

令和 8 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 33 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、持ち帰っても構いません。

〔問題 1〕 「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」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、通常、土地とその定着物をいう。
- (2) 土地は他の一般の諸財と異なって、地理的位置の固定性、不変性、永続性等を有しており、その利用形態並びにその社会的及び経済的な有用性は、固定的であって硬直的である。
- (3) 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、その地域の構成分子としてその地域との間に、依存、補完等の関係に及びその地域内の他の構成分子である不動産との間に協働、代替、競争等の関係にたち、これらの関係を通じてその社会的及び経済的な有用性を発揮するものである。
- (4) 不動産が属する地域は、他の地域と区別されるべき特性をそれぞれ有するとともに、他の地域との間の相互関係を通じて、その社会的及び経済的位置を占めるものである。
- (5) 不動産鑑定士は、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、不断の勉強と研鑽とによってこれを体得し、鑑定評価の進歩改善に努力しなければならない。

〔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記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 不動産の現実の取引価格等から不動産の適正な価格を見出すことは、一般の人と同様に不動産鑑定士にとっても非常に困難である。
- (2) 不動産の鑑定評価は、その対象である不動産の経済価値を判定し、これを貨幣額をもって表示することである。したがって、不動産を特定せず、ある地域の相場としての賃料水準を求める行為は、不動産の鑑定評価に該当しない。
- (3) 土地は、土地基本法に定める土地についての基本理念に即して利用及び取引が行われるべきであり、特に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。投機的取引と認められる事例を採用する場合には、取引の事情を正常なものに補正する必要がある。
- (4) 不動産鑑定士は、良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行う必要があり、市場参加者としての注意を払うことにより、専門職業家としての責務を果たし、社会一般の信頼と期待に報いることができる。
- (5) 不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を担当するものとして、十分に能力のある専門家としての地位を付与されているものであるから、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についても積極的に引き受けるべきである。

〔問題 3〕 不動産の種別に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 宅地移行地とは、宅地地域以外の地域から宅地地域へと移行しつつある地域のうちにある土地をいう。
- (2) 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、動向が移行地の変化の動向予測に当たって有効な資料となる。
- (3) 住宅地域は、専ら居住の用に供されており、居住環境が良好であることから、事務所や小工場が混在する地域は住宅地域に含まれない。
- (4) 普通商業地域とは、主として近隣の居住者に対する日用品等の販売を行う店舗等が連たんしている地域をいう。
- (5) 長期優良住宅地とは、敷地が広く、街区及び画地が整然とし、植生と眺望、景観等が優れ、建築の施工の質の高い建物が連たんし、良好な近隣環境を形成する等居住環境の極めて良好な地域であり、従来から名声の高い住宅地域のうちにある土地をいう。

〔問題 4〕 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 建物等の定着物があり、使用収益を制約する権利が付着している宅地であっても、更地として鑑定評価を行う場合がある。
- ロ マンション一戸は、一般的に区分所有建物及びその敷地に該当するが、専有部分が賃貸されている場合は貸家及びその敷地に該当する。
- ハ 宅地について、借地借家法に規定する定期借地権が付着している場合における当該宅地の所有権は、底地には該当しない。
- ニ 借地権付建物で、当該建物が自用の場合と建物が賃貸されている場合とでは適用する鑑定評価の手法が異なる。
- 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う。

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

〔問題 5〕 次の記述は、不動産の価格を形成する要因について、不動産鑑定評価基準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。

不動産の価格を形成する要因（以下「価格形成要因」という。）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。不動産の価格は、多数の要因の（イ）の結果として形成されるものであるが、要因それ自体も常に変動する傾向を持っている。したがって、不動産の鑑定評価を行うに当たっては、価格形成要因を（ロ）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して、前記三者に及ぼすその影響を判定することが必要である。

価格形成要因は、一般的要因、地域要因及び（ハ）要因に分けられる。

- | | | | | | |
|-------|------|---|-------|---|-----|
| (1) イ | 相互作用 | ロ | 市場参加者 | ハ | 個別的 |
| (2) イ | 相互作用 | ロ | 市場参加者 | ハ | 行政的 |
| (3) イ | 相互関連 | ロ | 市場参加者 | ハ | 個別的 |
| (4) イ | 相互関連 | ロ | 需要者 | ハ | 個別的 |
| (5) イ | 相互作用 | ロ | 需要者 | ハ | 行政的 |

〔問題 6〕 価格形成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 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をいう。それは、自然的要因、社会的要因、経済的要因及び行政的要因に大別される。

ロ 不動産鑑定評価基準において、「国際化の状態」は、主な一般的要因のうち社会的要因として例示されている。

ハ 不動産鑑定評価基準において、「貯蓄、消費、投資及び国際収支の状態」、「情報化の進展の状態」は、主な一般的要因のうち経済的要因として例示されている。

ニ 不動産鑑定評価基準において、「土地利用に関する計画及び規制の状態」、「不動産に関する税制の状態」は、主な一般的要因のうち行政的要因として例示されている。

ホ 地域要因のうち、「日照、温度、湿度等の気象の状態」は、住宅地域特有の価格形成要因であり、他の地域の価格形成には影響を及ぼさない。

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

〔問題 7〕 「土地に関する個別的要因」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 工業地の主な個別的要因として、接面街路の系統及び連続性が例示されているが、これは住宅地及び商業地の主な個別的要因としても例示されている。

ロ 工業地の主な個別的要因として、情報通信基盤の利用の難易が例示されているが、これは住宅地及び商業地の主な個別的要因としても例示されている。

ハ 工業地の主な個別的要因として、隣接不動産等周囲の状態が例示されているが、これは住宅地及び商業地の主な個別的要因としても例示されている。

ニ 工業地の主な個別的要因として、土壌汚染の有無及びその状態が例示されていないのは、工業地には土壌汚染が存することが通常であり、当該要因が価格形成に大きな影響を及ぼすことはないと考えられるためである。

ホ 埋蔵文化財の有無及びその状態に関して、対象不動産におい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、設計変更の要否等に留意する必要がある、その内容が開発法における価格時点から販売時点までの期間や付帯費用の額等に影響を及ぼす場合がある。

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

〔問題 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、多数の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おいて形成されるものである。また、この不動産の価格は、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。
- (2) 不動産の最有効使用を判定するためには、不動産の構成要素の組合せが均衡を得ているか、また、当該不動産がその環境に適合しているかを分析することが必要である。
- (3) ある単位投資額を継続的に増加させると、これに伴って純収益は増加する。しかし、増加させる単位投資額に対応する収益は、ある点までは増加するが、その後は減少する。この原則は、不動産の追加投資の場合についても同様である。
- (4) 土地、資本、労働及び経営（組織）の各要素の結合によって生ずる総収益のうち、資本、労働及び経営（組織）に配分される部分以外の部分は、それぞれの配分が正しく行われる場合に限り、土地に帰属する。
- (5) 不動産については、その利用による超過利潤を求めて、不動産相互間及び他の財との間において競争関係が認められ、したがって、不動産の価格は、このような競争の過程において形成される。

〔問題 9〕 対象確定条件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。
- ロ 独立鑑定評価とは、不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）として鑑定評価の対象とすることをいう。
- ハ 建物に係る未竣工建物等鑑定評価とは、建築に係る工事（建物を新築するものであり、増改築等は含まない。）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすることをいう。
- ニ 未竣工建物等鑑定評価を行う場合は、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。
- ホ 鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがある場合とは、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対象確定条件を設定した場合である。

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

〔問題 10〕 Bが所有する土地・建物を、Aが建物賃貸借契約に基づき賃借している場合における当該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、不動産鑑定評価基準及び同運用上の留意事項に照らし、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 対象不動産の現実の状態を所与として鑑定評価の対象とする場合の類型は、貸家及びその敷地である。
- ロ Aが当該土地・建物を取得する際の鑑定評価で、依頼目的に照らして、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妥当性が認められたため、取得後の状態を前提とした対象確定条件を設定し、自用の建物及びその敷地として鑑定評価を行った。
- ハ Aが土地について新たに賃借権を設定し、建物を取得する際の鑑定評価で、依頼目的に照らして、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妥当性が認められたため、取得後の状態を前提とした対象確定条件を設定し、借地権付建物として鑑定評価を行った。
- ニ 対象不動産が有料老人ホームであり、現行賃貸借契約における賃料が、事業採算性の観点から把握した適正な賃料水準より相当高額であるが、現に賃貸借に供されていることから、事業採算性は特に考慮せず、現行賃貸借契約における賃料により得た収益価格を標準として鑑定評価額を決定した。
- ホ 対象不動産がホテルであり、実際にホテルを運営している事業者が通常よりも優れた能力を有することにより超過収益が生じている場合、当該超過収益は事業用不動産に帰属するものであるから、総収益の査定において当該超過収益を計上した。

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

〔問題 11〕 鑑定評価によって求める価格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 正常価格の前提となる市場の条件のうち、買主が通常の資金調達能力を有していることとは、買主が対象不動産の取得に当たって、市場における標準的な借入条件（借入比率、金利、借入期間等）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有していることをいう。

ロ 正常価格の前提となる市場の条件のうち、対象不動産が相当の期間市場に公開されていることについて、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。

ハ 正常価格の前提となる市場の条件のうち、対象不動産が相当の期間市場に公開されていることについて、公開されていることとは、価格時点以降売買成立時まで市場で公開されている状況を想定することをいう。

ニ 不動産鑑定評価基準各論第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、投資対象資産としての不動産の取得時又は譲渡時の価格を求める鑑定評価については、資産流動化計画等により投資家に開示される運用方法による使用が対象不動産の最有効使用と異なることとなる場合には特定価格として求めなければならない。

ホ 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は、現状の事業が継続されるものとして当該事業の拘束下にあることを前提とする価格を求めるものである。この場合の鑑定評価に際しては、対象不動産の利用現況を所与とすることにより、前提とする使用が対象不動産の最有効使用と異なることとなる場合には特定価格として求めなければならない。

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

〔問題 12〕 次の記述は、不動産鑑定評価基準における同一需給圏の意義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。

同一需給圏とは、一般に対象不動産と（イ）が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいう。それは、近隣地域を含んでより広域的であり、近隣地域と（ロ）にある（ハ）の存する範囲を規定するものである。

- | | | |
|---------------|--------|---------|
| (1) イ 代替・競争関係 | ロ 相互関係 | ハ 類似地域 |
| (2) イ 代替関係 | ロ 相関関係 | ハ 類似地域 |
| (3) イ 代替・競争関係 | ロ 相関関係 | ハ 類似地域等 |
| (4) イ 代替関係 | ロ 相互関係 | ハ 類似地域 |
| (5) イ 代替関係 | ロ 相関関係 | ハ 類似地域等 |

〔問題 13〕 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) 個別的要因は、対象不動産の市場価値を個別的に形成しているものである。
- (2) 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。
- (3) 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、同一用途の不動産の需要の中心となっている価格帯及び主たる需要者の属性、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、同一需給圏における取引の多寡に留意すべきである。
- (4) 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。
- (5) 対象不動産の最有効使用の用途が近隣地域における標準的使用の用途と異なる可能性がある場合には、それぞれの用途に対応した個別的要因の分析を行う必要がある。

〔問題 14〕 次のイからホまでの記述は、対象不動産の個別性のために、近隣地域の制約の程度が著しく小さいと認められることから、取引事例等について「同一需給圏内の代替競争不動産に係るものを選択する場合」を例示したものである。このうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 戸建住宅地域において、近辺で大規模なマンションの開発がみられるとともに、立地に優れ高度利用が可能なことから、マンション適地と認められる大規模な画地が対象不動産である場合

ロ 同程度の規模を有する郊外型の大規模小売店舗が幹線道路に面して林立する商業地域において、そのうちの 하나가対象不動産である場合

ハ 都市計画法上、商業地域に指定されているが、高層マンションが建ち並ぶ駅周辺の地域において、高層マンションが対象不動産である場合

ニ 中高層事務所として用途が純化された地域の中にあつて、交通利便性に優れ広域的な集客力を有するホテルが対象不動産である場合

ホ 中小規模の事務所ビルが集積する地域において、敷地の集約化により完成した卓越した競争力を有する大規模事務所ビルが対象不動産である場合

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

〔問題 15〕 不動産の使用及び取引に係る各種事情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る。

ロ ある不動産についての現実の使用方法は、必ずしも最有効使用に基づいているものではなく、不合理な又は個人的な事情による使用方法のために、当該不動産が十分な効用を發揮していない場合がある。

ハ 取引事例等に係る取引等が特殊な事情を含むときは事情補正しなければならない。

ニ 取引等に係る特殊な事情とは、正常価格を求める場合に、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をいう。

ホ 積算賃料を求めるに当たっての基礎価格は、賃借人の事情によって使用方法を制約している場合で最有効使用の状態を確保できない場合には、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求める。

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

〔問題 16〕 原価法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 再調達原価を求める方法には、直接法及び間接法があるが、いずれを適用するか、又は併用するかについては、収集した建設事例等の資料としての信頼度に応じて決定する。
- ロ 間接法は、対象不動産と類似の不動産等について、素地の価格やその実際の造成又は建設に要した直接工事費、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並びにこれらの明細（種別、品等、数量、時間、単価等）を明確に把握できる場合に、これらの明細を分析して適切に補正し、必要に応じて時点修正を行い、かつ、地域要因の比較を行って、対象不動産の再調達原価を求めるものとする。
- ハ 直接法は、対象不動産について、使用資材の種別、品等及び数量並びに所要労働の種別、時間等を調査し、対象不動産の存する地域の価格時点における単価を基礎とした直接工事費を積算し、これに間接工事費及び請負者の適正な利益を含む一般管理費等を加えて標準的な建設費を求め、さらに発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して再調達原価を求めるものとする。
- ニ 減価修正を行うに当たっては、減価の要因に着目して対象不動産を総合的に分析検討し、減価額を求めなければならないことから、部分的な分析検討は行わない。
- ホ 減価修正を行うに当たっては、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を適用する場合において、対象不動産が有する市場性を踏まえ、特に、建物の増改築・修繕・模様替等の実施が耐用年数及び減価の要因に与える影響の程度について留意しなければならない。

- (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 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 取引事例比較法の適用に当たっては、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 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、さらに建築着工の動向等の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。

ハ 事情補正に当たっては、知人、親族間等人間関係による恩恵的な取引が行われたときには、取引価格を増額すべきである。

ニ 取引事例は、同一需給圏内に存し対象不動産と代替、競争等の関係が成立していると認められる不動産が存する多数の地域から選択する必要があるため、近隣地域内の取引事例は複数採用すべきではない。

ホ 取引事例比較法の適用に当たって、精通者意見は個人的見解を伴うものであるため、資料として活用すべきではない。

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

〔問題 18〕 純収益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 直接還元法における純収益は、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ことに留意しなければならない。
- ロ 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 直接還元法の適用に当たって、対象不動産の純収益は、対象不動産に係る賃貸事業又は賃貸事業以外の事業によって直接求めることが必要であり、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等に存する対象不動産と類似の不動産又は同一需給圏内の代替競争不動産の純収益によって間接的に求めることはできない。
- ニ 賃貸以外の事業の用に供する不動産の純収益は、一般に、売上高を総収益とし、売上原価を総費用として、総収益から総費用を控除して求める。
- ホ 純収益とは、収益目的のために用いられている不動産に帰属する適正な純収益をいうことから、収益目的のために用いられていない自用の不動産の純収益を求めることはできない。

- (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 19〕 賃貸用の商業施設（証券化対象不動産には該当しない。）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、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 商業地域特有の地域要因として、顧客及び従業員の交通手段の状態、商品の搬入及び搬出の利便性、当該地域の経営者の創意と資力等に留意する必要がある。

ロ 賃借人との賃貸借契約において、売上に連動して支払賃料が決定されることが約定されている場合には、将来の売上については予測の限界があるため、鑑定評価を行うことは認められていない。

ハ DCF法において、保有期間満了時点において売却を想定する場合、売却に要する費用を控除する必要があるが、直接還元法においては当該費用を直接控除する必要はない。

ニ 賃借人が、当該商業施設の駐車場用地として隣接地を有償で賃借している場合、当該賃借料については、対象不動産の収益価格を求める際の費用として計上する必要はない。

ホ 対象不動産の類型が貸家及びその敷地の場合には、収益価格を標準として鑑定評価額が決定されることから、DCF法を適用しなければならない。

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

〔問題 20〕 次のイからホまでの記述のうち、対象不動産（用途は事務所）の還元利回りを低下させる可能性がある事象の例示として、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。なお、イからホの各事象は単独で生ずることを想定し、各事象以外の要因の変動はないものとする。

イ 10年物国債の利回りが上昇したことにより、借入金の調達金利が上昇した。

ロ 対象不動産の隣地に競合物件が新築されたことにより、収益予測の不確実性が高まった。

ハ 出社率の上昇に伴い、事務所の賃貸需要が高まった。

ニ 資材価格と人件費の上昇に伴い、修繕更新費用の増加が見込まれる。

ホ 対象不動産において適切な大規模修繕工事が完了した直後であることから、選好性が高まった。

- (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 賃料の鑑定評価は、対象不動産について、賃料の算定の期間に対応して、支払賃料を求めることを原則とする。
- ロ 比準賃料を求める場合の個別的要因の比較に当たっては、いわゆる元本と果実との間に認められる相関関係があるため、元本たる土地及び建物に関する個別的要因についても留意する必要がある。
- ハ 借地借家法に基づく賃料増減請求に係る継続賃料評価においては、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。
- ニ 慣行上、建物及びその敷地の一部の賃貸借に当たって、水道光熱費、清掃・衛生費、冷暖房費等がいわゆる付加使用料、共益費等の名目で支払われる場合もあるが、これら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。
- ホ 宅地の正常賃料を求める鑑定評価の手法は、積算法、賃貸事例比較法、収益分析法の3つである。

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

〔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、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 鑑定評価に当たっては、鑑定評価書が依頼者以外の者に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に開示される場合における当該開示の相手方について確認する必要があるが、提出等の目的、提出先等の属性等利用目的の把握に資するもので足り、個別具体的な名称等の確認までは行わなくてもよい。
- ロ 関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者が対象不動産に係る利害関係等を有する場合には、公平な鑑定評価を害する恐れがあるので、依頼を謝絶しなければならない。
- ハ 鑑定評価に当たっては、確定された鑑定評価の基本的事項に基づき、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。その際、実施すべき作業の性質及び量のほか、処理能力も考慮する必要がある。
- ニ 要因資料は一般資料、地域資料及び個別資料に分けられるが、一般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るのに対し、地域資料及び個別資料は案件の相違に応じて適切に収集すべきである。
- ホ 資料の検討及び価格形成要因の分析における「不動産鑑定士の調査分析能力の範囲内で合理的な推定を行うことができる場合」とは、ある要因について対象不動産と比較可能な類似の事例が存在し、かつ当該要因が存することによる減価の程度等を客観的に予測することにより鑑定評価額への反映が可能であると認められる場合をいう。

- (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 23〕 鑑定評価の手順に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 鑑定評価に当たっては、鑑定評価の基本的事項を確定するため、鑑定評価の依頼目的、条件及び依頼が必要となった背景について依頼者に明瞭に確認するものとする。
- (2) 依頼者と関与不動産鑑定士との関係について、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。
- (3) 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などについて、明瞭に確認しなければならない。
- (4) 資料の収集及び整理において、事例資料としては、建設事例、取引事例、収益事例、賃貸借等の事例等があげられる。なお、鑑定評価先例価格及び売買希望価格等については、事例資料ではないが、鑑定評価に当たって参考資料とし得る場合がある。
- (5) 価格形成要因について、一定の要件の下で、調査範囲等条件を設定して鑑定評価を行うことはできるが、自己の調査分析能力の範囲内であっても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ことはできない。

〔問題 24〕 鑑定評価の手順に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 鑑定評価の手法の適用に当たっては、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適切に反映した複数の鑑定評価の手法を適用すべきであり、複数の鑑定評価の手法の適用が困難な場合においても、その考え方をできるだけ参酌するように努めるべきである。
- (2) 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をいう。
- (3) 各試算価格の再吟味に当たっては、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、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連の適否等に留意すべきである。
- (4) 試算価格が有する説得力に係る判断に当たっては、特に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や、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等に留意すべきである。
- (5) 都市計画法第5条に規定する都道府県が定める都市計画区域内において土地の正常価格を求めるときは、公示価格を規準としなければならないが、都市計画区域外においては公示価格を規準とする必要はない。

〔問題 25〕 鑑定評価報告書の記載事項に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 支払賃料の鑑定評価を依頼された場合における鑑定評価額の記載は、支払賃料である旨を付記して支払賃料の額を表示するとともに、かっこ書きで実質賃料である旨を付記して実質賃料の額を併記するが、支払賃料と実質賃料が同額の場合は併記を要しない。
- (2) 特殊価格を求める鑑定評価で、特殊価格と正常価格が異なる場合にはかっこ書きで正常価格である旨を付記して正常価格を併記しなければならない。
- (3) 対象不動産の確認に関する事項として、実地調査を行ったすべての不動産鑑定士の氏名を記載する。
- (4) 対象不動産の確認については、確認方法（書面によるものか、口頭によるものかの別等をいう。）及び確認資料について記載し、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した場合には、当該不動産の個別的要因に重要な変化がないと判断した根拠について記載する。
- (5) 最有効使用及びその判定の理由を明確に記載する。なお、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、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記載しなければならない。

〔問題 26〕 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、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

イ 適用した鑑定評価の手法について、対象不動産の種別及び賃料の種類に応じた不動産鑑定評価基準各論第1章から第3章の規定並びに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との関係を記載しなければならない。

ロ 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。

ハ 鑑定評価の手順の各段階において、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の評価上の取扱いを記載しなければならない。その際、他の専門家が行った調査結果等を活用した場合においては、当該専門家が調査した範囲及び内容を明確にすれば、不動産鑑定士が行った調査の範囲及び内容について記載する必要はない。

ニ 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を記載するほか、関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る対象不動産、依頼者及び提出先等との利害関係等を記載しなければならない。

ホ 対象不動産等の所在を明示した地図、土地又は建物等の図面、写真等の確認資料、事例資料のみならず、他の専門家が行った調査結果等を活用するために入手した調査報告書等の資料についても、必要に応じて、附属資料として鑑定評価報告書に添付するものとする。

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

〔問題 27〕 更地又は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、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 更地の鑑定評価において、配分法及び土地残余法を適用する場合における取引事例及び収益事例は、敷地が最有効使用の状態にあるものを採用すべきである。
- ロ 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し、再調達原価が把握できる場合には積算価格を比較考量して決定する。
- ハ 建付地の鑑定評価において、地役権等の使用収益を制約する権利が存する場合には、その状態を所与として鑑定評価を行う。
- ニ 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、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関連づけて決定するものとする。
- ホ 最有効使用の観点から建物等を取り壊すことが妥当と認められる場合における対象不動産の類型は、建付地である。

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

〔問題 28〕 借地権又は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 借地権の価格は、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づき土地を使用収益することにより借地権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が、この経済的利益には一時金の授受に基づくものも含まれる。

ロ 借地権の鑑定評価に当たっては、借地権の取引慣行の成熟の程度の高低にかかわらず、土地残余法による収益価格及び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は、鑑定評価額を決定するための試算価格となる。

ハ 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は、一般に、①預り金的性格を有し、通常、保証金と呼ばれているもの、②賃料の前払的性格を有し、通常、前払地代と呼ばれているもの、③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。これらのほか、定期借地権に係る賃貸借契約等においては、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がある。

ニ 底地の鑑定評価額は、実際実質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。

ホ 定期借地権の付着している底地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 29〕 区分地上権、農地又は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、正しいものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 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、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貨幣額で表示したものである。
- ロ 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。したがって、区分地上権の経済価値は、その設定地全体の効用との関数関係に着目して、その設定地全体の経済価値に占める割合として把握される。
- ハ 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及び土地残余法に準じて求めた収益価格を関連づけて得た価格を標準とし、区分地上権の立体利用率により求めた価格及び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。
- ニ 公共事業の用に供する土地の取得等農地を農地以外のものとするための取引に当たって、当該取引に係る農地の鑑定評価を求められた場合における農地の鑑定評価額は、比準価格を標準とし、収益価格を参考として決定するほか、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。
- ホ 宅地見込地の鑑定評価額は、比準価格を標準とし、当該宅地見込地について、価格時点において、転換後・造成後の更地を想定し、その価格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、その額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。

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

〔問題 30〕 貸家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 鑑定評価額は、実際実質賃料に基づく総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。

ロ 契約書によれば礼金は売主が既に受領しており、売買等に当たって買主に承継されないため、当該部分の運用益及び償却額を含まずに実際実質賃料を査定した。

ハ 賃貸借契約に関する資料等で、将来見込まれる一時金の額、借家の目的、転借か否かの別及び定期建物賃貸借か否かを確認した。

ニ 類似の不動産の取引事例との比較から還元利回りを求める場合の取引利回りについては、償却前後のいずれの純収益に対応するものであるかに留意した。

ホ 買主は貸家及びその敷地の当該借家人だったため、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り経済価値の増分が発生する。

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

〔問題 31〕 区分所有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 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として、建物に係る要因、敷地に係る要因、建物及びその敷地に係る要因、共用部分に係る要因が例示されている。
- ロ 専有部分に係る個別的要因として、階層及び位置、室内の仕上げ及び維持管理の状態、専有面積及び間取りの状態、隣接不動産等の利用の状態、敷地に関する権利の態様及び持分、長期修繕計画の有無等が例示されている。
- ハ 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（さらに詳細な図面が必要な場合は、設計図書等）、管理規約、課税台帳、実測図等に基づき物的確認と権利の態様の確認を行う。
- ニ 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、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。
- ホ 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。

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

〔問題 32〕 建物又は借家権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、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。
- 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、配分法に基づく比準価格及び建物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。
- 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額は、積算価格を標準として決定するが、この場合における価格の種類は、一般に特定価格である。
- 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。借家権割合が求められる場合は、借家権割合により求めた価格をも比較考量するものとする。
- ホ 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においては、「貸家及びその敷地の鑑定評価において総合的に勘案すべき事項」を総合的に勘案する必要がある。これは、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場合における借家権の鑑定評価においても同様である。

- (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 33〕 比準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 比準賃料は、賃貸事例比較法の適用によって求められた試算賃料である。
- ロ 比準賃料は、実際支払賃料から求めるため、前払的性格を有する一時金の運用益及び償却額は考慮しない。
- ハ 配分法に準ずる方法に基づく比準賃料は、建物及びその敷地に係る賃料を求める際に適用することができる。
- ニ 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求める場合においては、隣接宅地の権利の態様及び当該事例に係る賃貸借等の契約の内容を総合的に勘案するものとする。
- ホ 正常賃料及び継続賃料のいずれを求める場合にも試算賃料となり得るのは、比準賃料のみである。

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

〔問題 34〕 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 継続賃料の鑑定評価においては、賃貸借等の契約の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容を勘案する必要がある。

ロ 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を関連づけて決定するものとする。この場合において、適切な事例資料を収集できるときは比準賃料を比較考量して決定するものとする。

ハ 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、直近合意時点から価格時点までの期間を中心に、総合的に勘案する事項としては、契約上の経過期間及び直近合意時点から価格時点までの経過期間、賃料改定の経緯等が挙げられる。

ニ 建物及びその敷地の継続賃料を求め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は、土地及び建物価格の推移、底地に対する利回りの推移等が挙げられる。

ホ 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り、契約上の条件又は使用目的の変更に伴う宅地及び地上建物の経済価値の増分が認められる場合、当該増分のうち適切な部分に即応する賃料を、継続中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ものとする。

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

〔問題 35〕 証券化対象不動産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においては、純収益の算定に当たって、償却前の純収益を求めることとしているが、証券化対象不動産に該当しない鑑定評価に際しては、この限りではない。

ロ 証券化対象不動産の鑑定評価において、DCF法の適用に当たっては、毎期の純収益及び復帰価格並びにその発生時期が明示されることから、純収益の見通しについて十分な調査を行うことが必要であるが、証券化対象不動産に該当しない鑑定評価に際しては、この限りではない。

ハ 証券化対象不動産の鑑定評価において、対象不動産が事業用不動産である場合、当該事業の運営主体として通常想定される事業者の視点から、当該実績・計画等の持続性・実現性について十分に検討しなければならないが、証券化対象不動産に該当しない鑑定評価に際しては、この限りではない。

ニ 証券化対象不動産の鑑定評価においては、処理計画の策定に当たっての確認事項に変更があった場合にあつては、処理計画を変更するものとするが、証券化対象不動産に該当しない鑑定評価に際しては、この限りではない。

ホ 証券化対象不動産の鑑定評価においては、不動産鑑定士は、依頼者に対し当該鑑定評価に際し必要なエンジニアリング・レポートの提出を求めなければならないが、証券化対象不動産に該当しない鑑定評価に際しては、この限りではない。

- (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 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 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にあっては、それぞれの不動産鑑定士の役割を明確にした上で、常に鑑定評価業務全体の情報を共有するなど密接かつ十分な連携の下、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。

ロ 証券化対象不動産の実地調査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となることに留意しなければならない。

ハ 未竣工建物等鑑定評価は、一定の要件を満たす場合に限り認められているが、関係者が多岐にわたる証券化対象不動産の場合は実施してはならない。

ニ DCF法の適用における収益費用項目においては、特別目的会社・投資法人・ファンド等に係る事務費用等の証券化関連費用は含まないが、信託受益権に係る証券化対象不動産の場合には信託報酬を計上しなければならない。

ホ 証券化対象不動産が更地の場合においても、DCF法を適用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 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記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) その他収入として、看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料のほかに、預り金的性格を有する保証金等の運用益を計上する。
- (2) 対象不動産が借地権付建物の場合には、土地及び建物に係る公租公課は運営費用に計上せず、その他費用として支払地代を計上することになる。
- (3) 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係る経費を計上するが、賃貸人が自ら管理している場合には計上することはない。
- (4) 減価償却費は、費用の発生時期に留意し、対象不動産の実態に応じて適切に計上する。
- (5) 空室等損失は、各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分として運営収益に計上し、運営費用に計上することはない。

〔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 水道光熱費収入は、対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用のうち、貸室部分に係るものとして借借人との契約により徴収する収入を満室想定として計上する。
- ロ 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・管理のために要する費用について計上するが、経常的な支出を把握する観点から、突発的な費用は計上しない。
- ハ テナント募集費用等は、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務、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等を計上するが、宅地建物取引業法上の扱いを考慮し、仲介業務に付随する広告宣伝等に要する費用は計上しない。
- ニ 公租公課は、土地・建物に係るものは計上するが、評価対象は不動産（土地・建物）であることから、償却資産に係るものは計上しない。
- ホ 資本的支出は、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、設備等の価値を維持することとなると認められる部分に対応する支出を計上するが、更新費用としての性質上、その耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出は計上しない。

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

〔問題 39〕 土地Bの所有者が、土地Bとの併合を目的として隣接する土地Aを取得する際の限定価格を求めるに当たり、下表のアからエに当てはまる数値の組合せとして、正しいものはどれか。なお、配分率については、少数点以下第4位を四捨五入し、金額については、千円未満を四捨五入して求めるものとする。

	併合される 土地A	併合する 土地B	併合後の 土地C
規模	300㎡	500㎡	800㎡
個別的要因格差率 (相乗積)	角地 5 105 ----- 100	二方路地 3 不整形地 -5 98 ----- 100	角地 5 規模稀少性 5 110 ----- 100
標準価格	500,000円		
㎡単価	525,000円	490,000円	550,000円
総額	157,500,000円	245,000,000円	440,000,000円
単価比による配分率 単価比による配分額	(ア) (イ)	/	/
総額比による配分率 総額比による配分額	(ウ) (エ)		

- (1) ア：0.483 イ：18,113,000円 ウ：0.517 エ：19,388,000円
(2) ア：0.483 イ：18,113,000円 ウ：0.609 エ：22,838,000円
(3) ア：0.517 イ：19,388,000円 ウ：0.391 エ：14,663,000円
(4) ア：0.517 イ：19,388,000円 ウ：0.483 エ：18,113,000円
(5) ア：0.517 イ：176,888,000円 ウ：0.391 エ：172,163,000円

〔問題 40〕 対象不動産（低層戸建住宅）について、下記の【前提条件】に基づき、原価法により積算価格を求めた場合の計算結果として正しいものはどれか。なお、【前提条件】以外の数値の検討は不要である。また、各計算過程においては、千円単位未満を四捨五入して求めること。

【前提条件】

①対象土地の再調達原価	50,000,000円（価格時点現在、減価修正は不要）
②対象建物の建設費用	竣工時における建設費の積算資料（資料1）を入手した。なお、当該建設費用は建築主の親族が施工したことから、市場での相場から値引きされている。
③建物竣工時からの経過期間と物価上昇	対象建物竣工時から価格時点までに10年が経過し、この間、工事物価は10%上昇した。
④物理的耐用年数	一級建築士の見解によれば、躯体の物理的耐用年数は、65年である。
⑤価格時点における建物の経済的残存耐用年数	建物の経済的残存耐用年数は、30年と判断される。
⑥減価額を求める方法	建物の減価額は耐用年数に基づく方法（定額法）で把握する。
⑦残価率	経済的残存耐用年数満了時の建物の残価率は、0%である。

（資料1）

本体建設費用（値引き前）	20,000,000円
親族関係により市場相場から値引き	1,000,000円
合計	19,000,000円

- (1) 64,250,000円
- (2) 65,000,000円
- (3) 65,675,000円
- (4) 66,500,000円
- (5) 68,615,000円

