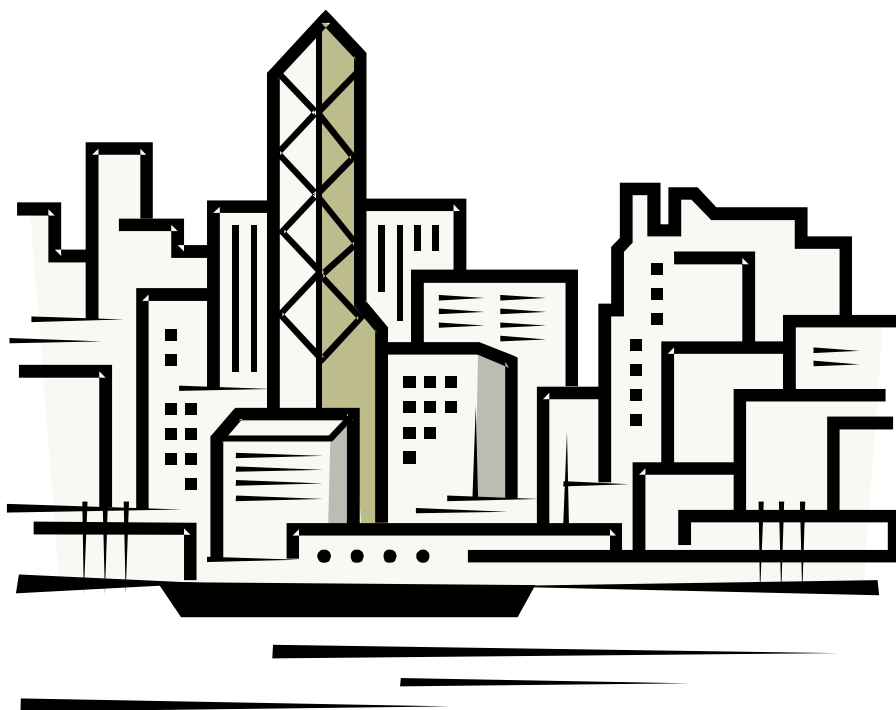


2017 年合格目標

不動産鑑定士 鑑定理論

体験講義用
入門テキスト



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、この試験の合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
平成２４年度：受験者数 ２,００３名 → 合格者数 ６１６名（合格率３０．８％） 平成２５年度：受験者数 １,８２７名 → 合格者数 ５３２名（合格率２９．１％） 平成２６年度：受験者数 １,５２７名 → 合格者数 ４６１名（合格率３０．２％）					

・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問 (問１・２)	１００点	１問につきＢ４（２５行） ×２枚
	午後	経済学	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問 (問１・２)	１００点	１問につきＢ４（３５行） ×１枚
	午後	鑑定理論 (論述問題)	２問 (問１・２)	１００点	１問につきＢ４（２５行） ×２枚
３日目	午前		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)	１問	１００点	Ｂ４（３０行）×８枚
平成２４年度：受験者数 ９１０名 → 合格者数 １０４名（合格率１１．４％） 平成２５年度：受験者数 ８１２名 → 合格者数 ９８名（合格率１２．１％） 平成２６年度：受験者数 ７４５名 → 合格者数 ８４名（合格率１１．３％）					

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. 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	10
2. 総論第 2 章「不動産の種別及び類型」について	12
3. 総論第 3 章「不動産の価格を形成する要因」について	15
4. 総論第 4 章「不動産の価格に関する諸原則」について	18
5. 総論第 5 章「鑑定評価の基本的事項」について	19
6. 総論第 6 章「地域分析及び個別分析」について	22
7. 総論第 7 章「鑑定評価の方式」について	25
8. 総論第 8 章「鑑定評価の手順」について	34
9. 総論第 9 章「鑑定評価報告書」について	36
10. 各論について	38

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	40
2. 論文式試験における鑑定理論の問題（論述問題）	45
3. 論文式試験における鑑定理論の問題（演習問題）	48

* 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章の種別・類型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問当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、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する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、

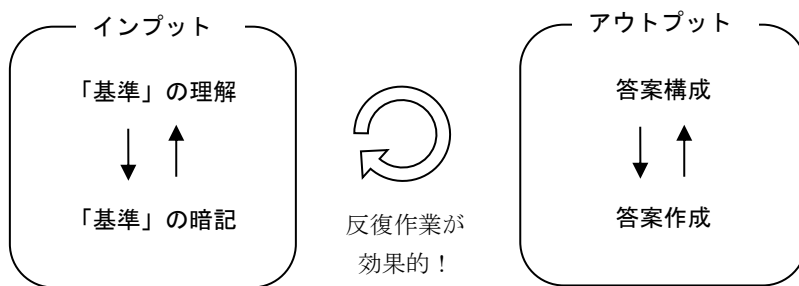
② 「基準」「留意事項」に記載された定義概念等、重要なフレーズを暗記する

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ってしまいますが、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。



(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時間しかないので、相当のスピードがないと時間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。

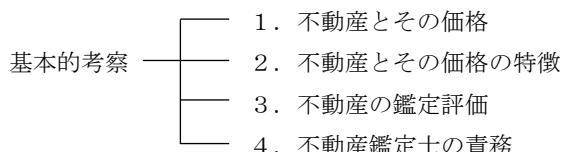
演習問題対策に当たっては、まず演習講義（演習テキスト）を通じ、各手法の基本論点と解答の流れを理解することに努め、あとはひたすら実際の本試験レベルの問題に慣れることです。平成18年度、21年度、24年度、25年度の本試験問題は比較的簡単な内容なので、まず、これらを2時間で完璧に解答できるようになるまで何度も繰り返し解いてください。次のステップとして、他の年度の問題もすべて解き、攻略する必要がありますが、こちらは、ボリュームがあり2時間での解答は困難なので、2時間30分くらいの目標で臨んでください。演習問題は、基本問題を繰り返すことにより、演習問題独特の記述の流れや、記述時間を短縮するコツが分かるので、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。

（注）平成28年度の試験から、短答式・論文式ともに試験問題の見直し（簡易化）が行われる予定です。

不動産鑑定評価基準の内容

1 総論第1章「鑑定評価の基本的考察」について

総論第1章は、「基準」の中で最も上位に位置する基礎的な理論等を提供するものであり、「基準」の他のすべての章に影響する重要な用語や概念について規定しています。やや抽象的な表現もありますが、鑑定理論を学ぶ上で非常に重要な位置を占めるので、基本講義では以下の4項について要点をきちんと整理していきましょう。



1. 不動産とその価格

「不動産のあり方」、「不動産の価格を生み出す三要素」、「価格形成要因」といった基本概念と不動産の価格との関係等について学びます。

「不動産のあり方」とは、不動産がどのように「構成」され、どのように「貢献」しているかを表しており、この不動産のあり方によって、不動産の経済価値が左右されます。

「不動産の価格を生み出す三要素」とは、①その不動産に対して我々が認める「効用」、②その不動産の「相対的稀少性」、③その不動産に対する「有効需要」の三者のことであり、この三者の相関結合によって、不動産には経済価値が生じます。

また、この三者は、その不動産に係る様々な「価格形成要因」の影響を受けることから、鑑定評価に当たっては、対象不動産に係る価格形成要因を把握し、分析する必要があります。

2. 不動産とその価格の特徴

一般の財と異なる不動産の特徴と、不動産の価格の特徴についてそれぞれ学びます。

不動産の特徴のうち、「不動産の地域性」とは、「不動産は他の不動産ともにある一定の地域を形成し、地域内の不動産は、その地域の影響の下に経済価値を発揮する」というものであり、この特徴により、鑑定評価に当たっては、対象不動産の属する地域について分析する必要があります。

不動産の価格の特徴には、「価格と賃料」、「複数の権利の併存」「価格の変化」「現実の取引価格」の4つがあります。基本講義では、これらの特徴の意義をきちんと理解しましょう

「基準」を覚えよう！[価格の特徴①]

不動産の経済価値は、一般に、交換の対価である価格として表示されるとともに、その用益の対価である賃料として表示される。そして、こ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。

(総論第1章より)

3. 不動産の鑑定評価

不動産鑑定士による鑑定評価の本質について学びます。

「基準」を覚えよう！[鑑定評価の定義]

- ・不動産の鑑定評価は、その不動産の経済価値を判定し、これを貨幣額をもって表示することである。
- ・不動産の鑑定評価とは、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる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、不動産鑑定士が的確に把握する作業である。
- ・不動産の鑑定評価とは、不動産の価格に関する専門家の判断であり、意見である。

(総論第1章より)

4. 不動産鑑定士の責務

土地基本法や不動産の鑑定評価に関する法律の規定等を踏まえ、不動産鑑定士に求められる責務について学びます。

「基準」を覚えよう！[鑑定士の責務]

- (1) 高度な知識と豊富な経験と的確な判断力とが有機的に統一されて、初めての的確な鑑定評価が可能となるのであるから、不断の勉強と研鑽とによってこれを体得し、鑑定評価の進歩改善に努力すること。
- (2) 依頼者に対して鑑定評価の結果を分かり易く誠実に説明を行い得るようにするとともに、社会一般に対して、実践活動をもって、不動産の鑑定評価及びその制度に関する理解を深めることにより、不動産の鑑定評価に対する信頼を高めるよう努めること。
- (3) 不動産の鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公平妥当な態度を保持すること。
- (4) 不動産の鑑定評価に当たっては、専門職業家としての注意を払わなければならないこと。
- (5) 自己の能力の限度を超えていると思われる不動産の鑑定評価を引き受け、又は縁故若しくは特別の利害関係を有する場合等、公平な鑑定評価を害する恐れのあるときは、原則として不動産の鑑定評価を引き受けてはならないこと。

(総論第1章より)

2 総論第2章「不動産の種別及び類型」について

総論第2章では、不動産の分類概念である「種別」と「類型」について学びます。不動産の経済価値は、その不動産の種別及び類型によって本質的に決定づけられるため、鑑定評価に当たっては、対象不動産の「種別」と「類型」を明らかにし、この種別及び類型に即した分析や評価を行わなければならない。

「基準」を覚えよう！〔種別及び類型の意義〕

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り、この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。

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、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。

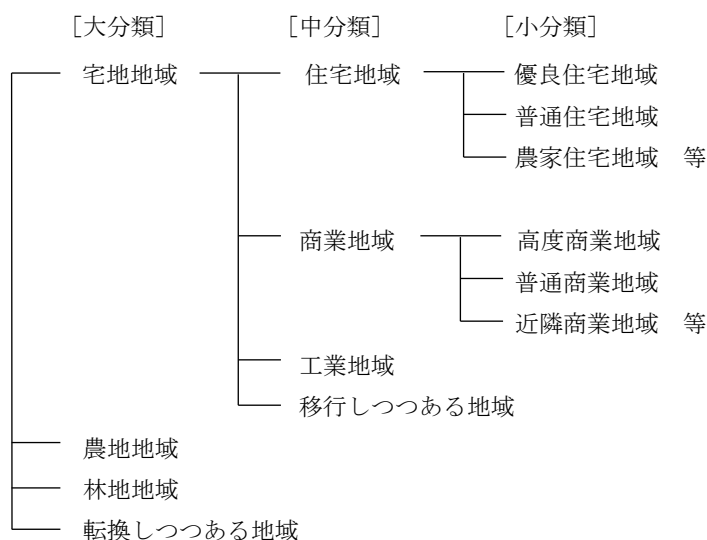
(総論第2章より)

1. 不動産の種別

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概念であり、その不動産の属する「地域」の合理的な用途に応じて、不動産鑑定士によって判定されます。

なお、種別は、極力細分された用途をもって判定することが望ましいものとされています。

(1) 地域の種別



「基準」を覚えよう！〔宅地地域の定義〕

宅地地域とは、居住、商業活動、工業生産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い、住宅地域、商業地域、工業地域等に細分される。

(総論第2章より)

(2) 土地の種別

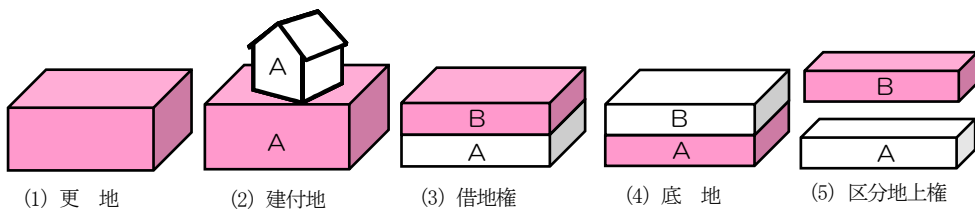
土地の種別は、その土地の属する地域の種別に従うものとされています。したがって、住宅地域に存する土地は「住宅地」、工業地域に存する土地は「工業地」となります。

2. 不動産の種類

不動産の種類とは、不動産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概念であり、「宅地の類型」と「建物及びその敷地の類型」があります。

(1) 宅地の類型

宅地の類型は、更地、建付地、借地権、底地、区分地上権等に分けられます。これらを図示すると次のとおりです。



「基準」を覚えよう！〔宅地の各類型の定義〕

・更地とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう。

・建付地とは、建物等の用に供されている敷地で建物等及びその敷地が同一の所有者に属している宅地をいう。

・借地権とは、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）をいう。

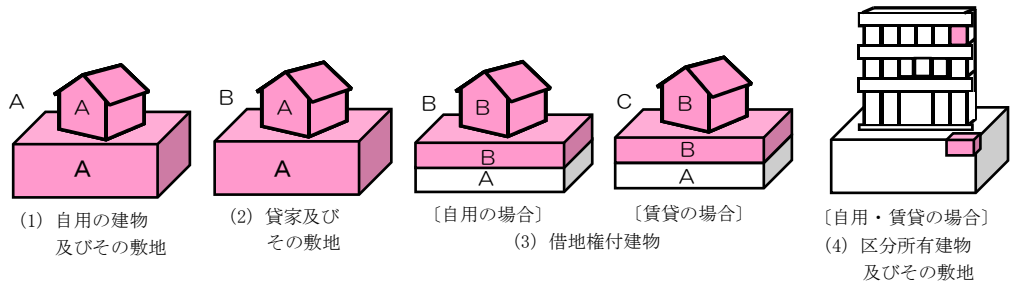
・底地とは、宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権をいう。

・区分地上権とは、工作物を所有するため、地下又は空間に上下の範囲を定めて設定された地上権をいう。

(総論第2章より)

(2) 建物及びその敷地の類型

建物及びその敷地の類型は、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ます。これらを図示すると次のとおりです。



「基準」を覚えよう [建物及びその敷地の各類型の定義]

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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並びに当該専有部分に係る同条第4項に規定する共用部分の共有持分及び同条第6項に規定する敷地利用権をいう。

(総論第2章より)

3 総論第3章「不動産の価格を形成する要因」について

総論第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のほか、具体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、最も広い視点から把握される価格形成要因であり、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挙げられています。

(1) 自然的要因

地質・地盤の状態や、地勢・気象の状態等が挙げられます。

(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挙げられます。

(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挙げられます。

(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挙げられます。

2. 地域要因

地域要因は、地域の特性を形成する価格形成要因であり、主として、それぞれの地域における街路条件、交通接近条件、環境条件及び行政的条件の観点から把握されるものです。

「基準」では、地域の種別（総論第2章）ごとに、主たる地域要因がそれぞれ例示されています。

すが、それは、地域の種別によって、市場参加者が不動産に対して期待する効用がそれぞれ異なるからです。住宅地域であれば、主に居住の「快適性」や「利便性」を左右する要因が、商業地域であれば、主に商業の「収益性」を左右する要因が、工業地域であれば、主に工業の「生産の効率性」や「費用の経済性」を左右する要因が、それぞれ重視されます。

(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（最寄り駅からの距離、最寄り駅の性格等）、街並みの状態、自然的環境の良否等が挙げられます。

(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、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、駐車施設の整備の状態等が挙げられます。

(3) 工業地域の地域要因

地域における幹線道路・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、関連産業との位置関係、動力資源及び用排水に関する費用等が挙げられます。

3. 個別的要因

個別的要因は、不動産の価格を個別的に形成する価格形成要因であり、「基準」では、「土地」「建物」「建物及びその敷地」に関する個別的要因について、それぞれ具体例が挙げられています。

(1) 土地

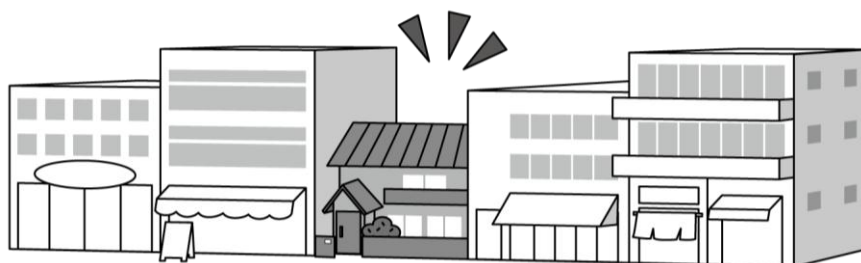
土地の個別的要因としては、その土地の①地勢・地質・地盤等、②間口・奥行・地積・形状等、③高低・角地その他の接面街路との関係、④接面街路の幅員・構造等の状態、⑤隣接不動産等周囲の状態、⑥供給・処理施設の有無、⑦埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態、⑧土壌汚染の有無及びその状態、⑨公法上及び私法上の規制・制約等が挙げられます。

なお、土地の個別的要因は、地域要因と同様、土地の種別によって重視される要因がそれぞれ異なることに留意する必要があります。

(2) 建物

各用途の建物に共通する個別的要因としては、①建築（新築・増改築又は移転）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・制約等が挙げられます。

このうち、「⑧建物とその環境との適合の状態」とは、その建物と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飲食店舗が建ち並んでいるのに、対象不動産である建物だけが一般住宅である場合には、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。



なお、建物の個別的要因については、建物の用途（住宅、事務所ビル、商業施設、物流施設等）ごとに重視される要因がそれぞれ異なることに留意する必要があります。

(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、「**建物等と敷地との適応の状態**」等についても、土地建物一体としての個別的要因として把握しなければなりません。例えば、高層事務所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低層事務所ビルである場合、土地の効用（高度利用が可能である点）が十分活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。



さらに、対象不動産が賃貸用不動産（貸家及びその敷地）である場合、賃貸借契約の内容、貸室の稼働状況、修繕費用等の負担区分等の「**賃貸経営管理の良否**」によって当該不動産の収益性が大きく左右されるため、これらも個別的要因として把握する必要があります。

4 総論第4章「不動産の価格に関する諸原則」について

総論第4章では、不動産の価格形成過程において認められる以下の11の原則について学習します。
鑑定評価に当たっては、これらの原則を十分認識し、各種の分析や評価を行わなければなりません。

特に重要な原則は「最有効使用の原則」ですので、この原則を中心に、各原則の定義や鑑定評価上の意義について理解しましょう。

- 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 収益遞増及び遞減の原則
- ⑦ 収益配分の原則
- ⑧ 寄与の原則
- ⑨ 適合の原則
- ⑩ 競争の原則
- ⑪ 予測の原則

「基準」を覚えよう！〔最有効使用の原則の定義〕

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みて、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。

(総論第4章より)

5 総論第5章「鑑定評価の基本的事項」について

総論第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、

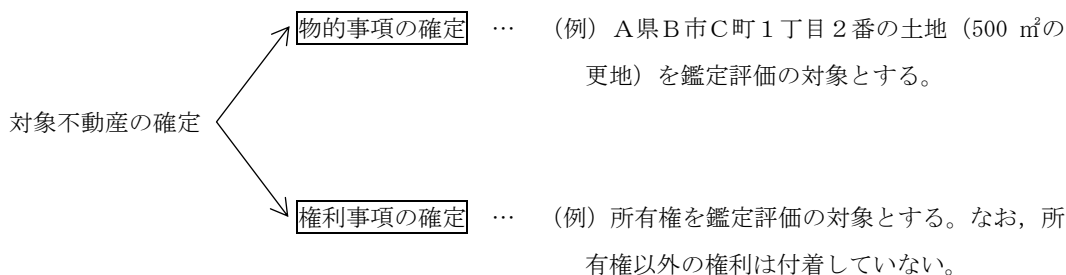
- ① 対象となる不動産はどれか？ [対象不動産]
- ② 求める価格は、いつ時点のものか？ [価格時点]
- ③ どのような市場条件での価格や賃料を求めるのか？ [価格又は賃料の種類]

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」とともに記述量があり、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はっ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ものです。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」と「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、不動産に係る多数の価格形成要因も変化しており、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、価格と異なり、ある一定の期間の利用を前提として、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賃借人より各支払時期に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、家賃や地代は1ヶ月単位で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（農地、林地等は通常1年）。

そして、賃料の価格時点は、この期間の初日（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り、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の確定

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、依頼者の依頼内容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のための鑑定評価等
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ており、併合・分割等による増・減価を考慮することから、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、正常価格の前提条件を満たさないことから、正常価格との乖離が生じる価格概念	不動産の証券化や、民事再生法に係る財産評定のための鑑定評価等
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鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより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となる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)

6 総論第6章「地域分析及び個別分析」について

総論第6章では、総論第3章の価格形成要因を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」の意義について学習します。

総論第4章の「最有効使用の原則」が述べているように、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ことから、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**」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各種の地域要因を把握・分析する必要がある、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。

(標準的使用の具体例)

- ・戸建住宅の敷地としての使用
- ・低層の倉庫の敷地としての使用
- ・中層の共同住宅の敷地としての使用
- ・高層の店舗兼事務所の敷地としての使用

2. 個別分析

地域分析を踏まえ、その地域内において対象不動産がどのような個別的要因を有しており、それらが対象不動産の価格形成にどのように影響しているかを把握・分析し、対象不動産の「**最有効使用**」を判定することを個別分析といいます。

「基準」を覚えよう！【個別分析の定義】

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。

(総論第6章より)

(1) 最有効使用の判定内容

「土地（更地等）」の最有効使用の判定とは、その土地の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む具体的用途を判定することであり、通常、「戸建住宅の敷地としての使用」「高層事務所ビルの敷地としての使用」等、その土地に見合った特定の建物について判定します。なぜなら、土地は、通常、単独で使用するよりも、建物と一体となって機能することによって、その効用を最大限発揮することができるからです。

一方、「建物及びその敷地（自用の建物及びその敷地等）」の最有効使用の判定とは、敷地部分の「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るか否かを判定することを意味し、通常、「**現況の建物利用を継続する**」「**現況の建物に対して用途変更、構造改造等を実施する**」「**現況の建物を取壊して更地化する**」のいずれかを判定します。現に建物が存していても、当該建物が著しく老朽化していたり、敷地との適応性や環境との適合性を著しく欠いている場合、建物を取壊すことが最有効使用と判定されることがあります。

対象不動産	最有効使用の判定内容	判定例
土地（更地）	当該土地の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む具体的用途（通常、特定の建物）を判定	・ 戸建住宅の敷地としての使用 ・ 低層倉庫の敷地としての使用 ・ 中層共同住宅の敷地としての使用 ・ 高層事務所ビルの敷地としての使用
建物及びその敷地	敷地部分の更地としての最有効使用を踏まえ、現況の建物の継続使用の適否を判定	・ 現況の建物利用を継続 ・ 現況の建物用途を変更 (事務所から共同住宅へ 等) ・ 現況の建物構造を改造 (平家建から2階建へ 等) ・ 現況の建物を取壊して更地化

(2) 最有効使用を判定する目的

対象不動産の最有効使用は、鑑定評価手法の具体的な適用方針(どの手法を適用するのか等)を定める際に必要となります。

さらに、各評価手法の適用に当たっても、

- ① 原価法における機能的、経済的減価の判定
- ② 取引事例比較法における事例選択、個別的要因の比較
- ③ 収益還元法(土地残余法)における建物想定

等、それぞれ活用されるものであり、鑑定評価における重要な判断・行為基準となるものです。

(3) 標準的使用と最有効使用との関係

個々の不動産の効用は、その不動産の属する地域の影響の下に発揮されるものであるため、対象不動産の最有効使用は、近隣地域の標準的使用と一致することが多いです。例えば、近隣地域が「戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域」であり、その標準的使用が「戸建住宅の敷地」である場合、対象不動産(更地)の最有効使用も「戸建住宅の敷地」と判定されることが多いです。

ただし、対象不動産が大規模な更地である場合、その最有効使用は「共同住宅の敷地」と判定されること等もあり、必ずしも最有効使用と標準的使用が一致するとは限りません。

「基準」を覚えよう！[最有効使用と標準的使用の関係]

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ので、個別分析に当たっては、特に近隣地域に存する不動産の標準的使用との相互関係を明らかにし判定することが必要であるが、対象不動産の位置、規模、環境等によっては、標準的使用の用途と異なる用途の可能性が考えられるので、こうした場合には、それぞれの用途に対応した個別的要因の分析を行った上で最有効使用を判定すること。

(総論第6章より)

3. 市場分析

市場分析とは、地域分析及び個別分析の各手順において、対象不動産に係る市場の範囲、主たる市場参加者の属性や行動基準、需給動向や対象不動産の市場競争力等を分析し、現実の市場の実態を把握することをいいます。

不動産の価格の形成において、市場参加者は主導的な役割を果たしていることから、地域分析及び個別分析を行って最有効使用を判定するためには、まず市場分析を行って、対象不動産について現実的に想定される市場参加者の属性や行動基準等を明らかにし、当該市場参加者の観点から各種の要因を把握し、分析する必要があります。