

## 鑑定理論（論文問題）

### <問題1 解答例>

#### 一 小問(1)について

- 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い、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。
- 2 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い、土地、建物等の区分に応じて分けられる。

#### 二 小問(2)について

- 1 建物の各用途に共通する個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。  
① 建築（新築、増改築等又は移転）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
- 2 設計、設備等の機能性については、各階の床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備の状況、空調設備の状況、エレベーターの状況、電気容量、自家発電設備・警備用機器の有無、省エネルギー対策の状況、建物利用における汎用性等に特に留意する必要がある。  
維持管理の状態については、屋根、外壁、床、内装、電気設備、給排水設備、衛生設備、防災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。

#### 三 小問(3)について

- 1 原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格（積算価格）を求める手法である。  
建物の再調達原価は、建設請負により、請負者が発注者に対して直ちに使用可能な状態で引き渡す通常の場合を想定し、発注者が請負者に対して支払う標準的な建設費に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求めるものとする。  
減価修正とは、減価の要因（物理的要因、機能的要因及び経済的要因）に基づき発生した減価額を対象不動産の再調達原価から控除することをいう。

- 2 設計、設備等の機能性については、建物の建設費に影響を与えるため、建物の再調達原価の査定において反映する。また、設計の不良、型式の旧式化、設備の不足及びその能率の低下等は、機能的要因に基づく減価として減価修正において反映する。
- 3 維持管理の状態については、建物の減価の度合いに影響を与えるため、特に物理的要因（不動産を使用することによって生ずる摩滅及び破損、時の経過又は自然的作用によって生ずる老朽化等）に基づく減価として減価修正において反映する。

#### 四 小問(4)について

- 1 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ことが必要であるが、市場参加者が取引等に際して着目するであろう個別的要因が、建物の用途毎に異なることに留意する必要がある。
- 2 事務所ビルについては、執務スペースの快適性、業務効率性に影響を与える専用部分の基本的性能、すなわち基準階床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備・空調設備・電気設備等の状況のほか、共用施設(例えば、リフレッシュコーナー等)の状態等にも留意する必要がある。特に、大規模な高層事務所ビルの場合は、就労人口が多くなるため、エレベーターの台数・配置、建物内に店舗等の区画が存する場合における面積・配置等にも留意する必要がある。
- 3 物流施設については、保管効率及び作業効率に影響を与える階数、各階の床面積、天井高、柱間隔、床荷重、空調設備、エレベーター等に留意する必要がある。特に、大規模で機能性が高い物流施設の場合は、保管機能のほか、梱包、仕分け、流通加工、配送等の機能を担うことから、これらの機能に応じた設備や、各階への乗入を可能とする自走式車路の有無や労働者の快適な労働環境や利便性に影響を与える共用施設の充実度等についても留意する必要がある。

以 上

## <問題2 解答例>

### 一 小問(1)について

- 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い、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。
- 2 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い、土地、建物等の区分に応じて分けられる。土地に関する個別的要因は、土地の価格について、当該土地の属する用途的地域における土地の価格の水準に比し、個別的な差異を生じさせる要因ということもできる。
- 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（汚染の除去等の措置）に要する費用の発生や土地利用上の制約により、価格形成に重大なマイナスの影響を与えることがある。

土壤汚染対策法に規定する土壤の特定有害物質による汚染に関して、同法に基づく手続に応じて次に掲げる事項に特に留意する必要がある。

- ① 対象不動産が、土壤汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設に係る工場若しくは事業場の敷地又はこれらの敷地であった履歴を有する土地を含むか否か。なお、これらの土地に該当しないものであっても、土壤汚染対策法に規定する土壤の特定有害物質による汚染が存する可能性があることに留意する必要がある。
- ② 対象不動産について、土壤汚染対策法の規定による土壤汚染状況調査を行う義務が発生している土地を含むか否か。
- ③ 対象不動産について、土壤汚染対策法の規定による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（要措置区域の指定がなされている土地を含む場合にあっては、講ずべき汚染の除去等の措置の内容を含む。）、又は過去においてこれらの指定若しくは改正前の土壤汚染対策法の規定による指定区域の指定の解除がなされた履歴がある土地を含むか否か。

なお、土壤汚染対策法に規定されていない有害物質についても、土壤を汚染し価格形成に重大な影響を与えている場合は、その影響を考慮すべきである。また、汚染の除去等の措置が行われた後でも、心理的嫌悪感等による価格形成への影響を考慮しなければならない場合があることに留意する。

### 二 小問(2)について

- 1 対象不動産に土壤汚染等の特定の価格形成要因が存することが判明している場合、原則

として汚染の分布状況、汚染の除去等の措置に要する費用等を他の専門家が行った調査結果等を活用して把握し鑑定評価を行うものとする。ただし、この場合でも条件設定に係る一定の要件を満たすときは、依頼者の同意を得て、汚染の除去等の措置がなされるものとする想定上の条件を設定し、又は調査範囲等条件を設定して鑑定評価を行うことができる。

2 土壤汚染の有無及びその状態など不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因が存する場合、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件（調査範囲等条件）を設定することができる。調査範囲等条件を設定して鑑定評価を行う場合は、当該条件を設定した土壤汚染等の特定の価格形成要因を除外して鑑定評価を行うことができる。

3 調査範囲等条件を設定することができるのは、例えば、不動産の売買契約等において、土壤汚染等の特定の価格形成要因に係る契約当事者間での取扱いが約定される場合など調査範囲等条件を設定しても鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合に限る。

### 三 小問(3)について

調査範囲等条件は、設定できる価格形成要因が、不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難なものに限定されている。一方、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件では特に限定されていない。

調査範囲等条件は、鑑定評価書の利用者によりリスク回避又はリスク判断が行えることが要件となるので、土壤汚染の除去等の「実現性」の要件は必要ない。一方、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件は、常に想定した内容が実現することを前提として鑑定評価を行う場合に設定されるので、「実現性」の要件が必要となる。

### 四 小問(4)について

価格形成に影響があるであろうといわれている事項について、例えば、電磁波の影響など一般的な社会通念や科学的知見に照らし原因や因果関係が明確でない場合又は不動産鑑定士の通常の調査において当該事項の存否の端緒（可能性）すら確認できない場合において、当該事項が対象不動産の価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるときには、価格形成要因から除外して鑑定評価を行うことができるものとする。

なお、これらはいくまで価格形成要因の事項に関する不動産鑑定士の判断に基づくものであって、価格への影響がない状態を想定する想定上の条件を設定する場合や調査範囲等条件を設定し、価格への影響を考慮外とする場合とは異なるものである。 以 上

### <問題3 解答例>

#### 一 小問(1)について

- 1 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。

地域分析に当たって特に重要な地域は、用途的観点から区分される地域(用途的地域)、すなわち近隣地域及びその類似地域と、近隣地域及びこれと相関関係にある類似地域を含むより広域的な地域、すなわち同一需給圏である。

- 2 近隣地域とは、対象不動産の属する用途的地域であって、より大きな規模と内容を持つ地域である都市あるいは農村等の内部にあって、居住、商業活動、工業生産活動等人の生活と活動とに関して、ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域をいい、対象不動産の価格の形成に関して直接に影響を与えるような特性を持つものである。

#### 二 小問(2)について

- 1 不動産の価格形成過程を追究し、分析することを本質とする不動産の鑑定評価においては、必要な指針として価格形成過程における基本的な法則性を具体的に現した不動産の価格に関する諸原則を活用すべきである。

- 2 一般に財の価格は、その価格を形成する要因の変化に伴って変動する。不動産の価格も多数の価格形成要因の相互因果関係の組合せの流れである変動の過程において形成されるものである。したがって、不動産の鑑定評価に当たっては、価格形成要因が常に変動の過程にあることを認識して、各要因間の相互因果関係を動的に把握すべきである。特に、不動産の最有効使用を判定するためには、この変動の過程を分析することが必要である(変動の原則)。

変動の原則は、地域分析及び個別分析を始め、鑑定評価手法の適用に当たって重要な指針となるものであり、予測の原則とともに不動産の価格の動向分析の基礎となるものである。

- 3 近隣地域は、その地域の特性を形成する地域要因の推移、動向の如何によって、変化していくものである。したがって、近隣地域の地域分析における地域要因の分析に当たっては、変動の原則及び予測の原則を活用して、近隣地域の地域要因についてその変化の過程における推移、動向を時系列的に分析するとともに、近隣地域の周辺他の地域の地域要因の推移、動向及びそれらの近隣地域への波及の程度等について分析することが必要である。

4 また、近隣地域の特性は、通常、その地域に属する不動産の一般的な標準的使用に具体的に現れるが、不動産の属する地域は固定的なものではなく、地域の特性を形成する地域要因も常に変動するものであることから、近隣地域の地域分析に当たっては、対象不動産に係る市場の特性の把握の結果を踏まえて地域要因及び標準的使用の現状のみならず、変動の原則及び予測の原則を活用して将来の動向をもあわせて分析し、標準的使用を動的に判定しなければならない。

### 三 小問(3)について

1 近隣地域は、客観的な地域区分として独立して存在するものではなく、対象不動産とその価格形成要因の分析の仕方によってその範囲が相対的に定まるものである。近隣地域の範囲の判定に当たっては、基本的な土地利用形態や土地利用上の利便性等に影響を及ぼす次に掲げるような事項に留意することが必要である。

#### ① 自然的状態に係るもの

##### ア 河川

川幅が広い河川等は、土地、建物等の連たん性及び地域の一体性を分断する可能性があることから、留意が必要となる。

##### イ 山岳及び丘陵

山岳及び丘陵は、河川と同様、土地、建物等の連たん性及び地域の一体性を分断するほか、日照、通風、乾湿等に影響を及ぼす場合があることから、留意が必要となる。

#### ② 人文的状态に係るもの

##### ア 行政区域

行政区域の違いによる道路、水道その他の公共施設及び学校その他の公益的施設の整備水準並びに公租公課等の負担の差異が土地利用上の利便性等に影響を及ぼすことから、留意が必要となる。

##### イ 公法上の規制等

都市計画法等による土地利用の規制内容が土地利用形態に影響を及ぼすことから、留意が必要となる。

2 鑑定評価報告書における鑑定評価額の決定の理由の要旨の箇所には、地域分析に係る事項として対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じ、近隣地域の範囲及び状況について記載しなければならない。

以上

**<問題4 解答例>**

## 一 小問(1)について

- 1 継続賃料とは、不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料をいう。
- 2 継続中の建物及びその敷地の普通借家契約に基づく実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価額は、宅地の継続賃料を求める場合の鑑定評価に準じて、差額配分法による賃料、利回り法による賃料、スライド法による賃料及び比準賃料を関連づけて決定するものとする。

## 二 小問(2)①について

- 1 差額配分法は、対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料と実際実質賃料又は実際支払賃料との間に発生している差額について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち賃貸人等に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実質賃料又は実際支払賃料に加減して試算賃料を求める手法である。
- 2 賃貸人等に帰属する部分については、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、一般的要因の分析及び地域要因の分析により差額発生の原因を広域的に分析し、さらに対象不動産について契約内容及び契約締結の経緯等に関する分析を行うことにより適切に判断するものとする。

差額部分の配分に当たっては、安易に1/2法等によるべきではないが、本問においては、契約内容は一般的なもので、特筆すべき契約締結の経緯等はなく、直近合意時点以降の一般的要因及び地域要因の変化により差額が発生しており、契約当事者に起因しない事情変更が差額発生の原因であるため、契約当事者間の公平の観点から1/2法等によることも妥当な判断と考えられる。

## 三 小問(2)②について

- 1 本問の近隣地域（商業地域）の地域要因のうち、一般経済社会における消費者の賃金上昇と消費の活発化とを受け変化したと考えられるものとしては、「繁華性の程度及び盛衰の動向」が挙げられる。
- 2 一般経済社会における消費者の賃金上昇と消費の活発化により、顧客の購買力・購買意欲が高まり、新規店舗の出店・リニューアルオープンなど近隣地域（商業地域）が発展・活性化し、繁華性の程度が上昇して、近隣地域の商業収益が向上し差額が発生したと考えられる。

#### 四 小問(3)について

- 1 利回り法は、不動産の価格と賃料との間に認められる、いわゆる元本と果実との相関関係に着目して、基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額に必要な諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。

基礎価格とは、利回り法による賃料を求めるための基礎となる価格をいい、価格時点における対象不動産の経済価値に即応した価格であり、賃貸借等の契約によって最有効使用が制約されている場合には、その制約されている程度に応じた経済価値に即応した価格となるのであって、正常価格のように必ずしも最有効使用を前提とする経済価値に即応した価格となるとは限らないことに留意すべきである。

- 2 本問において対象不動産の基礎価格を求める際の留意点は次のとおりである。

- ① 基礎価格の求め方については、積算法に準ずるものとし、原価法及び取引事例比較法により求めるものとする。賃料を基礎とする収益還元法から利回り法による賃料を求めるための基礎価格を求めるのは、循環論に陥るので、妥当でない。
- ② 建物及びその敷地の賃料（いわゆる家賃）を求める場合の基礎価格は建物及びその敷地の現状に基づく利用を前提として成り立つ当該建物及びその敷地の経済価値に即応した価格として求める。
- ③ 店舗用ビルの場合には、本問のように賃貸人は躯体及び一部の建物設備を施工するのみで賃貸し（スケルトン貸し）、内装、外装及び建物設備の一部は賃借人が施工することがあるので、積算賃料を求めるときの基礎価格の判定に当たっては、賃借人が施工した部分を含めずに求める必要があることに留意すべきである。

以 上