

0001 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の意義・価格等の概念 | 難易度：基礎

不動産鑑定評価基準における「不動産の鑑定評価」の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．対象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。
- イ．対象不動産の物理的状態だけを調査し、修繕費を算定することである。
- ウ．依頼者が希望する売買価格を市場に提示することである。
- エ．過去の取引価格を平均して機械的に価格を決定することである。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。鑑定評価は、対象不動産の経済価値に関する専門家としての判断を貨幣額で表示する行為である。
イ：誤り。この選択肢は「対象不動産の物理的状態だけを調査し、修繕費を算定することである。」としているが、鑑定評価は、対象不動産の経済価値に関する専門家としての判断を貨幣額で表示する行為である。
ウ：誤り。この選択肢は「依頼者が希望する売買価格を市場に提示することである。」としているが、鑑定評価は、対象不動産の経済価値に関する専門家としての判断を貨幣額で表示する行為である。
エ：誤り。この選択肢は「過去の取引価格を平均して機械的に価格を決定することである。」としているが、鑑定評価は、対象不動産の経済価値に関する専門家としての判断を貨幣額で表示する行為である。
総合解説：鑑定評価は、対象不動産の経済価値に関する専門家としての判断を貨幣額で表示する行為である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0002 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の意義・価格等の概念 | 難易度：標準

不動産の価格が生ずる基礎について、鑑定評価基準の考え方に合致するものはどれか。

- ア．建築費、固定資産税及び登記費用の三者だけで価格が決まる。
- イ．効用、相対的稀少性及び有効需要の三者の相関結合によって経済価値が生じる。
- ウ．売主の取得原価と希望利益率だけで価格が決まる。
- エ．取引件数が多いほど必ず価格が高くなる。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「建築費、固定資産税及び登記費用の三者だけで価格が決まる。」としているが、不動産の経済価値は、効用・相対的稀少性・有効需要の相関結合によって生じるとされる。
イ：正しい。不動産の経済価値は、効用・相対的稀少性・有効需要の相関結合によって生じるとされる。
ウ：誤り。この選択肢は「売主の取得原価と希望利益率だけで価格が決まる。」としているが、不動産の経済価値は、効用・相対的稀少性・有効需要の相関結合によって生じるとされる。
エ：誤り。この選択肢は「取引件数が多いほど必ず価格が高くなる。」としているが、不動産の経済価値は、効用・相対的稀少性・有効需要の相関結合によって生じるとされる。
総合解説：不動産の経済価値は、効用・相対的稀少性・有効需要の相関結合によって生じるとされる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0003 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の意義・価格等の概念 | 難易度：標準

不動産の価格と賃料の関係について最も適切なものはどれか。

- ア．価格と賃料は相互に独立し、理論上の関連はない。
- イ．賃料は価格の形成要因になり得るが、価格は賃料に一切影響しない。
- ウ．価格と賃料の間には、元本と果実に類する相関関係が認められる。
- エ．価格は常に年間賃料の一定倍数として一義的に決まる。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「価格と賃料は相互に独立し、理論上の関連はない。」としているが、不動産の経済価値は価格と賃料という二つの形で表され、両者には相関関係があるが固定的な倍率関係ではない。

イ：誤り。この選択肢は「賃料は価格の形成要因になり得るが、価格は賃料に一切影響しない。」としているが、不動産の経済価値は価格と賃料という二つの形で表され、両者には相関関係があるが固定的な倍率関係ではない。

ウ：正しい。不動産の経済価値は価格と賃料という二つの形で表され、両者には相関関係があるが固定的な倍率関係ではない。

エ：誤り。この選択肢は「価格は常に年間賃料の一定倍数として一義的に決まる。」としているが、不動産の経済価値は価格と賃料という二つの形で表され、両者には相関関係があるが固定的な倍率関係ではない。

総合解説：不動産の経済価値は価格と賃料という二つの形で表され、両者には相関関係があるが固定的な倍率関係ではない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0004 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の意義・価格等の概念 | 難易度：基礎

同一の不動産上に所有権と賃借権など複数の権利利益が存する場合の価格形成について適切なものはどれか。

- ア．不動産全体の所有権価格だけが形成され、他の権利利益に経済価値は認められない。
- イ．賃借権が存在すると所有権の経済価値は必ずゼロになる。
- ウ．複数の権利利益が存すると鑑定評価の対象にはできない。
- エ．それぞれの権利利益について価格又は賃料が形成され得る。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「不動産全体の所有権価格だけが形成され、他の権利利益に経済価値は認められない。」としているが、不動産の価格又は賃料は、所有権や賃借権等の権利・経済的利益の対価として形成され得る。

イ：誤り。この選択肢は「賃借権が存在すると所有権の経済価値は必ずゼロになる。」としているが、不動産の価格又は賃料は、所有権や賃借権等の権利・経済的利益の対価として形成され得る。

ウ：誤り。この選択肢は「複数の権利利益が存すると鑑定評価の対象にはできない。」としているが、不動産の価格又は賃料は、所有権や賃借権等の権利・経済的利益の対価として形成され得る。

エ：正しい。不動産の価格又は賃料は、所有権や賃借権等の権利・経済的利益の対価として形成され得る。

総合解説：不動産の価格又は賃料は、所有権や賃借権等の権利・経済的利益の対価として形成され得る。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0005 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の意義・価格等の概念 | 難易度：標準

不動産の現実の取引価格について、鑑定評価基準の考え方に最も近いものはどれか。

- ア．取引の必要に応じ個別的に形成され、個別事情にも左右されやすいため、そのまま適正価格とは限らない。
- イ．市場で成立した価格はすべて正常価格と同義である。
- ウ．当事者が合意した以上、取引価格には個別的事情は反映されない。
- エ．取引価格は鑑定評価では資料として利用してはならない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。現実の取引価格は個別事情の影響を受け得るため、鑑定評価では事情を分析して適正な価格を判断する必要がある。

イ：誤り。この選択肢は「市場で成立した価格はすべて正常価格と同義である。」としているが、現実の取引価格は個別事情の影響を受け得るため、鑑定評価では事情を分析して適正な価格を判断する必要がある。

ウ：誤り。この選択肢は「当事者が合意した以上、取引価格には個別的事情は反映されない。」としているが、現実の取引価格は個別事情の影響を受け得るため、鑑定評価では事情を分析して適正な価格を判断する必要がある。

エ：誤り。この選択肢は「取引価格は鑑定評価では資料として利用してはならない。」としているが、現実の取引価格は個別事情の影響を受け得るため、鑑定評価では事情を分析して適正な価格を判断する必要がある。

総合解説：現実の取引価格は個別事情の影響を受け得るため、鑑定評価では事情を分析して適正な価格を判断する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0006 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の意義・価格等の概念 | 難易度：応用

不動産価格の時間的特徴に関する記述として最も適切なものはどれか。

- ア．土地は永続性を有するため、その価格は原則として時間により変動しない。
- イ．地域や価格形成要因が変動するため、価格は過去と将来にわたる長期的考慮の下で形成され、常に変化の過程にある。
- ウ．現在の価格は過去の取引だけで決まり、将来予測を反映しない。
- エ．価格形成要因の変化は賃料には影響するが価格には影響しない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「土地は永続性を有するため、その価格は原則として時間により変動しない。」としているが、不動産価格は価格形成要因の変化と市場参加者の予測を反映し、時間とともに変動する。

イ：正しい。不動産価格は価格形成要因の変化と市場参加者の予測を反映し、時間とともに変動する。

ウ：誤り。この選択肢は「現在の価格は過去の取引だけで決まり、将来予測を反映しない。」としているが、不動産価格は価格形成要因の変化と市場参加者の予測を反映し、時間とともに変動する。

エ：誤り。この選択肢は「価格形成要因の変化は賃料には影響するが価格には影響しない。」としているが、不動産価格は価格形成要因の変化と市場参加者の予測を反映し、時間とともに変動する。

総合解説：不動産価格は価格形成要因の変化と市場参加者の予測を反映し、時間とともに変動する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0007 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の意義・価格等の概念 | 難易度：基礎

鑑定評価の社会的公共的意義について最も適切なものはどれか。

- ア．依頼者の利益を最大化する価格を提示することだけが目的である。
- イ．税務上の評価額を常に市場価格より優先させることに意義がある。
- ウ．社会の価格秩序の中で対象不動産の価格の適正なあり所を指摘することに意義がある。
- エ．市場で価格が成立しない不動産のみを評価する制度である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「依頼者の利益を最大化する価格を提示することだけが目的である。」としているが、鑑定評価は専門家の判断を通じて適正な価格形成に資するため、社会的公共的意義が大きい。
イ：誤り。この選択肢は「税務上の評価額を常に市場価格より優先させることに意義がある。」としているが、鑑定評価は専門家の判断を通じて適正な価格形成に資するため、社会的公共的意義が大きい。
ウ：正しい。鑑定評価は専門家の判断を通じて適正な価格形成に資するため、社会的公共的意義が大きい。
エ：誤り。この選択肢は「市場で価格が成立しない不動産のみを評価する制度である。」としているが、鑑定評価は専門家の判断を通じて適正な価格形成に資するため、社会的公共的意義が大きい。
総合解説：鑑定評価は専門家の判断を通じて適正な価格形成に資するため、社会的公共的意義が大きい。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0008 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の意義・価格等の概念 | 難易度：標準

不動産鑑定士が鑑定評価を行う際の態度として最も適切なものはどれか。

- ア．依頼者との関係を優先し、依頼者に有利な条件を採用する。
- イ．専門能力を超える案件でも依頼を受けた以上は必ず引き受ける。
- ウ．職務上知り得た情報は市場透明性のため原則公開する。
- エ．自己又は関係人の利害の有無にかかわらず、公平妥当な態度を保持する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「依頼者との関係を優先し、依頼者に有利な条件を採用する。」としているが、鑑定士は公平妥当な態度と専門職業家としての注意を保持し、守秘義務等を踏まえて業務を行う。
イ：誤り。この選択肢は「専門能力を超える案件でも依頼を受けた以上は必ず引き受ける。」としているが、鑑定士は公平妥当な態度と専門職業家としての注意を保持し、守秘義務等を踏まえて業務を行う。
ウ：誤り。この選択肢は「職務上知り得た情報は市場透明性のため原則公開する。」としているが、鑑定士は公平妥当な態度と専門職業家としての注意を保持し、守秘義務等を踏まえて業務を行う。
エ：正しい。鑑定士は公平妥当な態度と専門職業家としての注意を保持し、守秘義務等を踏まえて業務を行う。
総合解説：鑑定士は公平妥当な態度と専門職業家としての注意を保持し、守秘義務等を踏まえて業務を行う。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0009 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の意義・価格等の概念 | 難易度：標準

対象不動産に関する資料が十分でないにもかかわらず、依頼者が「概算でよいので結論だけ欲しい」と求めた。鑑定評価基準の基本的考え方に照らして最も適切な対応はどれか。

- ア．必要な関連資料を収集・整理し、価格形成要因を分析した上で最終判断に到達する。
- イ．依頼者の希望額をそのまま採用し、資料収集を省略する。
- ウ．近隣の1事例だけを採用し、他の要因分析を行わない。
- エ．対象不動産の確認を行わず、地域平均価格だけで決定する。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。鑑定評価は対象の的確な認識、資料収集、要因分析、手法適用等を経て客観的に論証できる最終判断に到達する必要がある。

イ：誤り。この選択肢は「依頼者の希望額をそのまま採用し、資料収集を省略する。」としているが、鑑定評価は対象の的確な認識、資料収集、要因分析、手法適用等を経て客観的に論証できる最終判断に到達する必要がある。

ウ：誤り。この選択肢は「近隣の1事例だけを採用し、他の要因分析を行わない。」としているが、鑑定評価は対象の的確な認識、資料収集、要因分析、手法適用等を経て客観的に論証できる最終判断に到達する必要がある。

エ：誤り。この選択肢は「対象不動産の確認を行わず、地域平均価格だけで決定する。」としているが、鑑定評価は対象の的確な認識、資料収集、要因分析、手法適用等を経て客観的に論証できる最終判断に到達する必要がある。

総合解説：鑑定評価は対象の的確な認識、資料収集、要因分析、手法適用等を経て客観的に論証できる最終判断に到達する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0010 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の意義・価格等の概念 | 難易度：応用

鑑定評価を「専門家の意見」と捉える場合の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．専門家の意見である以上、根拠の提示は不要である。
- イ．高度な知識・経験・判断力を有機的に用い、合理的かつ客観的に論証できる判断であることが求められる。
- ウ．依頼者の主観に一致することが専門性の要件である。
- エ．同じ不動産について複数の専門家が異なる判断をする可能性があるため、基準に従う必要はない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「専門家の意見である以上、根拠の提示は不要である。」としているが、鑑定評価は専門家の判断・意見であるが、基準に基づき合理的かつ客観的に論証可能でなければならない。

イ：正しい。鑑定評価は専門家の判断・意見であるが、基準に基づき合理的かつ客観的に論証可能でなければならない。

ウ：誤り。この選択肢は「依頼者の主観に一致することが専門性の要件である。」としているが、鑑定評価は専門家の判断・意見であるが、基準に基づき合理的かつ客観的に論証可能でなければならない。

エ：誤り。この選択肢は「同じ不動産について複数の専門家が異なる判断をする可能性があるため、基準に従う必要はない。」としているが、鑑定評価は専門家の判断・意見であるが、基準に基づき合理的かつ客観的に論証可能でなければならない。

総合解説：鑑定評価は専門家の判断・意見であるが、基準に基づき合理的かつ客観的に論証可能でなければならない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0011 鑑定評価の基本 > 価格の種類・価格時点 | 難易度：基礎

正常価格の定義として最も適切なものはどれか。

- ア．市場性の有無を問わず、依頼者固有の事情を最大限反映した価格である。
- イ．文化財等の一般に市場性を有しない不動産の保存を前提とした価格である。
- ウ．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である。
- エ．売り急ぎを前提として短期間で成立すると見込まれる価格である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「市場性の有無を問わず、依頼者固有の事情を最大限反映した価格である。」としているが、正常価格は、市場性を有する不動産について合理的な市場条件の下で形成される市場価値を適正に表示する価格である。

イ：誤り。この選択肢は「文化財等の一般に市場性を有しない不動産の保存を前提とした価格である。」としているが、正常価格は、市場性を有する不動産について合理的な市場条件の下で形成される市場価値を適正に表示する価格である。

ウ：正しい。正常価格は、市場性を有する不動産について合理的な市場条件の下で形成される市場価値を適正に表示する価格である。

エ：誤り。この選択肢は「売り急ぎを前提として短期間で成立すると見込まれる価格である。」としているが、正常価格は、市場性を有する不動産について合理的な市場条件の下で形成される市場価値を適正に表示する価格である。

総合解説：正常価格は、市場性を有する不動産について合理的な市場条件の下で形成される市場価値を適正に表示する価格である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0012 鑑定評価の基本 > 価格の種類・価格時点 | 難易度：標準

正常価格を形成する市場の市場参加者について、前提として不適切なものはどれか。

- ア．対象不動産と市場について通常必要な知識・情報を得ていること。
- イ．対象不動産の最有効使用を前提に価値判断を行うこと。
- ウ．買主が通常の資金調達能力を有すること。
- エ．売り急ぎや買い進みをもたらす特別な動機を有すること。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「対象不動産と市場について通常必要な知識・情報を得ていること。」としているが、正常価格の市場参加者は特別な動機を持たず、必要な情報・通常の資金調達能力等を備え、最有効使用を前提に合理的に行動する。

イ：誤り。この選択肢は「対象不動産の最有効使用を前提に価値判断を行うこと。」としているが、正常価格の市場参加者は特別な動機を持たず、必要な情報・通常の資金調達能力等を備え、最有効使用を前提に合理的に行動する。

ウ：誤り。この選択肢は「買主が通常の資金調達能力を有すること。」としているが、正常価格の市場参加者は特別な動機を持たず、必要な情報・通常の資金調達能力等を備え、最有効使用を前提に合理的に行動する。

エ：正しい。正常価格の市場参加者は特別な動機を持たず、必要な情報・通常の資金調達能力等を備え、最有効使用を前提に合理的に行動する。

総合解説：正常価格の市場参加者は特別な動機を持たず、必要な情報・通常の資金調達能力等を備え、最有効使用を前提に合理的に行動する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0013 鑑定評価の基本 > 価格の種類・価格時点 | 難易度：標準

限定価格を求める典型例として最も適切なものはどれか。

- ア．隣接地の所有者が、自己の土地との併合による増分価値を踏まえて隣接地を取得する場合。
- イ．一般の投資家が通常の市場で自用住宅を購入する場合。
- ウ．文化財指定建造物を保存継続する前提で評価する場合。
- エ．会社更生手続で事業継続を前提とした価値を求める場合。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。限定価格は、併合・分割等によって市場が相対的に限定され、通常の市場価値と乖離する場合に求められる。

イ：誤り。この選択肢は「一般の投資家が通常の市場で自用住宅を購入する場合。」としているが、限定価格は、併合・分割等によって市場が相対的に限定され、通常の市場価値と乖離する場合に求められる。

ウ：誤り。この選択肢は「文化財指定建造物を保存継続する前提で評価する場合。」としているが、限定価格は、併合・分割等によって市場が相対的に限定され、通常の市場価値と乖離する場合に求められる。

エ：誤り。この選択肢は「会社更生手続で事業継続を前提とした価値を求める場合。」としているが、限定価格は、併合・分割等によって市場が相対的に限定され、通常の市場価値と乖離する場合に求められる。

総合解説：限定価格は、併合・分割等によって市場が相対的に限定され、通常の市場価値と乖離する場合に求められる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0014 鑑定評価の基本 > 価格の種類・価格時点 | 難易度：基礎

特定価格の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．市場性のない文化財について保存を前提として求める価格である。
- イ．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、正常価格の前提条件を満たさないことにより市場価値と乖離する経済価値を表示する価格である。
- ウ．隣接地併合により買主が限定される場合の価格である。
- エ．過去時点における正常価格の別称である。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「市場性のない文化財について保存を前提として求める価格である。」としているが、特定価格は市場性を有する不動産について、法令等の社会的要請を背景とする目的のため正常価格と異なる前提で求める価格である。

イ：正しい。特定価格は市場性を有する不動産について、法令等の社会的要請を背景とする目的のため正常価格と異なる前提で求める価格である。

ウ：誤り。この選択肢は「隣接地併合により買主が限定される場合の価格である。」としているが、特定価格は市場性を有する不動産について、法令等の社会的要請を背景とする目的のため正常価格と異なる前提で求める価格である。

エ：誤り。この選択肢は「過去時点における正常価格の別称である。」としているが、特定価格は市場性を有する不動産について、法令等の社会的要請を背景とする目的のため正常価格と異なる前提で求める価格である。

総合解説：特定価格は市場性を有する不動産について、法令等の社会的要請を背景とする目的のため正常価格と異なる前提で求める価格である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0015 鑑定評価の基本 > 価格の種類・価格時点 | 難易度：標準

特殊価格を求める対象・前提として最も適切なものはどれか。

ア．市場性のある隣接地を併合する買主について評価する。

イ．一般のオフィスビルについて証券化目的で投資採算価値を求める。

ウ．一般に市場性を有しない文化財指定建造物について、その保存を主眼として現況利用を前提に評価する。

エ．通常の市場公開期間を経た住宅について市場価値を求める。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「市場性のある隣接地を併合する買主について評価する。」としているが、特殊価格は文化財等、一般に市場性を有しない不動産について利用現況等を前提とした経済価値を表示する価格である。

イ：誤り。この選択肢は「一般のオフィスビルについて証券化目的で投資採算価値を求める。」としているが、特殊価格は文化財等、一般に市場性を有しない不動産について利用現況等を前提とした経済価値を表示する価格である。

ウ：正しい。特殊価格は文化財等、一般に市場性を有しない不動産について利用現況等を前提とした経済価値を表示する価格である。

エ：誤り。この選択肢は「通常の市場公開期間を経た住宅について市場価値を求める。」としているが、特殊価格は文化財等、一般に市場性を有しない不動産について利用現況等を前提とした経済価値を表示する価格である。

総合解説：特殊価格は文化財等、一般に市場性を有しない不動産について利用現況等を前提とした経済価値を表示する価格である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0016 鑑定評価の基本 > 価格の種類・価格時点 | 難易度：応用

価格時点の説明として最も適切なものはどれか。

ア．鑑定評価報告書を依頼者へ交付した日だけをいう。

イ．対象不動産を初めて実地調査した日を必ずいう。

ウ．売買契約が成立した日以外には設定できない。

エ．不動産の価格の判定の基準日であり、現在時点・過去時点・将来時点に分けられる。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「鑑定評価報告書を依頼者へ交付した日だけをいう。」としているが、価格形成要因は時間とともに変動するため、価格判断の基準日である価格時点を確認する必要がある。

イ：誤り。この選択肢は「対象不動産を初めて実地調査した日を必ずいう。」としているが、価格形成要因は時間とともに変動するため、価格判断の基準日である価格時点を確認する必要がある。

ウ：誤り。この選択肢は「売買契約が成立した日以外には設定できない。」としているが、価格形成要因は時間とともに変動するため、価格判断の基準日である価格時点を確認する必要がある。

エ：正しい。価格形成要因は時間とともに変動するため、価格判断の基準日である価格時点を確認する必要がある。

総合解説：価格形成要因は時間とともに変動するため、価格判断の基準日である価格時点を確認する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0017 鑑定評価の基本 > 価格の種類・価格時点 | 難易度：基礎

賃料の価格時点に関する記述として最も適切なものはどれか。

- ア．賃料の算定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。
- イ．賃料の算定期間の期末に固定される。
- ウ．契約書を作成した日と常に一致する。
- エ．現実の支払日だけを価格時点とする。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。賃料は一定期間の収益性を表すため、その価格時点は原則として算定期間の期首とされる。
- イ：誤り。この選択肢は「賃料の算定期間の期末に固定される。」としているが、賃料は一定期間の収益性を表すため、その価格時点は原則として算定期間の期首とされる。
- ウ：誤り。この選択肢は「契約書を作成した日と常に一致する。」としているが、賃料は一定期間の収益性を表すため、その価格時点は原則として算定期間の期首とされる。
- エ：誤り。この選択肢は「現実の支払日だけを価格時点とする。」としているが、賃料は一定期間の収益性を表すため、その価格時点は原則として算定期間の期首とされる。

総合解説：賃料は一定期間の収益性を表すため、その価格時点は原則として算定期間の期首とされる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0018 鑑定評価の基本 > 価格の種類・価格時点 | 難易度：標準

正常賃料の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．既存の特定当事者間で継続する賃貸借の賃料だけをいう。
- イ．正常価格と同一の市場概念の下、新たな賃貸借等の契約で成立するであろう経済価値を表示する適正な新規賃料である。
- ウ．隣接不動産との併合使用を前提とした新規賃料だけをいう。
- エ．実際に支払われている賃料と必ず同額でなければならない。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。この選択肢は「既存の特定当事者間で継続する賃貸借の賃料だけをいう。」としているが、正常賃料は正常価格と同じ市場概念に立つ新規賃料である。
- イ：正しい。正常賃料は正常価格と同じ市場概念に立つ新規賃料である。
- ウ：誤り。この選択肢は「隣接不動産との併合使用を前提とした新規賃料だけをいう。」としているが、正常賃料は正常価格と同じ市場概念に立つ新規賃料である。
- エ：誤り。この選択肢は「実際に支払われている賃料と必ず同額でなければならない。」としているが、正常賃料は正常価格と同じ市場概念に立つ新規賃料である。

総合解説：正常賃料は正常価格と同じ市場概念に立つ新規賃料である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0019 鑑定評価の基本 > 価格の種類・価格時点 | 難易度：標準

継続賃料の説明として最も適切なものはどれか。

ア．新規契約時に一般市場で成立する賃料だけをいう。

イ．市場性を有しない不動産についてのみ求める賃料である。

ウ．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である。

エ．賃貸人の希望額を基準として求める賃料である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「新規契約時に一般市場で成立する賃料だけをいう。」としているが、継続賃料は、既存の賃貸借関係を前提とする特定当事者間の経済価値を示す賃料である。

イ：誤り。この選択肢は「市場性を有しない不動産についてのみ求める賃料である。」としているが、継続賃料は、既存の賃貸借関係を前提とする特定当事者間の経済価値を示す賃料である。

ウ：正しい。継続賃料は、既存の賃貸借関係を前提とする特定当事者間の経済価値を示す賃料である。

エ：誤り。この選択肢は「賃貸人の希望額を基準として求める賃料である。」としているが、継続賃料は、既存の賃貸借関係を前提とする特定当事者間の経済価値を示す賃料である。

総合解説：継続賃料は、既存の賃貸借関係を前提とする特定当事者間の経済価値を示す賃料である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0020 鑑定評価の基本 > 価格の種類・価格時点 | 難易度：応用

依頼目的が証券化対象不動産について投資家に示す投資採算価値を求めるものである場合、価格の種類判断として最も適切なものはどれか。

ア．必ず限定価格を求める。

イ．市場性があるため常に正常価格以外は求められない。

ウ．文化財と同様に特殊価格を求める。

エ．基準上の要件に従い、特定価格を求める場面に該当する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「必ず限定価格を求める。」としているが、評価目的に応じて価格の種類を確定し、証券化対象不動産の投資採算価値を投資家に示す場合は特定価格の例示に該当する。

イ：誤り。この選択肢は「市場性があるため常に正常価格以外は求められない。」としているが、評価目的に応じて価格の種類を確定し、証券化対象不動産の投資採算価値を投資家に示す場合は特定価格の例示に該当する。

ウ：誤り。この選択肢は「文化財と同様に特殊価格を求める。」としているが、評価目的に応じて価格の種類を確定し、証券化対象不動産の投資採算価値を投資家に示す場合は特定価格の例示に該当する。

エ：正しい。評価目的に応じて価格の種類を確定し、証券化対象不動産の投資採算価値を投資家に示す場合は特定価格の例示に該当する。

総合解説：評価目的に応じて価格の種類を確定し、証券化対象不動産の投資採算価値を投資家に示す場合は特定価格の例示に該当する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0021 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の条件・基本的事項 | 難易度：基礎

鑑定評価において最初に確定すべき「基本的事項」の組合せとして正しいものはどれか。

- ア．対象不動産、価格時点、求める価格又は賃料の種類。
- イ．依頼者の予算、売却希望時期、仲介手数料。
- ウ．登記名義人、固定資産税額、取得原価。
- エ．取引事例数、収益事例数、建築費。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。鑑定評価基準は、対象不動産、価格時点、価格又は賃料の種類を基本的事項として確定することを求める。

イ：誤り。この選択肢は「依頼者の予算、売却希望時期、仲介手数料。」としているが、鑑定評価基準は、対象不動産、価格時点、価格又は賃料の種類を基本的事項として確定することを求める。

ウ：誤り。この選択肢は「登記名義人、固定資産税額、取得原価。」としているが、鑑定評価基準は、対象不動産、価格時点、価格又は賃料の種類を基本的事項として確定することを求める。

エ：誤り。この選択肢は「取引事例数、収益事例数、建築費。」としているが、鑑定評価基準は、対象不動産、価格時点、価格又は賃料の種類を基本的事項として確定することを求める。

総合解説：鑑定評価基準は、対象不動産、価格時点、価格又は賃料の種類を基本的事項として確定することを求める。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0022 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の条件・基本的事項 | 難易度：標準

対象不動産の確定に関する説明として最も適切なものはどれか。

- ア．所在地が分かれば権利関係を確認する必要はない。
- イ．土地・建物等を物的に確定するだけでなく、評価対象となる所有権その他の権利も確定する。
- ウ．登記簿上の表示だけで最終確定し、現実の利用状況との照合は不要である。
- エ．依頼者が口頭で示した範囲を無条件に対象とする。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「所在地が分かれば権利関係を確認する必要はない。」としているが、対象不動産は物的範囲と権利の態様を明確にし、現実の利用状況等と照合して確定する。

イ：正しい。対象不動産は物的範囲と権利の態様を明確にし、現実の利用状況等と照合して確定する。

ウ：誤り。この選択肢は「登記簿上の表示だけで最終確定し、現実の利用状況との照合は不要である。」としているが、対象不動産は物的範囲と権利の態様を明確にし、現実の利用状況等と照合して確定する。

エ：誤り。この選択肢は「依頼者が口頭で示した範囲を無条件に対象とする。」としているが、対象不動産は物的範囲と権利の態様を明確にし、現実の利用状況等と照合して確定する。

総合解説：対象不動産は物的範囲と権利の態様を明確にし、現実の利用状況等と照合して確定する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0023 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の条件・基本的事項 | 難易度：標準

土地上に建物が存在するが、土地のみを建物が存在しない更地として評価する条件を設定した。この評価は何と呼ばれるか。

- ア．部分鑑定評価。
- イ．併合鑑定評価。
- ウ．独立鑑定評価。
- エ．未竣工建物等鑑定評価。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「部分鑑定評価。」としているが、土地建物一体の現況に対し、土地のみを更地として対象とするのが独立鑑定評価である。
イ：誤り。この選択肢は「併合鑑定評価。」としているが、土地建物一体の現況に対し、土地のみを更地として対象とするのが独立鑑定評価である。
ウ：正しい。土地建物一体の現況に対し、土地のみを更地として対象とするのが独立鑑定評価である。
エ：誤り。この選択肢は「未竣工建物等鑑定評価。」としているが、土地建物一体の現況に対し、土地のみを更地として対象とするのが独立鑑定評価である。
総合解説：土地建物一体の現況に対し、土地のみを更地として対象とするのが独立鑑定評価である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0024 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の条件・基本的事項 | 難易度：基礎

土地と建物が一体として利用されている不動産について、現況を所与として建物だけを評価対象とする場合の対象確定条件として最も適切なものはどれか。

- ア．独立鑑定評価。
- イ．分割鑑定評価。
- ウ．正常価格評価。
- エ．部分鑑定評価。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「独立鑑定評価。」としているが、一体不動産の現況を所与として、その構成部分のみを評価対象とするのが部分鑑定評価である。
イ：誤り。この選択肢は「分割鑑定評価。」としているが、一体不動産の現況を所与として、その構成部分のみを評価対象とするのが部分鑑定評価である。
ウ：誤り。この選択肢は「正常価格評価。」としているが、一体不動産の現況を所与として、その構成部分のみを評価対象とするのが部分鑑定評価である。
エ：正しい。一体不動産の現況を所与として、その構成部分のみを評価対象とするのが部分鑑定評価である。
総合解説：一体不動産の現況を所与として、その構成部分のみを評価対象とするのが部分鑑定評価である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0025 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の条件・基本的事項 | 難易度：標準

隣接する2画地を併合することを前提に、併合後の土地を単独の不動産として評価する場合の名称はどれか。

- ア．併合鑑定評価。
- イ．限定価格評価。
- ウ．独立鑑定評価。
- エ．部分鑑定評価。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。対象不動産の併合を前提として併合後の不動産を単独のものとして評価するのが併合鑑定評価である。価格の種類とは別概念である。
イ：誤り。この選択肢は「限定価格評価。」としているが、対象不動産の併合を前提として併合後の不動産を単独のものとして評価するのが併合鑑定評価である。価格の種類とは別概念である。
ウ：誤り。この選択肢は「独立鑑定評価。」としているが、対象不動産の併合を前提として併合後の不動産を単独のものとして評価するのが併合鑑定評価である。価格の種類とは別概念である。
エ：誤り。この選択肢は「部分鑑定評価。」としているが、対象不動産の併合を前提として併合後の不動産を単独のものとして評価するのが併合鑑定評価である。価格の種類とは別概念である。
総合解説：対象不動産の併合を前提として併合後の不動産を単独のものとして評価するのが併合鑑定評価である。価格の種類とは別概念である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0026 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の条件・基本的事項 | 難易度：応用

建築工事中の建物について、工事完成を前提として評価対象とする場合の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．現況と異なるため鑑定評価基準上は一切認められない。
- イ．未竣工建物等鑑定評価に該当する。
- ウ．必ず部分鑑定評価となる。
- エ．価格時点を将来に設定しなければならず、現時点では行えない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「現況と異なるため鑑定評価基準上は一切認められない。」としているが、造成・建築工事が完了していない不動産について工事完了を前提として対象とする評価は未竣工建物等鑑定評価である。
イ：正しい。造成・建築工事が完了していない不動産について工事完了を前提として対象とする評価は未竣工建物等鑑定評価である。
ウ：誤り。この選択肢は「必ず部分鑑定評価となる。」としているが、造成・建築工事が完了していない不動産について工事完了を前提として対象とする評価は未竣工建物等鑑定評価である。
エ：誤り。この選択肢は「価格時点を将来に設定しなければならず、現時点では行えない。」としているが、造成・建築工事が完了していない不動産について工事完了を前提として対象とする評価は未竣工建物等鑑定評価である。
総合解説：造成・建築工事が完了していない不動産について工事完了を前提として対象とする評価は未竣工建物等鑑定評価である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0027 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の条件・基本的事項 | 難易度：基礎

対象確定条件を設定する際の妥当性確認として最も適切なものはどれか。

- ア．依頼者が希望すれば妥当性の検討をせず設定できる。
- イ．対象確定条件は鑑定評価書に記載しないため、利用者への影響は考慮しない。
- ウ．諸事項を調査・確認した上で、依頼目的に照らし鑑定評価書利用者の利益を害するおそれがないかを検討する。
- エ．条件設定は鑑定士が単独で行い、依頼者との合意は不要である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「依頼者が希望すれば妥当性の検討をせず設定できる。」としているが、条件設定には調査・確認と妥当性判断が必要であり、利用者の利益を害するおそれの有無が重要な観点となる。

イ：誤り。この選択肢は「対象確定条件は鑑定評価書に記載しないため、利用者への影響は考慮しない。」としているが、条件設定には調査・確認と妥当性判断が必要であり、利用者の利益を害するおそれの有無が重要な観点となる。

ウ：正しい。条件設定には調査・確認と妥当性判断が必要であり、利用者の利益を害するおそれの有無が重要な観点となる。

エ：誤り。この選択肢は「条件設定は鑑定士が単独で行い、依頼者との合意は不要である。」としているが、条件設定には調査・確認と妥当性判断が必要であり、利用者の利益を害するおそれの有無が重要な観点となる。

総合解説：条件設定には調査・確認と妥当性判断が必要であり、利用者の利益を害するおそれの有無が重要な観点となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0028 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の条件・基本的事項 | 難易度：標準

地域要因又は個別的要因について、価格時点における実際の状態と異なる状態を前提とする条件を設定する場合の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．対象確定条件と常に同義である。
- イ．価格時点を変更するだけでよく、条件としての取扱いは不要である。
- ウ．現実と異なるため、いかなる場合も鑑定評価書に記載してはならない。
- エ．想定上の条件として扱い、その設定の妥当性を慎重に検討する必要がある。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「対象確定条件と常に同義である。」としているが、現実と異なる地域要因・個別的要因を前提とする場合は想定上の条件となり、依頼目的・利用者利益等から妥当性を検討する。

イ：誤り。この選択肢は「価格時点を変更するだけでよく、条件としての取扱いは不要である。」としているが、現実と異なる地域要因・個別的要因を前提とする場合は想定上の条件となり、依頼目的・利用者利益等から妥当性を検討する。

ウ：誤り。この選択肢は「現実と異なるため、いかなる場合も鑑定評価書に記載してはならない。」としているが、現実と異なる地域要因・個別的要因を前提とする場合は想定上の条件となり、依頼目的・利用者利益等から妥当性を検討する。

エ：正しい。現実と異なる地域要因・個別的要因を前提とする場合は想定上の条件となり、依頼目的・利用者利益等から妥当性を検討する。

総合解説：現実と異なる地域要因・個別的要因を前提とする場合は想定上の条件となり、依頼目的・利用者利益等から妥当性を検討する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0029 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の条件・基本的事項 | 難易度：標準

特定の価格形成要因について調査範囲を限定する条件を設定する場合の取扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．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り、調査範囲等条件を設定できる。
- イ．調査コスト削減のため、鑑定士の判断だけで常に設定できる。
- ウ．調査範囲を限定した場合は鑑定評価ではなくなるため報告書を作成できない。
- エ．証券化対象不動産では利用者への影響が大きいため、無条件に設定できる。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。調査範囲等条件は、設定しても鑑定評価書利用者の利益を害するおそれがない場合に限り設定できる。

イ：誤り。この選択肢は「調査コスト削減のため、鑑定士の判断だけで常に設定できる。」としているが、調査範囲等条件は、設定しても鑑定評価書利用者の利益を害するおそれがない場合に限り設定できる。

ウ：誤り。この選択肢は「調査範囲を限定した場合は鑑定評価ではなくなるため報告書を作成できない。」としているが、調査範囲等条件は、設定しても鑑定評価書利用者の利益を害するおそれがない場合に限り設定できる。

エ：誤り。この選択肢は「証券化対象不動産では利用者への影響が大きいため、無条件に設定できる。」としているが、調査範囲等条件は、設定しても鑑定評価書利用者の利益を害するおそれがない場合に限り設定できる。

総合解説：調査範囲等条件は、設定しても鑑定評価書利用者の利益を害するおそれがない場合に限り設定できる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0030 鑑定評価の基本 > 鑑定評価の条件・基本的事項 | 難易度：応用

証券化対象不動産など、鑑定評価書利用者の利益に重大な影響を及ぼす可能性がある評価での条件設定について最も適切なものはどれか。

- ア．利用者が多数であるほど条件設定は自由にできる。
- イ．原則として現実の利用状況と異なる対象確定条件、想定上の条件、調査範囲等条件を設定してはならないが、基準上の例外要件がある。
- ウ．証券化対象不動産では、未竣工建物等鑑定評価は例外なく禁止される。
- エ．条件設定は鑑定評価額に影響しないため制限されない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「利用者が多数であるほど条件設定は自由にできる。」としているが、利用者利益への影響が重大な評価では条件設定が原則制限される。証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価には所定の例外がある。

イ：正しい。利用者利益への影響が重大な評価では条件設定が原則制限される。証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価には所定の例外がある。

ウ：誤り。この選択肢は「証券化対象不動産では、未竣工建物等鑑定評価は例外なく禁止される。」としているが、利用者利益への影響が重大な評価では条件設定が原則制限される。証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価には所定の例外がある。

エ：誤り。この選択肢は「条件設定は鑑定評価額に影響しないため制限されない。」としているが、利用者利益への影響が重大な評価では条件設定が原則制限される。証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価には所定の例外がある。

総合解説：利用者利益への影響が重大な評価では条件設定が原則制限される。証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価には所定の例外がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0031 不動産・価格形成 > 不動産の種別・類型・特性 | 難易度：基礎

土地の自然的特性として鑑定評価基準が挙げるものの組合せとして適切なものはどれか。

- ア．用途の多様性、併合・分割の可能性、社会的経済的位置の可変性。
- イ．市場参加者の自由な参入退出、情報の完全性、均質性。
- ウ．地理的位置の固定性、不動性、永続性、不増性、個別性。
- エ．収益性、流動性、換金性、可搬性。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。この選択肢は「用途の多様性、併合・分割の可能性、社会的経済的位置の可変性。」としているが、固定性・不動性・永続性・不増性・個別性等が土地の自然的特性である。
- イ：誤り。この選択肢は「市場参加者の自由な参入退出、情報の完全性、均質性。」としているが、固定性・不動性・永続性・不増性・個別性等が土地の自然的特性である。
- ウ：正しい。固定性・不動性・永続性・不増性・個別性等が土地の自然的特性である。
- エ：誤り。この選択肢は「収益性、流動性、換金性、可搬性。」としているが、固定性・不動性・永続性・不増性・個別性等が土地の自然的特性である。

総合解説：固定性・不動性・永続性・不増性・個別性等が土地の自然的特性である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0032 不動産・価格形成 > 不動産の種別・類型・特性 | 難易度：標準

土地の人文的特性として最も適切なものはどれか。

- ア．地理的位置の固定性と不動性だけ。
- イ．土地の数量が自然に増加しないことだけ。
- ウ．建物の耐震性と維持管理状態。
- エ．用途の多様性、併合・分割の可能性、社会的・経済的位置の可変性。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。この選択肢は「地理的位置の固定性と不動性だけ。」としているが、土地は用途転換や併合・分割が可能で、社会的・経済的位置も変化し得るという人文的特性を有する。
- イ：誤り。この選択肢は「土地の数量が自然に増加しないことだけ。」としているが、土地は用途転換や併合・分割が可能で、社会的・経済的位置も変化し得るという人文的特性を有する。
- ウ：誤り。この選択肢は「建物の耐震性と維持管理状態。」としているが、土地は用途転換や併合・分割が可能で、社会的・経済的位置も変化し得るという人文的特性を有する。
- エ：正しい。土地は用途転換や併合・分割が可能で、社会的・経済的位置も変化し得るという人文的特性を有する。
- 総合解説：土地は用途転換や併合・分割が可能で、社会的・経済的位置も変化し得るという人文的特性を有する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0033 不動産・価格形成 > 不動産の種別・類型・特性 | 難易度：標準

「不動産の地域性」の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．共通する自然的・人文的条件を持つ不動産が地域を構成し、地域や他の不動産との依存・補完・競争等を通じて有用性を発揮する性質である。
- イ．不動産は各物件が完全に独立し、周辺地域の影響を受けないという性質である。
- ウ．土地の位置が物理的に移動できないことだけをいう。
- エ．地域性は建物には関係せず、更地だけに認められる。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。不動産は地域の構成分子として周囲と相互関係を持ち、その関係が利用と価値に影響する。
- イ：誤り。この選択肢は「不動産は各物件が完全に独立し、周辺地域の影響を受けないという性質である。」としているが、不動産は地域の構成分子として周囲と相互関係を持ち、その関係が利用と価値に影響する。
- ウ：誤り。この選択肢は「土地の位置が物理的に移動できないことだけをいう。」としているが、不動産は地域の構成分子として周囲と相互関係を持ち、その関係が利用と価値に影響する。
- エ：誤り。この選択肢は「地域性は建物には関係せず、更地だけに認められる。」としているが、不動産は地域の構成分子として周囲と相互関係を持ち、その関係が利用と価値に影響する。
- 総合解説：不動産は地域の構成分子として周囲と相互関係を持ち、その関係が利用と価値に影響する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0034 不動産・価格形成 > 不動産の種別・類型・特性 | 難易度：基礎

不動産の「種別」と「類型」の区別として正しいものはどれか。

- ア．種別は権利関係の分類、類型は行政区域の分類である。
- イ．種別は用途に関する分類、類型は有形的利用及び権利関係の態様に応じた分類である。
- ウ．種別と類型は同義で、使い分ける必要はない。
- エ．種別は建物だけ、類型は土地だけに用いる分類である。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。この選択肢は「種別は権利関係の分類、類型は行政区域の分類である。」としているが、種別は用途に着目し、類型は有形的利用と権利関係の態様に着目する。両面の分析が鑑定評価の精度に重要である。
- イ：正しい。種別は用途に着目し、類型は有形的利用と権利関係の態様に着目する。両面の分析が鑑定評価の精度に重要である。
- ウ：誤り。この選択肢は「種別と類型は同義で、使い分ける必要はない。」としているが、種別は用途に着目し、類型は有形的利用と権利関係の態様に着目する。両面の分析が鑑定評価の精度に重要である。
- エ：誤り。この選択肢は「種別は建物だけ、類型は土地だけに用いる分類である。」としているが、種別は用途に着目し、類型は有形的利用と権利関係の態様に着目する。両面の分析が鑑定評価の精度に重要である。
- 総合解説：種別は用途に着目し、類型は有形的利用と権利関係の態様に着目する。両面の分析が鑑定評価の精度に重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0035 不動産・価格形成 > 不動産の種別・類型・特性 | 難易度：標準

土地の種別として「見込地」に該当するものはどれか。
ア．同一の宅地地域の中で住宅地域から商業地域へ移行しつつある地域内の土地だけ。
イ．建物が建っていない宅地のすべて。
ウ．ある種別の地域から他の種別の地域へ転換しつつある地域内の土地。
エ．将来売却する予定がある土地のすべて。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「同一の宅地地域の中で住宅地域から商業地域へ移行しつつある地域内の土地だけ。」としているが、見込地は宅地・農地・林地等の地域種別相互間の転換過程にある地域内の土地である。
イ：誤り。この選択肢は「建物が建っていない宅地のすべて。」としているが、見込地は宅地・農地・林地等の地域種別相互間の転換過程にある地域内の土地である。
ウ：正しい。見込地は宅地・農地・林地等の地域種別相互間の転換過程にある地域内の土地である。
エ：誤り。この選択肢は「将来売却する予定がある土地のすべて。」としているが、見込地は宅地・農地・林地等の地域種別相互間の転換過程にある地域内の土地である。
総合解説：見込地は宅地・農地・林地等の地域種別相互間の転換過程にある地域内の土地である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0036 不動産・価格形成 > 不動産の種別・類型・特性 | 難易度：応用

土地の種別として「移行地」に該当するものはどれか。
ア．農地地域から宅地地域へ転換しつつある地域内の土地。
イ．林地地域の中にあるすべての土地。
ウ．借地権の付着した宅地。
エ．宅地地域等の内部で、細分されたある種別の地域から他の細分された種別の地域へ移行しつつある地域内の土地。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「農地地域から宅地地域へ転換しつつある地域内の土地。」としているが、移行地は同じ大きな地域種別の中で、住宅地域から商業地域等のように細分種別間を移行しつつある地域内の土地である。
イ：誤り。この選択肢は「林地地域の中にあるすべての土地。」としているが、移行地は同じ大きな地域種別の中で、住宅地域から商業地域等のように細分種別間を移行しつつある地域内の土地である。
ウ：誤り。この選択肢は「借地権の付着した宅地。」としているが、移行地は同じ大きな地域種別の中で、住宅地域から商業地域等のように細分種別間を移行しつつある地域内の土地である。
エ：正しい。移行地は同じ大きな地域種別の中で、住宅地域から商業地域等のように細分種別間を移行しつつある地域内の土地である。
総合解説：移行地は同じ大きな地域種別の中で、住宅地域から商業地域等のように細分種別間を移行しつつある地域内の土地である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0037 不動産・価格形成 > 不動産の種別・類型・特性 | 難易度：基礎

宅地の類型としての「更地」の説明として正しいものはどれか。

- ア．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。
- イ．建物がなくても借地権が付着している宅地。
- ウ．建物が存在するが所有者が使用していない宅地。
- エ．建物所有者と土地所有者が異なる宅地。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。更地は定着物がなく、使用収益を制約する権利も付着していない宅地である。
- イ：誤り。この選択肢は「建物がなくても借地権が付着している宅地。」としているが、更地は定着物がなく、使用収益を制約する権利も付着していない宅地である。
- ウ：誤り。この選択肢は「建物が存在するが所有者が使用していない宅地。」としているが、更地は定着物がなく、使用収益を制約する権利も付着していない宅地である。
- エ：誤り。この選択肢は「建物所有者と土地所有者が異なる宅地。」としているが、更地は定着物がなく、使用収益を制約する権利も付着していない宅地である。

総合解説：更地は定着物がなく、使用収益を制約する権利も付着していない宅地である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0038 不動産・価格形成 > 不動産の種別・類型・特性 | 難易度：標準

「建付地」の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．建物がなく使用収益を制約する権利もない宅地。
- イ．建物等の用に供されている敷地で、建物等とその敷地が同一所有者に属する宅地。
- ウ．借地権が付着した土地所有権そのもの。
- エ．借地権を権原とする建物と借地権の組合せ。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。この選択肢は「建物がなく使用収益を制約する権利もない宅地。」としているが、建付地は建物等とその敷地が同一所有者に属する、建物等の敷地として利用される宅地である。
- イ：正しい。建付地は建物等とその敷地が同一所有者に属する、建物等の敷地として利用される宅地である。
- ウ：誤り。この選択肢は「借地権が付着した土地所有権そのもの。」としているが、建付地は建物等とその敷地が同一所有者に属する、建物等の敷地として利用される宅地である。
- エ：誤り。この選択肢は「借地権を権原とする建物と借地権の組合せ。」としているが、建付地は建物等とその敷地が同一所有者に属する、建物等の敷地として利用される宅地である。

総合解説：建付地は建物等とその敷地が同一所有者に属する、建物等の敷地として利用される宅地である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0039 不動産・価格形成 > 不動産の種別・類型・特性 | 難易度：標準

借地権付建物の類型について最も適切なものはどれか。

- ア．借地権の付着している宅地の所有権だけをいう。
- イ．建物所有者と敷地所有者が同一で、建物が賃貸されているものをいう。
- ウ．借地権を権原とする建物が存する場合の当該建物及び借地権をいう。
- エ．区分所有建物の専有部分だけをいう。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。この選択肢は「借地権の付着している宅地の所有権だけをいう。」としているが、借地権付建物は建物とその敷地利用権である借地権の組合せであり、底地とは異なる。
- イ：誤り。この選択肢は「建物所有者と敷地所有者が同一で、建物が賃貸されているものをいう。」としているが、借地権付建物は建物とその敷地利用権である借地権の組合せであり、底地とは異なる。
- ウ：正しい。借地権付建物は建物とその敷地利用権である借地権の組合せであり、底地とは異なる。
- エ：誤り。この選択肢は「区分所有建物の専有部分だけをいう。」としているが、借地権付建物は建物とその敷地利用権である借地権の組合せであり、底地とは異なる。

総合解説：借地権付建物は建物とその敷地利用権である借地権の組合せであり、底地とは異なる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0040 不動産・価格形成 > 不動産の種別・類型・特性 | 難易度：応用

同じ地域にある2つの土地でも、形状・接道・権利関係が異なると価格が異なる。この説明に最も関係する不動産の特徴はどれか。

- ア．土地の不増性だけ。
- イ．土地の永続性だけ。
- ウ．地域の境界が行政区画と常に一致すること。
- エ．個別性（非同質性・非代替性）と、権利関係の態様に応じた類型の相違。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。この選択肢は「土地の不増性だけ。」としているが、不動産は個別性が強く、同じ地域でも物的条件・権利関係等の差が個別的な価格差につながる。
- イ：誤り。この選択肢は「土地の永続性だけ。」としているが、不動産は個別性が強く、同じ地域でも物的条件・権利関係等の差が個別的な価格差につながる。
- ウ：誤り。この選択肢は「地域の境界が行政区画と常に一致すること。」としているが、不動産は個別性が強く、同じ地域でも物的条件・権利関係等の差が個別的な価格差につながる。
- エ：正しい。不動産は個別性が強く、同じ地域でも物的条件・権利関係等の差が個別的な価格差につながる。

総合解説：不動産は個別性が強く、同じ地域でも物的条件・権利関係等の差が個別的な価格差につながる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0041 不動産・価格形成 > 価格形成要因 | 難易度：基礎

価格形成要因の定義として最も適切なものはどれか。

- ア．不動産の効用、相対的稀少性及び有効需要の三者に影響を与える要因。
- イ．建物の取得原価だけに影響する要因。
- ウ．依頼者の主観的な希望価格だけを形成する要因。
- エ．取引時の税額だけをいう。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。価格形成要因は効用・相対的稀少性・有効需要に影響し、多数の要因の相互作用を通じて価格形成に作用する。

イ：誤り。この選択肢は「建物の取得原価だけに影響する要因。」としているが、価格形成要因は効用・相対的稀少性・有効需要に影響し、多数の要因の相互作用を通じて価格形成に作用する。

ウ：誤り。この選択肢は「依頼者の主観的な希望価格だけを形成する要因。」としているが、価格形成要因は効用・相対的稀少性・有効需要に影響し、多数の要因の相互作用を通じて価格形成に作用する。

エ：誤り。この選択肢は「取引時の税額だけをいう。」としているが、価格形成要因は効用・相対的稀少性・有効需要に影響し、多数の要因の相互作用を通じて価格形成に作用する。

総合解説：価格形成要因は効用・相対的稀少性・有効需要に影響し、多数の要因の相互作用を通じて価格形成に作用する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0042 不動産・価格形成 > 価格形成要因 | 難易度：標準

価格形成要因の基本的な分類として正しいものはどれか。

- ア．自然的要因、経済的要因の二つだけ。
- イ．一般的要因、地域要因、個別的要因。
- ウ．価格要因、賃料要因、税要因。
- エ．土地要因、建物要因、権利要因だけ。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「自然的要因、経済的要因の二つだけ。」としているが、鑑定評価基準は価格形成要因を一般的要因・地域要因・個別的要因に分ける。

イ：正しい。鑑定評価基準は価格形成要因を一般的要因・地域要因・個別的要因に分ける。

ウ：誤り。この選択肢は「価格要因、賃料要因、税要因。」としているが、鑑定評価基準は価格形成要因を一般的要因・地域要因・個別的要因に分ける。

エ：誤り。この選択肢は「土地要因、建物要因、権利要因だけ。」としているが、鑑定評価基準は価格形成要因を一般的要因・地域要因・個別的要因に分ける。

総合解説：鑑定評価基準は価格形成要因を一般的要因・地域要因・個別的要因に分ける。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0043 不動産・価格形成 > 価格形成要因 | 難易度：標準

一般的要因の説明として最も適切なものはどれか。

ア．対象画地だけの間口や奥行に関する要因である。

イ．特定の近隣地域だけの特性を形成する要因である。

ウ．一般経済社会における不動産のあり方及び価格水準に影響する要因で、自然的・社会的・経済的・行政的要因に大別される。

エ．借地契約の内容だけをいう。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「対象画地だけの間口や奥行に関する要因である。」としているが、一般的要因は社会全体レベルで不動産のあり方や価格水準に影響し、4区分に大別される。

イ：誤り。この選択肢は「特定の近隣地域だけの特性を形成する要因である。」としているが、一般的要因は社会全体レベルで不動産のあり方や価格水準に影響し、4区分に大別される。

ウ：正しい。一般的要因は社会全体レベルで不動産のあり方や価格水準に影響し、4区分に大別される。

エ：誤り。この選択肢は「借地契約の内容だけをいう。」としているが、一般的要因は社会全体レベルで不動産のあり方や価格水準に影響し、4区分に大別される。

総合解説：一般的要因は社会全体レベルで不動産のあり方や価格水準に影響し、4区分に大別される。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0044 不動産・価格形成 > 価格形成要因 | 難易度：基礎

次のうち、一般的要因の「社会的要因」に分類されるものとして最も適切なものはどれか。

ア．財政及び金融の状態。

イ．土地利用に関する計画及び規制の状態。

ウ．地質・地盤等の状態。

エ．人口の状態や家族構成・世帯分離の状態。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「財政及び金融の状態。」としているが、人口、家族構成、都市形成、生活様式等は社会的要因である。財政・金融は経済的、土地利用規制は行政的、地質・地盤は自然的要因である。

イ：誤り。この選択肢は「土地利用に関する計画及び規制の状態。」としているが、人口、家族構成、都市形成、生活様式等は社会的要因である。財政・金融は経済的、土地利用規制は行政的、地質・地盤は自然的要因である。

ウ：誤り。この選択肢は「地質・地盤等の状態。」としているが、人口、家族構成、都市形成、生活様式等は社会的要因である。財政・金融は経済的、土地利用規制は行政的、地質・地盤は自然的要因である。

エ：正しい。人口、家族構成、都市形成、生活様式等は社会的要因である。財政・金融は経済的、土地利用規制は行政的、地質・地盤は自然的要因である。

総合解説：人口、家族構成、都市形成、生活様式等は社会的要因である。財政・金融は経済的、土地利用規制は行政的、地質・地盤は自然的要因である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0045 不動産・価格形成 > 価格形成要因 | 難易度：標準

景気・金融環境の変化を一般的要因として把握する場合、経済的要因に該当するものはどれか。

ア．財政及び金融の状態。
イ．建築物の防災規制の状態。
ウ．気象の状態。
エ．各画地の形状。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。財政・金融、物価・賃金・雇用、税負担、技術革新等は一般的要因の経済的要因に含まれる。

イ：誤り。この選択肢は「建築物の防災規制の状態。」としているが、財政・金融、物価・賃金・雇用、税負担、技術革新等は一般的要因の経済的要因に含まれる。

ウ：誤り。この選択肢は「気象の状態。」としているが、財政・金融、物価・賃金・雇用、税負担、技術革新等は一般的要因の経済的要因に含まれる。

エ：誤り。この選択肢は「各画地の形状。」としているが、財政・金融、物価・賃金・雇用、税負担、技術革新等は一般的要因の経済的要因に含まれる。

総合解説：財政・金融、物価・賃金・雇用、税負担、技術革新等は一般的要因の経済的要因に含まれる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0046 不動産・価格形成 > 価格形成要因 | 難易度：応用

地域要因の説明として最も適切なものはどれか。

ア．対象不動産だけに個性を生じさせる要因。
イ．一般的要因の相関結合によって地域の規模・構成・機能等の特性を形成し、その地域内の不動産価格に全般的影響を与える要因。
ウ．国全体の価格水準にだけ影響し、個別地域には影響しない要因。
エ．取引当事者の売り急ぎ・買い進みだけをいう。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「対象不動産だけに個性を生じさせる要因。」としているが、地域要因は一般的要因が地域ごとに結合して形成する地域特性であり、地域内の不動産に共通して影響する。

イ：正しい。地域要因は一般的要因が地域ごとに結合して形成する地域特性であり、地域内の不動産に共通して影響する。

ウ：誤り。この選択肢は「国全体の価格水準にだけ影響し、個別地域には影響しない要因。」としているが、地域要因は一般的要因が地域ごとに結合して形成する地域特性であり、地域内の不動産に共通して影響する。

エ：誤り。この選択肢は「取引当事者の売り急ぎ・買い進みだけをいう。」としているが、地域要因は一般的要因が地域ごとに結合して形成する地域特性であり、地域内の不動産に共通して影響する。

総合解説：地域要因は一般的要因が地域ごとに結合して形成する地域特性であり、地域内の不動産に共通して影響する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0047 不動産・価格形成 > 価格形成要因 | 難易度：基礎

商業地域の地域要因として、住宅地域に比べ特に重視されるものはどれか。

- ア．個々の画地の間口と奥行だけ。
- イ．建物内部の空調設備の性能だけ。
- ウ．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。
- エ．所有者個人の資金調達能力。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「個々の画地の間口と奥行だけ。」としているが、商業地域では商業集積、顧客・商圏、回遊性、繁華性、競争状態等が特有の地域要因となる。

イ：誤り。この選択肢は「建物内部の空調設備の性能だけ。」としているが、商業地域では商業集積、顧客・商圏、回遊性、繁華性、競争状態等が特有の地域要因となる。

ウ：正しい。商業地域では商業集積、顧客・商圏、回遊性、繁華性、競争状態等が特有の地域要因となる。

エ：誤り。この選択肢は「所有者個人の資金調達能力。」としているが、商業地域では商業集積、顧客・商圏、回遊性、繁華性、競争状態等が特有の地域要因となる。

総合解説：商業地域では商業集積、顧客・商圏、回遊性、繁華性、競争状態等が特有の地域要因となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0048 不動産・価格形成 > 価格形成要因 | 難易度：標準

個別的要因の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．全国の景気変動に共通して作用する要因。
- イ．近隣地域の全物件に同程度に作用する要因だけ。
- ウ．価格種類を正常価格から特定価格へ変更する要因。
- エ．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。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「全国の景気変動に共通して作用する要因。」としているが、個別的要因は対象不動産固有の条件によって価格を個別的に形成する。

イ：誤り。この選択肢は「近隣地域の全物件に同程度に作用する要因だけ。」としているが、個別的要因は対象不動産固有の条件によって価格を個別的に形成する。

ウ：誤り。この選択肢は「価格種類を正常価格から特定価格へ変更する要因。」としているが、個別的要因は対象不動産固有の条件によって価格を個別的に形成する。

エ：正しい。個別的要因は対象不動産固有の条件によって価格を個別的に形成する。

総合解説：個別的要因は対象不動産固有の条件によって価格を個別的に形成する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0049 不動産・価格形成 > 価格形成要因 | 難易度：標準

住宅地の個別的要因として最も適切なものはどれか。

- ア．間口・奥行・地積・形状、接面街路との関係、交通施設との距離等。
- イ．国内総人口の長期推移だけ。
- ウ．全国の金融政策だけ。
- エ．市全体の都市計画方針だけ。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。画地形状、接道、交通利便、周囲の状態、供給処理施設、規制等は住宅地の個別的要因となる。
- イ：誤り。この選択肢は「国内総人口の長期推移だけ。」としているが、画地形状、接道、交通利便、周囲の状態、供給処理施設、規制等は住宅地の個別的要因となる。
- ウ：誤り。この選択肢は「全国の金融政策だけ。」としているが、画地形状、接道、交通利便、周囲の状態、供給処理施設、規制等は住宅地の個別的要因となる。
- エ：誤り。この選択肢は「市全体の都市計画方針だけ。」としているが、画地形状、接道、交通利便、周囲の状態、供給処理施設、規制等は住宅地の個別的要因となる。
- 総合解説：画地形状、接道、交通利便、周囲の状態、供給処理施設、規制等は住宅地の個別的要因となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0050 不動産・価格形成 > 価格形成要因 | 難易度：応用

価格形成要因の分析について、最も適切な姿勢はどれか。

- ア．要因を独立に扱い、相互作用は考慮しない。
- イ．市場参加者の観点から各要因を把握し、その推移・動向と相互関係を分析して、効用・稀少性・有効需要への影響を判定する。
- ウ．価格時点の状態だけを見ればよく、将来動向は考慮しない。
- エ．市場参加者の行動は主観的なので分析対象から除外する。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。この選択肢は「要因を独立に扱い、相互作用は考慮しない。」としているが、鑑定評価では多数の要因を市場参加者の観点から動態的・相互関連的に分析する必要がある。
- イ：正しい。鑑定評価では多数の要因を市場参加者の観点から動態的・相互関連的に分析する必要がある。
- ウ：誤り。この選択肢は「価格時点の状態だけを見ればよく、将来動向は考慮しない。」としているが、鑑定評価では多数の要因を市場参加者の観点から動態的・相互関連的に分析する必要がある。
- エ：誤り。この選択肢は「市場参加者の行動は主観的なので分析対象から除外する。」としているが、鑑定評価では多数の要因を市場参加者の観点から動態的・相互関連的に分析する必要がある。
- 総合解説：鑑定評価では多数の要因を市場参加者の観点から動態的・相互関連的に分析する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0051 不動産・価格形成 > 価格諸原則 | 難易度：基礎

需要と供給の原則について最も適切なものはどれか。

- ア．価格は供給だけで決まり、需要は影響しない。
- イ．不動産は不増性を有するため需要と供給の原則は適用されない。
- ウ．財の価格は需要と供給の相互関係で定まり、その価格もまた需要と供給に影響を及ぼす。
- エ．価格は需要と供給の結果であるが、価格から需要・供給への反作用はない。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「価格は供給だけで決まり、需要は影響しない。」としているが、不動産価格にも需要と供給の原則が働くが、不動産固有の特性がその現れ方に影響する。
イ：誤り。この選択肢は「不動産は不増性を有するため需要と供給の原則は適用されない。」としているが、不動産価格にも需要と供給の原則が働くが、不動産固有の特性がその現れ方に影響する。
ウ：正しい。不動産価格にも需要と供給の原則が働くが、不動産固有の特性がその現れ方に影響する。
エ：誤り。この選択肢は「価格は需要と供給の結果であるが、価格から需要・供給への反作用はない。」としているが、不動産価格にも需要と供給の原則が働くが、不動産固有の特性がその現れ方に影響する。
総合解説：不動産価格にも需要と供給の原則が働くが、不動産固有の特性がその現れ方に影響する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0052 不動産・価格形成 > 価格諸原則 | 難易度：標準

変動の原則の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．土地は永続性があるため価格形成要因の変化を考慮しない。
- イ．変動の原則は建物の物理的減価だけを扱う。
- ウ．過去の価格だけを基準にし、将来の変化は考慮しない。
- エ．不動産価格は価格形成要因の変化に伴って変動するため、要因が常に変動過程にあることを認識して動的に把握する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「土地は永続性があるため価格形成要因の変化を考慮しない。」としているが、変動の原則は、価格形成要因の相互因果関係の流れの中で価格が形成されることを示す。
イ：誤り。この選択肢は「変動の原則は建物の物理的減価だけを扱う。」としているが、変動の原則は、価格形成要因の相互因果関係の流れの中で価格が形成されることを示す。
ウ：誤り。この選択肢は「過去の価格だけを基準にし、将来の変化は考慮しない。」としているが、変動の原則は、価格形成要因の相互因果関係の流れの中で価格が形成されることを示す。
エ：正しい。変動の原則は、価格形成要因の相互因果関係の流れの中で価格が形成されることを示す。
総合解説：変動の原則は、価格形成要因の相互因果関係の流れの中で価格が形成されることを示す。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0053 不動産・価格形成 > 価格諸原則 | 難易度：標準

代替の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．代替性を有する複数の財の価格は相互に影響し、不動産価格も代替可能な不動産や財の価格と関連して形成される。
- イ．代替可能性が高いほど価格は必ず上昇する。
- ウ．不動産は個別性があるため代替関係は一切成立しない。
- エ．代替の原則は収益不動産には適用されない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。完全に同一でなくても、市場参加者にとって代替可能な不動産は相互に価格形成へ影響する。
イ：誤り。この選択肢は「代替可能性が高いほど価格は必ず上昇する。」としているが、完全に同一でなくても、市場参加者にとって代替可能な不動産は相互に価格形成へ影響する。
ウ：誤り。この選択肢は「不動産は個別性があるため代替関係は一切成立しない。」としているが、完全に同一でなくても、市場参加者にとって代替可能な不動産は相互に価格形成へ影響する。
エ：誤り。この選択肢は「代替の原則は収益不動産には適用されない。」としているが、完全に同一でなくても、市場参加者にとって代替可能な不動産は相互に価格形成へ影響する。
総合解説：完全に同一でなくても、市場参加者にとって代替可能な不動産は相互に価格形成へ影響する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0054 不動産・価格形成 > 価格諸原則 | 難易度：基礎

最も効使用の原則における「最も効使用」の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．所有者本人の趣味を最優先した使用方法。
- イ．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。
- ウ．将来いつ実現するか分からなくても理論上最大収益となる使用方法。
- エ．法令に違反しても収益が最大なら認められる使用方法。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「所有者本人の趣味を最優先した使用方法。」としているが、最も効使用は客観的・合理的・合法的で、通常的能力を持つ市場参加者が採用する最高最善の使用方法である。
イ：正しい。最も効使用は客観的・合理的・合法的で、通常的能力を持つ市場参加者が採用する最高最善の使用方法である。
ウ：誤り。この選択肢は「将来いつ実現するか分からなくても理論上最大収益となる使用方法。」としているが、最も効使用は客観的・合理的・合法的で、通常的能力を持つ市場参加者が採用する最高最善の使用方法である。
エ：誤り。この選択肢は「法令に違反しても収益が最大なら認められる使用方法。」としているが、最も効使用は客観的・合理的・合法的で、通常的能力を持つ市場参加者が採用する最高最善の使用方法である。
総合解説：最も効使用は客観的・合理的・合法的で、通常的能力を持つ市場参加者が採用する最高最善の使用方法である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0055 不動産・価格形成 > 価格諸原則 | 難易度：標準

均衡の原則が最有效使用の判定で重視される理由として最も適切なものはどれか。

ア．土地の価格は常に建物価格と同額でなければならないから。

イ．追加投資の限界収益が常に一定だから。

ウ．収益性又は快適性を最高度に発揮するには、不動産の構成要素の組合せが均衡している必要があるから。

エ．周辺不動産と用途を必ず同一にしなければならないから。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「土地の価格は常に建物価格と同額でなければならないから。」としているが、規模、用途、建物と敷地等の構成要素のバランスが不動産の効用・収益性に影響するため、最有效使用判定で均衡を分析する。

イ：誤り。この選択肢は「追加投資の限界収益が常に一定だから。」としているが、規模、用途、建物と敷地等の構成要素のバランスが不動産の効用・収益性に影響するため、最有效使用判定で均衡を分析する。

ウ：正しい。規模、用途、建物と敷地等の構成要素のバランスが不動産の効用・収益性に影響するため、最有效使用判定で均衡を分析する。

エ：誤り。この選択肢は「周辺不動産と用途を必ず同一にしなければならないから。」としているが、規模、用途、建物と敷地等の構成要素のバランスが不動産の効用・収益性に影響するため、最有效使用判定で均衡を分析する。

総合解説：規模、用途、建物と敷地等の構成要素のバランスが不動産の効用・収益性に影響するため、最有效使用判定で均衡を分析する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0056 不動産・価格形成 > 価格諸原則 | 難易度：応用

収益逦増及び逦減の原則に関する説明として正しいものはどれか。

ア．追加投資を増やせば限界収益は必ず無限に増加する。

イ．不動産では追加投資と収益の関係を考慮しない。

ウ．総収益は追加投資により必ず減少する。

エ．追加投資に対応する収益はある点までは増加し、その後は減少することがあり、追加投資の適否判断に関係する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「追加投資を増やせば限界収益は必ず無限に増加する。」としているが、不動産への追加投資にも、限界的な収益が増加後に減少する関係があり得る。

イ：誤り。この選択肢は「不動産では追加投資と収益の関係を考慮しない。」としているが、不動産への追加投資にも、限界的な収益が増加後に減少する関係があり得る。

ウ：誤り。この選択肢は「総収益は追加投資により必ず減少する。」としているが、不動産への追加投資にも、限界的な収益が増加後に減少する関係があり得る。

エ：正しい。不動産への追加投資にも、限界的な収益が増加後に減少する関係があり得る。

総合解説：不動産への追加投資にも、限界的な収益が増加後に減少する関係があり得る。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0057 不動産・価格形成 > 価格諸原則 | 難易度：基礎

収益配分の原則の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．土地、資本、労働、経営の結合による総収益から、資本・労働・経営への適正な配分を控除した残余が土地に帰属するという考え方。
- イ．総収益はすべて土地に帰属するという考え方。
- ウ．土地への収益配分は常に取得原価に比例するという考え方。
- エ．建物がある場合、土地には収益は一切配分されないという考え方。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。総収益は生産要素に配分され、他要素への適正配分後の残余が土地に帰属するという考え方である。

イ：誤り。この選択肢は「総収益はすべて土地に帰属するという考え方。」としているが、総収益は生産要素に配分され、他要素への適正配分後の残余が土地に帰属するという考え方である。

ウ：誤り。この選択肢は「土地への収益配分は常に取得原価に比例するという考え方。」としているが、総収益は生産要素に配分され、他要素への適正配分後の残余が土地に帰属するという考え方である。

エ：誤り。この選択肢は「建物がある場合、土地には収益は一切配分されないという考え方。」としているが、総収益は生産要素に配分され、他要素への適正配分後の残余が土地に帰属するという考え方である。

総合解説：総収益は生産要素に配分され、他要素への適正配分後の残余が土地に帰属するという考え方である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0058 不動産・価格形成 > 価格諸原則 | 難易度：標準

寄与の原則を用いた判断として最も適切なものはどれか。

- ア．追加した設備の取得原価を必ずそのまま不動産価格に加算する。
- イ．設備の追加費用そのものではなく、その設備が不動産全体の収益・価値にどの程度寄与するかを検討する。
- ウ．設備投資の有無は不動産全体の価値に影響しない。
- エ．寄与度は周辺地域の平均価格だけで決定する。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「追加した設備の取得原価を必ずそのまま不動産価格に加算する。」としているが、ある部分・追加投資の価値はその費用額ではなく、不動産全体への価値寄与によって判断される。

イ：正しい。ある部分・追加投資の価値はその費用額ではなく、不動産全体への価値寄与によって判断される。

ウ：誤り。この選択肢は「設備投資の有無は不動産全体の価値に影響しない。」としているが、ある部分・追加投資の価値はその費用額ではなく、不動産全体への価値寄与によって判断される。

エ：誤り。この選択肢は「寄与度は周辺地域の平均価格だけで決定する。」としているが、ある部分・追加投資の価値はその費用額ではなく、不動産全体への価値寄与によって判断される。

総合解説：ある部分・追加投資の価値はその費用額ではなく、不動産全体への価値寄与によって判断される。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0059 不動産・価格形成 > 価格諸原則 | 難易度：標準

適合の原則に照らして最も適切な判断はどれか。

ア．周辺環境との関係は不動産価値に影響しない。

イ．用途が合法なら環境適合性の検討は不要である。

ウ．高級住宅地域に極端に周辺環境と不調和な用途・規模の建物を建てる場合、環境への不適合が効用や価値を低下させ得る。

エ．適合の原則は農地・林地にのみ適用される。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「周辺環境との関係は不動産価値に影響しない。」としているが、不動産の収益性・快適性を十分に発揮するには、その不動産が周辺環境・地域特性に適合していることが重要である。

イ：誤り。この選択肢は「用途が合法なら環境適合性の検討は不要である。」としているが、不動産の収益性・快適性を十分に発揮するには、その不動産が周辺環境・地域特性に適合していることが重要である。

ウ：正しい。不動産の収益性・快適性を十分に発揮するには、その不動産が周辺環境・地域特性に適合していることが重要である。

エ：誤り。この選択肢は「適合の原則は農地・林地にのみ適用される。」としているが、不動産の収益性・快適性を十分に発揮するには、その不動産が周辺環境・地域特性に適合していることが重要である。

総合解説：不動産の収益性・快適性を十分に発揮するには、その不動産が周辺環境・地域特性に適合していることが重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0060 不動産・価格形成 > 価格諸原則 | 難易度：応用

競争の原則と予測の原則の関係を踏まえた記述として最も適切なものはどれか。

ア．超過利潤は競争により永続的に拡大し、将来予測は価格に反映されない。

イ．競争の原則は価格に関係するが、予測の原則は賃料だけに関係する。

ウ．将来予測は鑑定士個人の期待だけを意味し、市場参加者の予測は考慮しない。

エ．超過利潤は参入・競争を誘発して減少する傾向があり、価格は将来の収益性や価格形成要因の変動に対する市場参加者の予測も反映する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「超過利潤は競争により永続的に拡大し、将来予測は価格に反映されない。」としているが、価格諸原則は相互に関連しており、競争による収益調整と市場参加者の将来予測はいずれも価格形成に作用する。

イ：誤り。この選択肢は「競争の原則は価格に関係するが、予測の原則は賃料だけに関係する。」としているが、価格諸原則は相互に関連しており、競争による収益調整と市場参加者の将来予測はいずれも価格形成に作用する。

ウ：誤り。この選択肢は「将来予測は鑑定士個人の期待だけを意味し、市場参加者の予測は考慮しない。」としているが、価格諸原則は相互に関連しており、競争による収益調整と市場参加者の将来予測はいずれも価格形成に作用する。

エ：正しい。価格諸原則は相互に関連しており、競争による収益調整と市場参加者の将来予測はいずれも価格形成に作用する。

総合解説：価格諸原則は相互に関連しており、競争による収益調整と市場参加者の将来予測はいずれも価格形成に作用する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0061 地域分析・個別分析 > 地域分析・近隣地域 | 難易度：基礎

地域分析の意義として最も適切なものはどれか。

- ア．対象不動産が属する地域の特性、市場の特性、それらが利用形態と価格形成に及ぼす影響を分析・判定すること。
- イ．対象不動産の内部設備だけを調査すること。
- ウ．全国平均の地価変動率を算出すること。
- エ．対象不動産の所有者の資金事情を分析すること。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。地域分析は対象不動産の属する地域と市場を把握し、その特性が不動産利用・価格形成に及ぼす影響を判定する。

イ：誤り。この選択肢は「対象不動産の内部設備だけを調査すること。」としているが、地域分析は対象不動産の属する地域と市場を把握し、その特性が不動産利用・価格形成に及ぼす影響を判定する。

ウ：誤り。この選択肢は「全国平均の地価変動率を算出すること。」としているが、地域分析は対象不動産の属する地域と市場を把握し、その特性が不動産利用・価格形成に及ぼす影響を判定する。

エ：誤り。この選択肢は「対象不動産の所有者の資金事情を分析すること。」としているが、地域分析は対象不動産の属する地域と市場を把握し、その特性が不動産利用・価格形成に及ぼす影響を判定する。

総合解説：地域分析は対象不動産の属する地域と市場を把握し、その特性が不動産利用・価格形成に及ぼす影響を判定する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0062 地域分析・個別分析 > 地域分析・近隣地域 | 難易度：標準

地域分析で特に重要な用途的地域として挙げられるものはどれか。

- ア．行政区画としての都道府県だけ。
- イ．近隣地域及びその類似地域。
- ウ．登記所の管轄区域だけ。
- エ．固定資産税の評価区域だけ。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「行政区画としての都道府県だけ。」としているが、地域分析では用途的観点から近隣地域と類似地域を把握し、さらに同一需給圏との関係を分析する。

イ：正しい。地域分析では用途的観点から近隣地域と類似地域を把握し、さらに同一需給圏との関係を分析する。

ウ：誤り。この選択肢は「登記所の管轄区域だけ。」としているが、地域分析では用途的観点から近隣地域と類似地域を把握し、さらに同一需給圏との関係を分析する。

エ：誤り。この選択肢は「固定資産税の評価区域だけ。」としているが、地域分析では用途的観点から近隣地域と類似地域を把握し、さらに同一需給圏との関係を分析する。

総合解説：地域分析では用途的観点から近隣地域と類似地域を把握し、さらに同一需給圏との関係を分析する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0063 地域分析・個別分析 > 地域分析・近隣地域 | 難易度：標準

近隣地域の定義として最も適切なものはどれか。

- ア．対象不動産から半径1km以内の円形区域をいう。
- イ．対象不動産と同一の行政区にあるすべての不動産の範囲をいう。
- ウ．対象不動産の属する用途の地域で、特定用途を中心に地域的まとまりを示し、対象不動産の価格形成に直接影響を与える特性を持つ地域。
- エ．同一需給圏と常に完全に一致する地域をいう。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「対象不動産から半径1km以内の円形区域をいう。」としているが、近隣地域は距離や行政界で機械的に決めるのではなく、用途的まとまりと価格形成への直接的影響から判定する。

イ：誤り。この選択肢は「対象不動産と同一の行政区にあるすべての不動産の範囲をいう。」としているが、近隣地域は距離や行政界で機械的に決めるのではなく、用途的まとまりと価格形成への直接的影響から判定する。

ウ：正しい。近隣地域は距離や行政界で機械的に決めるのではなく、用途的まとまりと価格形成への直接的影響から判定する。

エ：誤り。この選択肢は「同一需給圏と常に完全に一致する地域をいう。」としているが、近隣地域は距離や行政界で機械的に決めるのではなく、用途的まとまりと価格形成への直接的影響から判定する。

総合解説：近隣地域は距離や行政界で機械的に決めるのではなく、用途的まとまりと価格形成への直接的影響から判定する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0064 地域分析・個別分析 > 地域分析・近隣地域 | 難易度：基礎

近隣地域の範囲について最も適切な記述はどれか。

- ア．一度設定した近隣地域は将来にわたり変更できない。
- イ．行政区画が変わらない限り近隣地域も変化しない。
- ウ．近隣地域は対象不動産を中心とする一定距離で法律上固定される。
- エ．地域要因の推移・動向によって変化し得るため、固定的な範囲として扱わない。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「一度設定した近隣地域は将来にわたり変更できない。」としているが、近隣地域は地域特性を形成する要因の変化に伴って変化し得るため、現状と将来動向を分析する必要がある。

イ：誤り。この選択肢は「行政区画が変わらない限り近隣地域も変化しない。」としているが、近隣地域は地域特性を形成する要因の変化に伴って変化し得るため、現状と将来動向を分析する必要がある。

ウ：誤り。この選択肢は「近隣地域は対象不動産を中心とする一定距離で法律上固定される。」としているが、近隣地域は地域特性を形成する要因の変化に伴って変化し得るため、現状と将来動向を分析する必要がある。

エ：正しい。近隣地域は地域特性を形成する要因の変化に伴って変化し得るため、現状と将来動向を分析する必要がある。

総合解説：近隣地域は地域特性を形成する要因の変化に伴って変化し得るため、現状と将来動向を分析する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0065 地域分析・個別分析 > 地域分析・近隣地域 | 難易度：標準

類似地域の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．近隣地域の地域特性と類似する特性を有し、特定用途を中心に地域的まとまりを持つ地域。
- イ．対象不動産に物理的に隣接する地域だけ。
- ウ．近隣地域と全く同じ地域。
- エ．同一市区町村にあれば用途や特性を問わず類似地域となる。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。類似地域は近隣地域との特性の類似性を前提として判定され、隣接性自体は要件ではない。
イ：誤り。この選択肢は「対象不動産に物理的に隣接する地域だけ。」としているが、類似地域は近隣地域との特性の類似性を前提として判定され、隣接性自体は要件ではない。
ウ：誤り。この選択肢は「近隣地域と全く同じ地域。」としているが、類似地域は近隣地域との特性の類似性を前提として判定され、隣接性自体は要件ではない。
エ：誤り。この選択肢は「同一市区町村にあれば用途や特性を問わず類似地域となる。」としているが、類似地域は近隣地域との特性の類似性を前提として判定され、隣接性自体は要件ではない。
総合解説：類似地域は近隣地域との特性の類似性を前提として判定され、隣接性自体は要件ではない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0066 地域分析・個別分析 > 地域分析・近隣地域 | 難易度：応用

近隣地域の「標準的使用」について最も適切なものはどれか。

- ア．対象不動産所有者が現在採用している使用方法と常に同一である。
- イ．地域の特性が一般的に現れる代表的な利用形態で、個別不動産の最有効使用を判定する有力な基準となる。
- ウ．都市計画の用途地域名と必ず一致する。
- エ．価格時点における最も高額な取引事例の用途をいう。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「対象不動産所有者が現在採用している使用方法と常に同一である。」としているが、標準的使用は近隣地域の特性を具体的に示し、対象不動産の最有効使用判定との相互関係を検討する際の重要な基準となる。
イ：正しい。標準的使用は近隣地域の特性を具体的に示し、対象不動産の最有効使用判定との相互関係を検討する際の重要な基準となる。
ウ：誤り。この選択肢は「都市計画の用途地域名と必ず一致する。」としているが、標準的使用は近隣地域の特性を具体的に示し、対象不動産の最有効使用判定との相互関係を検討する際の重要な基準となる。
エ：誤り。この選択肢は「価格時点における最も高額な取引事例の用途をいう。」としているが、標準的使用は近隣地域の特性を具体的に示し、対象不動産の最有効使用判定との相互関係を検討する際の重要な基準となる。
総合解説：標準的使用は近隣地域の特性を具体的に示し、対象不動産の最有効使用判定との相互関係を検討する際の重要な基準となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0067 地域分析・個別分析 > 地域分析・近隣地域 | 難易度：基礎

地域要因の変動が客観的に予測される地域で標準的使用を判定する際、最も適切な対応はどれか。

- ア．価格時点現在の用途だけを固定的に採用する。
- イ．将来予測は不確実なので一切考慮しない。
- ウ．現状だけでなく地域要因と標準的使用の将来動向も分析して判定する。
- エ．依頼者が希望する将来用途を標準的使用とする。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「価格時点現在の用途だけを固定的に採用する。」としているが、地域は変化の過程にあるため、市場特性を踏まえ、地域要因と標準的使用の現状・将来動向を併せて分析する。
イ：誤り。この選択肢は「将来予測は不確実なので一切考慮しない。」としているが、地域は変化の過程にあるため、市場特性を踏まえ、地域要因と標準的使用の現状・将来動向を併せて分析する。
ウ：正しい。地域は変化の過程にあるため、市場特性を踏まえ、地域要因と標準的使用の現状・将来動向を併せて分析する。
エ：誤り。この選択肢は「依頼者が希望する将来用途を標準的使用とする。」としているが、地域は変化の過程にあるため、市場特性を踏まえ、地域要因と標準的使用の現状・将来動向を併せて分析する。
総合解説：地域は変化の過程にあるため、市場特性を踏まえ、地域要因と標準的使用の現状・将来動向を併せて分析する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0068 地域分析・個別分析 > 地域分析・近隣地域 | 難易度：標準

住宅地域の地域分析で、地域要因として重視されるものの組合せとして最も適切なものはどれか。

- ア．特定画地の所有者の年齢と職業だけ。
- イ．対象建物内部の空調能力とエレベーター台数だけ。
- ウ．売主の取得時期と取得原価だけ。
- エ．交通施設の状態、公共・公益施設の配置、災害危険性、街並み・景観、土地利用規制等。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「特定画地の所有者の年齢と職業だけ。」としているが、住宅地域では交通・生活利便、環境、災害、街並み、規制等が地域全体の価格形成に影響する。
イ：誤り。この選択肢は「対象建物内部の空調能力とエレベーター台数だけ。」としているが、住宅地域では交通・生活利便、環境、災害、街並み、規制等が地域全体の価格形成に影響する。
ウ：誤り。この選択肢は「売主の取得時期と取得原価だけ。」としているが、住宅地域では交通・生活利便、環境、災害、街並み、規制等が地域全体の価格形成に影響する。
エ：正しい。住宅地域では交通・生活利便、環境、災害、街並み、規制等が地域全体の価格形成に影響する。
総合解説：住宅地域では交通・生活利便、環境、災害、街並み、規制等が地域全体の価格形成に影響する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0069 地域分析・個別分析 > 地域分析・近隣地域 | 難易度：標準

商業地域の地域分析で、他の要因が同等なら特に市場性へ強く影響しやすいものはどれか。

- ア．商業背後地・顧客の質と量、集積度、回遊性、繁華性や盛衰の動向。
- イ．農道の状態と灌漑排水。
- ウ．木材搬出の難易。
- エ．住宅の日照・通風だけ。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。商業地域では顧客・商圏、店舗等の集積、交通、回遊性、競争、繁華性等が重要な地域要因となる。

イ：誤り。この選択肢は「農道の状態と灌漑排水。」としているが、商業地域では顧客・商圏、店舗等の集積、交通、回遊性、競争、繁華性等が重要な地域要因となる。

ウ：誤り。この選択肢は「木材搬出の難易。」としているが、商業地域では顧客・商圏、店舗等の集積、交通、回遊性、競争、繁華性等が重要な地域要因となる。

エ：誤り。この選択肢は「住宅の日照・通風だけ。」としているが、商業地域では顧客・商圏、店舗等の集積、交通、回遊性、競争、繁華性等が重要な地域要因となる。

総合解説：商業地域では顧客・商圏、店舗等の集積、交通、回遊性、競争、繁華性等が重要な地域要因となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0070 地域分析・個別分析 > 地域分析・近隣地域 | 難易度：基礎

工業地域の地域分析で特に重視される要因として最も適切なものはどれか。

- ア．学区の人気だけ。
- イ．幹線道路・港湾等の輸送施設、労働力確保、原材料・製品市場との位置関係、動力・用排水等。
- ウ．商店街の回遊性だけ。
- エ．高級住宅地としての名声だけ。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「学区の人気だけ。」としているが、工業地域では物流・労働力・市場接近性・動力用排水・関連産業等が重要となる。

イ：正しい。工業地域では物流・労働力・市場接近性・動力用排水・関連産業等が重要となる。

ウ：誤り。この選択肢は「商店街の回遊性だけ。」としているが、工業地域では物流・労働力・市場接近性・動力用排水・関連産業等が重要となる。

エ：誤り。この選択肢は「高級住宅地としての名声だけ。」としているが、工業地域では物流・労働力・市場接近性・動力用排水・関連産業等が重要となる。

総合解説：工業地域では物流・労働力・市場接近性・動力用排水・関連産業等が重要となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0071 地域分析・個別分析 > 地域分析・近隣地域 | 難易度：標準

農地地域から宅地地域へ転換しつつある見込地周辺を分析する場合、地域要因の重視の仕方として最も適切なものはどれか。

- ア．常に転換前の農地地域要因だけを重視する。
- イ．常に転換後の宅地地域要因だけを重視する。
- ウ．転換の程度が進んでいれば転換後の宅地地域の地域要因をより重視し、熟成度が低ければ転換前の地域要因をより重視する。
- エ．見込地では地域要因を分析せず、個別要因だけで評価する。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「常に転換前の農地地域要因だけを重視する。」としているが、転換・移行過程の地域では、その程度に応じて転換後と転換前の地域要因の重みを調整する。
イ：誤り。この選択肢は「常に転換後の宅地地域要因だけを重視する。」としているが、転換・移行過程の地域では、その程度に応じて転換後と転換前の地域要因の重みを調整する。
ウ：正しい。転換・移行過程の地域では、その程度に応じて転換後と転換前の地域要因の重みを調整する。
エ：誤り。この選択肢は「見込地では地域要因を分析せず、個別要因だけで評価する。」としているが、転換・移行過程の地域では、その程度に応じて転換後と転換前の地域要因の重みを調整する。
総合解説：転換・移行過程の地域では、その程度に応じて転換後と転換前の地域要因の重みを調整する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0072 地域分析・個別分析 > 地域分析・近隣地域 | 難易度：応用

地域分析と個別分析の関係について最も適切なものはどれか。

- ア．両者は独立しており、分析結果を相互に参照しない。
- イ．個別分析を先に終えれば地域分析は不要である。
- ウ．地域分析は価格手法の適用後にだけ行う。
- エ．地域分析で把握した標準的使用や市場特性を踏まえ、個別分析で対象不動産の最有効使用や競争力を判定する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「両者は独立しており、分析結果を相互に参照しない。」としているが、地域分析は個別分析の前提となり、標準的使用・市場特性と対象不動産の個別条件との相互関係を明らかにする。
イ：誤り。この選択肢は「個別分析を先に終えれば地域分析は不要である。」としているが、地域分析は個別分析の前提となり、標準的使用・市場特性と対象不動産の個別条件との相互関係を明らかにする。
ウ：誤り。この選択肢は「地域分析は価格手法の適用後にだけ行う。」としているが、地域分析は個別分析の前提となり、標準的使用・市場特性と対象不動産の個別条件との相互関係を明らかにする。
エ：正しい。地域分析は個別分析の前提となり、標準的使用・市場特性と対象不動産の個別条件との相互関係を明らかにする。
総合解説：地域分析は個別分析の前提となり、標準的使用・市場特性と対象不動産の個別条件との相互関係を明らかにする。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0073 地域分析・個別分析 > 同一需給圏・市場分析 | 難易度：基礎

同一需給圏の定義として最も適切なものはどれか。

- ア：対象不動産と代替関係が成立し、価格形成について相互に影響を及ぼす他の不動産が存する圏域。
- イ：対象不動産と同じ町丁目の範囲。
- ウ：近隣地域と必ず同じ範囲。
- エ：対象不動産から一定距離内の円形範囲。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。同一需給圏は市場上の代替・競争関係に基づいて判定する広域的圏域で、距離や行政界で機械的に決まらない。
イ：誤り。この選択肢は「対象不動産と同じ町丁目の範囲。」としているが、同一需給圏は市場上の代替・競争関係に基づいて判定する広域的圏域で、距離や行政界で機械的に決まらない。
ウ：誤り。この選択肢は「近隣地域と必ず同じ範囲。」としているが、同一需給圏は市場上の代替・競争関係に基づいて判定する広域的圏域で、距離や行政界で機械的に決まらない。
エ：誤り。この選択肢は「対象不動産から一定距離内の円形範囲。」としているが、同一需給圏は市場上の代替・競争関係に基づいて判定する広域的圏域で、距離や行政界で機械的に決まらない。
総合解説：同一需給圏は市場上の代替・競争関係に基づいて判定する広域的圏域で、距離や行政界で機械的に決まらない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0074 地域分析・個別分析 > 同一需給圏・市場分析 | 難易度：標準

近隣地域と同一需給圏の関係として正しいものはどれか。

- ア：近隣地域は常に同一需給圏より広い。
- イ：同一需給圏は一般に近隣地域を含む、より広域的な圏域である。
- ウ：両者は必ず同一範囲である。
- エ：同一需給圏には近隣地域を含めてはならない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「近隣地域は常に同一需給圏より広い。」としているが、同一需給圏は近隣地域を含み、類似地域等を包含するより広域的な市場圏として把握される。
イ：正しい。同一需給圏は近隣地域を含み、類似地域等を包含するより広域的な市場圏として把握される。
ウ：誤り。この選択肢は「両者は必ず同一範囲である。」としているが、同一需給圏は近隣地域を含み、類似地域等を包含するより広域的な市場圏として把握される。
エ：誤り。この選択肢は「同一需給圏には近隣地域を含めてはならない。」としているが、同一需給圏は近隣地域を含み、類似地域等を包含するより広域的な市場圏として把握される。
総合解説：同一需給圏は近隣地域を含み、類似地域等を包含するより広域的な市場圏として把握される。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0075 地域分析・個別分析 > 同一需給圏・市場分析 | 難易度：標準

同一需給圏内の類似地域について最も適切な記述はどれか。

- ア．物理的に隣接していることが必須である。
- イ．行政区が異なれば類似地域にはなり得ない。
- ウ．近隣地域と隣接していなくても、地域要因の類似性により不動産相互に代替・競争関係が成立し得る。
- エ．同じ用途地域指定なら必ず類似地域となる。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「物理的に隣接していることが必須である。」としているが、類似地域の判定は地域特性と市場上の代替性に基づき、隣接性や行政区は決定要件ではない。

イ：誤り。この選択肢は「行政区が異なれば類似地域にはなり得ない。」としているが、類似地域の判定は地域特性と市場上の代替性に基づき、隣接性や行政区は決定要件ではない。

ウ：正しい。類似地域の判定は地域特性と市場上の代替性に基づき、隣接性や行政区は決定要件ではない。

エ：誤り。この選択肢は「同じ用途地域指定なら必ず類似地域となる。」としているが、類似地域の判定は地域特性と市場上の代替性に基づき、隣接性や行政区は決定要件ではない。

総合解説：類似地域の判定は地域特性と市場上の代替性に基づき、隣接性や行政区は決定要件ではない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0076 地域分析・個別分析 > 同一需給圏・市場分析 | 難易度：応用

住宅地の同一需給圏の判定について最も適切なものはどれか。

- ア．常に全国一円となる。
- イ．必ず同一小学校区に限定される。
- ウ．通勤可能性は無関係で、地積だけで決まる。
- エ．一般に都心への通勤可能圏と一致する傾向があるが、地縁の選好性や地域の名声等により範囲が狭まることがある。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「常に全国一円となる。」としているが、住宅地の市場圏は通勤可能性を基礎にすることが多いが、地縁や地域の名声等の需要者選好で範囲が調整される。

イ：誤り。この選択肢は「必ず同一小学校区に限定される。」としているが、住宅地の市場圏は通勤可能性を基礎にすることが多いが、地縁や地域の名声等の需要者選好で範囲が調整される。

ウ：誤り。この選択肢は「通勤可能性は無関係で、地積だけで決まる。」としているが、住宅地の市場圏は通勤可能性を基礎にすることが多いが、地縁や地域の名声等の需要者選好で範囲が調整される。

エ：正しい。住宅地の市場圏は通勤可能性を基礎にすることが多いが、地縁や地域の名声等の需要者選好で範囲が調整される。

総合解説：住宅地の市場圏は通勤可能性を基礎にすることが多いが、地縁や地域の名声等の需要者選好で範囲が調整される。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0077 地域分析・個別分析 > 同一需給圏・市場分析 | 難易度：標準

高度商業地の同一需給圏の特徴として最も適切なものはどれか。

ア．広域的な商業背後地を基礎とする商業収益の代替性に応じ、広域的に形成される傾向がある。

イ．近隣住民の日用品購買圏だけに限定される。

ウ．住宅地と同様に通勤圏だけで決まる。

エ．土地所有者の住所地の範囲に限定される。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。高度商業地は広域的商圏・収益性を背景に市場参加者が代替判断するため、同一需給圏も広域化しやすい。

イ：誤り。この選択肢は「近隣住民の日用品購買圏だけに限定される。」としているが、高度商業地は広域的商圏・収益性を背景に市場参加者が代替判断するため、同一需給圏も広域化しやすい。

ウ：誤り。この選択肢は「住宅地と同様に通勤圏だけで決まる。」としているが、高度商業地は広域的商圏・収益性を背景に市場参加者が代替判断するため、同一需給圏も広域化しやすい。

エ：誤り。この選択肢は「土地所有者の住所地の範囲に限定される。」としているが、高度商業地は広域的商圏・収益性を背景に市場参加者が代替判断するため、同一需給圏も広域化しやすい。

総合解説：高度商業地は広域的商圏・収益性を背景に市場参加者が代替判断するため、同一需給圏も広域化しやすい。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0078 地域分析・個別分析 > 同一需給圏・市場分析 | 難易度：基礎

大工場の同一需給圏について最も適切なものはどれか。

ア．必ず工場の所在市町村内に限定される。

イ．港湾・高速交通網等の高度な輸送機関に関する代替性から、全国的規模となる場合がある。

ウ．徒歩圏内の労働者居住地だけで決まる。

エ．住宅地の商圏と同一でなければならない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「必ず工場の所在市町村内に限定される。」としているが、大規模な輸送を必要とする工業地では、港湾・高速交通網等の代替性により市場圏が非常に広域化し得る。

イ：正しい。大規模な輸送を必要とする工業地では、港湾・高速交通網等の代替性により市場圏が非常に広域化し得る。

ウ：誤り。この選択肢は「徒歩圏内の労働者居住地だけで決まる。」としているが、大規模な輸送を必要とする工業地では、港湾・高速交通網等の代替性により市場圏が非常に広域化し得る。

エ：誤り。この選択肢は「住宅地の商圏と同一でなければならない。」としているが、大規模な輸送を必要とする工業地では、港湾・高速交通網等の代替性により市場圏が非常に広域化し得る。

総合解説：大規模な輸送を必要とする工業地では、港湾・高速交通網等の代替性により市場圏が非常に広域化し得る。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0079 地域分析・個別分析 > 同一需給圏・市場分析 | 難易度：標準

見込地の同一需給圏を判定する際の基本的な考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．常に転換前の種別だけで判定する。
- イ．常に転換後の種別だけで判定する。
- ウ．一般に転換後と見込まれる土地種別の同一需給圏と一致する傾向があるが、熟成度が低い場合は転換前の種別の圏域となる傾向がある。
- エ．見込地には代替関係がないため同一需給圏を判定しない。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「常に転換前の種別だけで判定する。」としているが、見込地では転換の熟成度を踏まえて、転換後・転換前いずれの市場圏が現実の代替関係を表すかを判断する。
イ：誤り。この選択肢は「常に転換後の種別だけで判定する。」としているが、見込地では転換の熟成度を踏まえて、転換後・転換前いずれの市場圏が現実の代替関係を表すかを判断する。
ウ：正しい。見込地では転換の熟成度を踏まえて、転換後・転換前いずれの市場圏が現実の代替関係を表すかを判断する。
エ：誤り。この選択肢は「見込地には代替関係がないため同一需給圏を判定しない。」としているが、見込地では転換の熟成度を踏まえて、転換後・転換前いずれの市場圏が現実の代替関係を表すかを判断する。
総合解説：見込地では転換の熟成度を踏まえて、転換後・転換前いずれの市場圏が現実の代替関係を表すかを判断する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0080 地域分析・個別分析 > 同一需給圏・市場分析 | 難易度：標準

対象不動産に係る市場の特性を把握する際、最も重要な事項はどれか。

- ア．対象不動産所有者個人の希望価格だけ。
- イ．過去1件の取引価格だけ。
- ウ．行政区画の人口だけで十分である。
- エ．同一需給圏の市場参加者の属性、利用形態の選択観点、価格形成要因の判断の仕方及び需給動向。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「対象不動産所有者個人の希望価格だけ。」としているが、市場分析では典型的な市場参加者が何を重視して行動するかと、同一需給圏の需給動向を的確に把握する。
イ：誤り。この選択肢は「過去1件の取引価格だけ。」としているが、市場分析では典型的な市場参加者が何を重視して行動するかと、同一需給圏の需給動向を的確に把握する。
ウ：誤り。この選択肢は「行政区画の人口だけで十分である。」としているが、市場分析では典型的な市場参加者が何を重視して行動するかと、同一需給圏の需給動向を的確に把握する。
エ：正しい。市場分析では典型的な市場参加者が何を重視して行動するかと、同一需給圏の需給動向を的確に把握する。
総合解説：市場分析では典型的な市場参加者が何を重視して行動するかと、同一需給圏の需給動向を的確に把握する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0081 地域分析・個別分析 > 同一需給圏・市場分析 | 難易度：応用

地域分析で把握した市場の特性の利用方法として最も適切なものはどれか。

- ア．近隣地域の標準的使用の判定だけでなく、鑑定評価手法の適用や試算価格・試算賃料の調整等にも反映する。
- イ．地域分析の章に記録するだけで、評価額の判断には反映しない。
- ウ．対象不動産の確認には使うが、価格形成には使わない。
- エ．正常価格の評価では使用するが、賃料評価では使用しない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。把握した市場特性は標準的使用、手法適用、試算価格等の調整など鑑定評価の各判断に一貫して反映させる必要がある。

イ：誤り。この選択肢は「地域分析の章に記録するだけで、評価額の判断には反映しない。」としているが、把握した市場特性は標準的使用、手法適用、試算価格等の調整など鑑定評価の各判断に一貫して反映させる必要がある。

ウ：誤り。この選択肢は「対象不動産の確認には使うが、価格形成には使わない。」としているが、把握した市場特性は標準的使用、手法適用、試算価格等の調整など鑑定評価の各判断に一貫して反映させる必要がある。

エ：誤り。この選択肢は「正常価格の評価では使用するが、賃料評価では使用しない。」としているが、把握した市場特性は標準的使用、手法適用、試算価格等の調整など鑑定評価の各判断に一貫して反映させる必要がある。

総合解説：把握した市場特性は標準的使用、手法適用、試算価格等の調整など鑑定評価の各判断に一貫して反映させる必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0082 地域分析・個別分析 > 個別分析・最有効使用 | 難易度：基礎

個別分析の意義として最も適切なものはどれか。

- ア．対象地域全体の標準的使用だけを判定すること。
- イ．対象不動産の個別的要因が利用形態と価格形成に及ぼす影響を分析し、最有効使用を判定すること。
- ウ．全国の一般的要因だけを分析すること。
- エ．依頼者の売却希望時期を決めること。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「対象地域全体の標準的使用だけを判定すること。」としているが、個別分析では対象不動産固有の条件が市場価値に与える影響を分析し、最有効使用を判定する。

イ：正しい。個別分析では対象不動産固有の条件が市場価値に与える影響を分析し、最有効使用を判定する。

ウ：誤り。この選択肢は「全国の一般的要因だけを分析すること。」としているが、個別分析では対象不動産固有の条件が市場価値に与える影響を分析し、最有効使用を判定する。

エ：誤り。この選択肢は「依頼者の売却希望時期を決めること。」としているが、個別分析では対象不動産固有の条件が市場価値に与える影響を分析し、最有効使用を判定する。

総合解説：個別分析では対象不動産固有の条件が市場価値に与える影響を分析し、最有効使用を判定する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0083 地域分析・個別分析 > 個別分析・最有効使用 | 難易度：標準

個別的要因の分析で特に把握すべきものとして最も適切なものはどれか。

ア．所有者本人が気に入っている特徴だけ。

イ．鑑定士個人の好みだけ。

ウ．典型的な需要者がどの個別的要因に着目し、代替・競争不動産と比べた優劣や競争力をどう評価するか。

エ．近隣地域の平均地積だけで個別差は分析しない。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「所有者本人が気に入っている特徴だけ。」としているが、個別分析は市場参加者、特に典型的需要者の評価軸に立って対象不動産の優劣・競争力を把握する。

イ：誤り。この選択肢は「鑑定士個人の好みだけ。」としているが、個別分析は市場参加者、特に典型的需要者の評価軸に立って対象不動産の優劣・競争力を把握する。

ウ：正しい。個別分析は市場参加者、特に典型的需要者の評価軸に立って対象不動産の優劣・競争力を把握する。

エ：誤り。この選択肢は「近隣地域の平均地積だけで個別差は分析しない。」としているが、個別分析は市場参加者、特に典型的需要者の評価軸に立って対象不動産の優劣・競争力を把握する。

総合解説：個別分析は市場参加者、特に典型的需要者の評価軸に立って対象不動産の優劣・競争力を把握する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0084 地域分析・個別分析 > 個別分析・最有効使用 | 難易度：標準

最有効使用判定の要件として最も適切なものはどれか。

ア．所有者本人にしか実現できない特殊な使用方法であること。

イ．法令上禁止されていても高収益なら採用できること。

ウ．効用を発揮する時点が予測不能なほど遠い将来でもよいこと。

エ．良識と通常の使用能力を持つ人が採用し、使用収益が将来相当期間持続し得る使用方法であること。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「所有者本人にしか実現できない特殊な使用方法であること。」としているが、最有効使用は合理的・合法的で、通常の市場参加者が採用でき、相当期間持続し、実現時点も合理的に予測できる必要がある。

イ：誤り。この選択肢は「法令上禁止されていても高収益なら採用できること。」としているが、最有効使用は合理的・合法的で、通常の市場参加者が採用でき、相当期間持続し、実現時点も合理的に予測できる必要がある。

ウ：誤り。この選択肢は「効用を発揮する時点が予測不能なほど遠い将来でもよいこと。」としているが、最有効使用は合理的・合法的で、通常の市場参加者が採用でき、相当期間持続し、実現時点も合理的に予測できる必要がある。

エ：正しい。最有効使用は合理的・合法的で、通常の市場参加者が採用でき、相当期間持続し、実現時点も合理的に予測できる必要がある。

総合解説：最有効使用は合理的・合法的で、通常の市場参加者が採用でき、相当期間持続し、実現時点も合理的に予測できる必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0085 地域分析・個別分析 > 個別分析・最有効使用 | 難易度：基礎

対象不動産の位置・規模・環境等が近隣地域の標準的な画地と大きく異なる場合、最有効使用の判定として最も適切なものはどれか。

ア．標準的使用と異なる用途の可能性も検討し、各用途に対応する個別的要因を分析して最有効使用を判定する。

イ．近隣地域の標準的使用を無条件に採用する。

ウ．現況利用を必ず最有効使用とする。

エ．対象不動産が大規模なら地域分析を行わず判断する。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。個別条件によっては近隣地域の標準的使用と異なる用途が合理的なことがあり、その場合は用途ごとの個別分析が必要である。

イ：誤り。この選択肢は「近隣地域の標準的使用を無条件に採用する。」としているが、個別条件によっては近隣地域の標準的使用と異なる用途が合理的なことがあり、その場合は用途ごとの個別分析が必要である。

ウ：誤り。この選択肢は「現況利用を必ず最有効使用とする。」としているが、個別条件によっては近隣地域の標準的使用と異なる用途が合理的なことがあり、その場合は用途ごとの個別分析が必要である。

エ：誤り。この選択肢は「対象不動産が大規模なら地域分析を行わず判断する。」としているが、個別条件によっては近隣地域の標準的使用と異なる用途が合理的なことがあり、その場合は用途ごとの個別分析が必要である。

総合解説：個別条件によっては近隣地域の標準的使用と異なる用途が合理的なことがあり、その場合は用途ごとの個別分析が必要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0086 地域分析・個別分析 > 個別分析・最有効使用 | 難易度：標準

地域要因の変動が客観的に予測される場合の最有効使用判定として最も適切なものはどれか。

ア．価格時点の現況用途だけを固定的に採用する。

イ．その変動に伴って対象不動産の使用方法が変化する可能性を勘案する。

ウ．将来の地域変動は地域分析だけの問題で、個別分析には反映しない。

エ．依頼者の事業計画があれば客観的予測は不要である。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「価格時点の現況用途だけを固定的に採用する。」としているが、最有効使用は将来相当期間を見据えるため、客観的に予測される地域要因変動が用途可能性に与える影響を考慮する。

イ：正しい。最有効使用は将来相当期間を見据えるため、客観的に予測される地域要因変動が用途可能性に与える影響を考慮する。

ウ：誤り。この選択肢は「将来の地域変動は地域分析だけの問題で、個別分析には反映しない。」としているが、最有効使用は将来相当期間を見据えるため、客観的に予測される地域要因変動が用途可能性に与える影響を考慮する。

エ：誤り。この選択肢は「依頼者の事業計画があれば客観的予測は不要である。」としているが、最有効使用は将来相当期間を見据えるため、客観的に予測される地域要因変動が用途可能性に与える影響を考慮する。

総合解説：最有効使用は将来相当期間を見据えるため、客観的に予測される地域要因変動が用途可能性に与える影響を考慮する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0087 地域分析・個別分析 > 個別分析・最有効使用 | 難易度：応用

建物及びその敷地で、現実の建物用途が更地としての最有効使用に一致していない場合の判断として最も適切なものはどれか。

- ア．更地の最有効使用をそのまま建物及びその敷地の最有効使用とする。
- イ．建物が存在する限り最有効使用の判定は不要である。
- ウ．建物取壊しや用途変更等に要する費用を考慮するため、建物及びその敷地の最有効使用は更地の最有効使用と必ずしも一致しない。
- エ．現況用途が合法なら、経済性の比較は不要である。

0088 地域分析・個別分析 > 個別分析・最有効使用 | 難易度：基礎

既存建物を継続利用するか、取り壊して再開発するかを最有効使用の観点から検討する場合、最も適切な方法はどれか。

- ア．再開発後の総額だけを比較し、取壊し費用を無視する。
- イ．現況利用を必ず優先する。
- ウ．新築用途の収益が少しでも高ければ、実現可能性を問わず再開発を選ぶ。
- エ．継続利用の経済価値と、取壊し・用途変更等の費用を控除した再開発等の経済価値を十分に比較考量する。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。この選択肢は「更地の最有効使用をそのまま建物及びその敷地の最有効使用とする。」としているが、既存建物の取壊し・用途変更等には費用や時間がかかるため、更地としての最有効使用と一体不動産の最有効使用は一致しない場合がある。

イ：誤り。この選択肢は「建物が存在する限り最有効使用の判定は不要である。」としているが、既存建物の取壊し・用途変更等には費用や時間がかかるため、更地としての最有効使用と一体不動産の最有効使用は一致しない場合がある。

ウ：正しい。既存建物の取壊し・用途変更等には費用や時間がかかるため、更地としての最有効使用と一体不動産の最有効使用は一致しない場合がある。

エ：誤り。この選択肢は「現況用途が合法なら、経済性の比較は不要である。」としているが、既存建物の取壊し・用途変更等には費用や時間がかかるため、更地としての最有効使用と一体不動産の最有効使用は一致しない場合がある。

総合解説：既存建物の取壊し・用途変更等には費用や時間がかかるため、更地としての最有効使用と一体不動産の最有効使用は一致しない場合がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。この選択肢は「再開発後の総額だけを比較し、取壊し費用を無視する。」としているが、建物及びその敷地の最有効使用では、継続利用と変更・再開発の双方について費用・実現性を含めた経済価値を比較する。

イ：誤り。この選択肢は「現況利用を必ず優先する。」としているが、建物及びその敷地の最有効使用では、継続利用と変更・再開発の双方について費用・実現性を含めた経済価値を比較する。

ウ：誤り。この選択肢は「新築用途の収益が少しでも高ければ、実現可能性を問わず再開発を選ぶ。」としているが、建物及びその敷地の最有効使用では、継続利用と変更・再開発の双方について費用・実現性を含めた経済価値を比較する。

エ：正しい。建物及びその敷地の最有効使用では、継続利用と変更・再開発の双方について費用・実現性を含めた経済価値を比較する。

総合解説：建物及びその敷地の最有効使用では、継続利用と変更・再開発の双方について費用・実現性を含めた経済価値を比較する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0089 地域分析・個別分析 > 個別分析・最有効使用 | 難易度：標準

ある土地について、法令上は高層店舗を建築できるが、当該地域では需要が乏しく長期間空室が見込まれる。一方、中層共同住宅なら安定需要が見込まれる。最有効使用の判定として最も適切なものはどれか。

- ア．合法性だけでなく市場需要、持続可能性、収益性、実現可能性等を総合し、共同住宅が最有効使用となる可能性を検討する。
- イ．法令上建築可能な用途のうち最も床面積が大きい高層店舗を必ず選ぶ。
- ウ．現在の所有者が店舗経営を希望しているなら店舗を選ぶ。
- エ．最有効使用では市場需要を考慮しない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。最有効使用は単に法的に可能な最大利用ではなく、市場参加者の需要、持続性、経済合理性、実現可能性等を踏まえる。
イ：誤り。この選択肢は「法令上建築可能な用途のうち最も床面積が大きい高層店舗を必ず選ぶ。」としているが、最有効使用は単に法的に可能な最大利用ではなく、市場参加者の需要、持続性、経済合理性、実現可能性等を踏まえる。
ウ：誤り。この選択肢は「現在の所有者が店舗経営を希望しているなら店舗を選ぶ。」としているが、最有効使用は単に法的に可能な最大利用ではなく、市場参加者の需要、持続性、経済合理性、実現可能性等を踏まえる。
エ：誤り。この選択肢は「最有効使用では市場需要を考慮しない。」としているが、最有効使用は単に法的に可能な最大利用ではなく、市場参加者の需要、持続性、経済合理性、実現可能性等を踏まえる。
総合解説：最有効使用は単に法的に可能な最大利用ではなく、市場参加者の需要、持続性、経済合理性、実現可能性等を踏まえる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0090 地域分析・個別分析 > 個別分析・最有効使用 | 難易度：応用

個別分析の結果を鑑定評価の後続過程へ反映する方法として最も適切なものはどれか。

- ア．最有効使用を判定した後は、手法適用時に個別分析結果を参照しない。
- イ．最有効使用や競争力の判断を、鑑定評価手法の適用や試算価格・試算賃料の調整等にも一貫して反映する。
- ウ．個別分析結果は鑑定評価報告書の説明だけに用いる。
- エ．価格評価では反映するが賃料評価には反映しない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。この選択肢は「最有効使用を判定した後は、手法適用時に個別分析結果を参照しない。」としているが、個別分析は単独の作業ではなく、手法適用、比準、収益性の判断、試算価格等の調整へ一貫して反映される。
イ：正しい。個別分析は単独の作業ではなく、手法適用、比準、収益性の判断、試算価格等の調整へ一貫して反映される。
ウ：誤り。この選択肢は「個別分析結果は鑑定評価報告書の説明だけに用いる。」としているが、個別分析は単独の作業ではなく、手法適用、比準、収益性の判断、試算価格等の調整へ一貫して反映される。
エ：誤り。この選択肢は「価格評価では反映するが賃料評価には反映しない。」としているが、個別分析は単独の作業ではなく、手法適用、比準、収益性の判断、試算価格等の調整へ一貫して反映される。
総合解説：個別分析は単独の作業ではなく、手法適用、比準、収益性の判断、試算価格等の調整へ一貫して反映される。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0091 鑑定評価の手順 > 対象不動産の確定・確認 | 難易度：基礎

鑑定評価の手順における「対象不動産の確認」について、最も適切なものはどれか。

- ア：対象不動産の物的確認と権利の態様の確認に分け、実地調査、聴聞、公的資料の確認等によりの確に行う。
- イ：登記記録の名義だけを確認すれば足り、現地の確認は不要である。
- ウ：対象不動産の確認とは、近隣地域の標準の使用だけを判定する作業である。
- エ：対象不動産の確認は、鑑定評価額を決定した後に初めて行う。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。対象不動産の確認では、土地・建物の現況という物的側面と、所有権・賃借権等の権利関係という法的側面を区別して確認する。
- イ：誤り。登記内容と実態の異同も把握する必要があり、実地調査等による物的確認が求められる。
- ウ：誤り。近隣地域の分析は地域分析の領域であり、対象不動産の確認とは別である。
- エ：誤り。確認は評価方式の適用や鑑定評価額の決定に先立つ基本的な手順である。
- 総合解説：対象不動産の確認では、土地・建物の現況という物的側面と、所有権・賃借権等の権利関係という法的側面を区別して確認する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0092 鑑定評価の手順 > 対象不動産の確定・確認 | 難易度：基礎

- 土地について対象不動産の物的確認を行う際、基準上の確認事項として最も適切な組合せはどれか。
- ア：所有者の年齢、職業及び所得だけを調査し、土地の所在は確認しない。
 - イ：所在、地番、数量等を実地に確認し、確認資料と照合するとともに、登記内容と実態との異同を把握する。
 - ウ：近隣の地価上昇率だけを確認し、地番や数量は依頼者の申告をそのまま採用する。
 - エ：土地の物的確認は、権利証の有無だけをもって完了する。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。所有者の属性だけでは対象土地を物的に特定できず、所在・地番・数量等の確認が必要である。
- イ：正しい。土地の物的確認では、所在・地番・数量など対象を特定する事項を現地と確認資料で照合し、登記と現況の不一致にも注意する。
- ウ：誤り。市場動向の把握とは別に、対象土地そのものを実地・資料で確認しなければならない。
- エ：誤り。権利証は物的現況そのものを確認する資料ではなく、所在・地番・数量等の実地確認が必要である。
- 総合解説：土地の物的確認では、所在・地番・数量など対象を特定する事項を現地と確認資料で照合し、登記と現況の不一致にも注意する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0093 鑑定評価の手順 > 対象不動産の確定・確認 | 難易度：基礎

建物の物的確認について、最も適切なものはどれか。

- ア．建物の確認では土地の地番しか見ず、構造や用途は確認対象とならない。
- イ．建築費が分かれば、建物が現実に存在するかどうかを確認しなくてよい。
- ウ．所在、地番、数量等に加え、家屋番号、構造、用途等を実地に確認し、確認資料と照合する。
- エ．建物の確認は賃料収入の確認だけを意味する。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。建物の構造や用途は物的確認の重要事項である。
 - イ：誤り。対象不動産の存否と内容を実地に確認することが基本である。
 - ウ：正しい。建物は土地に比べて確認項目が多く、家屋番号・構造・用途等も含めて現況と資料を照合する必要がある。
 - エ：誤り。賃料収入は収益資料になり得るが、建物の物的確認そのものではない。
- 総合解説：建物は土地に比べて確認項目が多く、家屋番号・構造・用途等も含めて現況と資料を照合する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0094 鑑定評価の手順 > 対象不動産の確定・確認 | 難易度：標準

- 現地調査の結果、登記上は「宅地」とされている土地の一部が現況では通路として利用され、面積についても資料間に差異があった。鑑定評価上の対応として最も適切なものはどれか。
- ア．登記記録に記載がある以上、現況の相違は一切無視する。
 - イ．現況を優先して登記資料をすべて廃棄し、権利関係も確認しない。
 - ウ．面積差があれば鑑定評価は法律上常に禁止される。
 - エ．登記・図面・実測状況その他の資料を照合して不一致の内容を把握し、対象不動産の確定と評価への影響を検討する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。基準は登記等の内容と実態との異同を把握することを求めている。
 - イ：誤り。現況と公的資料の双方を照合して判断する必要がある。
 - ウ：誤り。差異の内容を調査し、対象確定や条件設定等を適切に行うことが先であり、直ちに一律禁止とはならない。
 - エ：正しい。対象不動産の確認では登記を絶対視せず、現地と確認資料を照合し、差異があればその内容と価格形成への影響を明らかにする。
- 総合解説：対象不動産の確認では登記を絶対視せず、現地と確認資料を照合し、差異があればその内容と価格形成への影響を明らかにする。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0095 鑑定評価の手順 > 対象不動産の確定・確認 | 難易度：標準

賃貸中の土地建物を評価する場合の「権利の態様の確認」として最も適切なものはどれか。

- ア．所有権だけでなく、賃借権、抵当権その他対象不動産に係る権利関係を明瞭に確認し、評価対象となる権利の存否・内容を確認資料と照合する。
- イ．所有権者の氏名だけ分かれば、賃貸借契約の存在は確認しなくてよい。
- ウ．抵当権が設定されていれば、物的確認は不要になる。
- エ．借家人がいる場合は所有権を確認してはならない。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。評価対象は物そのものだけとは限らないため、所有権以外の権利を含む権利関係全体を把握して、依頼された権利を正確に特定する必要がある。
- イ：誤り。賃貸中の不動産では賃借権等が利用・収益性に影響するため確認が必要である。
- ウ：誤り。権利確認と物的確認は別の作業で、双方が必要である。
- エ：誤り。借家関係と所有権を含め、対象不動産に係る権利関係を総合的に確認する。
- 総合解説：評価対象は物そのものだけとは限らないため、所有権以外の権利を含む権利関係全体を把握して、依頼された権利を正確に特定する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0096 鑑定評価の手順 > 対象不動産の確定・確認 | 難易度：標準

依頼者から「建物が存在する土地について、建物がない更地として土地のみを評価してほしい」と依頼された。適切な考え方はどれか。

- ア．依頼者が更地と呼べば、現地に建物があっても確認する必要はない。
- イ．独立鑑定評価に当たる対象確定条件を明確にし、現実には建物が存在することを確認した上で、その条件と依頼目的の妥当性を検討する。
- ウ．建物がある土地について土地のみを評価することは、どのような条件でも絶対に許されない。
- エ．この場合は必ず建物を取り壊してからでなければ評価できない。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。現況確認を行い、対象確定条件と現実の状態を区別しなければならない。
- イ：正しい。対象確定条件は依頼内容に応じて設定されるが、現実の利用状況を確認せず架空の状態として扱うのではなく、現況との照合を経て確定する。
- ウ：誤り。独立鑑定評価という対象確定条件が基準上認められている。
- エ：誤り。物理的に除去しなくても、妥当な対象確定条件として更地を想定する独立鑑定評価があり得る。
- 総合解説：対象確定条件は依頼内容に応じて設定されるが、現実の利用状況を確認せず架空の状態として扱うのではなく、現況との照合を経て確定する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0097 鑑定評価の手順 > 対象不動産の確定・確認 | 難易度：標準

土地と建物が一体として利用されている不動産について、その状態を所与として敷地部分のみを鑑定評価の対象とする場合、最も適切な説明はどれか。

- ア．敷地部分だけを評価する以上、建物の存在や利用状況は必ず無視する。
- イ．部分鑑定評価は、対象不動産を物的に確認してはならない評価方法である。
- ウ．部分鑑定評価として、全体との有機的な関連を踏まえつつ、評価対象となる構成部分を明確に確定・確認する。
- エ．部分鑑定評価では、評価対象の権利を特定する必要がない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。結合状態を所与とするため、建物との関連性が敷地部分の価値に影響する。
- イ：誤り。部分鑑定評価でも対象の確認は必要である。
- ウ：正しい。部分鑑定評価では、土地・建物の結合状態を前提に、その構成部分を評価するため、評価対象部分と全体との関係を誤らないことが重要である。
- エ：誤り。物的範囲と権利の態様の双方を明確にする必要がある。

総合解説：部分鑑定評価では、土地・建物の結合状態を前提に、その構成部分を評価するため、評価対象部分と全体との関係を誤らないことが重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0098 鑑定評価の手順 > 対象不動産の確定・確認 | 難易度：標準

分譲マンションの一室を鑑定評価する場合の対象不動産の確認として最も適切なものはどれか。

- ア．専有部分の室内面積だけ確認すれば、敷地に関する権利は評価に無関係である。
- イ．共用部分の維持管理状態は、対象不動産の確認や分析から常に除外する。
- ウ．専有部分を確認するときは、家屋番号等の公的資料を用いてはならない。
- エ．専有部分の所在・位置・面積等に加え、共用部分との関係、敷地利用権の態様・持分など、区分所有建物としての権利関係を確認する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。敷地に関する権利の態様・持分は区分所有建物固有の重要な要因である。
- イ：誤り。一棟全体の状態は区分所有建物の価値に影響する。
- ウ：誤り。公的資料を含む確認資料と現況を照合するのが基本である。
- エ：正しい。区分所有建物は専有部分だけで完結せず、一棟の建物・敷地との関係や敷地利用権等が価値を構成するため、これらを一体的に確認する必要がある。

総合解説：区分所有建物は専有部分だけで完結せず、一棟の建物・敷地との関係や敷地利用権等が価値を構成するため、これらを一体的に確認する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0099 鑑定評価の手順 > 対象不動産の確定・確認 | 難易度：応用

大規模開発用地の評価で、隣接地との境界の一部が未確定であり、面積差が評価額に重大な影響を及ぼす可能性がある。専門職業家としての対応として最も適切なものはどれか。

ア．追加資料・測量等の専門調査の活用を検討し、それでも不明事項が残る場合は調査範囲と評価上の取扱いを明示し、必要なら要件を満たす想定上の条件等を検討する。

イ．依頼者に有利な面積を任意に採用し、その根拠は報告書に記載しない。

ウ．境界が一部不明なら、価格への影響の大小に関係なく必ず評価依頼を拒絶する。

エ．登記面積が存在する限り、境界の不確定は価格形成要因となり得ない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。重大な不明事項を黙って無視することはできない。追加調査、他の専門家の成果、条件設定等を用い、その範囲・根拠を透明に示す必要がある。

イ：誤り。客観性を欠き、鑑定評価上の不明事項の取扱いを明示するという要請にも反する。

ウ：誤り。まず追加調査や条件設定等の適切な対応可能性を検討する。

エ：誤り。開発可能面積や利用制約に影響するなら価格形成上重大になり得る。

総合解説：重大な不明事項を黙って無視することはできない。追加調査、他の専門家の成果、条件設定等を用い、その範囲・根拠を透明に示す必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0100 鑑定評価の手順 > 対象不動産の確定・確認 | 難易度：応用

旧工場跡地の評価で、土壌汚染の可能性を示す資料はあるが、汚染の範囲・程度が不明である。最も適切な対応はどれか。

ア．鑑定士が土壌を目視して異臭を感じなければ、汚染は存在しないものとしてよい。

イ．専門職業家としての注意を尽くしても重大要因が明らかでない場合は、原則として環境調査等の専門家の調査結果を活用し、利用した調査の範囲と評価への反映を明らかにする。

ウ．汚染可能性は不動産価格に影響しないため、資料を確認する必要はない。

エ．専門家の調査結果を利用した場合、その調査範囲や内容を報告書で明らかにしてはならない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。目視・感覚だけで専門的な環境リスクを否定することはできない。

イ：正しい。価格形成に重大な影響を与え得る専門領域の不明事項は、鑑定士だけで根拠なく断定せず、他の専門家の調査結果等を活用するのが原則である。

ウ：誤り。利用制約、除去費、心理的影響等を通じ価格形成に重大な影響を与え得る。

エ：誤り。利用した専門家の調査範囲・内容を明確にする必要がある。

総合解説：価格形成に重大な影響を与え得る専門領域の不明事項は、鑑定士だけで根拠なく断定せず、他の専門家の調査結果等を活用するのが原則である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0101 鑑定評価の手順 > 資料の収集・整理・検討 | 難易度：基礎

鑑定評価基準にいう「確認資料」の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．将来の金利予測だけをまとめた資料をいう。
- イ．取引事例の成約価格だけを集めた資料をいう。
- ウ．対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認に必要な資料で、登記資料、図面、写真、所在地を示す地図等が含まれる。
- エ．鑑定評価額を決定した後に作る説明文だけをいう。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。それは一般的要因の分析資料になり得るが、対象不動産を確認する資料とは性質が異なる。
イ：誤り。取引価格は事例資料に分類される。
ウ：正しい。確認資料は対象不動産そのものの特定・確認に用いる資料であり、価格形成要因や取引事例を示す資料とは役割が異なる。
エ：誤り。確認資料は評価作業の初期段階から対象の確認に用いる。
総合解説：確認資料は対象不動産そのものの特定・確認に用いる資料であり、価格形成要因や取引事例を示す資料とは役割が異なる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0102 鑑定評価の手順 > 資料の収集・整理・検討 | 難易度：基礎

「要因資料」の区分として最も適切なものはどれか。

- ア．確認資料と事例資料の二種類にしか分けられない。
- イ．土地資料と建物資料の二種類だけに分ける。
- ウ．公的資料は要因資料として利用できない。
- エ．一般的要因に係る一般資料、地域要因に係る地域資料、個別的要因に係る個別資料に分けられる。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。それは資料全体の別分類であり、要因資料内部の区分ではない。
イ：誤り。基準は一般・地域・個別の各要因に対応して区分する。
ウ：誤り。統計、都市計画情報等の公的資料は要因資料として重要である。
エ：正しい。要因資料は価格形成要因に照応する資料であり、一般・地域・個別という分析階層に対応して整理される。
総合解説：要因資料は価格形成要因に照応する資料であり、一般・地域・個別という分析階層に対応して整理される。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0103 鑑定評価の手順 > 資料の収集・整理・検討 | 難易度：基礎

鑑定評価基準にいう「事例資料」について最も適切なものはどれか。

- ア．鑑定評価の手法の適用に必要となる現実の取引価格、賃料等に関する資料で、取引事例、収益事例、賃貸借等の事例などがある。
- イ．対象不動産の登記事項証明書だけを事例資料という。
- ウ．鑑定士の個人的な希望価格だけを事例資料という。
- エ．事例資料は原価法でのみ利用し、比較方式では使わない。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。事例資料は、比較方式や収益方式等を実証的に適用するための現実の市場データである。
- イ：誤り。登記事項証明書は主として確認資料である。
- ウ：誤り。現実の取引価格や賃料等の資料が中心である。
- エ：誤り。取引事例等は比較方式の重要な基礎資料である。

総合解説：事例資料は、比較方式や収益方式等を実証的に適用するための現実の市場データである。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0104 鑑定評価の手順 > 資料の収集・整理・検討 | 難易度：標準

一般資料及び地域資料の収集について、基準の考え方に最も合致するものはどれか。

- ア．一般資料は案件ごとに依頼者から与えられたものだけを使い、自ら収集してはならない。
- イ．案件が発生してから必要最低限だけ集めるのではなく、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。
- ウ．地域資料は近隣地域の外に関する情報をすべて排除する。
- エ．資料を多く持つと客観性を失うため、過去の蓄積は毎回廃棄する。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。一般・地域資料は平素から広く組織的に収集することが望ましい。
- イ：正しい。経済・人口・制度・地域動向は継続的に変化するため、日常的な資料蓄積が迅速かつ的確な鑑定評価の基盤となる。
- ウ：誤り。同一需給圏や類似地域等との比較に必要な情報も収集対象となり得る。
- エ：誤り。適切に更新・整理された継続的な資料蓄積は評価の質を高める。

総合解説：経済・人口・制度・地域動向は継続的に変化するため、日常的な資料蓄積が迅速かつ的確な鑑定評価の基盤となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0105 鑑定評価の手順 > 資料の収集・整理・検討 | 難易度：標準

鑑定評価先例価格や売買希望価格等の取扱いとして最も適切なものはどれか。

ア．売買希望価格は必ず成約価格と一致するため、事情補正なしで採用する。

イ．鑑定評価先例価格は他の案件の結論なので、いかなる場合も資料として参照してはならない。

ウ．一定の場合には参考資料となり得るが、現実の成約価格と同一視せず、成立経緯・信頼性・市場性を検討して利用する。

エ．希望価格が最も高ければ、それだけで対象不動産の正常価格になる。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。希望価格は売主・買主の意向を反映し、成約価格とは異なり得る。

イ：誤り。条件等を検討した上で参考資料となり得る。

ウ：正しい。先例評価額や希望価格は市場取引そのものではないため、利用価値はあり得ても、実際の取引事例と同じ証拠力を自動的に持つわけではない。

エ：誤り。正常価格は合理的な市場条件の下での市場価値であり、単一の希望価格では決まらない。

総合解説：先例評価額や希望価格は市場取引そのものではないため、利用価値はあり得ても、実際の取引事例と同じ証拠力を自動的に持つわけではない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0106 鑑定評価の手順 > 資料の収集・整理・検討 | 難易度：標準

収集した資料の検討に当たり、最も重要な観点の組合せはどれか。

ア．資料の枚数が多いかどうかだけで判断する。

イ．依頼者が提出した資料は必ず正しいものとして検証しない。

ウ．対象不動産の種類や依頼目的と無関係でも、最新資料なら必ず採用する。

エ．鑑定評価に必要かつ十分な資料であるか、また信頼するに足る資料であるかを検討し、依頼目的・条件や対象不動産の種類との適合性も確認する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。量だけでなく質・信頼性・案件への適合性を検討する必要がある。

イ：誤り。出所を問わず信頼性や整合性を検討する必要がある。

ウ：誤り。案件に即応しているかどうかが重要である。

エ：正しい。資料は量が多いだけでは足りず、必要十分性・信頼性・案件適合性を吟味して初めて評価に活用できる。

総合解説：資料は量が多いだけでは足りず、必要十分性・信頼性・案件適合性を吟味して初めて評価に活用できる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0107 鑑定評価の手順 > 資料の収集・整理・検討 | 難易度：標準

取引事例比較法に用いる候補事例が多数ある場合、資料選択の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．取引事情、時点、地域要因、個別的要因等を把握し、対象不動産との比較可能性と資料の信頼性が高い事例を選択する。
- イ．単価が対象不動産に最も近い事例だけを、内容を確認せず採用する。
- ウ．最も古い事例を優先し、時点修正は一切行わない。
- エ．売買当事者に特殊な事情がある事例ほど、事情補正せず優先する。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。事例の数よりも、正常性・時点・位置・個別条件等について比較可能で、補修正の根拠が説明できることが重要である。
- イ：誤り。見かけ上の単価の近さだけでは比較可能性を判断できない。
- ウ：誤り。価格時点との時間差があれば市場変動を適切に検討する必要がある。
- エ：誤り。特殊事情が価格に影響していれば、その程度を把握し補正の可否を検討する。
- 総合解説：事例の数よりも、正常性・時点・位置・個別条件等について比較可能で、補修正の根拠が説明できることが重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0108 鑑定評価の手順 > 資料の収集・整理・検討 | 難易度：標準

オフィスビルと農地をそれぞれ評価する場合の個別資料の収集について最も適切なものはどれか。

- ア．すべての不動産について全く同じ個別資料だけを集めれば足りる。
- イ．対象不動産の種類、対象確定条件、利用状況等が異なるため、各案件の価格形成要因に即して必要な個別資料を選定する。
- ウ．農地では法令上の利用規制を調べてはならない。
- エ．オフィスビルでは賃貸状況や修繕状況は個別資料にならない。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。不動産の種類や案件条件に応じて必要資料は異なる。
- イ：正しい。個別資料は対象不動産固有の要因を分析する資料であり、用途や権利関係が異なる案件で画一的な資料セットを用いるのは適切でない。
- ウ：誤り。転用可能性等の行政的条件は価格形成に関係し得る。
- エ：誤り。収益性・維持管理等は重要な個別的要因となる。
- 総合解説：個別資料は対象不動産固有の要因を分析する資料であり、用途や権利関係が異なる案件で画一的な資料セットを用いるのは適切でない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0109 鑑定評価の手順 > 資料の収集・整理・検討 | 難易度：応用

耐震性能に重大な疑義がある大型建物について、鑑定士の通常の調査だけでは構造安全性を判定できない。最も適切な資料対応はどれか。

ア．構造安全性は不動産価格に影響しないため、疑義を無視する。
イ．鑑定士が専門家と同じ構造計算を必ず自ら行わなければ評価できない。
ウ．価格形成に重大な影響を与える要因であれば、原則として建築構造等の専門家が行った調査結果を活用し、その内容・限界を吟味して評価へ反映する。
エ．専門家の報告書を受領したら、その前提条件や調査範囲を確認せず無条件に採用する。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。利用可能性、修繕費、融資可能性等を通じ価格に重大な影響を及ぼし得る。
イ：誤り。専門職の調査結果を適切に活用することが想定されている。
ウ：正しい。鑑定士の専門範囲を超える重大要因は、適切な専門家の調査結果を利用することで、推測ではなく客観的資料に基づいて評価する。
エ：誤り。専門家資料も内容・範囲・信頼性を検討して利用する必要がある。

総合解説：鑑定士の専門範囲を超える重大要因は、適切な専門家の調査結果を利用することで、推測ではなく客観的資料に基づいて評価する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0110 鑑定評価の手順 > 資料の収集・整理・検討 | 難易度：応用

対象不動産の地下埋設物について完全な資料がなく、価格への影響が懸念される。依頼目的上、追加掘削調査を行う時間がない場合の対応として最も適切なものはどれか。

ア．時間がない場合は、存在しないものと断定して説明を省略する。
イ．資料不足が一つでもあれば、どのような依頼目的でも必ず鑑定評価を中止する。
ウ．想定上の条件は依頼者の同意や合理性を要せず、鑑定士が自由に設定できる。
エ．依頼者の同意、条件設定の要件、客観的推定可能性等を確認し、想定上の条件を付加するか合理的推定を行う場合には、その根拠と調査範囲を明示する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。不明事項を恣意的に不存在扱いすることはできない。
イ：誤り。条件設定や合理的推定等により適切に対応できる場合がある。
ウ：誤り。条件設定には妥当性、実現性等の要件があり、依頼者との確認も重要である。
エ：正しい。資料の限界があるときでも、要件を満たせば条件設定や合理的推定による対応があり得るが、恣意的な仮定ではなく透明な根拠と開示が必要である。

総合解説：資料の限界があるときでも、要件を満たせば条件設定や合理的推定による対応があり得るが、恣意的な仮定ではなく透明な根拠と開示が必要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0111 鑑定評価の手順 > 鑑定評価の基本的手順・記載事項 | 難易度：基礎

鑑定評価の基本的な手順について、最も適切な順序を示すものはどれか。

- ア．基本的事項の確定→処理計画の策定→対象不動産の確認→資料の収集・整理→資料の検討・価格形成要因の分析→方式適用→試算価格等の調整→鑑定評価額の決定→報告書作成。
- イ．報告書作成→鑑定評価額決定→対象確認→資料収集の順で行う。
- ウ．方式適用→依頼目的の確認→対象確認→処理計画の順で行う。
- エ．対象確認だけを行い、資料の検討や試算価格の調整は省略するのが原則である。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。鑑定評価は、対象・目的等を確定してから調査・分析・手法適用・調整・最終判断・報告へ進む秩序的な作業である。
- イ：誤り。報告書は評価額決定後に作成し、対象確認や資料収集はその前に行う。
- ウ：誤り。方式適用前に基本的事項の確定と調査分析を行う必要がある。
- エ：誤り。基準は一連の秩序的な手順を求める。

総合解説：鑑定評価は、対象・目的等を確定してから調査・分析・手法適用・調整・最終判断・報告へ進む秩序的な作業である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0112 鑑定評価の手順 > 鑑定評価の基本的手順・記載事項 | 難易度：基礎

鑑定評価における「処理計画の策定」の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．鑑定評価額を依頼者と事前に合意する計画をいう。
- イ．確定した基本的事項に基づき、実施すべき作業の性質・量や処理能力等に即して、調査、分析、方式適用等の作業計画を秩序的に定める。
- ウ．報告書の文字数だけを決める作業である。
- エ．対象不動産を確認する前に必ず価格を確定する作業である。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。結論額を先に合意するものではない。
- イ：正しい。処理計画は、依頼目的と対象不動産に応じて必要作業を見通し、限られた時間・人員でも評価の質を確保するための工程設計である。
- ウ：誤り。対象確認、資料収集、分析、方式適用等の全体計画を含む。
- エ：誤り。価格決定は調査分析・手法適用・調整の後に行う。

総合解説：処理計画は、依頼目的と対象不動産に応じて必要作業を見通し、限られた時間・人員でも評価の質を確保するための工程設計である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0113 鑑定評価の手順 > 鑑定評価の基本的手順・記載事項 | 難易度：基礎

鑑定評価報告書の基本的な役割として最も適切なものはどれか。

ア．鑑定評価額だけを書き、理由は記載しないことを原則とする。

イ．依頼者以外の第三者への影響を考慮する必要はない。

ウ．鑑定評価の成果と判断理由を記載し、専門的判断・意見を表明するとともに、関与した不動産鑑定士等の責任を明らかにする。

エ．責任の所在を曖昧にするため、関与鑑定士の氏名は記載しない。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。評価額決定の理由を説明することが報告書の重要な目的である。

イ：誤り。鑑定評価書を通じて第三者にも影響し得るため、誤解を招かない記載が求められる。

ウ：正しい。報告書は単なる価格通知書ではなく、評価額の根拠と専門家としての判断過程・責任を第三者にも説明できる形で示す文書である。

エ：誤り。関与した不動産鑑定士等の氏名は記載事項である。

総合解説：報告書は単なる価格通知書ではなく、評価額の根拠と専門家としての判断過程・責任を第三者にも説明できる形で示す文書である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0114 鑑定評価の手順 > 鑑定評価の基本的手順・記載事項 | 難易度：標準

鑑定評価方式の適用について最も適切な説明はどれか。

ア．対象不動産の種類にかかわらず、常に原価方式だけを適用する。

イ．三方式の数値は必ず単純平均して鑑定評価額とする。

ウ．資料が乏しいときは、方式を一切適用せず依頼者希望額を採用する。

エ．原則として原価方式、比較方式、収益方式の三方式を併用し、併用が困難な場合でも他方式の考え方をできるだけ参酌する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。単一方式の機械的適用ではなく、三方式併用が原則である。

イ：誤り。各試算価格の説得力を判断して調整するのであり、単純平均が原則ではない。

ウ：誤り。資料の制約を踏まえて適切な手法を適用し、根拠ある専門判断を行う必要がある。

エ：正しい。複数の価格形成側面から検証することで評価の説得力を高めるため、三方式併用が原則とされる。

総合解説：複数の価格形成側面から検証することで評価の説得力を高めるため、三方式併用が原則とされる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0115 鑑定評価の手順 > 鑑定評価の基本的手順・記載事項 | 難易度：標準

「試算価格又は試算賃料の調整」の説明として最も適切なものはどれか。

ア．各手法で求めた試算価格等を再吟味し、それぞれが有する説得力を判断して、最終的な鑑定評価額の決定に導く作業である。

イ．複数の試算価格のうち最も高いものを自動採用する作業である。

ウ．試算価格の差を隠し、すべて同じ数値に修正する作業である。

エ．一度適用した手法は再検討せず、機械的に平均する作業である。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。調整では、資料の質、手法と対象不動産との適合性、補修正の妥当性などを再検討し、各試算値の相対的な説得力を評価する。

イ：誤り。高低ではなく、各試算価格の説得力を判断する。

ウ：誤り。差異の原因を再吟味し、その結果を最終判断に反映する。

エ：誤り。各段階を客観的・批判的に再吟味することが求められる。

総合解説：調整では、資料の質、手法と対象不動産との適合性、補修正の妥当性などを再検討し、各試算値の相対的な説得力を評価する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0116 鑑定評価の手順 > 鑑定評価の基本的手順・記載事項 | 難易度：標準

地価公示法上の都市計画区域に所在する土地について正常価格を求める場合、鑑定評価額の決定に際して最も適切なものはどれか。

ア．公示価格が存在すれば、対象不動産固有の地域・個別分析を行わず同額にする。

イ．所定の手順を尽くして評価額を決定するとともに、公示価格を規準としなければならない。

ウ．公示価格は鑑定評価では一切参照してはならない。

エ．公示価格を規準とするのは賃料評価だけであり、土地価格には適用しない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。公示価格を規準とすることと、対象不動産の個別分析を省略することは同じではない。

イ：正しい。公示区域内の土地の正常価格評価では、地価公示の標準地価格との均衡を確保するため、公示価格を規準とすることが基準上明示されている。

ウ：誤り。該当する正常価格の評価では規準とする必要がある。

エ：誤り。土地の正常価格を求める場合に関係する。

総合解説：公示区域内の土地の正常価格評価では、地価公示の標準地価格との均衡を確保するため、公示価格を規準とすることが基準上明示されている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0117 鑑定評価の手順 > 鑑定評価の基本的手順・記載事項 | 難易度：標準

鑑定評価報告書の時点に関する記載として最も適切なものはどれか。

- ア．価格時点さえあれば、実査日は記載してはならない。
- イ．実査日と価格時点は必ず同一日でなければならない。
- ウ．価格時点と鑑定評価を行った年月日を記載し、さらに実際に現地で現況を確認した実査日も記載する。
- エ．評価を行った年月日は責任の所在と無関係なので記載不要である。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。実査日は後日現況把握に疑義が生じた場合の検証上重要であり、記載が求められる。
- イ：誤り。両者は概念が異なり、一致するとは限らない。
- ウ：正しい。価格がどの時点の価値を示すか、いつ評価判断を行ったか、いつ現況確認をしたかを区別することで、後日の検証可能性を確保する。
- エ：誤り。基準上の記載事項である。

総合解説：価格がどの時点の価値を示すか、いつ評価判断を行ったか、いつ現況確認をしたかを区別することで、後日の検証可能性を確保する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0118 鑑定評価の手順 > 鑑定評価の基本的手順・記載事項 | 難易度：標準

建物及びその敷地の鑑定評価報告書における最有効使用の記載として最も適切なものはどれか。

- ア．建物がある場合は、更地としての最有効使用を検討してはならない。
- イ．最有効使用は結論だけを示し、判定理由は記載しない。
- ウ．最有効使用の判定は依頼者が行い、鑑定士はそのまま転記する。
- エ．建物及びその敷地一体としての最有効使用に加え、その敷地を更地として見た最有効使用についても、判定と理由を記載する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。報告書では敷地の更地としての最有効使用も記載する。
- イ：誤り。最有効使用とその判定理由を明確に記載する必要がある。
- ウ：誤り。地域分析・個別分析を通じて鑑定士が専門的に判定する。
- エ：正しい。現況建物の継続利用が合理的かを判断するには、一体不動産の最有効使用と、更地としての敷地の潜在的な最有効使用を比較する視点が必要である。

総合解説：現況建物の継続利用が合理的かを判断するには、一体不動産の最有効使用と、更地としての敷地の潜在的な最有効使用を比較する視点が必要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0119 鑑定評価の手順 > 鑑定評価の基本的手順・記載事項 | 難易度：応用

特殊用途の施設で比較可能な取引事例や賃貸事例が極めて乏しく、三方式のうち一部の適用が困難であった。報告書の作成として最も適切なものはどれか。

- ア．適用可能な手法を案件に即して用い、他方式の考え方もできるだけ参酌した上で、三方式を併用できなかった理由と試算価格の調整判断を明確に記載する。
- イ．三方式のうち一つでも適用困難なら、理由を示さず依頼者希望額を採用する。
- ウ．適用できない方式について架空の事例を作り、形式上三方式をそろえる。
- エ．一部方式を使わなかったことは報告書に記載してはならない。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。方式適用の困難性は隠すのではなく、資料の限界と不適用理由を示し、残る手法の説得力をどのように判断したか説明する必要がある。
- イ：誤り。専門的根拠を欠き、説明責任も果たせない。
- ウ：誤り。資料の公正妥当性・信頼性を損なう行為である。
- エ：誤り。三方式併用が困難な場合には、その理由を記載する。

総合解説：方式適用の困難性は隠すのではなく、資料の限界と不適用理由を示し、残る手法の説得力をどのように判断したか説明する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0120 鑑定評価の手順 > 鑑定評価の基本的手順・記載事項 | 難易度：応用

鑑定評価の過程で、設備の一部について資料不足のため正確な更新時期を確認できず、専門家の設備診断書を一部利用した。報告書の記載として最も適切なものはどれか。

- ア．不明事項は報告書の信用を下げるので、存在自体を記載しない。
- イ．確認できなかった事項の評価上の取扱い、自ら行った調査の範囲・内容、利用した専門家調査の範囲・内容を明確にする。
- ウ．専門家資料を使った場合は鑑定士の責任がなくなるため、調査範囲の記載は不要である。
- エ．資料不足がある場合は必ず評価額をゼロと記載する。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。不明事項がある場合は評価上の取扱いを明示する必要がある。
 - イ：正しい。資料収集には限界があり得るため、何が分かり、何が分からず、どの専門家資料をどこまで使ったかを透明にすることが報告書の信頼性につながる。
 - ウ：誤り。専門家資料を利用しても鑑定士の評価責任は残り、利用範囲を明確にする必要がある。
 - エ：誤り。資料不足の内容と価格への影響を分析して適切な取扱いをするのであり、一律ゼロではない。
- 総合解説：資料収集には限界があり得るため、何が分かり、何が分からず、どの専門家資料をどこまで使ったかを透明にすることが報告書の信頼性につながる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0121 各論の基礎 > 土地の鑑定評価 | 難易度：基礎

更地の鑑定評価について、基準上最も適切なものはどれか。

ア．更地は建物がないため、原則として収益価格だけで決定する。

イ．更地の価格は固定資産税評価額と必ず同額にする。

ウ．更地等の取引事例に基づく比準価格と土地残余法による収益価格を関連づけ、再調達原価を把握できる場合は積算価格も関連づけて決定する。

エ．取引事例は一切使わず、取得原価だけを採用する。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。比準価格と土地残余法による収益価格を関連づけるのが基本である。

イ：誤り。課税評価額と鑑定評価額は目的・前提が異なる。

ウ：正しい。更地は市場性と収益性を中心に評価し、造成等の再調達原価を把握できる場合には原価面も加えて総合判断する。

エ：誤り。更地等の取引事例に基づく比準価格が重要である。

総合解説：更地は市場性と収益性を中心に評価し、造成等の再調達原価を把握できる場合には原価面も加えて総合判断する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0122 各論の基礎 > 土地の鑑定評価 | 難易度：基礎

建付地の鑑定評価に関する説明として最も適切なものはどれか。

ア．建付地は常に更地より高く評価しなければならない。

イ．建付地では建物との関連性を一切考慮しない。

ウ．建付地の評価は必ず建物を取り壊した後に行う。

エ．建物等と一体として継続使用することが合理的な場合に敷地部分を部分鑑定評価し、原則として更地としての鑑定評価額を限度とする。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。原則として更地としての鑑定評価額を限度とする。

イ：誤り。建物等との有機的な結合関係が価値を左右する。

ウ：誤り。現況の結合状態を所与として敷地部分を評価する。

エ：正しい。建付地は建物との結合状態による制約・効用を受けるため、更地価格との差や更地化の難易等を考慮して評価する。

総合解説：建付地は建物との結合状態による制約・効用を受けるため、更地価格との差や更地化の難易等を考慮して評価する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0123 各論の基礎 > 土地の鑑定評価 | 難易度：基礎

宅地見込地の鑑定評価について最も適切なものはどれか。

- ア．比準価格と、転換・造成後の更地価格から造成費等を控除し熟成度に応じて修正した価格を関連づけて決定する。
- イ．宅地化の可能性に関係なく、現況農地の収益価格だけで決定する。
- ウ．造成費や行政規制は価格形成と無関係なので考慮しない。
- エ．熟成度が低いほど、必ず完成宅地と同じ価格で評価する。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。宅地見込地は、現在の土地市場と将来の宅地化期待の双方を反映するため、転換後価値から開発コスト等を控除し熟成度を考慮する。
- イ：誤り。宅地化の期待性・熟成度を反映した評価が必要である。
- ウ：誤り。造成の難易や行政上の措置・規制は重要な考慮事項である。
- エ：誤り。熟成度に応じた修正が必要である。

総合解説：宅地見込地は、現在の土地市場と将来の宅地化期待の双方を反映するため、転換後価値から開発コスト等を控除し熟成度を考慮する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0124 各論の基礎 > 土地の鑑定評価 | 難易度：標準

近隣地域の標準的な画地に比べ著しく規模が大きい更地を評価する場合の対応として最も適切なものはどれか。

- ア．面積が大きいほど単価も必ず比例して上昇するので、標準地単価をそのまま乗ずる。
- イ．一体利用又は分割利用の合理性を検討し、最も有効使用に即した販売総額から建築費・造成費や付帯費用等を控除して求める開発法による価格を比較考量する。
- ウ．大規模地では比較方式を一切用いてはならない。
- エ．開発法では販売総額に建築費や造成費を加算して土地価格を求める。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。規模による開発期間・費用・需要等を考慮する必要がある。
- イ：正しい。大規模地では標準的画地の単価を単純に掛けるだけでは市場参加者の開発行動を反映しにくい。ため、開発法の検討が重要となる。
- ウ：誤り。比準価格等と開発法の価格を比較考量する。
- エ：誤り。販売総額から必要な建築費・造成費等を控除する方向で求める。

総合解説：大規模地では標準的画地の単価を単純に掛けるだけでは市場参加者の開発行動を反映しにくい。ため、開発法の検討が重要となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0125 各論の基礎 > 土地の鑑定評価 | 難易度：標準

現況建物の配置や規模が敷地の更地としての最有効使用に比べて著しく劣るが、直ちに建物を取り壊すことまでは合理的でない建付地を評価する。最も適切な考え方はどれか。

ア．建物が存在する限り、敷地の最有効使用との格差は評価に反映してはならない。
イ．現況利用が最有効でない場合、建付地の価格は必ずゼロになる。
ウ．更地としての最有効使用との格差や更地化の難易等、敷地と建物の関連性を考慮して建付地価格を判断する。
エ．更地化の難易は建付地価格と無関係である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。格差は建付地評価の重要な考慮事項である。
イ：誤り。非効率性は減価要因になり得るが、価値が直ちにゼロになるわけではない。
ウ：正しい。建付地の価値は、現況建物による敷地利用制約や更地化コスト・時間を反映し、更地価値との差を検討して決める。
エ：誤り。取壊し費用・時間・権利関係など更地化の難易は価格に影響し得る。

総合解説：建付地の価値は、現況建物による敷地利用制約や更地化コスト・時間を反映し、更地価値との差を検討して決める。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0126 各論の基礎 > 土地の鑑定評価 | 難易度：標準

借地権及び底地の鑑定評価について最も適切なものはどれか。

ア．借地権が存在すれば、どの地域でも必ず独立した借地権価格が成立する。
イ．底地価格は契約地代や契約条件と無関係である。
ウ．借地権と底地は互いに無関係な不動産なので別々にしか考えてはならない。
エ．借地権価格と底地価格は密接に関連するため、地域の借地権取引慣行、契約内容、権利の安定性等を踏まえて相互に比較検討する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。借地権の存在が直ちに独立した市場価格の存在を意味するわけではない。
イ：誤り。地代、契約期間、更新等の条件は底地の経済価値に影響する。
ウ：誤り。両者は密接に関連し、相互比較が必要である。
エ：正しい。借地権と底地は同一宅地上で相互に制約し合う権利であり、地域慣行や契約条件により価値配分が異なる。

総合解説：借地権と底地は同一宅地上で相互に制約し合う権利であり、地域慣行や契約条件により価値配分が異なる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0127 各論の基礎 > 土地の鑑定評価 | 難易度：標準

公共事業等により農地又は林地を従前用途以外に転換するため取得する場面で、その土地の鑑定評価を行う場合の基本的な考え方として最も適切なものはどれか。

ア．比準価格を標準とし、収益価格を参考として決定し、再調達原価を把握できる場合には積算価格も関連づける。

イ．農地・林地は市場性がないため、鑑定評価を行うことはできない。

ウ．農地は常に宅地完成後の価格だけで評価し、現況や転換条件を考慮しない。

エ．林地の評価では立木補償等を必ず土地価格に重複して加算する。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。農地・林地の転用目的の取引評価でも市場比較を中心に、収益性や原価性を補助的に検討する。補償項目が別途生じる場合は二重評価に注意する。

イ：誤り。公共事業等の取得に際し鑑定評価が必要となる場合がある。

ウ：誤り。農地としての市場や転換条件を踏まえる必要がある。

エ：誤り。公共事業では立木補償等が別途行われる場合があり、二重計上を避ける必要がある。

総合解説：農地・林地の転用目的の取引評価でも市場比較を中心に、収益性や原価性を補助的に検討する。補償項目が別途生じる場合は二重評価に注意する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0128 各論の基礎 > 土地の鑑定評価 | 難易度：標準

更地の収益価格を土地残余法で求める場合に採用する収益事例について、最も適切なものはどれか。

ア．敷地利用が著しく非効率な事例ほど、補正せず優先して採用する。

イ．敷地が最も有効使用の状態にある収益事例を採用し、対象地に帰属する純収益を適切に把握する。

ウ．収益事例の建物や契約条件は確認しなくてよい。

エ．土地残余法では純収益を用いず、固定資産税評価額だけから土地価格を計算する。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。非効率利用では土地本来の収益性を適切に表さない可能性が高い。

イ：正しい。土地残余法は敷地と建物の複合不動産から土地帰属収益を抽出するため、事例敷地が最も有効使用であることが重要な前提となる。

ウ：誤り。純収益の形成過程を把握するため建物・賃貸条件等の確認が必要である。

エ：誤り。土地に帰属する純収益を還元して収益価格を求める。

総合解説：土地残余法は敷地と建物の複合不動産から土地帰属収益を抽出するため、事例敷地が最も有効使用であることが重要な前提となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0129 各論の基礎 > 土地の鑑定評価 | 難易度：応用

市街地外縁の宅地見込地について、駅新設計画は進んでいる一方、用途規制の変更は未確定で、上下水道整備も未着手である。評価上の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．駅新設計画があるだけで、完成宅地と同額に評価する。
- イ．上下水道が未整備なら、将来の宅地化可能性を一切考慮してはならない。
- ウ．行政上の規制、公共施設整備、周辺開発動向、造成難易、造成後の有効利用度等を総合して宅地化の熟成度を判断し、その不確実性を価格に反映する。
- エ．用途規制の見通しは行政的要因なので、鑑定評価では考慮しない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。規制変更やインフラ整備の不確実性を無視している。
- イ：誤り。熟成度は段階的な概念であり、将来期待を適切に反映する。
- ウ：正しい。宅地見込地の期待性は一つの好材料だけで決まらず、宅地化を促進・阻害する複数要因の実現段階を総合評価する必要がある。
- エ：誤り。宅地化を助長・阻害する行政措置や規制は重要な考慮事項である。

総合解説：宅地見込地の期待性は一つの好材料だけで決まらず、宅地化を促進・阻害する複数要因の実現段階を総合評価する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0130 各論の基礎 > 土地の鑑定評価 | 難易度：応用

大規模更地について、商業施設として一体利用する案と、住宅地として区画分割する案の双方が法的・物理的に可能である。鑑定評価上の判断として最も適切なものはどれか。

- ア．土地所有者が希望する案を、需要や採算を検討せず必ず最有効使用とする。
- イ．分割案と一体案の売上だけを比較し、造成費や販売期間は考慮しない。
- ウ．二つの案が可能なら、必ず価格の高い計算結果だけを採用し、実現可能性は問わない。
- エ．市場需要、販売期間、建築・造成費、付帯費用、法規制、リスク等を各案について比較し、最有効使用として合理的な開発シナリオに基づく価格を他の試算価格と比較考量する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。最有効使用は客観的な合理性と市場性に基づき判定する。
- イ：誤り。費用・時間・リスクを含めた経済合理性の比較が必要である。
- ウ：誤り。最高額ではなく、合法性・実現可能性・市場性を満たす最有効使用に即して判断する。
- エ：正しい。開発法は単なる残算ではなく、実現可能で市場性のある最有効使用シナリオを前提に、売上・費用・時間・リスクを整合的に検討する必要がある。

総合解説：開発法は単なる残算ではなく、実現可能で市場性のある最有効使用シナリオを前提に、売上・費用・時間・リスクを整合的に検討する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0131 各論の基礎 > 建物及びその敷地の鑑定評価 | 難易度：基礎

自用の建物及びその敷地の鑑定評価について、最も適切なものはどれか。

- ア．積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて鑑定評価額を決定する。
- イ．収益価格だけを用い、積算価格や比準価格は使用してはならない。
- ウ．固定資産税評価額を鑑定評価額と同一にする。
- エ．自用不動産には市場性がないため、鑑定評価の対象にならない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。自用不動産でも原価性・市場性・収益性の三側面を検討し、各試算価格の説得力を判断して総合する。

イ：誤り。基準は三価格を関連づける。

ウ：誤り。課税目的の評価額と市場価値を求める鑑定評価は異なる。

エ：誤り。自用の建物及びその敷地も各論で評価方法が定められている。

総合解説：自用不動産でも原価性・市場性・収益性の三側面を検討し、各試算価格の説得力を判断して総合する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0132 各論の基礎 > 建物及びその敷地の鑑定評価 | 難易度：基礎

貸家及びその敷地の鑑定評価について最も適切なものはどれか。

- ア．借家人がいる場合は収益性を無視し、土地の更地価格だけで評価する。
- イ．実際実質賃料に基づく純収益等の現在価値の総和による収益価格を標準とし、積算価格及び比準価格を比較考量する。
- ウ．貸家の価格は建築費だけで決める。
- エ．貸家では賃貸借契約の内容を確認してはならない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。実際実質賃料に基づく収益価格が標準となる。

イ：正しい。貸家は賃貸契約により収益が拘束される投資不動産であるため、実際の契約収益を基礎とする収益価格の説得力が高い。

ウ：誤り。積算価格は比較考量するが、収益価格が標準である。

エ：誤り。賃料改定、一時金、契約期間等が重要な考慮事項である。

総合解説：貸家は賃貸契約により収益が拘束される投資不動産であるため、実際の契約収益を基礎とする収益価格の説得力が高い。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0133 各論の基礎 > 建物及びその敷地の鑑定評価 | 難易度：基礎

区分所有建物及びその敷地の価格形成要因として、基準上特に重要なものはどれか。

ア．専有部分の壁紙の色だけで価格が決まり、一棟全体の管理は無関係である。

イ．区分所有建物では階層や位置による効用差は存在しない。

ウ．一棟全体の維持管理・長期修繕計画、専有部分の階層・位置・日照・間取り、管理費等の滞納、敷地権の態様などである。

エ．管理費等の滞納は市場参加者に影響しないので分析不要である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。一棟の維持管理や長期修繕計画は重要な価格形成要因である。

イ：誤り。階層・位置、日照・眺望等は専有部分固有の要因である。

ウ：正しい。マンション価値は専有部分だけでなく、一棟の管理状態、共用施設、修繕積立、敷地権等の共同利用・共同管理要因にも左右される。

エ：誤り。滞納の有無は基準上例示された個別的要因である。

総合解説：マンション価値は専有部分だけでなく、一棟の管理状態、共用施設、修繕積立、敷地権等の共同利用・共同管理要因にも左右される。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0134 各論の基礎 > 建物及びその敷地の鑑定評価 | 難易度：標準

自用の旧事務所ビルについて、住宅への用途転換・改修後の利用が最有効使用と判定された。評価上最も適切な考え方はどれか。

ア．用途転換後の価値だけを採り、改造費は一切考慮しない。

イ．現況用途以外の利用可能性は鑑定評価では検討してはならない。

ウ．用途転換が最有効使用なら、法令上の用途変更可否を確認する必要はない。

エ．用途変更後の経済価値の上昇と、用途転換に必要な改造費・時間・実現可能性等を考慮して鑑定評価額を決定する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。改造費等は経済価値増分を実現するための必要コストである。

イ：誤り。最有効使用の判定では用途転換の合理性も検討する。

ウ：誤り。合法性・実現可能性は最有効使用の前提である。

エ：正しい。最有効使用が用途転換であるなら、完成後価値だけでなく、その価値を実現するための改造費や実行上の制約を控除・反映する必要がある。

総合解説：最有効使用が用途転換であるなら、完成後価値だけでなく、その価値を実現するための改造費や実行上の制約を控除・反映する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0135 各論の基礎 > 建物及びその敷地の鑑定評価 | 難易度：標準

老朽建物を取り壊して更地として利用することが最有効使用と判定された。自用の建物及びその敷地の評価として最も適切なものはどれか。

- ア．敷地の最有効使用に基づく価格に、建物解体による発生材料価格から取壊し・除去・運搬等の必要経費を控除した額を加減して決定する。
- イ．建物が存在する以上、敷地の更地価値を検討してはならない。
- ウ．取壊し費用は買主が負担するので市場価値に影響しない。
- エ．老朽建物の帳簿価額を必ずそのまま敷地価格に加算する。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。建物が経済的にマイナスなら、解体費等を反映して更地価値へ調整する。残材価値がある場合にはそれも考慮する。
- イ：誤り。取壊しが最有効使用なら、更地化後の敷地価値を基礎に考える。
- ウ：誤り。市場参加者が負担する必要費用として価格に反映される。
- エ：誤り。市場価値の評価で帳簿価額を機械的に加算しない。
- 総合解説：建物が経済的にマイナスなら、解体費等を反映して更地価値へ調整する。残材価値がある場合にはそれも考慮する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0136 各論の基礎 > 建物及びその敷地の鑑定評価 | 難易度：標準

貸家及びその敷地の収益価格を検討する際の考慮事項として最も適切なものはどれか。

- ア．現在の月額賃料だけ分かれば、契約期間や更新条件は確認不要である。
- イ．将来の賃料改定、一時金の授受、契約期間、建物の残存耐用年数、取引利回り、定期建物賃貸借が否か等を総合的に検討する。
- ウ．一時金は賃貸収益と無関係なので、どのような性格でも無視する。
- エ．定期建物賃貸借が普通借家かは、貸家の市場価値に影響しない。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。将来収益の持続性を判断するには契約期間等が重要である。
- イ：正しい。貸家価値は現在賃料だけでなく、契約に拘束された将来キャッシュフローとリスクを左右する契約条件・建物寿命等に依存する。
- ウ：誤り。一時金の運用益・償却額等が実質賃料に関係する場合がある。
- エ：誤り。契約終了・更新可能性等を通じ将来キャッシュフローに影響する。
- 総合解説：貸家価値は現在賃料だけでなく、契約に拘束された将来キャッシュフローとリスクを左右する契約条件・建物寿命等に依存する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0137 各論の基礎 > 建物及びその敷地の鑑定評価 | 難易度：標準

貸家及びその敷地を現に入居している借家人が買い取る場合、鑑定評価上特に留意すべき点として最も適切なものはどれか。

- ア．借家人が買う場合でも、賃貸中という制約は永久に残るものとして評価する。
- イ．借家人の買受けでは必ず市場価値が半減する。
- ウ．買受けにより自用の建物及びその敷地となり、市場性の回復等に即応する経済価値の増分が生じる場合があることを検討する。
- エ．誰が買主かは鑑定評価では常に無関係で、限定価格等の検討も一切ない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。買受けにより自用化し、利用制約が解消される場合がある。
- イ：誤り。市場性回復による増分が生じる場合があり、一律の減価ではない。
- ウ：正しい。借家人が所有者となれば賃貸借による利用制約が消え、自用市場での価値に近づく可能性があるため、その増分を検討する。
- エ：誤り。取引当事者の関係や経済合理性により価値増分が問題となる場合がある。
- 総合解説：借家人が所有者となれば賃貸借による利用制約が消え、自用市場での価値に近づく可能性があるため、その増分を検討する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0138 各論の基礎 > 建物及びその敷地の鑑定評価 | 難易度：標準

借地権付建物の評価について最も適切なものはどれか。

- ア．自用か賃貸かに関係なく、常に土地の更地価格だけで評価する。
- イ．賃貸中でも実際の賃料は一切考慮しない。
- ウ．借地権付建物には市場価値が成立しないため、鑑定評価の対象にならない。
- エ．建物が自用なら積算・比準・収益の各価格を関連づけ、建物が賃貸されていれば実際実質賃料に基づく収益価格を標準として積算・比準価格を比較考量する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。建物・借地権・賃貸契約を含む複合的な価値を評価する。
- イ：誤り。賃貸中の場合は実際実質賃料に基づく収益価格が標準となる。
- ウ：誤り。基準に評価方法が定められている。
- エ：正しい。同じ借地権付建物でも、自用か賃貸かで市場参加者が重視する収益拘束が異なるため、手法の重み付けも変わる。
- 総合解説：同じ借地権付建物でも、自用か賃貸かで市場参加者が重視する収益拘束が異なるため、手法の重み付けも変わる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0139 各論の基礎 > 建物及びその敷地の鑑定評価 | 難易度：応用

自用の区分所有マンション1室の積算価格を求める際の基本的な考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．一棟の建物及びその敷地の積算価格を求め、各階層別・同一階層内の位置別の効用比等に基づく配分率を用いて対象専有部分へ配分する。
- イ．一棟価格を専有戸数で必ず均等割りする。
- ウ．専有部分の内装費だけを積算し、敷地や共用部分の価値を含めない。
- エ．配分率は管理費の滞納額だけで決める。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。区分所有建物の原価性は一棟・敷地全体に形成されるため、対象部分の階層・位置等の効用差を反映した配分が必要である。
- イ：誤り。階層・位置等による効用差を反映する必要がある。
- ウ：誤り。区分所有建物及びその敷地としての価値を評価する。
- エ：誤り。階層・位置別の効用等を基礎に総合的に配分する。

総合解説：区分所有建物の原価性は一棟・敷地全体に形成されるため、対象部分の階層・位置等の効用差を反映した配分が必要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0140 各論の基礎 > 建物及びその敷地の鑑定評価 | 難易度：応用

築古ホテルとその敷地について、 現況ホテル継続、 共同住宅へのコンバージョン、 取壊して更地開発、 の3案が考えられる。鑑定評価上最も適切な判断はどれか。

- ア．現況建物が存在する以上、 以外の案を検討してはならない。
- イ．各案の法的・物理的実現可能性、市場需要、改修・解体・開発費、期間、収益性等を比較し、一体不動産と更地双方の最有効使用を判定して評価へ反映する。
- ウ．最も工事費が高い案を最有効使用とする。
- エ．各案の法規制や市場需要は考えず、将来売値だけが最大の案を選ぶ。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。用途転換や取壊しが最有効使用となる場合もある。
- イ：正しい。建物及びその敷地の評価では現況に固定せず、継続利用・用途転換・取壊しの経済合理性を比較して最有効使用を判定する。
- ウ：誤り。費用の大きさではなく、実現可能性と経済価値最大化を総合判断する。
- エ：誤り。合法性、実現可能性、市場性、費用・期間・リスクを含める必要がある。

総合解説：建物及びその敷地の評価では現況に固定せず、継続利用・用途転換・取壊しの経済合理性を比較して最有効使用を判定する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0141 各論の基礎 > 賃料・特殊な類型の基礎 | 難易度：基礎

不動産鑑定評価基準における「正常賃料」の説明として最も適切なものはどれか。

ア．既存契約の当事者間で改定後に成立する賃料だけをいう。

イ．賃貸人が一方的に希望する最高額の賃料をいう。

ウ．正常価格と同一の市場概念の下で、新たな賃貸借等の契約において成立すると認められる適正な新規賃料である。

エ．公租公課と維持費の合計額を自動的に正常賃料とする。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。それは継続賃料の概念に関係する。

イ：誤り。合理的な市場で成立する適正な賃料である。

ウ：正しい。正常賃料は、特定当事者間の継続契約ではなく、合理的な市場条件の下で新規契約として成立する賃料を表す。

エ：誤り。正常賃料は市場価値概念であり、費用合計だけでは決まらない。

総合解説：正常賃料は、特定当事者間の継続契約ではなく、合理的な市場条件の下で新規契約として成立する賃料を表す。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0142 各論の基礎 > 賃料・特殊な類型の基礎 | 難易度：基礎

「限定賃料」を求めることができる典型的な場面として最も適切なものはどれか。

ア．既存賃貸借の賃料改定はすべて限定賃料となる。

イ．限定賃料は文化財建物の価格だけに用いる概念である。

ウ．限定賃料は市場性のない不動産にしか成立しない。

エ．隣接宅地の併合使用を前提とする新規賃貸借や、経済合理性に反する不動産の分割使用を前提とする新規賃貸借である。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。既存契約の改定は継続賃料が中心となる。

イ：誤り。文化財等の価格は特殊価格の領域であり、限定賃料とは異なる。

ウ：誤り。市場性を有する不動産でも特定当事者間の限定的条件で求めることがある。

エ：正しい。限定賃料は特定の当事者間で併合・分割による経済価値の増減が生じるなど、正常賃料の一般市場条件と異なる場合の新規賃料である。

総合解説：限定賃料は特定の当事者間で併合・分割による経済価値の増減が生じるなど、正常賃料の一般市場条件と異なる場合の新規賃料である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0143 各論の基礎 > 賃料・特殊な類型の基礎 | 難易度：基礎

賃料を求める鑑定評価において、基準上の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．対象不動産について、賃料の算定の期間に対応して支払賃料を求めることを原則とする。
- イ．賃料評価では必ず実質賃料だけを表示し、支払賃料は求めない。
- ウ．賃料の算定期間は考慮せず、土地価格を一律12分の1にして賃料とする。
- エ．支払賃料は一時金の返還額だけを意味し、定期的な賃料支払額は含まない。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。賃料評価では、一定の算定期間に対応する実際の支払額として支払賃料を求めるのが原則であり、実質賃料との関係は一時金等を含めて別途分析する。
- イ：誤り。基準は算定期間に対応する支払賃料を求めることを原則としている。
- ウ：誤り。賃料は契約内容や賃貸市場等を踏まえて評価し、単純な価格の月割りではない。
- エ：誤り。支払賃料は各支払時期に実際に支払われる賃料であり、一時金の扱いとは区別される。

総合解説：賃料評価では、一定の算定期間に対応する実際の支払額として支払賃料を求めるのが原則であり、実質賃料との関係は一時金等を含めて別途分析する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0144 各論の基礎 > 賃料・特殊な類型の基礎 | 難易度：標準

宅地の正常賃料を求める場合の手法として最も適切なものはどれか。

- ア．差額配分法、利回り法、スライド法だけを用いる。
- イ．積算賃料、比準賃料及び配分法に準ずる方法による比準賃料を関連づけ、純収益を適切に求められる場合は収益賃料も比較考量する。
- ウ．宅地の正常賃料は売買の取引事例比較法だけで決める。
- エ．収益賃料はどのような場合も考慮してはならない。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。これらは主として継続賃料を求める手法である。
- イ：正しい。宅地の新規賃料は元本価値からの積算、市場賃貸事例との比較等を総合し、収益資料が適切なら収益賃料も参照する。
- ウ：誤り。賃料固有の手法を複数関連づける。
- エ：誤り。純収益を適切に求められる場合には比較考量する。

総合解説：宅地の新規賃料は元本価値からの積算、市場賃貸事例との比較等を総合し、収益資料が適切なら収益賃料も参照する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0145 各論の基礎 > 賃料・特殊な類型の基礎 | 難易度：標準

継続中の宅地賃貸借の実際支払賃料を改定する場合、鑑定評価の基本として最も適切なものはどれか。

- ア．新規正常賃料と必ず同額に改定する。
- イ．契約締結後の経過期間や改定履歴は考慮してはならない。
- ウ．差額配分法、利回り法、スライド法による賃料及び比準賃料を関連づけ、契約経緯や賃料改定履歴等を総合的に勘案する。
- エ．公租公課の変動は賃料に影響しないので検討不要である。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。継続賃料は契約の経緯・当事者間の事情等を反映し、新規賃料と一致しないことがある。
- イ：誤り。これらは継続賃料で総合的に勘案すべき事項である。
- ウ：正しい。継続賃料は市場賃料だけでなく、現行賃料からの乖離、元本利回り、経済変動、類似継続賃料等を多面的に検討する。
- エ：誤り。公租公課の推移・動向も考慮事項として挙げられている。

総合解説：継続賃料は市場賃料だけでなく、現行賃料からの乖離、元本利回り、経済変動、類似継続賃料等を多面的に検討する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0146 各論の基礎 > 賃料・特殊な類型の基礎 | 難易度：標準

建物及びその敷地の正常賃料の鑑定評価について最も適切なものはどれか。

- ア．宅地の継続賃料と同じく、差額配分法だけで決定する。
- イ．建物部分の賃料を無視し、土地の地代だけで決定する。
- ウ．純収益が適切に把握できても収益賃料は一切使わない。
- エ．積算賃料及び比準賃料を関連づけ、純収益を適切に求められる場合には収益賃料を比較考量する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。新規正常賃料では積算賃料・比準賃料が基本である。
- イ：誤り。建物及びその敷地一体の経済価値に即応する賃料を求める。
- ウ：誤り。適切に求められる場合は収益賃料を比較考量する。
- エ：正しい。建物賃貸では土地だけの賃料と異なり、建物・敷地一体の元本価値と賃貸市場を中心に正常賃料を判断する。

総合解説：建物賃貸では土地だけの賃料と異なり、建物・敷地一体の元本価値と賃貸市場を中心に正常賃料を判断する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0147 各論の基礎 > 賃料・特殊な類型の基礎 | 難易度：標準

賃料評価における「支払賃料」と「実質賃料」の関係として最も適切なものはどれか。

- ア．支払賃料は各支払時期に実際に支払われる賃料であり、実質賃料は支払賃料に一時金の運用益・償却額等の経済的対価を加減して把握する場合がある。
- イ．支払賃料と実質賃料は定義上常に同額である。
- ウ．実質賃料には月額賃料を含めず、一時金だけをいう。
- エ．一時金はどのような性格でも賃料分析から必ず除外する。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。賃貸借では月額賃料以外に保証金・権利金等の一時金が実質的な賃料負担を構成することがあり、両者を区別して分析する。
イ：誤り。一時金の性格等により異なる場合がある。
ウ：誤り。支払賃料を基礎に一時金等の経済的対価を含めて捉える概念である。
エ：誤り。賃料の前払的性格等を有する部分は実質賃料に反映され得る。
総合解説：賃貸借では月額賃料以外に保証金・権利金等の一時金が実質的な賃料負担を構成することがあり、両者を区別して分析する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0148 各論の基礎 > 賃料・特殊な類型の基礎 | 難易度：標準

建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合に、依頼条件により建物のみを鑑定評価する場合の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．建物のみ評価では敷地との関係を完全に切り離し、移築可能な動産として評価する。
- イ．敷地と一体化している状態を前提として全体価値の内訳として建物を部分鑑定評価し、積算価格、配分法による比準価格、建物残余法による収益価格を関連づける。
- ウ．建物のみ評価では収益価格を用いる余地はない。
- エ．建物のみ評価は必ず特殊価格を求める場合に限られる。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。一体として市場性がある場合は敷地との結合状態を前提とする。
イ：正しい。建物だけの評価でも、建物が敷地から独立して価値を発揮するわけではないため、一体不動産との関係を保った部分鑑定評価となる。
ウ：誤り。建物残余法による収益価格を関連づける。
エ：誤り。一体として市場性を有する場合の建物のみ評価は全体価値の内訳として行われる。
総合解説：建物だけの評価でも、建物が敷地から独立して価値を発揮するわけではないため、一体不動産との関係を保った部分鑑定評価となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0149 各論の基礎 > 賃料・特殊な類型の基礎 | 難易度：応用

文化財指定を受けた歴史的建造物について、敷地との一体不動産として通常の市場性がなく、保存を前提に建物のみを評価する場合の基本的な考え方として最も適切なものはどれか。

ア．市場性がない建物は経済価値を一切持たないため、必ずゼロとする。

イ．文化財建物は必ず正常価格を求め、保存制約は無視する。

ウ．一般に特殊価格を求める場合に該当し、保存等に主眼を置き、建物の積算価格を標準として鑑定評価額を決定する。

エ．特殊価格では再調達原価や減価を検討してはならない。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。市場性が乏しくても保存等に基づく経済価値を特殊価格として評価する場合がある。

イ：誤り。一般的に市場性を有しない場合は特殊価格が適切となる。

ウ：正しい。一般市場で代替取引されにくい文化財・宗教建築物等では、通常の市場価値より保存・利用現況を前提とする特殊価格の考え方が適合する。

エ：誤り。建物の積算価格を標準として決定するため、原価性の検討が中心となる。

総合解説：一般市場で代替取引されにくい文化財・宗教建築物等では、通常の市場価値より保存・利用現況を前提とする特殊価格の考え方が適合する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0150 各論の基礎 > 賃料・特殊な類型の基礎 | 難易度：応用

借家権の価格を評価する場面について最も適切な説明はどれか。

ア．借家権は法律上の権利である以上、全国どこでも必ず同一割合の価格が成立する。

イ．立退き時の借家権評価では、新規賃料と現行賃料との差は考慮してはならない。

ウ．借家権割合が得られれば、当事者間事情や他の手法を一切検討せず、その割合だけで決定する。

エ．借家権取引の慣行がある場合の市場的価値と、不随意の立退きにより借家人が事実上喪失する経済的利益として現れる価値とを区別し、賃料差、一時金、当事者間事情等を踏まえて評価する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。取引慣行や契約条件・当事者事情により価格の成立態様は異なる。

イ：誤り。代替建物の新規支払賃料と現在の実際支払賃料との差は重要な要素となる。

ウ：誤り。借家権割合は求められる場合に比較考量する一資料であり、他の判断を排除しない。

エ：正しい。借家権価格は常に同じ形で市場に現れるわけではなく、地域の取引慣行や立退き場面の代替取得費用・賃料差等によって具体化する。

総合解説：借家権価格は常に同じ形で市場に現れるわけではなく、地域の取引慣行や立退き場面の代替取得費用・賃料差等によって具体化する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01