

## 令和元年不動産鑑定士試験短答式試験

# 不動産の鑑定評価に関する理論（問題）

{ 満点 100 点  
時間 2 時間 (13 時 30 分～15 時 30 分) }

### 〔注意事項〕

- 1 問題用紙は、係官の指示があるまで開けてはいけません。
- 2 これは、問題用紙です。解答は、解答用紙に書いてください。
- 3 問題用紙は表紙を含めて 31 ページ、解答用紙はマークシート 1 枚です。
- 4 解答は、解答用紙の記入要領に従って必ず黒の鉛筆（HB 又は B）で、解答用紙の記入例に正しい正しくマークしてください。なお、正しい答えが 2 つ以上ある問題はないので、必ず 1 つの番号にマークしてください。
- 5 問題用紙は、本科目終了後、持ち帰ってもかまいません。

〔問題 1〕 不動産とその価格の特徴に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 土地は、自然的特性として、個別性（非同質性、非代替性）を有しているため、その土地が属する地域内の他の不動産である土地との間には、代替等の関係は認められない。

ロ 不動産の利用形態が最適なものであるかどうかについて、常に検討しなければならないのは、依存、補完等の関係にある不動産の属する地域が固定的なものであるからである。

ハ 不動産の価格は、需要と供給との相互関係によって定まるが、不動産の価格が低下すれば需要が増大し、価格が上昇すれば需要が減少するのは、不動産の人文的特性によるものである。

ニ 同一の不動産の上に所有権のほか、賃借権等の二つ以上の権利利益が存する場合には、それぞれの権利利益について、その価格（又は賃料）が形成され得る。

ホ 不動産は、土地の持つ自然的特性及び人文的特性に照応する特定の自然的条件及び人文的条件を与件として利用され、その自然的条件及び人文的条件の全部又は一部を共通にすることによって、他の不動産とともにある地域を構成する。

- (1) イとロ
- (2) イとニ
- (3) ロとホ
- (4) ハとニ
- (5) ハとホ

〔問題 2〕 不動産とその価格及び不動産鑑定士の責務に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 不動産鑑定士は、高度な知識と豊富な経験と的確な判断力とが有機的に統一されて、初めての的確な鑑定評価が可能となるため、不断の勉強と研鑽とによってこれを体得し、鑑定評価の進歩改善に努力することが必要である。

ロ 土地は、自然的特性として、地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、不増性、個別性（非同質性、非代替性）等を有し、固定的であり硬直的である。

ハ 土地は、人文的特性として、用途の多様性（用途の競合、転換及び併存の可能性）を有するが、固定的であり硬直的であるため、社会的及び経済的位置の可変性等の特性は有していない。

ニ 不動産の価格は、過去と将来とにわたる長期的な考慮の下に形成されるものであるが、将来については予測の限界があるため、過去からの変動の過程を重視して分析を行うべきである。

ホ 不動産の価格は、一般に、その不動産に対してわれわれが認める効用と、その不動産の相対的稀少性との相関結合によって生ずる不動産の経済価値を、貨幣額をもって表示したものである。

- (1) イとハ
- (2) イとニ
- (3) ロとハとホ
- (4) ロとニとホ
- (5) ハとニとホ

〔問題 3〕 不動産の種類に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 農地地域とは、農業生産活動のうち耕作の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域であり、在来の農家住宅等を主とする集落地域は農地地域である。

ロ 近隣商業地域とは、主として近隣の居住者に対する日用品等の販売を行う店舗等が連たんでいる地域であり、都市計画法上の近隣商業地域と符合しない場合がある。

ハ 不動産の属する地域は固定的なものではなくて、常に拡大縮小、集中拡散、発展衰退等の変化の過程にあるものであり、宅地地域、農地地域、林地地域等の相互間において、ある種別の地域から他の種別の地域へと転換しつつある地域があることに留意が必要である。

ニ 住宅地域を細分化した分類の一つとして、住宅を主として店舗、事務所、小工場等が混在する住宅地域があり、当該地域のうちにある土地は住宅地である。

ホ 不動産の類型は、不動産の有形的利用及び権利関係の態様に関して区分される不動産の分類をいい、不動産の鑑定評価に当たっては、現実の利用状況を所与として分類する。

- (1) イとハ
- (2) イとホ
- (3) ロとホ
- (4) ハとニ
- (5) ニとホ

〔問題 4〕 不動産の種類に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 底地と借地権は密接な関係にあり、底地又は借地権の評価をするに当たっては、底地と借地権の価格の合計が更地価格と一致するように評価しなければならない。

ロ 対象不動産は、価格時点において低層店舗及びその敷地であるが、店舗を取り壊して更地として取引する予定である場合には、対象不動産の種類は建付地となる。

ハ 建付地とは、建物等の用に供されている敷地で、敷地には建物等に係る敷地利用権原のほか、地役権等の使用収益を制約する権利が付着している場合もある。

ニ 自社ビルとして建築し入居したビルを退去して、価格時点にはオフィスビルとしてテナントに賃貸している。当該ビルの種類は、自用の建物及びその敷地になる。

ホ 兄が所有している建物と弟が所有している敷地を一括売却する場合には、評価条件を設定して、兄と弟を同一人物とみなし、自用の建物及びその敷地として評価を行うことがある。

- (1) イとロとニ
- (2) イとロとホ
- (3) イとハとニ
- (4) ロとハとホ
- (5) ハとニとホ

〔問題 5〕 価格形成要因及び照応する要因資料に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 人口動態統計により、一般的要因のうち経済的要因「物価、賃金、雇用及び企業活動の状態」を把握した。
- ロ 住宅地域の地域要因「土地利用に関する計画及び規制の状態」を把握するため、都市計画図、地方自治体の条例及び開発指導要綱を確認した。
- ハ 宅地に関する個別的要因「間口、奥行、地積、形状等」を把握するため、地積測量図及び実測図を確認した。
- ニ エンジニアリング・レポートにより、建物に関する個別的要因「建物とその環境との適合の状態」を把握した。
- ホ 賃貸用不動産に関する個別的要因「賃貸経営管理の良否」を把握するため、依頼者へ賃貸借契約書の提示を求めた。

- (1) イとロとハ
- (2) ロとハとホ
- (3) ハとニとホ
- (4) イとロとハとニ
- (5) ロとハとニとホ

〔問題 6〕 個別的要因に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 工業地においては、利便性、敷地の規模等によって工場立地が選好されることから、土壌汚染の有無及びその状態が価格形成に与える影響は小さい。
- (2) 見込地及び移行地については、転換又は移行の程度の低い場合には、転換後又は移行後の種別の地域内の土地の個別的要因をより重視すべきである。
- (3) 不動産鑑定評価基準における農地の個別的要因の主なものを例示すれば、農道の状態、標高、地勢等の状態、管理の難易等が挙げられる。
- (4) 建物の耐震性については、建築基準法に基づく耐震基準との関係及び建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断の結果について特に留意する必要がある。
- (5) 住宅について特に留意すべき個別的要因として、住宅性能評価の有無、長期優良住宅建築等計画の認定の有無等が挙げられ、これらは住宅価格に影響を及ぼすものではないが、住宅ローン減税の適用の可否に影響を及ぼす。

〔問題 7〕 物流施設及び商業施設の建物に関する個別的要因に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 物流施設については、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。
- (2) 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にする自走式車路の有無等に留意する必要がある。
- (3) 物流施設における労働者への快適な労働環境や利便性に資する共用施設の充実度についても重要性が高まりつつあり、例えば、託児所やドライバー休憩室の有無等についても留意する必要がある。
- (4) 商業施設のうち、多数のテナントが入居するショッピングセンターの場合、売場面積、客動線、商品の搬入動線、防災設備の状況、バリアフリー化の状況、施設立地・規模等に関する法令等に留意する必要がある。
- (5) BCP (Business Continuity Plan) 対策へのテナントニーズが高まっている大型事務所ビルとは違い、自家発電設備の有無や省エネルギー対策の状況、建物利用における汎用性等については、物流施設及び商業施設においては、特に留意する必要はない。

〔問題 8〕 不動産の価格に関する諸原則に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 不動産の最有効使用は、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、不動産の効用を最高度に発揮することができる特別の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものである。
- (2) 不動産の価格は主として代替可能な他の不動産の価格と相互に関連して形成されるものであり、不動産以外の他の財の価格による影響は限定的である。
- (3) 不動産の価格に関する諸原則は、鑑定評価の立場から認識し、表現したものであり、一般の経済法則との関連性は小さい。
- (4) 不動産は他の財と異なる自然的特性及び人文的特性を有するために、その需要と供給及び価格の形成には、これらの特性の反映が認められる。
- (5) 市場参加者が不動産の価格形成要因の変動を予測することには限界が伴うことから、市場参加者による予測によって不動産の価格が左右されることはない。

〔問題 9〕 下記の各説明文は、不動産鑑定評価基準総論第4章「不動産の価格に関する諸原則」に関する記述である。次のイからハまでの空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。

- ・ 不動産の収益性又は快適性が最高度に発揮されるためには、その構成要素の組み合わせが  が必要である。したがって、不動産の最有効使用を判定するためには、この  かどうかを分析することが必要である。
- ・ 土地、、労働及び経営（組織）の各要素の結合によって生ずる総収益は、これらの各要素に配分される。したがって、このような総収益のうち、、労働及び経営（組織）に配分される部分以外の部分は、それぞれの配分が正しく行われる限り、土地に帰属するものである。
- ・ 不動産のある部分はその不動産全体の収益獲得に寄与する度合いは、その不動産全体の価格に影響を及ぼす。この原則は、不動産の最有効使用の判定に当たって不動産の  の適否の判定等に有用である。

- |       |           |   |    |   |      |
|-------|-----------|---|----|---|------|
| (1) イ | 環境に適合している | ロ | 資本 | ハ | 追加投資 |
| (2) イ | 環境に適合している | ロ | 建物 | ハ | 個別分析 |
| (3) イ | 環境に適合している | ロ | 建物 | ハ | 追加投資 |
| (4) イ | 均衡を得ている   | ロ | 資本 | ハ | 追加投資 |
| (5) イ | 均衡を得ている   | ロ | 建物 | ハ | 個別分析 |



〔問題 10〕 鑑定評価の条件に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 対象確定条件を設定するに当たっては、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から条件設定の妥当性を確認するために、対象不動産に係る諸事項についての調査及び確認を行う必要がある。
- (2) 条件設定は、鑑定評価の妥当する範囲及び鑑定評価を行った不動産鑑定士の責任範囲を示すという意義を持つ。
- (3) 未竣工建物等鑑定評価は、鑑定評価を行った時点において、当該建物等の工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として鑑定評価を行う。
- (4) 鑑定評価の条件は依頼内容に応じて設定するものであることから、不動産鑑定士は直接依頼内容の確認を行い、不動産鑑定業者を通じて、依頼者との間で条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意が必要となる。
- (5) 不動産鑑定士の通常の調査では対象不動産の価格への影響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、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないければ、調査範囲等条件を設定することができるが、当該価格形成要因の取扱いを明確にする必要がある。

〔問題 11〕 下記の説明文は、鑑定評価の基本的事項に関する記述である。次のイからハまでの空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。

鑑定評価に当たっては、まず、対象不動産、価格時点及び価格又は賃料の種類を確定しなければならない。このため、依頼者に鑑定評価の依頼目的、条件及び  について確認する必要がある。対象不動産の確定に当たっては、鑑定評価の対象となる土地又は建物等を確定することのみならず、所有権及び所有権以外の権利を確定する必要があるが、現実の利用状況を所与とした鑑定評価だけでは多様な不動産取引の実態に即応できず、社会的な需要に応ずることができないため、条件設定が必要となる場合がある。鑑定評価の条件設定は、鑑定評価の  場合に可能であり、地域要因又は個別的要因について想定上の条件を設定する場合は、さらに、 の観点から妥当なものでなければならない。

- (1) イ 依頼が必要となった背景      ロ 利用者の利益を害するおそれがない  
ハ 価格形成要因への影響の有無
- (2) イ 実地調査の範囲                      ロ 利用者の範囲が明確な  
ハ 実現性及び合法性
- (3) イ 実地調査の範囲                      ロ 利用者の範囲が明確な  
ハ 価格形成要因への影響の有無
- (4) イ 依頼が必要となった背景      ロ 利用者の利益を害するおそれがない  
ハ 価格形成要因への影響の有無
- (5) イ 依頼が必要となった背景      ロ 利用者の利益を害するおそれがない  
ハ 実現性及び合法性

〔問題 12〕 価格時点に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 過去時点の鑑定評価における対象不動産の確認等については、時の経過により対象不動産及びその近隣地域等が価格時点から鑑定評価を行う時点までの間に変化している場合もあるため、このような事情変更のある場合は、鑑定評価を行った日に近い時点の確認資料等をできる限り収集し、それを基礎に判断すべきである。
- ロ 賃料の価格時点は、賃料の算定の期間の収益性を反映するものとして、その期間の期末となる。
- ハ 価格形成要因は、時の経過により変動するものであるから、不動産の価格はその判定の基準となった日においてのみ妥当するものである。
- ニ 価格時点は、鑑定評価書の発行日を基準として、現在の場合（現在時点）、過去の場合（過去時点）、将来の場合（将来時点）に分けられる。
- ホ 借地借家法第11条第1項又は第32条第1項に基づき賃料の増減が請求される場合における継続賃料の価格時点は、賃料増減請求にかかる賃料改定の基準日となることに留意する必要がある。

- (1) イとハ
- (2) イとニ
- (3) ロとニ
- (4) ハとホ
- (5) ニとホ

〔問題 13〕 価格の種類に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 県から文化財の指定を受けていた県立博物館の維持管理が難しくなったことから、建物を取壊して民間に売却することを前提に県から評価の依頼を受けた。この場合、求める価格は特殊価格である。
- ロ 投資法人等が投資対象財産を譲渡するときに依頼される鑑定評価で求める価格は正常価格として求める。
- ハ 資産の流動化に関する法律に規定する資産流動化に係る不動産取引の目的である不動産の鑑定評価の依頼を受けた場合、資産流動化計画等により投資家に開示される対象不動産の運用方法による使用が対象不動産の最有効使用と一致している場合でも、求める価格は特定価格としなければならない。
- ニ 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で早期売却を前提とした価格を求める依頼を受けた場合においては、対象不動産に対する需要が強く、標準的な市場公開期間を経て成立する価格と当該期間より短期間で成立する価格との間に特段の差異が認められない場合でも、求める価格は特定価格としなければならない。
- ホ 会社更生法に基づく鑑定評価目的の下で、対象不動産の利用現況を所与とすることにより、前提とする使用が対象不動産の最有効使用と異なることとなる場合には、特定価格として求めなければならない。

- (1) イとロとニ
- (2) イとロとホ
- (3) イとハとニ
- (4) ロとハとホ
- (5) ハとニとホ

〔問題 14〕 価格又は賃料の種類に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 住宅地域内の整形地100㎡の所有者が、隣接する不整形な無道路地20㎡を併合利用する目的で買収する場合、併合後の画地は不整形地となるため、求める価格は限定価格にはならない。
- ロ 工業団地内の5haの工業地のうち1haを分割して売却する場合、不動産の分割を前提とする売買に関連する場合になるので、求める価格は限定価格にしなければならない。
- ハ 借地権者が底地の併合を目的として売買をする場合でも、第三者間取引の場合とその取引価格に差異が見られない場合には、求める価格は限定価格にはならない。
- ニ 都心ビル3階の一部を賃借していた法人が、業務拡張のため新たに同一階の隣接部分を賃借する場合、求める賃料は限定賃料になることがある。
- ホ オフィスビルの定期借家契約が3年で終了するが、借主は更に3年の再契約を締結したいと申し出ている。再契約する際の適切なオフィス賃料を把握するために貸主から鑑定評価の依頼を受けた場合、求める賃料は継続賃料になる。

- (1) イとロとハ
- (2) イとロとホ
- (3) イとハとニ
- (4) ロとニとホ
- (5) ハとニとホ

〔問題 15〕 地域分析に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 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、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と将来の動向とをあわせて分析し、標準的使用を判定しなければならない。
- (2) 同一需給圏内に存する類似地域とは、近隣地域に隣接し、その地域要因の類似性に基づいて、不動産相互の間に代替、競争等の関係が成立する地域である。
- (3) 同一需給圏は、近隣地域を含んでより広域的であり、近隣地域と相関関係にある類似地域等の存する範囲を規定するものである。
- (4) 近隣地域の範囲の判定に当たっては、自然的状態に係るもの、人文的状态に係るものに留意することが必要である。
- (5) 高度商業地の同一需給圏は、一般に広域的な商業背後地を基礎に成り立つ商業収益に関して代替性の及ぶ地域の範囲に一致する傾向があり、その範囲は高度商業地の性格に応じて広域的に形成される傾向がある。

〔問題 16〕 最有効使用に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価に当たっては、専有部分の最有効使用のほか、一棟の建物の敷地（更地）及び一棟の建物及びその敷地の最有効使用も判定しなければならない。
- ロ 最有効使用の判定に当たっては、効用を十分に発揮し得る時点が予測し得ない将来でないことに留意しなければならない。
- ハ 更地である対象不動産の存する地域が、店舗、事務所ビルのほか、共同住宅やホテル等が混在する地域で、対象不動産の使用用途として、多様な用途が想定される場合においては、想定される複数の用途を対象不動産の最有効使用として判定することができる。
- ニ 新規地代の鑑定評価において、予定されている賃貸借契約の内容により、建築される建物が決まっている場合には、当該建物の用途を、更地である対象不動産の最有効使用として判定しなければならない。
- ホ 現実の建物の用途等が更地としての最有効使用に一致していない場合には、建物の取壊しや用途変更等を行う場合のそれらに要する費用等の如何に関わらず、建物の取壊し若しくは用途変更等を行うことが、当該建物及びその敷地の最有効使用となる。

- (1) イとロ
- (2) イとニ
- (3) ロとホ
- (4) ハとニ
- (5) ハとホ

〔問題 17〕 鑑定評価の方式に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 更地の取引事例について規範性が高いと判断される事例がない場合においては、自用の建物及びその敷地の取引事例の取引価格から建物部分の価格が取引価格等により判明しているときはその価格を控除して、更地に係る事例資料を求めることができる。
- (2) 収益還元法の有期還元法のうち、償却前の純収益に複利年金現価率を乗じて、これに収益期間満了時における土地の価格、及び建物等の残存価格又は建物等の撤去費をそれぞれ現在価値に換算した額を加減して収益価格を求める方法をインウッド式という。
- (3) 証券化対象不動産の鑑定評価において収益価格を求める場合、収益費用項目のうち維持管理費は、建物・設備管理、保安警備、清掃、対象不動産の管理業務等に係る経費が含まれる。
- (4) 収益還元法の有期還元法における複利年金現価率は、収益期間を無期とした場合、割引率の逆数となり、直接還元法における還元利回りに一致する。
- (5) 原価法の適用における減価修正のうち、観察減価法は、対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法である。

〔問題 18〕 原価法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみの場合には適用することができない。
- ロ 減価の要因は、物理的要因、機能的要因、経済的要因に分けられるが、それぞれ独立しているものである。
- ハ 建築後20年を経過した2階建の店舗ビルを増築して4階建の店舗ビルにするとともに、既存部分の設備について大規模修繕を行った。この場合の減価修正は、増築部分や大規模修繕を行った部分について、経済的残存耐用年数を慎重に検討し、実情に即して決定すべきである。
- ニ 建物について、木造部分と非木造部分が一体となって存している場合、主要な部分の耐用年数に応じて減価修正を行う。
- ホ 減価修正の方法には、耐用年数に基づく方法と観察減価法があり、二つの方法には各々長短があるので、両方法を併用し相互に欠点を補完することが求められている。

- (1) イとロ
- (2) イとニ
- (3) ロとハ
- (4) ハとホ
- (5) ニとホ

〔問題 19〕 取引事例比較法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 取引事例比較法の適用において、その指標となり得る取引事例は、価格時点と同一時点のもの又は同一時点に修正可能なものであることが必要である。
- (2) 取引事例比較法の適用において収集した取引事例が、投機的要素を含むと認められる場合であっても、近隣地域の周辺地域に取引事例が少ない場合は、適切な取引事例として選択すべきである。
- (3) 親族間での取引に関する取引事例は、価格水準が適正と判断されても、特殊事情があるものとして採用すべきではない。
- (4) 取引事例として同一需給圏内の代替競争不動産に係るものを選択する場合において、価格形成要因に係る対象不動産との比較を行う際には、個別的要因の比較を行う必要はあるが、地域要因の比較を行う必要はない。
- (5) 地域的な事情により、近隣地域や類似地域内に取引事例が極端に少ない場合であっても、近隣地域の周辺地域に存する取引事例は有効な事例資料になり得ないため、これを選択、活用することはない。

〔問題 20〕 収益還元法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 建物残余法は、不動産が敷地と建物等との結合によって構成されている場合において適用することができる手法であり、土地と建物等から構成される複合不動産が生み出す純収益を土地及び建物等に適正に配分することができる場合に有効である。
- ロ 土地残余法は、不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定して土地の収益価格を求める手法であり、不動産が敷地と建物等との結合によって構成されている場合には適用することはできない。
- ハ 還元利回りを割引率との関係から求める方法は、純収益が永続的に得られ、かつ純収益が一定の趨勢を有すると想定される場合に有効である。
- ニ 還元利回りを借入金と自己資金に係る還元利回りから求める方法の適用に当たっては、借入金割合及び自己資金割合並びに借入金還元利回りが一定であれば、自己資金還元利回りの低下に伴い、還元利回りも低下する。
- ホ DCF法の適用において、最終還元利回りは、保有期間満了時点における復帰価格を現在価値に割り戻す際に使用される率であり、将来の収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確実性を含むものである。

- (1) イとロとハ
- (2) イとロとホ
- (3) イとハとニ
- (4) ロとハとニ
- (5) ハとニとホ

〔問題 21〕 DCF法に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ DCF法の適用において採用する保有期間は、5年ないし10年となる。
- ロ DCF法は、対象不動産が更地である場合、適用することはできない。
- ハ 復帰価格を求める際、保有期間満了時点において売却を想定する場合には、売却に要する費用を控除することが必要である。
- ニ DCF法の適用において採用する毎期の純収益は、基本的には減価償却費を控除しない償却前の純収益を用いるものとし、建物等の償却については復帰価格において考慮する。
- ホ DCF法の適用において採用する割引率を求める際は、投資家等の意見や整備された不動産インデックス等を参考として活用することはない。

- (1) イとロとニ
- (2) イとロとホ
- (3) イとハとニ
- (4) ロとハとホ
- (5) ハとニとホ

〔問題 22〕 賃料を求める鑑定評価の手法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 積算法は、対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料を求める手法であり、求められた賃料は支払賃料である。
- (2) 新規賃料を求める場合の賃貸事例比較法は、まず多数の新規の賃貸借等の事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る実際支払賃料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賃料を比較考量し、これによって対象不動産の試算賃料を求める手法である。
- (3) 差額配分法において、対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料は、直近合意時点において想定される新規賃料である。
- (4) 利回り法において、継続賃料利回りを乗じる基礎価格は、直近合意時点における元本価格である。
- (5) スライド法の適用に当たっては、直近合意時点における純賃料が求められない場合においても、実際実質賃料又は実際支払賃料に即応する適切な変動率が求められる場合には、当該変動率を乗じて得た額を試算賃料として直接求めることができる。



〔問題 23〕 賃料を求める鑑定評価の手法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 積算法において、宅地の賃料を求めるに際しての基礎価格の判定に当たっては、建物所有を目的とする賃貸借等の契約により敷地の最有効使用が見込めない場合においても、更地の経済価値に即応した価格となる。
- ロ 積算法において、建物及びその敷地の賃料を求める場合の基礎価格の判定に当たっては、現状に基づく利用を前提として、原価法、取引事例比較法及び収益還元法を適用して求める。
- ハ 一般企業経営に基づく総収益を分析して収益純賃料及び必要諸経費等を含む賃料相当額を収益分析法による収益賃料として直接求めることができる。
- ニ 賃貸事例比較法における地域要因の比較に当たっては、価格を求める場合の地域と賃料を求める場合の地域は同じであることから、価格を求める場合の地域の範囲及び地域の格差に基づき行わなければならない。
- ホ スライド法において、変動率を乗じる純賃料は、実際実質賃料から直近合意時点における必要諸経費等を控除して求める。

- (1) イとハ
- (2) イとニ
- (3) ロとニ
- (4) ロとホ
- (5) ハとホ

〔問題 24〕 鑑定評価の手順に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 鑑定評価の手順は、一般に鑑定評価の基本的事項の確定、依頼者、提出先等及び利害関係等の確認、処理計画の策定、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価の手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整、鑑定評価額の決定並びに鑑定評価報告書の作成の作業から成る。
- (2) 依頼目的や依頼の背景によっては、依頼者が鑑定評価額を公表する可能性があることから、依頼者に鑑定評価額の公表の有無について確認しなければならない。
- (3) 依頼者に対し、対象不動産の実地調査の範囲（内覧の実施の有無を含む。）を確認する必要がある、確認した事項に変更があった場合は、処理計画を変更する。
- (4) 賃貸借契約等に係る権利の態様の確認に当たっては、原則として、契約の目的、契約当事者、契約期間、契約数量、月額支払賃料、一時金の有無とその内容、賃貸条件等に係る特約を確認しなければならない。
- (5) 関与不動産鑑定士と対象不動産に関して利害関係を有する者との縁故については、関与不動産鑑定士の不動産鑑定評価への関与の度合いに関わらず確認しなければならないが、関与不動産鑑定士が対象不動産に関して利害関係がなければ、縁故の有無について鑑定評価報告書に記載する必要はない。

〔問題 25〕 鑑定評価に必要な資料に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 事例資料は、鑑定評価の手法の適用に必要とされる現実の取引価格、賃料等に関する資料である。鑑定評価先例価格や売買希望価格は、事例資料ではないが参考資料とし得る場合がある。
- ロ 一般資料は、平素からできるだけ広くかつ組織的に収集すべきであり、地域資料及び個別資料は、対象不動産の種類、対象確定条件等案件の相違に応じて収集すべきである。
- ハ 賃貸事例比較法における賃貸借等の事例の選択に当たっては、新規賃料、継続賃料の別又は建物の用途の別により賃料水準が異なるのが一般的であることに留意して、できる限り対象不動産に類似した事例を選択すべきである。
- ニ 移行地については、移行の程度の相違に関わらず、移行後の土地の個別的要因を重視すべきであり、当該個別的要因に係る個別的資料を中心に収集すべきである。
- ホ 鑑定評価の対象が所有権か所有権以外であるかに関わらず、対象不動産に係るすべての権利関係を明瞭に確認することにより、確定された鑑定評価の対象となる権利の存否及びその内容を確認資料を用いて照合しなければならない。

- (1) イとロ
- (2) ロとハ
- (3) ロとニ
- (4) ハとホ
- (5) ニとホ

〔問題 26〕 鑑定評価報告書に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 鑑定評価報告書は、不動産の鑑定評価の成果を記載した文書であり、不動産鑑定士が自己の専門的学識と経験に基づいた判断と意見を表明し、その責任を明らかにすることを目的とするもので、不動産鑑定士が不動産鑑定業者に報告するための文書である。
- (2) 支払賃料の鑑定評価を依頼された場合における鑑定評価額の記載は、支払賃料である旨を付記して支払賃料の額を表示するとともに、当該支払賃料が実質賃料と同額である場合においては、実質賃料と同額である旨を併記すれば、かっこ書きで実質賃料である旨を付記して実質賃料の額を併記しなくてもよい。
- (3) 賃貸マンションの鑑定評価において、実地調査を行う場合には、専用部分の内覧を行う必要があるが、賃借人との関係で内覧できなかった専用部分があるときは、内覧ができなかった理由を記載しなければならない。
- (4) 依頼目的に応じ、個別的要因について想定上の条件を設定して鑑定評価を行う場合には、設定する想定上の条件が鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点に加え、実現性及び合法性の観点から妥当であるものと判断した根拠を明らかにするとともに、当該想定上の条件が設定されていない場合の価格等の参考事項も必ず記載しなければならない。
- (5) 鑑定評価の依頼目的に対応した条件により、当該価格又は賃料を求めるべきと判断した理由を記載しなければならない。特に、特定価格を求めた場合には法令等による社会的要請の根拠、また、特殊価格を求めた場合には文化財の指定の事実等を明らかにしなければならない。

〔問題 27〕 鑑定評価報告書に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 対象不動産等の所在を明示した地図、土地又は建物の図面、写真等の確認資料は、必要に応じて鑑定評価報告書に添付するが、事例資料等は鑑定評価報告書に添付しない。
- (2) 更地の鑑定評価において、土壌汚染について他の専門家の調査結果を活用した場合には、活用した旨を記載すれば足り、内容まで明確に記載する必要はない。
- (3) 他の専門家が行った調査結果等を活用するために入手した調査報告書等の資料については、鑑定評価額に重要な影響を与える場合は、他の専門家の同意が得られなくても、附属資料として添付する。
- (4) 対象不動産の確認に関する事項について、実地調査を行った不動産鑑定士の氏名、実地調査を行った年月日は記載するが、立会人の氏名や職業までを記載する必要はない。
- (5) 試算価格の調整については、試算価格の再吟味及び説得力に係る判断の結果を記載しなければならない。

〔問題 28〕 借地権及び底地の鑑定評価に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 借地権者から借地権設定者へ支払われる一時金のうち、保証金・権利金・譲渡承諾料については借地権価格又は底地価格を構成するが、定期借地権における前払い地代が借地権価格又は底地価格を構成することはない。
- (2) 定期借地権及び定期借地権が付着した底地の鑑定評価に当たって、契約満了時において、借地権設定者に対し、更地として返還される場合又は借地上の建物の譲渡が行われる場合があることに留意すべきである。
- (3) 借地権の鑑定評価に当たっては、借地権の態様として「契約は書面か口頭か」を考慮すべきであるが、契約が口頭に留まる場合においても、借地契約の効力自体に違いはない。
- (4) 借地権の鑑定評価においては、代替可能な他の不動産の賃料の改定の動向及びその程度を判断するとともに、対象となる借地権の契約内容、契約締結の経緯等の検討を行い、将来における賃料改定の実現性とその程度を判断しなければならない。
- (5) 底地の価格は、借地期間に対応する経済的利益の現在価値及び借地期間の満了等によって復帰する経済的利益の現在価値で構成されるが、定期借地契約により借地期間満了時に借地上の建物を有償で購入する契約内容となっている場合には、借地期間満了時に復帰する建物及びその敷地の現在価値から当該建物買取費用の現在価値を控除する必要がある。

〔問題 29〕 借地権及び底地の鑑定評価に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 底地の鑑定評価額は、実際支払賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格及び底地取引が慣行として成熟している場合における当該地域の底地割合により求めた価格を関連付けて決定するものとする。
- ロ 借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域における借地権の鑑定評価額は、借地権及び借地権を含む複合不動産の取引事例に基づく比準価格、土地残余法による収益価格、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格を関連付けて決定するものとする。
- ハ 借地権が建物の取引に伴って取引の対象となる場合には、借地権の価格は顕在化しないこととなる。
- ニ 借地権及び底地の鑑定評価に当たっては、借地権の取引が一般に借地権設定者以外の者を対象として行われる地域であるか否か、一時金の授受が慣行化している地域であるか否か等について考慮する必要がある。
- ホ 宅地の賃貸借及び借地権取引の慣行の有無とその成熟の程度は、都市によって異なり、同一都市内においても地域によって異なることもある。

- (1) イとロ
- (2) イとニ
- (3) ハとニ
- (4) ハとホ
- (5) ニとホ

〔問題 30〕 貸家及びその敷地に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 貸家及びその敷地の鑑定評価額は、正常賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格を標準とし、積算価格及び比準価格を比較考量して決定するものとする。
- ロ 貸家及びその敷地の複合不動産としての最有効使用の観点から、建物の修繕、模様替等が客観的に妥当であり、かつ、これに伴う賃料値上げが可能であると認められる場合には、この修繕、模様替等に伴う増収及びこれに必要とされる費用を考慮して、収益価格を求める。
- ハ 貸家及びその敷地の価格は、常に、自用の建物及びその敷地の価格を下回るため、借家人が当該貸家及びその敷地を買い取る場合の鑑定評価に当たっては、市場性の回復等に即応する経済価値の増分が発生する。
- ニ 貸室の稼働状況については、対象不動産の価格時点現在の空室率及びその過去からの推移に加えて、地域要因としての近隣地域全体としての同一用途に係る貸室空室率の動向も把握する必要がある。
- ホ 対象不動産の実際実質賃料は正常賃料と比較して明らかに低廉であったが、定期建物賃貸借契約であるため、期間満了後は正常賃料水準の収入を重視して鑑定評価を行った。

- (1) イとロとハ
- (2) イとニとホ
- (3) ロとハとニ
- (4) ロとニとホ
- (5) ハとニとホ

〔問題 31〕 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 区分所有建物及びその敷地で、専有部分を区分所有者が使用しているものについての鑑定評価額は、積算価格、比準価格を関連づけ、収益価格を比較考量して決定するものとする。
- ロ 区分所有建物及びその敷地で、専有部分が賃貸されているものについての鑑定評価額は、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとする。
- ハ 区分所有建物及びその敷地の専有部分に係る個別的要因を例示すると、エレベーター等の共用施設の利便性、敷地に関する権利の態様及び持分、区分所有者の管理費等の滞納の有無等がある。
- ニ 積算価格は、区分所有建物の対象となっている一棟の建物及びその敷地の積算価格を求め、当該積算価格に当該一棟の建物の各階層別及び同一階層内の位置別の効用比により求めた配分率を乗ずることにより求める。
- ホ 積算価格を求める場合において、一棟の建物及びその敷地の積算価格に乗じる配分率を求める際には、主に建築（新築、増改築又は移転）の年次、建物と敷地の規模の対応関係、長期修繕計画の有無及びその良否並びに修繕積立金の額等について考慮する必要がある。

- (1) イとロ
- (2) イとニ
- (3) ハとニ
- (4) ハとホ
- (5) ニとホ

〔問題 32〕 新規賃料の鑑定評価に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 新規賃料固有の価格形成要因の主なものとして、当該地域の賃貸借等の契約慣行、賃貸借等の種類・目的、一時金の授受の有無及びその内容並びに賃料改定の経緯が挙げられる。
- ロ 宅地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料、比準賃料及び配分法に準ずる方法に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合において、純収益を適切に求めることができるときは収益賃料を関連づけて決定するものとする。
- ハ 宅地の限定賃料の鑑定評価額は、隣接宅地の併合使用又は宅地の一部の分割使用をする当該宅地の限定価格を基礎価格として求めた積算賃料及び隣接宅地の併合使用又は宅地の一部の分割使用を前提とする賃貸借等の事例に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。
- ニ 宅地の新規賃料を求める場合における賃貸事業分析法の適用に当たっては、新たに締結される土地の賃貸借等の契約内容に基づく予定建物を前提として土地に帰属する純収益を求めるものとする。
- ホ 店舗用ビルの場合には、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及び比準賃料を求めるときの事例の選択に当たっては、これに留意すべきである。

- (1) イとロ
- (2) イとニ
- (3) ハとニ
- (4) ハとホ
- (5) ニとホ



〔問題 33〕 継続賃料に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 契約締結時や賃料改定時に合意した賃料は、必ずしも新規賃料や適正な継続賃料とは限らず様々な事情を包含していることがある。当該合意については契約の自由であり、尊重されるものであることから、価格時点のみならず、直近合意時点における新規賃料と現行賃料の乖離の程度についても把握する必要がある。
- ロ 契約締結の経緯や賃料改定に係る合意内容等の事実について賃貸借当事者間において認識が一致せず争いがある場合、鑑定評価を行ってはならない。
- ハ 鑑定評価報告書には、価格時点及び鑑定評価を行った年月日並びに直近合意時点を記載しなければならない。
- ニ 差額配分法の適用において、賃料差額のうち賃貸人等に帰属する部分の判定については、直近合意時点から価格時点までの期間における賃貸人等又は賃借人等の近隣地域の発展に対する寄与度などに留意しなければならない。
- ホ 継続賃料利回りについて直近合意時点の純賃料利回りをそのまま採用した場合の利回り法による試算賃料と、変動率について基礎価格の変動率を採用した場合のスライド法による試算賃料は、一致する。

- (1) イとロとハ
- (2) イとロとニとホ
- (3) イとハとニとホ
- (4) ロとハとニとホ
- (5) すべて正しい

〔問題 34〕 証券化対象不動産の鑑定評価に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 証券化対象不動産については、従前に鑑定評価が行われたものを再評価する場合に限り、不動産鑑定評価基準各論第3章に従って鑑定評価を行う必要がない。
- ロ できる限り依頼者からエンジニアリング・レポートの全部の提供を受けるとともに、エンジニアリング・レポートの作成者からの説明を直接受ける機会を求めることが必要である。
- ハ 不動産特定共同事業法に規定する不動産特定共同事業契約に係る出資の目的となる見込みのある不動産は、証券化対象不動産ではない。
- ニ 金融商品取引法第2条第2項第1号の規定により有価証券とみなされる権利（信託の受益権のこと）の債務履行により収益を生じさせる不動産を売買する場合、当該不動産は証券化対象不動産である。
- ホ 投資信託及び投資法人に関する法律に規定する投資法人が売却する不動産は、証券化対象不動産である。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとニ
- (4) ハとホ
- (5) ニとホ

〔問題 35〕 証券化対象不動産の鑑定評価に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 処理計画の策定における確認事項の記録については、確認を行った年月日、確認を行った不動産鑑定士の氏名、確認の相手方の氏名及び職業、確認内容及び当該内容の処理計画への反映状況等に関する記録を作成し、鑑定評価書に添付する必要がある。
- ロ 証券化対象不動産の鑑定評価書は、投資や融資に係る利害関係者の参考資料となり、重大な影響を及ぼすことを考慮しなければならない。
- ハ 証券化対象不動産の鑑定評価を複数の不動産鑑定士が共同して行う場合にあっては、それぞれの不動産鑑定士の役割を明確にした上で業務を遂行し、責任は分担した業務についてのみ負うことになる。
- ニ 処理計画の策定に当たっての確認において、鑑定評価を適切に行うための資料の提出等について依頼者と交渉を行った場合には、その経緯を確認事項として記録しなければならない。
- ホ 証券化対象不動産の鑑定評価における確認事項は、その途中経過についても記録する必要がある、対象不動産の実地調査を複数回行う場合は、各段階ごとの確認及び記録が必要である。

- (1) イとハ
- (2) イとニ
- (3) ハとホ
- (4) イとロとホ
- (5) ハとニとホ

〔問題 36〕 証券化対象不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 依頼者より、証券化対象不動産に係る鑑定評価ではない旨の説明があった場合でも、価格時点において明らかに証券化対象不動産に該当する事実がある場合、不動産鑑定評価基準各論第3章を適用する必要がある。
- (2) 処理計画の策定に当たっての確認は、対象不動産の鑑定評価を担当する不動産鑑定士以外の者が行う場合もあり得る。
- (3) エンジニアリング・レポートの入手が複数回行われる場合は、各段階ごとの確認及び記録が必要である。
- (4) 未竣工建物について、完成後の発行を条件として鑑定評価を行う場合には、完成後に改めて実地調査を行う必要がある。
- (5) 証券化対象不動産の鑑定評価に際しては、マンション等で仕様、管理状況等が内覧できる区画とほぼ同一、あるいは推測可能と判断できる場合であっても、実地調査を省略することはできない。

〔問題 37〕 証券化対象不動産の鑑定評価に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ エンジニアリング・レポート活用の有無については、不動産鑑定士が主体的に責任をもって判断を行うものであり、その内容の適切さや正確さ等について他の専門家の意見を参考にして判断することはない。
- ロ 取壊し予定の建物及びその敷地の鑑定評価に当たって、建物について詳細な調査を行わなくても、実地調査等により物的確認等を適切に行い得る場合には、建物状況調査報告書入手せずに、不動産鑑定士の判断により、鑑定評価を行うこともある。
- ハ 以前に提示を受けた調査報告書に「土壌汚染が存する可能性は低い」とあり、再評価に当たって、不動産鑑定士独自の調査においても同様の結果であった場合、改めて土壌汚染リスク調査報告書入手しなくても鑑定評価を行うことができる。
- ニ 建物状況調査報告書のドラフト（草案）版に「災害時の避難路が確保されていないことから、建物の遵法性に違反している可能性がある」と記載があった場合、建物状況調査報告書の最終版入手して記載内容に変更がないかを確認する。
- ホ エンジニアリング・レポートの作成が委託されている場合には、鑑定評価報告書にエンジニアリング・レポートの作成者として調査の受託者の名称を記載する必要があり、調査の委託者の名称を記載する必要はない。

- (1) イとロ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ハとニ
- (5) ニとホ

〔問題 38〕 証券化対象不動産の鑑定評価におけるDCF法適用に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ DCF法の収益項目のうち、「その他収入」として、看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入があげられる。
- ロ 賃貸事務所の鑑定評価において、現行の賃料水準が適正水準よりも低く、5年後の定期借家契約終了に伴うテナント入替により賃料上昇が見込まれる場合、DCF法の初年度の賃料は5年後に実現する賃料にしなければならない。
- ハ 賃借人に返還を要しない礼金が売買の際に引き継がれない場合、現在の賃貸借契約が継続していても、礼金を収入項目として計上しない。
- ニ 証券化対象不動産の鑑定評価における収益価格を求めるに当たっては、直接還元法を適用しなければならない。この場合において、併せてDCF法を適用することにより検証を行うことが適切である。
- ホ 複数の不動産鑑定士が共同して複数の証券化対象不動産の鑑定評価を行う場合にあっては、DCF法の適用において活用する最終還元利回り、割引率、収益及び費用の将来予測等について対象不動産相互間の論理的な整合性を図らなければならない。

- (1) イとニ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ロとニ
- (5) ハとホ

〔問題 39〕 次の対象不動産（底地）の鑑定評価額を決定するに当たり、下記の【前提条件】に基づき収益価格を算定した。次の金額のうち、底地の収益価格を計算した結果として正しいものはどれか。なお、借地権が消滅し完全所有権に復帰する可能性がないものとする。

【前提条件】

- ① 実際支払賃料（地代）  
年額5,000千円
- ② 一時金の名称・性格、授受月日と額
  - ・ 契約締結時（33年前）に借地権の設定の対価である一時金（権利金）として100,000千円を収受している。
  - ・ 将来見込まれる一時金として更新料10,000千円を価格時点から2年後に収受する。
- ③ 対象不動産（底地）に係る通常必要とされる諸経費
  - ・ 固定資産税・都市計画税の実額合計 年額2,000千円
- ④ 底地の還元利回り  
4.0%
- ⑤ 運用利回り  
1.0%
- ⑥ 複利現価率：2年0.92 33年0.27 35年0.25

- (1) 111,200千円
- (2) 84,200千円
- (3) 77,500千円
- (4) 76,000千円
- (5) 75,000千円

【問題 40】 対象不動産は、証券化対象不動産である。下記の【前提となる諸数値】及び【計算上の指示事項】に基づいて、一定期間保有後に売却する想定でDCF法を適用した場合の収益価格として正しい計算結果はどれか（百万円未満は四捨五入）。

【前提となる諸数値】 下記の通り査定した。

保有期間（N）		5年
運営純収益（初年度）		110百万円
純収益（初年度）		100百万円
毎期の運営純収益及び純収益の変動率（対前年度）	2年度	±0.0%
	3年度	±0.0%
	4年度	±0.0%
	5年度	±0.0%
	6年度	+10.0%
還元利回り（R）		4.5%
割引率（Y）		4.6%
最終還元利回り（R <sub>n</sub> ）		5.0%

【計算上の指示事項】 なお、上記の割引率による各現価率は下記を使用すること。

	n	計算値
複利現価率 $1 \div (1 + Y)^n$	1	0.96
	2	0.91
	3	0.87
	4	0.84
	5	0.80
	6	0.76
複利年金現価率 $\{ (1 + Y)^n - 1 \} \div \{ Y (1 + Y)^n \}$	1	0.96
	2	1.87
	3	2.74
	4	3.58
	5	4.38
	6	5.14

- (1) 2,038百万円
- (2) 2,110百万円
- (3) 2,418百万円
- (4) 2,198百万円
- (5) 2,222百万円