

第 15 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）

不動産鑑定評価に関する法律及び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、誤っているものはいくつあるか。

- イ 不動産鑑定士が相当の注意を怠り、不当な鑑定評価を行った場合、国土交通大臣は、不動産鑑定評価に関する法律第40条2項の規定に基づき、登録消除・業務禁止・戒告を行うことができる。
- ロ 国土交通省が実施するモニタリングは、1年に1回実施される。令和2年度の実施方針によると、最近2年間に監督処分又は行政指導を受けた業者は、検査対象業者に選定される場合がある。
- ハ 経済価値の判定を伴わない不動産の価格等調査は、不動産鑑定評価に関する法律第3条2項業務に該当するので、価格等調査ガイドラインは適用の範囲外とされる。
- ニ 「利用者の判断に大きな影響を及ぼさない」ことは、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことができる場合の要件に挙げられるが、不動産の調査価格（評価額）の大きさは、この影響の程度を判断するための項目の一つである。

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

〔問題 2〕 (3点)

公法上の規制に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 保安林においては、都道府県知事の許可がなければ、原則として立木の伐採をすることはできないが、対象地が保安林の指定を受けているか否かは、都道府県が管理する保安林台帳で誰でも確認ができる。
- (2) 急傾斜地崩壊危険区域とは、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき、都道府県知事が関係市町村の意見を聞いて指定する区域である。
- (3) 土砂災害特別警戒区域内で、自己居住用の建物を建築するための開発行為を行う場合には、都道府県知事の許可は不要である。
- (4) わが国で大半を占めるといわれる3種類のアスベストのうち、クロシドライト、アモサイトは平成7年、クリソタイルは平成8年に、労働安全衛生法に基づき製造・輸入等が禁止となっている。

【問題 3】（3点）

統計及び登記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 ファイナンスの分野においては、平均的な収益率の標準偏差のことをボラティリティと呼んでいる。
- ロ 重回帰分析においては、その説明変数が統計的に有意であるかの判断に、t判定におけるt値が用いられ、t値が1.0以上であれば当該係数は「統計的に有意」と判断される。
- ハ 敷地利用権が敷地権として登記されていなければ、区分建物の所有者は、その有する専有部分と敷地利用権とを自由に分離して処分することができる。
- ニ 建物所有目的の地上権であっても、その土地上に地上権設定登記をしていない限り、その地上権は第三者には対抗できない。

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

【問題4】（3点）

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) 不動産事業として、契約期間2年、コインパーキングとして土地を貸し付ける場合の地代は、消費税及び地方消費税の課税対象外である。
- (2) 延150㎡の2階建て一戸住宅（長期優良住宅ではない）を新築した場合、新たに課税される年度から3年間はその建物の固定資産税額はそのまま2分の1に減額される。
- (3) 高さ50mの高層マンションの固定資産税額は、原則として、1棟全体に係る固定資産税額をその専有面積割合で各区分所有者に按分して求めることとされている。
- (4) セカンドハウス（月1～2日滞在する住宅）や別荘には、固定資産税の新築住宅に対する減額の特例は適用されない。

〔問題 5〕 (3点)

建築形態規制と建築計画に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 建築基準法における床面積算定において、幅 2 m のアパートの外廊下は、原則として床面積に算入されない。
- (2) 建築基準法における床面積算定において、商業施設のエレベーターの昇降路部分は、原則として各階に床があるものとして床面積を算定する。
- (3) 計画する建築物の天空率が、建築基準法第 56 条 1 ～ 6 項の規定に基づく道路斜線・隣地斜線・北側斜線制限に適合する建築物の天空率以上であれば、高さについては制限なく建てることができる。
- (4) 超高層ビルの構造は、SRC 造もしくは RC 造が一般的である。

【問題 6】（3点）

更地の鑑定評価等に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 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、その土地及び建物についてそれぞれ独立鑑定評価を行うことができる。
- (2) 土壌汚染に係る要因を考慮外として鑑定評価を行う場合は、想定上の条件もしくは調査範囲等条件を設定しなければならない。
- (3) 新築建売住宅の販売事例に配分法を適用して更地相当額を把握する際は、販売総額から建物の建築費相当額を控除する方法（控除法）によることが一般的である。
- (4) 高層マンションの敷地として利用することが最有効使用と判断される更地の評価では、開発法を適用する場合の想定建物と収益還元法（土地残余法）を適用する場合の想定建物は、同一建物を想定しなければならない。

〔問題 7〕 (3点)

借地権及び底地の評価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 借地権残余法における総費用は、一般的に修繕費、維持管理費、土地及び建物の公租公課、損害保険料、空室等による損失相当額のほか、地代を計上するものとする。
- ロ 築年の浅い最有効使用と認められる借地権付建物（貸家）の評価において、現在の家賃と新規家賃との間に乖離が認められる場合には、原則として新規家賃を採用して借地権残余法を適用する。
- ハ 一般定期借地権及び事業用定期借地権の鑑定評価において、前払地代方式がとられる場合には、期間満了までの各期における前払地代及び運用益をそれぞれ考慮する必要がある。
- ニ 旧借地法に基づく底地の鑑定評価において収益価格を求める場合には、賃貸借期間の満了等によって復帰する経済的利益の現在価値として、現行契約期間の終了予定時における更地価格を価格時点に割り引いた価格を用いる。

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

【問題 8】（3点）

貸家及びその敷地の評価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 貸家及びその敷地の積算価格を求める際の減価修正にあたっては、物理的・機能的・経済的側面から減価修正を行う必要があるが、これらはすべて自用の建物及びその敷地と同一の観点から行う必要がある。
- ロ 賃貸借契約がマスターリースの場合、賃貸人の事業収支に直接影響を与えるのは賃借人（転貸人）の支払う賃料水準であるため、転借人の賃料水準の分析は必要ない。
- ハ 定期借家契約の場合、一定期間に渡る一定額の賃料支払いが担保されており、継続賃料の固定性及び賃料改定条項につき留意する必要があるが、借地借家法第32条に規定する借賃増減請求要因には留意する必要はない。
- ニ 駐車場収入、看板収入や自動販売機設置料収入は、貸室の空室率と連動するため、貸室と同率の空室率を想定する必要がある。

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

【問題 9】（3点）

区分所有建物及びその敷地の評価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 一棟の区分所有建物及びその敷地の積算価格に効用比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効用比率の中に含めてはならず、個別的要因として補正を行わなければならない。
- ロ 土地が複数筆からなる場合においても、各区分所有者が各筆について同一の共有持分を持つ場合には、敷地利用権の態様は分有型ではなく共有型とすることができる。
- ハ 専用使用権には有償のものと無償のものがあるが、無償の専用使用権は鑑定評価上評価額に影響を与えることはない。
- ニ 専有部分となりうる建物の部分であっても、規約により共用部分とすることができ、登記がなくても規約に定めがあれば第三者に対抗することができる。

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

〔問題 10〕 (3点)

地代の評価に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 賃貸借契約の締結にあたり授受される一時金のうち、前払地代は実質賃料を構成する要素とはならない。
- (2) 積算法を適用するに当たって、賃貸人側及び賃借人側のいずれの事情にかかわらずその利用方法等が最有効使用を実現しない場合は、最有効使用との乖離の程度に応じた経済価値の減少分を更地価格から控除して基礎価格を求めるのが一般的である。
- (3) 新規地代の鑑定評価の手法は、不動産鑑定評価基準において「積算法、賃貸事例比較法、配分法に準ずる方法、収益分析法」の4手法が規定されており、適用が困難な評価手法については、鑑定評価書にその理由を記載しなければならない。
- (4) 不動産業者取材等で一般的に語られる「利回り」は支払賃料ベースでの粗利回りであることが多く、この粗利回りと、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る「積算法における期待利回り」とは、その性格や内容が同一ではない。

〔問題 11〕 (3点)

家賃の評価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 賃貸借の形式がスケルトン貸しの場合は、基礎価格を求めるにあたり、賃借人が施工した内装や設備を含めてはならない。
- ロ 建物賃貸借契約書に賃料改定に係る協議をすることができる旨の特約が存する場合には、当該特約に基づいて賃料改定の協議の申入れをすることにより、賃料増減請求権を行使したものとみなされる。
- ハ 費用項目である維持管理費の内、管理費は対象不動産の管理業務に係る経費を意味し、建物・施設管理、保安警備、清掃といった対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用は含まない。
- ニ 利回り法の継続賃料利回りについて、直近合意時点の純賃料利回りをそのまま採用すると、利回り法の計算式は基礎価格の変動率をスライド法の変動率として適用した場合の計算式と同じものとなり、基礎価格変動率分がそのまま反映された賃料が求められることとなる。

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

【問題 12】 (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、正しいものはいくつあるか。

イ 収益還元法は、不動産の投資採算性を中心として価格へのアプローチを行うものであり、常に投資家の視点に立って手法を適用する必要がある。

ロ 次の数式は、元利通増償還率の式である。

$$\frac{Y-g}{1-\left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^n}$$

Y : 年利率 g : 年金(純収益)の増加率(変動率) n : 年数

ハ DCF 法(開発賃貸型)は、開発後賃貸用不動産を建設することが最有効使用と判断される場合に、更地(取壊し前提の建物等を含む場合もある。)の収益価格を求めるために適用する手法である。

ニ DCF 法における将来の収益予測においてインフレ率を考慮した場合は、割引率の査定において当該インフレ率を考慮する必要がある。

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

【問題 13】（3 点）

原価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 建物及びその敷地の減価修正においては、許容容積率が未消化であることは経済的要因による減価と把握する。
- ロ 建物及びその敷地の減価修正においては、付近の環境との不適合は経済的要因による減価と把握する。
- ハ 付帯費用には、土地に直接帰属する付帯費用、建物に直接帰属する付帯費用のほか、どちらに帰属するか明確に区別できない費用があり、その費用は土地・建物とは別に原価計上することができる。
- ニ 建物の増改築後の再調達原価を求める場合、実際の増改築工事費を参照するにあたっては、増改築前の建物部分の除去費用等は控除すべきである。

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

【問題 14】 (6 点)

以下の前提条件を所与とし、指示事項に従い、直近合意時点の従前実績純賃料利回りを採用して、利回り法における試算賃料（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) 271,000 円
- (2) 318,000 円
- (3) 333,000 円
- (4) 346,000 円

(前提条件)

- ・ 対象不動産の用途：店舗
- ・ 対象不動産の種類：区分所有建物及びその敷地
- ・ 現行月額支払家賃：300,000円
- ・ 敷金：1,000,000円
- ・ 必要諸経費等（価格時点の年額）：1,100,000円
- ・ 必要諸経費等（直近合意時点の年額）：1,000,000円
- ・ 区分所有建物及びその敷地の価格（価格時点）：100,000,000円
- ・ 区分所有建物及びその敷地の価格（直近合意時点）：90,000,000円

(計算上の指示事項)

- ・ 賃貸借契約にあたり権利金の授受はない。
- ・ 敷金は預り金的性格の一時金であり、契約終了後、無利息にて返還する。
- ・ 運用利回りは右記料率（年率）を用いること。 運用利回り：1%
- ・ 基礎価格の査定について、賃貸借契約に基づく利用制限により、価格時点及び直近合意時点ともに区分所有建物及びその敷地の価格について減価がある。 減価率：5%
- ・ 月額試算賃料（月額実質賃料）は、千円未満四捨五入すること。

(余白)

【問題 15】 (5 点)

以下の前提条件を所与とし、指示事項に従い、DCF法による収益価格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) 727,000 千円
- (2) 732,000 千円
- (3) 745,000 千円
- (4) 758,000 千円

(前提条件)

保有期間は5年とする。						
キャッシュフロー予測については下記表のとおりとする。						
割引率	4.0%					
複利現価率	1年	2年	3年	4年	5年	6年
	0.9615	0.9246	0.8890	0.8548	0.8219	0.7903
最終還元利回り	4.5%					
売却価格	6年目の純収益を最終還元利回りで還元して求める。					
売却費用	売却価格に対する右記割合により求める。					割合：3.0%

(計算上の指示事項)

<ul style="list-style-type: none"> ・ 金額は各欄ごとに千円未満を四捨五入して計算し、収益価格については百万円未満四捨五入すること。
--

	1年	2年	3年	4年	5年	6年
運営収益	50,000千円	50,000千円	50,000千円	50,000千円	50,000千円	50,000千円
運営費用	15,000千円	15,000千円	15,000千円	15,000千円	15,000千円	15,000千円
運営純収益	35,000千円	35,000千円	35,000千円	35,000千円	35,000千円	35,000千円
一時金運用益	500千円	500千円	500千円	500千円	500千円	500千円
資本的支出	2,500千円	2,500千円	2,500千円	2,500千円	2,500千円	2,500千円
純収益	33,000千円	33,000千円	33,000千円	33,000千円	33,000千円	33,000千円
複利現価率	0.9615	0.9246	0.8890	0.8548	0.8219	0.7903
純収益の現在価値						

純収益の現在価値の総和	
売却価格	
売却費用	
復帰価格	
復帰価格の複利現価率	
復帰価格の現在価値	
収益価格	

(余白)

〔問題 16〕（合計 25 点）

取引事例比較法の手順について、次の小問 1 から小問 3 に答えなさい。

小問 1（9 点）

事例の選択要件の一つとして、「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中から選択するものとする。」と不動産鑑定評価基準に規定されていますが、この「対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合等」とは、どのようなケースをいいますか。3 つ例示しなさい。

小問 2（9 点）

取引事例が類似地域に存する場合の標準化補正について説明をしたうえで、当該補正を適切に行うための留意点を述べなさい。

小問 3（7 点）

類似地域に存する公示地から規準する場合、街路・交通・環境・行政・画地・その他の価格形成要因の標準化補正をどのように行いますか。具体的に述べなさい。

(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、演習で選択した細分化類型（マンションまたは事務所・店舗ビル）を述べたうえで、次の小問 1 及び小問 2 に答えなさい。

小問 1（2 点×8）

取引事例比較法の適用において、一棟の区分所有建物の建物格差修正及び対象不動産の専有部分に係る個別的要因の比較において、重要と思われる要因を 4 つずつ挙げて、それぞれどのような点について確認したのか具体的に説明しなさい。

小問 2（3 点×3）

収益還元法の適用において、経費項目である ①維持管理費 ②修繕費 ③テナント募集費用について、それぞれどのように査定したのか具体的に説明しなさい。

(余白)

(余白)