

第17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）

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 国土交通省が年1回実施するモニタリングの令和4年度の実施方針によれば、検査対象業者には、担保評価に係る不動産の鑑定評価（不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価のみ）の実績を有する業者が含まれる。
- ロ 依頼者が成果報告書等のコピーを依頼者以外の者に提供することや、成果報告書の内容を依頼者が別途加工して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「調査価格等の開示」に含まれると考えられる。
- ハ 不動産鑑定士に対する懲戒処分基準は、不当な鑑定評価及び不動産鑑定士または不動産鑑定業者による違反行為について、不動産鑑定評価に関する法律第40条1項、2項の規定に基づき違反の程度により登録消除・業務禁止・注意が定められている。
- ニ 「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、鑑定評価基準に定める「基本的事項」及び「鑑定評価の手順」との主な相違点と、依頼目的や利用者の範囲等に照らした当該相違の合理的な理由の記載が義務づけられている。

- (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 区画の変更を伴わない宅地分譲を行う場合は、開発許可の規制対象規模以上であっても都市計画法の開発許可が必要となることはない。
- 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、例えば農産物の加工施設は、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 第1種低層住居専用地域では事務所専用の建物は建築できないが、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するか、事務所部分の床面積が50㎡以下の兼用住宅であれば建築可能である。
- ニ 建築基準法第42条第1項各号に規定する道路には私道であるものも含まれるが、私道が該当する可能性があるのは、同法第42条第1項第2号の開発道路と同第5号の位置指定道路のみである。

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

【問題 3】（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) 都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物の所有者は、耐震改修を行い、その結果を都道府県に報告しなければならない。
- (2) PCBが使用されていた可能性があるのは、事務所ビル等に設置されていた変圧器の中の絶縁油等である。これらのPCB廃棄物を保管する事業者は、保管の状況を毎年度都道府県知事に届け出なければならない。
- (3) 建築基準法第42条第2項の規定に基づきセットバックを要する場合は、常に現況道路の中心線から水平距離で2 m後退するものとしてセットバック面積を算定する。
- (4) 土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く）に指定されている土地の場合、社会福祉施設の建築のための開発行為にあたっては、事前に都道府県知事の許可が必要である。

【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) 次の土地に係る固定資産税は、全て一般住宅用地の課税標準の特例の適用を受け、税負担が軽減される。
土地：地積300㎡
土地上の家屋：2階建の戸建住宅、床面積延120㎡
- (2) 店舗ビルとして使用している土地の借地権を譲渡した場合は、消費税の課税対象となる。
- (3) 平成31年4月に新築され、同時期に契約し取得した地上25階建のタワーマンションの専有部分の固定資産税は、当該専有部分の床面積を階層別専有床面積補正率により補正したうえで、一棟全体に係る固定資産税額を按分して課税される。不動産取得税も同様である。
- (4) 所得税・法人税における固定資産の交換の特例の適用を受けるには、その要件として同種の資産であることが必要であり、借地権と底地の交換には適用できない。

【問題 5】（3点）

建築形態規制と建築計画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 計画建築物の天空率が、常に高さ制限適合建築物の天空率以上であることが確認できれば、道路斜線や日影規制の制限を超えて計画することができる。
- ロ 事務所ビルを計画するにあたり、エレベーターの昇降路部分の面積を容積率不算入として扱った。
- ハ 防火地域内の耐火建築物は、建蔽率の制限を受けない。
- ニ 高さ 31mを超える建築物には非常用エレベーターの設置が必要であるが、高さ 31mを超える部分の床面積の合計が 500 m²以下であれば適用除外となる。

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

【問題 6】（3点）

土地の鑑定評価に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 建付地としての部分鑑定評価を依頼された際、最有効使用の観点から建物を取り壊すことが妥当と判断した場合は、土地建物を一体として鑑定評価の対象とすべきである。
- (2) 取引事例比較法には、標準的画地を想定して求める方法のほか、地域要因・個別的要因を直接的に比較して求める方法がある。
- (3) 特定価格として求める場合であっても、正常価格が示す市場価値と乖離しない場合には、その価格は正常価格となる。
- (4) 造成工事が完了していない宅地について当該工事の完了を前提として鑑定評価を行う場合には、造成工事が未竣工の状態であることを鑑定評価書に明記したうえで、鑑定評価書の利用者の範囲、判断能力等に十分注意のうえ想定上の条件を設定する必要がある。

〔問題 7〕（3点）

借地権及び底地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 建物所有を目的としない賃借権・地上権、地役権等の付着している宅地の所有権については、鑑定評価基準上底地に該当しない。
- ロ 名義書替料とは、借地人の名義が変わる場合に地主に承諾を求める対価として支払われる一時金であるが、原則的には借地権価格を構成する要素とはならない。
- ハ 建物譲渡特約付借地権において、借地権設定者が譲渡時の時価で建物を買取る特約は借地権価格に影響する。
- ニ 不動産鑑定評価基準において、借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域における借地権の鑑定評価額は比準価格、借地権残余法による収益価格、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元（賃料差額還元法）して得た価格を関連づけて決定するものとする、とされている。

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

【問題 8】 (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 建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)によると、一棟の建物のうち構造上区分された独立の区画となっていれば、専有部分の必要条件を満たす。
- ロ 区分所有法によると、担保権を専有部分に設定すれば、その担保権の効力は当然にその共用部分に及ぶ。
- ハ 区分所有法によると、専用使用权については、「敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利」と定義されている。
- ニ 地価配分比率に基づく方法は、専有部分にかかった建築コストをそのまま反映できるので、階層別に建築コストが異なるような多目的ビルの場合には説得力がある。

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

【問題 9】（3点）

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、誤っているものはいくつあるか。

- イ 定期借地権設定に係る賃料の前払い的性格を有する一時金(前払地代)は、期間に対応して毎年均等に費用化・収益計上が可能である。
- ロ 積算法における基礎価格とは、価格時点において対象不動産の有する最有効使用を前提とした経済価値を示す価格である。
- ハ 継続賃料の評価において、契約締結日以降、賃料改定の現実の合意がないまま契約を更新している場合、直近の更新時点を直近合意時点として問題はない。
- ニ 定期借地契約に係る地代の評価において賃貸事業分析法を採用する場合、借地期間前後の建物賃貸収益の未収入期間は考慮不要である。

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

〔問題 10〕 (3点)

家賃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 建設協力金は、本来、不動産の賃料とは別途の金融的性格を有しているため、支払賃料には影響を及ぼさないことが一般的である。
- ロ 保証金（預り金）の内部構成割合において、「償却」と称して解約時に返却されない一時金部分を約定する慣行が見られるが、この場合は賃料の前払的性格を有する一時金に準じて取り扱う必要がある。
- ハ 借地権付建物の基礎価格については、現況通りに借地権付建物としての価格を基礎価格とする考え方のほかに、当該不動産の自用の建物及びその敷地としての価格を基礎価格とする考え方も実務上存在するが、理論上求められる積算賃料は同じとなる。
- ニ 賃貸借の形式がスケルトン貸しの場合において、専用部分に対して賃借人が設置した内装及び設備並びにリース機械については鑑定評価上、対象外とすることはできない。

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

【問題 11】 (3点)

宅地見込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) 熟成度が普通程度以上の宅地見込地の鑑定評価額は、転換後・造成後の更地価格から造成費等を控除して求めた額に当該宅地見込地の熟成度に応じて適切に修正して求める方法による価格を標準として決定する。
- (2) 転換後・造成後の更地価格から造成費等を控除して求めた額に当該宅地見込地の熟成度に応じて適切に修正して求める方法と更地の鑑定評価の一手法である開発法の考え方は基本的に同じであり、現実の手法適用において差異は無い。
- (3) 農用地区域内の土地について農用地区域から除外される見通しが立たない場合には、「農用地区域から除外されるものとして」とする想定上の条件を付して宅地見込地としての評価を行うことができる。
- (4) 宅地見込地の熟成度の高低を判定するにあたって、「宅地の需給動向」は参考にすべき指標として適切である。

【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、誤っているものはいくつあるか。

- イ 正常価格を求める場合の収益還元法は、需要者の観点からのみに着目し市場価値にアプローチする手法といえる。
- ロ 割引率は、還元利回りに含まれる変動予測と予測に伴う不確実性のうち、収益見通しにおいて考慮された連続する複数の期間に発生する純収益や復帰価格の変動予測に係るものを除くものである。
- ハ 最終還元利回りは、DCF法において、保有(分析)期間終了時において予測される保有期間が終了する年の純収益から復帰価格を求める際に用いる還元利回りである。
- ニ DCF法(開発賃貸型)は、竣工後直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が想定されるが、いずれの場合であっても求める価格は理論的には異なる。

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

【問題 13】（3 点）

原価法または開発法に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 原価法において、造成時のインフラ整備費用等の土地に直接帰属する付帯費用につき減価修正は不要である。
- (2) 原価法において、建物の耐用年数については、客観性を保つために、税法上の法定耐用年数を重視して査定すべきである。
- (3) 開発法は、更地の鑑定評価において適用される手法であるが、対象不動産が複合不動産の場合においても土地の再調達原価の査定にあたり、当該手法を適用すべき場合もあり得る。
- (4) 開発法における投下資本収益率は、狭義の開発利潤率と危険負担率で構成される。

【問題 14】（6点）

対象不動産は、1,200㎡の更地である。以下の条件で開発法を適用し、対象不動産の試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) 551,100,000 円
- (2) 670,000,000 円
- (3) 714,200,000 円
- (4) 738,900,000 円

<条件>

- ① 分譲マンションの延床面積4,800㎡、分譲可能面積は延床面積の85%と想定。
(1戸当たり平均面積は68㎡、販売戸数60戸を想定)
- ② 平均販売単価は600,000円/㎡、販売開始月（価格時点から10ヶ月後）に60%を契約、価格時点から16か月で契約完売、かつ、建物竣工翌月に全戸引き渡し、入金条件は契約時10%、引渡時90%とし、遅滞なく入金は行われるものとする。
- ③ 建築工事費は延床面積当たり300,000円/㎡、販売費及び一般管理費等は分譲収入総額の12%とする。
- ④ 開発スケジュール及び配分は（図1）に基づく。投下資本収益率は12%、対応する複利現価率は下表のとおりである。

| 月数 | 複利現価率 | 月数 | 複利現価率 | 月数 | 複利現価率 |
|----|-------|----|-------|----|-------|
| 8 | 0.927 | 12 | 0.893 | 16 | 0.860 |
| 9 | 0.919 | 13 | 0.884 | 17 | 0.852 |
| 10 | 0.910 | 14 | 0.876 | 18 | 0.844 |
| 11 | 0.901 | 15 | 0.868 | 19 | 0.836 |

- ⑤ 計算過程で求める金額及び試算価格は、10万円未満を四捨五入した数値を円単位で記載のこと。（例）計算結果が34,567,800円の場合、解答は34,600,000円とする。

（次頁へ続く）

(図1) 開発スケジュール

| 月数 | 準備期間 | 工事期間・費用支出時点 | | 販売スケジュール | | 販売費及び一般管理費等 | |
|----|--------|-------------|-------|----------|------|-------------|------|
| | | 工事予定 | 支出割合 | 契約引渡 | 成約割合 | 支出時期 | 支出割合 |
| 0 | (価格時点) | | | | | | |
| 2 | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | |
| 8 | | 着工 | 30.0% | | | | |
| 10 | | | | 契約 | 60% | | |
| 14 | | | | | | 平均支出時点 | 100% |
| 16 | | | | 契約 | 40% | | |
| 18 | | 竣工 | 70.0% | | | | |
| 19 | | | | 引渡 | 100% | | |

(図2) 想定要素の査定根拠

| 項目 | 査定額 | 査定根拠 | | | | |
|----------|-----|------|------|--|---|---|
| | | | | | | |
| ①販売収入 | | | 円/㎡× | | ㎡ | ≒ |
| ② 建築工事費等 | | | 円/㎡× | | ㎡ | ≒ |
| ③ 販管費等 | | | 円× | | % | ≒ |

(図3) 開発法による試算価格

| 項目 | 割合 | 期間(月) | 複利現価率 | 複利現価(円) |
|-----------|----|-------|-------|---------|
| 1. 販売収入 | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | (A) | |
| 2. 総費用 | | | | |
| (1)建築工事費等 | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| (2)販管費等 | | | | |
| | | | | |
| | | | (B) | |

<開発法による価格>

(A) - (B) = 円

(余白)

(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、積算法による試算賃料（月額支払賃料）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) 310,000 円／月
- (2) 293,000 円／月
- (3) 290,000 円／月
- (4) 279,000 円／月

（前提条件）以下のとおり。

| | |
|------------|-------------|
| 更地価格（価格時点） | 80,000,000円 |
| 必要諸経費等（年額） | 1,360,000円 |

（計算上の指示事項）

- ・ 借地借家法第 23 条の事業用定期借地権の設定契約（以下、「契約」という）にあたり、月額支払い賃料の 12 か月を敷金として授受することが予定されている。敷金は、預託期間中利息は付さない。敷金は預り金的性格を有する一時金であり、運用利回りは年率 1.0%とする。
- ・ 予定契約にある特約により、賃借人は最有効使用より△10%の効用減を甘受しなければならない。
- ・ 期待利回りは、同一需給圏における類似不動産の事業用定期借地権の設定に係る比準利回りを検討した結果、3.0%が妥当であると判断した。
- ・ 計算にあたっては、百円の単位を四捨五入とすること。

（例：計算結果 325,750 円 → 326,000 円）

(余白)

〔問題 16〕（合計 25 点）

鑑定評価の条件について、次の小問 1 及び小問 2 に答えなさい。

小問 1（15 点）

- ① 対象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、不動産鑑定評価基準によれば、物的事項に関し鑑定評価の依頼目的に応じて設定できる対象確定条件は 4 つあるが、それぞれの内容を説明しなさい。ただし、土地及び建物とも所有者は同一人であり、自ら使用している前提とする。
- ② 現実の利用状況と異なる条件を設定する場合、その妥当性の判断に当たってはどのような点に留意すべきか、述べなさい。

小問 2（10 点）

- ① 調査範囲等条件について、その定義を述べなさい。
- ② 調査範囲等条件を設定した場合でも、不動産鑑定士として最低限どのような調査を実施する必要があるか、調査項目を 2 つ挙げ、その具体的な調査項目をそれぞれ具体的に説明しなさい。

(余白)

【問題 17】（合計 25 点）

あなたが自ら行った大規模画地の鑑定評価について、次の小問 1 から小問 3 に答えなさい。

小問 1（10 点）

開発用地として最有効使用を判断する際、一体利用（マンション分譲）と分割利用（宅地分譲）のうち、あなたはどのような理由で自分のプランを選択したか、述べなさい。また、その判断が難しい場合はどうするか、述べなさい。

小問 2（8 点）

想定したマンション案または宅地分譲案について、50 字以内で簡潔に説明したうえで、開発法の適用における分譲金額の査定のために必要となる取引事例の選定において留意した点を 3 つ挙げなさい。

小問 3（7 点）

鑑定評価を行った対象不動産が埋蔵文化財包蔵地に指定されていたならば、どのような追加調査を行うか。また、開発法を適用する際にその調査結果をどのように反映するか、それぞれ指摘しなさい。

(余白)