複雑な様相を呈することが多いです。したがって、鑑定評価に当たっては、まず、鑑定評価の対象となる不動産（対象不動産）に係る「物的事項」及び「権利の態様に関する事項」を確定する必要があります。



「基準」を覚えよう！ [対象不動産の確定]

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。

（総論第5章より）

2. 価格時点の確定

世の中の景気の状態が日々刻々と変化しているように、不動産の価格を形成する諸要因（価格形成要因）は常に変動する傾向があり、これによって不動産の価格も常に変動の過程にあるものといえます。そのため、不動産の鑑定評価に当たっては、このような価格変動の流れの中で、「いつ時点の価格（賃料）を求めるのか」を確定する必要があります。

この不動産の価格（賃料）の判定の基準日のことを「**価格時点**」といいます。

なお、家賃や地代といった賃料は、価格と異なって、ある一定の期間の継続的な利用を前提として、その期間の使用収益によって得られる効用の対価として支払われるものです。この一定の期間のことを「賃料の算定の期間」といいます。通常、家賃や（宅地の）地代は1ヶ月分をまとめて支払いますので、これらに係る鑑定評価上の賃料の算定の期間も、通常は1ヶ月となります。そして、賃料の価格時点はこの1ヶ月の初日（期首）を指します。

「基準」を覚えよう！〔価格時点の確定〕

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。また、賃料の価格時点は、賃料の算定の期間の収益性を反映するものとしてその期間の期首となる。

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。

（総論第5章より）

3. 価格又は賃料の種類確定

不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には、合理的な市場を前提とした、一般のすべての取引当事者にとって妥当性を有する「**正常価格**」というものです。

しかし、鑑定評価に対する社会的需要には様々なものがあり、中には、正常価格と異なる市場条件下での価格を求めることが必要とされるような依頼もあります。そこで、「基準」では、このような社会的需要に対応するため、正常価格以外に「**限定価格**」、「**特定価格**」、「**特殊価格**」といった価格概念も定めています。

鑑定評価に当たっては、依頼者の依頼目的等を十分確認のうえ、鑑定評価によって求める価格の種類を確定する必要があります。

また、賃料についても、「**正常賃料**」「**限定賃料**」「**継続賃料**」といった種類があります。

価格の種類	市場性	特徴	求める場合の例
正常価格	あり	「合理的な市場」を前提としており、鑑定評価で基本的に求める価格概念	通常の売買の参考や資産評価に係る鑑定評価
限定価格	あり	特定当事者間に限定された市場を前提とし、正常価格との乖離が生じる価格概念	借地権者による底地の併合や、隣接する土地の併合に係る鑑定評価等
特定価格	あり	依頼の背景にある法令等の社会的要請により、必ずしも正常価格の前提条件を満たさない価格概念	不動産の証券化や、民事再生法に係る財産評定に係る鑑定評価等
特殊価格	なし	市場性を有しない不動産について、主として費用面からみた価格概念	文化財の指定を受けている建造物や宗教建築物等の現況保存を前提とした鑑定評価等

「基準」を覚えよう！〔各価格の定義〕

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。

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。

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。

(総論第5章より)

4 手順⑥「不動産の価格を形成する要因（総論第3章）」について

第3章では、不動産の価格を形成する具体的な要因（**価格形成要因**）について学習します。

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「有効需要」の三者に影響を与えることを通じて、不動産の価格を形成する諸要因の総称です。

価格形成要因は、**一般的要因**、**地域要因**及び**個別的要因**に分類されます。

「基準」には、それぞれの要因の定義と、具体的な要因例が列挙されています。学習に当たっては、それらの具体的な要因がどのように価格に影響するのか、そしてそれらの要因の分析結果を鑑定評価の各手法にどのように反映させていくのか、という2つの点を考えていくことが大切です。

「基準」を覚えよう！〔各価格形成要因の定義〕

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。

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。

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

(総論第3章より)

1. 一般的要因

一般的要因は、自然的要因、社会的要因、経済的要因及び行政的要因に分けられます。

「基準」では、これらの要因ごとに具体例があげられています。

(1) 自然的要因

地質、地盤の状態や地勢、気象の状態等があげられます。

(2) 社会的要因

家族構成及び世帯分離の状態や生活様式の状態等があげられます。

(3) 経済的要因

財政及び金融の状態や物価、賃金及び雇用の状態等があげられます。

(4) 行政的要因

土地利用に関する計画及び規制の状態や不動産に関する税制の状態等があげられます。

なお、一般的要因は、すべての不動産の価格形成に同質的な影響を与えるものではなく、不動産の属する地域の特性（住宅地域、商業地域等）に応じてそれぞれ異なった影響を与えるとともに、同種の地域に対しては同質的な影響を与える傾向があります。これを「**一般的要因の地域的偏向性**」といいます。

2. 地域要因

「基準」では、地域の種別（総論第2章参照）ごとに主たる地域要因が例示されています。

(1) 住宅地域の地域要因

地域における日照、風向等の気象の状態、街路の幅員、構造等の状態、交通施設の状態等があげられます。

住宅地域の地域要因は、主に居住の「**快適性**」や「**利便性**」に着目したものとなっています。

(2) 商業地域の地域要因

地域における商業施設の種類、規模、集積度等の状態や繁華性の程度等があげられます。

商業地域の地域要因は、主に商業の「**収益性**」に着目したものとなっています。

3. 個別的要因

「基準」では、土地の種別（総論第2章参照）ごとに主たる個別的要因が例示されています。

さらに、土地だけでなく、建物、建物及びその敷地、賃貸用不動産に関する個別的要因もそれぞれ例示されています。

(1) 土地

① 住宅地の個別的要因

その土地の形状、接面街路との関係、接面街路の幅員、方位、土壤汚染の有無等があげら

れます。

② 商業地の個別的要因

その土地の形状、接面街路との関係、接面街路の幅員、基準容積率等があげられます。

同じ要因であっても、地域要因と同様に、住宅地では主に居住の**快適性**や**利便性**に着目し、商業地では主に商業の**収益性**に着目し、把握・分析する必要があります。

(2) 建物

建物の個別的要因としては、①建築の年次、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、制約等があげられます。

このうち、「建物とその環境との適合の状態」とは、その建物がその周辺環境に見合うものであるかどうかを意味します。例えば、対象不動産の周辺には高層の商業ビルが建ち並んでいるのに、対象不動産である建物だけが2階建てのアパートである場合には、いわゆる場違い建物であるため、価格にとってマイナス要因となります。

(3) 建物及びその敷地

対象不動産が建物及びその敷地である場合、土地の個別的要因と建物の個別的要因だけでなく、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によっても価格は左右されます。例えば、10階建の高層の商業ビルが建てられる土地であるにもかかわらず、当該土地上の現況の建物が3階建の商業ビルである場合、土地の効用が十分生かされていないため、価格にとってマイナス要因となります。

5 手順⑥「地域分析及び個別分析（総論第6章）」について

第6章では、総論第3章の価格形成要因を具体的に分析する行為のうち、特に地域要因を分析する「地域分析」と個別的要因を分析する「個別分析」の本質について学習します。

価格形成要因の分析に当たっては、地域分析及び個別分析を通じて、対象不動産の「最有効使用」というものを判定しなければなりません。

1. 地域分析

不動産は、周辺の類似する他の不動産とともに、用途的に共通する一定の「地域」を形成し、個々の不動産の経済価値は、その不動産の属する地域の特性の影響の下に形成されます。したがって、価格形成要因の分析に当たっては、まず、対象不動産の属する地域の特性を形成する地域要因を分析する必要があります、これを地域分析といいます。

「基準」を覚えよう！【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。

（総論第6章より）

地域分析に当たっては、対象不動産が属する地域だけでなく、周辺の他の地域も含め、広域的な視点に立った分析が必要とされます。「基準」では、対象不動産の属する地域のことを「**近隣地域**」、近隣地域と類似する特性を有する地域のことを「**類似地域**」とよび、「近隣地域」とその周辺の「類似地域」を含む、対象不動産と代替関係の成立する不動産の存する圏域一帯を「**同一需給圏**」とよびます。

なお、地域要因を分析し、地域の特性を把握するということは、その地域を構成する不動産の標準的な使用方法を明らかにすることも意味します。この地域内の不動産の標準的な使用方法のことを「**標準的使用**」といいます。