

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第4章 税・その他 第6回

不動産鑑定評価基準

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和8年（2026年）4月1日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026年8月3日

目次

1. 学習目標
2. 不動産鑑定評価基準とは
3. 鑑定評価の基本的な価格の種類
4. 原価法
5. 取引事例比較法
6. 収益還元法
7. 各手法の適用関係
8. 重要ポイント整理
9. 出題パターンと注意点
10. 一問一答
11. ケーススタディ
12. 学習メモ
13. チェックテスト
14. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 不動産鑑定評価における基本的な価格の種類を理解する
- 原価法・取引事例比較法・収益還元法の3手法の考え方を理解する
- それぞれの手法がどのような不動産に適しているかを理解する

2. 不動産鑑定評価基準とは

不動産鑑定評価基準は、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行う際に準拠すべき統一的な基準です。宅建士試験では、鑑定評価の基本的な考え方と、代表的な評価手法（原価法・取引事例比較法・収益還元法）の概要が出題されます。

3. 鑑定評価の基本的な価格の種類

価格の種類	内容
正常価格	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（最も基本的な価格）
限定価格	市場性を有する不動産について、隣接不動産の併合等、市場が限定される場合における市場価値を適正に表示する価格（例：借地権者が底地を買い増しする場合等）
特定価格	法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と乖離することとなる価格（例：民事再生法上の鑑定評価目的の下で早期売却を前提とする価格等）
特殊価格	文化財等、一般的な市場性のない不動産について、その利用現況等を前提とした市場価値以外の価値を適正に表示する価格

4. 原価法

原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価（同一のものを新たに調達するために必要な原価）を求め、この再調達原価について減価修正（経年劣化等による価値の減少分を控除すること）を行って対

象不動産の価格を求める手法です。

- 建物及びその敷地に適用する場合には、まず土地・建物の再調達原価をそれぞれ求め、その内訳を明らかにすることが望ましいとされる
- 造成地等、再調達原価を適切に求めることができる土地には、原価法を適用できる（更地には原則として適用が難しいとされることもあるが、造成宅地等には有効）

5. 取引事例比較法

取引事例比較法は、多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、対象不動産の価格を求める手法です。

- 事情補正：取引事例に特殊な事情（売り急ぎ等）が含まれている場合に、これを補正すること
- 時点修正：取引事例の取引時点と価格時点が異なる場合に、価格変動を考慮して価格を修正すること

6. 収益還元法

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の価格を求める手法です。次の2つの方法があります。

- 直接還元法：一期間（通常1年間）の純収益を還元利回りで還元して価格を求める方法
- DCF法（ディスカウント・キャッシュ・フロー法）：連続する複数期間に発生する純収益及び復帰価格を、それぞれ現在価値に割り引いて、それらを合計する方法

収益還元法は、賃貸用不動産（賃貸マンション、オフィスビル等）は当然として、自用の不動産についても、賃貸を想定することにより適用可能とされている点が頻出です。すべての不動産に理論上は適用可能な、応用範囲の広い手法です。

7. 各手法の適用関係

不動産の鑑定評価にあたっては、原則として、複数の手法を併用すべきとされています。地域や不動産の種類によって、各手法の適用の重要度は異なりますが、いずれか1つの手法のみに偏ることなく、可能な限り複数の手法を適用し、その結果を関連づけて鑑定評価額を決定することが求められます。

8. 重要ポイント整理

- ☐ 鑑定評価の基本的価格は正常価格・限定価格・特定価格・特殊価格の4種類
- ☐ 原価法は再調達原価から減価修正を行う手法
- ☐ 取引事例比較法は事情補正・時点修正・地域要因・個別的要因の比較を行う

- 収益還元法は直接還元法と DCF 法があり、自用不動産にも賃貸を想定して適用可能
- 複数の手法を併用することが原則

9. 出題パターンと注意点

各手法の名称と、その手法で行う補正・修正の名称（事情補正・時点修正等）を正確に結び付けることが頻出の出題パターンです。「収益還元法は自用の不動産にも適用できる」という点は見落としがちな引っかけとして繰り返し出題されています。

10. 一問一答

Q. 取引事例に売り急ぎ等の特殊な事情が含まれている場合、取引事例比較法ではどのような処理を行うか。

A. 事情補正を行う。取引事例の特殊な事情による価格への影響を補正した上で比較を行う。

Q. 収益還元法は、自ら使用する住宅（自用の不動産）には適用できないか。

A. 適用できる。自用の不動産についても、賃貸を想定することにより収益還元法を適用することが可能とされている。

Q. 不動産の鑑定評価にあたり、原則として何種類の手法を用いるべきとされているか。

A. 1つの手法に偏ることなく、原則として複数の手法を併用すべきとされている。

11. ケーススタディ

状況

EX 不動産が、自ら居住するために購入を検討している顧客に対し、価格の妥当性を説明する際、「この物件は自分で住むための家だから収益還元法は関係ない」と考えていた。

原因

収益還元法は賃貸用不動産に限らず、自用の不動産についても賃貸を想定することにより理論上適用可能な手法である。担当者の理解は不動産鑑定評価基準の考え方と異なっている。

教訓

EX 不動産としては、価格査定において取引事例比較法を中心としつつも、収益還元法的な視点（賃貸に出した場合の想定利回り等）も参考情報として提供できると、顧客に対してより多角的な価格説明ができ、信頼性の向上につながる。

12. 学習メモ

- 3 手法（原価法・取引事例比較法・収益還元法）の考え方を整理：

13. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問1 正常価格は、市場性を有する不動産について合理的な条件下で形成される市場価値を表示する価格である。

問2 原価法は、再調達原価に減価修正を行って価格を求める手法である。

問3 取引事例比較法では、取引時点と価格時点が異なる場合、事情補正を行う。

問4 収益還元法は、賃貸用不動産にのみ適用でき、自用の不動産には適用できない。

問5 不動産の鑑定評価は、原則として複数の手法を併用すべきとされている。

【解答】問1：○ 問2：○ 問3：×（取引時点と価格時点の違いを修正するのは時点修正であり、事情補正は特殊な事情の補正） 問4：×（自用不動産にも賃貸を想定して適用可能） 問5：○

14. 今日のまとめ

- 鑑定評価の基本的価格は正常価格・限定価格・特定価格・特殊価格の4種類
- 原価法・取引事例比較法・収益還元法の3手法の考え方を区別する
- 収益還元法は自用の不動産にも賃貸を想定して適用可能
- 鑑定評価は原則として複数の手法を併用する

次回第7回は「住宅金融支援機構」を学習します。フラット35でおなじみの独立行政法人です。