

## 令和6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、人文的特性として用途の多様性を有しており、一つの土地に複数の用途が競合する場合がある。土地の価格は前提とする用途によって決定され、用途は価格を主要な指標として決定される。

ロ 土地の自然的特性として併合及び分割の可能性があるが、隣地併合による規模の拡大や分割による細分化は、土地が持っている固有の特性と考えられる。

ハ 土地の特性には永続性（不変性）があり、一般的に建物のような老朽化はしない。一方で、土地上に土地所有者名義の建物が存する場合には、当該建物の老朽化は、敷地である土地の経済価値を低下させることがある。

ニ 不動産は、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しており、地域内の不動産との間には協働等の関係がある。

ホ 不動産の価格（又は賃料）は、通常、過去と現在とにわたる長期的な考慮の下に形成される。したがって、不動産の価格（又は賃料）は、昨日の展開であり、今日を反映するものであって常に変化の過程にあるものである。

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

〔問題 2〕 不動産の価格及び賃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 不動産は他の一般の諸財と異なる特徴を有しているため、社会における一連の価格秩序のなかで、不動産の価格及び賃料がどのような所に位するかを指摘する意味を持つ不動産の鑑定評価の社会的公共的意義は大きい。

ロ 不動産の鑑定評価とは、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる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を、不動産鑑定士が的確に把握する作業に代表されるが、不動産鑑定士は、不動産が市場性を有しない場合にもその経済価値を判定する場合がある。

ハ 不動産の現実の取引価格等は、取引等の必要に応じて個別的に形成されるのが通常であるため、不動産の鑑定評価においても常に個別的事実を前提とする価格を求める。

ニ 不動産の経済価値は、一般に、交換の対価である価格として表示されるとともに、その用益の対価である賃料として表示される。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があり、価格と賃料のいずれについても、その関係性に着目した鑑定評価の手法がある。

ホ 二つ以上の権利利益が同一の不動産の上に存する場合には、それぞれの権利利益について、その価格（又は賃料）が形成され得るが、ある不動産についての所有権の価格を求める場合には、当該不動産の使用、収益、処分について、何らの制約のない価格を求める。

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

〔問題 3〕 不動産の種別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 不動産の鑑定評価において、不動産の用途に関して区分される不動産の分類を不動産の種別といい、不動産の種別の分類は、地域分析、個別分析、鑑定評価の手法の適用等の各手順を通じて重要な事項となっている。

ロ 地域の種別は、宅地地域、農地地域、林地地域等に分けられる。土地の種別は、宅地、農地、林地、見込地、移行地等に分けられる。

ハ 農地とは、農地地域のうちにある土地をいい、農地地域の種別の細分に応じてさらに細分することができる。

ニ 宅地地域のうちにあつて、居住の用に供される建物等と商業活動の用に供される建物等が混在している場合の土地の種別は、居住の用に供されている建物等が多い場合は住宅移行地、商業活動の用に供されている建物等が多い場合は商業移行地と判断される。

ホ 林地地域とは、林業生産活動のうち木竹又は特用林産物の生育の用に供されることが、自然的観点からみて合理的と判断される地域をいう。

- (1) イとハ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ロとニ
- (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、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 不動産の種類とは、その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い、当該不動産が属する地域の特性に左右される。

ロ 建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であり、過去に建物が賃貸借に供されていた場合、価格時点において建物が賃貸借に供されていない場合、その収益性が重視されるため、当該建物及びその敷地の類型は、貸家及びその敷地となる。

ハ 建物等の用に供されている土地の類型は、権利の態様にかかわらず建付地となる。

ニ 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う。

ホ 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う。

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

〔問題 5〕 不動産の価格を形成する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 不動産の価格を形成する要因とは、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいう。

ロ 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の観点から明確に把握し、かつ、その推移及び動向並びに諸要因間の相互関係を十分に分析する必要がある。

ハ 一般的要因は、自然的要因、政治的要因、経済的要因及び行政的要因に大別される。

ニ 地域要因とは、個別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の形成に全般的な影響を与える要因をいう。

ホ 日照、温度、湿度、風向等の気象の状態は、住宅地域の地域要因のみならず、商業地域、工業地域それぞれの地域要因にもなる。

(1) イとロ

(2) イとハ

(3) ロとホ

(4) ハとニ

(5) ニとホ

〔問題 6〕 不動産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農地の個別的要因の主なものの例示として誤っているものどれか。

(1) 日照、乾湿、雨量等の状態

(2) 灌漑排水の状態

(3) 集落との接近の程度

(4) 管理の難易

(5) 災害の危険性の程度

〔問題 7〕 不動産の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 土地に関する個別的要因について、対象不動産が、土壤汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設に係る工場若しくは事業場の敷地又はこれらの敷地であった履歴を有する土地を含むか否かに留意する必要がある。
- ロ 見込地及び移行地については、転換し、又は移行すると見込まれる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が、転換又は移行の程度の低い場合においては、転換前又は移行前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。
- ハ 建物の各用途に共通する個別的要因については、市場参加者が取引等に際して着目するであろう個別的要因が、建物の用途毎に異なることに留意する必要がある。
- ニ 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項における建物の用途毎に特に留意すべき個別的要因として、商業施設については、基準階床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備・空調設備・電気設備等の状況及び共用施設の状態等が例示されている。
- ホ 不動産鑑定評価基準に記載されている賃貸用不動産に関する個別的要因には、賃貸経営管理の良否があり、その主なものとしては、賃借人の状況及び賃貸借契約の内容、貸室の稼働状況、躯体・設備・内装等の使用資材及び修繕費用等の負担区分が例示されている。

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

〔問題 8〕 不動産の価格に関する諸原則に関連した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 代替の原則により、不動産の価格も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が、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は、代替性が不十分である点に留意する必要がある。

ロ 不動産は他の財と異なり用途の多様性を有するため、一つの不動産に対して複数の最有効使用を判定することが多い。

ハ 適合の原則は、均衡の原則とともに不動産の最有効使用の判定において重要であり、不動産の最有効使用を判定するためには、当該不動産が社会的要請に適合しているかどうかを分析することが必要である。

ニ 競争の原則は、不動産の価格は不動産相互間及び他の財との間の競争の過程において形成されるという原則であり、代替の原則とも関連している。

ホ 収益遞増及び遞減の原則は、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一方、ある単位投資額を継続的に減少させると、これに伴って総収益は減少するという原則である。

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



〔問題 9〕 対象不動産の確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。

- イ 不動産の鑑定評価を行うに当たっては、まず、鑑定評価の対象となる土地又は建物等を物的に確定することのみならず、鑑定評価の対象となる所有権及び所有権以外の権利を確定する必要がある。
- ロ 対象不動産の確定は、鑑定評価の対象を明確に他の不動産と区別し、特定することであり、それは不動産鑑定士が鑑定評価の依頼目的及び条件に照応する対象不動産と当該不動産の合理的な利用方法とを照合して確認するという実践行為を経て最終的に確定されるべきものである。
- ハ 対象確定条件は、鑑定評価の対象とする不動産の所在、範囲等の物的事項及び所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項を確定するために必要な条件である。
- ニ 建築に係る工事が完了していない建物は、未竣工建物等鑑定評価の対象となるが、造成に関する工事が完了していない土地は、対象とならない。
- ホ 未竣工建物等鑑定評価を行う場合には、価格時点において想定される竣工後の不動産に係る物的確認を行うために必要な設計図書等及び権利の態様の確認を行うための請負契約書等を収集しなければならない。さらに、当該未竣工建物等に係る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。

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

〔問題 10〕 不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度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について、調査範囲等条件を設定することができるかと判断される場合の例示として、誤っているものはどれか。

- (1) 依頼者等による当該価格形成要因に係る調査、査定又は考慮した結果に基づき、鑑定評価書の利用者が不動産の価格形成に係る影響の判断を自ら行う場合
- (2) 不動産の担保価値把握のための鑑定評価において、対象不動産の所有者が当該価格形成要因が存する場合における取扱いについての指針を有し、当該価格形成要因に係る判断に資するための調査が実施される場合
- (3) 当該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
- (4) 不動産の売買契約等において、当該価格形成要因に係る契約当事者間での取扱いが約定される場合
- (5) 財務諸表の作成のための鑑定評価において、当該価格形成要因が存する場合における引当金が計上される場合、財務諸表に当該要因の存否や財務会計上の取扱いに係る注記がなされる場合その他財務会計上、当該価格形成要因に係る影響の程度について別途考慮される場合

〔問題 11〕 鑑定評価の基本的事項に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 時の経過により対象不動産及びその近隣地域が大きく変化している等、事情変更がある場合には、過去時点の鑑定評価を行うことはできない。
- (2) 鑑定評価に当たっては、原則として価格時点を確定する必要があるが、特別な事情があり、かつ、依頼者の同意を得た場合には、価格時点を確定せずに鑑定評価を行うことができる。
- (3) 将来時点の鑑定評価は、原則として行うべきではないが、特に必要がある場合において、鑑定評価上妥当性を欠くことがないと認められるときは将来の価格時点を設定することができる。
- (4) 条件設定をする場合、依頼者との間で当該条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意がなくてはならないが、鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況を所与とする場合は省略することができる。
- (5) 価格時点とは、不動産の価格の判定の基準日であり、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、その期間の期首又は期末となる。

〔問題 12〕 地域分析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 地域分析に当たって特に重要な地域は、近隣地域及びその類似地域と同一需給圏であるが、近隣地域は同一需給圏に含まれないこともある。
- ロ 一般的要因は、地域分析及び個別分析の基礎として、その具体的影響力を的確に把握しておく必要があるとともに、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 地域分析とは、近隣地域の標準的使用及び対象不動産の最有効使用を判定することである。
- 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。
- ホ 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動を把握するに当たって特に留意する事項は、居住用不動産の場合、主たる需要者層及び供給者層の年齢、家族構成、所得水準並びに供給者の存する地域的な範囲である。

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

〔問題 13〕 次の説明文は、不動産鑑定評価基準総論第6章第2節の個別分析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。

個別的要因は、対象不動産の（イ）を個別的に形成しているものであるため、個別的要因の分析においては、対象不動産に係る（ロ）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。

また、個別的要因の分析結果は、（ハ）、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。

- |            |           |                 |
|------------|-----------|-----------------|
| (1) イ 市場価値 | ロ 利害関係者   | ハ 鑑定評価の基本的事項の確定 |
| (2) イ 市場価値 | ロ 利害関係者   | ハ 鑑定評価の手法の適用    |
| (3) イ 市場価値 | ロ 典型的な需要者 | ハ 鑑定評価の手法の適用    |
| (4) イ 経済価値 | ロ 典型的な需要者 | ハ 鑑定評価の基本的事項の確定 |
| (5) イ 経済価値 | ロ 利害関係者   | ハ 鑑定評価の基本的事項の確定 |

〔問題 14〕 不動産の最有効使用の判定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 不動産の最有効使用の判定に当たっては、良識と通常の使用能力を持つ人が採用するであろうと考えられる使用方法であることに留意すべきである。

ロ 不動産の最有効使用の判定に当たって、価格形成に影響を与える地域要因の変動が客観的に予測され、その変動時期及び具体的内容について実現の蓋然性が高いと認められる場合、その変動前を前提に最有効使用を判定すべきである。

ハ 個々の不動産の最有効使用は、一般に同一需給圏内の代替・競争関係にある不動産との比較において判定されるべきものである。

ニ 建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たり、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について、物理的、法的にみた実現可能性にも留意する。

ホ 個々の不動産の最有効使用は、その位置、規模、環境等によっては、標準的使用の用途と異なる用途の可能性が考えられる。

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

〔問題 15〕 原価法の減価修正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 減価修正の目的は、減価の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から控除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。

ロ 減価の機能的要因としては、不動産を使用することによって生ずる摩滅及び破損、時の経過又は自然的作用によって生ずる老朽化並びに偶発的な損傷があげられる。

ハ 減価の経済的要因としては、不動産の経済的不適応、すなわち、近隣地域の衰退、不動産とその付近の環境との不適合、不動産と代替、競争等の関係にある不動産又は付近の不動産との比較における市場性の減退等があげられる。

ニ 耐用年数に基づく方法は、対象不動産の価格時点における経過年数及び物理的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として減価額を把握する方法である。

ホ 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。

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

〔問題 16〕 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 取引事例比較法は、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合に有効である。
- ロ 取引事例は、原則として近隣地域又は近隣地域の周辺の地域に存する不動産に係るものの中から選択するものとし、必要やむを得ない場合には、同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るものから選択するものとする。
- ハ 時点修正に当たっては、事例に係る不動産の存する用途的地域又は当該地域と相似の価格変動過程を経たと認められる類似の地域における土地又は建物の価格の変動率を求め、これにより取引価格を修正すべきである。
- 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おいては、対象不動産と当該事例に係る不動産との地域要因の比較及び個別的要因の比較を行うものとする。
- ホ 選択する取引事例は、取引事情が正常なものと認められるものに限られる。

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

〔問題 17〕 取引事例比較法の事情補正に関する次の記述のうち、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「補正に当たり減額又は増額すべき特殊な事情」の例示として正しいものはどれか。

- (1) 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とき。
- (2) 営業上の場所的限定等特殊な使用方法を前提として取引が行われたとき。
- (3) 相続、転勤等により売り急いで取引が行われたとき。
- (4) 取引価格に売買代金の割賦払いによる金利相当額、立退料、離作料等の土地の対価以外のものが含まれて取引が行われたとき。
- (5) 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。

〔問題 18〕 次の記述は、DCF法の適用における復帰価格の求め方について、不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に記載された事項の一部である。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。

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。

復帰価格を求める際に、（イ）の純収益を（ロ）で還元して求める場合においては、（イ）以降の純収益の変動予測及び予測に伴う不確実性を（イ）の純収益及び（ロ）に的確に反映させることが必要である。

なお、保有期間満了時点以降において、建物の取壊しや用途変更が既に計画されている場合又は建物が老朽化していること等により取壊し等が見込まれる場合においては、それらに要する費用を（ハ）復帰価格を求めることが必要である。

n：保有期間

- |               |           |        |
|---------------|-----------|--------|
| (1) イ n + 1 期 | ロ 最終還元利回り | ハ 考慮して |
| (2) イ n + 1 期 | ロ 割引率     | ハ 控除して |
| (3) イ n + 1 期 | ロ 最終還元利回り | ハ 控除して |
| (4) イ n 期     | ロ 最終還元利回り | ハ 考慮して |
| (5) イ n 期     | ロ 割引率     | ハ 控除して |

〔問題 19〕 次のイからホまでの記述のうち、不動産鑑定評価基準及び同運用上の留意事項に記載されている、還元利回りを求める方法の例示として正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 類似の不動産の取引事例との比較から求める方法
- ロ 借入金償還余裕率の活用による方法
- ハ 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
- ニ 土地と建物に係る還元利回りから求める方法
- ホ 期待利回りとの関係から求める方法

- (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 20〕 次のイからホまでの記述のうち、賃貸事例比較法の適用における事例の選択に当たり、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、契約内容の類似性を判断する際の留意事項の例示として正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 賃貸形式
- ロ 保証金の授受に基づく返還条件
- ハ 修理及び現状変更に関する事項
- ニ 賃料の算定の期間及びその支払方法
- ホ 契約期間並びに更新時期及び更新期間

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

〔問題 21〕 鑑定評価を行うに当たって、依頼者に確認すべきことに関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 対象不動産の現地調査の範囲
- (2) 鑑定評価の依頼目的、鑑定評価の条件及び依頼が必要になった背景
- (3) 依頼者並びに鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先及び鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合における当該開示の相手方
- (4) 適用する鑑定評価の手法
- (5) 鑑定評価額の公表の有無



〔問題 22〕 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、誤っている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、専門職業家としての注意を尽くしてもなお対象不動産の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、原則として他の専門家が行った調査結果等を活用することが必要である。

ロ 鑑定評価の手法の適用に当たっては、鑑定評価の手法を当該案件に即して適切に適用すべきであるが、地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等を最も適切に反映している鑑定評価の手法が明確である場合には、他の鑑定評価手法を適用する必要はない。

ハ 処理計画の策定に当たっては、依頼者に対し、対象不動産の実地調査の範囲や他の専門家による調査結果等の活用の要否等を確認し、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。

ニ 試算価格又は試算賃料の再吟味とは、各鑑定評価手法と各試算価格又は試算賃料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をいう。

ホ 専門職業家としての良心に従い適正と判断される鑑定評価額を決定したときは、鑑定評価報告書を依頼者に交付するものとする。

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

〔問題 23〕 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) 鑑定評価報告書は、鑑定評価の基本的事項及び鑑定評価額を表し、鑑定評価額を決定した理由を説明し、不動産鑑定業者の責任の所在を示すことを主旨とするものである。
- (2) 鑑定評価額は価格時点までに入手した資料を基に決定されるため、鑑定評価報告書には、価格時点を記載しなければならない。
- (3) 対象地に建物が存するものの、当該建物が存しないものとした独立鑑定評価を行った場合における鑑定評価額の記載は、当該条件を前提とした鑑定評価額を表示するとともに、かっこ書きで建物及びその敷地の額である旨を付記してその額を併記しなければならない。
- (4) 対象不動産の確認に関する事項については、後日疑義が生じることのないように、確認した事項及び確認資料等と照合した結果とともに確認方法及び確認資料について鑑定評価報告書に記載しなければならない。
- (5) 地価公示法における公示区域において土地の正常価格を求める場合であっても、対象不動産の類型が更地でないときは、公示価格との規準に関する事項の記載は求められていない。

〔問題 24〕 次の説明文は、不動産鑑定評価基準総論第9章第2節の鑑定評価報告書の記載事項における地域分析及び個別分析に係る事項についての記述である。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。

(イ) 並びに賃料の種類に応じ、同一需給圏及び(ロ)の範囲及び状況、対象不動産に係る(ハ)についての状況、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、(ニ)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 対象不動産の種別及び類型 | ロ 近隣地域 | ハ 市場     | ニ 代替、競争等の関係 |
| (2) イ 対象不動産の種別及び類型 | ロ 類似地域 | ハ 市場     | ニ 依存、補完等の関係 |
| (3) イ 対象不動産及び価格の種類 | ロ 類似地域 | ハ 市場     | ニ 代替、競争等の関係 |
| (4) イ 対象不動産及び価格の種類 | ロ 近隣地域 | ハ 価格形成要因 | ニ 依存、補完等の関係 |
| (5) イ 対象不動産の種別及び類型 | ロ 近隣地域 | ハ 価格形成要因 | ニ 代替、競争等の関係 |

〔問題 25〕 鑑定評価額の決定に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 更地の鑑定評価額は、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比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連づけて決定するものとする。再調達原価が把握できる場合には、積算価格をも関連づけて決定すべきである。更地の面積等によっては開発法による価格を比較考量して決定するものとする。
- (2) 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し、配分法に基づく比準価格及び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。
- (3) 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並びに土地残余法による収益価格を関連づけて得た価格を標準とし、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及び借地権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借地権割合により求めた価格を比較考量して決定するものとする。
- (4) 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。
- (5) 区分地上権の鑑定評価額は、設定事例等に基づく比準価格、土地残余法に準じて求めた収益価格及び区分地上権の立体利用率により求めた価格を関連づけて得た価格を標準とし、区分地上権の設定事例等に基づく区分地上権割合により求めた価格を比較考量して決定するものとする。

〔問題 26〕 自用の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 自用の建物及びその敷地の場合、自らが使用するために建物を建築するので、発注者利益を考慮する必要がなく、再調達原価を構成する「発注者が直接負担すべき付帯費用」には発注者利益は含まれない。
- ロ 建物及びその敷地一体で取引事例比較法を適用する場合に選択する取引事例は、土地、建物、建物及びその敷地に関する価格形成要因の比較が可能なものであることが必要である。
- ハ 収益還元法は、一般的に市場性を有しない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り、自用の建物及びその敷地であっても賃貸を想定することにより適用されるものである。
- ニ 建物を取り壊すことが最有効使用と判断される自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、更地としての価格を下回る場合もある。
- ホ 建物を取り壊すことが最有効使用と判断される自用の建物及びその敷地の類型は建付地となるため、部分鑑定評価の条件を設定する必要がある。

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

〔問題 27〕 対象不動産が貸家及びその敷地である場合の鑑定評価について、次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 物的確認に当たっては、エレベーターの状況、建物の耐震性、外壁等に関する破損・老朽化等の状況、建築資材としてのアスベストの使用の有無等の建物の各用途に共通する個別的要因にも留意する必要がある。
- (2) 権利の態様の確認に当たっては、賃貸借契約等に係る契約の目的、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及び賃貸条件等に係る特約を確認しなければならない。
- (3) 鑑定評価額の決定に当たっては、賃借人の状況及び賃貸借契約の内容、貸室の稼働状況等を確認し、将来における賃料の改定の実現性とその程度等について総合的に勘案する必要がある。
- (4) 鑑定評価額は、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。
- (5) 収益価格の試算に当たっては、直接還元法とDCF法を併用する必要がある。

〔問題 28〕 賃貸に供されている分譲マンション（一棟の建物に存する1戸の居住用区画であり、類型は区分所有建物及びその敷地である。）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は、建物の区分所有等に関する法律に規定する専有部分及び敷地利用権から構成される。
- (2) 収益価格は、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により求める。
- (3) 積算価格を求める場合、対象不動産の価格を直接的に求める直接法と、一棟の建物及びその敷地の価格から対象不動産の価格を間接的に求める間接法がある。収集した建設事例等の資料としての信頼度に応じていずれかを適用するものとし、また、必要に応じて併用するものとする。
- (4) 比準価格を求める場合、同一建物内の他の住戸の取引事例が入手できた場合には、事情補正及び時点修正の検討を行うことで比準価格を求めることができる。
- (5) 区分所有建物及びその敷地は、専有部分が賃貸に供されている場合であっても、不動産の類型は「区分所有建物及びその敷地」であり、鑑定評価額も自用の場合と同様に決定する。

〔問題 29〕 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、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 建物は、通常その敷地と結合して有機的に効用を発揮するため、建物及びその敷地一体として評価対象とすることが通例であるが、対象不動産の個別性又はその利用形態等に応じ、不動産鑑定士の判断によりその建物のみを鑑定評価の対象とする場合がある。

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を鑑定評価は、その敷地と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部分鑑定評価を行うものである。

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を鑑定評価は、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 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を鑑定評価は、一般に特殊価格を求める場合に該当するものである。

ホ 一体として市場性を有しない文化財の指定を受けた建造物及びその敷地について、その保存の必要性から当該建物のみを鑑定評価を行う場合、保存に係る管理・維持費用が発生するため、入館料や参拝料などに基づく収益価格を標準として鑑定評価額を決定する。

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

〔問題 30〕 特定価格を求める場合に適用する鑑定評価手法等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 各論第3章第1節に規定する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、基本的に収益還元法のうちDCF法により求めた試算価格を標準とし、直接還元法による検証を行って求めた収益価格に基づき、比準価格及び積算価格による検証を行う。
- (2) 各論第3章第1節に規定する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において、投資法人等が計画している資産運用方法が必ずしも対象不動産の最有効使用と一致しない場合には、投資家保護の観点から、対象不動産の最有効使用を前提に鑑定評価の各手法を適用する。
- (3) 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場合、原則として比準価格と収益価格を関連づけ、積算価格による検証を行う。
- (4) 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場合において、比較可能な事例資料が少ない場合には、通常の方法で正常価格を求めた上で、早期売却に伴う減価を行って鑑定評価額を求めることができる。
- (5) 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、原則として事業経営に基づく純収益のうち不動産に帰属する純収益に基づく収益価格を標準とし、比準価格を比較考量の上、積算価格による検証を行う。

〔問題 31〕 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、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 隣接宅地を併合使用する場合の限定賃料の鑑定評価額は、隣接宅地の併合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。
- ロ 配分法に準ずる方法に基づく比準賃料を求める場合の事例資料の選択に当たっては、賃貸借等の契約内容の類似性に留意すべきであるが、敷地の最有効使用の程度は留意すべき事項には含まれない。
- ハ 宅地の新規賃料を求める際の比準賃料は、価格時点に近い時点で新規に締結された賃貸借等の事例から比準する必要があるが、立地条件その他の賃料の価格形成要因が類似するものでなければならない。
- ニ 建物及びその敷地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料及び比準賃料を関連づけて決定するが、建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益を適切に求めることができるときには、賃貸事業分析法で得た試算賃料も比較考量して決定する。
- ホ 宅地の新規賃料を求める場合、前提となる契約内容が判明しない場合は、当該地域の標準的な賃貸借等の契約慣行に基づいて鑑定評価を行う。

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



〔問題 32〕 次の記述は、契約上の条件又は使用目的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おいて総合的に勘案する事項として、不動産鑑定評価基準各論第2章第1節に記載された内容の一部である。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 賃料に占める純賃料の推移
- ロ 契約上の条件又は使用目的の変更内容
- ハ 直近合意時点及び価格時点における新規賃料と現行賃料の乖離の程度
- ニ 借地期間満了時の建物等に関する契約内容
- ホ 条件変更承諾料又は譲渡承諾料が支払われるときはこれらの額

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

〔問題 33〕 不動産鑑定評価における「比較考量」に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 取引事例比較法を適用して対象不動産の試算価格を求める場合、まず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するものとする。
- (2) 一時金の運用利回りは、賃貸借等の契約に当たって授受される一時金の性格、賃貸借等の契約内容並びに対象不動産の種類及び性格等の相違に応じて、当該不動産の期待利回り、不動産の取引利回り、長期預金の金利、国債及び公社債利回り、金融機関の貸出金利等を比較考量して決定するものとする。
- (3) 鑑定評価の条件は、その実現性・合法性と、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の範囲等を比較考量して設定するものとする。
- (4) 熟成度の低い宅地見込地を鑑定評価する場合には、比準価格を標準とし、転換前の土地の種別に基づく価格に宅地となる期待性を加味して得た価格を比較考量して決定するものとする。
- (5) 建物及びその敷地の一部を対象とする場合の正常賃料の鑑定評価額は、当該建物及びその敷地の全体と当該部分との関連について総合的に比較考量して求めるものとする。

〔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 証券化対象不動産の鑑定評価は、不動産鑑定評価基準各論第3章の定めるところに従って行わなければならないが、従前に鑑定評価が行われたものを再評価する場合でも同様である。

ロ 「投資信託及び投資法人に関する法律に規定する投資信託に係る不動産取引並びに同法に規定する投資法人が行う不動産取引」の目的である不動産は、証券化対象不動産に該当する。

ハ 証券化対象不動産の鑑定評価における処理計画の策定に当たっての確認は、鑑定評価を行う不動産鑑定士が、鑑定評価の一環として直接行う必要がある。

ニ 証券化対象不動産の鑑定評価に当たっては、対象不動産の保有期間（売却を想定しない場合には分析期間）の純収益のみから収益価格を求める手法であるDCF法を適用しなければならない。

ホ 証券化対象不動産については、依頼目的及び背景が明確であるため、依頼者が証券化対象不動産の証券化に係る利害関係者のいずれであるかの別まで鑑定評価報告書に記載することは求められていない。

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

〔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、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 処理計画の策定に当たっての確認において、依頼者から証券化対象不動産の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。
- ロ 鑑定評価主体の責任の所在が不明確となるため、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ことは認められない。
- ハ 証券化対象不動産には、証券化に関連する不動産取引の目的である不動産のみならず、これから証券化される見込みのある不動産も含まれる。
- ニ 証券化対象不動産の証券化に係る利害関係者には、オリジネーター、アレンジャー、アセットマネジャー、エクイティ投資家は含まれるが、レンダーは含まれない。
- ホ 証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価では、工事の中止や遅延等がやむを得ない事由による場合には、損害を回避する措置は求められない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとニ
- (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おけるエンジニアリング・レポート（以下「ER」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) ERの入手が複数回行われる場合にあっては、各段階ごとの確認及び記録が必要であることに留意しなければならない。
- (2) ERが形式的に項目を満たしていても、記載された内容が鑑定評価に活用する資料として不十分であると認められる場合には、ERに代わるものとして不動産鑑定士が調査を行うなど鑑定評価を適切に行うため対応するものとする。
- (3) ERの内容の適切さや正確さ等を判断するため、できる限り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。
- (4) 鑑定評価報告書には、ERの入手先を記載しなければならないが、入手先として、氏名又は職業のいずれかを記載する。
- (5) 依頼者からERの提出がない場合でも、不動産鑑定士が対応した内容とそれが適切であると判断した理由を鑑定評価報告書に記載し、当該鑑定評価を行うことができる。

〔問題 37〕 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 維持管理費は、建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用を計上する。

ロ 共益費収入は、対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用（電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用を含む）のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入を計上する。

ハ 貸倒れ損失は、原状回復費用や未払い賃料を敷金等により補填できない場合に、貸倒れの発生予測にかかわらず計上することが一般的である。

ニ 駐車場収入は、テナント等に賃貸中の月極駐車場収入のみを計上し、時間貸し駐車場収入は金額が流動的であるため、計上する必要はない。

ホ 公租公課は、土地・建物・償却資産に係る固定資産税、土地・建物に係る都市計画税を計上し、賃借人負担の事業所税は計上する必要はない。

(1) イとロ

(2) イとホ

(3) ロとハ

(4) ハとニ

(5) ニとホ

〔問題 38〕 不動産鑑定評価における一時金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 建物の賃貸借の際に支払われる一時金として、権利金、敷金、礼金、保証金等が挙げられるが、地域や慣行等に応じてその内容や性格は異なる場合があるため、実質賃料を構成するか否かはその名称の如何にかかわらず、個別に判定すべきである。

ロ 定期借地権に係る賃貸借契約等においては、前払地代として一時金が払われることがある。

ハ 純収益の算定に際し、一時金のうち預り金的性格を有する保証金の授受がある場合は、全額を返還準備金として預託することを想定しその運用益を発生時に計上する方法と毎期一定の償却額を計上する方法とがある。

ニ 将来において一時金の授受が見込まれる借地契約の場合、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場合があるため、その金額や授受の確実性等に留意したうえで、底地価格を慎重に判断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いてDCF法を適用する場合、礼金・更新料等の返還を要しない一時金の収入は、一時金の運用益の項目で計上する。

- (1) イとハ
- (2) イとニ
- (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】に基づき、取引事例比較法を適用した場合の比準価格（単価）として正しいものはどれか。

【前提条件】

事例	取引価格 (単価)	事情補正	時点修正 (※1)	地域要因 に係る評 点 (※2)	個別的要 因に係る 評点 (※3)
A	450,000 円/m <sup>2</sup>	100 (正常)	105 (上昇)	100	105 (優る)
B	480,000 円/m <sup>2</sup>	120 (買い進み)	100 (変動なし)	80 (劣る)	100
C	360,000 円/m <sup>2</sup>	100 (正常)	110 (上昇)	90 (劣る)	100

(※1) 時点修正は、各事例の取引時点から価格時点までの変動を示したものである。

(※2) 地域要因に係る評点は、近隣地域の評点を 100 とし、他の地域は近隣地域と比較してそれぞれの評点を付したものである。

(※3) 個別的要因に係る評点は、各事例が存するそれぞれの地域において標準的と認められる画地の評点を 100 とし、これと各事例とを比較し、それぞれの評点を付したものである。

【指示事項】

- ① 対象地の個別的要因の評点は 100（近隣地域において標準的）とする。
- ② 手法の適用においては、A、B、Cすべての取引事例を採用する。
- ③ 各事例の規範性の程度は同等とし、各事例の査定価格の平均値を採用して比準価格（単価）を求める。
- ④ 計算途中では端数処理は行わず、最終試算結果である比準価格（単価）に千円未満の端数が生じた場合は、千円未満を四捨五入する。

- (1) 375,000 円/m<sup>2</sup>
- (2) 424,000 円/m<sup>2</sup>
- (3) 463,000 円/m<sup>2</sup>
- (4) 479,000 円/m<sup>2</sup>
- (5) 537,000 円/m<sup>2</sup>

〔問題 40〕 下記の【前提条件】及び【数値】に従って、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。（収益価格の最終数値について、百万円未満の端数が発生した場合は、百万円未満を四捨五入した金額とすること。）

【前提条件】

用途：賃貸事務所ビル

賃貸面積：2,000 m<sup>2</sup>

建物の再調達原価：400,000,000 円

【数値】

- ・ 満室想定 of 年額賃料収入：30,000,000 円（共益費含む）
- ・ 空室率 10%として、満室想定 of 年額賃料収入から空室等損失を控除
- ・ 敷金、礼金等の一時金：なし
- ・ プロパティマネジメントフィー（PM費）  
：満室想定 of 賃料収入から空室等損失を控除した額の年 3%
- ・ 維持管理費・水道光熱費・修繕費・公租公課その他の諸経費  
：年額 3,190,000 円（PM費、資本的支出を除いた額）
- ・ 資本的支出：建物の再調達原価の年 0.5%
- ・ 還元利回り：10%（償却前純収益に対応）

- (1) 209,000,000 円
- (2) 210,000,000 円
- (3) 230,000,000 円
- (4) 239,000,000 円
- (5) 259,000,000 円

