

不動産鑑定士
平成 28 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 27 年 9 月 1 日現在の法令に基づいて作成されております。

■不動産とその価格の特徴

〔問題 1〕 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、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 土地は自然的特性として個別性（非同質性，非代替性）があるが，所在・地積・形状等の類似する区画がある分譲住宅地に関しては例外的に当該個別性（非同質性，非代替性）は認められない。
- ロ 不動産は自然的条件及び人文的条件の全部又は一部を共通にする他の不動産とともに一定の地域を構成し，他の地域と用途や価格等の面で相互に影響を及ぼすものであり，その影響の程度は，当該地域の範囲が狭いほど大きくなる傾向がある。
- ハ 不動産の価格と賃料との間には，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。この場合の不動産の賃料は，賃貸借契約等に基づき設定された期間について，不動産を使用収益することを基礎として生ずる経済価値を貨幣額で表示したもの（純賃料）を主体とするものである。
- ニ 不動産の価格は，過去と将来とにわたる長期的な考慮の下に形成されるものであるが，将来についての予測には限界があることから，不動産の鑑定評価に当たっては，将来についての予測よりも過去からの変動の過程に重点をおいて分析するべきである。

- (1) イのみ
- (2) ハのみ
- (3) イとロ
- (4) イとハ
- (5) ハとニ

解答・解説〔問題 1〕 正解(2) ハのみ Bランク

- イ × 所在・地積・形状等の類似する区画がある分譲住宅地に関しても，土地の自然的特性としての個別性（非同質性，非代替性）は認められる。ただし，このような分譲住宅地においては，「効用」に関して代替性が認められることから，市場参加者はこれらの土地を相互に比較対照して取引意思を決定している。
- ロ × このような傾向は一律的に認められるものではない。
- ハ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第 1 章）。
- ニ × 不動産の今日の価格は，昨日の展開であり，明日を反映するものであって常に変化の過程にあるものである（「基準」総論第 1 章）。したがって，不動産の鑑定評価に当たっては，変動・予測の原則を活用し，過去からの変動の過程のみならず，将来についての予測の観点も踏まえて十分に分析する必要がある。

■土地の特性

〔問題2〕 土地の特性に関する次の記述のうち、人文的特性と直接関係のない記述はどれか。

- (1) ある宅地を売却しようとしたところ、共同住宅の建設を計画する購入希望者と、事務所ビルの建設を計画する購入希望者が競合した。
- (2) 眺望に優れた別荘地の購入を検討していたが、希望する土地の物件は崖地を多く含むため、同等の眺望が得られ、かつ崖地を含まない物件を探したが、見つからなかった。
- (3) 資材置き場として利用されていた宅地が、分割されて、共同住宅と倉庫の敷地となった。
- (4) 自治体の各種施策により人口が増加し、住宅地としての利用のみならず、日用品を扱う店舗地としての利用も増えてきた。
- (5) 町の雇用を支えていた工場が撤退したため、住宅需要が減少し、土地の価格が大きく下落した。

解答・解説〔問題2〕 正解(2) Bランク

- (1) ○ 人文的特性のうち「用途の多様性（競合）」等に関係している。
- (2) × 自然的特性のうち「個性」等に関係しており、人文的特性との関係はみられない。
- (3) ○ 人文的特性のうち「併合及び分割の可能性」等に関係している。
- (4) ○ 人文的特性のうち「用途の多様性（転換・併存）」等に関係している。
- (5) ○ 人文的特性のうち「社会的及び経済的位置の変容性」等に関係している。

■不動産の種別及び類型

〔問題3〕 不動産の種別及び類型に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 建物が賃貸借に供されていれば、いかなる場合も建付地ではない。
- (2) 敷地の一部に隣接地のための囲繞地通行権が設定されていれば、いかなる場合も建付地ではない。
- (3) 現況が畑であれば、いかなる場合も商業移行地ではない。
- (4) 併合鑑定評価を行う場合、いかなる場合も併合後の一体の不動産の類型が併合前のいずれの不動産の類型とも異なることはない。
- (5) 農地地域のうちにある土地は、いかなる場合も更地ではない。

解答・解説〔問題3〕 正解(5) Aランク

- (1) × 建付地とは、建物等の用に供されている敷地で建物等及びその敷地が同一の所有者に属している宅地をいう（「基準」総論第2章）。したがって、自用の建物及びその敷地の敷地部分だけでなく、貸家及びその敷地の敷地部分も「建付地」に含まれる。
- (2) × 建付地は、建物等に係る敷地利用権原のほか、地役権や本肢の囲繞地通行権等の使用収益を制約する権利が付着している場合であっても、その状態を所与として捉えられるものである（「基準」各論第1章）。
- (3) × 地域の種別は、合理的な用途の観点から不動産鑑定士によって判定されるため、個々の土地の現況と必ずしも一致するものではない。したがって、住宅地域や工業地域から商業地域へと移行しつつある地域内の土地は、現況が畑であっても「商業移行地」である。
- (4) × 例えば、現況の類型が「借地権」と「底地」である不動産について併合鑑定評価を行う場合、併合後の一体の不動産の類型は「更地（又は建付地）」となる。
- (5) ○ 更地は、「宅地」の類型のひとつであり、「農地」の類型として捉えることはできない（「基準」総論第2章）。

■価格形成要因

〔問題4〕 下記の説明文は、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。

- ・ 一般的要因とは、一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因をいう。それは、イ及び行政的要因に大別される。
- ・ 地域要因とは、ロ規模、構成の内容、機能等にわたるハを形成し、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。
- ・ 個別的要因とは、不動産にニを生じさせ、その価格を個別的に形成する要因をいう。

- (1) イ 「物理的要因、機能的要因、経済的要因」
 ロ 「一般的要因とは独立した要因として」
 ハ 「各地域の特性」
 ニ 「具体性」
- (2) イ 「物理的要因、機能的要因、経済的要因」
 ロ 「一般的要因とは独立した要因として」
 ハ 「不動産の地域性」
 ニ 「個別性」
- (3) イ 「自然的要因、社会的要因、経済的要因」
 ロ 「一般的要因の相関結合によって」
 ハ 「各地域の特性」
 ニ 「具体性」
- (4) イ 「自然的要因、社会的要因、経済的要因」
 ロ 「一般的要因の相関結合によって」
 ハ 「各地域の特性」
 ニ 「個別性」
- (5) イ 「自然的要因、社会的要因、経済的要因」
 ロ 「一般的要因の相関結合によって」
 ハ 「不動産の地域性」
 ニ 「具体性」

解答・解説〔問題4〕 正解(4) Aランク

- ・ 一般的要因とは、一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因をいう。それは、イ：自然的要因、社会的要因、経済的要因及び行政的要因に大別される（「基準」総論第3章）。
- ・ 地域要因とは、ロ：一般的要因の相関結合によって規模、構成の内容、機能等にわたるハ：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（「基準」総論第3章）。
- ・ 個別的要因とは、不動産にニ：個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因をいう（「基準」総論第3章）。

■個別的要因

〔問題5〕 不動産の価格を形成する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) 建物に係る個別的要因の1つである「建築の年次」を確認する場合は、建物の新築・増改築・移転が実施された年次のみならず、修繕・模様替えが実施された年次も確認する必要がある。
- (2) 区分所有建物及びその敷地の場合は、区分所有建物が存する一棟の建物及びその敷地の個別的要因のうち、建物に係る要因である「長期修繕計画の有無及びその良否並びに修繕積立金の額」を確認する必要がある。
- (3) 建物の建築資材としてアスベストが含有する吹付け材の使用が認められる場合は、当該吹付け材に係る飛散防止等の措置の実施状況のほか、対策工事の要否及び対策工事費について確認する必要がある。
- (4) 賃貸用の事務所ビルにおいて、基準階床面積や天井高、共用施設の状態等は、収益還元法の適用における支払賃料や空室率、還元利回りの査定等に影響を及ぼす重要な価格形成要因である。
- (5) 賃貸用不動産の場合は、賃貸借契約の内容の確認等を通じて、賃貸借当事者間における躯体・設備・内装等の資産区分及び修繕費用等の負担区分を明確にする必要がある。

解答・解説〔問題5〕 正解(2) Bランク

- (1) ○ 本肢のとおり。修繕・模様替えが実施された年次によって建物の減価の程度等は異なるため、これらについても確認する必要がある。
- (2) × 本肢の要因は、区分所有建物が存する一棟の建物及びその敷地の個別的要因のうち、「建物及びその敷地」に係る要因である（「基準」各論第1章）。
- (3) ○ 本肢のとおり。対策工事の要否や対策工事費の如何によって建物の減価の程度等は異なるため、これらについても確認する必要がある。
- (4) ○ 本肢のとおり。賃貸用の事務所ビルにおける基準階床面積や天井高、共用施設の状態等は、いずれも収益性を左右する重要な個別的要因といえる。
- (5) ○ 本肢のとおり（「基準」総論第3章）。賃借人に帰属する資産や賃借人が負担する費用は、基本的に賃貸用不動産の価格に含まれるものではない。

■価格諸原則

【問題6】 不動産の価格の諸原則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 不動産の価格に関する諸原則は、不動産の価格形成の過程における基本的な法則性を現したものであるが、不動産は他の財と異なる自然的特性及び人文的特性を有するため、一般の経済法則とは異なる不動産に固有の原則と解されている。
 - ロ 不動産の価格に関する諸原則は、孤立しているものではなく、相互に関連しているものである。例えば、不動産の価格は、代替可能な他の不動産又は財との間の競争の過程において形成されるものであるから、代替の原則は競争の原則と関連している。
 - ハ 不動産の最有効使用を判定するためには、当該不動産の構成要素の組み合わせが均衡を得ているかどうかを分析する必要がある。これは例えば複合不動産について、当該複合不動産の現実の利用方法が、更地としての最有効使用と一致しているか否かの分析を意味し、一致している場合には最有効使用と判定できる。
 - ニ 不動産の現実の利用方法は必ずしも最有効使用に基づいているものではないため、収益逦増及び逦減の原則や寄与の原則を活用し、追加投資の効率やその適否等を判断の上、最有効使用を判定すべきである。
 - ホ 不動産の最有効使用を判定するためには、当該不動産とその環境との適合性を分析する必要がある。これはすなわち当該不動産の利用方法がその地域の標準的使用に一致しているか否かの分析を意味し、一致している場合には最有効使用と判定できる。
- (1) イとハ
 - (2) ロとニ
 - (3) ハとホ
 - (4) イとハとホ
 - (5) イとニとホ

解答・解説 【問題6】 正解(4) イとハとホ Cランク

- イ × 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、鑑定評価の立場からこれを認識し、表現したものである（「基準」総論第4章）。なお、最有効使用の原則、均衡の原則及び適合の原則は、不動産の鑑定評価に固有の原則と位置付けられている。
- ロ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第4章）。
- ハ × 前半部分は正しい。ただし、複合不動産についての「均衡」は、当該複合不動産の現実の利用方法が更地としての最有効使用と一致しているか否かのみで判定されるものではない。
- ニ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第4章）。
 ※ 本試験問題では、「収益逦増及び逦減の原則」が「収益逦増及び低減の原則」と記載されているが、これは単なる誤植であり、正誤判定とは関係ないものと思われる。
- ホ × 前半部分は正しい。ただし、個々の不動産の最有効使用は、一般に近隣地域の地域の特性の制約下にあるものの、対象不動産の位置、規模、環境等によっては、標準的使用の用途と異なる用途の可能性もある（「基準」総論第6章）。

■価格諸原則

〔問題7〕 下記の各説明文は、不動産鑑定評価基準総論第4章「不動産の価格に関する諸原則」に関する記述である。次のイからハ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。

- ・ 一般に、超過利潤は を惹起し、 は超過利潤を減少させ、終局的にはこれを消滅させる傾向を持つ。
- ・ を有する二以上の財が存在する場合には、これらの財の価格は、相互に影響を及ぼして定まる。
- ・ 不動産の価格は、価格形成要因の変動についての による予測によって左右される。

- | | | |
|------------|---------|-----------|
| (1) イ 「競争」 | ロ 「補完性」 | ハ 「利害関係者」 |
| (2) イ 「競争」 | ロ 「代替性」 | ハ 「市場参加者」 |
| (3) イ 「規制」 | ロ 「代替性」 | ハ 「利害関係者」 |
| (4) イ 「競争」 | ロ 「補完性」 | ハ 「市場参加者」 |
| (5) イ 「規制」 | ロ 「代替性」 | ハ 「市場参加者」 |

解答・解説〔問題7〕 正解(2) Aランク

- ・ 一般に、超過利潤は を惹起し、 は超過利潤を減少させ、終局的にはこれを消滅させる傾向を持つ（「基準」総論第4章）。
- ・ を有する二以上の財が存在する場合には、これらの財の価格は、相互に影響を及ぼして定まる（「基準」総論第4章）。
- ・ 不動産の価格は、価格形成要因の変動についての による予測によって左右される（「基準」総論第4章）。

■鑑定評価の条件

〔問題 8〕 鑑定評価の条件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 現況建物を賃貸している借地権付建物について、賃借人退去後を想定した自用の建物及びその敷地として鑑定評価額を求めることを依頼された場合、建物については自用であることを前提とするという対象確定条件を設定し、鑑定評価を行うことができる。
- ロ 不動産鑑定士は、依頼目的・利用者の範囲・条件設定の要件等を総合的に検討し、条件設定を行うことが適切であると判断した場合でも、依頼者との合意がなければ、条件設定を行うことはできない。
- ハ 土壤汚染の有無及びその状態につき、土壤汚染が存する土地について別途汚染の除去工事が行われる場合、土壤汚染は存するが除去されたものとしてという想定上の条件を設定した場合に限り、土壤汚染の影響を価格形成要因から除外して鑑定評価を行うことができる。
- ニ アスベスト等の使用の有無につき、調査範囲等条件を設定し当該価格形成要因を除外して評価を行うに当たっては、アスベスト等の除去の実現性は必要ないが、利用者が価格への影響度を判断するための別途調査やリスク回避等の実現性は必要である。
- ホ 価格形成要因について、専門職業家としての注意を尽くしてもなお対象不動産の価格形成に重大な影響を与える要因が十分に判明しない場合において、専門家の調査結果等を活用することができず、また想定上の条件又は調査範囲等条件の設定により鑑定評価を行うこともできなければ、鑑定評価の依頼は謝絶しなければならない。

- (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 8〕 正解(4) ハとホ Bランク

- イ ○ 本肢のように、対象不動産についてその使用収益を制約する権利が付着している場合において、その権利がないものと想定して鑑定評価を行う場合も対象確定条件に該当する。
- ロ ○ 本肢のとおり。条件設定をする場合、依頼者との間で当該条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意がなくてはならない（「基準」総論第 5 章）。
- ハ × 土壤汚染が存する土地について「土壤汚染の影響を価格形成要因から除外して」鑑定評価を行うことができる条件としては、調査範囲等条件がある（「基準」総論第 5 章）。
- ニ ○ 本肢のとおり（「留意事項」総論第 5 章）。
- ホ × 本肢の各対応のほか、自己の調査分析能力の範囲内で当該要因に係る価格形成上の影響の程度を推定して鑑定評価を行うこともできる（「基準」総論第 8 章）。

■鑑定評価の条件

【問題 9】 鑑定評価の条件に関する次のイからニまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 分割鑑定評価の条件を設定する際には、鑑定評価書の利用者が分割鑑定評価の内容と対象不動産の価格に与える影響等について自ら判断することが可能か否かを必ず確認する必要がある。
- ロ 地下埋設物の存在が対象不動産の価格形成に重大な影響を及ぼすと判断される場合において、調査範囲等条件を設定し価格形成要因から除外して評価をする際には、地下埋設物の除去の実現性を確認する必要がある。
- ハ 建築工事完了後に建物を賃貸に供する予定がある不動産について未竣工建物等鑑定評価を行う場合は、建物の使用収益が可能であり、かつ賃貸用不動産として安定稼働をしている状態を前提に鑑定評価を行う必要がある。
- ニ 対象不動産の用途や面積等の変更を伴わない場合において、「建物の内装工事が完了し、その使用収益が可能な状態であるものとして」という条件の設定は、個別的要因についての想定上の条件の設定に該当する。

- (1) ロのみ
- (2) ハのみ
- (3) イとニ
- (4) ロとハ
- (5) ハとニ

解答・解説 【問題 9】 正解(4) ロとハ Cランク

- イ ○ 本肢のとおり（「基準」「留意事項」総論第5章）。
- ロ × 調査範囲等条件を設定する場合、鑑定評価書の利用者によりリスク回避又はリスク判断が行えることが要件とされており、個別的要因に係る想定上の条件と異なり、当該リスク要因の除去等の実現性の確認は必要ない。
- ハ × 未竣工建物等鑑定評価は、価格時点において、当該建物等の工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として鑑定評価を行うものである（「留意事項」総論第5章）。したがって、対象不動産を完成後賃貸に供する予定である場合は、建物が使用可能なものであれば足り、必ずしも賃貸用不動産として安定稼働している状態を前提とするものではない。
- ニ ○ 本肢のとおり。土地又は建物の工事完了に係る条件のうち、建物の新築工事のほか、用途、面積等の変更を伴う建物増改築工事や修繕工事及び面積、形状等の変更を伴う土地造成工事は、未竣工建物等鑑定評価として対象確定条件となる。一方、有害物資の除去工事や供給処理施設に係る工事、本肢のような内装工事で上記工事に該当しない工事の完了に係る条件は、対象確定条件ではなく、個別的要因に係る想定上の条件となる。

■未竣工建物等鑑定評価

〔問題10〕 新築工事中であり、まだ完成していない賃貸用共同住宅とその敷地を、当該新築工事が完了したものとして行う鑑定評価に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

イ 当該鑑定評価が証券化対象不動産に関するものである場合には、予定通り当該新築工事が完了した場合の価額から、工事が中止等になった場合に生じ得る最大の損害額を控除して、鑑定評価額としなければならない。

ロ 当該鑑定評価で求める価格の種類は、常に特定価格となる。

ハ 当該鑑定評価を行うに当たっては、当該新築工事に関する法令上必要な許認可等が取得されていることを確認するほか、発注者の資金調達能力等の観点からも工事完了の実現性が高いことを確認しなければならない。

ニ 価格時点において現に未払いの工事代金が残っている場合でも、D C F法の適用にあたって、この未払い代金を考慮する必要はない。

- (1) イのみ
- (2) ハのみ
- (3) イとハ
- (4) ロとハ
- (5) ハとニ

解答・解説〔問題 10〕 正解 (5) ハとニ Bランク

イ × このような規定はない。

ロ × このような規定はない。

ハ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第5章）。

ニ ○ 本肢のとおり。未竣工建物等鑑定評価は、価格時点において、当該建物等の工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として鑑定評価を行うものである（「留意事項」総論第5章）。したがって、現に未払いの工事代金が残っている場合でも、工事が完了し当該代金も既に支払われていることを前提にD C F法を適用すればよい。

■価格の種類

【問題11】 不動産の鑑定評価によって求める価格に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 正常価格を求めるに当たり、隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する取引事例を採用する場合には、当該事例につき事情補正を行わなければならない。
- (2) 正常価格が前提とする最有効使用は、良識と通常の使用能力を持つ人による最高最善の使用方法に基づくことが原則であるが、特別な能力を持つ人によって大きな収益を上げ得る使用方法に基づく場合もある。
- (3) 正常価格が前提とする市場の条件の1つとして、対象不動産が相当の期間市場に公開されていることがある。この相当の期間は、価格時点の相違により異なるものではない。
- (4) 特定価格として求める要件に該当するが、結果的に正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離しないと判断した場合には、価格の種類を正常価格とし、そのように判断した理由を鑑定評価報告書に記載しなければならない。
- (5) 特殊価格の鑑定評価は、文化財の指定を受けた建造物や宗教建築物又は現況による管理を継続する公共公益施設の用に供されている不動産について、その保存等に主眼をおいて行うものであり、その不動産の文化財的な価値を求めるものである。

解答・解説 【問題 11】 正解(4) Aランク

- (1) × 隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する取引事例であっても、整形地同士の併合等、増分価値が生じていない場合には、事情補正を行う必要はない。
- (2) × 特別な能力を持つ人によって大きな収益を上げ得る使用方法是、最有効使用といえない。
- (3) × 価格時点が異なることにより、対象不動産に係る市場の特性も異なり(好況、不況等)、正常価格が成立するまでの「相当の期間」もそれぞれ異なることとなる可能性がある。
- (4) ○ 本肢のとおり(「基準」総論第5章、第9章)。
- (5) × 特殊価格の鑑定評価は、文化財の指定を受けた建造物や宗教建築物又は現況による管理を継続する公共公益施設の用に供されている不動産について、その保存等に主眼をおいて行うものであるが、その不動産の費用面からの価値を求めるものであって、文化財的な価値を求めるものではない。

■価格又は賃料の種類

〔問題12〕 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 建物及びその敷地である対象不動産について、売買に当たり「現状の建物用途を継続して使用すること」という買受特約が付された場合において、当該特約を踏まえた鑑定評価を行う場合の価格の種類は、いかなる場合も正常価格とはならない。
- ロ 隣接不動産の併合使用を前提とする新たな賃貸借等に関連する地代の鑑定評価を行う場合であっても、求めた賃料と正常価格と同一の市場概念の下において形成される市場価値とに乖離が認められない場合の賃料の種類は、いかなる場合も限定賃料とはならない。
- ハ 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合の価格の種類は、いかなる場合も特定価格となる。
- ニ 特定目的会社が投資対象資産としての不動産を取得する際の鑑定評価において、資産流動化計画に定められた運用計画と対象不動産の最有効使用が異なる場合の価格の種類は、いかなる場合も特定価格となる。
- ホ 文化財の指定を受けた建造物や宗教建築物について鑑定評価を行う場合の価格の種類は、いかなる場合も特殊価格となる。

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

解答・解説 〔問題 12〕 正解(3) ロとニ Cランク

- イ × 本肢のような特約を踏まえた場合であっても、当該特約と同様に「現状の建物用途を継続して使用すること」が最有効使用と判定されるのであれば、鑑定評価によって正常価格を求めることができる。
- ロ ○ 本肢のとおり。隣接不動産の併合使用であっても、併合に伴う増分価値が特に生じず、正常賃料との乖離が認められない場合、求める賃料の種類は限定賃料ではなく、正常賃料となる。
- ハ × 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合、通常の市場公開期間より短い期間で売却されることを前提とした「処分価格」として求めることから、通常、正常価格よりも低位な価格（特定価格）となることが多い。ただし、対象不動産に対する需要が高く、標準的な市場公開期間を経て成立する価格と当該期間よりも短い期間で成立する価格との間に差異が生じないような「特段の事情」が認められる場合には、例外的に正常価格として求める（「留意事項」総論第5章）。
- ニ ○ 本肢のとおり（「留意事項」総論第5章）。
- ホ × 文化財の指定を受けた建造物や宗教建築物であっても、建物の用途変更や取壊しが可能で、その利用現況等を前提としない経済価値を求める場合は、正常価格として求め得る。

■地域分析

〔問題13〕 下記の各説明文は、地域分析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。

- ・ 見込地及び移行地の地域要因の分析に当たっては、特に「イ」の地域要因の変化の推移、動向がそれらの土地の変化の動向予測に当たって有効な資料となる。
- ・ 同一需給圏は、近隣地域と類似地域を含む圏域であるが、同一需給圏には、近隣地域の「ロ」。
- ・ 建物及びその敷地の同一需給圏は、一般に当該「ハ」に応じた同一需給圏と一致する傾向がある。
- ・ 近隣地域の地域分析は、「ニ」や近隣地域を含む広域的な地域に係る地域要因を把握し、分析しなければならない。

- | | |
|----------------------|-------------------|
| (1) イ 「同一需給圏」 | ロ 「周辺地域も含まれる」 |
| ハ 「敷地の用途」 | ニ 「対象不動産の最有効使用」 |
| (2) イ 「同一需給圏」 | ロ 「周辺地域は含まれない」 |
| ハ 「建物及びその敷地一体としての用途」 | ニ 「対象不動産に係る市場の特性」 |
| (3) イ 「周辺地域」 | ロ 「周辺地域は含まれない」 |
| ハ 「建物及びその敷地一体としての用途」 | ニ 「対象不動産に係る市場の特性」 |
| (4) イ 「周辺地域」 | ロ 「周辺地域も含まれる」 |
| ハ 「建物及びその敷地一体としての用途」 | ニ 「対象不動産の最有効使用」 |
| (5) イ 「周辺地域」 | ロ 「周辺地域も含まれる」 |
| ハ 「敷地の用途」 | ニ 「対象不動産に係る市場の特性」 |

解答・解説〔問題 13〕 正解 (5) Bランク

- ・ 見込地及び移行地の地域要因の分析に当たっては、特に「イ：周辺地域」の地域要因の変化の推移、動向がそれらの土地の変化の動向予測に当たって有効な資料となる（「留意事項」総論第6章）。
- ・ 同一需給圏は、近隣地域と類似地域を含む圏域であるが、同一需給圏には、近隣地域の「ロ：周辺地域も含まれる」（「基準」総論第6章）。
- ・ 建物及びその敷地の同一需給圏は、一般に当該「ハ：敷地の用途」に応じた同一需給圏と一致する傾向がある（「基準」総論第6章）。
- ・ 近隣地域の地域分析は、「ニ：対象不動産に係る市場の特性」や近隣地域を含む広域的な地域に係る地域要因を把握し、分析しなければならない（「留意事項」総論第6章）。

■個別分析

〔問題14〕 以下の内容を前提とする対象不動産の個別分析に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

〔前提とする事項〕

対象不動産は築40年・2階建ての賃貸共同住宅（地積は500㎡で、賃借人は1名のみ存在）。鑑定評価の依頼目的は「相続のための時価評価」で、依頼者（相続人）は現状の建物の継続利用を予定。近隣地域では、400㎡を超える土地には中層共同住宅が建築される傾向にある。

- (1) 築40年の賃貸共同住宅であり、また賃借人が1名のみであるので、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域の賃貸共同住宅の市場動向の把握や賃貸借契約の内容の確認及び分析を行う必要がないと判断した。
- (2) 対象不動産は貸家及びその敷地であり、依頼目的が売買ではないこと及び依頼者が継続利用を予定していることを理由として、建物及びその敷地の最有効使用を現状の建物のままで継続使用することと判定した。
- (3) 対象地を分割し戸建住宅地として利用する場合の経済合理性の方が、中層共同住宅地として一体利用する場合の経済合理性より優ると認められたが、近隣地域の状況及び対象地の規模を踏まえ、対象地の更地としての最有効使用を中層共同住宅地と判定した。
- (4) 建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たり、対象建物を取り壊して更地化する場合の経済合理性の判断において、対象建物の解体工事費のほか、賃借人の立退きに伴う費用や立退きに要する期間なども考慮した。
- (5) 更地としての最有効使用を中層共同住宅地と判定したが、現状は2階建てであり、更地としての最有効使用と現状の利用用途が異なることを理由として、建物及びその敷地の最有効使用について対象建物を取り壊して更地化することと判定した。

解答・解説〔問題14〕 正解(4) Bランク

- (1) × 築40年、賃借人1名のみであっても、賃貸共同住宅の市場動向の把握や賃貸借契約の内容の確認及び分析を行わなければならない。
- (2) × 依頼目的が売買ではなく、依頼者が継続利用を予定していても、最有効使用の判定はあくまで合理的な市場における典型的な需要者（買手）の観点から行わなければならない。
- (3) × 経済合理性の優る使用方法が最有効使用として判定されることから、本肢の場合、対象地の更地としての最有効使用は「対象地を分割し戸建住宅地としての使用」となる。
- (4) ○ 貸家及びその敷地について、対象建物を取壊して更地化することを最有効使用として判定する場合には、対象建物の解体工事費だけでなく、賃借人の立退きに伴う費用や立退きに要する期間等も考慮しなければならない。
- (5) × 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には、更地としての最有効使用を実現するために要する費用等を勘案する必要があるため、建物及びその敷地と更地の最有効使用の内容が必ずしも一致するものではない（「基準」総論第6章）。したがって、本肢のような場合であっても、「現状の建物の継続使用」等が最有効使用として判定される可能性がある。

■鑑定評価の手法

〔問題15〕 鑑定評価の手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 価格形成要因のうち一般的要因は、鑑定評価手法の適用における各手順において常に考慮されるべきものである。
 - ロ 取引事例比較法で選択する取引事例は、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域における取引事例でなければならない。
 - ハ 賃貸事例比較法で採用した賃貸事例が対象不動産の近隣地域に存する場合には、地域要因の比較を行う必要はない。
 - ニ 取引事例比較法を適用する場合の地域要因の比較と賃貸事例比較法を適用する場合の地域要因の比較では、同じ地域間の比較であっても、地域間の格差が異なる場合がある。
 - ホ 建物の再調達原価を構成する、発注者が直接負担すべき通常の付帯費用には、通常の資金調達費用が含まれる場合がある。この資金調達費用は当該建物の建物引渡しまでに要する期間の長さの影響を受ける。
- (1) イのみ
 - (2) ロのみ
 - (3) イとハ
 - (4) ロとホ
 - (5) ニとホ

解答・解説〔問題 15〕 正解(2) ロのみ Aランク

- イ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第7章）。
- ロ × 近隣地域の周辺地域における取引事例や、同一需給圏内の代替競争不動産に係る取引事例を採用する場合もある（「基準」総論第7章）。
- ハ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第7章）。取引事例比較法と同様である。
- ニ ○ 本肢のとおり。賃料を求める場合の地域要因の比較に当たっては、賃料固有の価格形成要因が存すること等により、価格を求める場合の地域と賃料を求める場合の地域とでは、それぞれの地域の範囲及び地域の格差を異にすることに留意することが必要である（「留意事項」総論第7章）。
- ホ ○ 本肢のとおり。借入金利等の資金調達費用は、建物引渡しまでに要する期間の長さの影響を受ける。

■鑑定評価の手法

〔問題16〕 対象不動産が建物及びその敷地である場合において、不動産の価格又は賃料を求める鑑定評価の各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) 原価法は、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であるが、この場合の再調達原価には、建物引渡しまでに発注者が負担する通常の資金調達費用や標準的な開発リスク相当額を含む場合があり、これは、実際には自己資金で自社ビルを建設した場合であっても同様である。
- (2) 取引事例比較法及び賃貸事例比較法は、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等において、対象不動産と類似の不動産の取引や賃貸借等が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の取引や賃貸借等が行われている場合に有効である。
- (3) 収益還元法は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効であり、総収益は一般に、賃貸用不動産の場合は支払賃料等、賃貸以外の事業の用に供する不動産の場合は売上高とする。ただし、賃貸以外の事業の用に供する不動産であっても、賃貸に供することを想定することができる場合における支払賃料等をもって総収益とすることができる。
- (4) 積算法は、対象不動産の基礎価格、期待利回り及び必要諸経費等の把握を適切に行い得る場合に有効であるが、この場合の基礎価格は、対象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なることに留意する。
- (5) 収益分析法は、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有効であるが、賃貸用不動産であっても、その総収益を分析して収益純賃料及び必要諸経費等を含む賃料相当額を収益賃料として直接求めることができる。

解答・解説 〔問題 16〕 正解 (5) Aランク

- (1) ○ 本肢のとおり。実際には自己資金で自社ビルを建設した場合であっても、建物の再調達原価は、建設請負を想定して求めるため、建物引渡しまでに発注者が負担する通常の資金調達費用や標準的な開発リスク相当額に含まれる場合があることに留意する必要がある（「基準」総論第7章）。
- (2) ○ 本肢のとおり（「基準」総論第7章）。
- (3) ○ 本肢のとおり（「基準」総論第7章）。
- (4) ○ 本肢のとおり（「基準」「留意事項」総論第7章）
- (5) × 収益分析法は、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有効である（「基準」総論第7章）。賃料を求めるに当たって、賃料収入に基づく純収益を分析することは、いわゆる循環論法に陥るため、収益分析法は賃貸用不動産には適用できない。

■鑑定評価の手法

【問題17】 不動産の価格を求める鑑定評価の手法の適用等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 原価法は、対象不動産が土地のみであっても適用可能な場合があるが、この場合の再調達原価は、直接法により求めることとし、間接法による再調達原価しか求められない場合には原価法を適用すべきでない。
 - ロ 原価法の適用に当たっては、物理的・機能的・経済的な減価要因に着目して減価修正を行うが、例えば機能的減価が経済的減価を惹起したり、又は建物に係る減価要因が建物及びその敷地全体に減価を生じさせる場合があり、このような場合には同一の減価要因について重複して減価することがないように、観察減価法の単独適用が許容されている。
 - ハ 取引事例比較法の適用において用いる配分法は、対象不動産と同類型の不動産の部分を内包して複合的に構成されている不動産の取引事例について、当該取引事例に係る取引総額が適正に把握でき、かつ対象不動産と同類型の不動産以外の部分の構成要素の価格又は割合が適切に把握できる場合に適用できる。
 - ニ 収益還元法は、不動産から生み出される収益に着目した収益方式の1手法であり、鑑定評価の3方式の均衡を図るため、当該手法の適用において、他の2方式の考え方を反映するのは最低限にとどめるべきである。
 - ホ 収益価格を求める方法には、直接還元法とDCF法があり、いずれも対象不動産が更地である場合にも適用可能であるが、当該更地の最有効使用が事業用不動産としての利用である場合には、DCF法のみが適用可能である。
- (1) イのみ
 - (2) ハのみ
 - (3) イとハ
 - (4) ロとニ
 - (5) ハとホ

解答・解説 【問題 17】 正解(2) ハのみ Bランク

- イ × このような規定はない。再調達原価の査定に当たっては、直接法と間接法のいずれかを適用するものとし、また、必要に応じて併用するものとする（「基準」総論第7章）。
- ロ × このような規定はない。減価修正に当たっては、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用するものとする（「基準」総論第7章）。
- ハ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第7章）。配分法には、いわゆる控除法と割合法の2つの方法がある。
- ニ × このような規定はない。収益還元法の適用に当たっては、収益方式だけでなく、原価方式と比較方式の考え方も十分反映すべきである。
- ホ × 対象不動産が更地であり、かつ、その最有効使用が事業用不動産としての利用と判定される場合であっても、直接還元法（土地残余法）とDCF法の適用が可能である。

■原価法

〔問題18〕 原価法の適用における「建物及びその敷地の再調達原価」に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 農地地域に所在する大規模な農業用資材倉庫（自用の建物及びその敷地）の土地の再調達原価は、対象地の素材となる農地の価格に当該農地の標準的な造成費と発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求める。
- (2) 土地の再調達原価が把握できない既成市街地に存する更地の価格は、取引事例比較法及び収益還元法、さらに当該土地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては開発法を適用して求める。
- (3) 土地の面積や建物の面積・設計・仕様等がすべて同一で、同じ場所に所在する場合であっても、自用の建物及びその敷地と賃貸中の貸家及びその敷地のそれぞれの再調達原価は異なる場合がある。
- (4) 「通常の付帯費用」に含まれる場合がある資金調達費用とは、土地の取得費用や建物の建築費等について金融機関等から借入を行った場合の金利等を指すものであるから、自己資金によりこれらの費用等を支払った場合は、資金調達費用を考慮する必要はない。
- (5) 建物の再調達原価を求めるに当たって、対象建物の建築請負契約書の明細が入手でき、明細に記載された内容について適切に補正や時点修正を行うことで信頼度の高い再調達原価を求められた場合には、必ずしも、間接法を適用する必要はない。

解答・解説 〔問題 18〕 正解 (4) C ランク

- (1) ○ 本肢のとおり。土地の再調達原価は、その素材となる土地の標準的な取得原価に当該土地の標準的な造成費と発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求めるものとする（「基準」総論第7章）。
- (2) ○ 本肢のとおり（「基準」総論第7章、各論第1章）。
- (3) ○ 本肢のとおり。貸家及びその敷地の場合、再調達原価の査定に当たって、発注者が直接負担すべき通常の付帯費用のひとつとして「テナント募集費用」を計上することがあるため、自用の建物及びその敷地としての再調達原価と必ずしも一致しない。
- (4) × 収益還元法における還元利回り及び割引率の概念と同様、再調達原価の査定に当たっても、土地の取得費用や建物の建築費等については、標準的な市場参加者の観点から借入金と自己資金の併用を想定することが通常である。
- (5) ○ 本肢のとおり。再調達原価を求める方法には、直接法及び間接法があるが、収集した建設事例等の資料としての信頼度に応じていずれかを適用するものとし、また、必要に応じて併用するものとする（「基準」総論第7章）。

■原価法

〔問題19〕 減価修正に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 対象不動産が建物及びその敷地である場合に、土地及び建物の再調達原価についてそれぞれ減価修正を行った上で、さらにそれらを加算した額についても減価修正を行うことがあり得る。
- (2) 建物の耐用年数は、当該建物の新築時又は増改築時に定まるものであり、その後の修繕や模様替の実施が耐用年数に影響を与えることはない。
- (3) 減価修正には、耐用年数に基づく方法と観察減価法があるが、対象不動産の状況に応じてどちらかの方法のみを選択して適用し、減価が重複することがないようにすべきである。
- (4) 耐用年数に基づく減価修正を行う場合には、定額法と定率法の両方を適用すべきである。
- (5) 対象不動産が複数の分別可能な組成部分により構成されていて、それぞれの経済的残存耐用年数が異なる場合には、最も短い経済的残存耐用年数を対象不動産全体に適用しなければならない。

解答・解説〔問題 19〕 正解(1) Aランク

- (1) ○ 本肢のとおり(「留意事項」総論第7章)。土地建物一体としての市場性の減退等を反映する際に、本肢の方法が採用される。
- (2) × 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を適用する場合においては、対象不動産が有する市場性を踏まえ、特に、建物の増改築・修繕・模様替等の実施が耐用年数及び減価の要因に与える影響の程度について留意しなければならない(「留意事項」総論第7章)。本肢のような新築時又は増改築時以降の修繕や模様替の実施によって、経済的残存耐用年数の延長や減価の要因の縮小等が考えられる。
- (3) × 減価修正に当たっては、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用するものとする(「基準」総論第7章)。
- (4) × 耐用年数に基づく方法には、定額法、定率法等があるが、これらのうちいずれの方法を用いるかは、対象不動産の用途や利用状況に即して決定すべきである(「基準」総論第7章)。
- (5) × 対象不動産が複数の分別可能な組成部分により構成されていて、それぞれの経済的残存耐用年数が異なる場合には、できる限り組成部分を分別し、それぞれの経済的残存耐用年数を基に減価額を求めるべきである。

■収益還元法

〔問題20〕 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 DCF法による価格は、保有期間中における毎期の純収益を割引率によって価格時点に割り引いた純収益を合計して得た額と、保有期間満了時の次期の純収益を最終還元利回りで還元して得た額（復帰価格）について保有期間満了時の次期の割引率で価格時点に割り引いて得た額とを、それぞれ加算して求める。
 - ロ 対象不動産の現行の支払賃料等が適正な支払賃料等より割高と認められる場合における直接還元法の適用において、初年度の純収益を採用する時の還元利回りの水準は、標準化された純収益を採用する時より低い還元利回りを用いる。
 - ハ 更地に土地残余法を適用する場合には、賃貸事業におけるライフサイクルの観点で踏まえる必要があるが、この考え方は建物残余法を適用する場合においても同様である。
 - ニ DCF法は、対象不動産が更地である場合においても、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定することにより適用することができるが、インウッド式を用いた有期還元法についても同様である。
 - ホ 現に賃貸借に供されている事業用不動産について、賃貸借契約により支払賃料として固定賃料及び売上変動賃料が採用されている場合であっても、賃借人の優れた経営能力により標準的な水準を超過する支払賃料が享受できていると認められるときは、標準的な支払賃料水準に補正のうえ、総収益を求めなければならない。
- (1) イとロとホ
 - (2) ロとニとホ
 - (3) イとロとニとホ
 - (4) ロとハとニとホ
 - (5) すべて誤っている

解答・解説〔問題 20〕 正解 (5) すべて誤っている Cランク

- イ × 復帰価格は、「保有期間満了時の次期」ではなく「保有期間満了時」の割引率で価格時点に割り引く必要がある。
- ロ × 対象不動産の現行の支払賃料等が適正な支払賃料等より割高と認められる場合における直接還元法の適用において、初年度の純収益を採用する時の還元利回りの水準は、標準化された純収益を採用する時より「高い」還元利回りを用いる。
- ハ × 賃貸事業におけるライフサイクル（更地に①賃貸用建物を建築し、②同建物を賃貸し、③建物の耐用年数満了時に取り壊して更地化する）の観点は、土地残余法の適用に当たって考慮する必要があるが、建物残余法の適用に当たって考慮する必要はない（「留意事項」総論第7章）。
- ニ × インウッド式を用いた有期還元法を更地に適用することはできない（「留意事項」総論第7章）。
- ホ × 賃貸借契約により支払賃料として固定賃料及び売上変動賃料が採用されている場合、賃借人の優れた経営能力により標準的な水準を超過する支払賃料が享受できていると認められていても、当該賃料を基に総収益を求めることができると考えられる。

■継続賃料を求める鑑定評価の手法

〔問題21〕 不動産の継続賃料を求める鑑定評価の手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 継続賃料を求める鑑定評価の手法には、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法があり、対象不動産が宅地である場合も建物及びその敷地である場合も共通である。

ロ 差額配分法において、対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料を求める場合に必要となる賃貸借等の事例については、契約内容等の類似性を有するものを選択すべきである。よって、類似の賃貸借等が行われておらず、賃貸事例比較法の適用を断念する場合には、差額配分法自体の適用を断念し、他の手法により継続賃料を試算すべきである。

ハ 利回り法において求める基礎価格は、新規賃料を求める手法である積算法で求める基礎価格とは通常一致しない。

ニ スライド法で求める必要諸経費等は、利回り法において求める必要諸経費等と通常一致する。

ホ 継続賃料に係る賃貸事例比較法は、新規賃料に係る賃貸事例比較法に準じて試算賃料を求める手法であり、地域要因の比較及び個別的要因の比較にあたっては、賃料固有の価格形成要因に加え、継続賃料固有の価格形成要因にも留意しなければならない。

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

解答・解説〔問題 21〕 正解(2) ロとハ Bランク

イ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第7章、各論第2章）。

ロ × 差額配分法における対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料は、価格時点における新規賃料であることから、賃貸事例比較法だけでなく、積算法や収益分析法等によって求めることも可能である。

ハ × 利回り法において求める基礎価格は、新規賃料を求める手法である積算法で求める基礎価格と通常一致する。どちらも価格時点における賃貸人側の元本価値という概念であり、通常一致する（「基準」総論第7章）。

ニ ○ 本肢のとおり。どちらも価格時点における賃貸人側の経費という概念であり、通常一致する（「基準」総論第7章）。

ホ ○ 本肢のとおり（「基準」総論第7章、各論第2章）。

■継続賃料を求める鑑定評価の手法

〔問題22〕 継続中の建物及びその敷地の賃貸借契約に基づく実際支払賃料の改定のための鑑定評価における鑑定評価の手法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、現行賃料は直近合意時点における新規賃料より割高な水準により合意されたものとする。

- (1) 差額配分法の適用過程で対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料を積算法により求める場合における基礎価格について、賃借人が付加設置した建物設備等も対象に含めて査定した。
- (2) 差額配分法の適用過程で対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料と実際実質賃料との間に過大な負の差額が認められたが、継続賃料固有の価格形成要因を分析した結果、当該差額について賃貸人に帰属する部分はないと判断した。
- (3) 利回り法の適用過程における基礎価格には、継続賃料固有の価格形成要因を反映する必要があることから、差額配分法の適用過程で対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料を積算法により求めた場合における基礎価格に対して適切な修正を行って採用した。
- (4) スライド法の適用過程における変動率は、直近合意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るから、当該期間のみに着目して各種指数や不動産インデックス等を勘案のうえ変動率を査定した。
- (5) 賃貸事例比較法は、新規賃料に係る賃貸事例比較法の適用に準じるものであるから、賃貸事例の収集・選択における契約内容の類似性に係る判断基準も、新規賃料に係る賃貸事例比較法の場合と同じである。

解答・解説 〔問題 22〕 正解 (2) C ランク

- (1) × 店舗用ビルの場合には、賃貸人は躯体及び一部の建物設備を施工するのみで賃貸し（スケルトン貸し）、内装、外装及び建物設備の一部は賃借人が施工することがあるので、積算賃料を求めるときの基礎価格の判定及び基準賃料を求めるときの事例の選択に当たっては、これに留意すべきである（「留意事項」各論第2章）。よって、本肢のように賃借人が付加設置した建物設備等は、基礎価格に含めてはならない。
- (2) ○ 本肢のとおり。賃貸人等に帰属する部分については、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、一般的要因の分析及び地域要因の分析により差額発生を要因を広域的に分析し、さらに対象不動産について契約内容及び契約締結の経緯等に関する分析を行うことにより適切に判断するものとする（「基準」総論第7章）。よって、本肢のような判断もあり得る。
- (3) × 利回り法の適用過程における基礎価格は、あくまで価格時点における対象不動産の元本価値を表すものであり、積算法における基礎価格と通常一致するものである。継続賃料固有の価格形成要因は、継続賃料利回りに反映する必要がある（「基準」総論第7章）。
- (4) × 変動率は、直近合意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るが、継続賃料固有の価格形成要因に留意する必要がある、当該期間のみに着目するのではなく、賃貸借等の契約の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容等も総合的に勘案して求める必要がある。
- (5) × 継続賃料を求める場合の賃貸事例比較法の適用における賃貸事例の収集・選択に当たっては、継続賃料固有の価格形成要因も踏まえた契約内容の類似性に留意しなければならない。

■賃料を求める鑑定評価の手法

〔問題23〕 賃料を求める鑑定評価の手法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 宅地の賃料を積算法で求める場合、基礎価格は常に更地としての経済価値に即応した価格となる。
- (2) 対象不動産に関する公租公課（固定資産税、都市計画税等）は、賃貸人が負担するのが通常であることから、積算法における必要諸経費等に含めてはならない。
- (3) 賃貸事例比較法は、新規賃料を求める場合と継続賃料を求める場合のいずれの場合にも適用できる手法である。
- (4) 利回り法における継続賃料利回りは、直近合意時点における基礎価格に対する純賃料の割合を採用すべきであり、他の要因等を勘案して変更してはならない。
- (5) スライド法において直近合意時点における純賃料に乘じる変動率がマイナスであれば、スライド法により求められる実質賃料（試算賃料）は必ず実際実質賃料（現行賃料）よりも低額になる。

解答・解説 〔問題 23〕 正解 (3) Bランク

- (1) × 宅地の賃料を積算法で求める場合の基礎価格は、①最有効使用が可能な場合は、更地の経済価値に即応した価格として、②建物の所有を目的とする賃貸借等の場合で契約により敷地の最有効使用が見込めないときは、当該契約条件を前提とする建付地としての経済価値に即応した価格として、それぞれ求める必要がある（「留意事項」総論第7章）。
- (2) × 積算法における必要諸経費等とは、賃貸経営において賃貸人が負担する費用等であることから、公租公課（固定資産税、都市計画税）も当然含まれる（「基準」総論第7章）。
- (3) ○ 本肢のとおり（「基準」総論第7章）。
- (4) × 継続賃料利回りは、直近合意時点における基礎価格に対する純賃料の割合を踏まえ、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、期待利回り、契約締結時及びその後の各賃料改定時の利回り、基礎価格の変動の程度、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における対象不動産と類似の不動産の賃貸借等の事例又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等の事例における利回りを総合的に比較考量して求めるものとする（「基準」総論第7章）。
- (5) × 変動率がマイナスであっても、直近合意時点における必要諸経費等よりも価格時点における必要諸経費等が高額な場合等においては、スライド法により求められる実質賃料（試算賃料）が実際実質賃料（現行賃料）よりも高額になる可能性がある。

■鑑定評価の手順

〔問題24〕 鑑定評価の手順に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 処理計画の策定に当たって、鑑定評価の基本的事項、依頼者及び提出先並びに利害関係等のほか、依頼者に対し、他の専門家による調査結果等の活用の要否、立会の有無（立会人の氏名・職業を含む）を明瞭に確認しなければならない。
- (2) 物的確認につき、同一の不動産の再評価を行う場合において、過去に関与不動産鑑定士として自ら内覧の実施を含めた実地調査を行ったことがあり、かつ、当該不動産の個別的要因について、直近に行った鑑定評価の価格時点と比較して重要な変化がないと客観的に認められる場合は、内覧の全部又は一部を省略することができるが、実地調査は行わなければならない。
- (3) 資料の収集及び整理につき、近隣地域は対象不動産の価格の形成に関して直接に影響を与えるような特性を持つものであることから、事例資料の収集範囲は、可能な限り近隣地域に限定しなければならない。
- (4) 鑑定評価手法の適用につき、価格を求める鑑定評価の手法には、価格の三面性のうち、費用性に基づく原価法、市場性に基づく取引事例比較法、収益性に基づく収益還元法があり、これら3つの鑑定評価の手法を適用することにより、はじめて価格の三面性からの分析がなされ、正常価格を求めることができる。
- (5) 試算価格の調整に当たっては、複数の鑑定評価の手法により求められた各試算価格の再吟味及び説得力に係る判断を行い、最も説得力を有すると判断した試算価格をもって鑑定評価額としなければならない。

解答・解説 〔問題 24〕 正解 (2) C ランク

- (1) × 処理計画の策定に当たって、依頼者に対して立会の有無（立会人の氏名・職業を含む）の確認までは必要とされていない（「留意事項」総論第8章）。
- (2) ○ 本肢のとおり（「留意事項」総論第8章）。内覧の全部または一部を省略する場合であっても、実地調査は必ず行わなければならない。
- (3) × 事例資料は、近隣地域に限定せず、同一需給圏内に存するものを中心に多数収集し、分析する必要がある（「基準」総論第7章）。
- (4) × 鑑定評価の手法の適用に当たっては、鑑定評価の手法を当該案件に即して適切に適用すべきである（「基準」総論第8章）。これは、必ずしも3手法を適用することを要請するものではなく、対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価方式の考え方が適切に反映された一つの鑑定評価の手法を適用した場合には、当該鑑定評価でそれらの鑑定評価方式に即した複数の鑑定評価の手法を適用したものとみなすこともできる（「留意事項」総論第8章）。
- (5) × 試算価格の調整とは、不動産鑑定士が最も説得力あると判断した試算価格を中心として各試算価格の重み付けを行って、複数の試算価格を一つの鑑定評価額へと絞り込んでいく作業であり、必ずしも最も説得力を有すると判断した試算価格をもって鑑定評価額とするわけではない。

■鑑定評価報告書

〔問題25〕 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) 投資法人等が投資対象不動産を譲渡するときに依頼される鑑定評価においては、依頼目的に対応した条件により特定価格を求めることとなるため、かつこ書きで正常価格である旨を付記して正常価格の額を併記しなければならない。
- (2) 対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認について、後日対象不動産の現況把握に疑義が生ずる場合があることを考慮して、「実地調査を行った年月日」、「実地調査を行った不動産鑑定士の氏名」、「立会人の氏名及び職業」、「実地調査を行った範囲（内覧の実施の有無を含む。）」、「実地調査の一部を実施することができなかった場合にあっては、その理由」の各事項を記載しなければならない。
- (3) 同一の不動産の再評価を行う場合において内覧の全部又は一部の実施を省略した場合には、当該不動産の個別的要因に重要な変化がないと判断した根拠について記載する。
- (4) 鑑定評価の依頼目的に対応した条件により、特定価格を求めた場合には、当該価格を求めるべきと判断した理由、すなわち法令等による社会的要請の根拠を記載しなければならない。
- (5) 鑑定評価の手法の適用について、対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じた、不動産鑑定評価基準各論第1章から第3章に規定する鑑定評価の手法の適用ができない場合には、対象不動産の市場の特性に係る分析結果等に照らし、その合理的な理由を記載する。

解答・解説 〔問題 25〕 正解(1) B ランク

- (1) × 投資法人等が投資対象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、「正常価格」である（「留意事項」総論第5章）。
- (2) ○ 本肢のとおり（「基準」総論第9章）。
- (3) ○ 本肢のとおり（「留意事項」総論第9章）。
- (4) ○ 本肢のとおり（「基準」総論第9章）。
- (5) ○ 本肢のとおり（「留意事項」総論第9章）。

■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) 建物及びその敷地に係る鑑定評価では、更地としての最有効使用についても記載しなければならない。
- (2) 継続賃料を求めた場合には、直近合意時点について記載しなければならない。
- (3) 鑑定評価額の決定の理由は、依頼者のみならず第三者に対して十分に説明し得るものとなるように努めなければならない。
- (4) 対象不動産に関し、争訟等の当事者間において主張が異なる事項があり、その如何によって鑑定評価額に差異が生じる場合には、各々の主張に基づく鑑定評価額を記載する必要がある。
- (5) 他の専門家が行った調査結果等を活用した場合は、当該専門家が調査した範囲及び内容を明確にしなければならない。

解答・解説〔問題 26〕 正解(4) 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) ○ 本肢のとおり(「基準」総論第9章)。
- (4) × 対象不動産に関し、争訟等の当事者間において主張が異なる事項が判明している場合には、当該事項に関する取扱いについて記載しなければならない(「基準」総論第9章)。したがって、各々の主張に基づく鑑定評価額まで記載する必要はない。
- (5) ○ 本肢のとおり(「基準」総論第9章)。

■各類型に適用する鑑定評価の手法

〔問題27〕 価格に関す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) 更地、建付地、借地権のいずれの場合も、不動産の鑑定評価の3手法（原価法、取引事例比較法及び収益還元法。以下この問において同じ。）の適用が可能である。
- (2) 自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地、借地権付建物、区分所有建物及びその敷地のいずれの場合も、不動産の鑑定評価の3手法の適用が可能である。
- (3) 建物等と一体として継続使用することが合理的である場合においてその敷地について鑑定評価を行う場合、又は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いて建物のみの鑑定評価を行う場合、複合不動産価格をもとに、敷地又は建物に帰属する額を配分して求めた価格を標準として鑑定評価額を決定できる。
- (4) 更地の鑑定評価において、対象不動産に係る主たる需要者が開発事業者等であると想定される場合には、不動産の鑑定評価の3手法の考え方を活用した手法であり、かつ開発事業者等の投資採算性に着目した開発法を適用して鑑定評価額を決定すべきである。
- (5) 区分地上権の鑑定評価を行う場合、又は取引慣行の成熟の程度の高い地域において借地権の鑑定評価を行う場合には、区分地上権割合又は借地権割合により価格を求める手法があり、いずれの場合も当該権利の設定地に係る更地としての価格を用いる手法である。

解答・解説〔問題 27〕 正解(1) Aランク

- (1) × 借地権の鑑定評価に当たって、原価法を適用することはできない。
- (2) ○ 本肢のとおり（「基準」各論第1章）。
- (3) ○ 本肢のとおり（「基準」各論第1章）。
- (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）。

■借地権及び底地の鑑定評価

〔問題28〕 借地権及び底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 借地権者に帰属する経済的利益に関して、借地権の付着している宅地の経済価値に即応した適正な賃料とは、当該宅地の最有効使用を前提とする経済価値に即応した正常賃料相当額を意味するものである。
 - ロ 借地権者に帰属する経済的利益は、借地借家法に基づき土地を長期間占有し、独占的に使用収益し得る安定的利益、及び借地権の付着している宅地の経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料との乖離（賃料差額）等に基づく経済的利益の現在価値のうち取引の対象となっている部分を中心となるが、借地権が存在しても、借地権価格が存在しない場合がある。
 - ハ 借地権の価格は、更新料等一時金の額及びこれに関する契約内容を特に考慮しなければ、借地期間の経過に比例して必ずしも減価するものではないが、定期借地権の場合には借地期間満了に向けて減価する傾向が強まる。
 - ニ 預かり金的性格を有する一時金及び賃料の前払い的性格を有する一時金（いわゆる前払地代）の授受がなされる場合の底地の価格は、実際支払地代の金額が同じ場合には、当該一時金の授受がない場合よりも高くなる。
 - ホ 借地権の取引慣行の成熟の程度の低い地域においては、当該借地権の存する土地に係る更地又は建付地としての価格から底地価格を控除して得た価格を、借地権価格の上限値として取り扱わなければならない。
- (1) イとハ
 - (2) イとホ
 - (3) ロとハ
 - (4) ロとニ
 - (5) ニとホ

解答・解説 〔問題 28〕 正解 (2) イとホ Bランク

- イ × 借地権の付着している宅地の経済価値に即応した適正な賃料とは、賃貸借等の契約に基づく使用を前提とする経済価値に即応した正常賃料相当額を意味するものである。
- ロ ○ 本肢のとおり。借地権の存在は、必ずしも借地権の価格の存在を意味するものではなく、借地権に価格が生じるためには、借地権者に帰属する経済的利益（持続的な賃料差額など）があり、かつ、この経済的利益に係る取引慣行（市場性）があることが必要である。
- ハ ○ 本肢のとおり。いわゆる普通借地権や旧借地法に基づく借地権の場合、借地期間が満了しても更新可能性が高いことから、更新料等の一時金等を考慮しなければ、借地期間の経過に比例して必ずしも減価するものではないが、定期借地権の場合、借地期間の満了によって確定的に契約が終了するため、借地期間の満了に向けて減価する傾向が強まる。
- ニ ○ 本肢のとおり。底地の収益価格は、基本的には実際支払賃料に基づく純収益等の現在価値の総和として求める（「基準」各論第1章）が、預かり金的性格を有する一時金（保証金等）及び賃料の前払い的性格を有する一時金（いわゆる前払地代）の授受がなされる場合の底地の収益価格は、当該保証金等の運用益並びにいわゆる前払地代の運用益及び償却額を含む「実際実質賃料」に基づく純収益等の現在価値の総和として求める。
- ホ × このような規定はない。土地残余法や賃料差額還元法による試算価格が、本肢の試算価格を上回る場合、本肢の試算価格よりも高い価格をもって借地権価格として決定されることもある。

■借地権、底地及び借地権付建物の鑑定評価

〔問題29〕 借地権、底地及び借地権付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、誤っているものをすべて掲げた組み合わせはどれか。なお、借地契約の内容は、「定期借地権等（借地借家法第二章第四節に規定する定期借地権等）」であることを前提とする。

イ 借地契約に当たり、契約締結時に前払地代により地代が支払われた場合と毎月地代が支払われる場合とでは、借地全期間における支払地代の総額は同じであることから、これらの地代の支払方法の違いが、借地権価格や底地価格に影響を及ぼすことはない。

ロ 借地権の鑑定評価に当たっては、契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間を適切に考慮する必要があるが、この考え方は、原則として底地の鑑定評価においても同様である。

ハ 借地期間の残存期間が短い底地の鑑定評価に当たっては、対象不動産の更地としての価格に特に留意するとともに、収益還元法の適用は、永久還元式による直接還元法ではなく、DCF法や有期還元法を適用する。

ニ 借地借家法第22条の規定に基づき定期借地契約が有効に成立している場合における借地権及び底地の鑑定評価に当たっては、借地期間満了時において、借地権者が借地権設定者に対し、借地上の建物について買取り請求がなされる可能性を考慮する必要はない。

ホ 借地権単独では取引の対象とされず、借地権の取引価格が観察されない場合であっても、借地権付建物一体として取引対象となることで、借地権価格が顕在化する場合には、借地権付建物の鑑定評価に当たり、顕在化する借地権価格を適切に査定する必要がある。

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

解答・解説 〔問題 29〕 正解(1) イとロ Cランク

イ × 契約締結時に前払地代が支払われる場合、通常、売買に当たって、未経過部分に相応する前払地代についての精算が行われ、当該未経過前払地代の運用益及び償却額は、借地権価格及び底地価格にそれぞれ影響を及ぼし得る。

ロ × 借地権の鑑定評価に当たっては、契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間を適切に考慮する必要がある（「基準」各論第1章）が、底地の場合、契約期間中の経済価値は専ら期間満了までの継続的な地代収入に基づき形成されるため、当該事項について特に考慮する必要はない。

ハ ○ 本肢のとおり。定期借地権は、期間満了により確定的に契約が終了するため、残存借地期間の短い定期借地権が付着している底地の価格は、更地価格に近づく傾向がある。したがって、このような底地の鑑定評価に当たっては、対象不動産の更地としての価格に特に留意するとともに、収益還元法の適用は、永久還元式による直接還元法ではなく、DCF法や有期還元法を適用すべきである。

ニ ○ 本肢のとおり。借地借家法第22条の一般定期借地権は、契約期間満了時において借地権者が建物の買取り請求をすることはできないので、当該買取り請求の可能性を考慮する必要はない。

ホ ○ 本肢のとおり。借地権取引の慣行について、借地権が単独で取引の対象となっている都市又は地域と、単独で取引の対象となることはないが建物の取引に随伴して取引の対象となっている都市又は地域とがあることに留意する必要がある（「基準」各論第1章）。

■借地権の鑑定評価

〔問題30〕 借地権の鑑定評価に関する次のイからホまでの手法による価格のうち、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が高い地域及びその成熟の程度が低い地域のいずれにおいても、関連づけて鑑定評価額を決定すべきとされているものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 土地残余法による収益価格
- ロ 当該地域の借地権割合により求めた価格
- ハ 当該借地権の存する土地に係る更地又は建付地としての価格から底地価格を控除して得た価格
- ニ 借地権及び借地権を含む複合不動産の取引事例に基づく比準価格
- ホ 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して得た価格

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

解答・解説 〔問題 30〕 正解 (3) イとホ Aランク

- イ ○ 借地権の取引慣行の成熟の程度が高い地域及びその成熟の程度が低い地域のいずれにおいても適用する手法である（「基準」各論第1章）。
- ロ × 借地権の取引慣行の成熟の程度が高い地域においてのみ適用する手法である（「基準」各論第1章）。
- ハ × 借地権の取引慣行の成熟の程度が低い地域においてのみ適用する手法である（「基準」各論第1章）。
- ニ × 借地権の取引慣行の成熟の程度が高い地域においてのみ適用する手法である（「基準」各論第1章）。
- ホ ○ 借地権の取引慣行の成熟の程度が高い地域及びその成熟の程度が低い地域のいずれにおいても適用する手法である（「基準」各論第1章）。

■借地権及び底地の鑑定評価

〔問題31〕 借地権及び底地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) 借地権と底地の価格は密接に関連し合っているが、借地権の付着している宅地における借地権の価格と底地の価格の合計額は、当該宅地の更地価格と一致するとは限らない。
- (2) 借地権の付着している宅地の経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料に乖離があっても、これは競争の過程で消滅していくことから、借地権の価格に大きな影響を及ぼすものではない。
- (3) 借地権の鑑定評価に当たって廃止前の借地法の規定について配慮する必要があるのは、価格時点が借地借家法の施行日以前の場合のみである。
- (4) 定期借地権は期間が定まっていることから、その評価に当たって建物の残存耐用年数を勘案する必要はない。
- (5) 底地の取引利回りとは、底地の取引価格が、当該底地の存する宅地の更地としての価格に対してどの程度の割合になっているのかを示すものである。

解答・解説〔問題 31〕 正解(1) Aランク

- (1) ○ 本肢のとおり。借地権と底地とが併合した場合は更地又は建付地となるが、借地権の価格と底地の価格との合計額は、必ずしもその更地としての価格又は建付地としての価格とはならない。つまり、①借地権は借地条件等により当該宅地の最有効使用が必ずしも期待できない場合があり、また、借地権のうち賃借権については、流通性に制約があり、さらに直接に抵当権の目的となり得ないこと等から担保価値の減退も考えられる。一方、②底地についても、借地条件に基づく最有効使用の制約による経済的不利益、借地権が付着していることによる市場性及び担保価値の減退が考えられる。そして借地権の価格及び底地の価格は、これらの不利益をも反映してそれぞれの市場において個別的に形成されるものである。
- (2) × 借地権の付着している宅地の経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料との乖離（借り得としての賃料差額）は、借地権価格の重要な構成要素となる（「基準」各論第1章）。
- (3) × このような規定はない。現在時点において、廃止前の借地法に基づく借地権を鑑定評価することも十分あり、この場合、当該借地権設定時の借地法の規定が適用される。
- (4) × 定期借地権であっても、建物の残存耐用年数が残存契約期間よりも短い場合、期間中の増改築の可能性等が考えられることから、当該年数を勘案する必要がある。
- (5) × 「底地の取引利回り = 当該底地の実際支払賃料に基づく純収益 ÷ 当該底地の取引価格」である。

■賃料の鑑定評価

〔問題32〕 賃料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 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り、正常賃料を求める前提となる賃貸借等の契約内容が定まらなければ求めることができない。
- ロ 新規賃料または継続賃料いずれの場合においても、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であれば、過去時点の鑑定評価を行うことができる。
- ハ 限定賃料は、宅地の賃貸借等において成立するものであり、建物及びその敷地の賃貸借については成立しない。
- ニ 継続賃料は、不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料であり、一般的な市場性を有しないことから、特殊価格と同一の市場概念の下において成立する。
- ホ 継続賃料固有の価格形成要因は、契約当事者間で現行賃料を合意しそれを適用した時点から、価格時点までの期間における価格形成要因が中心となる。

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

解答・解説〔問題 32〕 正解(4) イとロとホ Cランク

- イ ○ 本肢のとおり。正常賃料を求める場合、その前提となる賃貸借等の契約内容が定まっていなければならない。
- ロ ○ 本肢のとおり（「留意事項」総論第5章）。
- ハ × 不動産鑑定評価基準には規定されていないが、建物及びその敷地の賃料であっても、同一建物内における店舗区画の借り増し等において増分価値が生じ、限定賃料が成立する場合もある。
- ニ × このような規定はない。
- ホ ○ 本肢のとおり（「基準」各論第2章）。

■継続賃料の鑑定評価

〔問題33〕 下記の各記述は、建物及びその敷地の継続賃料を求める場合の鑑定評価において総合的に勘案すべき事項として不動産鑑定評価基準に記載された事項のうち一部を列記したものである。次のイからハ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。

- ・ イ に対する利回りの推移
 - ・ 直近合意時点及び価格時点における ロ と現行賃料の乖離の程度
 - ・ ハ の推移
- | | | |
|------------------|----------|----------------|
| (1) イ 「底地」 | ロ 「新規賃料」 | ハ 「公租公課」 |
| (2) イ 「底地」 | ロ 「継続賃料」 | ハ 「GDP（国内総生産）」 |
| (3) イ 「建物及びその敷地」 | ロ 「新規賃料」 | ハ 「GDP（国内総生産）」 |
| (4) イ 「建物及びその敷地」 | ロ 「新規賃料」 | ハ 「公租公課」 |
| (5) イ 「建物及びその敷地」 | ロ 「継続賃料」 | ハ 「公租公課」 |

解答・解説〔問題 33〕 正解(4) Aランク

- ・ イ：建物及びその敷地 に対する利回りの推移（「基準」各論第2章）
- ・ 直近合意時点及び価格時点における ロ：新規賃料 と現行賃料の乖離の程度（「基準」各論第2章）
- ・ ハ：公租公課 の推移（「基準」各論第2章）

■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 不動産鑑定士は、証券化対象不動産の鑑定評価の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を考慮するとともに、不動産鑑定評価制度に対する社会的信頼性の確保等について重要な責任を有していることを認識し、証券化対象不動産の鑑定評価の手順について常に最大限の配慮を行いつつ、鑑定評価を行わなければならない。

ロ 証券化対象不動産の鑑定評価を複数の不動産鑑定士が共同して行う場合にあっては、それぞれの不動産鑑定士の役割を明確にした上で、各々の役割に応じて限定された責任を負わなければならない。

ハ 証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価は、工事の中止、工期の延期又は工事内容の変更が発生した場合に生じる損害が、当該不動産に係る売買契約上の約定や各種保険等により回避されない場合は、行うことができない。

ニ 処理計画の策定に当たっての確認については、対象不動産の鑑定評価を担当する不動産鑑定士以外の者が行う場合もあり得るが、その場合においても、当該鑑定評価を担当する不動産鑑定士は、鑑定評価の一環として責任を有するものである。

ホ 価格時点において、現に証券化されていない不動産は、不動産鑑定評価基準各論第3章における「証券化対象不動産」に該当しない。

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

解答・解説〔問題 34〕 正解 (3) ロとホ Aランク

イ ○ 本肢のとおり（「基準」各論第3章）。

ロ × 証券化対象不動産の鑑定評価を複数の不動産鑑定士が共同して行う場合にあっては、それぞれの不動産鑑定士の役割を明確にした上で、常に鑑定評価業務全体の情報を共有するなど密接かつ十分な連携の下、すべての不動産鑑定士が一体となって鑑定評価の業務を遂行しなければならない（「基準」各論第3章）。このような場合には、鑑定評価書に署名するすべての不動産鑑定士が、その鑑定評価全体について責任を負うことになることに留意する必要がある。

ハ ○ 本肢のとおり（「基準」各論第3章）。

ニ ○ 本肢のとおり（「留意事項」各論第3章）。

ホ × 価格時点において証券化の見込みのある不動産も、「証券化対象不動産」に該当する（「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 証券化対象不動産については、関係者が多岐にわたり利害関係が複雑であることも多いことから、関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等ではなく、依頼者と証券化対象不動産との利害関係に関する事項を鑑定評価報告書に記載しなければならない。
- ロ 証券化対象不動産の個別的要因の調査等に当たっては、対象不動産の内覧の実施を含めた実地調査を行うとともに、対象不動産の管理者からの聴聞等により鑑定評価に必要な事項を確認しなければならない。また実地調査に関し、立会人のみならず対象不動産の管理者の氏名及び職業についても、鑑定評価報告書に記載しなければならない。
- ハ 同一の不動産鑑定士が、同一の証券化対象不動産の再評価を行う場合においても、対象不動産の個別的要因のうち「公法上及び私法上の規制、制約等（法令遵守状況調査を含む。）」に係る要因について、直近に行った鑑定評価の価格時点と比較して重要な変化があると認められるときには、内覧の実施について省略することができない。
- ニ 証券化対象不動産の鑑定評価における収益価格を求めるに当たっては、DCF法を適用しなければならない。この場合において、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。
- ホ 不動産の鑑定評価とは、不動産の価格に関する専門家の判断であり、意見であるといつてよいことから、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ることまでは求められていない。

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

解答・解説 〔問題 35〕 正解 (3) イとホ Bランク

- イ × 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等についても、総論第9章に基づき記載する必要がある（「基準」総論第9章、「留意事項」各論第3章）。
- ロ ○ 本肢のとおり（「基準」各論第3章）。
- ハ ○ 本肢のとおり（「留意事項」総論第8章、各論第3章）。
- ニ ○ 本肢のとおり（「基準」各論第3章）。
- ホ × 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）。

■エンジニアリング・レポート

〔問題36〕 証券化対象不動産の鑑定評価において活用すべきエンジニアリング・レポート（以下この間において「ER」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) ERの内容を鑑定評価に活用するか否かの検討に当たっては、その判断及び根拠について、不動産鑑定評価基準に規定された項目ごとに鑑定評価報告書に記載しなければならないが、必ずしも、不動産鑑定評価基準に掲載された様式を用いる必要はない。
- (2) 証券化対象不動産が運用開始から数か月で取り壊す予定である場合には、必ずしも、依頼者にERの提出を求める必要はない。
- (3) ERは、依頼者自身が投資判断等の目的で取得するものであることから、証券化対象不動産の鑑定評価に当たっては、依頼者が調査の委託者となって作成されたERでなければならない。
- (4) 不動産鑑定評価基準に規定される「鑑定評価に必要となる専門性の高い個別的要因に関する調査」の項目は、鑑定評価に必要な対象不動産の物的確認、法的確認等に係る必要最小限度のものであるから、当該項目とERに記載される調査項目とは、通常、一致している。
- (5) ERにおける調査項目の1つである「修繕更新費用」（修繕計画）は、不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、判断・査定が困難な専門性の高い個別的要因に係る調査項目であるから、鑑定評価に当たってはERに記載された数値を採用する必要がある。

解答・解説〔問題 36〕 正解(1) Aランク

- (1) ○ 本肢のとおり。不動産鑑定評価基準に掲載されている様式は、あくまで例であり、必要に応じて項目・内容等を追加し、作成すべきである。
- (2) × 本肢のように建物を一定期間以上運用する予定でない場合であっても、土壤汚染やアスベスト等についてのERは必要である。
- (3) × このような規定はない。依頼者以外の者が調査の委託者となって作成されたERであっても構わない。
- (4) × ERは、そもそも鑑定評価のために作成されたものではないことが多く、鑑定評価に活用する内容として不十分な場合があることに留意する必要がある。
- (5) × 本肢のように専門性の高い個別的要因については、①ERに記載された数値を採用するほか、②不動産鑑定士の調査に基づく数値を採用することも可能である（「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 対象不動産の依頼者及び管理者の立会いの下、対象不動産の内覧の実施を含めた実地調査を行ったが、後日、改めて不動産鑑定士単独により外観調査に基づく実地調査を行った場合は、必ず2つの実地調査日を鑑定評価報告書に記載しなければならない。
 - ロ 証券化対象不動産の鑑定評価を行う場合は、物的事項に関し現実の利用状況と異なる内容を前提とする対象確定条件を設定することはできない。
 - ハ DCF法を適用する場合において、不動産鑑定評価基準各論第3章の規定に従って求めた各期の純収益と、不動産鑑定評価基準総論第7章の規定に従って求めた各期の純収益は、理論上、両者が異なることはない。
 - ニ 特定目的会社が不動産の売買（特定資産の取得）を行う場合と異なり、特定目的会社が特定社債の引受けを募集するに当たって行う鑑定評価の場合は、必ずしも、不動産鑑定評価基準各論第3章に従って行う必要はない。
 - ホ 証券化対象不動産についてDCF法を適用する場合には、不動産鑑定評価基準に規定された収益費用項目により純収益を求める必要があるが、直接還元法を適用する場合は、必ずしも、DCF法において採用した収益費用項目を用いる必要はない。
- (1) イとロ
 - (2) イとハ
 - (3) ロとハ
 - (4) ニとホ
 - (5) イとニとホ

解答・解説 【問題 37】 正解 (2) イとハ Cランク

- イ ○ 本肢のとおり。対象不動産の実地調査が複数回行われる場合にあっては、各段階ごとの確認及び記録が必要であることに留意しなければならない（「留意事項」各論第3章）。
- ロ × 証券化対象不動産の鑑定評価を行う場合においても、一定の要件を満たせば、未竣工建物等鑑定評価のように物的事項に関し現実の利用状況と異なる内容を前提とする対象確定条件を設定することができる（「基準」各論第3章）。
- ハ ○ 本肢のとおり。DCF法を適用する場合において、不動産鑑定評価基準各論第3章の規定に従って求めた各期の純収益と、不動産鑑定評価基準総論第7章の規定に従って求めた各期の純収益は、理論上は同一の数値となる。
- ニ × 特定目的会社が特定社債の引受けを募集するに当たって行う鑑定評価の場合も、不動産鑑定評価基準各論第3章に従って行う必要がある。
- ホ × 収益費用項目については、DCF法を適用した場合の検証として適用する直接還元法においても、同様に用いる必要がある（「留意事項」各論第3章）。

■収益費用項目

【問題38】 次のイからホまでの各記述は、不動産鑑定評価基準各論第3章におけるDCF法の収益費用項目に係る定義である。それぞれの定義に対応する項目として、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分
- ロ 対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出
- ハ 対象不動産の管理業務に係る経費
- ニ 建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用
- ホ 対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部がき損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する費用

- | | | |
|--------------------|-----------|--------------------|
| (1) イ 「空室等損失」 | ロ 「修繕費」 | ハ 「維持管理費」 |
| ニ 「プロパティマネジメントフィー」 | | ホ 「資本的支出」 |
| (2) イ 「空室等損失」 | ロ 「資本的支出」 | ハ 「プロパティマネジメントフィー」 |
| ニ 「維持管理費」 | | ホ 「修繕費」 |
| (3) イ 「貸倒れ損失」 | ロ 「修繕費」 | ハ 「プロパティマネジメントフィー」 |
| ニ 「維持管理費」 | | ホ 「資本的支出」 |
| (4) イ 「貸倒れ損失」 | ロ 「資本的支出」 | ハ 「維持管理費」 |
| ニ 「プロパティマネジメントフィー」 | | ホ 「修繕費」 |
| (5) イ 「貸倒れ損失」 | ロ 「資本的支出」 | ハ 「プロパティマネジメントフィー」 |
| ニ 「維持管理費」 | | ホ 「修繕費」 |

解答・解説【問題38】 正解(5) Aランク

- イ 各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分を、「貸倒れ損失」という（「基準」各論第3章）。
- ロ 対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出を、「資本的支出」という（「基準」各論第3章）。
- ハ 対象不動産の管理業務に係る経費を、「プロパティマネジメントフィー」という（「基準」各論第3章）。
- ニ 建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用を、「維持管理費」という（「基準」各論第3章）。
- ホ 対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部がき損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する費用を、「修繕費」という（「基準」各論第3章）。

■有期還元法（計算問題）

〔問題39〕 中層の共同住宅（貸家及びその敷地）の収益価格を有期還元法（収益期間を10年としたインウッド式）により求めた場合、計算結果として正しいものは、次のうちどれか。
なお、前提となる諸数値は次のとおりである。

〔収益還元法適用の前提となる諸数値〕

建物等及びその敷地の償却前の純収益（年額）	12,000千円
割引率（年率）	0.05
収益期間	10年
10年後の土地価格（建付地としての価格）	135,000千円
10年後の土地価格（更地にした場合の価格）	150,000千円
10年後の建物等の価格	2,000千円
10年後の建物等の撤去に係る費用	6,000千円

〔計算上の指示事項〕

複利の計算は上記の収益期間及び割引率に基づき、下表の数値を用いる

複利現価率 $1 \div (1 + Y)^X$	複利年金現価率 $\{(1 + Y)^X - 1\} \div \{Y(1 + Y)^X\}$
0.61	7.7

X：収益期間，Y：割引率（年率）

- (1) 172,310千円
- (2) 175,970千円
- (3) 180,240千円
- (4) 187,560千円
- (5) 207,840千円

解答・解説〔問題39〕 正解(3) 180,240千円 Cランク

本問の場合、①収益期間満了時以降も建物を継続使用することを前提とした収益価格と、②収益期間満了時に建物を取壊し更地化することを前提としたインウッド式による収益価格をそれぞれ求めることができる。

①の場合の収益価格

$$12,000 \text{ 千円} \times 7.7 + (135,000 \text{ 千円} + 2,000 \text{ 千円}) \times 0.61 = 175,970 \text{ 千円}$$

②の場合の収益価格

$$12,000 \text{ 千円} \times 7.7 + (150,000 \text{ 千円} - 6,000 \text{ 千円}) \times 0.61 = 180,240 \text{ 千円}$$

この結果、①<②であることから、最有効使用に基づく収益価格として、(3)が正しい。

※ ただし、対象不動産は貸家及びその敷地であり、10年後の借家人の立ち退きの要否や、その際の立退料等について指示が不明瞭であることから、上記のうち②を求めることは妥当ではなく、①の収益価格を示す選択肢(2)が正しいという判断も可能なため、やや疑義が残る。

■スライド法（計算問題）

〔問題40〕 継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく賃料を改定する場合の鑑定評価に当たって、下記諸条件が与えられた場合、スライド法による試算賃料として適当なものは、次のうちどれか。なお、支払賃料は実質賃料に等しいものとする。

〔直近合意時点における基礎価格等〕

基礎価格	1 億円
土地価格	1.1億円
純賃料（年額）	300万円
必要諸経費等（年額）	100万円

〔価格時点における基礎価格等〕

基礎価格	1.1億円
土地価格	1.2億円
想定される新規賃料（年額）	460万円
必要諸経費等（年額）	120万円

〔前提となる変動率等〕

期待利回り	3.0%
継続賃料利回り	2.7%
純賃料の変動率	+7.0%
地価変動率	+9.0%

- (1) 347,500円
- (2) 356,750円
- (3) 357,500円
- (4) 367,500円
- (5) 372,500円

解答・解説〔問題 40〕 正解(4) 367,500 円 B ランク

スライド法は、直近合意時点における純賃料に変動率を乗じて得た額に価格時点における必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である（「基準」総論第7章）。よって、スライド法による試算賃料は以下のとおり求められる。

$$300 \text{ 万円} \times 1.07 + 120 \text{ 万円} = 441 \text{ 万円}$$

$$441 \text{ 万円} \div 12 \text{ ヶ月} = 367,500 \text{ 円}$$