

第16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つ以上の箇所に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 建蔽率の限度が8/10とされている地域外で準防火地域内の場合、耐火建築物は建蔽率の緩和が適用されるが、準耐火建築物には建蔽率の緩和は適用されない。
- ロ 市街化調整区域においては開発規制が非常に厳しいが、例えば、鉱物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 住宅、共同住宅、図書館は工業専用地域以外の用途地域であれば建築可能である。
- ニ 一定規模以上の建物の増改築の場合、吹付け石綿、石綿含有吹付けロックウールが施工されている部分については、封じ込めによる囲い込みを実施することが義務付けられている。

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

〔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、正しいものはどれか。

- (1) 都道府県知事は、土壤汚染調査の結果、対象地の土壤の特定有害物質による汚染状態が環境省令で定める基準に適合しない場合、または土壤の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、または生ずるおそれがあるものとして政令で定める基準に該当する場合に、土壤汚染対策法上の要措置区域として指定する。
- (2) 農地転用許可基準によれば、農用地区域内の農地（農業振興地域整備計画において農用地区域とされた区域内の農地）の転用は原則許可されないが、例外的に許可される場合として、土地収用法の対象事業の用に供するために行われる転用行為があげられる。
- (3) 土砂災害特別警戒区域に指定されている土地の場合、いかなる場合も宅地分譲のための開発行為を行うことはできない。
- (4) 自然公園法において、第2種特別地域で敷地面積が500㎡未満の場合は、建蔽率は10%、容積率は20%に制限される。

【問題 3】（3点）

土地の鑑定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 工場を営む借地人が土壌汚染の原因者であることが判明しており、借地人が当該土地につき、土壌汚染を考慮しない価格で買い受けることが土地所有者との間で協議済みである場合には、土壌汚染に係る要因を考慮外として鑑定評価を行うことができる。
- ロ 土地残余法の適用における最有効使用の建物想定については、行政上の規制による要件を満たす必要があるほか、建物は許容限度の最大面積を想定する必要がある。
- ハ 開発造成して戸建住宅地として分割利用することが最有効使用である大規模な更地の鑑定評価においては、分譲マンションの建築を想定した開発法を適用する必要はない。
- ニ 現況の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、土地に係る独立鑑定評価を行った場合と土地に係る部分鑑定評価を行った場合は、求められた鑑定評価額は同額となる。

- (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 特定の事業用資産の買換え・交換の特例のうち、長期保有資産から事業用資産への買換え・交換において、買換え資産の要件である土地等の面積は200㎡以上である。
- ロ 不動産関連事業として土地の譲渡は消費税及び地方消費税の課税対象外であるが、貸付期間が1か月未満の土地の貸付けも課税対象外である。
- ハ 個人が1年以上所有している住宅用地を、不動産業者が販売目的で1年以上所有している住宅用地と等価で交換した場合、他の要件を満たせば固定資産の交換の特例により譲渡はなかつたものとされる。
- ニ 収用に伴い資産を譲渡した場合、譲渡した年の1月1日において譲渡資産の所有期間が10年超であれば譲渡所得金額の計算において譲渡益から5,000万円が控除される。

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

〔問題 5〕 (3点)

価格等調査ガイドライン等に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 「不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査」の成果報告書においては、不動産の鑑定評価に関する法律第 39 条第 1 項の鑑定評価書の取扱いとなる場合、価格等調査ガイドライン III. に定める事項は記載する必要があるが、調査価格等の決定に至った過程を記載する必要はない。
- (2) 価格等調査ガイドラインにおける「価格等調査」とは、不動産の価格等を文書等に表示する調査をいい、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査が該当し、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価は該当しない。
- (3) 調査範囲等条件を設定できる価格形成要因の範囲は、「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」と「不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査」で異なる。
- (4) 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3年度の実施方針によれば、検査対象業者は都道府県知事登録業者のみである。

【問題 6】（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、誤っているものはどれか。

- (1) 都市再生特別措置法において、立地適正化計画は市街化区域内において作成することができる」とされている。
- (2) 共同住宅を計画するにあたり、エレベーターホール部分の面積を容積率不算入として扱った。
- (3) 国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物に係る建築面積の算定において、突出が1 m未満の庇部分は含めない。
- (4) 道路斜線制限で、前面道路の反対側に公園、広場、水面、川、線路敷等がある場合には、道路の反対側の境界線は公園等の反対側の境界線にあるものとみなす。

【問題 7】（3点）

借地権と底地の鑑定評価に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 借地借家法における法定更新後の存続期間は、堅固建物は30年、非堅固建物は20年である。
- (2) 底地価格の判定に当たっては、将来見込まれる名義書替料、更新料、増改築承諾料等の一時金の経済的利益のほか、賃貸借期間の満了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。
- (3) 賃料差額還元法で採用する賃料差額は、土地の正常実質賃料から実際支払賃料並びに設定権利金の運用益及び償却額を控除した額である。
- (4) 借地権割合法の適用に当たっては、各国税局の財産価格基準書における借地権割合を採用することが妥当である。

【問題 8】（3点）

貸家及びその敷地の鑑定評価について、次のイ～ニのうち誤っているものはいくつあるか。

- イ 貸家及びその敷地は、同一の所有者に属する建物及びその敷地について、現借家人居付きの状態を所与とした当該建物及び敷地のことであり、鑑定評価を行うに当たっては、積算価格、比準価格、収益価格を求め、三価格を関連づけて決定する。
- ロ 貸家及びその敷地について、吹付けアスベストの対策工事が実施中である場合で、工事完了後の不動産として対象不動産の確定、確認が可能な程度に工事が完了している場合は、当該工事が完了したものとして、条件を付して鑑定評価を行って差し支えない。
- ハ 貸家及びその敷地について、その用途が周辺環境と適合していない場合は、最有効使用の観点から用途変更や建替えを前提に鑑定評価を行わなければならない。
- ニ 収益還元法における収益価格は、実際に授受している支払賃料及び共益費収入に基づいて求められる。

- (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鑑定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 区分建物所有にかかる敷地利用権が、数人で利用する権利である場合に、区分所有者はその有する専有部分と敷地利用権とを分離して処分することができる。
- ロ 区分所有建物及びその敷地の経済価値は、専有部分に凝縮していることから、専有部分のみに着目して鑑定評価を行うことが一般的である。
- ハ 建物区分所有にかかる敷地利用権のうち、登記され、専有部分と一体化したものを敷地権という。敷地権には所有権、地上権、賃借権、使用借権がある。
- ニ 専有部分の確定には、境界部分の骨格をなす中央部分は共用部分であり、その上塗りの部分は専有部分に含まれるとする考え方があるが、これは不動産登記法規則第 115 条に規定されている建物の床面積の登記表示の考え方と同じである。

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

〔問題 10〕 (3点)

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

- (1) 賃料(地代)の鑑定評価に当たっては、価格時点を確定する必要があるが、賃料の価格時点は、賃料の算定の期間の収益性を反映するものとして前払いの場合と後払いの場合で価格時点が異なる。
- (2) 継続地代の鑑定評価における個別分析に当たっては、更地の鑑定評価における通常の個別分析のほかに、地上建物との関連における賃貸借契約内容の妥当性と、標準的な借地条件との比較における対象不動産に係る借地契約の個別性を確認・分析することが必要である。
- (3) 積算法においては、賃料査定の基本価格として、価格時点における更地価格を原価法及び取引事例比較法により求め、これに期待利回りを乗じた額に必要な諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料を求める。
- (4) 地代等増額請求権は、契約当初に定めた新規地代が、その後の経済的、社会的な情勢等の変化により客観的に不相当となった場合、なお当事者を拘束し続けるのは妥当でないとの考え方によるもので、従前の地代が不相当となった場合には、増額請求権は発生する。

〔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 新規賃料とは、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で形成されるであろう経済価値を表示する適正な賃料のことであり、不動産と賃貸借する他の不動産との併合使用又は不動産の一部を賃貸借する際の分割に基づき、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において成立するであろう経済価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における賃貸借部分の当該市場限定に基づく限定賃料を新規賃料として求める場合もある。
- ロ 実質賃料は、支払賃料のほか、預り金的性格の一時金の運用益、賃料の前払い的性格を有する一時金の運用益及び償却額、営業権等から構成される。
- ハ 賃貸借契約時に一般的に授受する敷金について、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とした債務を履行せず、賃借人が敷金をその債務に充当することを請求したときは、賃貸人は敷金をその債務に充当しなければならない。
- ニ 継続賃料の場合の価格時点は、借地借家法32条の請求権（形成権）を行使して相手方に到達した時点で、かつ賃料増額請求において明示されている基準時点をいう。

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

【問題 12】 (3点)

開発法の鑑定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 マンション分譲を想定(開発法)する場合、契約時に手付金を授受するが、宅地建物取引業者が自ら売主となって竣工前の建物の売買契約に係る手付金を受領する場合は、取引金額の10%相当額(1,000万円を超える場合は保全措置を講じる)が上限とされている。
- ロ 一般的要因の把握及び分析はすべての鑑定評価にとって必要であり、マンション分譲を想定する場合、不動産価格の推移を把握する資料として、取引件数の豊富な中古マンションの価格は分譲収入の査定時において参考となる。
- ハ 建物の床面積をより多く確保するために、天空率の比較による斜線制限の緩和を検討する必要があるが、これにより道路斜線制限、日影規制、高度地区について適用除外とすることができる。
- ニ 開発型証券化において、SPC等が更地等を取得し、賃貸を想定しない一棟の建物を建築して売却することを想定したときの更地価格を求める場合にも、開発法を適用することがある。

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

【問題 13】 (3 点)

賃料(地代)の鑑定評価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 新規賃料(地代)の鑑定評価手法には、積算法、賃貸事例比較法、配分法に準ずる方法、賃貸事業分析法の四手法がある。
- ロ 借地権の設定対価として権利金が授受されている場合、これが借地権価格を構成する要素として支払賃料の額に影響を与える場合がある。
- ハ 土地の最有効使用を阻害する契約上の条件については、賃貸借契約書(覚書等を含む)の記載によって確認するが、賃貸借契約書に記載がない場合は契約上の条件は付されていないものと判断してよい。
- ニ 賃貸事業分析法における建物帰属純収益は、建物所有者に帰属する純収益というべきものであり、賃貸人は地代の受領という形で純収益の配分を受け、建物及びその敷地の賃貸事業にかかるリスクは、賃借人がすべて負担することに着目して利回りを検討する。

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

【問題 14】（6点）

以下の前提条件を所与とし、指示事項に従い、土地残余法による更地の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) 188,000 千円
- (2) 189,000 千円
- (3) 190,000 千円
- (4) 269,000 千円

(前提条件)

- ・ 基本利率 (r) : 5.2%
- ・ 賃料変動率 (g) : 0.2%
- ・ 躯体、仕上げ、設備割合 : 40 : 30 : 30
- ・ 躯体の経済的耐用年数 : 50年
- ・ 仕上げの経済的耐用年数 : 25年
- ・ 設備の経済的耐用年数 : 15年
- ・ 未収入期間 : 1年
- ・ 土地建物にかかる純収益 (総収益－総費用) : 15,000千円
- ・ 建物等に帰属する純収益 : 5,000千円
- ・ 未収入期間修正率

$$\left[\frac{1+g}{1+r} \right]^m \times \frac{1 - \left[\frac{1+g}{1+r} \right]^n}{1 - \left[\frac{1+g}{1+r} \right]^{m+n}}$$

逓増複利現価率	
m・n	率
51年	0.083
50年	0.088
49年	0.092
33年	0.201
32年	0.211
31年	0.221
26年	0.282
25年	0.296
24年	0.311
1年	0.952

(計算上の指示事項)

- ・ 未収入期間修正率は、計算後小数点以下4桁目を四捨五入する。
- ・ 土地に帰属する純収益は千円未満四捨五入、収益価格は百万円未満四捨五入とする。

(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、借地権付建物の積算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) 42,000 千円
- (2) 43,300 千円
- (3) 43,700 千円
- (4) 50,100 千円

（前提条件）

- ・ 土地（更地）価格：50,000千円
- ・ 年額実質現行地代：1,250千円
- ・ 年額実質新規地代：2,500千円
- ・ 建物の建築費総額：25,000千円
- ・ 付帯費用（借地権に直接付帯する費用も含む）：借地権及び建物再調達原価の10%
- ・ 建物の減価額：建築費総額の30%

（計算上の指示事項）

- ・ 借地権価格は賃料差額還元法により求める。
- ・ 賃料差額が発生している場合、取引の対象となる部分は100%とする。
- ・ 土地に対する期待利回りは4.0%、賃料差額還元法で適用する還元利回りは5.0%とする。
- ・ 付帯費用の減価率は建物全体の減価率と同じとする。
- ・ 契約減価は発生していないが、一体減価が認められる。減価額は一体減価考慮前の借地権付建物価格の5%として査定する。
- ・ 計算途中は千円未満四捨五入、積算価格は10万円未満四捨五入とする。

(余白)

【問題 16】（合計 25 点）

原価法の減価修正について、次の小問 1 から小問 3 に答えなさい。

小問 1（9 点）

不動産鑑定評価基準においては、対象不動産の減価額を求めるに当たって、2 つの方法を併用し、相互に補完すべきとされていますが、この 2 つの減価修正の方法と各々の定義を述べなさい。

小問 2（8 点）

2 つの減価修正の方法の長所を各々 2 つ述べなさい。

小問 3（8 点）

2 つの減価修正の方法の短所を各々 2 つ述べなさい。

(余白)

【問題 17】（合計 25 点）

あなたが自ら行った借地権付建物の鑑定評価について、演習で選択した細分化類型（住宅地または商業地）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（4 点×4）

原価法の適用において、借地権価格を査定するにあたり留意した借地権の態様を 4 つ挙げて、その要因をどのように借地権価格に反映したのか、それぞれ具体的に説明しなさい。

小問 2（3 点×3）

宅地の賃貸借契約に基づく現状の実際支払賃料（地代）の改定可能性を考慮するにあたり、勘案した事項を 3 つ挙げ、その事項をどのように手法※において反映したか、それぞれ具体的に説明しなさい。

※ 演習において、① 収益還元法を適用した場合には収益還元法について、② 収益還元法を適用しなかった場合には原価法について、説明すること。

(余白)

(余白)