

第 14 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記入してください。
- (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当たっては、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。論文式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。論文式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、論文式解答用紙の解答欄（解答用紙の外枠線の内側（行間の細かい行を除く））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えは、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）

建築基準法等に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 建築基準法上の道路に接面しない土地でも、通路に接面するなど一定の要件を満たせば、同法 43 条ただし書きの適用により建築が許可されることがある。
- (2) 昭和 56 年 6 月 1 日以降に竣工した建物は、通常、建築基準法施行令（昭和 55 年改正）の定める新耐震基準に適合している。
- (3) 第 1 種住居地域かつ日影規制の対象区域内に存する土地において 3 階建てで高さ 10m の共同住宅を建てる場合、日影規制を無視してよい。
- (4) 対象地が都市計画道路の区域に該当する場合、当該都市計画の事業認可ののちは、その土地で建築を行うには都道府県知事の許可を得なければならない。このとき、容易に移転・除却できるなど一定の要件を満たせば、許可を得られる。

〔問題 2〕 (3点)

公法上の規制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 周知の埋蔵文化財包蔵地において土木工事等を行おうとする者は、あらかじめ文化庁長官に届け出なければならない。発掘調査を要する場合、通常、その費用は事業者負担となる（個人が自ら居住するための住宅を建てる場合などを除く）。
- ロ 堤外地に存する土地が河川保全区域に該当する場合、その土地の掘削等を行おうとする者は、河川管理者の許可を受けなければならない。
- ハ 対象地が土壌汚染対策法上の形質変更時届出区域に該当する場合、都道府県知事は、土地所有者等に対し、汚染の除去等を指示することができる。
- ニ 建物を建てる際に吹付アスベスト及びアスベスト含有吹付ロックウールを使用することは禁止されているが、飛散性の乏しいアスベスト含有成形板を使用することは禁止されていない。

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

【問題 3】（3点）

不動産登記等に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 建物の表題登記に際し、天井の高さが 1.5m 未満の地階及び屋階は、原則として床面積に算入しない。
- (2) 公図上、対象地に無地番の道が介在するものの、現に道としての機能を喪失している場合、通常、それは法定外公共物たる里道である。このような里道は、所在する市区町村が管理しているため、境界確定の有無や購入手続きについて、当該自治体へヒアリングすべきである。
- (3) 区分所有建物に係る敷地利用権とは、専有部分と一体化している土地の所有権、地上権等で、敷地利用権である旨の登記がされているものである。
- (4) 土地の賃借権を譲渡するには、原則として地主の承諾を要する。したがって、依頼の背景が借地権付建物の第三者への譲渡であるとき、地主に承諾する意思のないことが明らかなら、譲渡できないので、鑑定評価の対象とならない。ただし、土地の賃借権が登記されているときは、この限りではない。

【問題4】（3点）

不動産の税金に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 不動産の取引に係る不動産取得税、登録免許税の課税標準は、原則として、その取引価格である。
- (2) 住宅の貸付けに係る消費税は非課税であるので、共同住宅の1戸を事務所として貸し付けでも課税対象とならない。
- (3) 次の土地に係る固定資産税は、地積の1/2が小規模住宅用地の課税標準の特例の適用を受けて、税負担が軽減される。

土地：地積 80 m²

土地上の家屋：2階建ての店舗兼住宅（延 100 m²のうち 50 m²は住宅で、残りは店舗）

- (4) 所得税課税に際し、個人が不動産を譲渡したときの所得は、他の所得と分離して課税される（以下、「分離課税」という）。一方、法人税課税に際し、法人が不動産を譲渡したときの所得は、分離課税されない。分離課税の税率は、所有期間が5年超か否かにより異なる。

【問題 5】 (3点)

収益還元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 DCF 法のように、将来の各期の収益を明示的に査定し、それに対応した割引率を用いて価格を求める手法の場合には、収益予測にインフレ率を含むかどうかで、用いる割引率が異なるので、この違いを意識して収益予測を行う必要がある。
- ロ 共益費収入とは、「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、貸室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（満室想定）」をいう。
- ハ DCF 法における資本的支出（大規模修繕費）の査定に当たっては、建物（躯体及び設備）の状態や修繕経緯及び競合する不動産の状況をはじめとする地域の賃貸市場の動向を考慮し、年平均額、あるいは平準化した年間積立額として査定しなければならない。
- ニ 修繕費とは、「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」をいう。

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

【問題 6】（3点）

更地の鑑定評価における取引事例比較法の適用に関する次のイからニの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

本問の対象地は、次のとおり。

環境条件	戸建て住宅が建ち並ぶ住宅地域（近隣地域の標準的画地は地積 100 m ² の戸建て住宅地）
画地条件	地積 3,000 m ² の整形地
最有効使用	中層共同住宅地

イ 取引事例の収集及び選択に際しては、近隣地域内の戸建て住宅地の事例より、同一需給圏内のマンション適地の事例に重きを置くべきである。

ロ 時点修正に際し、事例の属する地域の時点修正率をそのまま用いることは、必ずしも適切ではない。必要に応じ、同一需給圏内のマンション適地の時点修正率を用いるべきである。

ハ 地域要因・個別的要因の比較に資するため、取引事例の重回帰分析を行うこととした。このとき、分析の精度を高めるため、類似する取引事例をできるだけ多く収集し、かつ、分析する要因（説明変数）をできるだけ多く設定することが望ましい。

ニ 一棟売りマンションの取引事例に配分法を適用して土地の取引事例とする場合、取引総額から建物価格のみならず付帯費用（開発リスクを含む業者利潤など）も控除しなければならない。ただし、事例建物が新築又は築後間もないものに該当しない、事例建物が敷地との適応を欠いている等の事情があるときは、この限りではない。

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

【問題 7】（3点）

更地の鑑定評価における土地残余法の適用に関する次のイからニの記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

本問の対象地は、次のとおり。

街路条件	正面：幅員 16m 市道 側面：幅員 6m 市道（以下、「側道」という。）
環境条件	高層事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域
行政的条件	商業地域、指定建蔽率 80%、指定容積率 500%
画地条件	間口 15m・奥行 20m・規模 300 m ² で長方形の角地
最有効使用	高層事務所ビル（RC 造 7 階建て、高さ 24m、延べ床面積 1,550 m ² ）の敷地

イ 建物想定に際し形態規制を考慮した結果、側道に係る道路斜線制限の影響により、正面から見た建物の立面形状に斜線勾配が生じた。

ロ 建物想定に際し、延べ床面積から共用廊下等の面積を控除して、容積対象床面積を求めた。

ハ 総収益の査定に際し、その前提となる賃貸面積は、専用部分の有効面積に共用廊下等の面積を按分して加算することが望ましい。

ニ 総費用に大規模修繕費（又は減価償却費）を計上しない場合、これと平仄を合わせるため、建物等の還元利回りには償却率を含めないことが妥当である。

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

〔問題 8〕（3 点）

借地権及び底地に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 発生形態により区分した借地権価格のうち、創設された借地権価格とは、現借地権者が借地権設定者から直接権利設定を受けたものである。この価格は、権利金等の授受を伴う借地権の新規設定時に生じ得る。
- ロ 借地権者に帰属する経済的利益とは、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として成り立つ経済的利益の現在価値のすべてをいう。
- ハ 底地価格とは、理論的には当該宅地の実際支払賃料から諸経費等を控除した部分の賃貸借等の期間に対応する経済的利益と、その期間の満了等によって復帰する経済的利益の現在価値の総和である。また、将来見込まれる一時金の経済的利益及び契約期間の満了等によって復帰する経済価値の増分に留意する必要がある。
- ニ 定期借地権の鑑定評価に当たって、契約期間満了後に建物の経済的価値が残っていると認められる場合は、当該建物の残存耐用年数分の期間延長がなされるものとして鑑定評価を行わなければならない。
- ホ 前払地代方式での定期借地権においては、未経過前払地代の別途精算を前提とした価格となるため、未経過前払地代は定期借地権価格に影響を及ぼさない。

- (1) 一つ
- (2) 二つ
- (3) 三つ
- (4) 四つ

【問題 9】 (3 点)

貸家及びその敷地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 契約の目的として、特に「業務用（店舗・事務所・倉庫・工場等）」か「居住の用」に供する目的かを明確にする必要があり、賃貸借の対象となる範囲（共用部分を含むか、敷地の範囲はどこまでか等）や内装・設備等の資産区分に関する規定も確認する必要がある。
- ロ ホテルや大規模商業施設、病院等の事業用不動産が現に賃貸に供されている場合は、現行の賃貸借契約における支払賃料等が、相当の期間、安定的に収受可能な水準であるかについて分析するために、賃借人によるこれらの事業に係る収支に係る資料（対象不動産における事業収支に係る過年度実績値及び計画値や同業種の事業収支等に係る統計値等）を収集することが有用である。
- ハ 最有効使用の観点からリニューアルを施す必要性が認められる場合には、実際実質賃料（リニューアルにより、賃料の値上げが予想される場合には、当該賃料値上げ後の標準賃料。）に基づく収益価格のリニューアル完成期間に対応した現在価値から、リニューアル費用の現在価値を控除することにより収益価格を求める方法も考えられる。
- ニ 賃借人の交代時の空室期間（解約予告によりカバーされるものは除く。）は、過去の実績を踏まえ適切に判断し、新賃借人入居の際に要する修繕等の期間について未収入期間が発生する場合もあることにも留意する。

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

〔問題 10〕 (3点)

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、正しいものはいくつあるか。

- イ 一部の専有部分の敷地利用権が所有権、他の専有部分の敷地利用権が地上権というように、同一の建物についての敷地利用権でも専有部分によって権利の態様が異なる場合がある。
- ロ 一棟の区分所有建物及びその敷地の積算価格に配分率を乗じて対象不動産の積算価格を求める場合において、専用使用権があることによる増分価値は配分率の中に含めてはならず、必ず別途に補正を行わなければならない。
- ハ 一部共用部分の有無及びその内容は、管理規約等で確認しなければならないが、専有部分の経済価値に影響を及ぼすことはない。
- ニ 高度商業地の階層別効用差（用途別効用差を含む。）は、街の特性や建物の規模等によって異なる。
- ホ 効用比は、積算価格を求める際の配分率の査定において考慮されるだけでなく、比準価格を求める場合や収益還元法の適用に際し賃料の比準を行う際にも考慮する必要がある。

- (1) 一つ
- (2) 二つ
- (3) 三つ
- (4) 四つ

〔問題 11〕 (3点)

地代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 新規地代の鑑定評価では、価格時点が将来時点に設定されることがあるが、現時点から相当乖離する価格時点の鑑定評価では、条件設定を行えばどのような場合でも可能である。
- ロ 新規地代の鑑定評価では、一時金についての契約内容が未確定な場合も多いが、このような場合には、賃貸借当事者又は依頼者に聴取して、一時金の内容及び金額等を鑑定評価の条件として記載する必要がある。
- ハ 賃貸事業分析法の適用における「予定建物」とは、土地賃貸借契約等の契約締結後に新築する建物を意味し、契約締結時点において既に存在する建物は含まれない。
- ニ 継続賃料の鑑定評価において、直近合意時点の判断が困難な場合があるが、その場合は直近合意時点の判断の根拠を記載することにより不動産鑑定士としての説明責任を果たす必要がある。

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

〔問題 12〕 (3 点)

家賃に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ 一棟貸し賃貸において、期待利回りの求め方は還元利回りの求め方に準ずるとされているが、還元利回りと異なり減価償却費の計上について織り込み留意する必要がある。
- ロ 継続賃料は、契約当事者間の公平が考慮されることから、原則、新規賃料と現行賃料の間で決定される。また、契約締結時や賃料改定時に合意した賃料は、必ずしも新規賃料や適正な継続賃料とは限らず様々な事情を包含していることがある。当該合意については契約の自由に基づくもので尊重されるべきものであるため、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を把握することが必要である。
- ハ 利回り法は、元本である価格と果実である賃料の相関関係を示す利回りを時系列的に捉える手法であり、継続賃料利回りは直近合意時点の純賃料利回りを踏まえて、継続賃料固有の価格形成要因に留意し求めるものとされているが、事情変更の要因は、基礎価格の変動のみによって捉えることになっている。
- ニ 差額配分法における差額部分の配分の査定について、大規模商業施設のように賃借人の経営努力がその地域の発展に寄与しているような場合、基礎価格の上昇と賃借人の貢献度との相関関係を考慮して、賃借人の貢献度に応じて配分するのが妥当である。オーダーメイド賃貸の場合、個別性が高いため地域発展による基礎価格上昇のほとんどの部分が常に賃借人の貢献度であると考えられる。
- ホ 収益分析法は、適切な企業経営を想定することが困難であることなどから、適用が困難な案件も実務上数多くみられるが、厳密な手法の適用が困難な場合であっても、一般の企業経営に基づく総収益に、想定した企業経営における一般的な家賃負担率を乗じて得た賃料などを求め、試算賃料の調整において斟酌する等、その考え方を取り入れることも重要である。

- (1) 一つ
- (2) 二つ
- (3) 三つ
- (4) 四つ

【問題 13】 (3 点)

価格等調査ガイドライン等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 不動産鑑定評価基準（以下、「基準」という。）に則った鑑定評価とは、基準のすべての内容に従って行われる価格等調査をいう。ただし、基準に則らない価格等調査であっても、「(対象となる) 不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示する」ものは、不動産の鑑定評価に関する法律の定める鑑定評価業務に該当する。
- ロ 不動産の有効利用に関するコンサルティングなど価格を示すことが最終的な目的ではない業務であっても、その過程で対象不動産の価格や賃料を示すものは、価格等調査ガイドラインの定める価格等調査業務に該当する。
- ハ 価格等調査業務の受任に際しては、依頼者との間で、確認書、依頼書、承諾書を取り交わさなければならない。受任ののち業務内容に変更があるときは、報告書の交付までに、再度これらの書類を取り交わさなければならない。
- ニ 不当な鑑定評価を行った不動産鑑定士に対する国による懲戒処分は、鑑定評価の手順等の不当性の程度、評価額の乖離の程度などを考慮して行われる。このうち手順等の不当性については、価格等調査ガイドライン、同ガイドライン運用上の留意事項、基準、同運用上の留意事項の 4 文書に基づいて判定される。

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

【問題 14】 (5点)

以下の前提条件を所与として、道路斜線制限をクリアするために最低限必要な後退距離（計画建物の外壁面から道路境界線までの距離）として、最も適切なものを次の選択肢から一つ選びなさい。

- (1) 6.00m
- (2) 7.00m
- (3) 7.10m
- (4) 9.20m

(前提条件)

- ・ 計画建物は、高さ33mの10階建ての建物である。
- ・ 商業地域（容積率低減係数6/10）、指定容積率400%の敷地である。
- ・ 前面道路幅員は8m、敷地の延長70m以内に特定道路はないものとする。
- ・ 道路の中心の高さと地盤面の高さの高低差はないものとする。
- ・ 1階から後退するものとする。

(計算上の指示事項)

解答の単位はmとし、計算の過程においては途中で四捨五入を行わずに連乗計算し、m表示において小数点以下3桁となる場合は最後に切り捨て、小数点以下2桁まで算定すること（例：11.567の場合は11.56）。なお、切り捨てた数値がある場合には適法上の後退距離が不足するので、後退距離に0.01mを加算して求めること（例：11.567を11.56とした場合は11.57）。

(余白)

【問題 15】 (6点)

以下の前提条件を所与とし、指示事項に従って、差額配分法による試算賃料（月額実質賃料）として、最も適切なものを次の選択肢から一つ選びなさい。

- (1) 544,000円
- (2) 554,000円
- (3) 566,000円
- (4) 590,000円

(前提条件)

- ・ 対象不動産は一棟の建物の1階の一部
- ・ 月額実際支払賃料：520,000円
- ・ 敷金（預り金的性格の一時金）：5,200,000円
- ・ 権利金：0円
- ・ 一棟の建物及びその敷地の価格（付帯費用含む）：500,000,000円
- ・ 必要諸経費等（減価償却費なし・年額・空室等による損失相当額を除く）：2,000,000円

(評価上の指示事項)

- ・ 価格時点における月額正常実質賃料は、積算法による試算賃料を採用する。
- ・ 階層別及び位置別効用比に基づいた対象不動産への配分率：20%
- ・ 対象不動産は最有効使用の状態にあり、契約減価はない。
- ・ 期待利回り（償却前）：5.0%
- ・ 期待利回り（償却後）：4.5%
- ・ 空室等による損失相当額：年額実質賃料の4.0%
- ・ 敷金運用利回り：1.0%
- ・ 差額配分法は、正常実質賃料と実際実質賃料との間に発生している差額部分について、賃貸人に帰属する適切な配分率を乗じて得た額を基にして適用すること。
- ・ 賃貸人に帰属する適切な配分率：50%

(計算上の指示事項)

- ・ 積算法による試算賃料は、年額実質賃料については小数点以下を四捨五入し（計算結果が7,573,670.42の場合、7,573,670とする）、月額実質賃料については、千円未満四捨五入すること（計算結果が573,670の場合、574,000とする）。
- ・ 差額配分法による試算賃料（月額実質賃料）は、千円未満四捨五入すること（計算結果が573,670の場合、574,000とする）。

(余白)

【問題 16】（合計 25 点）

東京 23 区内の商業地域において、店舗ビルの一部を賃借（普通借家）しているテナントから、賃料減額を目的とした継続家賃の鑑定評価の依頼を受けた。次の小問 1 から小問 3 に答えなさい。
なお、当該テナントは 2013 年 4 月 1 日に入居し、契約更新を 2 回（2016 年 4 月 1 日、2019 年 4 月 1 日）行っている。

小問 1（5 点）

鑑定評価に必要な（イ）物的確認資料と権利の態様を確認する資料をそれぞれ列挙し、（ロ）賃貸借契約内容について確認すべき事項を列挙しなさい。

小問 2（10 点）

本件の賃貸借契約書（原契約書）には賃料自動改定特約が存し、過去 2 回の更新時に賃料がそれぞれ自動的に改定され結果的に賃料は上昇している。

本件の場合、直近合意時点はいつか。直近合意時点の考え方を述べつつ、本件で採用する直近合意時点を判断した理由を述べなさい。

小問 3（10 点）

継続家賃を求める手法のうち利回り法があるが、利回り法を簡単に説明し、継続賃料利回りを求める際に、特に留意すべきと思う点を述べなさい。

(余白)

〔問題 17〕（合計 25 点）

あなたが自ら行った自用の建物及びその敷地（業務用ビル）の鑑定評価について、次の小問 1 及び小問 2 に答えなさい。

小問 1（7 点）

同じ「建物及びその敷地」であっても、類型が「自用の建物及びその敷地」と「貸家及びその敷地」では、鑑定評価額が異なる可能性があるが、考えられる理由を説明しなさい。

小問 2（(1) 4 点、(2) ①・②各 7 点）

- (1) あなたが自ら行った鑑定評価に係る対象不動産が存する地域の特性、及び対象不動産の概要を簡潔に述べなさい。
- (2) 収益還元法適用時における対象不動産の賃貸想定に当たって、①賃貸形式、②支払賃料の査定において留意した点について、対象不動産の特徴に触れながらそれぞれ具体的に説明しなさい。

(余白)

(余白)