

## 第 13 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）**

固定資産税及び都市計画税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 固定資産税は、賦課期日（毎年1月1日）において固定資産（土地、家屋及び償却資産）を所有している者に対して、固定資産の所在地の市町村が課税する税金である。
- ロ 納税義務者（又はその代理人）は、固定資産課税台帳を閲覧し、評価証明書を請求することができるが、借地権者は納税義務者でないため、借地している資産について固定資産課税台帳を閲覧することはできない。
- ハ 固定資産税の標準税率は100分の1.4であり、標準税率を上回る税率を定めている市町村もある。
- ニ 都市計画税は、都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用に充てるため、原則として市街化区域内の土地及び家屋の所有者に対して市町村が課税する目的税である。
- ホ 都市計画税の税率は市町村の条例で定められるが、100分の0.3を超えてはならない。

- (1) 一つ
- (2) 二つ
- (3) 三つ
- (4) 四つ

**〔問題 2〕 (3 点)**

価格等調査ガイドライン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 「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も、「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」を行った場合と結果が異ならないと判断できる場合は、「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価とは結果が異なる可能性がある旨」の記載を省略することができる。
- ロ 「業務の目的と範囲等を確定・明記した文書等（確認書）」は、契約の締結までに依頼者へ交付しなければならない。
- ハ 「依頼者が成果報告書そのものを依頼者以外の者に提供すること」や「依頼者が成果報告書のコピーを依頼者以外の者に提供すること」は、価格等調査ガイドラインにおける「提出」に該当する。
- ニ 対象となる不動産を特定せず、特定の地域の A クラスオフィスビルの賃料水準を求める場合、価格等調査ガイドラインの適用範囲となる。
- ホ 「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」の峻別において、外部監査人、顧問弁護士等当然に依頼者内部の情報を知りうる立場の者のみに開示・提出される場合には、「調査価格等が依頼者の内部における使用にとどまる場合」に準じて取り扱うことができる。

- (1) 二つ
- (2) 三つ
- (3) 四つ
- (4) すべて正しい

**【問題3】（3点）**

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 建築物における環境配慮の評価・指標として、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）が利用されることがある。
- ロ 指定建蔽率が80%の防火地域内で、耐火建築物を計画するため、建蔽率の規定は適用しないものとした。
- ハ 第二種住居地域にある大規模地に、床面積5,000 m<sup>2</sup>の物品販売店舗の建築は可能である。
- ニ 地区計画等は市町村の定める都市計画であり、その決定に当たっては義務ではないが住民参加の観点から土地の所有者には意見を聴取することがある。
- ホ 建築基準法における居室の採光規定は、事務所にも適用される。

- (1) 二つ
- (2) 三つ
- (3) 四つ
- (4) すべて正しい

**〔問題4〕（3点）**

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 都市計画区域外かつ準都市計画区域外において行う 8,000 m<sup>2</sup>の土地の区画形質の変更で、倉庫の建築を目的とするものについては開発許可が必要である。
- ロ 旧市街地建築物法（廃止済）に基づいて指定された建築線が存在し、その間の距離が 4 m以上ある場合でも、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号による道路位置指定があったとみなされることはない。
- ハ 都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物の所有者は、耐震診断を行い、その結果を所管行政庁に報告しなければならない。
- ニ 農地転用許可基準によれば、原則として農用地区内の農地の転用は許可されないが、鉄道の駅から 500m以内にある等市街化が見込まれる農地又は生産性の低い小集団の農地は第 3 種農地として原則的に転用が許可される。
- ホ 急傾斜地崩壊危険区域は土砂災害防止法に基づき指定されるが、当該区域内で水の放流、切土、盛土等の行為を行う場合は都道府県知事の許可が必要である。

- (1) 一つ
- (2) 二つ
- (3) 三つ
- (4) 四つ

**〔問題 5〕 (3 点)**

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 2 以上の説明変数を用いて回帰式を求めてひとつの目的変数を予測する手法を重回帰分析という。
- ロ 相関係数の絶対値は相関の強さを表し、0 に近いほど強い相関がある。
- ハ 不動産登記上の地積は、どの地目の土地であっても常に小数点第 2 位まで記録される。
- ニ 地役権とは、自己の土地の利用価値を増すために、他人の土地を一定の方法で利用する物権である。
- ホ 地役権によって利用価値が増す土地を承役地といい、地役権によって承役地の便益のために利用される土地を要役地という。

- (1) 二つ
- (2) 三つ
- (3) 四つ
- (4) すべて正しい

**〔問題 6〕 (3 点)**

更地の鑑定評価に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 財務諸表の作成のための鑑定評価においては、土壤汚染が存する場合における引当金が計上される場合でも、土壤汚染に係る要因について調査範囲等条件を設定し、当該要因を考慮外として鑑定評価を行うことができない。
- ロ 近隣地域に属する不動産の標準的使用とは、当該近隣地域内において価格時点現在で最も多く見られる土地の使用方法のことである。
- 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、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域内で同様の目的で売買された類似の取引事例が多数収集できたときは、開発法は適用しなくてもよい。
- ニ 各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性とは、一つの評価手法で採用した要因の捉え方が、他の評価手法で採用した要因の捉え方と矛盾してはならないということである。
- ホ 土地の種別の違いによって、同一需給圏の地域的範囲は異なる。

- (1) 二つ
- (2) 三つ
- (3) 四つ
- (4) すべて正しい

【問題 7】（3点）

貸家及びその敷地の鑑定評価における収益還元法の適用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 賃貸借契約にフリーレントが付されている場合もあるが、一般にフリーレントについては収益価格に対する影響が小さいため、その存否の確認は不要である。
- ロ アンテナ収入や看板等の広告施設収入、自動販売機設置料収入については、それら収入の前提となる契約関係の継続性について十分依頼者に確認するとともに、現地調査において対象資産の確認を行うことが必要である。
- ハ 駐車場収入、看板収入や自動販売機設置料収入は、貸室の稼働率と連動するので、貸室と同率の稼働率を想定する必要がある。
- ニ 居住用賃貸不動産の場合、賃借人退去時に原状回復等のための修繕費用が必要となることがあるが、当該支出については過去の実績を参考に見積もることが必要である。
- ホ 価格時点において既に受領している権利金であれば、DCF法適用に際しては、0年目に受け渡しがあったものとして取り扱う必要がある。

- (1) 二つ
- (2) 三つ
- (3) 四つ
- (4) すべて誤り

**【問題 8】 (3 点)**

DCF法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 復帰価格とは、保有期間満了時点における対象不動産の価格をいい、物件の特性によっては、売却予測価格から売却費用を控除して求めることもある。
- ロ 証券化対象不動産におけるSPC等の管理費用、アセットマネジメントフィは、必ず計上しなければならないとされる費用である。
- ハ DCF法の適用において、保有（分析）期間の判断に当たっては、投資家が保有する標準的な期間を参考とすることができる。
- ニ DCF法（開発賃貸型）は、更地に建物を建築し、テナントへ賃貸のうえ、主として賃貸用不動産として売却することを前提に、投資家の投資採算性を考慮した更地（取壊し前提の建物等を含む場合もある。）価格を求める手法である。
- ホ DCF法（開発賃貸型）の適用に当たっては、竣工後ただちに転売を見込む場合と竣工後一定期間保有し転売する場合とでは、求める価格が理論的に異なるため、注意が必要である。

- (1) 二つ
- (2) 三つ
- (3) 四つ
- (4) すべて誤り

**【問題 9】 (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、誤っているものはいくつあるか。

- イ 電気配線、ガス・水道管等の建物の付属物は、構造・効用上共用部分に属し、専有部分にはなりえない。
- ロ 駐車場は共用部分に属し、専有部分にはなりえない。
- ハ 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。
- ニ 共用部分は原則として区分所有者全員の共有に属し、その持分割合は原則として区分所有者の有する専有部分の床面積割合による。
- ホ 登記された敷地利用権で、建物の区分所有等に関する法律の規定により区分所有者の有する専有部分と分離して処分ができないものを敷地権という。

- (1) 二つ
- (2) 三つ
- (3) 四つ
- (4) すべて誤り

**〔問題 10〕 (3点)**

新規・継続地代の鑑定評価に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ 新規地代を求める手法である積算法とは、対象不動産について、価格時点における更地価格を求め、これに期待利回りを乗じて得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手法である。
- ロ 支払賃料の鑑定評価を依頼された場合は、鑑定評価書に支払賃料のほか実質賃料の額を併記する必要があるが、当該支払賃料と実質賃料が同額であっても、実質賃料の額は必ず記載しなければならない。
- ハ 継続賃料固有の価格形成要因の分析とは、直近合意時点から価格時点までの事情変更に係る要因を分析することと定義され、当該期間の時系列的な動態的分析を行うことをいう。
- ニ 継続地代の鑑定評価において、賃料改定の合意がないまま契約を更新している場合、当該契約を更新した時点を直近合意時点とすることが相当である。
- ホ 利回り法で用いる継続賃料利回りとは、直近合意時点における実績賃料利回りをいう。

- (1) 二つ
- (2) 三つ
- (3) 四つ
- (4) すべて誤り

**〔問題 11〕 (3点)**

家賃の鑑定評価に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ 契約数量は、賃借人が専有している実際所要面積によることが一般的であるが、専有面積に共用部分の面積を含んだ面積で表示される場合もあることに留意する。
- ロ 建設協力金は、金融的性格の一時金であり、支払賃料に影響を及ぼすことはない。
- ハ 新規賃料の鑑定評価で、予定する建物賃貸借契約の内容が明確になっていない場合は、当該契約内容が不明であるものとして対象不動産を確定して評価を行うことが許容されている。
- ニ 積算法の必要諸経費等に減価償却費を計上する場合の期待利回りは、償却前の純収益に対応する利回りであることに留意する。
- ホ 積算法を適用する際に、敷地の最有効使用が制約されている場合の基礎価格は、その使用制約に相応した経済価値を減額して求める必要がある。

- (1) 二つ
- (2) 三つ
- (3) 四つ
- (4) すべて誤り

**【問題 12】 (3 点)**

建物の耐用年数等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 経済的残存耐用年数は、耐用年数から経過年数を控除して求める。
- ロ 設備の一部に取替えが行われている場合、建物の経済的残存耐用年数は、取替えが行われなかった状態より延びることが一般的である。
- ハ 設備の一部に取替えが行われている場合、価格時点における取替え部分の経過年数は、価格時点を 0 年として把握することとなる。
- ニ 設備の一部に取替えが行われている場合、再調達原価、経済的残存耐用年数、経過年数、経済的耐用年数の査定のうちいずれにおいても、その取替えについての考慮が必要となる。
- ホ 過去に修繕が行われていても、それが軽微な修繕であった場合は、建物の経済的残存耐用年数に影響を及ぼすことはない。

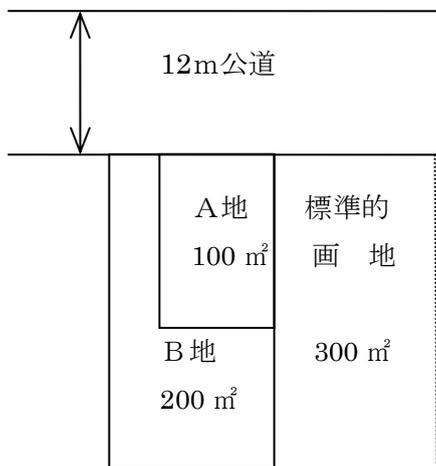
- (1) 一つ
- (2) 二つ
- (3) 三つ
- (4) 四つ

**【問題 13】（4点）**

B地がA地を併合する場合におけるA地の鑑定評価において、増分価値のA地への配分率を買入限度額比で求めたときの正しい配分率として正しいものは、次の選択肢のうちどれか。

配分率は、小数点以下第4位を四捨五入して、同第3位までを求めるものとする。（例：0.552）

- (1) 0.260
- (2) 0.317
- (3) 0.404
- (4) 0.438



（前提条件）

- A地：地積 100 m<sup>2</sup>
- B地：地積 200 m<sup>2</sup>
- A地、B地とも近隣商業地域（容積率 300%）内にあり、準防火地域の指定がある。
- 標準的画地の単価は 100 とする。
- A地単独の正常価格は地積小のため単価 95 と査定した。
- B地単独の正常価格は、間口の狭い不整形地（路地状敷地）であることを考慮して単価 70 と査定した。
- 併合後の一体土地の正常価格は、標準的画地と画地条件がほぼ等しくなるため、単価 100 と査定した。

【問題 14】 (5点)

以下の前提条件を所与として、1年目の純収益の現在価値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) 133,956千円
- (2) 134,188千円
- (3) 134,527千円
- (4) 148,813千円

注：金額は各欄ごとに千円未満を四捨五入して計算すること。

複利現価率は小数点以下5位を四捨五入した数値により計算すること。(例：0.9876)

		1年目	前提条件
(a)	貸室賃料収入	190,000千円	
(b)	共益費収入	20,000千円	
(c)	(共益費込み貸室賃料収入)(a)+(b)	210,000千円	
(d)	水道光熱費収入	10,000千円	
(e)	駐車場収入	1,000千円	
(f)	その他収入	0千円	
①	合計	221,000千円	
	(c)(d)空室等損失		空室率5%
	(e)(f)空室等損失		空室率5%
(g)	空室等損失合計		
(h)	貸倒れ損失	0千円	計上しない
②	運営収益		
(i)	維持管理費	17,000千円	
(j)	水道光熱費	12,000千円	
(k)	修繕費	3,000千円	
(l)	プロパティマネジメントフィー		貸室賃料収入(a)の3%
(m)	テナント募集費用等		貸室賃料収入(a)÷12の10%(空室率分控除)
(n)	公租公課	土地	9,000千円
		建物	13,000千円
		償却資産	0千円
(o)	損害保険料		建物再調達原価の0.1%
(p)	その他費用	0千円	
③	運営費用		
④	運営純収益		
(q)	一時金の運用益		運用利回り1%
(r)	資本的支出		建物再調達原価の0.5%
⑤	純収益		
	複利現価率		割引率5%
(s)	現在価値		

(その他前提条件)

預かり一時金(敷金・保証金等)期初残高		貸室賃料収入(a)÷12の10ヶ月分(空室率分控除)
建物再調達原価	1,500,000千円	

【問題 15】（5点）

以下の前提条件を所与として、実質賃料比率に基づき階層別用途別効用比を査定して求めた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) 250,000千円
- (2) 260,000千円
- (3) 320,000千円
- (4) 280,000千円

前提条件

- ・ 対象不動産は3階事務所部分（区分所有建物及びその敷地）。
- ・ 年額実質賃料の比率をもって階層別用途別効用比とすること。
- ・ 一棟の建物及びその敷地の積算価格10億円。
- ・ なお、B1Fの駐車場は全体が規約共用部分（全体）となっており、収入はすべて管理組合が収受している。また、当該駐車場には専用使用権は設定されていない。
- ・ 保証金はすべて預り金的性格のものであり、権利金はすべて賃料の前払的の性格を有するものである。
- ・ 保証金・権利金の運用利回りは1%、権利金の償却年数は5年とし、年賦償還率は0.206を用いること。

階層	用途	①専有面積 (㎡)	②駐車場 台数 (台)	③月額支払賃料 (円/㎡)	⑤保証金 (月)	⑦権利金 (月)
3F	事務所	200	—	10,000	6	—
2F	店舗	150	—	12,000	12	2
1F	店舗	150	—	15,000	12	2
B1F	駐車場	180	12	2,000	1	—
計	—	680	—	—	—	—

(計算上の指示事項)

- ・ 階層別用途別効用比は1階を100とし、また階層別用途別効用比率については、%表示でそれぞれ小数点以下第1位を四捨五入すること（10.6の場合、11とする）。それ以外の計算は、すべて小数点以下第1位を四捨五入すること（計算結果が50.8の場合、51とする）。
- ・ なお、階層別用途別効用比率については、四捨五入により合計が100%とならない場合がある。

(余白)

**〔問題 16〕（合計 25 点）**

東京 23 区内の普通商業地域に位置する土地と建物の所有者が異なる S 造 5 階建店舗付事務所ビル（貸家）を評価することとなった。既に土地建物全部事項証明書、公図、地積測量図は入手済である。なお、依頼者は銀行で、依頼目的は担保評価である。

**小問 1（5 点）**

このような依頼を受任した場合に、現在不足していると思われる必要資料と依頼者にヒアリングすべき事項を列挙しなさい。

**小問 2（10 点）**

上記が旧法の借地権付建物であり、借地権が賃借権の場合、又は地上権の場合で、収益還元法で採用する還元利回りの査定内容にどのような違いがあるかを、まずは借地権全般の還元利回りの査定で留意すべき点を述べ、その後、賃借権の場合と地上権の場合を対比させてその違いを述べなさい。

**小問 3（10 点）**

上記が借地借家法第 22 条の定期借地権（一般の定期借地権）付建物であった場合、旧法借地権付建物での留意事項に加えて、定期借地権付建物の場合に留意すべき事項を列挙した上で、その中でも特に留意すべき事項について理由も含めて述べなさい。

(余白)

**【問題 17】（合計 25 点）**

不動産の鑑定評価に当たっては、買手や借手の視点に立ち要因分析や手法適用を行うことが必要である。このことに関し、あなたが自ら行った更地（商業地）の鑑定評価について、小問 1 から小問 3 に答えなさい。

なお、小問 2 及び小問 3 の解答において、各手法の定義を述べる必要はない。

**小問 1（9 点）**

対象地の概要と最有効使用を簡潔に述べ、その市場参加者（典型的な買手・想定建物の借手）の属性と行動について説明しなさい。

**小問 2（8 点）**

取引事例比較法の適用の各過程において、市場参加者の属性と行動をどのように考慮したか具体的に説明しなさい。

**小問 3（8 点）**

土地残余法の適用の各過程において、市場参加者の属性と行動をどのように考慮したか具体的に説明しなさい。

なお、土地残余法を適用しなかった場合は、その旨を述べた上、適用しないことが合理的である理由を具体的かつ詳細に説明しなさい。

(余白)

(余白)

(余白)

(余白)