

不動産鑑定士試験

アセスメント - 鑑定理論〔論文〕

第1回

(制限時間60分, 満点50点)

問題

不動産の種別及び類型に関する以下の問に答えなさい。

- (1) 不動産の種別及び類型の定義を述べなさい。
- (2) 不動産鑑定評価基準は「不動産の種別及び類型が不動産の経済価値を本質的に決定づける」と規定しているが、その理由を説明しなさい。
- (3) 住宅地の価格を求めるに当たって、商業地や工業地の取引事例を採用することが不適當である理由を説明しなさい。解答に際しては、それぞれの土地に係る市場参加者が重視する価格形成要因について触れること。

不動産鑑定士試験

アクセス α - 鑑定理論〔論文〕第1回 解答

問 題

不動産の種別及び類型に関する以下の問に答えなさい。

- (1) 不動産の種別及び類型の定義を述べなさい。
- (2) 不動産鑑定評価基準は「不動産の種別及び類型が不動産の経済価値を本質的に決定づける」と規定しているが、その理由を説明しなさい。
- (3) 住宅地の価格を求めるに当たって、商業地や工業地の取引事例を採用することが不適当である理由を説明しなさい。解答に際しては、それぞれの土地に係る市場参加者が重視する価格形成要因について触れること。

【解説】

① 出題分野

本問は、「基準」総論第2章（種別・類型）からの出題である。

本問のテーマである「種別・類型を分類することの意義」は重要論点なので、きちんと理解しておいてほしい。

② 答案構成

小問(1)

種類の意義と、種別及び類型の各定義を「基準」に即して確実に述べること。

小問(2)

「基準」総論第1章からの引用がポイントとなる。「種別」が経済価値を決定づける理由については「不動産の地域性」を、「類型」が経済価値を決定づける理由については「利用による有用性発揮」「権利の対価」をそれぞれ引用して説明すること。

さらに、解答例のように「不動産のあり方」の観点からも説明すると、厚みのある解答となつてよい。

小問(3)

近年の本試験でもよく問われる重要論点である。

種別（又は類型）ごとに「市場参加者が不動産に期待する効用（重視する要因）」が異なるという点について、下表にある具体例等を挙げながら説明し、同一尺度での要因比較等が困難であることから、異なる種別の取引事例を採用することは不適當であるという結論で締めくくるとよい。

土地の種別	市場参加者が不動産に期待する効用	重視すべき要因の具体例（地域要因）
住宅地	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	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	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

【採点基準】

小問(1)

種類の意義	3 点
種別の定義	2 点
類型の定義	2 点

小問(2)

種別・類型の分析の意義	2 点
種別が経済価値を決定づける理由	6 点
類型が経済価値を決定づける理由	6 点
不動産のあり方と種類との関係	4 点

小問(3)

価格形成要因の定義	2 点
住宅地等の定義	3 点
各種別で重視される要因	12 点
結論	3 点
裁量点	5 点

計 50 点

【解答例】

小問(1)

不動産の鑑定評価においては、不動産の地域性並びに有形的利用及び権利関係の態様に応じた分析を行う必要があり、その地域の特性等に基づく不動産の種類ごとに検討することが重要である。

種類の意義

「基準」総論第2章

不動産の種類とは、不動産の種別及び類型の二面から成る複合的な不動産の概念を示すものである。

種別の定義

「基準」総論第2章

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い、地域の種別と土地の種別に分けられる。

類型の定義

「基準」総論第2章

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い、宅地の類型と建物及びその敷地の類型に分けられる。

小問(2)

不動産の種別及び類型が不動産の経済価値を本質的に決定づけるものであるから、この両面の分析をまって初めて精度の高い不動産の鑑定評価が可能となるものである。

種別・類型の分析

の意義

「基準」総論第2章

1. 不動産の種別と経済価値

不動産は、他の不動産とともに、用途的に同質性を有する一定の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）。

種別が経済価値を

決定づける理由

「基準」総論第1章

この不動産の属する用途的地域は、他の用途的地域との相互関係を通じてその社会的及び経済的位置を占め、個々の不動産は、地域内の他の不動産との関係を通じてその社会的及び経済的有用性を発揮する。すなわち、不動産が属する用途的地域ごとに価格水準が形成され、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。

したがって、不動産の種別（用途）は、不動産の経済価値を本質的に決定づけるということができる。

2. 不動産の類型と経済価値

不動産は、土地の持つ諸特性（自然的特性及び人文的特性）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、土地のみ、建物及びその敷地等として利用され、その社会的及び経済的有用性を発揮するものである。

類型が経済価値を

決定づける理由

「基準」総論第1章

また、不動産の価格（又は賃料）は、その不動産に関する所有権、賃借権等の権利の対価又は経済的利益の対価であり、また、二つ以上の権利利益が同一の不動産の上に存する場合には、それぞれの権利利益について、その価格（又は賃料）

が形成され得る。

したがって、不動産の種類（有形的利用・権利関係の態様）は、不動産の経済価値を本質的に決定づけるということができる。

3. 不動産のあり方と不動産の種類

土地を我々人間が各般の目的のためにどのように利用しているかという土地と人間との関係は、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。この場合における「構成」とは不動産の有形的利用及び権利関係の態様（類型）を、「貢献」とは不動産の用途（種別）をそれぞれ意味する。この不動産のあり方は、自然的、社会的、経済的及び行政的な要因の相互作用によって決定されるとともに経済価値の本質を決定づけていることから、不動産のあり方をいわば定性的に分類した概念である種別及び類型が、不動産の経済価値を本質的に決定づけるということができる。

不動産のあり方と
種類との関係
「基準」総論第 1 章

小問 (3)

不動産の価格形成要因とは、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。

価格形成要因の定義
「基準」総論第 3 章

設問の住宅地、商業地及び工業地とは、それぞれ居住、商業活動、工業生産活動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内の土地をいう。

住宅地等の定義
「基準」総論第 2 章

不動産の鑑定評価に当たっては、価格形成要因を市場参加者の観点から明確に把握・分析する必要があるが、市場参加者（需要者）が不動産に期待する効用は、通常、不動産の種別ごとに異なるため、重視される価格形成要因も不動産の種別ごとに異なることとなる。

すなわち、住宅地では主たる需要者は自己居住目的のエンドユーザーやエンドユーザーへの販売を行う不動産業者等であるため、「公共・公益的施設の配置の状況（地域要因）」や「日照、通風（個別的要因）」などの快適性・利便性に関する要因が、商業地では主たる需要者は店舗経営者や賃料収入目的の投資家等であるため、「繁華性の程度（地域要因）」や「顧客の流動の状況との適合性（個別的要因）」などの収益性に関する要因が、工業地では主たる需要者は製造業、流通業務等を行う法人等であるため「輸送施設の整備の状況（地域要因）」や「用排水等の供給・処理施設の整備の必要性（個別的要因）」などの生産の効率性・費用の経済性に関する要因が、それぞれ重視される。

各種別で重視される要因
「基準」総論第 3 章

この結果、例えば、「接面街路が南向きで日照が優れる」という要因は、住宅地に対しては快適性が高まりプラス要因として作用するが、商業地や工業地に対しては

さほど影響を与えないことが多い。

このように、不動産の種別及び類型が異なると、需要者や重視される価格形成要因が異なるため、設問のように住宅地の価格を求めるに当たって商業地や工業地といった異種別の取引事例を採用することは不適當である。取引事例は、地域要因の比較及び個別的要因の比較が可能な、同種別かつ同類型の取引事例を採用する必要がある。

結論

「基準」総論第 7 章

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 章を中心とした問題