

令和4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 32 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 土地の人文的特性の1つである「併合及び分割の可能性」の併合の例として、借地権付建物の所有者が敷地の所有権を取得するケースがあげられる。この場合、併合後の建物及びその敷地の正常価格は、併合前の借地権付建物の正常価格と底地の正常価格の合計に等しい。
- ロ 価格と賃料の間には、いわゆる元本と果実との間に認められる相関関係を認めることができるから、築年の経過した建物を新たに賃貸する場合において、自用の建物及びその敷地の最有効使用が「建物を取り壊して更地化すること」と判定されるときは、その果実としての賃料は、ゼロとなる。
- ハ 土地は人文的特性として「用途の多様性」を有し、異なった使用方法を前提とする需要が競合する。更地の最有効使用としては、それらのうちから1つの使用方法を判定することとなるが、一棟の建物内において、複数用途が併存する使用方法を最有効使用と判定することは有効といえる。
- ニ 不動産は他の不動産とともにある地域を構成し、当該地域は、他の地域と区別されるべき特性を有する。不動産の種別の分類は、このような不動産の地域性と地域の特性が前提となっており、不動産の鑑定評価における各手順を通じて重要な事項となっている。
- ホ 不動産には、所有権のほか、地上権、地役権、賃借権等各種の権利利益が存立することが可能であるが、各々の価格（又は賃料）は別々の市場において形成されるため、相互に影響を及ぼさないことに留意が必要である。

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

〔問題 2〕 不動産の鑑定評価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 不動産の鑑定評価とは、この社会における一連の価格秩序のなかで、対象不動産の価格の占める適正なあり所を指摘することであり、具体的には、不動産の価格を貨幣額で表示することである。
- ロ 不動産の鑑定評価では、練達堪能な専門家によって鑑定評価の一連の手順が十分に尽くされる限り、最終的な結論としての鑑定評価額について、不動産鑑定士による差は生じないとされている。
- ハ 不動産鑑定士は、正当な理由なく、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が、鑑定評価を行った事実は秘密に当たらないため、対象不動産の名称を鑑定評価実績として所属する業者の広告に掲載することができる。
- ニ 不動産の鑑定評価に当たっては、専門職業家としての注意を払わなければならないが、他の専門家が行った調査結果等の活用の適否についても、鑑定評価を行う不動産鑑定士が主体的に責任を持って判断する必要がある。
- ホ 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依頼は引き受けてはならない。

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

〔問題 3〕 下記の(I)から(Ⅲ)までの設例について、不動産の類型に関する(1)から(5)までの記述のうち、誤っているものはどれか。

- (I) Aは、土地の所有者であるBとの間で借地借家法に基づく借地権設定契約を締結の上、戸建住宅を建設し、当該住宅をCに賃貸した。
- (Ⅱ) 数年後、売買によりAはBから当該土地の所有権を取得した。
- (Ⅲ) さらに数年後、AはCとの建物賃貸借契約を終了し、自ら居住を開始した。

- (1) 「借地権付建物（建物は貸家）」は、(I)の時点の現実の利用状態を所与とした建物及びその敷地の類型である。
- (2) 「借地権」は、(I)の時点の現実の利用状態を所与とした宅地の類型である。
- (3) 「底地」は、(I)の時点の現実の利用状態を所与とした宅地の類型である。
- (4) 「建付地」は、(Ⅱ)の時点の現実の利用状態を所与とした宅地の類型である。
- (5) 「貸家及びその敷地」は、(Ⅲ)の時点の現実の利用状態を所与とした建物及びその敷地の類型である。

〔問題 4〕 一棟の賃貸用マンションを対象不動産とする場合、価格を求める鑑定評価について、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 対象不動産に係る土地の種別が、住宅地とならないこともある。
- ロ 対象不動産に係る類型が、貸家及びその敷地とならないこともある。
- ハ 対象不動産の積算価格を求める過程において、取引事例比較法を適用することもある。
- ニ 対象不動産の比準価格を求めることができないこともある。
- ホ 対象不動産の収益価格は、実際実質賃料ではなく、実際支払賃料に基づいて決定される。

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

〔問題 5〕 不動産の価格形成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) 不動産の鑑定評価を行うに当たっては、価格形成要因を市場参加者、特にどのような買い手が対象不動産を購入するのかという観点から明確に把握する必要がある。
- (2) 一般的要因とは、一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因であり、地域分析や個別分析の判定の基礎となる。
- (3) 一般的要因のうち、社会的要因は不動産に働きかける外部要因として理解されるもので、宅地及び住宅に関する施策の状態や不動産の取引に関する規制の状態が含まれる。
- (4) 一般的要因の分析については、必ずしも鑑定評価報告書に記載する必要がない。
- (5) 一般的要因及び地域要因の分析に必要な資料は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り、個別的要因の分析に必要な資料は、対象不動産の種類、対象確定条件等案件の相違に応じて適切に収集すべきである。

〔問題 6〕 地域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) 地域要因とは、一般的要因の相関結合によって規模、構成の内容、機能等にわたる各地域の特性を形成し、その地域に属する不動産の価格形成に全般的な影響を与える要因をいい、不動産の鑑定評価上、その地域は用途的観点から分類されることが最も適切である。
- (2) 地域要因について想定上の条件を設定することが妥当と認められる場合は、計画及び諸規則の変更、改廃に権能を持つ公的機関の設定する事項に主として限られる。
- (3) 住宅地域の地域要因のうち、情報通信基盤の整備の状態は、特に生活利便性に大きな影響を与えつつある要因のひとつである。
- (4) 商業地域には商業地域特有の地域要因があり、日照、温度、湿度、風向等の気象の状態は商業地域の地域要因ではない。
- (5) ある種別の地域から他の種別への地域へと転換し、又は移行しつつある地域内の土地については、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あたって有効な資料になる。

〔問題 7〕 建物に関する個別的要因について、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- (1) 建物の個別的要因として「建物の性能」があるが、鉄骨鉄筋コンクリート造の堅固建物であっても、現行の建築基準法に基づくいわゆる新耐震基準を満たしているとは言えないこともある。
- (2) 建物の個別的要因として「維持管理の状態」があるが、維持管理の状態の良否は、現在の建物の減価の度合いに影響を与えるが、将来見込まれる修繕費用には影響を与えない。
- (3) 住宅において特に留意すべき個別的要因としては、屋根、外壁、基礎、床、内装、間取り、台所・浴室・便所等の給排水設備・衛生設備の状況等がある。
- (4) 事務所ビルにおいて留意すべき個別的要因としては、基準階床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備の状況等がある。
- (5) 大規模で機能性が高い物流施設の場合は、物流施設において留意する個別的要因のほか、梱包、仕分け、流通加工、配送等の機能に応じた設備や、各階への乗入を可能とする自走式車路の有無等に留意が必要である。

〔問題 8〕 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、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 不動産鑑定評価基準総論第7章では、割引率の求め方として「金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法」が例示されているが、これは、代替の原則の活用例である。

ロ 代替の原則は、不動産の価格に関する諸原則の1つであるが、不動産の賃料を求める鑑定評価の手法においても活用が求められる。

ハ 均衡の原則は、不動産はその属する地域の特性と均衡することにより、最有効使用の状態を実現できるとする原則である。

ニ 最有効使用の原則は、鑑定評価の三方式（原価方式、比較方式、収益方式）のそれぞれと関連している。

ホ 予測の原則により、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ので、不動産の鑑定評価では、不動産鑑定士が市場参加者の観点から予測を行うが、予測にあたり過去の推移の分析は不要である。

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

〔問題 9〕 土壤汚染又は有害な物質に関する鑑定評価におけ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 土壤汚染が存することが判明している土地の鑑定評価において、土壤汚染が除去されたものとする条件を設定する場合、調査範囲等条件の設定の可否を検討することとなり、想定上の条件を用いることはできない。
- ロ ポリ塩化ビフェニル（PCB）については、その使用状況のみならず保管状況に特に留意する必要がある。
- ハ 土壤汚染の除去等に要する費用の発生が価格形成に影響を与えることがある一方で、土壤汚染が認められても土地利用自体が制約を受けることはなく、土地利用制限が価格形成に影響を与えることはない。
- ニ 会社法上の現物出資の目的となる土地の鑑定評価において、当該土地に土壤汚染が存する場合、原則として、当該土地に土壤汚染が存しないものとする調査範囲等条件の設定をしてはならない。
- ホ 建築資材にアスベストの使用がある場合の建物の鑑定評価においては、その飛散防止等の措置の実施状況に特に留意する必要がある。

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

〔問題 10〕 価格時点に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 不動産の鑑定評価に当たっては、価格時点を定めずに不動産の鑑定評価を行うことがある。
- (2) 過去時点の鑑定評価は、対象不動産の確認等が可能であれば、鑑定評価に必要な要因資料及び事例資料の収集が不可能な場合であってもできることがある。
- (3) 価格時点を将来時点とする鑑定評価は、対象不動産の確定、価格形成要因の把握・分析など、すべて想定又は予測することとなり、不確実にならざるを得ないので認められていない。
- (4) 価格時点を現在時点として設定した場合においても、継続賃料を求める鑑定評価の場合には、過去時点における対象不動産の価格を求める場合がある。
- (5) 土地と建物からなる複合不動産の鑑定評価においては、土地と建物のそれぞれについて価格時点を定める必要がある。

〔問題 11〕 類型が貸家及びその敷地であって賃借人が運営を行っている老人ホームの鑑定評価を依頼された場合の対応に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 感染症対策のため老人ホームの一部の実地調査が行えない旨を依頼者から告げられたので、やむを得ず当該部分の実地調査を行わず、鑑定評価報告書に実地調査を行わなかった旨を記載したが、その理由までは記載しなかった。
- (2) 収益性を分析した結果、一般的な老人ホームより大きい超過収益が発生しており、かつそれが運営事業者の経営に帰属するものであったが、賃貸借契約において当該超過収益の一部を不動産の所有者に安定的に帰属させる旨の合意があったため、当該超過収益の一部が対象不動産に帰属することを前提に試算した。
- (3) 建物及びその敷地の最有効使用は建物の取壊しであったが、証券化対象不動産に係る鑑定評価目的の下、資産流動化計画により投資家に開示される運用方法が老人ホームとしての事業の継続であったため、当該運用方法を前提に正常価格として求めた。
- (4) 地下に昔の建物の基礎杭が残置されており、それが撤去されたことを前提とする想定上の条件を設定してほしいと依頼者から頼まれたが、当該条件が鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがあったため、想定上の条件に換えて同じ内容の調査範囲等条件を設定した。
- (5) 事業用不動産とは、賃貸以外の事業の用に供する不動産のうち、その収益性が当該事業の経営の動向に強く影響を受けるものをいうため、類型が貸家及びその敷地である老人ホームは事業用不動産に該当しないと判定した。

〔問題 12〕 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) 不動産の鑑定評価において求める価格は、基本的に正常価格であるが、鑑定評価の依頼目的にかかわらず、不動産鑑定士の独自の判断によって限定価格や特定価格を求めることができる。
- (2) 特定価格とは、市場性を有しないがゆえ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を乖離することとなる不動産の経済価値を表示する価格をいう。
- (3) 特殊価格を求めることができる場合のひとつに、現況による管理を継続する公共公益施設の用に供されている不動産について、その収益活動に主眼をおいた鑑定評価を行う場合がある。
- (4) 限定賃料とは、限定価格と同一の市場概念の下において継続的な賃貸借契約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をいう。
- (5) 継続賃料は、賃貸借等の契約に係る賃料を改定する場合のものであり、特定の当事者間で成立するであろう経済価値を適正に表示する点で、正常賃料と異なる。

〔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 対象不動産に係る市場の特性の把握に当たっては、同一需給圏における市場参加者がどのような属性を有しており、どのような観点から不動産の利用形態を選択し、価格形成要因についての判断を行っているかを的確に把握することが重要である。
- ロ 過去に鑑定評価を行ったことのある不動産であっても、地域の特性を形成する地域要因が変動している可能性があるため、その都度地域分析を行って標準的使用を判定しなければならない。
- ハ 産業基盤指向型の大工場地について、内陸部に立地する工場地域と、臨海部に立地する工場地域が存する場合、これらの価格が同一水準であれば、同一需給圏を両工場地域の存する範囲として把握しなければならない。
- ニ 同一需給圏外に存する不動産であっても、対象不動産とその用途、規模、品等々の類似性に基づいて、これら相互の間に代替、競争等の関係が成立する。
- ホ 同一需給圏の範囲及び状況並びに市場動向、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、鑑定評価報告書に記載しなければならない。

- (1) イとロ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ハとニ
- (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) 地域分析とは、その対象不動産がどのような地域に存するか、その地域はどのような特性を有するか、また、対象不動産に係る市場はどのような特性を有するか、及びそれらの特性はその地域内の不動産の利用形態と価格形成について全般的にどのような影響力を持っているかを分析し、判定することをいう。
- (2) 近隣地域の特性は、通常、その地域に属する不動産の一般的な標準的使用に具体的に現れる。
- (3) 個別的要因の分析においては、対象不動産に係る典型的な需要者がどのような個別的要因に着目して行動し、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どのように評価しているかを的確に把握することが重要である。
- (4) 個別分析における最有効使用は、近隣地域に存する不動産の標準的使用との相互関係にとらわれることなく判定することが必要である。
- (5) 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。

〔問題 15〕 最有効使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 最有効使用の判定に当たっては、価格形成要因が常に変動の過程にあるため、当該変動に伴い対象不動産の使用方法が変化する可能性があることを勘案して最有効使用を判定しなければならない。
- ロ 建物及びその敷地に係る鑑定評価においては、建物及びその敷地の最有効使用を判定するため、その敷地の更地としての最有効使用は判定しない場合がある。
- ハ 現実の建物の用途・規模等が更地としての最有効使用と異なる場合、更地価格から建物の取り壊し等に要する費用を控除した価格が鑑定評価額となる。
- ニ 最有効使用の判定に当たっては、使用収益が将来相当の期間にわたって持続し得る使用方法であることに留意すべきである。
- ホ 地域要因が変動する予測を前提とした最有効使用の判定に当たっては、予測の限界を踏まえ、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。

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

〔問題 16〕 価格を求める鑑定評価の手法に関する次の記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法、収益還元法及びこれら三手法とは異なる考え方に基づく開発法に大別される。
- ロ 鑑定評価の原価方式、比較方式及び収益方式の三方式は、不動産の価格の三面性、すなわち不動産の再調達原価、不動産の取引事例又は賃貸借等の事例、不動産から生み出される収益にそれぞれ着目するものである。
- ハ 鑑定評価の各手法の適用に当たって必要とされる取引事例等は、投機的取引であると認められる事例等適正さを欠くものであってはならないが、建築費高騰を反映した取引事例等は必ずしも投機的取引とはいえない。
- ニ 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るから、取引事例等の収集、選択等においても一般的要因との関連を十分に把握、分析しなければならない。
- ホ 対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合には、その取引事例等は、同一需給圏にこだわらず代替競争不動産に係るものを広くかつ組織的に収集、選択する必要がある。

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

〔問題 17〕 原価法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 土地についての原価法の適用において、宅地造成直後の対象地の地域要因と価格時点における対象地の地域要因とを比較し、公共施設、利便施設等の整備及び住宅等の建設等により、社会的、経済的環境の変化が価格水準に影響を与えていると客観的に認められる場合には、地域要因の変化の程度に応じた増加額を熟成度として加算することができる。
- (2) 建築資材や工法等の変遷により、対象不動産の再調達原価を求めることが困難な場合には、対象不動産と同等の有用性を持つものに置き換えて求めた原価（置換原価）を再調達原価とみなすことができるが、神社、仏閣等のような特殊建築物等については、安易に置換原価を求めることが適切でない場合がある。
- (3) 減価額を求める方法には、耐用年数に基づく方法と観察減価法の二つの方法があり、必要に応じていずれかを適用し、または併用するものとする。
- (4) 減価修正を行うための減価要因のうち、機能的要因には建物と敷地との不適合のほか、設計の不良、型式の旧式化、設備の不足及びその能率の低下等が挙げられる。
- (5) 減価修正を行うための方法のうち、観察減価法の適用においては、対象不動産の個別分析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。

〔問題 18〕 取引事例比較法に関する次の記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 取引事例比較法は、市場において発生した取引事例を価格判定の基礎とするものであるから、多数の取引事例のほか売り希望価格、買い希望価格、精通者意見等の資料を幅広く収集する必要がある。
- ロ 取引事例が特殊な事情を含み、これが当該事例に係る取引価格に影響していると認められる場合には、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適切に補正を行わなければならない。
- ハ 事情補正のうち、金融逼迫や倒産時における法人間の恩恵的な取引は減額すべき特殊な事情に該当し、増額の補正を行う場合は特殊な事情に該当しない。
- ニ 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は、地域要因の比較を行う必要はなく、個別的要因の比較を行えばよい。
- ホ 対象不動産と取引事例の地域要因と個別的要因の比較については、それぞれの地域における地域要因が標準的な土地を設定して行う方法がある。

- (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 19〕 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 還元利回りを求める方法のうち、類似の不動産の取引事例との比較から求める方法は、対象不動産と類似の不動産の取引事例から求められる利回りをもとに、取引時点及び取引事情並びに地域要因及び個別的要因の違いに応じた補正を行うことにより求めるものである。
- ロ 建物等が古い場合においても、土地残余法を適用して当該建物等の敷地である土地の更地としての価格を求める場合は、既存の建物等でなく当該敷地に最有効使用の賃貸用建物の建築を想定し、この手法を適用することができる。
- ハ 収益は不動産の経済価値の本質を形成するものであるが、自用の建物及びその敷地の現状を所与とする場合には、収益を生み出していないため、賃貸を想定する収益還元法は現状の状態とは異なるので適用できない。
- ニ 賃貸用不動産についてのDCF法の適用に当たっては、純収益の査定に際し、特に賃貸借契約の内容並びに賃料及び貸室の稼働率の毎期の変動に留意しなければならない。
- ホ 直接還元法又はDCF法のいずれの方法を適用するかについては、収集可能な資料の範囲、対象不動産の類型及び依頼目的に即して適切に選択することが必要である。

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

〔問題 20〕 以下の式は、不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に示されているインウッド式の式の1つである。

$$P = a \times \frac{(1+Y)^n - 1}{Y(1+Y)^n} + \frac{P_{Ln} + P_{Bn}}{(1+Y)^n}$$

P：建物等及びその敷地の収益価格

a：建物等及びその敷地の償却前の純収益

Y：割引率

n：収益期間

P_{Ln} ：n年後の土地価格

P_{Bn} ：n年後の建物等の価格

※上記の各数値はいずれも正の値であるものとする。

これ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 aの値のみを大きくすると、Pの値は必ず大きくなる。

ロ P_{Ln} の値のみを大きくすると、Pの値は必ず大きくなる。

ハ Yの値のみを小さくすると、Pの値は必ず小さくなる。

ニ nの値のみを小さくする（ P_{Ln} 及び P_{Bn} の値も不変であるとする）と、Pの値は必ず大きくなる。

ホ 不動産鑑定評価基準に記載されているDCF法の基本的な式について、毎期の純収益 a_k をすべて一定の値aに置き換え、復帰価格 P_R を $P_{Ln} + P_{Bn}$ に置き換えると、上記のインウッド式の式の形と一致する。

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

〔問題 21〕 賃料を求める鑑定評価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 宅地の賃料を積算法で求める場合、基礎価格は更地としての経済価値に即応した価格を下回ることもある。
- ロ 建物及びその敷地の賃料を積算法で求める場合、対象不動産に関する減価償却費は、償却後の純収益に対応する期待利回りをを用いるときには、積算法の適用において加算する必要諸経費等に計上しない。
- ハ 賃貸事例比較法は、新規賃料を求める場合の手法であり、継続賃料を求める場合の手法ではない。
- ニ 利回り法における継続賃料利回りは、直近合意時点における基礎価格に対する純賃料の割合を踏まえて求めるが、当該割合とならないこともある。
- ホ スライド法における変動率は、直近合意時点から価格時点までの間における経済情勢等の変化に即応する変動分を表すものであり、土地及び建物価格の変動、物価変動、整備された不動産インデックスを勘案して求めるが、所得水準の変動を示す各種指数は勘案する必要はない。

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

〔問題 22〕 新規賃料を求める際の積算法に関する不動産鑑定評価基準の記述において、必要諸経費等として掲げられているものとして、次のイからホまでのうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 維持管理費（維持費、管理費、修繕費等）
- ロ 税金（法人税、所得税等）
- ハ 損害保険料（火災、機械、ボイラー等の各種保険）
- ニ 貸倒れ準備費
- ホ 空室等による損失相当額

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

〔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 鑑定評価書の提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合、鑑定評価書の提出先等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。
- ロ 処理計画の策定に当たっては、鑑定評価の基本的事項に基づき、実施すべき作業の性質及び量、処理能力等に即応して、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、鑑定評価額の決定等鑑定評価の作業に係る処理計画を秩序的に策定しなければならない。
- ハ 対象不動産である更地の物的事項の確定に当たって登記事項証明書等により登記又は登録されている数量と依頼者提示の測量図に記載されている数量が異なる場合は、登記又は登録されている数量をもって確定する必要がある。
- ニ 鑑定評価に当たっては、まず鑑定評価の基本的事項を確定しなければならない。このため、鑑定評価の依頼目的及び条件について依頼者に明瞭に確認するが、依頼が必要となった背景までは確認を要しない。
- ホ 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係に関し、明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定士との間の特別の資本的関係とは、当該依頼者の議決権につきその2割以上を当該不動産鑑定士が保有している場合その他これと同等以上の資本的関係がある場合の当該関係である。

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

〔問題 24〕 資料の収集及び整理並びに価格形成要因の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 資料の収集及び整理は、実地調査、聴聞、公的資料の確認等によりの確に行うものとし、公正妥当を欠くようなことがあってはならない。
- ロ 賃貸借の事例は、同一ビル内の事例であれば賃料水準が同じになるのが一般的であり、新規賃料、継続賃料の別に留意して整理しなくてもよい。
- ハ 要因資料とは、価格形成要因に照応する資料であり、公的機関、不動産業者、金融機関、商工団体等による地域経済や不動産市場の推移及び動向に関する公表資料等も幅広く収集する。
- ニ 確認資料とは、不動産の物的確認及び公法上の規制の確認に必要な資料であり、住宅地図や都市計画図等を収集する。
- ホ 依頼目的や依頼者の事情による制約がある場合には、条件設定に係る一定の要件を満たし、依頼者の同意を得ることができれば、調査範囲等条件を設定の上、事実の確認が困難な特定の価格形成要因を除外して鑑定評価を行うことができる。

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

〔問題 25〕 鑑定評価報告書の記載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 貸家及びその敷地の鑑定評価において取引事例比較法を適用しなかった場合、その合理的な理由を記載しなくてもよい。

ロ 同一の不動産の再評価を行う場合において内覧の全部又は一部の実施を省略することができると判断される場合には、当該判断根拠については記載しなくてもよい。

ハ 農地の鑑定評価において収益還元法を適用しなかった場合、その合理的な理由を記載しなくてもよい。

ニ 鑑定評価の依頼目的に対応した条件により特殊価格を求めた場合、正常価格の額を併記しなくてもよい。

ホ 実質賃料の鑑定評価を依頼された場合は、当該実質賃料が支払賃料と異なる場合であっても、支払賃料の額を併記しなくてよい。

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

〔問題 26〕 建付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 建付地は、建物等と結合して有機的にその効用を発揮しているため、建物等と密接な関連を持つものであり、必ず建物等の用に供されている宅地である。

ロ 建付地の鑑定評価額は、当該建付地の更地としての価格が上限になる。

ハ 建付地の鑑定評価報告書には、当該敷地上に存する建物等の構造、規模、用途、数量、配置の状態等を記載する。

ニ 建付地の鑑定評価における対象確定条件は、現実の状態を所与とした土地のみの独立鑑定評価となる。

ホ 建付地の鑑定評価において、建物及びその敷地（複合不動産）の価格及び手法適用の過程で土地・建物の価格が適切に求められる場合は、複合不動産価格をもとに敷地に帰属する額を求める方法の信頼性は高い。

(1) イとロ

(2) イとホ

(3) ロとニ

(4) ハとニ

(5) ハとホ

〔問題 27〕 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・前払地代と呼ばれている一時金についても、それらの性格や社会的慣行等を考察し、借地権価格を構成するか否か個別に判定することが必要である。
- ロ 借地権取引の態様は地域によって異なることから、対象不動産が属する地域に係る借地権市場の特性を十分に把握する必要がある。
- ハ 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、比準価格、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地域の借地権割合により求めた価格を関連づけて決定するものとする。
- ニ 借地上の非堅固建物を堅固建物に建替えるための借地条件の変更に伴い一時金の授受が見込まれる場合は、借地権の価格には反映させるが、底地の価格には反映させない。
- ホ 借地権者に帰属する経済的利益は、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のほか、借地権の付着している宅地の経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料との乖離及びその乖離の持続する期間を基礎にして成り立つ全ての経済的利益である。

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

〔問題 28〕 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、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 底地の鑑定評価に当たっては、前提となる借地権の取引慣行と成熟の程度の違いにより、適用する手法が異なる。
- ロ 借地権設定者に帰属する経済的利益は、当該宅地の賃貸借等の期間に応じて異なるものである。
- ハ 将来において一時金の授受が見込まれる場合には、当該一時金の経済的利益も借地権設定者に帰属する経済的利益を構成する可能性があることに留意すべきである。
- ニ 底地の価格は、借地権の付着している宅地について、借地権の価格との相互関連において借地権設定者に帰属する経済的利益を貨幣額で表示したものである。
- ホ 底地を当該借地権者が買い取る場合と第三者が買い取る場合では、底地の鑑定評価額が異なることはない。

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

〔問題 29〕 定期借地権の付着した底地及び区分地上権に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 定期借地権が付着した底地の鑑定評価においては、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。
- (2) 定期借地権が付着した底地の鑑定評価においては、借地期間満了時の建物等に関する契約内容を勘案する必要がある。
- (3) 区分地上権の価格は、区分地上権設定地全体の経済価値のうち、平面的・立体的空間の分割による当該権利の設定部分の経済価値をもって貨幣額で表示したものである。
- (4) 区分地上権設定地の経済価値は、当該設定地の最有効使用に係る階層等に基づいて生ずる上下空間の効用の集積である。
- (5) 区分地上権は、他人の土地の地下又は空間の一部に工作物を設置することを目的として設定する権利であり、その工作物の構造、用途、使用目的、権利の設定期間等により、その経済価値が特定される。

〔問題 30〕 建物及びその敷地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 借地権付建物の鑑定評価では、積算価格、比準価格及び収益価格を試算するが、これは、自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地のいずれにあっても同様である。
- ロ 貸家及びその敷地の鑑定評価に当たっては、契約締結の経緯、経過した借家期間及び残存期間並びに建物の残存耐用年数を勘案する必要がある。
- ハ 区分所有建物及びその敷地の確認に当たっては、一部の区分所有者のみに属する共用部分までは確認する必要はない。
- ニ 建物の用途を変更し、又は建物の構造等を改造して使用する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鑑定評価額は、用途変更等を行った後の経済価値の上昇の程度、必要とされる改造費等を考慮して決定するものとする。
- ホ 自用の建物及びその敷地と貸家及びその敷地の典型的市場参加者は異なる場合もあるが、いずれの鑑定評価額も積算価格、比準価格及び収益価格を関連付けて決定するものとする。

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

〔問題 31〕 区分所有建物が存する一棟の建物及びその敷地に係る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建物に係る要因の例示項目として誤っているものはどれか。

- (1) 建築（新築、増改築等又は移転）の年次
- (2) 階層及び位置
- (3) 施工の質と量
- (4) 維持管理の状態
- (5) 耐震性、耐火性等建物の性能

〔問題 32〕 次の記述は、継続中の宅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の鑑定評価において総合的に勘案すべき事項として、不動産鑑定評価基準各論第2章に記載された事項の一部である。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。

- ・賃料に占める（イ）の推移
- ・（ロ）に対する利回りの推移
- ・近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の（ハ）の賃料、その改定の程度及びそれらの推移
- ・契約上の経過期間及び（ニ）から価格時点までの経過期間

- | | | | | | | | | |
|-----|---|-------|---|----|---|---------|---|--------|
| (1) | イ | 付加使用料 | ロ | 底地 | ハ | 代替競争不動産 | ニ | 最終合意時点 |
| (2) | イ | 純賃料 | ロ | 更地 | ハ | 底地 | ニ | 最終合意時点 |
| (3) | イ | 純賃料 | ロ | 底地 | ハ | 代替競争不動産 | ニ | 直近合意時点 |
| (4) | イ | 純賃料 | ロ | 底地 | ハ | 底地 | ニ | 契約締結時点 |
| (5) | イ | 付加使用料 | ロ | 更地 | ハ | 代替競争不動産 | ニ | 直近合意時点 |

〔問題 33〕 賃料に関する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 契約上の条件が変更されることに伴い宅地の賃料を改定する場合の鑑定評価に当たっては、契約上の条件の変更に伴う宅地及び地上建物の経済価値の増分のうち適切な部分に即応する賃料を、継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料の改定を想定した場合における賃料に加算して決定する。
- ロ 宅地の正常賃料を求める場合の鑑定評価に当たっては、最有効使用に基づく宅地の経済価値に即応する適正な賃料を求める。
- ハ 建物及びその敷地の正常賃料を求める場合の鑑定評価に当たっては、賃貸借の契約内容と建物価値及びその更地価値に即応する賃料を求める。
- ニ 宅地の限定賃料の鑑定評価においては、隣接宅地の権利の態様及び賃貸借等の事例に係る契約の内容を総合的に勘案する。
- ホ 建物及びその敷地の継続賃料を求める場合の鑑定評価額は、差額配分法による賃料、利回り法による賃料、スライド法による賃料及び比準賃料を関連づけて決定するが、いずれかの手法の適用ができない場合にはその合理的な理由を鑑定評価報告書に記載する。

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

〔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。

- (1) 資産の流動化に関する法律に規定する資産の流動化に係る不動産取引の目的となる不動産は、証券化対象不動産に該当する。
- (2) エンジニアリング・レポートについては、不動産証券化市場の環境の変化に対応してその内容の改善・充実が図られていくことにかんがみ、エンジニアリング・レポートを作成する者との密接な連携を図りつつ、常に自らのエンジニアリング・レポートに関する知識・理解を深めるための研鑽に努めなければならない。
- (3) エンジニアリング・レポートについて、調査会社が行った内容と不動産鑑定士が独自に行った調査内容を照合し、最終的には担当した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。
- (4) 再評価の場合であっても、管理者から建物管理報告書などにより内覧の必要性の有無を確認するとともに、前回の鑑定評価時から変更になった部分を含めた対象不動産全体を内覧しなければならない。
- (5) DCF法による収益価格を求める場合に当たっては、最終還元利回り、割引率、収益及び費用の将来予測等査定した個々の項目等に関する説明に加え、それらを採用して収益価格を求める過程及びその理由について、経済事情の変動の可能性、具体的に検証した事例及び論理的な整合性等を明確にしつつ、鑑定評価報告書に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 証券化対象不動産の鑑定評価では、求める価格の種類は必ず特定価格となる。
- ロ 鑑定評価報告書には、依頼者が証券化関係者（オリジネーター、アレンジャー、アセットマネジャー、レンダー、エクイティ投資家又は特別目的会社・投資法人・ファンド等）のいずれであるかの別を記載しなければならない。
- ハ 証券化対象不動産に該当する不動産の鑑定評価依頼があった場合には、依頼者の属性を問わず、証券化対象不動産として鑑定評価を行う。
- ニ 証券化対象不動産の鑑定評価では、広範な投資家等に重大な影響を及ぼすことを考慮し、価格時点において、未だ新築工事の完了していない建物について建築工事が完了したものとした鑑定評価を行うことはできない。
- ホ 証券化対象不動産の鑑定評価では、原則として、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件及び調査範囲等条件の設定をしてはならない。

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

〔問題 36〕 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 不動産鑑定士が共同し、複数の不動産の鑑定評価を行う場合には、鑑定評価の手法の適用において採用する各査定値について、対象不動産相互間の論理的な整合性を図る必要がある。

ロ 証券化対象不動産の収益価格を求めるに当たっては、DCF法と直接還元法の両方を適用することが適切であり、得られた各価格を関連づけて求めることとされている。

ハ 証券化対象不動産は、収益性を重視した価格形成がなされていると考えられるため、鑑定評価の手法の適用において、原価法、取引事例比較法の適用は原則として不要である。

ニ DCF法の復帰価格の算定において使用する還元利回りと、直接還元法で使用する還元利回りは、原則として同率を用いることとされている。

ホ DCF法と直接還元法はともに収益還元法の手法であり、いずれの手法によって求めた価格も理論的には同一水準となるべきものである。

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

〔問題 37〕 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 収益費用項目においては、信託報酬、特別目的会社・投資法人・ファンド等に係る事務費用、アセットマネジメントフィー(個別の不動産に関する費用は除く)等の証券化関連費用は含まない。
- ロ 収益費用項目においては、その査定根拠となる積算内訳等を示さなくてはならない。
- ハ 収益費用項目は、DCF法の適用にあたり統一が求められているものであり、直接還元法の適用においては、変更することができる。
- ニ 運営純収益と証券化対象不動産に係る一般の開示書類等で見られるいわゆる「NOI(ネット・オペレーティング・インカム)」はその内訳が異なる場合があることに留意する必要がある。
- ホ 純収益は償却後のものとして求めることから、運営費用に減価償却費を計上する。

- (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おけるDCF法の収益費用項目に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 不動産鑑定評価基準には、DCF法を適用する際の鑑定評価報告書の様式の例が示されているが、証券化対象不動産の用途、類型等に応じて、実務面での適合を工夫する場合は、当該書式に必要な修正を加えるものとする。
- (2) プロパティマネジメントフィーは、対象不動産の管理業務にかかる経費であり、収益費用項目として計上する。
- (3) 駐車場収入は、対象不動産に附属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入を計上する。
- (4) 貸室賃料収入は、依頼者から入手した賃貸借契約書やレントロール、管理運営報告書等に基づき、原則として現契約に基づく賃料収入を計上するが、空室がある場合には、新規賃料で契約されることを想定し、満室想定での総収入を計上する。
- (5) 資本的支出とは、「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。

【問題 39】 下記の【前提条件】及び【数値】に従って還元利回りを求める場合の計算結果として正しいものはどれか。

【前提条件】

- ・ 次の①～③の方法を採用する。
 - ① 類似の不動産の取引事例との比較から求める方法
 - ② 借入金と自己資金に係る還元利回りから求める方法
 - ③ 土地と建物に係る還元利回りから求める方法
- ・ 上記のうち②及び③については、不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に記載の基本的な式に従って計算するものとする。
- ・ 上記①～③を単純平均した値をもって、求める還元利回りとする。

【数値】

①の方法による還元利回り	4.0 %
借入金還元利回り	3.0 %
借入金割合	30 %
自己資金還元利回り	5.0 %
自己資金割合	70 %
土地の還元利回り	3.5 %
土地の価格割合	50 %
建物等の還元利回り	4.9 %
建物等の価格割合	50 %

※計算の途中では四捨五入は行わず、最終計算結果に0.1%未満の端数が出る場合は、0.1%未満を四捨五入して、0.1%の位まで求めること。

- (1) 3.9 %
- (2) 4.0 %
- (3) 4.1 %
- (4) 4.2 %
- (5) 4.3 %

〔問題 40〕 下記の【前提条件】に基づき、対象不動産について、実際に支払われている月額実質賃料を求める場合の計算結果として正しいものはどれか。

【前提条件】

用途	7階建オフィスビル内の一室（事務所）
契約面積	250 m ²
月額支払賃料	750,000 円（3,000 円/m ² ）
月額支払共益費	375,000 円（1,500 円/m ² ） ※うち 125,000 円（500 円/m ² ）は実質的に賃料に相当する
保証金	月額支払賃料の1ヵ月分 （退去時に全額返還され、利息は付かない）
権利金	月額支払賃料の2ヵ月分 （退去時に返還されない）
運用利回り	年2%
平均入居期間	5年（近隣地域の事務所の平均入居期間）
権利金の運用益 及び償却額	※年賦償還率を使用して求めるものとし、年2%の年賦償還率は以下の通りとする。 期間 5年 0.2122

- (1) 3,500 円/m²
- (2) 3,505 円/m²
- (3) 3,611 円/m²
- (4) 4,111 円/m²
- (5) 4,833 円/m²