

第 12 回修了考査（記述の考査）問題用紙

- (1) 問題用紙は、係員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、別に配布した解答用紙に書いてください。
- (3) 解答用紙の該当欄に、受験番号、修習生番号及び氏名を必ず記入してください。多肢択一式解答用紙に受験番号及び修習生番号をマークするにあたっては、数字の位を間違えないようにしてください。
- (4) 試験時間は、2 時間です。
- (5) 試験問題は、多肢択一式問題（問題 1 から問題 15 まで）と論文式問題（問題 16 及び問題 17）から成り、配点は、多肢択一式が 50 点満点、論文式が 50 点満点です。各問題の配点は、当該問題文に記載されています。
- (6) **多肢択一式問題の解答**は、多肢択一式解答用紙の解答欄に、正解と思われるものの番号の枠内を、多肢択一式解答用紙に印刷されているマーク記入例に従い、濃く塗りつぶす方法で示してください。解答欄へのマークは、各問題につき 1 か所だけにしてください。2 つ以上の箇所マークがされている欄の解答は、無効とします。解答を訂正する場合には、プラスチック製の消しゴムで完全に消してから、正解と思われるものの番号の枠内をマークしてください。解答用紙への記入は、**黒鉛筆**（B 又は HB）を使用してください。番号の枠内を正しくマークしていない解答及び鉛筆を使用していない解答は、無効となります。
- (7) **論文式問題の解答**は、論文式解答用紙各問の解答用紙に記入してください。解答用紙への記入は、**ボールペン又は万年筆**（いずれも黒色のインクに限り、インクが消せるものを除きます。）を使用してください。所定の解答用紙以外の用紙に記入した解答及び上記ボールペン又は万年筆以外の鉛筆等の筆記具によって記入した解答は、その部分につき無効とします。解答用紙の受験番号、修習生番号及び氏名欄以外の箇所に、解答すべき事項と無関係の内容を記入したものは、無効となります。

また、解答用紙の解答欄（解答用紙の外枠線の内側（行間の細い行を除く））以外の余白部分並びに解答用紙の裏面に筆記をした場合は、当該解答欄以外の部分については、採点されません。
- (8) それぞれの解答用紙に受験番号、修習生番号及び氏名を記入しなかった場合は、記入のない解答用紙については採点されません（試験時間終了後、これらを記入することは、認められません）。
- (9) 解答用紙は、汚したり、折り曲げたりしないでください。書き損じても、補充しません。
- (10) 試験問題のホチキスを外したり、試験問題のページを切り取る等の行為は、認められません。
- (11) 試験時間中、不正行為があった場合は、記述の考査全体の答案は、無効となります。
- (12) 試験問題に関する質問には、一切お答えいたしません。
- (13) 問題用紙及び解答用紙は、試験時間終了後、すべて回収します。持ち帰り行為は、不正な行為とみなします。

(余白)

【問題 1】 (3 点)

次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 不動産鑑定業者に対する懲戒処分基準は、不動産の鑑定評価に関する法律第 41 条第 1 号、第 2 号の規定に基づき登録消除・業務停止・戒告が定められている。
- (2) 「不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査」は、不動産の鑑定評価に関する法律第 3 条第 1 項の業務（不動産鑑定評価業務）に該当することはない。
- (3) 国土交通省が不動産鑑定評価基準に基づく実務状況の把握のため、実施するモニタリングの趣旨は、不動産鑑定業者への立入検査、不動産鑑定業者の体制・受注状況等に関する書面調査、鑑定評価書の審査、関係者からのヒアリング等により、不動産鑑定評価基準の適用状況や、不動産証券化市場や不動産取引市場などに及ぼす影響等について把握・検証するものである。
- (4) 地方公共団体が依頼する固定資産税評価は、価格等調査ガイドラインの適用範囲となる。

【問題 2】 (3 点)

次のイからニまでの記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ 鑑定評価上、文化財保護法との関連で特に留意すべき事項は、対象地が「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当するか否かである。
- ロ 市街化調整区域においては開発行為が著しく制限されているが、例えば、観光資源の有効利用上必要な施設については、都道府県知事の許可を受ければ開発行為を行うことができる。
- ハ 分散は、一般に σ (シグマ) という記号で表し、その二乗が標準偏差である。
- ニ 重回帰分析において、説明変数間に相関関係がある状態を多重共線性といい、予測の精度を上げるためには望ましい状態である。

- (1) 一つ
- (2) 二つ
- (3) 三つ
- (4) すべて誤り

〔問題3〕（3点）

建築基準法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 幅員4m未満の道であっても、特定行政庁が指定したものは、道路とみなす。
- ロ 前面道路の幅員が15mだったので、前面道路幅員による容積率の制限に関する計算はしなかった。
- ハ 日影規制は、計画建築物により生じる敷地の平均地盤面における日影時間の限度を規制する制度である。
- ニ 建物内に機械式駐車場を計画したので、1台につき20㎡として床面積を計算し、容積率を計算する際、各階の床面積の合計の1/5以内だったので床面積から除いた。

- (1) 一つ
- (2) 二つ
- (3) 三つ
- (4) すべて正しい

〔問題4〕（3点）

更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) 都市計画事業の施行者が都市計画道路用地の取得を目的とする場合においては、当該都市計画事業の影響がないものとしてという条件を設定して鑑定評価を行うことができる。
- (2) 更地の鑑定評価においては、他の価格形成要因に差異がなければ、画地の規模が小さければ小さいほど単価は高くなる傾向がある。
- (3) 更地の鑑定評価において原価法を適用する場合の再調達原価は、当該更地の素材となる土地の標準的な取得原価に、標準的な造成費を加算して求める。
- (4) 不動産が土地及び建物の結合により構成されている場合において、その土地のみに抵当権を設定するときは、土地について独立鑑定評価を行うべきである。

〔問題 5〕 (3点)

借地権の評価における一時金に関する次のイからニまでの記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ 借地権設定の対価としての権利金を支払っている場合で、権利金の運用益及び償却額を含めて正常賃料を支払っている借地権は、借地権価格が発生しない。
- ロ 建物の増改築等に伴い支払われる増改築承諾料としての一時金は、借地権の有効利用を増進させる場合、借地権価格の構成要素となりうる。
- ハ 借地人の名義が変更されることに伴って支払われる名義書替料としての一時金は、売主が負担する場合には、借地権価格の構成要素とはならない。
- ニ 更新料については、契約に明文化されていない場合でも地域における授受の慣行を分析の上標準化した予定額の現在価値を控除して借地権価格を求めなければならない。

- (1) 一つ
- (2) 二つ
- (3) 三つ
- (4) すべて誤り

〔問題 6〕 (3点)

貸家及びその敷地の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) 建物及びその敷地について、現状賃借人がいない場合でも、賃貸目的で保有しテナント募集活動等を行っている場合には、貸家及びその敷地として把握する。
- (2) 資産運用、投資目的の需要者といっても、資産規模や用途、地域によって、投資家の属性も異なるので、一般事業法人、個人、機関投資家、資産運用ファンド、投資法人等のどのような属性の投資家が典型的需要者かを把握する必要がある。
- (3) 貸家及びその敷地の最有効使用を判定するにあたっては、現在の用途、グレード、維持管理状況を継続する場合、設備のグレードアップや大修繕、用途変更等を行う場合、賃借人を立ち退かせて建替える場合について、どの使用方法が対象不動産の効用を最も高めるかを、それに要する費用と収益性向上の程度の関係等の収支分析を十分に検討しなければならない。
- (4) 貸家及びその敷地の鑑定評価においては、賃貸借契約による利用制約があるので、貸家及びその敷地としての価格が自用の建物及びその敷地とした場合の価格を上回ることはない。

【問題 7】 (3点)

区分所有建物及びその敷地の評価における、管理費等に関する次のイからニまでの記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ 特定の区分所有者の専用使用権として専用庭がある場合には、専用使用料等について確認する必要がある。
- ロ 専用使用権が付着しており、管理規約において専用使用料を支払うこととされている場合における区分所有建物及びその敷地の鑑定評価にあたっては、総費用の中に専用使用料の額を計上する必要はない。
- ハ 総費用を算定する場合の修繕費・維持管理費は、それぞれ管理組合に実際に支払っている修繕積立金・管理費を計上することで足りる。
- ニ 修繕積立金とは、区分所有建物において一棟全体（主に共用部分）の修繕費や資本的支出に充当するために、各区分所有者より管理組合が徴収する費用をいい、当該積立金の額、積立額の累計を確認する必要があるが、その多寡により対象不動産の経済価値を異にすることはない。

- (1) 一つ
- (2) 二つ
- (3) 三つ
- (4) すべて誤り

【問題 8】 (3点)

新規地代の評価手法に関する次のイからニまでの記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

イ 積算法における期待利回りとは、賃貸借等に供する不動産を取得するために要した資本相当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であり、賃貸事例及び不動産業者取材等で一般的に言われる「利回り」については支払賃料ベースでの粗利回りが多いことに留意すべきである。

ロ 積算法における必要諸経費等は、公租公課と管理費に大別される。

ハ 新規地代の鑑定評価において、賃貸事例比較法を適用する場合の賃貸事例の収集及び選択にあたっては、特に物的同一性、時間的同一性の高い事例を選択することが重要であるが、一時金の授受や契約内容については調査困難な場合も多いことから、支払地代が把握できればその他は特に留意する必要はない。

ニ 賃貸事業分析法は、新規家賃から新規地代を求める手法で、土地残余法の土地帰属純収益と同額の試算賃料となる。

- (1) 一つ
- (2) 二つ
- (3) 三つ
- (4) すべて誤り

【問題 9】 (3点)

継続賃料の評価における直近合意時点に関する次のイからニまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 経済事情の変動等を考慮して賃貸借当事者が賃料改定しないことを現実に合意し、賃料が横ばいの場合に、当該横ばいの賃料を最初に合意した時点に遡った時点が直近合意時点となる。
- ロ 継続賃料の鑑定評価は、原則として、直近合意時点から価格時点までの事情変更を考慮するものであり、直近合意時点は事情変更を考慮する始点となるものである。
- ハ 賃料自動改定特約があり自動的に賃料改定がされている場合に、当該自動的に賃料が改定された時点が直近合意時点となる。
- ニ 直近合意時点は、価格時点と異なり、鑑定評価報告書の必要的記載事項ではないので、必要に応じて記載すればよい。

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

【問題 10】 (3点)

宅地見込地の鑑定評価において設定する想定上の条件として適切でないものは、次の記述のうちどれか。

- (1) 保安林指定の解除の見込みはないが、解除が可能なものとしての鑑定評価
- (2) 公共施設の管理者等との事前協議が終了し、開発許可申請に係る技術的な障害は認められないことが確認されており、都市計画法第 29 条の許可を得る蓋然性が高いので、開発行為が可能なものとしての鑑定評価
- (3) 立木・立毛（稲・麦等）は評価対象外としての鑑定評価
- (4) 評価対象地内に介在する里道・水路敷は評価数量には含めないが、開発許可申請に際しての公共施設管理者との同意・協議により評価対象地と一体利用が可能なものとしての鑑定評価

【問題 11】 (3点)

複利計算に関する次のイからニまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

- イ 5年後の期末に700万円を得るために、年利率5.0%として毎年末に積立てるべき金額を求めるために用いる数値は、年賦償還率である。
- ロ 償却期間2年、運用利回り2%を前提とした場合の、入居時に支払った礼金100万円の1年間の運用益及び償却額を求めるために用いる数値は、償還基金率である。
- ハ 次の数式は、元利逡増償還率の式である。

$$\frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n}{Y-g} \quad Y: \text{年利率} \quad g: \text{年金(純収益)の増加率(変動率)} \quad n: \text{年数}$$

- ニ 次の数式は、年賦償還率の式である。

$$\frac{Y(1+Y)^n}{(1+Y)^n - 1} \quad Y: \text{年利率} \quad n: \text{年数}$$

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

【問題 12】 (3点)

原価法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 定額法（再調達原価 100、残価率 0%、価格時点までの経過年数 10 年、価格時点における経済的残存耐用年数 15 年と査定）を適用した場合、当該建物の減価修正額は 60 である。
- (2) 経済的残存耐用年数は、耐用年数から経過年数を控除することによって求める。
- (3) 観察減価法は耐用年数に基づく方法で求めた減価額を補完する方法なので、観察減価法は耐用年数に基づく方法を適用した後に適用する。
- (4) 土地に直接帰属する付帯費用として再調達原価に計上した費用は、判断により減価修正しないこともありうる。

【問題 13】 (3点)

開発法に関する次のイからニまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組合せはどれか。

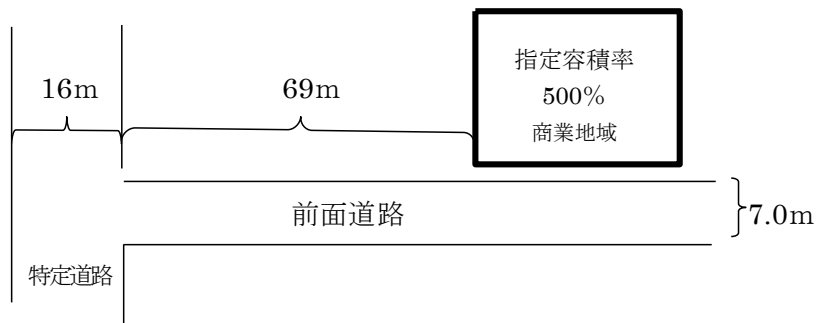
- イ 分割利用を想定する場合は、不整形地ができるだけでないような区画割が望ましく、旗竿状画地を想定してはならない。
- ロ 一体利用を前提とした場合には、市場分析の結果にかかわらず、基準容積率限度まで容積率を消化し、分譲面積が最大になるような建物を想定すべきである。
- ハ 販売価格は、価格時点における将来の販売予測価格である。
- ニ 土壌汚染の調査及び浄化費用は建物着工前である準備期間において計上する。

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

【問題 14】 (5 点)

下図のような敷地に適用される容積率（基準容積率）として正しいものはどれか。

- ※ 係数（容積率低減係数）は、6/10 が指定されているものとする。
- ※ 前面道路の幅員に加算する数値は、小数点以下第 5 位を切り捨てた数値により計算すること。
- ※ 容積率は小数点以下切り捨て。



- (1) 420%
- (2) 424%
- (3) 427%
- (4) 500%

【問題 15】 (6点)

以下の条件に基づき、賃料差額還元法による借地権の試算価格として正しいものはどれか。

※ 試算価格は10万円未満四捨五入。

| | |
|--------------|------------|
| [価格時点] | 平成31年1月1日 |
| [近隣地域の標準的使用] | 低層住宅地 |
| [近隣地域の標準価格] | 200,000円/㎡ |
| [土地の契約面積] | 150㎡ |
| [土地の最有効使用] | 低層住宅の敷地 |
| [土地の格差修正率] | 方位：+2% |

[賃貸借契約内容]

- ・当該賃貸借の当初の契約は、昭和20年頃
- ・当該賃貸借契約の更新時期は平成17年4月1日
- ・更新後の契約期間は平成17年4月1日から20年間
- ・支払賃料は平成17年4月1日から月額18,000円に改定された。
- ・地上建物の構造・用途は木造の住宅に特定
- ・設定権利金等の一時金なし

[近隣地域の標準的な借地権]

A 借地権取引の成熟の程度

- ・借地権は建物に随伴して取引されるのが一般的
- ・標準的な借地権割合は60%
- ・継続的な借地契約に係る住宅地としての地代水準は、年額㎡当たり1,400円～1,500円程度

B 借地権取引の態様

- ・借地権の取引は、第三者間の取引が多いが、借地契約当事者間の場合も認められる。
- ・賃貸借契約は、更新時書面に行っている場合が多い。
- ・借地権に関する権利意識は、借地人・底地人いずれも強い。
- ・一時金については、条件変更承諾料等の授受が慣行化している。
- ・名義書替料については、売主負担が一般的

[その他]

- ・ 契約減価は、発生していないものと判断される。
- ・ 対象地の公租公課は、年間 70,000 円であり、諸経費は公租公課のみとする。
- ・ 近隣地域の適切な土地に対する期待利回りは 4.0%であり、賃料差額還元法で用いる還元利回りは 5.5%である。
- ・ 賃料差額が発生している場合、慣行として取引の対象となる部分は、当該地域においては 100%である。
- ・ 借地権の消滅は当該案件について考えられないものとする。

- (1) 18,300 千円
- (2) 19,200 千円
- (3) 19,600 千円
- (4) 27,900 千円

【問題 16】（合計 25 点）

一般企業 A 社から、次のような社宅（自用の建物及びその敷地）の正常価格の鑑定評価の依頼を受けた。これに関し、小問 1 及び小問 2 に答えなさい。

| | | |
|-------|--|----------------------------------|
| 土地 | 正面街路 | 幅員 10m 公道 |
| | 最寄り駅 | JR〇〇駅まで徒歩 8 分 |
| | 周辺の環境 | 大都市にあつて中層共同住宅の連担する地域 |
| | 公法規制 | 第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 300%） |
| | 画地 | 地積 500 m ² の整形地 |
| 建物 | 竣工年 | 昭和 55 年 |
| | 構造・規模 | RC 造 6 階建・延 1,500 m ² |
| | 用途 | 共同住宅（2LDK×22 戸） |
| 最有効使用 | 更地として | 中層共同住宅地 |
| | 複合不動産 | 大規模修繕を行った上、共同住宅としての使用を継続すること。 |
| 依頼の背景 | A 社は、1 年前に現存建物の大規模修繕計画を立案していたが、新たな社宅を確保できたことから、売却を決めた。社員らを退去させた上、現状有姿で引き渡す予定である。 | |

小問 1（9 点）

本件に適用し得る複合不動産の評価手法を全て挙げ、それぞれについて簡潔に説明しなさい。ただし、不動産鑑定評価基準に定められた各手法の定義を引用する必要はありません。

小問 2（16 点）

依頼者に提出を求めべき資料のうち重要なものを 3 つ挙げ、評価手法の適用に際しそれらの資料をどのように活用するか簡潔に述べなさい。

なお、官公庁等で不動産鑑定士が自ら収集できる資料を挙げてはなりません。また、対象不動産のエンジニアリング・レポートはありません。

(余白)

【問題 17】（合計 25 点）

あなたが自ら行った区分所有建物及びその敷地の鑑定評価について、細分化類型を述べた上で、小問 1 及び小問 2 に答えなさい。

小問 1（10 点）

管理規約（協定書等を含む。以下、同様とする。）で何を確認したのか具体的に述べなさい。また、管理規約を鑑定評価の各手法の適用上どのように活用したのか具体的に述べなさい。

小問 2（15 点）

効用比について、どのような要因に着目してどのように査定を行ったのか、具体的に述べなさい。

(余白)

(余白)

(余白)

(余白)