

不動産鑑定士
平成 27 年 短答式本試験
鑑定理論

解答・解説



この問題及び解説は，平成 26 年 9 月 1 日現在の法令に基づいて作成されております。
解答は平成 27 年 6 月 5 日現在のものです。

■土地の特性

〔問題 1〕 土地の自然的特性及び人文的特性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 土地の自然的特性は、土地に対して我々が種々の働きかけをする場合において、我々と土地との関係として生じてくる特性であり、固定的であって硬直的である。

ロ 日本の国土の面積は、埋立てなどにより多少の変化は考えられるものの、全体の量として大きく増えることも減ることもないということは、土地の自然的特性のうち地理的位置の固定性に関する例示である。

ハ 大都市のベッドタウンの駅前に存する土地について、1階をコンビニエンスストア、2階以上を賃貸マンションとして立体的に利用することは、土地の人文的特性のうち用途の併存の可能性に関する例示である。

ニ 地下鉄路線の新設に伴い都心の商業地の地下の一部に区分地上権を設定することは、土地の人文的特性のうち併合及び分割の可能性に関する例示である。

ホ 地方都市の駅前商店街が、郊外的大型ショッピングセンターの開店により衰退したことは、土地の人文的特性のうち社会的及び経済的位置の変異性に関する例示である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 正しいものはない

解答・解説〔問題 1〕 正解(3) 3つ Bランク

イ × 土地の自然的特性とは、土地それ自体に内在する固有の特性である。本肢の「土地に対して我々が種々の働きかけをする場合において、我々と土地との関係として生じてくる特性」は、土地の人文的特性である。

ロ × 本肢の特性は、土地の自然的特性のうち「不増性」に関する例示である（「基準」総論第1章）。

ハ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第1章）。用途の併存の可能性の例示として適切である。

ニ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第1章）。併合及び分割の可能性の例示として適切である。

ホ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第1章）。社会的及び経済的位置の変異性の例示として適切である。

■不動産の価格とその特徴

〔問題2〕 不動産とその価格の特徴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 不動産の価格と賃料との間には、いわゆる元本と果実との間に認められる相関関係を認めることができる。よって、借地権創設時に、借地権の設定の対価として高額な権利金が授受された場合の宅地の支払賃料は、権利金が低額であった場合と比較して、一般に高くなる。

ロ 2つ以上の権利利益が同一の不動産の上に存する場合には、それぞれの権利利益について、その価格（又は賃料）が形成され得る。よって、地下鉄道の敷設を目的とした区分地上権が設定された土地に、マンションを建設するための地上権を設定した場合、それぞれの権利について価格が形成され得る。

ハ 不動産の利用形態が最適なものであるかどうか、仮に現在最適なものであっても、時の経過に伴ってこれを持続できるかどうか、これらは常に検討されなければならない。例えば、ある町の雇用について、そのほとんどが単一の企業に依存しているような場合には、当該企業の撤退可能性や、撤退した場合の不動産需給についても検討することが必要である。

ニ 不動産の現実の取引価格等は、取引等の必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、しかもそれは個別的な事情に左右されがちなものであって、このような取引価格等から不動産の適正な価格を見出すことは一般の人には非常に困難である。一方、専門家である不動産鑑定士は、取引の個別的な事情や取引当事者の属性等を調査できるため、投機的な取引の事例であっても、事情補正を行うことにより適正な価格を導くことができる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) すべて誤っている
- (5) 誤っているものはない

解答・解説〔問題2〕 正解(2) 2つ Aランク

イ × 前半は正しい。ただし、借地権創設時に、借地権の設定の対価として高額な権利金が授受された場合の宅地の支払賃料は、権利金が低額であった場合と比較して、一般に「低く」なる。

ロ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第1章）。

ハ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第1章）。

ニ × 前半は正しい。ただし、土地基本法の基本理念（投機的取引の排除）に鑑み、投機的取引に係る事例は、鑑定評価において採用してはならない（「基準」総論第7章）。

■不動産の地域性

〔問題3〕 不動産鑑定評価における不動産の地域性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 将来は不確定なことなので、不動産の鑑定評価を行うに当たって、地域の発展や衰退を予測してはならない。
 - ロ 不動産の利用のあり方に同一性があるか否かは、地域の範囲を判定する際に重要な指標となり得る。
 - ハ 都道府県や市区町村の行政区域の違いは、地域の範囲とはほとんど関係がない。
 - ニ 地域の人々の社会生活や経済活動を支える様々な施設が存する圏域を同一需給圏という。
- (1) 1つ
(2) 2つ
(3) 3つ
(4) すべて正しい
(5) 正しいものはない

解答・解説〔問題3〕 正解(1) 1つ Aランク

- イ × 不動産の属する地域や当該地域内の不動産の価格は常に変化の過程にあることから、不動産の鑑定評価に当たっては、地域の発展や衰退について予測しなければならない（「基準」総論第1章）。
- ロ ○ 本肢のとおり。各種の地域は、利用のあり方の同一性を基準として理解されるものである（「基準」総論第1章）。
- ハ × 都道府県や市区町村の行政区域の違いは、地域の範囲に影響を与えることが多い（「留意事項」総論第6章）。
- ニ × 同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいう（「基準」総論第6章）。

■不動産の種別

〔問題4〕 不動産の種別に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 宅地地域内にある土地は、その現況が畑であっても宅地である。
 - ロ 価格時点が1年異なれば、同じ土地でもその種別が異なる場合がある。
 - ハ 道路に面していない土地は、宅地とはいえない。
 - ニ 市街化調整区域には、宅地地域は存在しない。
 - ホ 日本の産業構造の変化と、地域の種別の転換や移行とは無関係である。
- (1) イとロ
 - (2) イとニ
 - (3) ロとハ
 - (4) ハとホ
 - (5) ニとホ

解答・解説〔問題4〕 正解(1) イとロ Aランク

- イ ○ 本肢のとおり。土地の種別は、その土地が属する地域の種別に従ずるものとして判定される。
- ロ ○ 本肢のとおり。不動産の属する地域は固定的なものではなく、常に変化の過程にあるため、価格時点が1年異なれば、商業地から住宅地へ変化する等、同じ土地でもその種別が異なる場合がある（「基準」総論第1章）。
- ハ × 無道路地であっても、宅地地域内に存する土地であれば、宅地と判定される。
- ニ × 市街化調整区域であっても、既存宅地等、建物敷地として利用することが可能な宅地地域は存在する。
- ホ × 国内製造業の海外移転等、産業構造の変化によって、例えば工業地域から住宅地域へと移行すること等があり得る。

■不動産の種類

〔問題5〕 不動産の種類に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 電圧の高い高压線の下にあり、建物の建築が認められない土地は、底地に該当する。
 - ロ 残存期間が1年未満となった定期借地権の付着している土地は、底地には該当しない。
 - ハ 区分所有建物の敷地利用権が地上権である場合、当該地上権を区分地上権という。
 - ニ 木造平家建の住宅でも、区分所有建物である場合がある。
 - ホ 店舗と事務所など用途が混在している高層ビルは、必ず区分所有建物になっている。
- (1) イのみ
 - (2) ニのみ
 - (3) イとロ
 - (4) ハとホ
 - (5) 正しいものはない

解答・解説〔問題5〕 正解(2) ニのみ Aランク

- イ × 底地とは、宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権をいう（「基準」総論第2章）。本肢のような土地は、底地には該当しない。
- ロ × 残存期間が1年未満となった定期借地権であっても、当該定期借地権が付着している土地は、底地に該当する。
- ハ × 区分地上権とは、工作物を所有するため、地下又は空間に上下の範囲を定めて設定された地上権をいう（「基準」総論第2章）。本肢のような地上権は、区分地上権には該当しない。
- ニ ○ 本肢のとおり。木造平家建の住宅であっても、区分所有登記がされていれば、区分所有建物及びその敷地に該当する。
- ホ × 用途が混在している建物であっても、区分所有登記がされていなければ、区分所有建物及びその敷地には該当しない。

■不動産の価格を形成する要因

〔問題6〕 下記の各説明文は、不動産鑑定評価基準総論第3章「不動産の価格を形成する要因」に関する記述である。次のイからニまでの空欄に入る語句として、正しいものの組み合わせはどれか。

- ・「国際化の状態」は、一般的要因のうち、として例示されている。
 - ・商業地域、工業地域、農地地域、林地地域に共通する地域要因は、が例示されている。
 - ・宅地の個別的要因のうち、「情報通信基盤の利用の難易」は、として例示されている。
 - ・建物に関する個別的要因として、が例示されている。
- (1) イ「経済的要因」ロ「行政上の助成及び規制の程度」ハ「住宅地・商業地・工業地に共通する個別的要因」ニ「建物とその環境との適合の状態」
- (2) イ「社会的要因」ロ「行政上の助成及び規制の程度」ハ「商業地・工業地の個別的要因」ニ「建物とその環境との適合の状態」
- (3) イ「経済的要因」ロ「行政上の助成及び規制の程度」ハ「商業地・工業地の個別的要因」ニ「建物とその敷地との適応の状態」
- (4) イ「経済的要因」ロ「公法上及び私法上の規制、制約等」ハ「住宅地・商業地・工業地に共通する個別的要因」ニ「建物とその敷地との適応の状態」
- (5) イ「社会的要因」ロ「公法上及び私法上の規制、制約等」ハ「住宅地・商業地・工業地に共通する個別的要因」ニ「建物とその敷地との適応の状態」

解答・解説〔問題6〕 正解(1) Cランク

- ・「国際化の状態」は、一般的要因のうち、として例示されている（「基準」総論第3章）。
- ・商業地域、工業地域、農地地域、林地地域に共通する地域要因は、が例示されている（「基準」総論第3章）。
- ・宅地の個別的要因のうち、「情報通信基盤の利用の難易」は、として例示されている（「基準」総論第3章）。
- ・建物に関する個別的要因として、が例示されている（「基準」総論第3章）。

よって、(1)の組み合わせが正しい

■地域要因

〔問題7〕 地域要因に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 地域要因とは、一般的要因の相関結合によって規模、構成の内容、機能等にわたる各地域の特性を形成し、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与える要因をいう。
- (2) 居住環境の極めて良好な住宅地域については、一般的に都心との距離や交通施設との接近性よりも住宅、生垣、街路修景等の街並みの状態や眺望、景観等の自然的環境の良否などの地域の品等を左右する要因が重視される傾向にある。
- (3) 一般に住宅地域では街路の幅員、供給・処理施設の状態等の居住の快適性、利便性に影響を与える要因が重視され、商業地域では繁華性の程度等、その収益性に影響を与える要因が重視される。
- (4) 全国に配送を行う拠点となっている大型物流施設については、多くの従業員が従事していることから、その従業員の交通手段の状態や従業員用の駐車施設の整備の状態が最も重視される価格形成要因となる。
- (5) 一般に土地の形状が不整形であることは、土地の減価要因となるが、農家集落地域に存する土地と大規模工業地域に存する土地など、地域によってその減価の程度は異なる場合もある。

解答・解説〔問題7〕 正解(4) Aランク

- (1) ○ 本肢のとおり（「基準」総論第3章）。
- (2) ○ 本肢のとおり。住宅地域の市場参加者は、一般に「快適性」と「利便性」を重視して取引の意思決定を行うが、地域を細分化することによって、優良（高級）住宅地域については本肢のような傾向を見出すことができる。
- (3) ○ 本肢のとおり。商業地域の市場参加者は、一般に「収益性」を重視して取引の意思決定を行う。
- (4) × 従業員の交通手段の状態や従業員用の駐車施設の整備の状態は、本肢のような大規模物流施設に係る地域要因又は個別的要因に該当するが、必ずしも「最も重視される」ものではない。
- (5) ○ 本肢のとおり。土地の形状が不整形であることによる減価の程度は、当該土地上に想定する最有效使用の建物等によって異なる場合がある。

■価格形成要因

〔問題8〕 価格形成要因に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 眺望や景観は、住宅地域においては主要な地域要因の1つだが、工業地域においては住宅地域ほど重要ではない。
- (2) 住宅地において地積は主な個別的要因の1つであるが、その価格形成への影響の程度は価格時点が異なれば同じ土地でも変わり得る。
- (3) 顧客の流動の状態との適合性は、商業地の主な個別的要因の1つであり、ここでいう「顧客の流動」とは、顧客層やそのニーズの変化のことではなく、顧客となる人々の通行量や経路などのことである。
- (4) 商業地域から住宅地域へ移行しつつある地域に存する土地（移行地）については、住宅地としての個別的要因を常に重視すべきである。
- (5) 多岐にわたる価格形成要因のうち何を重視すべきであるかは、市場参加者の観点から考えるべきである。

解答・解説〔問題8〕 正解(4) Aランク

- (1) ○ 本肢のとおり。工業地域の市場参加者は、一般に「生産の効率性」と「費用の経済性」を重視して取引の意思決定を行う。
- (2) ○ 本肢のとおり。各価格形成要因の価格への影響の程度は、価格時点が異なれば同じ土地でも変わり得る。本肢の「地積」についても、例えば、マンション需要が旺盛な時点における大規模地であれば、稀少性故に増価要因となり得るが、マンション市況が低迷すると、総額が嵩む大規模地に係る市場性が減退して逆に減価要因となり得る。
- (3) ○ 本肢のとおり。
- (4) × 見込地及び移行地については、転換し、又は移行すると見込まれる転換後又は移行後の種別の地域内の土地の個別的要因をより重視すべきであるが、転換又は移行の程度の低い場合においては、転換前又は移行前の種別の地域内の土地の個別的要因をより重視すべきである（「基準」総論第3章）。
- (5) ○ 本肢のとおり。不動産の鑑定評価を行うに当たっては、価格形成要因を「市場参加者の観点」から明確に把握し、分析する必要がある（「基準」総論第3章）。

■不動産の価格に関する諸原則

〔問題 9〕 不動産の価格に関する諸原則に関連する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

イ 不動産の価格は一般の財の価格と同様、需要と供給との相互関係によって定まるものであるが、不動産は他の財と比べて相対的に供給が限定され、価格変動に対して弾力性が小さい等、一般の財とは異なる価格形成が行われていることに留意する必要がある。

ロ 不動産については、その自然的特性として非代替性が指摘される反面、都心への通勤時間が 1 時間で規模 100 ㎡の住宅地の効用と、都心への通勤時間が 1 時間半で規模 150 ㎡の住宅地の効用について代替性を認めることができる場合もある。

ハ 更地の価格は、最有効使用を前提として把握される価格を標準として形成されるものであることから、その鑑定評価に当たっては常に最も収益を上げる使用方法を想定することとなる。

ニ 2 年後に新駅が開業することが決定しており、これにより都心への通勤が良好となる場合等、将来予測の実現性が高い場合における不動産の最有効使用の判定に当たっては、地域要因の変動の予測も踏まえ判定することが必要である。

ホ 不動産の価格に関する諸原則は、一般の経済法則に基礎を置くものであるが、このうち「最有効使用の原則」と「適合の原則」のみが不動産の鑑定評価に固有の原則である。

- (1) イとロ
- (2) ロとハ
- (3) ハとホ
- (4) ロとハとホ
- (5) ハとニとホ

解答・解説〔問題 9〕 正解(3) ハとホ A ランク

イ ○ 本肢のとおり。不動産は他の財と比べて相対的に供給が限定され、価格変動に対して弾力性が小さい。

ロ ○ 本肢のとおり。土地は物理的には「非代替性」を有しているが、現実の市場において市場参加者は、本肢のように位置、規模、環境等の類似している土地同士で「効用」に関する代替性を認め、相互に比較検討し、価格を決定している。これを定義しているのが「代替の原則」である。

ハ × 最有効使用とは、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用方法のことであり、それは、必ずしも「最も収益を上げる使用方法」とは限らない。

ニ ○ 本肢のとおり。最有効使用の判定に当たって、価格形成に影響を与える地域要因の変動が客観的に予測される場合には、当該変動に伴い対象不動産の使用方法が変化する可能性があることを勘案すべきである（「基準」総論第 6 章）。

ホ × 不動産の価格に関する諸原則のうち、「最有効使用の原則」と「均衡の原則」と「適合の原則」は、不動産の鑑定評価に固有の原則である。

■価格時点

〔問題 10〕 価格時点に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 継続賃料の鑑定評価を行う際は、現行賃料を定めた時点を価格時点とすることが一般的である。
- (2) 鑑定評価の依頼を受けたときは、価格時点とともに鑑定評価を行う年月日を確定しなければならない。
- (3) 収益還元法のうち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ものであることから、この手法を適用する鑑定評価の価格時点は将来時点とすることが一般的である。
- (4) 価格時点とは、鑑定評価額の決定の基準となった年月日であり、鑑定評価額は価格時点においてのみ妥当するものである。
- (5) 鑑定評価報告書には価格時点、鑑定評価を行った年月日、鑑定評価の依頼を受けた年月日、実際に現地に出向き対象不動産の現況を確認した年月日を記載しなければならない。

解答・解説 〔問題 10〕 正解(4) Aランク

- (1) × 継続賃料の鑑定評価を行う際は、「賃料を改定する時点」を価格時点とすることが一般的である。
- (2) × 価格時点は、基本的事項のひとつとして確定しなければならないが、鑑定評価を行う年月日は、特に確定する必要はない。
- (3) × DCF法を適用する場合であっても、鑑定評価における価格時点は、通常、現在時点である。
- (4) ○ 本肢のとおり。不動産の価格の判定の基準日を価格時点という（「基準」総論第5章）。
- (5) × 鑑定評価報告書には、「価格時点」、「鑑定評価を行った年月日」及び「実査日」を記載しなければならない（「基準」総論第9章）。鑑定評価の依頼を受けた年月日は、特に記載する必要はない。

■不動産の価格又は賃料の種類

【問題 11】 不動産の価格又は賃料の種類に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 隣接地（更地）との併合を目的とする更地の鑑定評価で、併合による増分価値が生じることに伴い限定価格を求める場合は、その過程で、対象地、隣接地及び併合後の土地の更地価格をそれぞれ求めることになるが、これら 3 つの更地価格については、通常すべて正常価格として求める。
 - ロ 正常価格の前提となる市場について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件の 1 つに「対象不動産が相当の期間市場に公開されていること」が挙げられるが、公開期間は価格時点において既に経過していることが前提である。
 - ハ 投資法人、投資信託又は特定目的会社に係る特定資産としての不動産を譲渡するときに依頼される鑑定評価で求める価格は、特定価格である。
 - ニ テナントが一括で賃借している店舗ビルに係る定期建物賃貸借契約は、平成 27 年 5 月 31 日に契約期間満了となる。そこで、当該契約期間満了後の平成 27 年 6 月 1 日から平成 29 年 5 月 31 日までの期間において、同一の契約当事者間で当該店舗ビルに係る定期建物賃貸借契約を締結することになり、店舗ビルのオーナーから賃料の鑑定評価を依頼された。このとき、求める賃料の種類は継続賃料である。
 - ホ A と B の 2 者で所有している区分所有建物及びその敷地について、B の所有する部分（以下この間において「B の区分所有部分」という。）を A が購入することになった。このとき、A が購入することを前提とした B の区分所有部分の鑑定評価において、求める価格の種類は限定価格となる場合がある。
- (1) イとホ
 - (2) ロとハ
 - (3) ハとニ
 - (4) イとロとニ
 - (5) イとロとホ

解答・解説 【問題 11】 正解 (5) イとロとホ B ランク

- イ ○ 本肢のとおり。併合によって生じる増分価値を把握するため、対象地、隣接地及び併合後の一体地それぞれの正常価格を求める必要がある。
- ロ ○ 本肢のとおり（「留意事項」総論第 5 章）。
- ハ × 投資法人等が特定資産を譲渡するときに依頼される鑑定評価で求める価格は、正常価格である（「留意事項」総論第 5 章）。
- ニ × 定期建物賃貸借契約は、期間の満了により契約は確定的に終了するため、同一テナントが継続して使用する場合には再契約（新たな賃貸借契約）が必要となる。よって、この場合に求める賃料の種類は、「新規賃料」である。
- ホ ○ 本肢のとおり。併合によって全体の建物及びその敷地が単独所有となること等により、増分価値の発生が見込まれる場合、求める価格の種類は限定価格となる。

■鑑定評価の条件

〔問題 12〕 鑑定評価の条件に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 現況が自用の建物及びその敷地である不動産について、当該敷地に抵当権を設定するための鑑定評価（依頼者は担保権者）において、建物の取壊しが既に確定しその実現性も高く、依頼者は更地の担保価値の把握を必要としている。このような場合においても、抵当権の設定という依頼目的を鑑みれば独立鑑定評価を行うべきではなく、その状態を所与として鑑定評価を行うべきである。
- (2) 証券化対象不動産の鑑定評価に当たっては、鑑定評価の結果が依頼者のみならず広範な投資家等に重大な影響を及ぼすことから、いかなる場合も個別的要因についての想定上の条件を付加して鑑定評価を行うことはできない。
- (3) 建物及びその敷地としての最有効使用が建物を取り壊すことと認められる場合には、その状態を所与とした、その敷地部分に関する部分鑑定評価を行うことはできない。
- (4) 建物及びその敷地の現実の状態が「貸家及びその敷地」である不動産について、「自用の建物及びその敷地としての鑑定評価」という条件を設定する場合は、当該条件は、建物及びその敷地に関する個別的要因の1つである「賃貸借契約の内容」に係るものであることから、個別的要因についての想定上の条件を付加する場合に該当する。
- (5) 個別的要因についての想定上の条件を付加する場合における実現性の確認に当たっては、所有者等の現況を変更する権限を持つ者に、現況の変更を行う意思や着手の確認を行う必要があるが、現況を変更するために必要な資力の確認までは必要ない。

解答・解説〔問題 12〕 正解(3) Bランク

- (1) × 抵当権の設定のための鑑定評価に当たっては、原則として独立鑑定評価を行うべきではない（「留意事項」総論第5章）。ただし、本肢のように建物取壊しの実現性が高く、依頼者である担保権者自らが更地の担保価値の把握を必要としているのであれば、特に関係当事者等の利益を害するおそれはないことから、独立鑑定評価を行ってもよいものと判断される。
- (2) × 証券化対象不動産の鑑定評価であっても、関係当事者及び第三者の利益を害するおそれはないと判断できる場合等には、個別的要因についての想定上の条件を付加して鑑定評価を行うことができる。
- (3) ○ 本肢のとおり。建付地の鑑定評価は、建物等と一体として継続使用することが合理的（最有効使用）である場合において、その敷地について部分鑑定評価をするものである（「基準」各論第1章）。したがって、建物を取り壊すことが最有効使用と判定される建物及びその敷地について、「建付地」の鑑定評価（敷地部分に関する部分鑑定評価）を行うことはできない。
- (4) × 現実の状態が「貸家及びその敷地」である不動産について、「自用の建物及びその敷地としての鑑定評価を行う」という条件は、対象確定条件に含まれる。
- (5) × 地域要因又は個別的要因について想定上の条件を設定する場合、当該条件が実現性、合法性及び関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないかどうか等の観点から妥当なものでなければならない（「基準」総論第5章）。よって、個別的要因について想定上の条件を設定する場合の実現性の確認に当たっては、所有者等の現況を変更する権限を持つ者に、現況の変更を行う意思や着手の確認を行うとともに、併せてその変更を行うために必要な資力についても確認すべきである。

■過去時点

〔問題13〕 下記の説明文は、過去時点の鑑定評価に関する不動産鑑定評価基準の記述である。次のイからニまでの空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。

過去時点の鑑定評価は、が可能であり、かつ、鑑定評価に必要なの収集が可能な場合に限り行うことができる。また、時の経過により対象不動産及びその近隣地域等がまでの間に变化している場合もあるので、このような事情変更のある場合の価格時点における対象不動産の確認等については、をできる限り収集し、それを基礎に判断すべきである。

- (1) イ「対象不動産の確認等」ロ「要因資料及び事例資料」ハ「価格時点から鑑定評価を行う時点」ニ「鑑定評価を行う時点に近い時点の確認資料等」
- (2) イ「対象不動産の確定等」ロ「要因資料及び確認資料」ハ「価格時点から対象不動産の確認を行う時点」ニ「価格時点に近い時点の確認資料等」
- (3) イ「対象不動産の確認等」ロ「要因資料及び確認資料」ハ「価格時点から対象不動産の確認を行う時点」ニ「鑑定評価を行う時点に近い時点の確認資料等」
- (4) イ「対象不動産の確認等」ロ「要因資料及び事例資料」ハ「価格時点から鑑定評価を行う時点」ニ「価格時点に近い時点の確認資料等」
- (5) イ「対象不動産の確定等」ロ「確認資料及び事例資料」ハ「価格時点から鑑定評価を行う時点」ニ「鑑定評価を行う時点に近い時点の確認資料等」

解答・解説 〔問題 13〕 正解(4) Bランク

過去時点の鑑定評価は、対象不動産の確認等が可能であり、かつ、鑑定評価に必要な要因資料及び事例資料の収集が可能な場合に限り行うことができる。また、時の経過により対象不動産及びその近隣地域等が価格時点から鑑定評価を行う時点までの間に变化している場合もあるので、このような事情変更のある場合の価格時点における対象不動産の確認等については、価格時点に近い時点の確認資料等をできる限り収集し、それを基礎に判断すべきである(「留意事項」総論第5章)。

よって、(4)の組み合わせが正しい。

■対象不動産の確定

〔問題14〕 対象不動産の確定に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 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でも、その土地のみを建物等が存せず、かつ、使用収益を制約する権利が付着していないものとして鑑定評価を行うことが可能な場合がある。
 - ロ 対象不動産の確定に当たっては、依頼者との十分な意思疎通や登記事項の確認が必須であるが、当該不動産の現実の利用状況を把握する必要はない。
 - ハ 個別的要因について様々な想定上の条件を付加した鑑定評価は有用性が高いので、物理的に不可能な想定上の条件以外は積極的に付加すべきである。
 - ニ 2つ以上の権利利益が同一の不動産の上に存する場合があるが、いずれの権利利益を鑑定評価の対象にするのかは鑑定評価手法の適用段階で決定することである。
 - ホ 1筆の土地の一部を鑑定評価の対象とする場合は、当該部分を分筆登記して地番・地目・地積を確定する必要がある。
- (1) イのみ
 - (2) イとロ
 - (3) イとハ
 - (4) イとニとホ
 - (5) 正しいものはない

解答・解説〔問題 14〕 正解 (1) イのみ Bランク

- イ ○ 本肢のとおり。このような対象確定条件を独立鑑定評価という（「基準」総論第5章）。
- ロ × 対象不動産の確定は、鑑定評価の対象を明確に他の不動産と区別し、特定することであり、それは不動産鑑定士が鑑定評価の依頼目的及び条件に照応する対象不動産と「当該不動産の現実の利用状況」とを照合して確認するという実践行為を経て最終的に確定されるべきものである（「基準」総論第5章）。
- ハ × 地域要因又は個別的要因について想定上の条件を設定する場合、当該条件が実現性、合法性及び関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないかどうか等の観点から妥当なものでなければならない（「基準」総論第5章）。本肢のように「積極的に」付加すべきものではない。
- ニ × 2つ以上の権利利益が同一の不動産の上に存する場合、いずれの権利利益を鑑定評価の対象にするかは、「対象不動産の確定」段階で決定することである。
- ホ × 1筆の土地の一部を鑑定評価の対象とする場合、当該部分の数量、範囲等を明確にする必要があるが、分筆登記までは必要とされていない。

■地域分析

〔問題 15〕 地域分析に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 地域分析における標準的使用の判定に当たっては、地域の特性を形成する地域要因の現状を静態的に分析すべきである。
 - ロ 一般的要因は不動産が構成する地域ごとにそれぞれ異なった影響を与えるとともに、同種の地域に対しては同質的な影響を与えるという地域的な指向性又は偏向性を有しているものである。
 - ハ 地域分析に当たって特に重要な地域は、用途的観点から区分される地域、すなわち近隣地域及びその周辺地域と、近隣地域及びこれと相関関係にある類似地域を含むより広域的な地域、すなわち同一需給圏である。
 - ニ 見込地の同一需給圏は、熟成度の低い場合には、当該土地が転換すると見込まれる土地の種別の同一需給圏と一致する傾向がある。
 - ホ 対象不動産の存する近隣地域の明確化及びその近隣地域の特性の把握に当たっては、対象不動産を中心に外延的に広がる地域について、対象不動産に係る市場の特性を踏まえて地域要因をくり返し調査分析し、その異同を明らかにしなければならない。
- (1) ロとホ
 - (2) ハとニ
 - (3) イとハとニ
 - (4) ロとハとホ
 - (5) ロとハとニとホ

解答・解説 〔問題 15〕 正解 (1) ロとホ Aランク

- イ × 地域分析に当たっては、地域要因及び標準的使用の現状と将来の動向とをあわせて分析し、標準的使用を判定しなければならない（「基準」総論第6章）。よって、「動態的」な分析が必要である。
- ロ ○ 本肢のとおり。一般的要因は、地域的な指向性又は偏向性を有している。
- ハ × 地域分析に当たって特に重要な地域は、用途的観点から区分される地域、すなわち近隣地域及びその「類似地域」と、近隣地域及びこれと相関関係にある類似地域を含むより広域的な地域、すなわち同一需給圏である（「基準」総論第6章）。
- ニ × 見込地の同一需給圏は、一般に当該土地が転換すると見込まれる土地の種別の同一需給圏と一致する傾向がある。ただし、熟成度の低い場合には、「転換前の土地の種別の同一需給圏と同一のものとなる」傾向がある（「基準」総論第6章）。
- ホ ○ 本肢のとおり（「留意事項」総論第6章）。

■個別分析

〔問題 16〕 個別分析に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 地域要因が変動する予測を前提とした最有効使用の判定に当たっては、予測の限界を踏まえ、鑑定評価を行う時点で一般的に収集可能かつ信頼できる情報に基づき、地域要因の変動の時期及び具体的内容についての実現の蓋然性の高いことが認められなければならない。
- (2) 現実の建物を取壊しの上、更地化することが最有効使用と認められる貸家及びその敷地の鑑定評価額は、現実の建物の用途等を継続する場合の経済価値から、建物の取壊し費用や賃借人の立ち退きに要する費用等を控除して求める。
- (3) 不動産の最有効使用の判定に当たっては、鑑定評価の依頼者が採用するであろうと考えられる使用方法に留意すべきである。
- (4) 現実の建物の用途等が更地としての最有効使用に一致していない場合の建物及びその敷地の最有効使用は、既存建物を取り壊し、更地化することと判定すべきである。
- (5) 対象不動産と代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度を把握するに当たっては、同一用途の不動産の供給の中心となっている価格帯及び主たる供給者の属性に留意すべきである。

解答・解説〔問題 16〕 正解(1) Bランク

- (1) ○ 本肢のとおり（「留意事項」総論第6章）。
- (2) × 現実の建物を取壊しの上、更地化することが最有効使用と認められる貸家及びその敷地の鑑定評価額は、当該敷地の「更地としての価格」から、建物の取壊し費用や賃借人の立ち退きに要する費用等を控除して求める。
- (3) × 最有効使用は、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法として判定されるものであり、必ずしも依頼者が採用するであろうと考えられる使用方法と一致するものではない（「基準」総論第4章、第6章）。
- (4) × 現実の建物の用途等が更地としての最有効使用に一致していない場合の建物及びその敷地の最有効使用は、「現況の建物を継続利用すること」、「現況の建物に用途変更・構造改造等を実施すること」又は「現況の建物を取壊し、更地化すること」のいずれかとなる。
- (5) × 対象不動産と代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度を把握するに当たっては、同一用途の不動産の「需要」の中心となっている価格帯及び主たる「需要者」の属性に留意すべきである（「留意事項」総論第6章）。

■地域分析

〔問題 17〕 地域分析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 海面の埋立てにより形成された住宅地域に所在する対象不動産の近隣地域の判定に当たっては、埋立て工事の実施時期の違いによる施工の質と量が、土地利用形態に影響を及ぼす場合があることに注意をする必要がある。
- ロ 建築基準法による床面積の合計が 100 m²程度の日用品等の販売を行う 2 階建て店舗が連たんし、地域の種別が近隣商業地域に属する地域において、地域要因に特段の変動が認められない場合、都市計画において定められた用途地域及び容積率は、地域内で異なる定めがなされているとしても、一般的に、近隣地域の範囲の判定に当たって重要な要因とはならない。
- ハ 富裕層が主たる市場参加者となる高級住宅地域は、地域の名声や品位等による選好性の強さにより、隣接又は周辺の住宅地域との代替性が薄れるため、その同一需給圏は、地理的には不連続として形成される傾向がある。
- ニ 郊外路線商業地域の同一需給圏は、同一の路線沿いやこれと類似する幹線道路沿いに形成され、広域的に形成される傾向があるが、通常、鉄道駅への接近性は同一需給圏の判定に当たって重要な要因とはならない。
- ホ 近年建築された共同住宅と旧来からの中小規模の工場が混在する地域の地域分析に当たっては、用途の混在の割合や形態、周辺地域の推移・動向を踏まえて、近隣地域の地域要因の分析や同一需給圏の範囲を判定する必要がある。

- (1) 1 つ
- (2) 2 つ
- (3) 3 つ
- (4) 4 つ
- (5) すべて正しい

解答・解説〔問題 17〕 正解(4) 4 つ B ランク

- イ ○ 近隣地域の範囲の判定に当たっては、基本的な土地利用形態や土地利用上の利便性等に影響を及ぼす事項に留意することが必要である（「留意事項」総論第 6 章）。本肢のような埋立て工事の実施時期の違いによる施工の質と量は、土地利用形態（大規模マンション敷地として使用可能か否か等）に影響を及ぼす場合があることから、留意すべきである。
- ロ × 本肢のような都市計画法等による土地利用の規制内容は、土地利用形態に影響を及ぼし得ることから、近隣地域の範囲の判定に当たっては、留意すべきである（「留意事項」総論第 6 章）。
- ハ ○ 本肢のとおり。
- ニ ○ 本肢のとおり。
- ホ ○ 本肢のとおり。

■取引事例比較法

〔問題 18〕 正常価格を求める鑑定評価における取引事例比較法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 近隣地域の標準的使用と対象不動産の最有効使用が異なる場合においては、対象不動産と用途、規模、品等等からみた類似性が明確に認められる同一需給圏内の代替競争不動産に係る取引事例を選択する必要がある。
- (2) 同一需給圏内の類似地域において収集した取引事例の中に、親族間の土地取引に係るものが認められたが、当該類似地域の取引市場を検討した結果、当該取引事例の価格水準に特段影響を与えていないと判断されたため、事情補正を行わずに採用した。
- (3) 時点修正率は、地価公示や都道府県地価調査等の公的な資料により、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域の地価動向を把握して査定する。
- (4) 近隣地域の標準的使用と対象不動産の最有効使用がともに高層店舗地の場合においては、地域要因の比較として繁華性の程度及び盛衰の動向、商業背後地及び顧客の質と量などの地域要因を、個別的要因の比較として商業地域の中心への接近性、主要交通機関との接近性などの個別的要因について、取引事例とそれぞれ比較検討する。
- (5) 建物及びその敷地一体としての取引事例比較法の適用を断念した場合においても、対象不動産と類似する取引事例を収集し、市場参加者の属性、取引総額、建物の床面積当たりの単価水準等の分析・検討を行い、適用する他の手法の適用過程や鑑定評価額の決定に当たり活用することが有用である。

解答・解説〔問題 18〕 正解 (3) A ランク

- (1) ○ 本肢のとおり（「基準」総論第 7 章）。
- (2) ○ 取引事例が特殊な事情を含み、これが当該事例に係る取引価格に「影響している」と認められるときは、適切な補正を行わなければならない（「基準」総論第 7 章）。よって、本肢のような親族間の土地取引であっても、当該取引事例の価格水準に「特段影響を与えていない」と判断される場合には、事情補正は不要である。
- (3) × 時点修正率は、価格時点以前に発生した多数の取引事例について時系列的な分析を行い、さらに国民所得の動向、財政事情及び金融情勢、公共投資の動向、建築着工の動向、不動産取引の推移等の社会的及び経済的要因の変化、土地利用の規制、税制等の行政的要因の変化等の一般的要因の動向を総合的に勘案して求めるべきである。（「留意事項」総論第 7 章）。
- (4) ○ 本肢のとおり。
- (5) ○ 本肢のとおり。

■収益還元法

〔問題 19〕 収益還元法に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

イ 収益価格を求める方法には、直接還元法とDCF法があるが、土地残余法と建物残余法は直接還元法に分類され、収益期間又は純収益の予測期間を有期とする有期還元法はDCF法に分類される。

ロ DCF法の適用に当たり保有期間（売却を想定する場合）を設定するに当たっては、不動産投資における典型的な投資家が保有する期間を標準とするが、購入予定者が計画する投資期間が参考となる場合がある。

ハ 直接還元法の適用に当たって求める純収益は、建物その他の償却資産の減価償却費を控除した償却後純収益を用いる場合と償却前純収益を用いる場合があるが、理論上、これらの純収益の差によって求める収益価格に差異が生じることはない。

ニ 還元利回りを求める方法と割引率を求める方法のそれぞれに共通する方法としては、類似の不動産の取引事例との比較から求める方法、借入金と自己資金に係る還元利回り又は割引率から求める方法、土地と建物等に係る還元利回り又は割引率から求める方法、投資家等の意見や整備された不動産インデックス等を参考として活用する方法がある。

ホ 不動産投資において「DSCRが2.0である」ということは、不動産の購入において金融機関等から資金の借入れを行った場合に、ある期間の借入金元利返済額が同期間の純収益の2倍であるということを意味し、このDSCRを活用することにより還元利回りを求めることができる。

- (1) イとハ
- (2) ハとホ
- (3) イとロとニ
- (4) イとニとホ
- (5) ハとニとホ

解答・解説〔問題 19〕 正解(4) イとニとホ Cランク

イ × 土地残余法、建物残余法及び有期還元法は、いずれも「一期間の純収益」を用いているため、直接還元法に分類される。

ロ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第7章）。

ハ ○ 本肢のとおり。償却後純収益を用いる場合、還元利回りに償却率を含めず、償却前純収益を用いる場合、還元利回りに償却率を含めるため、理論上、これらの純収益の差によって収益価格に差異が生じることはない（「留意事項」総論第7章）。

ニ × 土地と建物等に係る割引率から求める方法は、規定されていない（割引率は土地と建物で差異が生じないため。還元利回りは建物の償却率の違いの分だけ差異が生じるものとして理解されている）。

ホ × 「DSCRが2.0である」ということは、ある期間の「純収益」が同期間の「借入金元利返済額」の2倍であるということを意味している（「留意事項」総論第7章）。

■賃料を求める鑑定評価手法

〔問題 20〕 賃料を求める鑑定評価の手法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 契約に当たって権利金、敷金、保証金等の一時金の授受がない場合は、実質賃料と支払賃料は同じ額となる。
- (2) 地代を求める場合の積算法の適用における基礎価格の査定に当たっては、使用方法等が契約条件によって制約されているか否か（最有効使用の実現の程度）を勘案して求める必要があるが、契約に当たって授受される一時金の内容を勘案する必要はない。
- (3) 新規賃料の鑑定評価に当たっては、契約の種類・目的、契約期間、特約の内容などの予定される契約内容を明確にしなければならない。
- (4) 収益分析法による収益賃料は、収益純賃料の額に賃貸借等に当たって賃料に含まれる必要諸経費等を加算することによって求めるが、この場合の必要諸経費等は、積算法の適用における必要諸経費等に準じて求める。
- (5) 賃貸事例比較法の適用における賃貸事例を収集する地域の範囲は、通常、価格を求める場合の取引事例を収集する地域の範囲とは異なり、また、賃貸事例であっても地代と家賃の別、建物の用途の別により異なる。

解答・解説〔問題 20〕 正解(1) Aランク

- (1) × 一時金の授受がない場合であっても、共益費に実費超過分が含まれている場合や、支払時期等によっては、実質賃料と支払賃料が一致しないことがある。
- (2) ○ 本肢のとおり。基礎価格の査定に当たっては、基本的に一時金の内容を勘案する必要はない。
- (3) ○ 本肢のとおり。新規賃料の鑑定評価に当たっては、予定される契約内容を明確にしなければならない。
- (4) ○ 本肢のとおり（「基準」総論第7章）。
- (5) ○ 本肢のとおり（「留意事項」総論第7章）。

■原価法

〔問題 21〕 原価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 特殊な工法で建設された建築物等についての再調達原価を求める場合、直接法及び間接法を適用することが困難な場合が多いが、この場合でも安易に置換原価を適用して再調達原価を求めることは適切でないことに留意すべきである。
 - ロ 発注者が直接負担すべき通常の付帯費用には、一般的に公租公課のほか、公共公益施設負担金、開発申請費、販売費、広告宣伝費等が含まれる。
 - ハ 機能的要因による減価とは、設計の不良、型式の旧式化等のほか、かつては駅前のアーケード商店街として繁華性を有していたが、郊外型店舗の進出により閉店する店舗が多くなったことによる近隣地域の衰退等も挙げられる。
 - ニ 再調達原価を把握できない既成市街地における土地の価格を求める場合は、原価法を適用することができない。
 - ホ 建物の減価修正においては、原則として耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用するものであるが、対象不動産を内覧した結果、維持管理の状態や補修の状況が良好で特段の減価をする必要がないと判断した場合には、耐用年数に基づく方法のみを適用すれば足りる。
- (1) 1つ
 (2) 2つ
 (3) 3つ
 (4) 4つ
 (5) すべて誤っている

解答・解説〔問題 21〕 正解(2) 2つ Bランク

- イ ○ 本肢のとおり。特殊な工法で建設された建築物等の再調達原価を求めるに当たっては、当該特殊な工法自体に存在意義がある場合があるので、安易に置換原価を採用すべきではない。
- ロ ○ 本肢のとおり。
- ハ × 減価の要因のうち、機能的要因としては、不動産の機能的陳腐化、すなわち、建物と敷地との不適応、設計の不良、型式の旧式化、設備の不足及びその能率の低下等があげられる（「基準」総論第7章）。本肢の「近隣地域の衰退」は、経済的要因に該当する。
- ニ ○ 本肢のとおり。なお、既成市街地における「建物及びその敷地」の場合は、土地の再調達原価の代わりに他の手法によって求めた更地価格等を採用することによって、原価法を適用することができる（「基準」総論第7章）。
- ホ × 本肢のような場合であっても、耐用年数に基づく方法によって求められた減価額についての検証手段等として、観察減価法を併用すべきである。

■収益還元法

〔問題 22〕 収益還元法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

イ 収益還元法は、不動産の収益性に着目して価格を求める手法であることから、賃貸事例等が皆無で、賃貸市場が未成熟な地域における戸建て住宅の価格を求める場合には、この手法を適用できない場合もある。

ロ 土地残余法を適用して土地の収益価格を求める場合は、建物等及びその敷地の償却前の純収益から建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を償却前の純収益に対応する土地の還元利回りで還元して求める。

ハ 賃貸用不動産についての D C F 法の適用に当たっては、総収益の算定に際し、特に賃貸借契約の内容並びに賃料及び貸室の稼働率の毎期の変動に留意しなければならない。

ニ 建物等が古い場合において、土地残余法を適用して当該建物等の敷地である土地の更地としての価格を求める場合は、既存の建物等を賃貸することを想定して、この手法を適用することができる。

ホ 収益還元法を適用する場合は、収集可能な資料の範囲、対象不動産の類型及び依頼目的に即して直接還元法又は D C F 法のいずれかを適切に選択することが必要であり、両手法を併用して収益価格を比較検討することは妥当ではない。

- (1) イとロとハ
- (2) イとロとニ
- (3) ロとハとニ
- (4) ロとハとホ
- (5) ハとニとホ

解答・解説〔問題 22〕 正解(1)イとロとハ Aランク

イ ○ 本肢のとおり。

ロ ○ 本肢のとおり（「留意事項」総論第 7 章）。

ハ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第 7 章）

ニ × 更地として価格を求める場合の土地残余法の適用に当たっては、最有効使用の建物等を建築し、賃貸することを想定する必要がある（「基準」「留意事項」総論第 7 章）。

ホ × 直接還元法又は D C F 法のいずれの方法を適用するかについては、収集可能な資料の範囲、対象不動産の類型及び依頼目的に即して適切に選択することが必要である（「基準」総論第 7 章）。ただし、必要に応じて、両者を併用して収益価格を比較検討すべきである。例えば、証券化対象不動産の鑑定評価においては、D C F 法を適用し、併せて直接還元法を適用することにより検証を行うことが適切である（「基準」各論第 3 章）。

■賃料の鑑定評価

〔問題23〕 賃料に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

イ 鑑定評価によって求める賃料の算定の期間は、原則として、宅地並びに建物及びその敷地の賃料にあつては1年を単位とするものとする。

ロ 積算法を適用して家賃を求める場合の基礎価格は、建物の最有効使用を前提として成り立つ当該建物及びその敷地の経済価値に即応した価格としなければならない。

ハ 期待利回りを求める方法については、収益還元法における還元利回りを求める方法に準ずるものとし、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する対象不動産と類似の不動産の比準利回りをも考慮して求める場合がある。

ニ 賃貸事例比較法は実証的、客観的な手法であることから継続賃料を求めるに当たっては、継続賃料の事例がない場合でも新規賃料の事例を豊富に収集できるときには、これら新規賃料の事例を補正してこの手法を適用しなければならない。

ホ スライド法において適用する変動率は、現行賃料を定めた時点から価格時点までの間における経済情勢等の変化に即応する変動分を表すものであり、土地及び建物価格の変動、物価変動、所得水準の変動等を示す各種指数等を総合的に勘案して求めるものとする。

- (1) イとロ
- (2) ロとハ
- (3) ロとホ
- (4) ハとホ
- (5) ニとホ

解答・解説〔問題 23〕 正解(4) ハとホ Aランク

イ × 鑑定評価によって求める賃料の算定の期間は、原則として、宅地並びに建物及びその敷地の賃料にあつては「1月」を単位とするものとする（「基準」総論第7章）。

ロ × 家賃を求める場合の基礎価格は、建物及びその敷地の「現状に基づく利用」を前提として成り立つ当該建物及びその敷地の経済価値に即応した価格として求めなければならない（「留意事項」総論第7章）。

ハ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第7章）。

ニ × このような規定はない。新規賃料の事例を継続賃料の事例として採用してはならない。

ホ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第7章）。

■鑑定評価の資料

〔問題 24〕 鑑定評価に必要な資料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 鑑定評価に必要な資料には、確認資料、要因資料、事例資料等があるが、これらの収集及び整理が公正妥当を欠いた場合、鑑定評価額も左右され得る。

ロ 賃貸借等の事例資料の収集及び選択においては、当該賃貸借等の事例に係る契約内容が、対象不動産に係る契約内容と類似しているか否かについて留意すべきである。

ハ 将来時点の鑑定評価は、対象不動産の確認等が可能であり、かつ、鑑定評価に必要な要因資料及び事例資料の収集が可能な場合に限り行うことができる。

ニ 実際に契約された賃料ではなく、募集賃料に関する資料についても、市場の需給動向等を知りの上で重要な資料であるから、幅広く収集すべきである。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) すべて正しい
- (5) 正しいものはない

解答・解説〔問題 24〕 正解(3) 3つ Aランク

イ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第8章）。

ロ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第7章）。

ハ × 将来時点の鑑定評価は、対象不動産の確定、価格形成要因の把握、分析及び最有効使用の判定についてすべて想定し、又は予測することとなり、また、収集する資料についても鑑定評価を行う時点までのものに限られ、不確実にならざるを得ないので、原則として、このような鑑定評価は行うべきではない（「留意事項」総論第5章）。

ニ ○ 本肢のとおり。

■鑑定評価の手順

〔問題 25〕 鑑定評価の手順に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 鑑定評価を行うためには、合理的かつ現実的な認識と判断に基づいた一定の秩序的な手順を必要とするが、必ずしも不動産鑑定評価基準の規定の順序に従って行う必要はない。
- (2) 依頼者との打合せを踏まえ、基本的事項の確定において対象不動産の類型を「自用の建物及びその敷地」、対象確定条件を「現実の状態を所与とする鑑定評価」と確定したが、対象不動産の確認において対象建物に賃借人の存在が認められた。この場合は、再度依頼者に確認の上、基本的事項の確定をやり直す必要がある。
- (3) 鑑定評価に当たっては、依頼者と関与不動産鑑定業者との関係を明らかにしなければならないが、当該関与不動産鑑定業者が、鑑定評価の手順のうち事例資料の収集及び整理にのみ関与した不動産鑑定士が所属する再委託先である場合は、この限りではない。
- (4) 一般的要因に係る一般資料には、国民経済計算、全国企業短期経済観測調査、消費者物価指数、人口動態調査、国債・公社債利回りなどがあり、平素からできるだけ広くかつ組織的に収集しておくべきである。
- (5) 対象不動産について独立鑑定評価を実施する場合においては、個別資料として、対象不動産上に存する建物に関する耐震性を確認する資料を収集する必要はない。

解答・解説〔問題 25〕 正解(3) Bランク

- (1) ○ 本肢のとおり。鑑定評価の手順は硬直的にとらえるべきではなく、必要に応じて後で行う作業の予備的作業を事前に行ったり、先に行った作業を途中で再検討したりすることがあってもよい。
- (2) ○ 本肢のとおり。対象不動産の確認を行った結果が依頼者から示された内容と相違する場合には、再度依頼者に確認の上、対象確定条件の改定を求める等適切な措置を講じなければならない。
- (3) × 鑑定評価に当たっては、依頼者と関与不動産鑑定業者（再委託先を含む）との関係を明らかにしなければならない（「基準」総論第8章）
- (4) ○ 本肢のとおり（「基準」総論第8章）。
- (5) ○ 本肢のとおり。独立鑑定評価を行う場合、対象不動産の鑑定評価上の類型は「更地」となるため、建物に関する資料等は不要である。

■鑑定評価報告書

〔問題26〕 鑑定評価報告書に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価においては、建物及びその敷地の最有効使用のほか、その敷地の更地としての最有効使用についても鑑定評価報告書に記載する必要がある。
- (2) 宅地の正常賃料の鑑定評価において、支払賃料を求めた場合は、当該支払賃料と実質賃料との関連を鑑定評価報告書に記載しなければならない。
- (3) 貸家及びその敷地の鑑定評価において、原価法及び収益還元法の2手法のみを適用した。土地・建物一体での取引事例比較法は適用できなかったが、当該手法に係る考え方を評価において参酌した。この場合、鑑定評価の3方式を併用することが困難な理由を鑑定評価報告書に記載する必要はない。
- (4) 現況は建物の敷地となっている土地について、その土地のみを建物が存しない独立のもの（更地）として鑑定評価の対象とする場合、当該建物及びその敷地の最有効使用を鑑定評価報告書に記載する必要はない。
- (5) 自用の建物及びその敷地の鑑定評価において、当該建物に係るアスベストについて他の専門家の調査結果を活用した場合においては、当該専門家が調査した範囲及び内容を明確に記載する必要がある。

解答・解説〔問題 26〕 正解(3) Aランク

- (1) ○ 本肢のとおり（「基準」総論第9章）。
- (2) ○ 本肢のとおり（「基準」総論第9章）。
- (3) × 鑑定評価の三方式を併用することが困難な場合にはその理由を記載するものとする（「基準」総論第9章）。
- (4) ○ 本肢のとおり。独立鑑定評価を行う場合、対象不動産の鑑定評価上の類型は「更地」となるため、建物及びその敷地の最有効使用を鑑定評価報告書に記載する必要はない。
- (5) ○ 本肢のとおり（「基準」総論第9章）。

■建物の鑑定評価

〔問題27〕 建物の鑑定評価に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

イ 建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみの鑑定評価は、その敷地と一体化している状態を前提として、その全体の鑑定評価額の内訳として建物について独立鑑定評価を行うものである。

ロ 借家権の取引慣行がある場合における借家権の鑑定評価額の決定に当たっては、借地権の鑑定評価において総合的に勘案すべき事項を踏まえて決定すべきである。

ハ 借地権付建物について、当該建物及び借地権を売却するに当たり鑑定評価の依頼を受けた。対象不動産の存する地域の借地権の取引慣行等を調査した結果、借地権価格が認められなかった場合は、建物のみの鑑定評価として行うべきである。

ニ 文化財の指定を受けた建造物について、その保存等に主眼を置いて行う建物の鑑定評価に当たり、原価法の適用における減価修正を行う場合には、主として修繕の必要性からみた物理的要因に着目して行う。

ホ 県所有の老朽化した図書館の建物及びその敷地（以下この問において「旧図書館」という。）について、旧図書館は公共公益施設として継続利用せず、現況のまま民間企業に売却する方針である。旧図書館の売却に伴い県から鑑定評価の依頼を受けた場合、鑑定評価によって求める価格は特殊価格である。

- (1) ニのみ
- (2) ロとハ
- (3) ロとホ
- (4) イとニとホ
- (5) ハとニとホ

解答・解説〔問題 27〕 正解(1) ニのみ Bランク

イ × 建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみの鑑定評価は、その敷地と一体化している状態を前提として、その全体の鑑定評価額の内訳として建物について「部分鑑定評価」を行うものである。（「基準」各論第1章）。

ロ × 借家権の取引慣行がある場合における借家権の鑑定評価額の決定に当たっては、「貸家及びその敷地の鑑定評価における勘案事項」を総合的に勘案するものとする（「基準」各論第1章）。

ハ × 借地権付建物は、借地権に価格が発生しているか否かを問わないものである。したがって、借地権価格が認められない場合であっても、そのまま借地権付建物として鑑定評価を行えばよい。

ニ ○ 本肢のとおり。

ホ × 特殊価格の対象となり得るような公共公益施設であっても、継続利用を前提としないのであれば、建物を取壊して更地化することを前提とした市場参加者が参入する等、市場性が認められるため、正常価格として求める。

■区分所有建物及びその敷地の鑑定評価

〔問題 28〕 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 修繕積立金の残高については、金額の多寡のみで判断することなく、長期修繕計画の有無及びその良否並びに実施状況（修繕履歴）と併せて検討すべきである。
- (2) 各区分所有者が負担する管理費や修繕積立金の額については、管理規約等により月額又は年額の支払金額が定められ、かつ、管理組合が強制的に徴収するものであるため、実際の支払状況を確認する必要はない。
- (3) 管理規約は重要な確認資料であるが、規約の内容は変更が可能であるため、最新の管理規約に基づき確認を行う必要がある。
- (4) 区分所有建物及びその敷地は、区分所有建物及びその敷地としての固有の価格形成要因を有するが、専有部分が自用の場合には自用の建物及びその敷地と、専有部分が賃貸されている場合には貸家及びその敷地と、価格形成要因を共通にする部分がある。
- (5) 取引事例比較法の適用に当たっては、同一建物内の取引事例であっても、対象不動産と市場参加者が異なる場合があるため、専有部分に係る個別的要因の類似性に留意する必要がある。

解答・解説〔問題 28〕 正解(2) Aランク

- (1) ○ 本肢のとおり。長期修繕計画の有無及びその良否並びに実施状況は、区分所有の対象となる一棟全体の建物の減価の程度や将来的な費用負担の程度等に影響を及ぼす。
- (2) × 管理費や修繕積立金は、管理組合によって強制的に徴収されるものではない。
- (3) ○ 本肢のとおり。
- (4) ○ 本肢のとおり。
- (5) ○ 本肢のとおり。同一建物であっても、所在階層の違いや専有面積・間取りの違い等によって市場参加者が異なる場合があるので、これらの個別的要因の類似性に留意する必要がある。

■貸家及びその敷地の鑑定評価

〔問題 29〕 貸家及びその敷地の鑑定評価に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) ある法人の本社として一括賃貸されている事務所ビルについて鑑定評価を行う場合、当該法人の属する業種の業界動向、業種内での当該法人の相対的位置や収益力等は、重要な価格形成要因である。
- (2) 商業系ビルの賃貸借においては、賃貸面積として、専有部分のみならず共用部分とされる部分の面積も含めて契約されることがある。よって、当該賃貸面積の範囲について、図面上や実地調査において確認することも重要である。
- (3) 総収益の査定において、将来授受が見込まれる一時金のうち、売買等に当たって買主に承継されない部分がある場合には、当該部分の運用益及び償却額は総収益に含まない。
- (4) 貸家及びその敷地の鑑定評価額は、実際実質賃料に基づく収益価格を標準として求めることとされており、収益性を左右する賃貸経営管理の良否やその実施の状態に留意すべきである。
- (5) 借地権付建物で建物が賃貸されている場合の鑑定評価においては、借地権の鑑定評価並びに貸家及びその敷地の鑑定評価において総合的に勘案するものとされている事項について勘案しなければならない。

解答・解説〔問題 29〕 正解(3) Aランク

- (1) ○ 本肢のとおり。ある法人に一括賃貸されている事務所ビルの場合、当該法人の退去・賃料未払い等は当該不動産の収益性に大きな影響を与えるため、当該法人の状況については重要な価格形成要因として把握、分析する必要がある。
- (2) ○ 本肢のとおり。
- (3) × 将来授受が見込まれる一時金は、価格時点において想定される買主が将来受け取るものであることから、運用益及び償却額を総収益に含める必要がある。
- (4) ○ 本肢のとおり（「基準」各論第1章）。
- (5) ○ 本肢のとおり（「基準」各論第1章）。

■宅地及び宅地の価格

〔問題 30〕 宅地及び宅地の価格に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 借地権の存在は必ずしも借地権価格の存在を意味するものではなく、また、底地の価格は借地権の価格との相互関連において形成されるものであるから、借地権の取引慣行及び契約内容の如何によっては、底地価格が更地価格と一致する場合もある。
- (2) 底地について収益還元法を適用する場合、総費用として計上できるのは土地の固定資産税のみである。
- (3) 更地について所有権があっても、当該所有権について価格が存在するとは限らない。
- (4) 賃料差額が発生していない借地権であっても、借地権価格が認められ得る。
- (5) 借地権の取引慣行の成熟の程度が低い場合には、取引事例比較法による比準価格と当該地域の借地権割合により求めた価格は、求めることとされていない。

解答・解説〔問題 30〕 正解(2) Aランク

- (1) ○ 本肢のとおり（「基準」各論第1章）。例えば、契約期間満了間近の定期借地権が付着している底地の場合等には、底地価格が更地価格と一致することがある。
- (2) × 固定資産税のほか、都市計画税も計上できる。また、借地人管理に係る費用等を計上する場合もある。
- (3) ○ 本肢のとおり。更地だからといって必ず価格が存在するとは限らない。
- (4) ○ 本肢のとおり。賃料差額の発生していない借地権であっても、将来賃料差額の発生が見込まれる借地権等の場合、借地権価格が成立することがある。
- (5) ○ 本肢のとおり（「基準」各論第1章）

■建付地の鑑定評価

【問題 31】 建付地の鑑定評価に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 建付地は現状を所与とした鑑定評価を行うことが原則であるが、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される場合は、更地の価格から建物の取壊し費用を控除して建付地の価格を求めることができる。
 - ロ 建付地は建物等と結合して有機的にその効用を発揮し、建物等と密接な関連を持つものであることから、建付地とは自用の建物、構築物等及びその敷地の敷地部分であるといえる。
 - ハ 建付地は、敷地上に建物等が存在しているため、その使用方法によっては、その敷地の最有効使用に適応しない場合もあることから、建付地の価格は更地としての鑑定評価額が限度となり、これを上回ることはない。
 - ニ 建付地の鑑定評価において配分法に基づく比準価格を求める場合は、建物等とその敷地からなる複合不動産で敷地と建物等との適応の状態が対象不動産と同程度のものの取引事例を採用し、これに配分法を適用して建付地に関する事例資料とすることができる。
 - ホ 建付地の鑑定評価において土地残余法による収益価格を求める場合は、対象不動産上に更地としての最有効使用の状態となる建物を想定して得られる純収益に基づき求めることとなる。
- (1) イとロとハ
 - (2) イとハとニ
 - (3) イとハとホ
 - (4) ロとハとホ
 - (5) ロとニとホ

解答・解説 【問題 31】 正解 (3) イとハとホ Bランク

- イ × 建付地の鑑定評価は、建物等と一体として継続使用することが合理的（最有効使用）である場合において、その敷地について部分鑑定評価をするものである（「基準」各論第1章）。したがって、建物を取り壊すことが最有効使用と判定される場合、建付地の鑑定評価を行うことはできない。
- ロ ○ 本肢のとおり（「基準」各論第1章）。
- ハ × 建付地の鑑定評価額は、原則として更地としての価格を限度とするものであるが、例外的に、現況建物が敷地の最有効使用を上回る効用を実現している場合もあり（容積超過の既存不適格建築物や、市場選好度の高い最有効使用建物等）、この場合の建付地の鑑定評価額は更地としての価格を上回る。
- ニ ○ 本肢のとおり。
- ホ × 建付地の鑑定評価において土地残余法による収益価格を求める場合、原則として、現況建物を賃貸借に供することによって得られる純収益に基づき求める。

■高層分譲マンションの敷地の鑑定評価

〔問題 32〕 高層分譲マンションの敷地とすることが最有効使用であると判定される大規模な土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 建築費の上昇や下落は建物に関することなので、土地が鑑定評価の対象である本件には建築費の変動はほとんど影響を及ぼさない。

ロ 主たる需要者はいわゆるデベロッパーであるので、周辺地域の住民の所得水準を考慮する必要はない。

ハ 対象不動産の周辺に小規模な戸建て住宅が多く建ち並んでいる場合には、開発法の適用に当たり、対象不動産を区画割りして戸建て住宅の敷地とすることを想定しなければならない。

ニ 大規模な高層分譲マンションの建設には時間がかかるので、住宅市況の将来動向も勘案して鑑定評価を行う必要がある。

ホ 開発法の適用に当たっては、法令上許容される容積等を踏まえた開発計画を想定し、これに応じた事業実施計画を策定する必要がある。取引事例比較法の適用における取引事例についても、同様な観点を踏まえて採用する必要がある。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 正しいものはない

解答・解説〔問題 32〕 正解(2) 2つ Bランク

イ × 高層分譲マンション用地の主たる需要者は、土地を仕入れ、マンションを建築し、分譲することを企図する開発事業者(デベロッパー)であることから、建築費の上昇や下落は、マンションの建築費や分譲価格に影響するだけでなく、事業採算を確保するための土地価格にも大きな影響を及ぼす。

ロ × 周辺地域の住民の所得水準は、開発法の適用等において想定するマンションの規模、品等、販売スケジュール等に影響を及ぼすため、考慮すべきである。

ハ × 地域分析及び個別分析の結果、一体利用が最有効使用と判定されているのであれば、対象不動産の周辺に小規模の戸建て住宅が建ち並んでいても、開発法の適用に当たっては、当該最有効使用に基づく高層分譲マンションを想定しなければならない。

ニ ○ 本肢のとおり。

ホ ○ 本肢のとおり(「留意事項」各論第1章)。

■新規賃料の鑑定評価

〔問題 33〕 新規賃料に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 正常賃料は、正常価格と同一の市場概念の下において新たな賃貸借等の契約において成立するであろう経済価値を表示する適正な賃料である。
 - ロ 正常賃料の鑑定評価において、企業の用に供されている不動産に帰属する純収益を適切に求め得る場合には、収益分析法の適用が有効である。
 - ハ 比準賃料を求める際の賃貸借等の事例は、価格時点に近い時点に新規に締結され又は契約内容を同一のまま更新された賃貸借等の事例から選択する必要がある。
 - ニ 宅地について賃貸事例比較法を適用する場合には、賃貸借等の契約内容の類似性に留意しなければならないが、配分法に準ずる方法を採用する場合には、さらに敷地の最有効使用の程度にも留意すべきである。
 - ホ 店舗用ビルがスケルトン貸しされる場合において、積算賃料を求めるときの基礎価格は、貸主が内外装等を施工した状態で賃貸する場合よりも高くなる。
- (1) イとハ
 - (2) ロとニ
 - (3) ハとホ
 - (4) イとハとホ
 - (5) ハとニとホ

解答・解説〔問題 33〕 正解(3) ハとホ Cランク

- イ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第5章）。
- ロ ○ 本肢のとおり（「基準」各論第2章）。
- ハ × 新規賃料の鑑定評価における賃貸事例比較法の適用に当たっては、価格時点に近い時点に新規に締結された賃貸借等の事例を採用する必要がある。契約内容が同一であっても、更新に係る賃貸借等の事例を採用してはならない。
- ニ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第7章、「留意事項」各論第2章）。
- ホ × 店舗用ビルがスケルトン貸しされる場合、内外装等の施工費用は借主が負担するため、積算賃料を求めるときの基礎価格は、通常、貸主が内外装等を施工した状態で賃貸する場合よりも「低く」なる。

■証券化対象不動産の鑑定評価

〔問題 34〕 証券化対象不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 証券化対象不動産について、各論第3章を適用して鑑定評価を行った場合は、鑑定評価報告書に各論第3章を適用した旨を記載しなければならない。
- (2) 従前に鑑定評価が行われた証券化対象不動産を再評価する場合は、各論第3章に従って鑑定評価を行わなければならない。
- (3) 不動産鑑定士は、証券化対象不動産の鑑定評価に当たっては、鑑定評価額及びその評価内容が依頼者のみならず投資家等を含む当該不動産に係る利害関係者に重大な影響を及ぼすことを考慮する必要がある。
- (4) 投資法人が行う不動産取引の目的である不動産について、信託受益権に係るものは各論第3章に規定する証券化対象不動産に含まれない。
- (5) 複数の不動産鑑定士が分担して1つの証券化対象不動産の鑑定評価を行う場合もある。

解答・解説〔問題 34〕 正解(4) Aランク

- (1) ○ 本肢のとおり（「基準」各論第3章）。
- (2) ○ 本肢のとおり（「留意事項」各論第3章）。
- (3) ○ 本肢のとおり（「基準」各論第3章）。
- (4) × 投資法人が行う不動産取引の目的である不動産については、信託受益権に係るものも証券化対象不動産に含まれる（「基準」各論第3章）。
- (5) ○ 本肢のとおり（「基準」各論第3章）。

■証券化対象不動産の鑑定評価

〔問題35〕 証券化対象不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) エンジニアリング・レポート（以下この問において「ER」という。）とは、建築物、設備等及び環境に関する専門的知識を有する者が行った証券化対象不動産の状況に関する調査報告書であり、証券化対象不動産の鑑定評価に精通した不動産鑑定士が作成するのが一般的である。
- (2) 証券化対象不動産の鑑定評価においては、依頼者又は依頼者が指定した者の立会いの下、対象不動産の内覧を含む実地調査が必要であり、実地調査を行った範囲は鑑定評価報告書に記載しなければならない。
- (3) ERは鑑定評価に十分活用できる内容となるように作成されているため、不動産鑑定士はERの内容についての分析や妥当性の判断を行うことなく、ERを鑑定評価に活用することができる。
- (4) 処理計画の作成に当たって、ERの入手が複数回行われた場合、ERの最終版のみに係る確認及び記録が必要であり、途中経過の記録は要しない。
- (5) 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名は鑑定評価報告書に記載しなければならないが、対象不動産の管理者の氏名及び職業は鑑定評価報告書に記載する必要はない。

解答・解説 〔問題 35〕 正解(2) Aランク

- (1) × エンジニアリング・レポート（ER）は、通常、一級建築士等の建物等の専門家によって作成される。
- (2) ○ 本肢のとおり（「留意事項」各論第3章）。
- (3) × ERの活用に当たっては、不動産鑑定士が主体的に責任を持ってその内容を分析し、活用の有無について判断を行わなければならない（「基準」「留意事項」各論第3章）。
- (4) × ERの入手が複数回行われた場合、各段階ごとの確認及び記録が必要である（「留意事項」各論第3章）。
- (5) × 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名だけでなく、対象不動産の管理者の氏名及び職業も鑑定評価報告書に記載する必要がある（「基準」各論第3章）。

■証券化対象不動産の鑑定評価

〔問題 36〕 不動産鑑定評価基準各論第 3 章に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 依頼目的が「不動産特定共同事業法に基づく不動産特定共同事業者による不動産取得のため」である鑑定評価を行う場合において、対象不動産が賃貸大型不動産である場合には、各論第 3 章の定めに基づいて、鑑定評価を行うように努めなければならない。
- (2) 不動産投資法人は、通常、複数の不動産を保有していることから、不動産投資法人の運営に係る事務管理費用についても、個々の不動産の運営収益や純収益の比率を用いる等の客観的にみて合理的な方法により、運営費用として配分の上、証券化対象不動産の収益還元法を適用する必要がある。
- (3) 証券化対象不動産の鑑定評価に当たっては、対象不動産の物的確認である実地調査を行うまでに、依頼者に対して、「エンジニアリング・レポート、DCF 法等を適用するために必要となる資料その他の資料の主な項目及びその入手時期」を確認する必要がある。
- (4) 建物用途が賃貸マンションである証券化対象不動産の建物内部の確認（内覧）に当たって、建物の仕様、管理の状況等が内覧できる区画とほぼ同一であるなど、依頼者から受領した図面での確認、管理者からの説明の聴取及び代表的な区画の内覧を行うことで、対象不動産の内部の状況が客観的に推定可能である場合には、内覧が困難な部分の実地調査を省略することができる。
- (5) 証券化対象不動産について DCF 法を適用する際は、証券化対象不動産の用途が賃貸マンションか老人ホームかの別、類型が貸家及びその敷地か底地かの別等に関わらず、不動産鑑定評価基準に掲載された鑑定評価報告書の様式を用いる必要がある。

解答・解説 〔問題 36〕 正解(4) B ランク

- (1) × 本肢の場合、証券化対象不動産の鑑定評価に該当するため、各論第 3 章に従って鑑定評価を行わなければならない（「基準」各論第 3 章）。
- (2) × 不動産投資法人の運営に係る事務管理費用は、証券化関連費用であり、個別の不動産の賃貸経営に関する費用ではないため、運営費用に計上してはならない（「留意事項」各論第 3 章）。
- (3) × 処理計画の策定に当たっては、あらかじめ、依頼者に対し、「ER、DCF 法等を適用するために必要となる資料その他の資料の主な項目及びその入手時期」等の事項を確認し、鑑定評価の作業の円滑かつ確実な実施を行うことができるよう適切かつ合理的な処理計画を策定するものとする（「基準」各論第 3 章）。「実地調査を行うまで」では遅すぎる。
- (4) ○ 本肢のとおり。なお、本肢のように実地調査の一部を実施することができなかった場合、その理由を鑑定評価報告書に記載しなければならない。
- (5) × DCF 法を適用する際の鑑定評価報告書の様式は、証券化対象不動産の用途、類型等に応じて、不動産鑑定評価基準に掲載された様式に必要な修正を加えてもよいものとされている（「基準」各論第 3 章）。

■証券化対象不動産の鑑定評価

〔問題 37〕 証券化対象不動産の鑑定評価に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 証券化対象不動産の証券化に係る利害関係者に該当する「アセットマネジャー」とは、個々の証券化対象不動産に関する日常的な管理運営やテナントとの交渉等を実施する者をいう。
 - ロ 複数の不動産鑑定士が共同して複数の証券化対象不動産の鑑定評価を行う場合であって、対象不動産相互間の論理的な整合性を図らなければならないのは、鑑定評価の手順の各段階のうち、DCF法の適用についてのみである。
 - ハ DCF法の適用に当たって運営費用に計上される費用項目である維持管理費と、不動産鑑定評価基準総論第7章収益還元法の総費用に計上される費用項目である維持管理費とは、その内容が異なるため、鑑定評価に当たっては両者を混同することがないように注意しなければならない。
 - ニ 特定目的会社が特定資産を取得するに当たっての鑑定評価において、特定価格として鑑定評価額を求めたが、結果として特定価格と正常価格は一致した。このような場合は、鑑定評価報告書に括弧書きで正常価格の額である旨を付記してその額を併記することを省略することができる。
 - ホ DCF法の適用に当たって運営収益に計上される収益控除項目である空室等損失の査定に当たっては、満室想定として査定した収益項目と過年度実績等を基に稼働率を反映して査定した収益項目とを明確に区分の上、これを行わなければならない。
- (1) イとロ
 - (2) イとハ
 - (3) ハとニ
 - (4) ハとホ
 - (5) ニとホ

解答・解説〔問題 37〕 正解(4) ハとホ Bランク

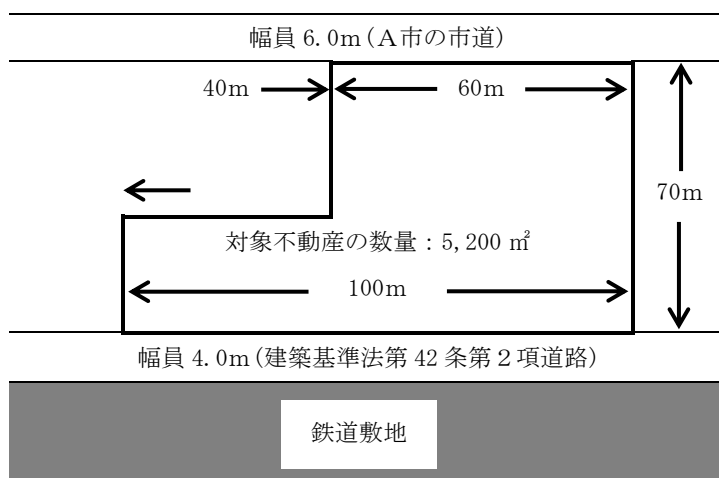
- イ × アセットマネジャーとは、投資家や所有者等から委託を受け、複数の不動産や金融資産の総合的な運用・運営・管理業務を行う者をいう。
- ロ × 複数の不動産鑑定士が共同して複数の証券化対象不動産の鑑定評価を行う場合にあっては、DCF法の適用において活用する最終還元利回り、割引率、収益及び費用の将来予測等について対象不動産相互間の論理的な整合性を図らなければならない（「基準」各論第3章）。なお、当該整合性に係る規定は、適正な鑑定評価の前提となるものであることから、DCF法の適用段階にのみ要請されるものではなく、鑑定評価の手順全体に及ぶものと考えべきである。
- ハ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第7章、「基準」各論第3章）。
- ニ × 特定価格と正常価格が一致している場合であっても、両者の関係を明らかにし、鑑定評価書の利用者の理解に役立つよう、鑑定評価報告書にはかっこ書きで正常価格を併記しなければならない。
- ホ ○ 本肢のとおり。

■開発計画の想定（計算問題）

【問題 38】 対象不動産（A市に所在）は、下記の図のような数量・形状・道路との接面状況を有する大規模な更地である。対象不動産の最有効使用を分割利用を前提とした戸建て住宅地と判断し、開発法を適用するに当たって、開発計画を想定することとなった。下記の前提条件を基に、開発後の有効宅地面積（分譲可能面積）として正しいものは、次のうちどれか。

【対象不動産の数量・形状・道路との接面状況】

太線内が対象不動産である。



【開発計画の想定に当たっての前提条件】

< A市の開発指導要綱 >

- 接面道路の幅員が 6 m 未満である場合は、敷地を提供することにより 6 m 以上の道路に拡幅する必要がある。なお、敷地の提供を行った場合は、当該提供部分の面積を除いた部分を開発区域とする。
- 開発に当たって合計面積で 300 m² 以上の公園・緑地を提供するものとする。ただし、開発区域が 0.5ha 未満の場合は、開発区域の 3 % 以上（ただし、最低 100 m² 以上。）とすることができる。

< 対象不動産の地域分析及び個別分析を踏まえた前提条件 >

- 分譲収入を最大化するため、開発指導要綱の定めについては、その最低限度に準拠するものとして開発計画を想定する。
- 区画割りに際する開発道路面積は開発区域の 25 % であり、開発に当たって提供するごみ置き場の面積は 60 m² である。

- 区画割り後の各宅地は、建築基準法における接道義務を満たすとともに、形状は整形となるものとする。
 - 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域における開発事例や戸建て住宅地の販売状況等を踏まえ、区画割り後の各宅地の面積は115㎡と判断した。
- (住) 本設問における各用語の意味は、次のとおりである。
- 開発区域：開発行為をする土地の区域
- 開発道路：開発行為により新たに設置される道路

- (1) 3,340㎡
- (2) 3,390㎡
- (3) 3,465㎡
- (4) 3,490㎡
- (5) 3,540㎡

解答・解説〔問題 38〕 正解(2) 3,390㎡ Cランク

1. 開発区域面積

$$\begin{array}{l} \text{対象不動産} \quad \text{提供道路部分} \\ 5,200 \text{㎡} - (2.0\text{m} \times 100\text{m}) = 5,000 \text{㎡} \end{array}$$

2. 有効宅地面積

$$\begin{array}{l} \text{開発道路部分} \quad \text{公園・緑地} \quad \text{ごみ置場} \\ 5,000 \text{㎡} \times (100\% - 25\%) - (300 \text{㎡} + 60 \text{㎡}) = 3,390 \text{㎡} \end{array}$$

(注) 問題文の最後に、「区画割り後の各宅地の面積は115㎡と判断した」とあるが、上記正解を含むすべての選択肢が115㎡で割り切れないことから、当該記述部分には疑義が残る。

■収益還元法（計算問題）

【問題 39】 下記の対象不動産について収益還元法を適用する場合における必要諸経費等のうち、管理費として正しいものは、次のうちどれか。

【対象不動産に係る必要諸経費等】

修繕費：	建物等の初期投資額の 0.5%
管理費：	年額支払賃料の 2%
公租公課：	土地・建物の実額合計 1,000,000 円
損害保険料：	建物等の初期投資額の 0.01%
建物等の取壊し費用の積立金：	建物等の初期投資額の 0.01%

【対象不動産の契約概要等】

用途：	店舗
契約期間：	平成 27 年 4 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日
賃貸面積：	400 m ²
敷金：	月額支払賃料の 9 か月分。賃貸借契約を解除したときは直ちに全額返還されるが、返還時に利息は付さない。
礼金：	なし
月額実質賃料：	1,015,000 円
一時金の運用利回り：	年率 2%
(1)	235,000 円
(2)	240,000 円
(3)	245,000 円
(4)	250,000 円
(5)	252,000 円

解答・解説 【問題 39】 正解 (2) 240,000 円 B ランク

(月額支払賃料を a とおく)

$$\begin{array}{lcl}
 \text{月額実質賃料} & \text{月額支払賃料} & \text{敷金の運用益 (月額)} \\
 1,015,000 \text{ 円} & = & a \quad + \quad a \times 9 \text{ ヶ月} \times 0.02 \div 12 \text{ ヶ月} \\
 a & = & 1,000,000 \text{ 円}
 \end{array}$$

$$1,000,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} \times 0.02 = 240,000 \text{ 円}$$

■開発法（計算問題）

〔問題 40〕 一体利用することが合理的と認められる，規模の大きい更地である対象不動産に，開発法を適用した。販売総額等の諸数値は下記のとおりである。この場合，開発法による価格として正しいものは，次のうちどれか。

販売総額（実額）※ 1	1, 540, 000, 000 円
価格時点から販売時点までの期間	12 か月
建物の建築費（複利現価）※ 2	616, 000, 000 円
付帯費用（複利現価）※ 3	146, 300, 000 円
投下資本収益率	年利 10%

※ 1 販売総額（実額）：マンションの販売総額（各戸の販売実額の単純な合計）である。販売時点に，その全額が収入として一括して得られるものとする。

※ 2 建物の建築費（複利現価）：建物の建築費の実額に，価格時点から支払い時点までの期間の考慮を加えた複利現価（投下資本収益率を用いて価格時点に割り戻したもの）である。

※ 3 付帯費用（複利現価）：付帯費用の実額に，価格時点から支払い時点までの期間の考慮を加えた複利現価（投下資本収益率を用いて価格時点に割り戻したもの）である。

- (1) 637, 700, 000 円
- (2) 707, 000, 000 円
- (3) 777, 700, 000 円
- (4) 847, 000, 000 円
- (5) 931, 700, 000 円

解答・解説〔問題 40〕 正解 (1) 637, 700, 000 円 B ランク

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{販売総額} & & \text{複利現価率} & & \text{建築費の複利現価} & & \text{付帯費用の複利現価} \\
 & & 1 & & & & \\
 1, 540, 000, 000 \text{ 円} & \times & \frac{1}{(1+0.10)} & - & 616, 000, 000 \text{ 円} & - & 146, 300, 000 \text{ 円} = 637, 700, 000 \text{ 円}
 \end{array}$$