

令和 3 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、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。

- ・ 不動産は、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、その社会的及び経済的な有用性を発揮するものである。そして、これらの諸条件の に伴って、その 並びにその社会的及び経済的な有用性は 。

- (1) イ 標準化 ロ 利用形態 ハ 最大化される
- (2) イ 標準化 ロ 取引形態 ハ 標準化される
- (3) イ 変化 ロ 取引形態 ハ 変化する
- (4) イ 標準化 ロ 利用形態 ハ 標準化される
- (5) イ 変化 ロ 利用形態 ハ 変化する

〔問題 2〕 不動産鑑定士の責務に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 不動産鑑定士は、依頼者に対して鑑定評価の結果を分かり易く誠実に説明を行い得るようにするとともに、社会一般に対して、実践活動をもって、不動産の鑑定評価及びその制度に関する理解を深めることにより、不動産の鑑定評価に対する信頼を高めるよう努める必要がある。
- (2) 不動産鑑定士は、正当な理由がなくて、その職務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。
- (3) 不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価に当たって、専門職業家としての注意を払わなければならない。
- (4) 土地は、土地基本法に定められているとおり、投機的取引の対象とされてはならないものである。不動産鑑定士は、このような土地についての基本的な認識に立って不動産の鑑定評価を行わなければならない。そのため取引事例比較法の適用に当たって、投機的取引であると認められる取引事例を採用する場合には、事情補正を行うことにより投機的な要素を排除する必要がある。
- (5) 不動産鑑定士は、自己の能力の限度を超えていると思われる不動産の鑑定評価を引き受けることによって、公平な鑑定評価を害する恐れのあるときは、原則として不動産の鑑定評価を引き受けてはならない。

〔問題 3〕 不動産の類型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 不動産の類型とは、不動産の用途、有形的利用及び権利関係の態様に応じて区分される不動産の分類をいう。

ロ 宅地について、通行地役権が付着している場合における当該宅地の所有権は、底地である。

ハ 宅地の類型は、必ずしも更地、建付地、借地権、底地、区分地上権の中から選択しなくてもよい。

ニ 借地権付建物とは、借地権を権原とする建物が存する場合における当該建物及び借地権をいい、建物が自用の場合と賃貸されている場合のいずれも含まれる。

ホ 不動産が土地と建物の結合により構成される場合において、建物を取り壊すことが最有効使用である場合は、対象不動産の類型が建物及びその敷地の類型となることはない。

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

〔問題 4〕 宅地の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 更地とは、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をいい、当該更地の属する用途的地域の一般的な標準的使用との関連において、最有効使用が可能な土地である。

ロ 建付地とは、建物等の用に供されている敷地で建物等及びその敷地が同一の所有者に属している宅地をいい、最有効使用の観点から建物を取り壊すことが妥当と認められる場合においても、建付地として部分鑑定評価を行うことがある。

ハ 借地権とは、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）をいい、借地借家法に規定する定期借地権は、借地権に該当する。

ニ 残存期間が1年未満となった定期借地権の付着している宅地は、底地には該当しない。

ホ 区分地上権とは、工作物を所有するため、地下又は空間に上下の範囲を定めて設定された地上権をいい、民法第269条の2に基づく地下又は空間を目的とする地上権である。

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

〔問題 5〕 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) 既存商業地において複数のマンションの建設が進んでいるなど、マンションを中心とした地域への移行が明らかな場合には、移行後の土地の種別である住宅地の個別的要因をより重視すべきである。
- (2) 宅地見込地の鑑定評価においては、特に都市の外延的發展を促進する要因の近隣地域に及ぼす影響度、付近における公共施設及び公益的施設の整備の動向等を総合的に勘案するものとする。
- (3) 代替性を有する2以上の財が存在する場合には、これらの財の価格は、相互に影響を及ぼして定まるものであり、不動産の価格も代替可能な他の不動産のほか、有価証券、貴金属といった財の価格と相互に関連して形成される。
- (4) 住宅地域に存する不動産の鑑定評価を行うに当たっては、商業施設の配置の状態、洪水、地すべり等の災害の発生の危険性等の地域要因について、市場参加者の観点から明確に把握し、分析する必要がある。
- (5) 農地を農地以外のものとするための取引における農地の鑑定評価額は、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとし、再調達原価が把握できる場合には、積算価格をも比較考量して決定すべきである。

〔問題 6〕 建物に係る個別的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 設計、設備等の機能性は、建物の再調達原価を求める際の工事費の算定時に必要とされる項目であるとともに、還元利回りに影響を及ぼすことはない。
- ロ 建物の性能に係る耐震性については、建物の築年数や耐震補強工事の実施の有無により、対象不動産の価格形成に影響を及ぼす可能性がある。
- ハ 維持管理の状態の良否は、建物の減価の度合い及び将来見込まれる修繕費用の多寡に影響を与えるものであり、対象不動産の価格形成に影響を及ぼす可能性がある。
- ニ 有害な物質の使用の有無及びその状態は、対策工事費等の要否及びその多寡に影響を与えるものであり、対象不動産の価格形成に影響を及ぼす可能性がある。
- ホ 建物が新築直後である場合には、当該建物は敷地と適応し、環境と適合していることになるので、建物の鑑定評価額が、その再調達原価を下回ることはない。

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

〔問題 7〕 個別的要因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 「敷地内における建物、駐車場、通路、庭等の配置」は、居住環境の極めて良好な住宅地域のうちにある優良住宅地において、特に着目すべき土地に関する個別的要因である。

ロ 宅地の各用途に共通する個別的要因として、「情報通信基盤の利用の難易」がある。

ハ 物流施設に関する個別的要因として、「屋根、外壁、床、内装、電気設備、給排水設備、衛生設備、防災設備等に関する破損・老朽化等の状況及び保全の状態」がある。

ニ 建物及びその敷地に関する個別的要因として、「修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態」がある。

ホ 賃貸用不動産に関する個別的要因として、「賃借人の属性」があるが、当該要因は、賃借人の業種、企業規模に関する事項であることから、居住用の賃貸用不動産において勘案する必要はない。

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

〔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、誤っているものはどれか。

- (1) 不動産の価格は一般の財と同様にその需要と供給との相互関係によって定まるが、一方で地理的位置の固定性や不増性、用途の多様性等の不動産の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。
- (2) 収益分析法の適用に当たっては、収益配分の原則を活用している。
- (3) 収益還元法の適用における還元利回り及び割引率の算定に当たっては、変動の原則を活用している。
- (4) 不動産の価格は、その不動産の最有効使用を前提として把握される価格を標準として形成されるが、この場合の最有効使用は、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、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に基づくものである。
- (5) 鑑定評価に当たっては、不動産の価格に関する諸原則の法則性を認識し、活用すべきであるが、不動産鑑定評価基準においては、「試算価格又は試算賃料の調整」における「各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断」として、「不動産の価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否」の検討が求められている。

〔問題 9〕 鑑定評価の条件に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (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当該条件設定の妥当性を確認しなければならないが、未竣工建物等鑑定評価ではない場合には、実現性及び合法性の観点からの妥当性の確認までは求められていない。
- (2) 土壤汚染の有無につき、調査範囲等条件を設定して当該要因を価格形成要因から除外して鑑定評価を行うに当たっては、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断されることに加え、土壤汚染の除去についての実現性を確認する必要がある。
- (3) 個別的要因についての想定上の条件を設定する場合における実現性の確認に当たっては、所有者等の現況を変更する権限を持つ者に、現況の変更を行う意思や着手の確認を行う必要があるが、現況を変更するために必要な資力の確認までは求められていない。
- (4) 現況が貸家及びその敷地である不動産について、賃借人の存しない自用の建物及びその敷地であるものと想定して鑑定評価を行う場合は、権利関係に係る個別的要因について想定上の条件を付加する場合に該当する。
- (5) 不動産鑑定士は、依頼目的、利用者の範囲、条件設定の要件等を総合的に検討し、条件設定を行うことが妥当であると判断した場合は、依頼者との間で合意がなくても、条件設定を行うことができる。

〔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記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) ホテル、ゴルフ場等の事業用不動産においては、市場参加者が相対的に限定されるため、当該不動産の鑑定評価によって求める価格の種類は、特定価格となる。
- (2) 売却を伴わない不動産の鑑定評価を行うに当たっては、市場で公開する機会がないため、求める価格の種類は、特定価格となる。
- (3) 併合鑑定評価又は分割鑑定評価によって求める価格の種類は、限定価格となる。
- (4) 借地権者が底地の併合を目的とする売買を行う場合は、市場が相対的に限定されるため、当該市場限定に基づく市場価値を求める場合の価格の種類は、限定価格となる。
- (5) 価格時点において、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する未竣工建物等鑑定評価を行うに当たっては、未完成の建物である市場性を有しない不動産を評価することになるため、求める価格の種類は、特殊価格となる。

〔問題 11〕 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 正常価格を求めるに当たり、隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する取引事例を採用する場合には、当該事例につき事情補正を行わなければならない。
- ロ 特定価格として求める要件に該当するが、結果的に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しないと判断した場合には、価格の種類は正常価格となる。
- ハ 正常賃料とは、正常価格と同一の市場概念の下において新たな賃貸借等の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であり、対象不動産の最有効使用を前提とするものである。
- ニ 過去時点の鑑定評価は、対象不動産の確認等が可能であり、かつ、鑑定評価に必要な要因資料及び事例資料の収集が可能な場合に限り行うことができる一方、将来時点の鑑定評価は、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し、又は予測することとなること等から、原則として、このような鑑定評価は行うべきではない。
- ホ 賃料の価格時点は、賃貸借契約等に基づく支払時期が期末である場合においても、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首となる。

- (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 12〕 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) 標準的使用は、利用形態からみた地域相互間の相対的位置関係を明らかにする手掛りになるとともに、最有効使用を判定する有力な標準となる。
- (2) 近隣地域の明確化及び特性の把握に当たっては、対象不動産を中心に外延的に広がる地域について、市場の特性を踏まえて地域要因を調査分析し、その異同を明らかにする必要がある。
- (3) 近隣地域の相対的位置の把握に当たっては、同一需給圏内の類似地域の地域要因と近隣地域の地域要因を比較して相対的な地域要因の格差の判定を行う。
- (4) 地域分析において把握した対象不動産に係る市場の特性は、鑑定評価の手法の適用及び試算価格の調整における判断においても反映すべきである。
- (5) 宅地見込地の同一需給圏は、熟成度にかかわらず、一般に当該土地の転換前の土地の種別の同一需給圏と一致する傾向がある。

〔問題 13〕 地域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 日照、通風、乾湿等が基本的な土地利用形態や土地利用上の利便性に影響を及ぼすことがあるため、近隣地域の範囲の判定に当たっては、これらの事項に留意することが必要である。
- ロ 同一需給圏は近隣地域を含んでより広域的であるが、近隣地域と相関関係にある類似地域等の存する範囲までは含まない。
- ハ 対象不動産に係る市場の特性の把握に当たっては、不動産業者、建設業者及び金融機関等からの聴聞等によって取引等の情報を収集しておく必要がある。
- ニ 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は一致しない傾向にある。
- ホ 同一需給圏における市場参加者の属性の把握に当たっては、業務用不動産の場合、主たる需要者層及び供給者層の業種、業態、法人か個人かの別並びに需要者の存する地域的な範囲に留意すべきである。

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

〔問題 14〕 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) 近隣地域に存する不動産の標準的使用が事務所である場合でも、対象不動産の位置、規模、環境等によっては、最有効使用を共同住宅やホテルなどと判定することもあり得る。
- (2) 個別的要因の分析結果は、鑑定評価の手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整等における各種の判断においても反映すべきである。
- (3) 地域分析とは、対象不動産の地域要因が対象不動産の利用形態と価格形成についてどのような影響力を持っているかを分析してその最有効使用を判定することをいう。
- (4) 対象不動産と代替、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を把握するに当たっては、対象不動産の立地、規模、機能、周辺環境等に係る需要者の選好等に留意すべきである。
- (5) 地域要因の変動の予測に当たっては、鑑定評価を行う時点で一般的に収集可能かつ信頼できる情報に基づき、当該変動の時期及び具体的内容についての実現の蓋然性が高いことが認められなければならない。

〔問題 15〕 価格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 対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合における取引事例比較法の適用において、同一需給圏内の代替競争不動産に係る取引事例と対象不動産との価格形成要因の比較を行う場合には、各不動産の存する用途的地域の特性の影響を受ける度合いが低いいため、個別的要因の比較のみで足りる。

ロ 価格形成要因のうち一般的要因は、不動産の価格形成全般に影響を与えるものであり、鑑定評価手法の適用における各手順において常に考慮されるべきものである。

ハ 自己資金で自社ビルを建設した場合であっても、原価法の適用における再調達原価には、建物引渡しまでに発注者が負担する通常の資金調達費用や標準的な開発リスク相当額が含まれる場合がある。

ニ 事業用不動産についての収益還元法の適用において、運営事業者が通常よりも優れた能力を有することによって生じる超過収益は、本来、運営事業者の経営等に帰属するものであるから、当該超過収益が当該事業用不動産に帰属することはない。

ホ 文化財の指定を受けた建造物について、その保存等に主眼をおいて行う建物の鑑定評価に当たっては、原価法の適用における減価修正は、主として物理的要因に着目して行う。

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

〔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 対象不動産が借地権付建物である場合には、借地権の価格に建物の再調達原価を加算することにより、借地権付建物の再調達原価を求めることができる。
- ロ 建物の工事明細書により、建設に要する直接工事費、間接工事費、請負者の適正な利益を含む一般管理費等及び発注者が直接負担した付帯費用の額が判明している場合には、これらの明細を分析して適切に補正を行い、かつ、必要に応じて時点修正を行って建物の再調達原価を求めることができる。
- ハ 観察減価法は、機能的要因及び経済的要因のみに着目して減価額を求める方法である。
- ニ 対象不動産が建物及びその敷地である場合には、土地及び建物の再調達原価について、それぞれ耐用年数に基づく方法及び観察減価法を適用して減価修正を行った上で、さらにそれらを加算した額について減価修正を行う場合がある。
- ホ 建物の増改築・修繕・模様替等が実施されている場合には、その内容を踏まえ、建物の再調達原価の査定に適切に反映させなければならない。

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

〔問題 17〕 取引事例比較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 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の大部分が、特殊な事情による影響を著しく受けていることその他の特別な事情により当該取引事例のみによって鑑定評価を適切に行うことができないと認められる場合には、取引事例比較法の適用はできない。
- ロ 地域要因及び個別的要因の比較について、それぞれの地域における個別的要因が標準的な土地を設定して行う方法は、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においても行うことができる方法である。
- ハ 借地権付建物の取引事例において、配分法を適用することにより、底地の事例資料を求めることができる。
- ニ 取引事例が競売において価格が成立したものであるときは、事情補正の必要の有無を判定し、事情補正を要すると判定したときは、取引が行われた市場における客観的な価格水準等を考慮して、減額又は増額すべきである。
- ホ 時点修正率を求めるに当たって、適切な取引事例が乏しい場合には、売り希望価格、買い希望価格等の動向及び市場の需給動向に関する諸資料を参考として用いることができる。

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

〔問題 18〕 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 DCF法の適用において、連続する複数の期間に発生する純収益は、対象不動産の初年度の純収益を採用する場合と標準化された純収益を採用する場合がある。

ロ 賃貸用不動産の総費用は、減価償却費（償却前の純収益を求める場合には、計上しない。）、維持管理費（維持費、管理費、修繕費等）、公租公課（固定資産税、都市計画税等）、損害保険料、貸倒れ準備費、空室等による損失相当額を加算して求めるものとする。

ハ DCF法の適用における保有期間は、毎期の純収益及び復帰価格について精度の高い予測が可能な期間として決定する必要がある、不動産投資における典型的な投資家が保有する期間を標準とする。

ニ 総収益の算定においては、一時金のうち預り金的性格を有する保証金の全額を受渡時の収入又は支出として計上する方法がある。

ホ DCF法の適用における復帰価格は、 $n + 1$ 期の純収益を最終還元利回りで還元して、その発生時期に応じて現在価値に割り戻した価格である。

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

〔問題 19〕 各種利回り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 還元利回りを求める方法のうち、借入金と自己資金に係る還元利回りから求める方法は、不動産の取得に際し、依頼者の資金調達能力や借入金割合に着目する方法である。

ロ 10年物国債の利回りが低下傾向にあるという要因は、一般に、割引率を下げる要因として作用する。

ハ 期待利回りとは、賃貸借等に供する不動産を取得するために要した資本に相当する額に対して期待される純収益のその資本相当額に対する割合をいい、還元利回りを求める方法に準じて求めるものとされているが、必ずしも期待利回りと還元利回りとが一致するわけではない。

ニ 割引率は、DCF法において、ある将来時点の収益を現在時点の価値に割り戻す際に使用される率であり、還元利回りに含まれる変動予測と予測に伴う不確実性に係るものすべてを除くものである。

ホ 債券等の金融資産の利回りをもとに、不動産の個別性を加味することにより割引率を求める方法について、不動産の個別性として加味されるもののうち、非流動性、管理の困難性、資産としての安全性は、割引率を上げる要因として作用する。

- (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 20〕 利回り等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 直接還元法の基本的な式は次のとおりであり、 R は還元利回りである。

$$P = \frac{a}{R}$$

ロ DCF法の基本的な式は次のとおりであり、 Y は割引率である。

$$P = \sum_{k=1}^n \frac{a_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_R}{(1+Y)^n}$$

ハ 有期還元法の基本的な式は次のとおりであり、 $\frac{(1+Y)^N - 1}{Y(1+Y)^N}$ は年賦償還率である。

$$P = a \times \frac{(1+Y)^N - 1}{Y(1+Y)^N}$$

ニ 土地残余法の基本的な式は次のとおりであり、 B は建物等の価格、 R_2 は建物等の還元利回りである。

$$P = \frac{a - B \times R_1}{R_2}$$

ホ 継続賃料利回りは、利回り法の適用において、基礎価格に乗じる利回りである。

(注) 式中のアルファベットの添え字の一部を、不動産鑑定評価基準及び同運用上の留意事項の表記と異なる表記に変更している。

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

〔問題 21〕 次の説明文は、不動産鑑定評価基準総論第7章第2節の実質賃料と支払賃料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。

実質賃料とは、賃料の種類如何を問わず賃貸人等に支払われる賃料の算定の期間に対応する適正なすべての（イ）をいい、（ロ）及び不動産の賃貸借等を継続するために通常必要とされる諸経費等から成り立つものである。

支払賃料とは、各支払時期に支払われる賃料をいい、契約に当たって、権利金、敷金、保証金等の一時金が授受される場合においては、当該一時金の（ハ）と併せて実質賃料を構成するものである。

- | | | | | | |
|-------|-------|---|------|---|----------|
| (1) イ | 使用価値 | ロ | 純賃料 | ハ | 運用益 |
| (2) イ | 使用価値 | ロ | 新規賃料 | ハ | 運用益及び償却額 |
| (3) イ | 経済的対価 | ロ | 純賃料 | ハ | 運用益 |
| (4) イ | 経済的対価 | ロ | 新規賃料 | ハ | 運用益 |
| (5) イ | 経済的対価 | ロ | 純賃料 | ハ | 運用益及び償却額 |

〔問題 22〕 賃貸事例比較法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 賃貸借等の事例の選択に当たっては、水道光熱費等のいわゆる付加使用料等のうちには実質的に賃料に相当する部分が含まれている場合があることに留意する必要がある。
- (2) 賃料を求める場合の個別的要因の比較に当たっては、賃貸形式、賃貸面積等の契約内容のほか、土地及び建物に関する個別的要因等にも留意する必要がある。
- (3) 対象不動産に係る賃貸借等の契約の内容において、敷金等の一時金の授受がない場合には、収集及び選択する事例は、敷金等の一時金の授受がない契約内容のものに限られる。
- (4) 継続賃料を求めるに当たっては、「契約の内容及びそれに関する経緯」等の継続賃料固有の価格形成要因の比較を適切に行わなければならない。
- (5) 賃貸借等の事例の選択に当たっては、「修理及び現状変更に関する事項」に係る契約内容の類似性に留意する必要がある。

〔問題 23〕 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 関与不動産鑑定士とは、当該不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の全員をいうが、当該不動産の鑑定評価に関する業務の一部を再委託した場合の当該再委託先である不動産鑑定業者において関与した不動産鑑定士はこれに含まない。
- ロ 試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断においては、対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性と、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性について留意する必要がある。
- ハ 同一不動産の再評価を行う場合において、過去に関与不動産鑑定業者に従事する不動産鑑定士が内覧を含む実地調査を行った場合には、当該関与不動産鑑定業者に従事する他の不動産鑑定士は内覧の全部又は一部を省略することができる。
- ニ 鑑定評価は、合理的かつ現実的な認識と判断に基づいた一定の秩序的な手順に従って実施すべきである。
- ホ 価格形成要因について、専門職業家としての注意を尽くしてもなお価格形成に重大な影響を与える要因が十分に判明しない場合には、依頼者の同意がある等の一定の要件を満たしても、自己の調査分析能力の範囲内でその価格形成への影響の程度を推定して鑑定評価を行ってはならない。

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

〔問題 24〕 次の説明文は処理計画の策定に関する不動産鑑定評価基準運用上の留意事項からの記述である。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。

処理計画の策定に当たっては、鑑定評価の基本的事項の確定及び依頼者、提出先及び（イ）等の確認に関する事項のほか、依頼者に対し、次の事項を明瞭に確認しなければならない。この際に確認された事項については、処理計画に反映するとともに、当該事項に変更があった場合にあっては、処理計画を変更するものとする。

- ・対象不動産の実地調査の範囲（（ロ）を含む）
- ・（ハ）による調査結果等の活用の要否
- ・その他処理計画の策定のために必要な事項

- | | | | | | | |
|-----|---|-------|---|----------|---|--------|
| (1) | イ | 利害関係 | ロ | 内覧の実施の有無 | ハ | 他の専門家 |
| (2) | イ | 最有効使用 | ロ | 地域要因の確認 | ハ | 不動産鑑定士 |
| (3) | イ | 利害関係 | ロ | 内覧の実施の有無 | ハ | 不動産鑑定士 |
| (4) | イ | 最有効使用 | ロ | 内覧の実施の有無 | ハ | 他の専門家 |
| (5) | イ | 利害関係 | ロ | 地域要因の確認 | ハ | 他の専門家 |

〔問題 25〕 鑑定評価報告書の記載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 対象不動産が地価公示法施行規則第1条第1項に規定する国土交通大臣が定める公示区域に存しており、土地の正常価格を求める場合には、公示価格を規準としなければならない、「公示価格との規準に関する事項」について鑑定評価報告書に記載しなければならない。
- ロ 底地の鑑定評価において、原価法を適用しなかった場合には、その合理的理由を鑑定評価報告書に記載しなければならない。
- ハ 建物及びその敷地に係る鑑定評価における最有効使用の判定の記載は、その敷地の更地としての最有効使用についても記載しなければならないが、更地としての最有効使用が建物及びその敷地の最有効使用と同様の場合には、記載を省略することができる。
- ニ 鑑定評価報告書には提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係等を記載しなければならない。ただし、提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合における当該提出先等については、その旨を明らかにすれば足りる。
- ホ 鑑定評価報告書には、対象不動産に係る価格形成要因についての状況のほか、同一需給圏の市場動向及び同一需給圏における典型的な市場参加者の行動、代替、競争等の関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度等について記載しなければならない。

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

〔問題 26〕 開発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 開発法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法の3手法の考え方を活用した手法であるが、開発法による価格が求められた場合、更地の鑑定評価額決定に当たっては他の手法による価格と関連づける。
- ロ 建築を想定したマンション等又は細区分を想定した宅地の販売総額は、取引事例比較法の考え方を活用して査定する。
- ハ 建物の建築費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用又は土地の造成費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用は、原価法の考え方を活用して査定する。
- ニ 開発法は、収益還元法の考え方と同様に投資採算性に着目した手法である。
- ホ 市場における不動産の取引価格の上昇が著しいときは、取引価格と収益価格との乖離が増大するものであるので、先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段は、開発法のみである。

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

〔問題 27〕 次の式は、不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に記載されている開発法の基本式である。

$$P = \frac{S}{(1+r)^{n_1}} - \frac{B}{(1+r)^{n_2}} - \frac{M}{(1+r)^{n_3}}$$

P：開発法による試算価格

S：（略）

B：建物の建築費又は土地の造成費

M：付帯費用

r：（略）

n_1 ：価格時点から販売時点までの期間

n_2 ：（略）

n_3 ：（略）

これに関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) マンションを想定する場合の開発法の適用に当たっては、法令に適合した建物の概略設計、配棟等に関する開発計画を想定し、これに応じた事業実施計画を策定し、上記基本式に適切に反映させることが必要である。
- (2) S は、販売総額である。
- (3) n_2 は、建築着工時点から建築代金の支払い時点までの期間である。
- (4) n_3 は、価格時点から付帯費用の支払い時点までの期間である。
- (5) r は、投下資本収益率である。

〔問題 28〕 借地権及び底地の鑑定評価に係る次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 借地権の存在は、必ずしも借地権の価格の存在を意味するものではなく、また、借地権取引の慣行について、借地権が単独で取引の対象となっている都市又は地域と、単独で取引の対象となることはないが、底地の取引に随伴して取引の対象となっている都市又は地域とがある。
- (2) 定期借地権の鑑定評価に当たって、定期借地権は契約期間の満了に伴い同一条件で更新されることがあることに留意すべきである。
- (3) 借地権及び底地の鑑定評価においては、預り金的性格を有する一時金についてはその運用益及び償却額を、前払地代に相当する一時金については各期の前払地代及び運用益を、それぞれ考慮するものとする。
- (4) 借地権者に帰属する経済的利益には、土地を長期間占有し、独占的に使用収益し得る借地権者の安定的利益も含まれる。
- (5) 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を標準に、土地残余法による収益価格を比較考量して決定するものとする。

〔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 貸家及びその敷地の鑑定評価額は、収益価格を標準に積算価格及び比準価格を比較考量して決定するが、建物が賃貸されている場合の借地権付建物も同様である。
- ロ 貸家及びその敷地の鑑定評価に当たっては、契約に当たって授受された預り金的性格を有する一時金の額及びこれに関する契約内容を勘案する必要があるが、譲渡的性格を有する一時金については勘案する必要はない。
- ハ 建物を取り壊すことが最有効使用と認められる自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、建物の解体による発生材料の価格から取壊し、除去、運搬等に必要経費を控除した額を、当該敷地の最有効使用に基づく価格に加減して決定する。
- ニ 区分所有者の管理費等の滞納の有無が、区分所有建物及びその敷地の価格形成に影響することがある。
- ホ 自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、積算価格を標準に比準価格及び収益価格を比較考量して決定するが、建物が自用の場合の借地権付建物も同様である。

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

〔問題 30〕 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 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、比準価格を標準として、積算価格及び収益価格を比較考量して決定するものとする。
- (2) 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、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付け、積算価格を比較考量して決定するものとする。
- (3) 区分所有建物及びその敷地の確認に当たっては、専有部分に係る建物の附属物の範囲、共用部分の範囲及び共有持分、一部の区分所有者のみに属する共用部分、管理費及び修繕積立金の額等について留意すべきである。
- (4) 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、当該積算価格に配分率を乗ずることにより求めるが、この場合の配分率は、共有部分の共有持分割合である。
- (5) 区分所有建物が存する一棟の建物及びその敷地に係る固有の個別的要因としては、日照、眺望及び景観の良否、敷地に関する権利の態様及び持分等が挙げられる。

〔問題 31〕 建物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 建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみの鑑定評価は、建物と敷地が一体化している状態を前提として、その全体の鑑定評価額の内訳として建物について独立鑑定評価を行うものである。
- ロ 建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみの鑑定評価額は、積算価格を標準とし、比準価格及び収益価格を比較考量して決定する。
- ハ 建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみの鑑定評価額は、複合不動産価格をもとに建物に帰属する額を配分して求めた価格を標準として決定することもできる。
- ニ 複合不動産価格をもとに建物に帰属する額を配分する方法は、主として、割合法と配分法の2つがある。
- ホ 建物及びその敷地が一体として市場性を有しない場合における建物のみの鑑定評価は、一般に特殊価格を求める場合に該当し、その鑑定評価額は、積算価格を標準として決定する。

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

〔問題 32〕 継続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 継続賃料固有の価格形成要因としては、「土地価格の推移」や「公租公課の推移」のほか、「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」も含まれる。
- ロ 継続賃料の鑑定評価を行った場合の鑑定評価報告書には、かっこ書きで正常賃料である旨を付記して正常賃料の額を併記しなければならない。
- ハ 継続賃料の鑑定評価に当たっては、直近合意時点から価格時点までの期間の価格形成要因の変動を中心に分析するが、手法の適用に当たって、契約後の経過期間についても勘案して評価する必要がある。
- ニ 宅地の継続賃料の鑑定評価に当たって、更新料や名義書換料が支払われるときは、これらの額を総合的に勘案する必要があるが、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には、これに加え、条件変更承諾料又は増改築承諾料の額も総合的に勘案する必要がある。
- ホ 契約締結の経緯、賃料改定に係る合意内容等について、争訟等の当事者間において主張が異なる事項が判明している場合には、鑑定評価の条件設定をして鑑定評価を行った場合を除き、当該事項に関する取扱いについて鑑定評価報告書に記載しなければならない。

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

〔問題 33〕 次のイからホまでの記述のうち、継続中の建物及びその敷地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合に、総合的に勘案する事項として誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 土地及び建物価格の推移
- ロ 隣接宅地の権利の態様
- ハ 建物及びその敷地に対する利回りの推移
- ニ 価格時点における新規賃料と限定賃料の乖離の程度
- ホ 契約の内容及びそれに関する経緯並びに賃料改定の経緯

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

〔問題 34〕 証券化対象不動産の、鑑定評価の基本的姿勢及び処理計画の策定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。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。

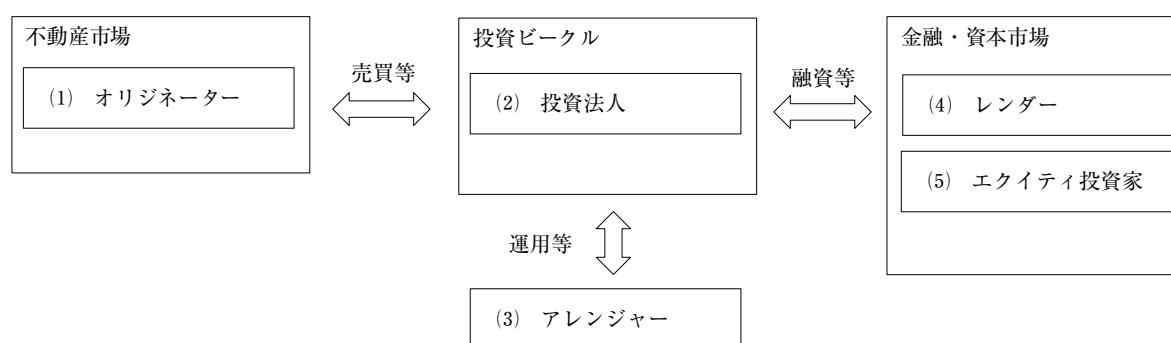
- イ 不動産特定共同事業法に規定する不動産特定共同事業契約に係る不動産取引を目的とする証券化対象不動産は、各論第3章の定めに従って鑑定評価を行わなければならない。
- ロ 証券化対象不動産以外の不動産の鑑定評価を行う場合にあって、投資用の賃貸大型不動産の場合その他の投資家及び購入者等の保護の観点から必要と認められる場合には、各論第3章の定めに基づいて、鑑定評価を行うよう努めなければならない。
- ハ 証券化対象不動産の処理計画の策定に当たっては、エンジニアリング・レポートの有無を確認すれば足り、それを作成した者からの説明の有無を確認する必要はない。
- ニ 各論第3章に従って鑑定評価を行った証券化対象不動産を同一目的で再評価する場合には、直接還元法のみを適用することができる。
- ホ 各論第3章に従って鑑定評価を行った証券化対象不動産を同一目的で再評価する場合においても、あらかじめ、依頼者に対し、対象不動産の内覧の実施を含めた実地調査の範囲を確認し、適切かつ合理的な処理計画を策定する。

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

〔問題 35〕 証券化対象不動産の鑑定評価の基本的事項や処理計画に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価を行う場合、価格時点は、証券化対象不動産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し、竣工後の建物等の物的確認が可能となる将来時点である。
- (2) 証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価を行う場合、工事完了の実現性に加え、工事の不完全履行等により建物の建築主に生じる損害が各種保険等により回避されることを確認しなければならない。
- (3) 処理計画の策定に当たっては、建物等に係る設計図書等、請負契約書等及び法令上必要な許可等の取得に係る確認資料並びにその入手時期を、あらかじめ依頼者に対し確認する。
- (4) 関係者が多岐にわたり利害関係が複雑であることが多い証券化対象不動産の鑑定評価等、鑑定評価が鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす可能性がある場合には、原則として現実の利用状況と異なる対象確定条件等の設定をしてはならない。
- (5) 未竣工建物等鑑定評価の作業を行っている途中に、設計図書や建築確認の内容が変更され、採用する数量に変更が生じた場合には、その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、確認の内容等の記録を作成し、鑑定評価報告書の附属資料として添付しなければならない。

〔問題 36〕 証券化関係者の説明として誤っているものはどれか。



- (1) オリジネーターとは、保有する不動産等を証券化の仕組みを利用して譲渡（売却）する者をいう。
- (2) 投資法人とは、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、資産の運用を目的に投資用不動産を保有する者をいう。
- (3) アレンジャーとは、投資法人等からの委託を受けて投資法人の資産運用を行う者をいう。
- (4) レンダーとは、投資法人等に返済義務のある融資を行う者をいう。
- (5) エクイティ投資家とは、投資法人等に返済義務のない資金の出資を行う者をいう。

〔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 依頼者からエンジニアリング・レポートの提出がない場合で、不動産鑑定士が鑑定評価に必要な専門性の高い個別的要因に関する調査を行うことが困難な場合には、原則として調査範囲等条件を付して鑑定評価を行う必要がある。

ロ 入手したエンジニアリング・レポートについては、鑑定評価への活用の際にその内容を客観的に検討・分析し、その妥当性を主体的に判断する必要があるが、入手したエンジニアリング・レポートの活用の有無に関わらず、当該エンジニアリング・レポートについて鑑定評価を行う上での対応方針を鑑定評価報告書に記載しなければならない。

ハ 専門性の高い個別的要因について、直近に行った鑑定評価の価格時点と比較して重要な変化があると認められる場合であっても、同一の不動産鑑定士が同一の証券化対象不動産の再評価を行う場合で、依頼者の承諾を得た場合には、内覧の全部又は一部の実施について省略することができる。

ニ 鑑定評価報告書には、エンジニアリング・レポートの調査が行われた日及び作成された日のほか、エンジニアリング・レポートを入手した日についても記載しなければならない。

ホ 不動産鑑定評価基準各論第3章において、「鑑定評価に必要な専門性の高い個別的要因に関する調査」として具体的に挙げられている要因は、「公法上及び私法上の規制、制約等（法令遵守状況調査を含む。）」、「修繕計画」、「再調達価格」、「有害な物質（アスベスト等）に係る建物環境」、「土壌汚染」、「地震リスク」、「耐震性」、「地下埋設物」の8項目である。

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

〔問題 38〕 不動産鑑定評価基準各論第3章におけるDCF法の収益費用項目に係る定義及び説明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 その他収入には、その他看板、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、預り金的性格を有する保証金等の運用益を計上する必要がある。

ロ プロパティマネジメントフィーには対象不動産の管理業務に係る経費を計上する必要があるが、証券化対象不動産については信託受益権として取得・保有されることが多いことから、信託報酬が発生している場合には、プロパティマネジメントフィーとして信託報酬を計上する必要がある。

ハ 修繕費とは、「対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部がき損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する費用」である。

ニ テナント募集費用等については、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用を計上し、テナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用は、対象不動産の管理業務に係る経費に該当することから、プロパティマネジメントフィーに計上する。

ホ 損害保険料については、対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金を計上する。

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

〔問題 39〕 下記の【前提条件】及び【指示事項】に基づいて、直接還元法を適用した場合の収益価格として正しいものはどれか。

【前提条件】

共益費込み貸室賃料収入（満室想定）	140,000,000 円（年額）
運営費用	26,600,000 円（年額）
敷金残高	55,400,000 円
建物再調達原価	600,000,000 円
還元利回り	5.0 %

【指示事項】

- ① 共益費込み貸室賃料収入以外の収入はないものとする。
- ② 空室等損失として共益費込み貸室賃料収入（満室想定）の 5.0 % を計上し、共益費込み貸室賃料収入（満室想定）から空室等損失を控除して運営収益を求めること。
- ③ 一時金の運用益として敷金残高に対して年 1.0 % を計上すること。
- ④ 資本的支出として建物再調達原価に対して年 0.7 % を計上すること。
- ⑤ 計算の途中では四捨五入は行わず、最終計算結果に 1 千万円未満の端数が出る場合は、1 千万円未満を四捨五入して、1 千万円の位まで求めること。

- (1) 2,040,000,000 円
- (2) 2,060,000,000 円
- (3) 2,140,000,000 円
- (4) 2,200,000,000 円
- (5) 2,280,000,000 円

〔問題 40〕 下記の【前提条件】に基づき、宅地の新規賃料を積算法によって求めた場合、計算結果として正しいものはどれか。

【前提条件】

- ・ 月額支払賃料を求める鑑定評価
- ・ 対象不動産の最有効使用を制約する契約条件はなし
- ・ 予定契約の内容
 - ① 建物所有を目的とする普通借地契約
 - ② 契約期間：30 年
 - ③ 権利金：9,000,000 円（返還義務なし）
- ・ 対象不動産の更地価格
300,000,000 円
- ・ 期待利回り
3.0 %
- ・ 必要諸経費等
公租公課：600,000 円
- ・ 運用利回り
1.0 %
- ・ 年賦償還率
※権利金の運用益及び償却額は年賦償還率を使用して求めるものとする。
年率 1.0 %、期間 30 年：0.04

- (1) 440,000 円
- (2) 670,000 円
- (3) 770,000 円
- (4) 800,000 円
- (5) 830,000 円

