

令和 7 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記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 不動産は、その土地の持つ諸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、これらの諸条件の変化に伴って、土地そのものだけではなく、それを基盤とする不動産の利用形態並びにその社会的及び経済的な有用性は変化する。
- (2) 一般に、交換の対価としての不動産の経済価値は価格として表示されるが、市場性を有しない不動産についても、その利用現況等を前提とした価格を求める場合がある。
- (3) 不動産の価格は、その不動産に関する所有権、賃借権等の権利の対価又は経済的利益の対価であり、また、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、相互関係なくその価格が形成され得る。
- (4) 不動産の属する地域は固定的なものではなくて、常に変化の過程にあるものであるから、不動産の利用形態が最適なものであるかどうか、仮に現在最適なものであっても、時の経過に伴ってこれを持続できるかどうか、これらは常に検討されなければならない。
- (5) 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り、しかもそれは個別的な事情に左右されがちなものであって、このような取引価格等から不動産の適正な価格を見出すためには、不動産鑑定士による鑑定評価活動が必要となる。

〔問題 2〕 不動産鑑定士が行う判断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 対象不動産について求める価格又は賃料の種類は、依頼目的に応じて依頼者が判断するものであり、不動産鑑定士が行う判断ではない。
- ロ 依頼者から提供された資料について、その一部のみを採用したが、その他の関連諸資料の収集整理が適切であり、これらの諸資料の分析解釈の練達の程度が高い場合、対象不動産の経済価値に関する最終判断に到達しうる。
- ハ 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が存するときは、調査範囲等条件を設定できる場合がある。
- ニ 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のであるから、不動産鑑定士は、不断の勉強と研鑽とによってこれを体得しなければならない。
- ホ 不動産鑑定評価基準に記載されている「不動産の価格に関する諸原則」は、不動産の経済価値に関する適切な最終判断に到達するために活用すべきものであるが、それぞれは相互に関連しないものである。

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

〔問題 3〕 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地域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 宅地地域は、住宅地域、商業地域、工業地域等に細分される。

ロ 住宅地域、商業地域、工業地域等については、その規模、構成の内容、機能等に応じた細分化が考えられる。

ハ 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、物理的、社会的、経済的及び法令的観点からみて合理的と判断される地域をいう。

ニ 住宅地域の細分化された分類には、在来の農家住宅等を主とする集落地域及び市街地的形態を形成するに至らない住宅地域も考えられる。

ホ 商業地域のうち、準高度商業地域は、主として行政機関、企業、金融機関等の事務所が高度に集積している地域をいう。

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

〔問題 4〕 次のイからホまでの記述のうち、不動産鑑定評価基準上、主なものとして例示される土地の個別的要因として、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 「接面街路の系統及び連続性」については、商業地においては主な個別的要因として例示されているが、住宅地においては主な個別的要因として例示されていない。

ロ 「地勢、地質、地盤等」については、住宅地、商業地、工業地のそれぞれにおいて主な個別的要因として例示されている。

ハ 工業地においては、住宅地及び商業地と同様、「情報通信基盤の利用の難易」が主な個別的要因として例示されているが、住宅地及び商業地と異なり、「隣接不動産等周囲の状態」については、主な個別的要因として例示されていない。

ニ 「日照、通風及び乾湿」については、住宅地、商業地のそれぞれにおいて主な個別的要因として例示されている。

ホ 交通接近性に関しては、住宅地においては「交通施設との距離」、商業地においては「主要交通機関との接近性」、工業地においては「従業員の通勤等のための主要交通機関との接近性」と、それぞれ異なる表現で主な個別的要因として例示されている。

- (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 5〕 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、埋蔵文化財の有無及びその状態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 埋蔵文化財の有無及びその状態に関し、特に留意する必要がある事項として、「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るか否か」、「埋蔵文化財の記録作成のための発掘調査、試掘調査等の措置が指示されているか否か」が記載されている。
- ロ 埋蔵文化財の有無及びその状態に関し、特に留意する必要がある事項として、「埋蔵文化財が現に存することが既に判明しているか否か」は記載されているが、「過去に完了している発掘調査等の履歴及び措置の状況」は、価格に影響を及ぼさないことから、記載されていない。
- ハ 工業地の個別的要因の主なものとして、「埋蔵文化財の有無及びその状態」は記載されていない。
- ニ 「埋蔵文化財の有無及びその状態」は、不動産鑑定士の通常の調査の範囲で判断する必要があるため、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として記載されていない。
- ホ 埋蔵文化財の有無及びその状態に関し、特に留意する必要がある事項として、「重要な遺跡が発見され、保護のための調査が行われる場合には、土木工事等の停止又は禁止の期間、設計変更の可否等」が記載されている。

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

〔問題 6〕 「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 不動産の価格に関する諸原則は、一般の経済法則とは性質を異にし、鑑定評価独自の立場から表現したものである。

ロ 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のであるが、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。

ハ 不動産の価格は、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が、不動産は固有の特性を有することから、他の財の価格とは相互に関連しない。

ニ 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。

ホ 不動産の最有効使用を判定するためには、その構成要素の組合せが均衡を得ているかどうかを分析する必要があるが、価格形成要因の相互因果関係の組合せの流れである変動の過程については、分析を要しない。

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

〔問題 7〕 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 不動産鑑定評価基準によれば、過去時点及び将来時点の鑑定評価は限定的に認められているが、現在を起点として前後1年間の範囲とされている。
- ロ 取引事例に係る取引の時点が価格時点と異なることにより、その間に価格水準の変動があると認められるときは、当該事例の価格を価格時点の価格に修正しなければならない。
- ハ 価格時点は、実地調査を行った年月日を基準として現在時点、過去時点及び将来時点に分けられる。
- ニ 未竣工建物等鑑定評価は、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ものであり、将来時点の鑑定評価となる。
- 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、賃料増減請求に係る賃料改定の基準日が価格時点となる。

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

〔問題 8〕 次のイからホまでの記述のうち、価格の種類が「正常価格」となる可能性がある鑑定評価の例示として、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 借地権設定者が借地権の併合を目的とする売買に関連する場合
- ロ 個人が自己資金のみで購入することを前提にマンション1戸の経済価値を求める場合
- ハ 市場性を有する不動産について、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概念の下において新たな賃貸借の契約において成立するであろう用益の対価を求める場合
- ニ 特定の当事者間における不動産の売買に関連する場合
- ホ 対象不動産の取得に際し必要となる情報が、価格時点以降に初めて市場に公開される状況を想定する場合

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

〔問題 9〕 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) 「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」の要件の1つに、売り急ぎ、買い進み等をもたらす特別な動機のないことが挙げられているため、売買希望価格は正常価格を求める鑑定評価の参考とはならない。
- (2) 不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割を前提とする鑑定評価においては、価格の種類が限定価格となる場合があるが、併合と分割の両方を同時に行うことを前提とする鑑定評価を行うことはできない。
- (3) 不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間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は、特定賃料である。
- (4) 対象確定条件の設定に当たっては、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の確認が必要となるが、実現性及び合法性の観点まで求められることはない。
- (5) 投資法人等が投資対象資産を譲渡する場合の鑑定評価で求める価格は、特定価格とはならない。

〔問題 10〕 近隣地域の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) 対象不動産の存する近隣地域の明確化及びその近隣地域の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、対象不動産に係る市場の特性を踏まえて地域要因をくり返し調査分析しなければならない。
- (2) 近隣地域の地域分析に当たっては、日常から広域的な地域に係る要因資料の収集、分析に努めなければならない。
- (3) 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。
- (4) 近隣地域の範囲の判定に当たっては、基本的な土地利用形態や土地利用上の利便性等に影響を及ぼす事項に留意すべきであり、例えば、川幅の広い河川等は地域の一体性を分断する場合がある。
- (5) 地域分析に当たって特に重要な地域は、用途的観点から区分される地域、すなわち近隣地域と、近隣地域と相関関係にあるより広域的な地域、すなわち同一需給圏である。

〔問題 11〕 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 同一需給圏内の類似地域は、近隣地域に隣接する地域のうち、地域要因の類似性に基づいて、代替、競争関係が成立する地域である。
- ロ 地域の名声、品位等による選好性の強さは、住宅地の同一需給圏の地域的範囲に特に影響を与える場合がある。
- ハ 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。
- ニ 工業地のうち、大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的範囲に一致する傾向がある。
- ホ 建物及びその敷地の同一需給圏は、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。

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

〔問題 12〕 地域分析における対象不動産に係る市場の特性の把握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 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の属性及び行動並びに同一需給圏における市場の需給動向を的確に把握する必要がある。
- ロ 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供給者の存する地域的な範囲に留意すべきである。
- ハ 居住用不動産の評価に当たり、主たる需要者層が通勤・通学の利便性や居住環境に着目して不動産の選別や取引に関する意思決定を行うと把握された場合、収益性を重視して価格が形成され则认为られる。
- ニ 同一需給圏における市場の需給動向の把握に当たっては、同一需給圏内に存し、用途、規模、品等々が対象不動産と類似する不動産に係る需給の推移及び動向に留意すべきである。
- ホ 市場の特性の把握に当たっては、平素から公的機関、金融機関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を幅広く収集し、分析する必要があるが、販売中の不動産については、売主の思惑が強く働くとともに、不確定な要素も多いことから、不動産業者への聴聞の必要はない。

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

〔問題 13〕 個別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 個別分析とは、対象不動産の個別的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。
- ロ 建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たっては、現実の建物の用途等が更地としての最有効使用と異なる場合には、建物の取壊し又は用途変更等を行うことを最有効使用と判定する。
- ハ 最有効使用は、価格時点において効用を十分に発揮している使用方法であり、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。
- ニ 最有効使用の観点から現実の建物の取壊しや用途変更等を想定する場合、建物の取壊し、用途変更等を行った後における対象不動産の競争力の程度等を踏まえた収益の変動予測の不確実性及び取壊し、用途変更に要する期間中の逸失利益の程度に留意すべきである。
- ホ 建物及びその敷地の最有効使用が建物を取り壊すことと判定された場合、他の専門家による建物の解体費に係る見積書を活用することにより、建物についての個別的要因の分析を省略できる。

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

〔問題 14〕 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 取引事例は、不動産の利用目的、不動産に関する価値観の多様性、取引の動機による売主及び買主の取引事情等により各々の取引について考慮されるべき視点が異なってくるため、取引事例に係る取引事情を始め取引当事者の属性及び取引価格の水準の変動の推移を慎重に分析しなければならない。
- ロ 対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合等には、同一需給圏内の代替競争不動産に係るもののうちから選択する。
- ハ 事情補正のうち、過大な造成費を見込んで素地（造成前土地）の取引が行われたときは、事情補正に当たり、当該素地の取引価格を減額する。
- ニ 時点修正率は原則として地価公示、都道府県地価調査等の資料を活用するとともに、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の動向等に関する諸資料を参考として求める。
- ホ 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それぞれ行う。

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

〔問題 15〕 DCF法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。
- (2) 建物等の純収益の算定においては、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割引率において考慮される。
- (3) 一時金のうち預り金的性格を有する保証金等については、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、全額を受渡時の収入又は支出として計上する方法とがある。
- (4) 大規模修繕費等の費用については、当該費用を毎期の積み立てとして計上する方法と、実際に支出される時期に計上する方法がある。
- (5) 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り、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。

〔問題 16〕 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 賃貸以外の事業の用に供する不動産の総収益は、一般に売上高とする。ただし、賃貸以外の事業の用に供する不動産であっても、売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額、又は、賃貸に供することを想定することができる場合における支払賃料等をもって総収益とすることができる。
- ロ 事業用不動産に係る事業の運営形態については、その所有者の直営による場合、外部に運営が委託される場合、当該事業用不動産が賃貸される場合等多様であり、こうした運営形態の違いにより、純収益の把握の仕方や、当該純収益の実現性の程度が異なる場合がある。
- ハ 事業用不動産に係る収益性の分析に当たっては、事業経営に影響を及ぼす社会経済情勢、当該不動産の存する地域において代替、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について価格時点までの動向を重視して行うことが重要である。
- ニ 事業用不動産については、その利用方法において個別性が高いため、収益性の分析に当たっては、依頼者等から提出された事業実績や事業計画等のみによって分析を行う。
- ホ 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が、賃貸借契約において当該超過収益の一部が不動産の所有者に安定的に帰属することについて合意がある場合には、当該超過収益の一部が当該事業用不動産に帰属する場合がある。

- (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 17〕 賃貸用の物流施設の価格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 収益還元法の適用において、賃借人に一括して賃貸する場合には、プロパティマネジメントフィーやテナント募集費用は考慮する必要はない。
- ロ 物流施設の個別的要因として、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。
- ハ 物流施設は、その収益性が物流事業（賃貸用不動産にあつては賃借人による事業）の経営の動向に強く影響を受けるものとされ、不動産鑑定評価基準運用上の留意事項において「事業用不動産」として例示されている。
- ニ 近隣地域の外かつ同一需給圏内の類似地域の外に存する物流施設であっても、同一需給圏内に存し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場合がある。
- ホ 建物内に賃借人の費用負担で新たな設備を導入した場合、当該費用を建物の再調達原価に加算する。

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

〔問題 18〕 賃料を求める場合の基礎価格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 基礎価格は、積算賃料を求めるための基礎となる価格であるため、積算法以外の手法で用いられることはない。
- ロ 積算法における建物及びその敷地の基礎価格とは、最有効使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 宅地の限定賃料の基礎価格は、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である。
- ニ 基礎価格は、原価法及び取引事例比較法により求めるものとするが、期待利回りを的確に把握できる場合は、収益還元法による価格も関連づけて求めるものとする。
- 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、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、基礎価格の判定に当たっては、これに留意すべきである。

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

〔問題 19〕 一棟の賃貸オフィスビルの一部（区分所有建物及びその敷地）の継続賃料（家賃）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 新規賃料を求める際の賃貸事例比較法と継続賃料を求める際の賃貸事例比較法の適用において、一般に同一の賃貸事例を両方に採用することはない。
- ロ 継続賃料の試算過程においては、管理費及び修繕積立金の額に留意すべきである。
- ハ 契約に当たって預り金的性格を有する敷金が授受されている場合、当該敷金は償却額が生じないため、実質賃料と支払賃料は同額となる。
- ニ 利回り法による試算賃料は、直近合意時点における純賃料の額に価格時点における必要諸経費等を加算して求める。
- ホ 継続賃料を求める際の必要諸経費等の査定において、対象不動産が入居中の場合には、空室等による損失相当額は計上する必要はない。

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

〔問題 20〕 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等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 当該不動産鑑定業者の前事業年度において、当該依頼者からの出資が当該不動産鑑定業者の資本の過半を占める場合は、明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定業者との間の特別の取引関係に該当する。
- ロ 当該不動産鑑定業者の前事業年度において、当該依頼者と当該不動産鑑定業者の取引額が当該不動産鑑定業者の鑑定評価等業務における受注額の半分に相当する額を超える場合は、明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定業者との間の特別の取引関係に該当する。
- ハ 当該不動産鑑定業者の前事業年度において、当該不動産鑑定業者の売上げ（鑑定評価等業務に係る売上げ以外のものを含む。）において当該依頼者からの売上げが過半を占める場合は、明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定業者との間の特別の取引関係に該当する。
- ニ 依頼者と関与不動産鑑定業者との間に特別の人的関係がある場合は、両者の間には特別の取引関係があるものとされる。
- 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ついて、明らかにすべき特別の関係及びその内容は、すべて定義づけがなされて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ことから、それ以外の関係を明らかにする必要性は生じない。

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

〔問題 21〕 鑑定評価における土壌汚染の取扱い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 土壌汚染が存することが判明している場合、汚染の分布状況、汚染の除去等の措置に要する費用等を他の専門家が行った調査結果等を活用して把握し、鑑定評価を行うことが原則である。
- ロ 不動産鑑定士の調査分析能力の範囲内で、客観的な推定ができると認められるときは、土壌汚染が存することによる価格形成上の影響の程度を推定して鑑定評価を行うことができる。
- ハ 汚染の除去の措置が行われた場合、心理的嫌悪感等は解消されるので、土壌汚染が存したことによる価格形成への影響を考慮して鑑定評価を行う必要はない。
- ニ 不動産鑑定士の通常の調査において土壌汚染の存否の端緒すら確認できない場合において、土壌汚染が対象不動産の価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるときには、価格形成要因から除外して鑑定評価を行うことができる。
- ホ 依頼目的や依頼者の事情による制約がある場合には、依頼者の同意を得ずに、汚染の除去等の措置がなされるものとする想定上の条件を設定して鑑定評価を行うことができる。

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

〔問題 22〕 各試算価格又は試算賃料の再吟味に関する次の記述のうち、特に留意すべき事項として誤っているものはどれか。

- (1) 資料の選択、検討及び活用の適否
- (2) 一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否
- (3) 各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性
- (4) 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
- (5) 各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断の適否

〔問題 23〕 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ある。
- (2) 鑑定評価報告書は、依頼者のみならず第三者に対しても影響を及ぼすものであるから、その作成に当たっては、誤解の生ずる余地を与えないよう留意するとともに、特に鑑定評価額の決定の理由については、十分に説明し得るものとするように努めなければならない。
- (3) 实地調査、聴聞、公的資料の確認等により確認した事項については、後日疑義が生じることのないように、当該事項とともに確認方法及び確認資料について記載する。
- (4) 实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、鑑定評価報告書に記載した価格又は賃料の種類について、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べきと判断した理由を記載しなければならない。特に、特殊価格を求めた場合には法令等による社会的要請の根拠を明らかにしなければならない。

〔問題 24〕 鑑定評価報告書に記載する鑑定評価額の決定の理由の要旨に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 対象不動産に関し、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、当事者の同意を得て、当該事項に関する取扱いについて記載しなければならない。
- (2) 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おいて土地の正常価格を求めた場合には、公示価格との規準に関する事項を記載しなければならない。
- (3) 建物及びその敷地に係る鑑定評価の場合は、建物及びその敷地の最有効使用のほか、その敷地の更地としての最有効使用についても、その判定の理由を記載しなければならない。
- (4) 不動産鑑定評価基準に定められた鑑定評価の手法の適用ができない場合には、対象不動産の市場の特性に係る分析結果等に照らし、その合理的な理由を記載しなければならない。
- (5) 鑑定評価手法の適用により求められた試算価格又は試算賃料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 25〕 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、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 借地権及び底地の鑑定評価に当たっては、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いことを考慮すべきである。
- ロ 借地権及び底地の鑑定評価に当たっては、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建物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ことを考慮すべきである。
- ハ 借地権及び底地の鑑定評価に当たっては、借地権取引の態様として、借地権の譲渡に当たって名義書替料を一般に譲受人又は譲渡人のいずれが負担する地域であるかを考慮すべきである。
- ニ 借地権者に帰属する経済的利益とは、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並びに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すべての経済的利益をいう。
- ホ 底地の鑑定評価に当たって、将来において一時金の授受が見込まれる場合は、当該一時金の経済的利益は借地権設定者に帰属する経済的利益を構成しないことに留意すべきである。

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

〔問題 26〕 次の記述は、区分地上権に関する鑑定評価について、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。

区分地上権の価格は、一般に区分地上権の設定に係る土地（以下「区分地上権設定地」という。）の経済価値を基礎として、権利の設定範囲における権利利益の内容により定まり、区分地上権設定地全体の経済価値のうち、（ イ ）の分割による当該権利の設定部分の経済価値及び設定部分の効用を保持するため、他の空間部分の利用を制限することに相応する経済価値を貨幣額で表示したものである。

この場合の区分地上権の鑑定評価額は、（ ロ ）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。

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、（ ハ ）等により、その経済価値が特定される。

- | | | |
|-----------------|--------|-----------|
| (1) イ 平面的・立体的空間 | ロ 取引事例 | ハ 権利の設定期間 |
| (2) イ 平面的・立体的空間 | ロ 設定事例 | ハ 権利の設定期間 |
| (3) イ 平面的・立体的空間 | ロ 設定事例 | ハ 耐用年数 |
| (4) イ 時間的・空間的範囲 | ロ 取引事例 | ハ 権利の設定期間 |
| (5) イ 時価的・空間的範囲 | ロ 設定事例 | ハ 耐用年数 |

〔問題 27〕 宅地見込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 宅地見込地の鑑定評価に当たっては、付近における公共施設及び公益的施設の整備の動向を勘案するものとする。
- ロ 宅地見込地の鑑定評価に当たっては、造成の難易及びその必要の程度を勘案するものとする。
- ハ 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、転換後の土地の種別に基づく価格を当該宅地見込地の熟成度に応じて適切に修正して得た価格を比較考量して決定するものとする。
- ニ 林地地域から住宅地域へと転換しつつある地域のうちにある土地の地域分析に当たって、転換の程度が低い場合においては、一般に「都心との距離及び交通施設の状態」よりも「林道等の整備の状態」を重視すべきである。
- ホ 農地地域から宅地地域へと転換しつつある地域のうちにある土地の鑑定評価に当たっては、主として農地としての有効利用度を勘案するものとする。

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

〔問題 28〕 借地権付建物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) 借地権の態様が定期借地権である場合、契約期間の満了に伴う更新がなく、借地契約が必ず終了するため、収益還元法を適用するに当たっては、収益期間が有期であることを前提とした有期還元法等を適用することが適切である。
- (2) 借地権の態様が定期借地権である場合、契約期間の満了に伴う更新がなく、借地契約が必ず終了するため、一般に借地契約の残存期間が短くなるに従い、借地権付建物の経済価値は低下すると考えられる。
- (3) 将来の売却を想定してDCF法を適用するに当たって、売却に当たり譲渡承諾料、名義書換料等の一時金の授受が見込まれる場合には、当該一時金の額が借地権付建物の経済価値を高める要因になると考えられる。
- (4) 原価法を適用するに当たって、建物の開発期間中においても地代を支払う場合には、発注者が直接負担すべき通常の付帯費用として当該期間中の地代相当額を適切に考慮する。
- (5) 収益還元法を適用するに当たって、総費用の査定においては、土地の公租公課（固定資産税、都市計画税）ではなく支払地代を計上すべきである。

〔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、正しい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が、この場合においては、借地権設定契約に当たって授受された一時金のうち、預り金的性格を有する一時金の額を考慮する必要はない。
- ロ 区分所有建物及びその敷地の確認に当たっては、管理規約を確認する必要があるが、個人情報保護の観点から区分所有者の管理費等の滞納の有無は確認する必要はない。
- ハ 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が、当該増分価値を考慮して鑑定評価を行う場合、求める価格の種類は限定価格である。
- ニ 貸家及びその敷地は、建物所有者とその敷地の所有者が同一人であるから、貸家及びその敷地の鑑定評価に当たっては、借地権の取引慣行及び底地の取引利回りを勘案する必要はない。
- ホ 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鑑定評価額は、当該敷地の最有効使用に基づく価格よりも必ず低くなる。

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

〔問題 30〕 「建物及びその敷地」並びに「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 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。

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は、建物が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。この場合においては、複合不動産価格から更地価格を控除して求めた価格を標準として鑑定評価額を決定するものとする。

ハ 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、文化財の指定を受けた建造物又は宗教建築物等について、その保存等に主眼をおいて行うものである。この場合における建物の鑑定評価額は、一般に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）を再調達原価として得た積算価格を標準として決定するものとする。

ニ 借家権の取引慣行がある場合における借家権の鑑定評価額は、当事者間の個別的事情を考慮して求めた比準価格を標準とし、自用の建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除し、所要の調整を行って得た価格を比較考量して決定するものとする。

ホ 借家権の価格といわれているものには、賃貸人から建物の明渡しの要求を受け、借家人が不随意の立退きに伴い事実上喪失することとなる経済的利益等、賃貸人との関係において個別的な形をとって具体的に現れるものがある。

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

〔問題 31〕 自用の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 取引事例の類型が自用の建物及びその敷地の場合、当該事例の取引価格をもとに敷地に帰属する額を配分する方法には、主として割合法と控除法がある。
- ロ 建物の再調達原価を求めるに当たって、築年数が古く、実際の建設工事費等の明細が不明であったため、間接法のみを適用した。
- ハ 再調達原価について減価修正を行うに当たっては、物理的要因及び機能的要因に照らした市場競争力の程度並びに経済的要因に照らした劣化の程度を考慮して経済的残存耐用年数を判定した。
- ニ 取引事例比較法の適用において、取引価格に立退料が含まれて取引が行われた事例を採用することはできない。
- ホ 現実の建物の用途等を継続する場合の経済価値と、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を適切に勘案した経済価値とを比較考量して、建物を取り壊すことが最有効使用と判定した。

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

〔問題 32〕 宅地の新規賃料の鑑定評価に関する次の記述のうち、不動産鑑定評価基準及び同運用上の留意事項に照らし、誤っているものはどれか。

- (1) 賃貸借等の契約を確認したところ、賃貸人の事情によって使用方法が制約され最有効使用の状態を確保できていないため、最有効使用が制約されている程度に応じた経済価値の減分を考慮して積算賃料の基礎価格を求めた。
- (2) 地価水準の変動は基礎価格に反映されるため、期待利回りの判定に当たっては、地価水準の変動を考慮する必要はない。
- (3) 配分法に準ずる方法に基づく比準賃料を求めるに当たっては、敷地の最有効使用の程度及び契約内容に留意して類似する事例を選択した。
- (4) 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た。
- (5) 試算賃料として、積算賃料、配分法に準ずる方法に基づく比準賃料及び賃貸事業分析法による宅地の試算賃料を求めることができたため、宅地の正常賃料の鑑定評価額を、試算できた積算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、賃貸事業分析法で得た宅地の試算賃料も比較考量して決定した。

〔問題 33〕 宅地の継続賃料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) 継続賃料固有の価格形成要因は、直近合意時点から価格時点までの期間における要因が中心となるが、主なものの例示として土地価格の推移、公租公課の推移、契約の内容及びそれに関する経緯などが挙げられる。
- (2) 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。
- (3) 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において総合的に勘案する事項として、賃料に占める純賃料の推移、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、賃料改定の経緯などが挙げられる。
- (4) 賃料の改定が契約期間の満了に伴う更新を契機とする場合において、更新料が支払われるときは、この額を総合的に勘案する。
- (5) 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総合的に勘案する事項として、当該地域の賃貸借等の契約慣行、賃貸借等の態様、契約上の条件又は使用目的の変更内容などが挙げられる。

〔問題 34〕 次の記述のうち、不動産鑑定評価基準各論第3章の適用対象となる鑑定評価として誤っているものはどれか。

- (1) 現在、建物は竣工していないが、証券化を予定し、かつ一定の条件を充足している未竣工賃貸オフィスビルの取得を目的とした特定価格を求める鑑定評価
- (2) 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であって、賃貸マンションの建築を予定しているが、現状は更地である不動産の取得を目的とした特定価格を求める鑑定評価
- (3) 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であって、賃貸マンション（信託受益権に係るもの）の取得を目的とした特定価格を求める鑑定評価
- (4) 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行う不動産取引であって、一棟の賃貸オフィスビルの一部（区分所有建物及びその敷地）について、既に保有している対象不動産以外の部分との併合を目的として限定価格を求める鑑定評価
- (5) 現在、証券化対象不動産として運用されている賃貸オフィスビルの一部のテナント区画を対象とした正常賃料を求める鑑定評価

〔問題 35〕 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「E R」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 対象不動産が証券化対象不動産以外の不動産の鑑定評価においては、E Rは活用しない。
- (2) 鑑定評価を行うに際して、複数のE Rを入手した場合には、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、価格時点に最も近い時点のE Rのみを活用すれば足りる。
- (3) 鑑定評価報告書を作成するまでに、依頼者に対し、E Rの主な項目及びその入手時期、E Rを作成した者からの説明の有無等を確認する必要がある。
- (4) 鑑定評価報告書には、E Rの調査が行われた日及び作成された日を記載しなければならないが、入手した日までは記載する必要はない。
- (5) 建物を取り壊す予定の証券化対象不動産の鑑定評価においても、依頼者に対し、当該鑑定評価に際し必要なE Rの提出を求める。

〔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。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) 証券化対象不動産の鑑定評価は、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。この場合において、鑑定評価報告書にその旨を記載しなければならない。
- (2) 証券化対象不動産の鑑定評価書については、依頼者及び証券化対象不動産に係る利害関係者その他の者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。
- (3) 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は、投資用不動産の鑑定評価を行う場合は、各論第3章の定めるところに従って鑑定評価を行わなければならない。
- (4) 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。
- (5) 各論第3章には、依頼者の証券化関係者との関係について記載する旨が定められているが、不動産鑑定士の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無及び内容についても、鑑定評価報告書に記載する必要があることに留意しなければならない。

〔問題 37〕 不動産鑑定評価基準各論第3章に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 処理計画の策定に当たっては、対象不動産の内覧の実施の有無を含めた実地調査の範囲を依頼者に確認する必要がある。
- (2) 処理計画の策定に当たって、依頼者に対し必要な事項を確認した場合には、それぞれ次の事項に関する記録を作成しなければならない。
- ・ 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
 - ・ 確認の内容及び当該内容の処理計画への反映状況
 - ・ 確認の内容の変更により鑑定評価の作業、内容等の変更をする場合にあっては、その内容
- (3) 証券化対象不動産の収益価格を求めるために必要とされるDCF法の運営収益の項目として、下記の項目はいずれも該当する。
- ・ 貸室賃料収入
 - ・ 共益費収入
 - ・ 水道光熱費収入
 - ・ 駐車場収入
 - ・ その他収入
 - ・ 一時金の運用益
 - ・ 空室等損失
 - ・ 貸倒れ損失
- (4) 証券化対象不動産の収益価格を求めるために必要とされるDCF法の運営費用の項目として、下記の項目はいずれも該当する。
- ・ 維持管理費
 - ・ 水道光熱費
 - ・ 修繕費
 - ・ プロパティマネジメントフィー
 - ・ テナント募集費用等
 - ・ 公租公課
 - ・ 損害保険料
 - ・ その他費用
- (5) 実地調査に関し、鑑定評価報告書に記載しなければならない事項として、下記の項目はいずれも該当する。
- ・ 実地調査を行った年月日
 - ・ 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名
 - ・ 立会人及び対象不動産の管理者の氏名及び職業
 - ・ 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

〔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、正しいものはどれか。

- (1) 処理計画の策定に当たって、依頼者に対し必要な確認を行った場合には、確認事項に関する記録を作成し、鑑定評価書に添付しなければならない。
- (2) 不動産鑑定士が、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証券化等が円滑に行なわれるよう配慮しつつ、鑑定評価に係る資料及び手順等を依頼者に説明し、理解を深め、かつ、協力を得るものとする。
- (3) DCF法の適用に当たっては、収益費用項目を依頼者に提示した上で必要な資料を入手する。入手した資料の収益費用項目が提示した収益費用項目と異なる場合には、恣意性を排除するため、依頼者の定める収益費用項目を採用する。
- (4) 同一の証券化対象不動産の再評価を行う場合には、一定の要件を満たせば内覧の一部の実施を省略することができるが、内覧の全部の実施を省略することはできない。
- (5) 証券化対象不動産が底地で、かつ、収益費用項目のいずれにも変動がないと予測できる場合には、DCF法の適用を省略することができる。

【問題 39】 下記の【前提条件】及び【数値】に従って、区分所有建物及びその敷地の積算価格を求める場合の計算結果として正しいものはどれか。なお、一棟の建物及びその敷地の積算価格から区分所有建物及びその敷地の積算価格を求めるための配分率は、階層別効用比率に位置別効用比率を乗じて求めること。また、計算の過程で小数点以下が生じた場合は、小数点以下第4位を四捨五入する。積算価格は上4桁目を四捨五入して表示する。

【前提条件】

- ・ 対象不動産は、市街地に立地する3階建鉄筋コンクリート造建物の一室（区分所有建物及びその敷地）である。
- ・ 対象不動産が存する一棟の建物は全戸が住宅用途である。
- ・ 一部の区分所有者のみに属する共用部分はない。
- ・ 対象不動産について特筆すべき個別的要因はない。
- ・ 対象不動産は201号室である。

【数値】

一棟の建物及びその敷地の積算価格：310,000,000円

階層	用途	専有面積	階層別効用比（※1）
1階	住宅	105 m ²	100
2階	住宅	160 m ²	105
3階	住宅	180 m ²	105

位置	用途	専有面積	位置別効用比（※2）
201号室	住宅	55 m ²	110
202号室	住宅	55 m ²	100
203号室	住宅	50 m ²	110

（※1）階層別効用比とは、一棟の建物の基準階（鑑定主体が判定した基準となる階層）の専有部分の単位面積当たりの効用に対する各階層の専有部分の単位面積当たりの効用の比をいう。階層別効用比率とは、階層別効用比に各階層の専有面積を乗じて得た階層別効用積数の、一棟の建物及びその敷地全体の階層別効用積数の合計値に対する割合をいう。

（※2）位置別効用比とは、同一階層内において基準となる専有部分の単位面積当たりの効用に対する他の各専有部分の単位面積当たりの効用の比をいう。位置別効用比率とは、位置別効用比に各戸別の専有面積を乗じて得た位置別効用積数の同一階層全体の位置別効用積数の合計値に対する割合をいう。

- (1) 36,300,000円
- (2) 38,400,000円
- (3) 38,800,000円
- (4) 39,700,000円
- (5) 40,000,000円

〔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利回り法による試算賃料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。
- ・ 一時金の授受はない。
- ・ 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とする。
- ・ 直近合意時点及び価格時点の基礎価格は、最有効使用が可能なので、各時点の更地価格とする。

【数値】

項目 \ 時点	直近合意時点	価格時点
賃貸借契約の種類	普通借地権（定期借地権ではない）	
更地価格	80,000,000 円	100,000,000 円
年額支払賃料	1,000,000 円	—
公租公課（年額）	200,000 円	330,000 円
支払条件	毎年末日一括払い	

- (1) 1,000,000 円
- (2) 1,250,000 円
- (3) 1,330,000 円
- (4) 1,580,000 円
- (5) 1,830,000 円

