

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. 択一式の全20問，解答時間は60分，50点満点です。
3. 解答は **所定の解答用紙 ※** に記入してください。
4. 解答用紙提出に関する注意事項
 <教室生> 講義を欠席した場合は自己採点とさせていただきます。
 窓口への後日提出は受け付けておりません。
 <通信生> 解答用紙記載の「答案提出締切日」までにご提出ください。
5. 成績データ(平均点等)は公表いたしますが，個人別成績表，成績優秀者ランキングはございません。あらかじめご了承ください。

※ 解答用紙は当冊子の中央にあります。取り外して解答し，ご提出ください。

〔問題 1〕 不動産の価格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 不動産の価格は、その不動産の効用及び相対的稀少性並びに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のだが、これら三者がなくても不動産に経済価値が生ずる場合もある。

ロ 上記イの三者のうち、効用とは、我々の欲求を充足し得る不動産の能力（有用性）のことを意味しており、その不動産にわれわれが働きかけることによって日常生活や経済活動に役立てることができるとき、その不動産に経済価値が生ずる。

ハ 上記イの三者のうち、相対的稀少性とは、我々の欲求との相対的關係において不動産が有限であることを意味しており、その不動産を手に入れるためには何らかの経済的対価等を支払わなければならないとき、その不動産に経済価値が生ずる。

ニ 上記イの三者のうち、有効需要とは、購買力の裏付けを持った買手による不動産に対する需要のことを意味しており、全額自己資金によって購買が可能な買手が市場に存在しなければ、その不動産に経済価値は生じない。

ホ 不動産の価格は、上記イの三者を動かす多数の価格形成要因の相互作用によって個別具体的に決定され、また、不動産の価格によって価格形成要因が影響を受けることもある。

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

〔問題 2〕 土地の特性に関する次のイからニまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

イ 土地の特性のうち、地理的位置の固定性、不動性、永続性、併合及び分割の可能性は、いずれも自然的特性に分類される。

ロ 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。

ハ 土地は、人文的特性として用途の多様性を有しているため、ひとつの土地について異なる用途を前提とした需要者が参入し、競合することがある。

ニ 土地は、自然的特性として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) ロのみ
- (2) イとロ
- (3) ロとハ

- (4) イとロとニ
- (5) すべて誤っている

〔問題3〕 不動産の地域性及び地域の特性に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 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。
- ロ 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。
- ハ 不動産には地域性があることから、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分析する必要がある。
- ニ 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。
- ホ 不動産の地域性及び各地域の特性に基づき、地域間の相対的關係や各地域の価格水準が形成されるが、これらの把握に当たっては、現実の市場参加者の観点ではなく、専門職業家である不動産鑑定士独自の観点にたつ必要がある。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ハとニ
- (4) イとハとニ
- (5) ハとニとホ

〔問題4〕 不動産の価格の特徴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 不動産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が、この関係は、特に地価の安定期に稀薄になる傾向がある。
- ロ 価格と賃料との相関関係に着目し、不動産の価格又は賃料を求める鑑定評価の手法としては、収益還元法、積算法、スライド法の三手法が挙げられる。
- ハ 不動産の価格は、その不動産に関する所有権、賃借権等の権利の対価であるが、必ずしも全ての権利に価格が発生するとは限らない。
- ニ 不動産の価格又は賃料は常に変化の過程にあるため、鑑定評価に当たっては、まず、鑑定評価を行う年月日である評価時点を確定しなければならない。
- ホ 不動産の現実の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ため、不動産鑑定士による鑑定評価活動が必要となる。したがって、鑑定評価に

よって求めるべき価格は、基本的には、合理的な条件を満たす市場における一般の取引当事者にとって妥当性を有する基礎価格といえる。

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

〔問題5〕 不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 不動産の鑑定評価は、その対象である不動産の市場価値を判定し、これを貨幣額をもって表示することである。したがって、市場性が認められないような不動産の経済価値を判定することは鑑定評価に含まれない。
- (2) 不動産の鑑定評価とは、不動産の価格に関する専門家の適正な判断であることから、同一の不動産について、同一の基本的事項及び条件の下、複数の不動産鑑定士がそれぞれ鑑定評価を行ったとしても、鑑定評価額が異なることがあってはならない。
- (3) 同一の不動産について、同一の基本的事項及び条件の下に行う鑑定評価であっても、依頼目的によって鑑定評価額が異なることがある。
- (4) 不動産の鑑定評価は、この社会における一連の価格秩序の中で、対象不動産の価格の占める適正なあり所を指摘することから、その社会的公共的意義は極めて大きい、不動産のあり方にまで影響を及ぼし得るものではない。
- (5) 不動産の鑑定評価は、基本的には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求めることであるが、これは現実の市場で形成される取引価格水準と必ずしも乖離するものではない。

〔問題6〕 不動産鑑定士の責務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 不動産鑑定士は、正当な理由なく、その職務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないため、鑑定評価報告書の作成に当たっては、取引事例比較法の適用の際に使用した取引事例の所在地番や、公示価格を規準とした価格を求める際に使用した地価公示の標準地の所在地番が特定されないよう留意する必要がある。
- ロ 不動産の鑑定評価に当たっては、いかなる理由にかかわらず、公平妥当な態度を保持しなければならない。
- ハ 依頼者に提出する鑑定評価書は、不動産鑑定士ではなく不動産鑑定業者が作成するものである、依頼者や第三者から鑑定評価書の内容について説明を求められた場合には、不動

産鑑定士に説明責任は一切なく、不動産鑑定業者が説明を行えばよい。

ニ 不動産鑑定士は、縁故関係にある者から鑑定評価の依頼を引き受けてはならない。

ホ 不動産鑑定士は、不動産投資の参考として鑑定評価の依頼を受けた場合、土地基本法の基本理念（投機的取引の抑制）に反することから謝絶すべきである。

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

〔問題7〕 不動産の種別及び類型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うが、ここでいう用途とは、必ずしも土地基本法上の用途制限に基づき判定されるものではない。

ロ 不動産の種別には、地域の種別、土地の種別及び建物の種別がある。

ハ 地域の種別は、極力細分化して判定することが望ましいが、過度に細分化することによって類似する地域が減少することのないように留意する必要もある。

ニ 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が、ここでいう権利関係には、質権や抵当権といった担保物権も含まれるため、これらの権利の有無によって類型も異なる。

ホ 不動産鑑定評価基準では、宅地の類型と建物及びその敷地の類型が定められており、建物の類型は定められていない。したがって、建物のみを鑑定評価の対象としてとらえることはない。

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

〔問題8〕 不動産の種別に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

イ 宅地地域とは、居住、商業活動、農業活動等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。

- ロ 地域の種別の判定に際し、住宅を主として店舗、事務所、小工場等が混在する地域をひとつの地域としてとらえてはならない。
- ハ 高度商業地域は、例えば、大都市（東京 23 区、政令指定都市等）の都心又は副都心にあつて、広域的商圈を有し、比較的大規模な中高層の店舗、事務所等が高密度に集積している地域であり、高度商業地域の性格に応じて、さらに、一般高度商業地域、業務高度商業地域、複合高度商業地域といった細分類が考えられる。
- ニ 一般高度商業地域とは、主として行政機関、企業、金融機関等の事務所が高度に集積している地域をいう。
- ホ 近隣商業地域とは、都市の郊外の幹線道路（国道、都道府県道等）沿いにおいて、店舗、営業所等が連たんしている地域をいう。

- (1) ロのみ
- (2) ロとニ
- (3) ニとホ
- (4) イとロとニとホ
- (5) すべて誤っている

〔問題 9〕 宅地の類型に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 月極駐車場として使用されており、かつ、建物等の定着物がない宅地の類型は、更地としなければならない。
- ロ 建付地の鑑定評価は、現況の建物の継続使用を前提としているため、例えば、現況の建物が著しく老朽化しており、建物の取壊しが最有効使用と判定される場合においては、建付地の鑑定評価はできない。
- ハ 貸家及びその敷地について、その現況を所与とし、当該敷地部分のみを鑑定評価の対象とすることはできない。
- ニ 料金精算ゲートや車止め等の構築物が設置されているコインパーキングは、借地権としてとらえる必要がある。
- ホ 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。

- (1) イとホ
- (2) ロとホ
- (3) イとニとホ
- (4) イとハとホ
- (5) すべて正しい

〔問題 10〕 建物及びその敷地の類型に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 自用の建物及びその敷地の価格は、建物及びその敷地の完全所有権の対価であるため、通常、貸家及びその敷地の価格より高い。
- (2) 貸家及びその敷地は、借家人が居付きの状態であることから、通常、賃料収入に基づく収益物件として投資家が取得するが、借家人が建物を取壊すことを前提として開発事業者が取得することもある。
- (3) 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が、鑑定評価に当たっては、当該建物を借地権者が使用しているか、賃貸されているかに応じ、細分してとらえる必要がある。
- (4) 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及び同条第6項に規定する敷地利用権をいう。
- (5) 区分所有建物及びその敷地は、分譲マンションのように居住を前提とするものに限られ、居住を前提としない店舗ビルや事務所ビルについては、区分所有建物として登記されていても、鑑定評価上、区分所有建物及びその敷地としてはならない。

〔問題 11〕 価格形成要因に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 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い、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。
- (2) 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する必要があることから、市場参加者の属性や行動基準、需給動向等についての分析が不可欠といえる。
- (3) 各価格形成要因を把握・分析するために必要な資料を要因資料というが、登記事項証明書、建物図面及び賃貸借契約書は対象不動産の確認のために必要な確認資料であり、要因資料ではない。
- (4) 価格形成要因の如何により、対象不動産の最有効使用のみならず、適用する鑑定評価の手法も異なることがある。
- (5) 価格形成要因の分析内容は、鑑定評価報告書に必ず記載しなければならない。

〔問題 12〕 一般的要因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 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い、価格形成要因のうち最もマクロ（巨視的）な要因といえる。
- ロ 一般的要因は、自然的要因、社会的要因、物理的要因及び行政的要因に大別される。
- ハ 一般的要因は、鑑定評価手法の適用における各手順において常に考慮されるべきものであり、例えば、原価法の適用に当たっては、建設物価の動向を減価修正に適切に反映させる必

要がある。

ニ 一般的要因は、すべての不動産の有効需要に等しく影響を与えるという特性を有している。

ホ 一般的要因の把握・分析は、すべての鑑定評価において共通することから、当該要因に係る諸資料については、平素からできるだけ広くかつ組織的に収集しておくべきである。

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

〔問題 13〕 一般的要因に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

イ 「家族構成・世帯分離の状態」は、標準的な住宅の規模や間取り等に影響を与え、住宅の需給にも影響を与える。

ロ 「金融の状態(金利水準等)」は、投資利回りを左右することにより収益用不動産の価格に大きな影響を与える。しかし、一般的に、収益性より快適性等が重視される居住用不動産の価格には影響を与えない。

ハ 「不動産に関する税制の状態」は、不動産の取得コストや保有コストを左右することを通じて、不動産価格に影響を与える。

ニ 「貯蓄、消費、投資及び国際収支の状態」「財政及び金融の状態」「物価、賃金、雇用及び企業活動の状態」「企業会計制度の状態」は、いずれも一般的要因のうち社会的要因に該当する。

ホ 「国際化の状態」は、都心のオフィスビルや昼夜営業の小売店舗等の需給に影響を与える。

- (1) イのみ
- (2) ロとハ
- (3) イとハとホ
- (4) ロとハとニ
- (5) イとハとニとホ

〔問題 14〕 地域要因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 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。

ロ 地域の種別ごとに重視される地域要因は異なり、住宅地域では主に居住の快適性及び利便性、商業地域では主に収益性、工業地域では主に費用の経済性及び生産の効率性に関する要

因がそれぞれ重視される。

ハ 住宅地域や商業地域の地域要因は、通常、「街路条件に係る要因」「交通接近条件に係る要因」「環境条件に係る要因」「行政的条件に係る要因」に区分することができる。

ニ ある種別の地域から他の種別の地域へと転換し、又は移行しつつある地域については、予測の原則に基づき、転換又は移行の程度を問わず、転換後又は移行後の種別の地域要因をより重視する必要がある。

ホ 農地地域の地域要因は、農業生産性に関する要因であり、通常、「農作物の収穫高に影響を与える要因（気象や土壌の状態等）」と「農業生産活動に要する費用に影響を与える要因（集落や市場との位置関係等）」に区分される。

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

〔問題 15〕 地域要因に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

イ 住宅地域の地域要因のうち、「街路の幅員」は、広ければ広いほど増価要因としてとらえる必要がある。

ロ 商業地域の地域要因のうち、「容積率」は、建物の高度利用可能性を左右する重要な地域要因だが、業務高度商業地域の場合、建物の高度利用を前提としないことが多いため、他の商業地域に比べ価格に与える影響は小さい。

ハ 「都心との距離及び交通施設の状態」「商業施設の配置の状態」「住宅、生垣、街路修景等の街並みの状態」「眺望、景観等の自然的環境の良否」はいずれも住宅地域の地域要因だが、地域をより細分化してとらえると、これらのうち重視すべき要因がそれぞれ異なる場合がある。

ニ 商業地域における「繁華性の程度及び盛衰の動向」は、収益性を左右する重要な地域要因であり、取引事例比較法における地域要因の比較や収益還元法における還元利回りの査定等に適切に反映させる必要がある。

ホ 「土地利用に関する計画及び規制」のうち、都市計画法上の用途制限や地区計画の内容、建築基準法上の総合設計制度の内容は、住宅地域だけでなく、商業地域及び工業地域においても土地利用に関する重要な地域要因としてとらえる必要がある。

- (1) イとニ
- (2) ハとニ

- (3) ロとハとニ
- (4) ロとニとホ
- (5) ロとハとニとホ

〔問題16〕 個別的要因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 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。
- ロ 個別的要因には、「土地」に関する個別的要因、「建物」に関する個別的要因だけでなく、「建物及びその敷地」に関する個別的要因もある。
- ハ 地域要因と同様、土地の個別的要因も当該土地の種別ごとに重視される要因が異なり、住宅地では主に居住の快適性及び利便性、商業地では主に収益性、工業地では主に費用の経済性及び生産の効率性に関する個別的要因がそれぞれ重視される。
- ニ 住宅地及び商業地の鑑定評価に当たって、「接面街路との高低差」「接面街路の方位」「接面街路の幅員」は、いずれも個別的要因として把握しなければならない。
- ホ 鑑定評価においては、価格時点における価格を求めるため、「建物の建築の年次」は個別的要因に該当しない。

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

〔問題17〕 土地の個別的要因に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 住宅地の個別的要因については、通常、居住用建物の敷地としての効用を前提に把握する必要がある、「形状が不整形であること」「地積が大きいこと」「地盤が軟弱であること」「接面街路が狭小であること」は、いずれも建物の配置や建築費の多寡、土地の有効利用度等を劣らせ、価格形成に負の影響を与える個別的要因としてとらえられる。
- (2) 対象不動産が文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれている場合、同法に基づく発掘調査、現状を変更することとなるような行為の停止又は禁止、設計変更に伴う費用負担、土地利用上の制約等により、価格形成に重大な負の影響を与えることがあるが、現実の利用状況等によっては価格形成に影響を与えないこともある。
- (3) 土壤汚染が存する場合には、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他の措置に要する費用の発生や土地利用上の制約により、価格形成に重大な負の影響を与えることがあるが、かつて土壤汚染が存していたものの、価格時点においては当該汚染が除去されている場合には、当該汚染が存していた過去の事実は価格形成に何ら影響を与えないものと判断してよい。

- (4) 土壤汚染の存在が明らかになっている土地について、「汚染の除去等の措置がなされるものとして」と想定上の条件を設定して鑑定評価を行ってはならない。
- (5) 土壤汚染の有無及びその状態の把握に当たっては、土壤汚染対策法の規定による有害物質使用特定施設に係る工場等の敷地を含むか否か、要措置区域の指定若しくは形質変更時要届出区域の指定がなされている土地を含むか否か等に留意する必要があるが、土壤汚染対策法以外の法令等の規定については特に考慮しなくてよい。

〔問題18〕 建物の個別的要因に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 「設計、設備等の機能性」の把握・分析に当たっては、屋根、外壁、床、内装、電気設備、給排水設備、衛生設備等に関する破損・老朽化等の状況及び保全の状態について特に留意する必要がある。
- ロ 「建物の耐震性」の把握・分析に当たっては、建築基準法に基づく耐震基準との関係について特に留意する必要があるが、1981年の建築基準法施行令改正以降のいわゆる新耐震基準に基づくものか、それ以前の基準に基づくかによって耐震性に大きな差が生じることが多い。
- ハ 「有害な物質の使用の有無及びその状態」により、対策工事等の要否や当該工事に係る費用が決まる等、対象不動産の価格形成に重大な負の影響を与えることがあるので、建設資材としてのアスベストの使用の有無及び飛散防止等の措置の実施状況並びにポリ塩化ビフェニル（PCB）の使用状況及び保管状況に特に留意する必要がある。
- ニ 建物が一部増築されている場合、既存部分と増築部分のうち床面積の大きい方の建築年月日をもって当該建物の「建築の年次」とし、価格時点までの経過年数を計算しなければならない。
- ホ 「建物とその環境との適合の状態」が劣っている場合、対象不動産（建物及びその敷地）の最有効使用は、「建物の用途を転換（又は構造を改造）すること」か「建物を取り壊すこと」のいずれかとなる。

- (1) イとロ
(2) ロとハ
(3) イとロとハ
(4) ロとハとホ
(5) すべて正しい

〔問題19〕 賃貸用不動産の個別的要因に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 賃貸用不動産に固有の個別的要因とは、不動産の収益性に影響を与える「賃貸経営管理の良否」に関する要因であり、その主なもののひとつとして「貸主の状況及び賃貸借契約の内容」

がある。

- (2) 借主の財務状況が悪い場合であっても、過去において賃料滞納等の経歴がないときは、個別的要因として考慮すべきではない。
- (3) 賃貸用事務所ビルの全フロアを単独のテナントが賃借している場合、収益が安定するため、収益価格を引き上げる要因として認識すべきである。
- (4) 賃貸用不動産の収益価格は実際実質賃料に基づいて求めるのが原則であるから、現行賃料の割高なテナントが多い場合であっても、収益価格の試算に際して賃料の減額改定等を想定してはならない。
- (5) 「修繕計画や管理計画の良否並びにその実施の状態」は、賃貸用不動産について収益還元法を適用する際に、毎期の総費用の査定等に反映させるべきである。

〔問題20〕 個別的要因の分析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 対象不動産は住宅地域内の更地であり、北側が幅員6mの市道、東側が幅員2mの私道にそれぞれ面しているが、東側私道は建築基準法42条2項道路に該当し、敷地後退（セットバック）を要するものだったので、角地としての効用は認めなかった。
- ロ 対象不動産は私道付きの宅地であり、当該私道は建築基準法42条1項5号道路に指定されているが、周辺の私道付き宅地の取引事例等を分析したところ、私道部分にも一定の経済価値が考慮されていることが判明したので、対象不動産についても当該私道部分を価値なしとせず、一定の経済価値を考慮した。
- ハ 対象不動産は郊外路線商業地域内の更地だが、その一部が都市計画道路の区域に含まれていることから、当該計画道路区域に含まれている部分については価値なしと判断した。
- ニ 対象不動産である土地の上空には、電力会社による高压架空電線が走っているが、地役権や区分地上権等の所有権を制限する権利の登記がなかったので、利用制限の面からは特に減価はないものと判断した。
- ホ 対象不動産は工業地域内の更地だが、従前はガソリンスタンドとして使用されていたため、地中にはガソリントankや従前建物の基礎杭が残ったままとなっている。今後、工場の建設に際しては当該地下埋設物等を完全に撤去することが必要であることから、当該地下埋設物等に係る減価については、これらの撤去等に要する費用を基に査定した。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 誤っているものはない

不動産鑑定士試験

アクセスα一鑑定理論〔論文〕第1回 解答

問 題

不動産の価格を形成する要因について次の問に答えなさい。

- (1) 不動産の価格を形成する要因とは何か、簡潔に述べなさい。
- (2) 一般的要因の定義を述べなさい。また、一般的要因のうち、経済的要因と行政的要因の具体例を2つずつ挙げなさい。
- (3) 地域要因の定義を述べなさい。また、住宅地域と商業地域でそれぞれどのような地域要因が重視されるか簡潔に述べなさい。
- (4) 個別的要因の定義を述べなさい。また、以下に挙げる個別的要因と住宅地の土地価格との関連性を簡潔に述べなさい。
 - ① 地勢、地質、地盤等
 - ② 土壌汚染の有無及びその状態
 - ③ 接面街路の方位
 - ④ 接面街路の幅員

【解 説】

① 出題分野

本問は、「基準」総論第3章（価格形成要因）からの出題である。

学習に当たっては、まず価格形成要因の意義・各要因の定義及び具体例をきちんとおさえることが大切だが、近年、具体的な要因についてかなり踏み込んだ問題が頻繁に出題されているので、学習進度に応じ、各要因分析の評価上の意義（価格への影響を分析→最有効使用を判定→各評価手法に要因分析結果を反映）を整理しておくこと。

② 答案構成

小問(1)

価格形成要因の意義を「基準」に即して確実に述べること。

小問(2)

一般的要因の定義と具体例を「基準」に即して確実に述べること。

一般的要因には自然的・社会的・経済的・行政的要因の4分類があるが、試験対策としては本問の経済的要因と行政的要因が要注意である。

小問(3)

地域要因の定義は「基準」に即して確実に述べること。

地域の種別と地域要因との関係については、地域の種別によって「市場参加者が不動産に期待する効用」が異なるため、重視すべき要因も異なるという点を、具体例とともに述べるとよい。

地域の種別	市場参加者が不動産に期待する効用	重視すべき地域要因の具体例
住宅地域	居住の快適性 生活の利便性	・都心との距離及び交通施設の状態 ・公共施設、公益的施設等の配置の状態 ・住宅、生垣、街路修景等の街並みの状態 ・眺望、景観等の自然的環境の良否
商業地域	収益性	・商業施設又は業務施設の種類、規模、集積度等の状態 ・商業背後地及び顧客の質と量 ・繁華性の程度及び盛衰の動向
工業地域	生産の効率性 費用の経済性	・幹線道路、鉄道、港湾、空港等の輸送施設の整備の状況 ・労働力確保の難易 ・製品販売市場及び原材料仕入市場との位置関係

小問(4)

個別的要因の定義は「基準」に即して確実に述べること。

住宅地の個別的要因と価格との関係については、小問(3)の地域要因と同様、主に「快適性」「利便性」の観点から説明すればよいが、解答例のように、「共同住宅地の場合」「高級住宅地の場合」と細分して説明できれば、より厚みのある解答となる。

【採点基準】

小問(1)

価格形成要因の意義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5 点

小問(2)

一般的要因の定義と分類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 点

経済的要因・行政的要因の具体例・・・・・・・・・・・・・・・・ 4 点

小問(3)

地域要因の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 点

住宅地域と商業地域の地域要因・・・・・・・・・・・・・・・・ 7 点

小問(4)

個別的要因の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 点

住宅地の個別的要因と価格との関連性・・・・・・・・・・・・ 2 点

地勢、地質等と住宅地価格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4 点

土壌汚染と住宅地価格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4 点

接面街路の方位と住宅地価格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4 点

接面街路の幅員と住宅地価格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6 点

裁量点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5 点

計 50 点

【解答例】

小問(1)

不動産の価格を形成する要因（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。

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。

価格形成要因の意義
「基準」総論第3章

小問(2)

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。それは、自然的要因、社会的要因、経済的要因及び行政的要因に大別される。

経済的要因及び行政的要因の具体例は以下のとおり。

経済的要因：貯蓄、消費、投資及び国際収支の状態、物価、賃金、雇用及び企業活動の状態

行政的要因：土地利用に関する計画及び規制の状態、不動産に関する税制の状態

一般的要因の定義
と分類
「基準」総論第3章

経済的要因・行政的要因の具体例
「基準」総論第3章

小問(3)

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。

住宅地域は、居住の用に供される建物等の敷地の用に供されることが合理的と判断される地域であり、主に居住の快適性や利便性に影響を与える要因（公共施設、公益的施設等の配置の状態、住宅、生垣、街路修景等の街並みの状態、眺望、景観等の自然的環境の良否等）が重視される。一方、商業地域は、商業活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることが合理的と判断される地域であり、主に収益性に影響を与える要因（商業施設又は業務施設の種類、規模、集積度等の状態、商業背後地及び顧客の質と量、繁華性の程度及び盛衰の動向等）が重視される。

地域要因の定義
「基準」総論第3章

住宅地域と商業地域の地域要因
「基準」総論第2章、第3章

小問(4)

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。

土地の個別的要因は、当該土地の属する用途の地域における標準的な土地の価格水準と比較して、個別的な差異を生じさせる要因である。住宅地とは住宅地域のう

個別的要因の定義
「基準」総論第3章

住宅地の個別的要因
と価格との関連性

ちにある土地であり、上記(3)のとおり主に居住の快適性や利便性に影響を与える要因が重視されるため、設問の各個別的要因は、通常、住宅地価格に以下のような影響を与える。

① 地勢、地質、地盤等

標準的な土地と比較して、地勢が劣る（例えば窪地に該当する）場合は居住の快適性が劣り、また地盤が軟弱である場合には建築に際して過大な基礎工事費を要すること等から、それぞれ価格にマイナスの影響を与える。特に、大規模共同住宅等を建築するには強固な地盤が必要なため、埋立地など地盤が軟弱な場合には支持基盤まで基礎杭を打設する必要があること等から、大きなマイナス要因となり得る。

地勢、地質等と住宅地価格

② 土壤汚染の有無及びその状態

土壤汚染の存しない標準的な土地と比較して、土壤汚染が存する場合、土壤汚染対策法の規定等による当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他の措置に要する費用の発生や土地利用上の制約、さらに当該措置後においても心理的嫌悪感が発生すること等により、通常、価格に大きなマイナスの影響を与える。

土壤汚染と住宅地価格
「留意事項」総論第3章

③ 接面街路の方位

戸建住宅地の場合、東方接面を基準とすると、通常、南方接面は日照条件がよいため快適性が高く、価格にプラスの影響を与え、逆に北方接面は価格にマイナスの影響を与える。ただし画地規模の大きな共同住宅地の場合、北方接面であっても建物の配置等の工夫により日照を確保しやすいため、戸建住宅地ほど価格に作用しないことが多い。

接面街路の方位と住宅地価格

④ 接面街路の幅員

戸建住宅地の場合、接面街路が広幅員だと、通常、日照、通風、街路修景等が優れ、自動車通行もしやすくなる等、快適性、利便性が高まり、価格にプラスの影響を与える。ただし、街路幅員が極端に広くなると、自動車通行による騒音、振動、排気ガスや交通事故の危険性等によって快適性が阻害され、マイナス要因となり、特に閑静な住環境が好まれる高級住宅地等にあつては大きなマイナス要因となり得る。なお、画地規模の大きな共同住宅地の場合、建物の構造上、街路幅員が広いことによる騒音、振動等のマイナス面の作用の程度は比較的小さいが、街路幅員が狭いと、斜線制限や基準容積率の制限等によって、利用効率が阻害されるため大きなマイナス要因となり得る。また、街路幅員が狭く、建築資材、重機の搬入の困難性等によって建築費が嵩む場合、さらに大きなマイナス要因となり得る。

接面街路の幅員と住宅地価格

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5章を中心に出題