

受験番号	修習生番号

第19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）

都市計画法等に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 開発許可を受けた者は、工事完了後、許可権者に対して届出を行い、許可権者は検査を行い開発許可の内容に適合していると認めた時は、検査済証を交付しなければならない。また、検査済証を交付した時は遅滞なく工事完了を公告しなければならない。
- (2) 港湾法では、臨港地区内に商港区などの分区を指定することができるが、建築可能な建築物等の規制は各地方自治体の条例によって定められている。
- (3) 天空率を採用することで斜線制限の適用を緩和できることがあるが、北側斜線、日影規制、高度地区、居室の採光は適用除外とならない。
- (4) いわゆる崖条例は、都道府県の安全条例や建築基準法施行条例により、崖の上部または下部に建築物を建築する際の建築を制限するものである。したがって、市区町村の建築担当窓口において、対象地ががけ条例の適用を受けるかどうかを確認することが不可欠である。

〔問題 2〕（3点）

行政法規に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 対象地は埋蔵文化財包蔵地にあり、発掘調査が行われて、その後建物が建築された。したがって、発掘調査等の履歴及び措置の状況を確認せずに、埋蔵文化財のリスクはないと判断できる。
- (2) 宅地造成及び特定盛土等規制法において、特定盛土等規制区域内で土地の区画形質の変更（盛土・切土）を行うときは、必ず都道府県知事の許可を要する。
- (3) 店舗等の床面積が10,000㎡を超えるものを建築できる用途地域は3種類ある。
- (4) 検査済証が交付されている建物は遵法性が確保されているので、増改築や工作物の有無とこれらの法令上の手続きの確認を省略した。

【問題 3】（3 点）

不動産登記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 信託目録では①信託番号、②受付年月日・受付番号、③受託者、④受益者、⑤信託条項の5項目の記載欄がある。
- ロ 区分所有建物の専有部分の所有権移転登記を行うときは、規約共用部分の所有権も変更の申請をしなければならない。
- ハ 不動産に関する権利のうち登記することができないのは占有権、入会権、留置権の3つである。
- ニ 土地の登記簿には必ず地積測量図が備わっているので、これを基に境界の復元が可能である。

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

〔問題4〕（3点）

不動産の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 住宅用地の課税標準の特例は、住宅1戸あたり土地面積200㎡以下の部分については小規模住宅用地として、それ以外の全ての部分については一般住宅用地として課税標準の特例が適用される。
- ロ 新築住宅に対する固定資産税の減額措置は、令和8年3月31日までを適用期限とする時限措置である。
- ハ 償却資産税の免税点は課税標準額150万円未満であるが、これは同一の納税義務者が所有するすべての償却資産の合計で判定される。
- ニ 2024年に土地の評価替えが行われて税額が増額しているのに、土地の税額は2026年までは2024年と同額で査定した。

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

〔問題 5〕 (3点)

建物の建築形態規制に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 全ての用途地域において、前面道路幅員による容積率の制限係数は、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て変更することができる。
- (2) 昭和 56 年 6 月 1 日に建築基準法施行令が施行され、耐震設計基準が改正された。これは「新耐震基準」と呼ばれ、昭和 56 年 6 月以降に完了検査を受けた建物を「新耐震基準適合建築物」という。
- (3) 事務所ビルの共用部分をコア部分と呼び、基準階の面積の 15～25%程度を占める。一般的に階段室、エレベータホール、便所、エレベータシャフト、PS などがコア部分とされる。
- (4) 隣地斜線制限はすべての用途地域ごとに立ち上げ高さと勾配が規定されているが、特定行政庁が指定する場合は用途地域ごとに緩和ないし適用除外を選択できる。

【問題 6】（3点）

更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 分譲マンションを想定して開発法を適用する際には、開発期間中の土地の公租公課は、住宅用地の課税標準の特例措置に基づく税額を採用すべきである。
- ロ 土地残余法の適用にあたって建物等に帰属する純収益は、建物等の価格に建物等の還元利回りを乗じて把握するが、建物等の純収益とは建物等への投下資金の回収額である。
- ハ 土地残余法が成立するためには5つの要件が必要であるが、その一つは土地の割引率が適切に求められることである。
- ニ 単価と総額の関連の適否とは、不動産市場において規模が価格に及ぼす影響について、不動産の価格に関する諸原則に照らして検討することであり、単価と総額の関連を直線的な関係と捉えることである。

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

〔問題 7〕 (3 点)

借地権と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 借地権の価格は、借地権が有償で設定又は移転されたか否かに基づき、その発生形態は「創設的な借地権価格」・「自然発生的な借地権価格」のどちらかに区分される。
- ロ 借地人の名義が変更されることに伴って支払われる名義書換料としての一時金は、借地権価格を構成する要素とはならない。
- ハ 借地権設定者が当該借地権を取得する場合には、通常、完全所有権に復帰することになるため、直ちに限定価格となる。
- ニ 底地の還元利回りの査定に当たっては、地代収受以外に所有者が土地を使用収益する機能を有していないことや、借地人との関係において法的にも不確定・不安定な要素が認められることから、流動性や管理の困難性等のリスクが大きくなる点に留意する必要がある。

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

〔問題 8〕 (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、最も正しいものはどれか。

- (1) 市街化区域で道路・上下水道が整備された地域の場合、現況が農地であっても宅地地域と判定されれば、宅地見込地として評価することになる。
- (2) 宅地見込地地域（熟成度の高低を含む）を判定するにあたっては、宅地ではなく農地の需給動向を参考にすることが適切である。
- (3) 熟成度の高い宅地見込地は、宅地へ転換することが合理的と判断される土地であるので、最有効使用の判定に当たっては、転換後の宅地地域としての個別的要因を重視し、転換が期待される宅地の用途について判定することとなる。
- (4) 取引事例比較法における価格形成要因の比較については、「現在時点」、「開発着手時点」及び「開発後の時点」の各時期から比較検討しなければならないが、熟成度の低い宅地見込地ほど、「開発着手時点」及び「開発後の時点」の価格形成要因を重視しなければならない。

〔問題 9〕 (3点)

貸家及びその敷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) 建物及びその敷地の最有効使用を判定するにあたっては、どの使用方法が対象不動産の効用を最も高めるかを判断するために、現況のまま継続利用する場合や賃借人を立ち退かせて建替える場合等について、それに要する費用と収益性向上の程度の関係等の収支分析を十分に検討する必要がある。
- (2) 対象不動産の維持管理状況（管理のレベル・管理会社の質等）や大規模修繕計画の良否並びにその実施の状況は、原価法における減価修正や収益還元法における将来の総費用に影響を及ぼす。
- (3) 原価法における発注者が直接負担すべき通常の付帯費用のうち、価格時点から建物の使用収益が可能な状態になるまでの期間に対応するコストとして、「建物引渡しまでの資金調達費用」、「発注者の開発リスク相当額」及び「テナント募集費用」等がある。
- (4) 収益還元法における貸室賃料収入の査定に当たって、賃貸借契約がマスターリースの場合、賃料は転借人の支払い賃料を用いることとなるため、転借人の支払賃料水準について分析すればよい。

〔問題 10〕 (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 一棟の建物のうち、構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所、倉庫等の用途に供することができるものがあるときは、その各部分は区分所有法の定めるところにより当然に専有部分となり、それぞれ所有権の目的とすることになる。
- ロ 敷地利用権のうち、登記された権利であって専有部分と一体化されたものを、不動産登記法上「敷地権」と呼び、使用借権は登記対象となる権利とされていないため敷地権とはなり得ない。
- ハ 市場における現実の取引は、主に専有部分に着目して行われているのが実状であり、その価格の変動傾向は、必ずしも土地価格や建物価格の変動と軌を一にしているとはいえないため、取引事例比較法における時点修正率の判定に当たっては、土地価格の推移や建築費指数の推移を勘案する必要はない。
- ニ 収益還元法における純収益の査定に当たって、管理費を賃借人が負担している形態の場合には、「管理費を総収益に加算して、管理費を含む総費用を控除する」方法、または「管理費を総収益に計上せず、管理費以外の総費用を控除する」方法のいずれかにより、対象不動産に帰属すべき純収益を求める。

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

【問題 11】 (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、正しいものはいくつあるか。

- イ 賃貸借契約の締結にあたり授受される一時金として、賃料の前払い的性格を有する一時金（前払地代）があり、その前払地代方式として、権利金や保証金と併用する場合や一定期間分だけ前払いする場合等、様々な組み合わせがある。
- ロ 新規地代の鑑定評価にあたっては、借地慣行の地域性として、同一需給圏内の類似地域等におけるマクロ的な土地賃貸借状況の分析を行うことが必要であるが、土地賃貸借の需要が乏しい地域においては、市場分析を行うことが困難な場合が多いため、分析結果を鑑定評価書に記載する必要はない。
- ハ 積算法における期待利回りとは、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が、賃貸事例及び不動産業者取材等で一般的に言われる「利回り」については、支払賃料ベースでの「粗利回り」が多いことに留意すべきである。
- ニ 収益分析法は、一般の企業経営に基づく総収益を分析して対象不動産の試算賃料を求める手法であり、小売店舗などの比較的容易に売上高等が把握できる場合等については、地代負担力を明示できる説得力のある手法となり得る。

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

〔問題 12〕 (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 借地権付建物の新規賃料を求める場合の基礎価格は、現況通り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、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、基礎価格の相違によって、必要諸経費等の計上内容が異なることになる。
- ロ 継続賃料の鑑定評価における直近合意時点の確定について、賃料自動改定特約があり自動的に賃料改定がされている場合には、賃料自動改定特約の設定を行った契約が適用された時点を直近合意時点とすべきである。
- ハ 差額配分法における差額部分の配分率を求める方法には、2分の1法や3分の1法という配分率ありきの方法はなく機械的に決められるものではないことから、差額部分の発生要因を適切に分析して、その配分率を採用するに至った根拠について十分な説明を果たすことができるよう留意しなければならない。
- ニ スライド法における変動率の査定に当たっては、継続賃料固有の価格形成要因に留意することで、他の手法との整合性を図ることが必要となるが、「諸般の事情に係る要因」に基づく修正を行うことは、実務上、困難となる場合も多い。

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

【問題 13】 (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 法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を予測しそれらを明示することから、収益価格を求める過程について説明性に優れたものであり、直接還元法よりも収益価格としての精度、説得力が優れた手法である。
- ロ 総収益の控除項目である貸倒れ準備費は、実務上、保証金等により担保されているとして計上しない場合も多いが、賃借人の信用、地域の需給動向、保証金の多寡等を考慮して判断する必要がある。
- ハ 還元利回りを求める方法としての「類似の不動産の取引事例との比較から求める方法」は、対象不動産と類似の不動産の取引事例から得られる還元利回り（取引利回り）をもとに、取引事情や不動産の地域性・個別性等を対象不動産と比較し、補正して求める方法であり、取引事例比較法や賃貸事例比較法における取引事例や賃貸事例と同様に、利回りの比準に当たっては時点修正を含む補修正にも留意する必要がある。
- ニ DCF 法の適用における保有（分析）期間は、対象不動産の収支等の予測確実性の程度に応じて5年から10年程度までの間で査定することが多いが、長期の定期借家契約がなされている場合には、ある程度の長期の賃料収入予測が可能である場合もあることを考慮して、保有（分析）期間の査定を行うこともある。

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

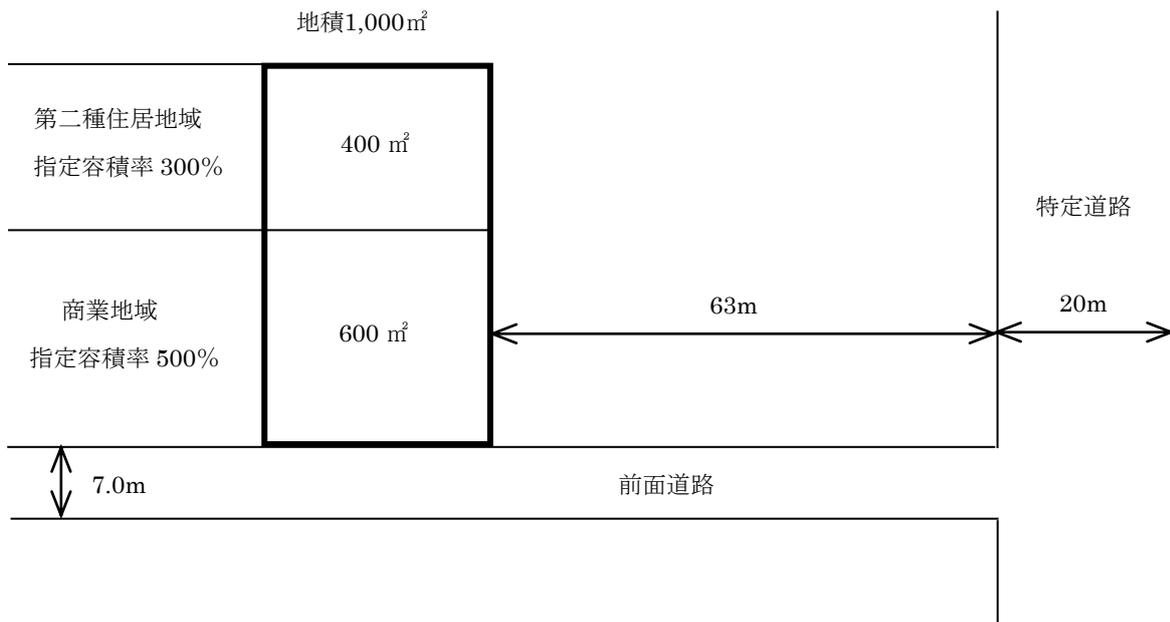
【問題 14】 (5 点)

以下の指示事項に従って、次の図の敷地に適用される容積率（基準容積率）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) 400%
- (2) 390%
- (3) 380%
- (4) 410%

(計算上の指示事項)

- ・ 前面道路幅員に加算する数値は、小数点以下第2位を切り捨てた数値を採用すること。
- ・ 容積率低減係数は、商業系0.6、住居系0.4とすること。
- ・ 基準容積率（%表示）は、小数点以下を切り捨てること。



(余白)

(余白)

【問題 15】（6点）

以下の前提条件を所与として、用途別階層別効用比率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) 230,000 千円
- (3) 200,000 千円
- (4) 260,000 千円

(前提条件)

- 対象不動産は3階事務所部分（類型は区分所有建物及びその敷地）である。
- 年額実質賃料比率をもって用途別階層別効用比率とする。
- 一棟の建物及びその敷地の積算価格は1,000,000 千円とする。
- 地下1階の駐車場は規約共用部分となっており、駐車場収入は管理組合に帰属する。
なお、専用使用权の設定は無い。
- 屋上階は全体共用部分であり、アンテナ基地局の収入は管理組合に帰属する。
- 保証金はすべて預かり金的性格、権利金はすべて賃料の前払的的性格を有する。
- 保証金・権利金の運用利回り1.0%、権利金の償却年数6年、年賦償還率0.173 とする。

階層	用途	専有面積	駐車場 台数	アンテナ 台数	月額支払賃料	保証金 月数	権利金 月数
屋上階	アンテナ基地局	—	—	2	250,000円/台	—	—
3階	事務所	200㎡	—	—	15,000円/㎡	10	—
2階	事務所	200㎡	—	—	18,000円/㎡	10	—
1階	店舗	180㎡	—	—	30,000円/㎡	12	2
地下1階	駐車場	300㎡	15	—	30,000円/台	1	—
計		880㎡	—	—	—	—	—

(計算上の指示事項)

用途別階層別効用比率は、%表示でそれぞれ小数点以下第一位を四捨五入すること。
(計算結果が10.3%の場合、10%とする。よって、合計が100%とならない場合がある。)

(余白)

(余白)

(余白)

〔問題 16〕（合計 25 点）

不動産鑑定評価基準（総論）第 8 章 鑑定評価の手順の第 8 節「試算価格又は試算賃料の調整」に関し、次の小問 1 及び小問 2 に答えなさい。

小問 1（15 点）

各試算価格又は試算賃料の再吟味について特に留意すべき事項として示されている五つの適否と一つの整合性について、次の①及び②の問いに答えなさい。

① 「五つの適否」とは何についての適否か、それぞれ列挙しなさい。

② 「一つの整合性」とは何についての整合性か、答えなさい。また、その具体例を 3 つ挙げなさい。

小問 2（10 点）

各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断とはどのような手続きであるか、市場参加者の観点を交えて説明しなさい。

(余白)

〔問題 17〕（合計 25 点）

あなたが自ら行った家賃の鑑定評価について、実地演習で選択した細分化類型（新規家賃または継続家賃）を述べたうえで、次の小問 1 及び小問 2 に答えなさい。

なお、継続家賃を選択した方は「**差額配分法における正常実質賃料の査定**」部分を念頭に置いて答えなさい。

小問 1（8 点）

対象建物の設計・設備等の機能性の良否をどのように判断したか具体的に述べ、その判断を手法の適用にあたりどのように反映したか説明しなさい。

小問 2（17 点）

積算法について、次の①及び②の問いに答えなさい。

- ① 期待利回りをどのような方法により求めたか、1 つ挙げて説明しなさい。また、その際に留意した点について説明しなさい。

- ② 修繕費を求めるにあたって留意した点を述べなさい。また、資本的支出はどのように取り扱ったか説明しなさい。

(余白)

(余白)

