

令和2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ならな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記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 土地は自然的特性として、地理的位置の固定性、個別性（非同質性、非代替性）等を有し、固定的であって硬直的であるが、これは理論的・物理的な意味における土地の特性であり、現実には土地が取引される場合、条件がおおむね類似している土地の相互間では代替性が認められる。
- (2) 土地は人文的的特性として、用途の多様性、社会的及び経済的位置の可変性等を有するが、これは土地に対して人間が種々の働きかけをする場合に、人間と土地との関係として生じてくる特性である。
- (3) 不動産の価格は、交換の対価としての市場価値を貨幣額で表示するとともに、不動産が物理的、機能的又は経済的に消滅するまでの全期間にわたって使用又は収益できることによる経済価値を貨幣額で表示したものでもある。
- (4) 不動産の現実の取引価格等は個別的な事情に左右されがちであるため、取引事例比較法の適用に当たっては、取引事例が特殊な事情を含んでいると判断される場合は、適切に個別的要因の標準化補正を行う必要がある。
- (5) 不動産の価格（又は賃料）は、その不動産に関する所有権、地上権、地役権、賃借権等の権利の対価又は経済的利益の対価であり、それらの権利利益のそれぞれについて価格（又は賃料）が形成される。

〔問題 2〕 不動産の種別及び類型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 商業地域から住宅地域へと移行しつつある地域に存する土地の類型は、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて、更地、建付地、借地権、底地等に分けられる。

ロ 農地地域から宅地地域へと転換しつつある地域に存する土地は、現況が畑でも当該土地の類型は更地である。

ハ 土壌汚染の存在が判明している住宅地域のうちにある土地は、そのままの状態では住宅用途としての使用が困難であるなど、使用収益を制約する要因が存するが、建物等の定着物がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していなければ、当該土地の類型は更地となる。

ニ 店舗と事務所が複合して高度に集積している地域のうちにある土地の種別は、高度商業地である。

ホ 借地権付建物の所有者が、当該土地の所有権を取得した場合、その状態を所与とした土地の類型は更地となる。

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

〔問題 3〕 地域要因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 住宅地域の地域要因は、快適性及び利便性に着眼点がおかれており、地域要因の主なものは、「各画地の面積、配置及び利用の状態」、「都心との距離及び交通施設の状態」等があるが、これらの要因は商業地域及び工業地域における地域要因とはならない。
- ロ 商業地域の地域要因は、収益性に着眼点がおかれており、商業地域特有の地域要因の主なものは、「繁華性の程度及び盛衰の動向」、「駐車施設の整備の状態」等がある。
- ハ 工業地域の地域要因は、費用の経済性及び生産の効率性に着眼点がおかれており、工業地域特有の地域要因の主なものは、「幹線道路、鉄道、港湾、空港等の輸送施設の整備の状況」、「労働力確保の難易」等がある。
- ニ 農地地域の地域要因は、農業生産性に係る要因であり、地域要因の主なものは、「日照、温度、湿度、風雨等の気象の状態」、「土壌及び土層の状態」等があるが、これらの要因は、林業生産性に影響を与える林地地域の地域要因でもある。
- ホ 農地地域から宅地地域へと転換しつつある地域の地域分析において、転換の程度の高い場合においては、宅地地域となるため宅地地域の地域要因に基づいて分析する必要があるが、転換の程度の低い場合においては、農地地域となるため農地地域の地域要因に基づいて分析する必要がある。

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

〔問題 4〕 価格形成要因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 戸建住宅地の鑑定評価において、「隣接不動産等周囲の状態」は着目すべき地域要因であることから、対象不動産が高層の建物に隣接している場合は、市場分析を通して当該要因の価格への影響の程度を把握する必要がある。
- ロ 対象不動産が、文化財保護法で規定された埋蔵文化財包蔵地を含む場合は、その状況を踏まえた同法による土地利用上の制約や費用負担の如何により対象不動産の価格に与える影響の程度は異なる。
- ハ 都心型商業施設の鑑定評価において、対象建物が過去に増築していることが確認された場合、建築基準法上の手続き等の法令遵守の状況を特に確認する必要がある。
- ニ 技術の進歩により、省エネルギー対策の設備等が普及しているが、この影響は特定の用途に限り、対象建物の省エネルギー対策の状況が価格に与える影響の程度を把握する必要がある。
- ホ 住宅地の鑑定評価において、当該市場参加者が交通便利性を重視する傾向がある場合は、交通施設との距離が対象不動産の評価額へ大きく影響する。

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

〔問題 5〕 埋蔵文化財及び地下埋設物に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 「埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態」は、不動産鑑定評価基準上、農地の個別的要因の主なものとして例示されている。
- (2) 「埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態」は、宅地の個別的要因であるほか建物及びその敷地の個別的要因でもある。
- (3) 「埋蔵文化財の有無及びその状態」について、対象不動産が文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていなければ、価格形成に影響はない。
- (4) 「埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態」は、不動産鑑定評価基準上、調査範囲等条件の項目として例示されているが、当該要因について調査範囲等条件を設定する場合には、当該要因の除去等の実現性の確認が必要である。
- (5) 建物及びその敷地の価格を求める鑑定評価において、対象不動産に埋蔵文化財が存することが判明している場合であっても、当該要因が対象不動産の賃料収入に影響を与えない場合には、収益還元法において減価要因となることはない。

〔問題 6〕 不動産の価格に関する諸原則に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 原価法の適用における減価修正のうち、機能的要因に着目して減価額を求める場合に当たっては、均衡の原則を活用している。
- (2) DCF法の適用において、大規模修繕費等の費用の計上に当たっては、寄与の原則を活用している。
- (3) 収益還元法の適用において、還元利回りを割引率との関係から求める場合に当たっては、予測の原則を活用している。
- (4) 取引事例比較法の適用において、時点修正率を把握するに当たっては、変動の原則を活用している。
- (5) 貸家及びその敷地における直接還元法の総収益である支払賃料等を求めるに当たっては、収益配分の原則を活用している。

〔問題 7〕 不動産の価格に関する諸原則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 不動産の価格は最有効使用を前提として形成されるが、特別の能力を持つ人による使用であっても、非常に大きな収益を上げる可能性がある使用である場合は、当該使用方法是最有効使用といえることができる。

ロ 不動産の価格は代替可能な他の不動産又は財の価格と相互に関連して形成されるのであり、不動産を収益獲得又は資産保全の手段等として考えることにより、不動産以外の財も不動産の代替財となる。

ハ ある単位投資額を継続的に増加させると、これに伴って総収益は増加する。しかし、増加させる単位投資額に対応する収益は、ある時点までは増加するが、その後は減少する傾向を示す。

ニ 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、当該不動産がその環境に適合していることが必要であるため、不動産の属する用途的地域の標準的使用と異なる用途をもって不動産の最有効使用と判定してはならない。

ホ 不動産の価格は、価格形成要因の変動についての市場参加者による予測によって左右されるが、この予測は、市場参加者がとるであろう合理的な行動を不動産鑑定士が代わって行うものであるため、十分に合理的かつ客観的であることが必要であり、その予測にはおのずと限界があることを銘記しなければならない。

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

〔問題 8〕 鑑定評価の条件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 埋蔵文化財の存在が判明している土地について、依頼者等による調査範囲等条件設定のための必要な対応がとられる場合には、調査範囲等条件を設定して価格形成要因から除外することができる。
- ロ 調査範囲等条件の設定について、特定の価格形成要因が存する場合における損失等が保険等で担保される場合は、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される。
- ハ 土壌汚染リスク評価報告書（フェーズⅠ）において、過去に工場等が存在することが判明し、土壌汚染の存在が完全に否定できない場合は、当該土地に土壌汚染が存しないものとする想定上の条件を設定することができる。
- ニ 会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価を行う場合には、原則として、鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる独立鑑定評価等の対象確定条件を設定してはならない。
- ホ 複数の賃借人が居付きの建物及びその敷地について、全ての賃借人が立ち退いたものとする条件を付して鑑定評価を行う場合の当該条件は、想定上の条件として扱われる。

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

〔問題 9〕 鑑定評価の基本的事項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は、対象不動産の確定、価格形成要因の把握、分析及び最有効使用の判定についてすべて想定することとなり、収集する資料も過去時点のものに限られるため、原則として行うべきではない。
- ロ 会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合、現在の事業から将来得られる収益に基づく価値を求めることから、当該価格は正常価格と異なる場合がある。
- ハ 特定価格を求める場合における法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の「法令等」には、法律、政令、内閣府令、省令その他国の行政機関の規則、訓令、通達等が挙げられるが、企業会計の基準は含まれない。
- ニ 未竣工建物等鑑定評価を行う場合は、竣工後の不動産に係る設計図書等及び請負契約書等を収集する必要がある、さらに、法令上必要な許認可等が取得され、発注者の資金調達能力等の観点から工事完了の実現性が高いと判断されなければならない。
- ホ 不動産の鑑定評価によって求める賃料は一般的には正常賃料又は特定賃料であるが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により限定賃料を求めることができる場合がある。

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

〔問題 10〕 鑑定評価によって求める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 証券化対象不動産に係る鑑定評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合の価格の種類は、正常価格となる場合がある。

ロ 依頼者が更地の最有効使用と異なる建物の建築を予定している場合の更地の鑑定評価において、求める価格は特定価格としなければならない。

ハ 市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合等に基づき、正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格は限定価格である。

ニ 正常価格と同一の市場概念の下において、地上権に基づき新たに不動産を使用収益する契約において成立するであろう経済価値を表示する適正な賃料は、正常賃料である。

ホ 不動産の賃貸借等を継続する場合に成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料は特定賃料であり、市場参加者が特定されている点で正常賃料とは異なる。

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

〔問題 11〕 正常価格の前提となる「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」に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 市場参加者は、自己の利益を最大化するため対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行うが、現実の建物の用途等がその敷地の更地としての最有効使用に一致していない場合でも、当該複合不動産の最有効使用を前提に正常価格を求めることになる。
- (2) 市場参加者の要件の一つに、対象不動産及び対象不動産が属する市場について取引を成立させるために必要となる通常の知識や情報を得ていることが挙げられる。
- (3) 市場参加者の要件のうち、「買主が通常の資金調達能力を有していること」の「通常の資金調達能力」とは、市場における標準的な借入条件の下での借り入れと自己資金とによって資金調達を行うことができる能力をいう。
- (4) 「対象不動産が相当の期間市場に公開されていること」が上記市場の条件とされているが、この「相当の期間」とは、対象不動産の取得に際し必要となる情報が公開され、需要者層に十分浸透するまでの期間をいう。
- (5) 「対象不動産が相当の期間市場に公開されていること」の「公開されていること」とは、価格時点以降売買成立時まで公開されていることをいう。

〔問題 12〕 同一需給圏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 普通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る。ただし地縁的選好性により地域的範囲が狭められる傾向がある。
- ロ 製品の消費地への距離、消費規模等の市場接近性を指向する消費地指向型工業地等の中小工場地の同一需給圏は、一般に製品の生産及び販売に関する費用の経済性に関して代替性を有する地域の範囲に一致する傾向があり、その地域的範囲は、全国的な規模となる傾向がある。
- ハ 建物及びその敷地の同一需給圏は、一般に当該敷地の用途に応じた同一需給圏と一致する傾向があるが、当該建物及びその敷地一体としての用途、規模、品等等によっては代替関係にある不動産の存する範囲が異なるために当該敷地の用途に応じた同一需給圏の範囲と一致しない場合がある。
- ニ 商業地から住宅地への移行地の同一需給圏は、一般に商業地の同一需給圏と同一のものとなる傾向があるが、熟成度の低い場合には、住宅地の同一需給圏と同一のものとなる傾向がある。
- ホ 近隣地域の外や同一需給圏内の類似地域の外に存する不動産であっても、対象不動産と代替、競争等の関係が成立する場合があります、この代替、競争等の関係が成立する不動産の存する範囲を含めて同一需給圏となる。

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

〔問題 13〕 地域分析及び個別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) 同一需給圏及び近隣地域の範囲及び状況については、鑑定評価報告書に記載しなければならない。
- (2) 見込地及び移行地については、特に周辺地域の地域要因の変化の推移、動向がそれらの土地の変化の動向予測に当たって有効な資料となる。
- (3) 同一需給圏における市場参加者の行動の把握に当たっては、市場参加者が取引の可否、取引価格、取引条件等について意思決定する際に重視する価格形成要因の内容について、留意すべきである。
- (4) 標準的使用の判定に当たっては、対象不動産に係る市場の特性の把握の結果を踏まえ、特に近隣地域における地域要因の現状及び近隣地域内における現実の建物用途を重視して判定すべきである。
- (5) 地域要因が変動する予測をもとに最有効使用を判定する場合はあるが、予測には限界があることに留意し、当該変動が客観的に予測できることが前提となる。

〔問題 14〕 個別分析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 自用の建物及びその敷地の鑑定評価において、現実には自社ビルとして継続利用する場合でも、建物を取り壊して敷地の最有効使用を実現することが対象不動産の最有効使用であると判断する場合がある。
- ロ 分譲マンションの一室である区分所有建物及びその敷地の鑑定評価において、一棟の建物の敷地の更地としての最有効使用は共同住宅地である。
- ハ 更地の鑑定評価において、マンション開発業者が典型的な需要者である場合は、マンション開発業者がどのような個別的要因に着目し、価格等に関する判断を行うか分析することが必要である。
- ニ 最有効使用は合法的かつ合理的な使用方法でなければならぬため、法令等の要請により是正が必要な違法建築物である対象建物をそのまま継続利用することを最有効使用として判定できない。
- ホ 依頼者が重視する個別的要因に着目した分析結果を、鑑定評価手法の適用や試算価格の調整において反映すべきである。

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

〔問題 15〕 事例資料に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 手法の適用に当たって必要な事例には、取引事例、建設事例及び収益事例があり、これらはいずれも、時点修正をすることが可能で、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較が可能なものから選択しなければならない。
- (2) 取引事例に係る特殊な事情とは、正常価格を求める場合、正常価格の前提となる現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる諸条件を欠くに至らしめる事情のことである。
- (3) 更地である対象不動産の最有効使用がホテルで、標準的使用が中高層事務所ビルである場合の取引事例の選択に当たっては、必ずしも地域概念にとらわれず、同一需給圏内において対象不動産と代替競争等の関係が成立している不動産に係る取引事例から選択すべき場合がある。
- (4) 取引事例に係る不動産が近隣地域に存するものである場合は、対象不動産と当該事例に係る不動産の個別的要因の比較を行う。
- (5) 借地権の取引慣行の成熟の程度の低い地域における借地権の鑑定評価であれば、更地の取引事例の収集は必要ない。

〔問題 16〕 原価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 再調達原価は、建設請負により、請負者が発注者に対して直ちに使用可能な状態で引き渡す通常の場合を想定し、発注者が請負者に対して支払う標準的な建設費に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求める。
- ロ 再調達原価を求める方法のうち、直接法は、対象不動産と類似の不動産又は代替競争不動産との比較から対象不動産の再調達原価を求める方法であり、当該類似の不動産等の建設に要した工事費等の情報を把握したうえで、適切に補修正を行って求める。
- ハ 通常の付帯費用には、開発を伴う不動産について、当該開発に係る工事が終了し、不動産の効用が十分に発揮されるに至るまでの不確実性に関し、事業者（発注者）が通常負担する危険負担率を金額で表示したものが含まれる場合がある。
- ニ 減価修正の目的は、物理的、機能的及び経済的要因に基づき発生した減価額を対象不動産の再調達原価に加算して、価格時点における対象不動産の適正な積算価格を求めることである。
- ホ 経済的残存耐用年数とは、価格時点において、対象不動産の用途や利用状況に即し、物理的要因及び機能的要因に照らした劣化の程度並びに経済的要因に照らした市場競争力の程度に応じてその効用が十分に持続すると考えられる期間をいう。

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

〔問題 17〕 下記の説明文は、不動産鑑定評価基準総論第7章「鑑定評価の方式」のうち原価法に関する記述である。次のイからニ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。

観察減価法は、対象不動産について、設計、設備等の機能性、(イ)、(ロ)、(ハ)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。

観察減価法の適用においては、対象不動産に係る(ニ)の結果を踏まえた代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度等を適切に反映すべきである。

- | | | | |
|---------------|---------|---------|--------|
| (1) イ 遵法性 | ロ 最有効使用 | ハ 建物と敷地 | ニ 地域分析 |
| (2) イ 維持管理の状態 | ロ 補修の状況 | ハ 付近の環境 | ニ 地域分析 |
| (3) イ 維持管理の状態 | ロ 補修の状況 | ハ 付近の環境 | ニ 個別分析 |
| (4) イ 遵法性 | ロ 補修の状況 | ハ 付近の環境 | ニ 個別分析 |
| (5) イ 維持管理の状態 | ロ 最有効使用 | ハ 建物と敷地 | ニ 個別分析 |

〔問題 18〕 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) 近隣地域の周辺の地域に存する不動産に係る取引事例を選択することは、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産について、収集した取引事例が取引時点から価格時点まで長期間が経過している場合にのみ認められる。
- (2) 取引事例比較法の適用に当たって、売り希望価格、買い希望価格は近隣地域等の価格水準、地価の動向と乖離するため参考とならないことに留意すべきである。
- (3) 事情補正に当たり増額すべき特殊な事情の例示として、業者又は系列会社間における中間利益の取得を目的として取引が行われた場合が挙げられる。
- (4) 不相応な造成費、修繕費等を考慮して取引が行われたときは、事情補正に当たり減額すべきであり、増額してはならないことに留意すべきである。
- (5) 時点修正率は、価格時点以前に発生した多数の取引事例について時系列的な分析を行い、さらに一般的要因の動向を総合的に勘案して求めるべきである。

〔問題 19〕 収益還元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法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を予測しそれらを明示することから、収益価格を求める過程について説明性に優れたものであり、対象不動産が更地である場合においても、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定することによりこの方法を適用することができる。
- ロ 対象不動産の純収益は、一般に1年を単位として総収益から総費用を控除して求めるものとする。また、純収益は、永続的なものと非永続的なもの、償却前のもものと償却後のもの等、総収益及び総費用の把握の仕方により異なるものであり、それぞれ収益価格を求める方法及び還元利回り又は割引率を求める方法とも密接な関連があることに留意する必要がある。
- ハ 不動産の価格は、一般に当該不動産の収益性を反映して形成されるものであり、収益は、不動産の経済価値の本質を形成するものであるから、収益還元法は、文化財の指定を受けた建造物等の一般的に市場性を有しない不動産や自用の不動産以外のものには基本的にすべて適用すべきものである。
- ニ 金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して割引率を求める方法は、債券等の金融資産の利回りをもとに、対象不動産の投資対象としての危険性、非流動性、管理の困難性、資産としての安全性等の個別性を加味することにより割引率を求めるものであるが、比較の対象となる金融資産の利回りとしては、一般に10年物国債の利回りが用いられる。
- ホ 還元利回りは、直接還元法の収益価格及びDCF法の復帰価格の算定において、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める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除くものである。

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

〔問題 20〕 還元利回りを求める方法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

(1) 類似の不動産の取引事例との比較から求める方法において、取引事例の収集及び選択をする場合は、取引事例比較法の適用方法に準ずるものとする。

(2) 借入金と自己資金に係る還元利回りから求める方法は基本的に次の式により表される。

$$R = R_M \times W_M + R_E \times W_E \quad R: \text{還元利回り} \quad R_M: \text{借入金還元利回り}$$

$$W_M: \text{借入金割合} \quad R_E: \text{自己資金還元利回り} \quad W_E: \text{自己資金割合}$$

(3) 土地と建物に係る還元利回りから求める方法は、基本的に次の式により表される。

$$R = R_L \times W_L + R_B \times W_B \quad R: \text{還元利回り} \quad R_L: \text{土地の還元利回り}$$

$$W_L: \text{土地の価格割合} \quad R_B: \text{建物等の還元利回り} \quad W_B: \text{建物等の価格割合}$$

(4) 割引率との関係から求める方法において、還元利回りと割引率との関係を表す式の例は、次のように表される。

$$R = Y + g \quad R: \text{還元利回り} \quad Y: \text{割引率} \quad g: \text{純収益の変動率}$$

(5) 借入金償還余裕率の活用による方法は、基本的に次の式により表される。

$$R = R_M \times W_M \times DSCR \quad R: \text{還元利回り} \quad R_M: \text{借入金還元利回り}$$

$$W_M: \text{借入金割合} \quad DSCR: \text{借入金償還余裕率 (通常は 1.0 以上であることが必要。)}$$

〔問題 21〕 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、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 支払賃料は、実質賃料から、敷金及び保証金等のいわゆる預り金的性格を有する一時金の運用益を控除して求め、権利金等のいわゆる賃料の前払的性格を有する一時金の運用益は控除しない。
- ロ 家賃を求める場合、積算法の適用における基礎価格は、建物及びその敷地の現状に基づく利用を前提として成り立つ当該建物及びその敷地の経済価値に即応した価格である。
- ハ 積算法の適用において、償却前の純収益に対応する期待利回りをを用いる場合は、必要諸経費に減価償却費を計上しない。
- ニ 積算法において基礎価格を求める際に選択した取引事例と賃貸事例比較法において選択した賃貸事例が同じ近隣地域内に存する場合、地域要因の比較における格差をそれぞれ同一の数値にしなければならない。
- ホ 収益分析法は、一般の企業経営に基づく総収益を分析して対象不動産が一定期間に生み出すであろうと期待される純収益を求め、これ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る。

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

〔問題 22〕 継続賃料に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 継続賃料を求める鑑定評価の手法には、差額配分法、積算法、スライド法、賃貸事例比較法がある。
- (2) 継続賃料を求める鑑定評価において、試算の過程で、価格時点における新規賃料を求める手法がある。
- (3) 継続賃料を求める鑑定評価において、鑑定評価の手法の適用過程で、価格時点における基礎価格のみならず、直近合意時点における基礎価格を求める場合がある。
- (4) 継続賃料を求める鑑定評価において、鑑定評価の手法の適用過程で、直近合意時点から価格時点までの物価変動、所得水準の変動等を示す各種指標や不動産インデックス等を勘案する場合がある。
- (5) 継続賃料を求める鑑定評価において、鑑定評価の手法の適用過程で、継続に係る賃貸事例を収集及び選択する場合がある。

〔問題 23〕 下記の説明文は、不動産鑑定評価基準総論第7章「鑑定評価の方式」における、継続賃料を求める鑑定評価の手法に関する記述の一部である。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。

- ・ 差額配分法は、対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料と実際実質賃料又は実際支払賃料との間に発生している差額について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち イ等に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実質賃料又は実際支払賃料に加減して試算賃料を求める手法である。
- ・ 継続賃料利回りは、ロにおける基礎価格に対する純賃料の割合を踏まえ、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、期待利回り、契約締結時及びその後の各賃料改定時の利回り、基礎価格の変動の程度、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における対象不動産と類似の不動産の賃貸借等の事例又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等の事例における利回りを総合的にハして求めるものとする。

- | | | | | | | |
|-----|---|-----|---|--------|---|------|
| (1) | イ | 賃貸人 | ロ | 価格時点 | ハ | 比較考量 |
| (2) | イ | 賃借人 | ロ | 価格時点 | ハ | 勘案 |
| (3) | イ | 賃貸人 | ロ | 直近合意時点 | ハ | 比較考量 |
| (4) | イ | 賃借人 | ロ | 直近合意時点 | ハ | 比較考量 |
| (5) | イ | 賃貸人 | ロ | 直近合意時点 | ハ | 勘案 |

〔問題 24〕 鑑定評価の手順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 価格形成要因について、不動産鑑定士の調査分析能力の範囲内で当該要因に係る価格形成上の影響の程度を推定して鑑定評価を行う場合、事前に依頼者の同意を得る必要がある。
- ロ 価格形成要因について、想定上の条件又は調査範囲等条件を設定するためには条件設定に係る一定の要件を満たすことが必要であり、条件設定が妥当ではないと認められる場合には、依頼者に説明の上、妥当な条件に改定しなければならない。
- ハ 複数の鑑定評価の手法が適用可能でも、対象不動産に係る市場の特性等を最も適切に反映した一つの鑑定評価の手法のみを適用した場合には、複数の鑑定評価の手法を適用したものとみなすことができる。
- ニ 各試算価格又は試算賃料の再吟味を行う場合の留意事項として、「一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否」がある。
- ホ 試算価格の調整とは、鑑定評価の複数の手法により求められた各試算価格の再吟味及び各試算価格が有する説得力に係る判断を行い、鑑定評価における最終判断である鑑定評価額の決定に導く作業であることから、一つの鑑定評価の手法のみを適用した場合には、試算価格の調整に関する事項について、鑑定評価報告書への記載は省略できる。

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

〔問題 25〕 鑑定評価報告書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 鑑定評価報告書には、対象不動産の所在、地番、地目、家屋番号、構造、用途、数量等及び対象不動産に係る権利の種類を記載しなければならない。
- ロ 鑑定評価報告書には、対象不動産の確認方法として、書面によるものか、依頼者からの聴聞等の口頭によるものかの別を記載しなければならない。
- ハ 賃料の鑑定評価において支払賃料を求めた場合には、純賃料と実質賃料との関連を記載しなければならない。また、継続賃料を求めた場合には、直近合意時点について記載しなければならない。
- ニ 鑑定評価における資料収集の限界、資料の不備等によって明らかにすることができない事項が存する場合、調査範囲等条件を設定した場合を除き、評価上の取扱いを記載しなければならない。
- ホ 鑑定評価報告書には関与不動産鑑定士の氏名、依頼者及び提出先等の氏名又は名称、鑑定評価額の公表の有無について確認した内容を記載する必要がある。

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

〔問題 26〕 更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) 建物及びその敷地の取引事例であっても、敷地が最有効使用の状態にあるものを採用することにより配分法を適用して取引事例比較法による比準価格を求めることができる。
- (2) 造成後間もない造成地や埋立地等、再調達原価が把握できる場合には、原価法による積算価格を求めなければならない。
- (3) 更地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し、収益還元法によって想定建物等の価格を求めることができるときは、当該想定建物及びその敷地に基づく純収益から想定建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法（土地残余法という。）を適用することができる。
- (4) 一体利用をすることが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地に最有効使用の建物が建築されることを想定し、販売総額から通常の建物建築費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して、開発法による価格を求めることができる。
- (5) 分割利用をすることが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地を区画割りして、標準的な宅地とすることを想定し、販売総額から通常の造成費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して、開発法による価格を求めることができる。

〔問題 27〕 建付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) 建付地の鑑定評価は、建物等と一体として継続使用することが合理的である場合において、その敷地について部分鑑定評価をするものである。
- (2) 建付地の比準価格は、更地並びに配分法が適用できる場合における建物及びその敷地の取引事例に基づく敷地に関する事例資料について、取引事例比較法を適用して求める。
- (3) 建付地の鑑定評価額は、更地の価格をもとに当該建付地の更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等敷地と建物等との関連性を考慮して求めた価格を標準とする。
- (4) 建付地の鑑定評価額は、建物及びその敷地としての価格をもとに敷地に帰属する額を配分して求めることができる場合には、当該価格を標準として決定することもできる。
- (5) 複合不動産価格をもとに敷地に帰属する額を配分する方法として、複合不動産価格を前提とした建物等の価格を直接的に求めることができる場合において、複合不動産価格から建物等の価格を控除して求める方法がある。

〔問題 28〕 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 借地権の取引慣行の成熟の程度の低い地域における借地権の鑑定評価額は、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を還元して得た価格及び当該借地権の存する土地に係る更地又は建付地としての価格から底地価格を控除して得た価格を関連づけて決定するものとする。

ロ 宅地の賃貸借契約等に関連して、借地権者から借地権設定者へ支払われる一時金には、一般に、預り金的性格を有し、通常、保証金と呼ばれているもの、借地権の設定の対価とみなされ、通常、権利金と呼ばれているもの、借地権の譲渡等の承諾を得るための一時金に分類することができる。

ハ 底地の価格を形成する借地権設定者に帰属する経済的利益とは、当該宅地の実際支払賃料から諸経費等を控除した部分の賃貸借等の期間に対応する経済的利益の現在価値をいう。

ニ 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比準価格を関連づけて決定するものとする。

ホ 底地を当該借地権者が買い取る場合における底地の鑑定評価に当たっては、当該宅地又は建物及びその敷地が同一所有者に帰属することによる市場性の回復等に即応する経済価値の増分が生ずる場合があることに留意すべきである。

- (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 29〕 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、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 借地権付建物で、当該建物が賃貸されているものについての鑑定評価に当たっては、将来における賃料の改定の実現性とその程度について勘案すべきであるが、当該事項は借地権の価格を求める場合についてのみの勘案事項である。
- ロ 定期借地権付建物の鑑定評価に当たっては、契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間を勘案する必要がある。
- ハ 自用を目的として建築されることが通常の建物について、何らかの理由で賃貸されている場合には、本来の目的を勘案し、自用の建物及びその敷地として鑑定評価を行う。
- ニ 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に当たっては、区分所有建物及びその敷地（貸家）の取引慣行並びに取引利回りを勘案するものとする。
- ホ 区分所有建物及びその敷地の確認に当たっては、登記事項証明書、建物図面、管理規約、課税台帳、実測図等のほか、管理費及び修繕積立金の額も確認すべきである。

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

〔問題 30〕 建物及びその敷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) 借地権付建物で、当該建物を借地権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、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとする。
- (2) 貸家及びその敷地の鑑定評価額は、実際実質賃料（売主が既に受領した一時金のうち売買等に当たって買主に承継されない部分がある場合には、当該部分の運用益及び償却額を含まないものとする。）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。
- (3) 建物を取り壊すことが最有効使用と認められる場合における自用の建物及びその敷地の価格は、当該敷地の最有効使用に基づく価格、すなわち更地としての価格を下回ることはない。
- (4) 貸家及びその敷地を当該借家人が買い取る場合における貸家及びその敷地の鑑定評価に当たっては、当該貸家及びその敷地が自用の建物及びその敷地となることによる市場性の回復等に即応する経済価値の増分が生ずる場合があることに留意すべきである。
- (5) 区分所有建物及びその敷地の積算価格は、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ものとする。

〔問題 31〕 区分所有建物及びその敷地における固有の個別的要因に関する次の記述のうち、不動産鑑定評価基準に記載されている専有部分に係る個別的要因の例示項目として、誤っているものはどれか。

- (1) 日照、眺望及び景観の良否
- (2) 隣接不動産等の利用の状態
- (3) エレベーター等の共用施設の利便性の状態
- (4) 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
- (5) 敷地に関する権利の態様及び持分

〔問題 32〕 賃料を求める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 継続賃料の固有の価格形成要因は、契約当事者間で現行賃料を合意し、それを適用した時点から、価格時点までの期間における価格形成要因が中心となる。
- ロ 宅地の正常賃料を求める手法の一つである賃貸事業分析法において求める土地に帰属する純収益は、更地としての最有効使用に基づいて求めなければならない。
- ハ 配分法に準ずる方法に基づく比準賃料を試算する場合は、宅地を含む複合不動産の賃貸借等の契約内容における類似性に留意するとともに、敷地の最有効使用の程度にも留意しなければならない。
- ニ 建物及びその敷地の積算賃料における基礎価格には、賃借人が費用を負担し所有する内装及び建物設備の一部が含まれることに留意しなければならない。
- ホ 賃貸借等が継続中の宅地において、契約上の条件又は使用目的が変更されることに伴い賃料を改定する場合の鑑定評価に当たっては、契約上の条件又は使用目的が変更されることを前提とした新規賃料を求めることとなる。

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

〔問題 33〕 賃料を求める鑑定評価の手法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 建物及びその敷地の正常賃料の鑑定評価額は、積算法と賃貸事例比較法を適用し両試算賃料を関連づけて決定するが、収益分析法が適用可能な場合は、収益賃料を比較考量する。
- (2) 建物及びその敷地の正常賃料の鑑定評価額は、地域の標準的な契約内容による使用方法に基づく建物及びその敷地の経済価値に即応する賃料として求める。
- (3) 事務所ビルの一区画の正常賃料を求める場合は、賃料算出の対象となる当該区画とビル全体との関連を総合的に比較考量して求める。
- (4) 宅地の正常賃料の鑑定評価額は、積算法、賃貸事例比較法及び配分法に準ずる方法を適用して求めた各試算賃料を関連づけて決定するが、収益分析法又は賃貸事業分析法が適用可能な場合は当該試算賃料も比較考量する。
- (5) 宅地の積算賃料を求めるに当たっての基礎価格は、賃貸借等の契約による制約がないにも関わらず賃借人の事情により最有効使用の状態にない場合には、最有効使用の状態を前提として求める。

〔問題 34〕 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。なお下記において不動産鑑定評価基準各論第3章については、「各論第3章」という。

- (1) 各論第3章は、証券化対象不動産に係る賃料を求める鑑定評価は対象とはしていない。
- (2) 各論第3章の「証券化対象不動産」に含まれる「不動産取引」とは、売買取引だけでなく、貸付、債権等の購入等の資金調達に関わる取引も含まれる。
- (3) 各論第3章に規定する「証券化対象不動産」以外の不動産の鑑定評価においては、対象不動産が「証券化対象不動産」であると誤認させる可能性があることから、各論第3章の定めに基づいて鑑定評価を行ってはならない。
- (4) 一般の事業法人が所有する不動産の鑑定評価であっても、各論第3章を適用して鑑定評価を行わなければならない場合がある。
- (5) 各論第3章の定めるところに従って鑑定評価を行った場合には、鑑定評価報告書にその旨を記載しなければならない。

〔問題 35〕 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) 証券化対象不動産については、関係者が多岐にわたり利害関係が複雑であることも多いことから、依頼者と証券化関係者との資本関係の有無等を鑑定評価報告書に記載しなければならないが、関与不動産鑑定士の対象不動産に関する利害関係等を記載することは求められていない。
- (2) 不動産鑑定士は、証券化対象不動産の鑑定評価の依頼者のみならず、広範な投資家等に重大な影響を及ぼすことを考慮するとともに、不動産鑑定評価制度に対する社会的信頼性の確保等について重要な責任を有していることを認識し、証券化対象不動産の鑑定評価の手順について常に最大限の配慮を行いつつ、鑑定評価を行わなければならない。
- (3) 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、それぞれの不動産鑑定士の役割を明確にした上で、すべての不動産鑑定士が一体となって鑑定評価の業務を遂行しなければならない。
- (4) 処理計画の策定に当たっての確認については、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が、当該不動産鑑定士が鑑定評価の一環として責任を有するものであることに留意しなければならない。
- (5) 証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価は、工事の中止、工期の延期又は工事内容の変更が発生した場合に生じる損害が、当該不動産に係る売買契約上の約定や各種保険等により回避されない場合は、行うことができない。

〔問題 36〕 下記の説明文は、不動産鑑定評価基準各論第3章第1節「証券化対象不動産の鑑定評価の基本的姿勢」における、不動産鑑定士の責務に関する記述として不動産鑑定評価基準に記載されているものである。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。

不動産鑑定士は、証券化対象不動産の鑑定評価を行う場合にあっては、証券化対象不動産の イ が円滑に行われるよう配慮しつつ、鑑定評価 ロ を依頼者に説明し、理解を深め、かつ、協力を得るものとする。また、証券化対象不動産の鑑定評価書については、依頼者及び ハ がその内容を容易に把握・比較することができるようにするため、鑑定評価報告書の記載方法等を工夫し、及び鑑定評価に活用した資料等を明示することができるようにするなど説明責任が十分に果たされるものとしなければならない。

- (1) イ 証券化等 ロ の社会的公共的意義
 ハ 証券化対象不動産に係る利害関係者その他の者
- (2) イ 証券化等 ロ の社会的公共的意義 ハ 社会一般の人々
- (3) イ エンジニアリング・レポートの作成等 ロ の社会的公共的意義
 ハ 社会一般の人々
- (4) イ エンジニアリング・レポートの作成等 ロ に係る資料及び手順等
 ハ 証券化対象不動産に係る利害関係者その他の者
- (5) イ 証券化等 ロ に係る資料及び手順等
 ハ 証券化対象不動産に係る利害関係者その他の者

〔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 個別的要因の調査等に当たっては、依頼者や依頼者が指定した者の理解や協力のもと、物的・法的な確認を确实かつ詳細に行う必要があり、実地調査に関する事項を鑑定評価報告書に記載しなければならない。
- ロ 証券化対象不動産の鑑定評価のための実地調査は、原則、依頼者等の立会いの下、内覧を含めた実地調査を行い、実地調査を行った範囲や、実地調査の一部を実施することができなかった場合にあってはその理由を鑑定評価報告書に記載しなければならない。
- ハ 対象確定条件については、必ず現実の利用条件を前提としなければならない。
- ニ 地下埋設物のように専門性の高い個別的要因に関する調査について、不動産鑑定士の調査で対応することは認められない。
- ホ 対象不動産の管理者からの聴聞等により、鑑定評価に必要な個別的要因である権利関係、更新・改修履歴やその他の必要な事項を確認しなければならない。

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

〔問題 38〕 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) DCF法による収益価格を求める場合に、貸室賃料収入の変動はないと予測した場合であっても、その説明や理由等について鑑定評価報告書に記載しなければならない。
- (2) DCF法の適用に当たっては、収益価格を求める際に活用する資料の妥当性や判断の根拠等を鑑定評価報告書に記載しなければならない。
- (3) 賃借人への返却を要しない一時金は、その運用益相当額を一時金の運用益として計上し、一時金の運用益算出における利回りの考え方を鑑定評価報告書に付記する必要がある。
- (4) DCF法で求める純収益は、運用収益から運用費用を控除した運営純収益から、一時金の運用益及び資本的支出を加味したものであり、減価償却前の純収益であることから、割引率は減価償却前の純収益に対応するものである。
- (5) DCF法を適用する際の収入項目における水道光熱費収入は満室を前提とした貸室部分に係るものであり、空室等の発生予測による減少分は、空室等損失に計上する。

〔問題 39〕 下記【前提条件】に基づき、土地残余法を適用して更地の収益価格（単価）を求めた場合、計算結果として、正しいものはどれか。

【前提条件】

1. 対象不動産の状況

地積	500 m ²
----	--------------------

2. 想定建物の状況

用途	共同住宅
耐用年数	40年
初期投資額	200,000,000円
減価償却費	5,000,000円

3. キャッシュフロー内訳

総収益	36,000,000円
総費用（減価償却費含まず）	6,000,000円

4. 基本利率等

土地の還元利回り	4.0%
償却前の純収益に対応する建物等の還元利回り	7.0%

- (1) 550千円/m²
- (2) 800千円/m²
- (3) 1,050千円/m²
- (4) 1,250千円/m²
- (5) 1,500千円/m²

〔問題 40〕 下記の【前提条件】及び【数値】に従って宅地の継続賃料を求める場合における差額配分法の計算結果として正しいものはどれか。

【前提条件】

- ・ 年額実質賃料を求める鑑定評価とする。
- ・ 対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料は、積算賃料、比準賃料及び賃貸事業分析法による試算賃料を、2：2：1の比率で重視して求めるものとする。
- ・ 賃料差額のうち、2/3が貸主に帰属する部分とする。

【数値】(いずれも年額)

- ・ 積算賃料 120万円
- ・ 比準賃料 110万円
- ・ 賃貸事業分析法による試算賃料 130万円
- ・ 実際実質賃料 100万円

(※) 計算の途中では四捨五入は行わず、最終計算結果に1万円未満の端数が出る場合は、1万円未満を四捨五入して、1万円の位まで求めること。

- (1) 106万円
- (2) 109万円
- (3) 110万円
- (4) 112万円
- (5) 114万円

