

受験番号	修習生番号

第18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）

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 地方公共団体から依頼される時点修正において、意見書の記載は時点修正率にとどまり、かつ、前回評価の鑑定評価額の転記はあるものの、当該時点修正率を求める過程においても今回調査の対象不動産の価格が表示されない場合は、価格等調査ガイドラインの適用範囲に含まれない。
- ロ 地方公共団体から鑑定評価の依頼があり、所定の請書を締結した場合は、業務の目的と範囲等の確定に係る確認書の交付は不要である。
- ハ 価格等調査業務依頼書兼承諾書に関する一連の契約の流れは、価格等調査ガイドラインに明文化されている。
- ニ 個々の対象不動産の調査価格又は調査賃料同様、複数の対象不動産の調査価格又は調査賃料の合計金額の公表・開示も価格等調査ガイドラインにおける公表・開示に該当する。

- (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(1)から(4)までの記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 地域森林計画の対象となっている民有林について、新たに当該森林の土地の所有者となった者は、都道府県知事への届出が必要である。
- (2) 景観計画区域内において、建築物の新築を行う者は、事前に都道府県知事への届出が必要である。
- (3) 埋蔵文化財包蔵地内で土木工事等を行う場合、これに着手しようとする日の60日前までに都道府県知事への発掘届の提出が必要である。
- (4) 特定盛土等規制区域内において、盛土で高さ1 mを超える崖を生じる土地の区画形質の変更を行う場合には、都道府県知事への届出が必要である。

【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、誤っているものはいくつあるか。

イ 民法に規定する留置権は登記することができる。

ロ 不動産登記規則及び判例によれば、建物の要件は、「定着性」、「外気分断性」、「用途性・人貨滞留性」の3つである。

ハ 不動産登記規則によれば、土地の地目は宅地等23種類、建物の種類は居宅等37種類といずれも限定的に規定されている。

ニ 敷地権の目的たる土地の表示には、土地の符号、敷地権の種類、敷地権の割合、原因及びその日付（登記の日付）が記載される。

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

【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) 同一納税義務者が、同一市町村内における土地、家屋又は償却資産に対する固定資産税評価額の合計が、土地については30万円、家屋については20万円、償却資産については150万円未満の場合には課税されない。
- (2) 高さ60mの高層マンションの固定資産税額は、原則として、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て、全体に係る固定資産税額を各区分所有者に按分して求める。
- (3) 登録免許税について、登記原因が相続の場合よりも所有権保存の場合の方が税率は高い。
- (4) 課税事業者は、建物等を取得した年（年度）の課税売上高に対する消費税等の額より仕入税額控除の額が多いときは、消費税等の還付が受けられる。

〔問題 5〕 (3点)

建築基準法上の道路等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 一般的に建築基準法上の道路とは、建築基準法 42 条 1 項 1 号乃至 5 号、同法 42 条 2 項、3 項、及び同法 43 条 2 項 2 号に規定している道路を意味する。
- ロ 市街地建築物法（廃止）に基づいて指定された建築線で、その間の距離が 4 m 以上ある場合に、これが建築基準法 42 条 1 項 5 号による道路位置指定とみなされることがある。
- ハ 道路幅員は車道、歩道は含まれるが、側溝は含まれない。
- ニ 用途地域が第 1 種住居地域に所在し、建築基準法上の道路幅員が 3.6m、指定建蔽率 60%、指定容積率 200% の場合の基準容積率は $3.6\text{m} \times 0.4$ （容積率低減係数）=144% である。

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

【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、正しいものはいくつあるか。

- イ 更地の評価において、土地には経年減価という概念がないので減価修正が施されることはない。
- ロ 賃貸ビルに係る取引事例に配分法を適用し、土地の事例資料を導く場合は、土地、建物以外に配分されるべき付帯費用も考慮しなければならない。
- ハ 最有効使用が高層の共同住宅の場合、評価手法において、取引事例比較法と開発法（一体利用）を適用し、収益還元法（土地残余法）は適用しなくてもよい。
- ニ DCF法は対象不動産が更地の場合でも、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できる場合がある。

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

〔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、誤っているものはいくつあるか。

- イ 借地借家法における2回目の法定更新後の存続期間は20年である。
- 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、通常は売主が負担するものである。
- ハ 建物が古い場合であっても、家賃と土地建物価格には相関関係があることから、借地権残余法は有用である。
- ニ 底地価格控除法とは、借地権の取引慣行の成熟の程度が高い地域において適用される手法であり、当該宅地の更地又は建付地としての価格から底地価格を控除して借地権の試算価格を求める手法である。

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

【問題 8】（3点）

宅地見込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 安易に想定条件を付して種別・類型を判断し、「宅地見込地として」評価するようなことは、不当鑑定につながりかねないので、厳に慎むべきである。
- ロ 市街化調整区域内の農地について、開発許可の蓋然性が高い場合は「宅地見込地」と判定しなければならない。
- ハ 熟成度修正とは、宅地開発事業に着手する客観的な状況が整うまでの待機期間のリスクに対応する価値修正がその狙いであり、待機期間を伴わない場合には、熟成度修正の必要はない。
- ニ 森林簿に記載されている樹種・材積・地積等は現地調査に基づくものであるので、確認資料として有用である。

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

【問題 9】 (3 点)

貸家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 貸家及びその敷地の積算価格を求めるにあたっての再調達原価は、自用の建物及びその敷地と比べ、現に賃借人がいる場合にはその立退費用相当額を付帯費用として勘案する必要がある。
- ロ 貸家及びその敷地の最有効使用を判定するにあたっては、賃借人が存するため、用途変更や建替えが合理的な場合であっても、用途変更や建替えは現実的には容易ではなく、通常はこれらを想定することは少ない。
- ハ 賃貸借契約にフリーレントが付されている場合、一般にフリーレントについては賃貸借契約書のみの確認では把握できないことがあるため、その存否について依頼者に確認することは有用である。
- ニ 敷金・保証金等の預り金は、その残高を引き継ぐものとして鑑定評価を行うことが通常である。したがって、買主が預り金の返還債務を引き継ぐ取引にあたっての鑑定評価額は、当該返還債務額を控除した金額となる。

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

〔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、正しいものはいくつあるか。

- イ 専有部分に属さない建物の附属物（建物に附属し、構造上・効用上その建物と不可分の関係にあるもの）は法定共用部分となる。
- ロ 建物の敷地となっていない別筆の土地であっても、区分所有建物及び法定敷地と一体的に管理又は使用する関係にある土地は、規約によって、建物の敷地とすることができる。
- ハ 地価配分比率に基づく方法における対象不動産の建物価格の算定について、建築コストに差がない場合は、一棟の建物及びその敷地の建物価格に、階層別効用比率及び位置別効用比率に基づく配分率を乗じて対象不動産の建物価格への配分を行うのが一般的である。
- ニ 規約共用部分は、その旨を登記しておかなければ、これをもって第三者に対抗することができない。

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

【問題 11】 (3点)

地代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) 権利金の認定課税が行われないのは、土地価格からみて「相当の地代」を授受している場合に限られる。
- (2) 賃貸事業分析法における土地帰属純収益（賃貸人等に帰属する純収益）は、土地残余法に基づく土地帰属純収益と比較して低くなる傾向がある。
- (3) 現行の市場慣行上、普通借地権の一時金授受は、保証金方式か前払地代方式又は両者の併用が多い。
- (4) 限定賃料（地代）を求める場合の賃貸事例比較法の適用において採用する賃貸事例は、隣接土地の併合使用又は宅地の一部を分割使用することを前提とした類似の限定賃料に基づく賃貸事例でなければならない。

〔問題 12〕 (3点)

継続賃料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 直近合意時点から価格時点までの間に発生した「諸般の事情に係る要因」の変動は、「事情変更に係る要因」に含まれない。
- ロ 地代等増減請求権（借地借家法 11 条）の行使は事情変更を前提とすることから、事情変更がなければ継続賃料の鑑定評価を行うことができない。
- ハ 経済事情などの急激な変動により地代が不相当な状態に至った場合であっても、前回の地代改定からそれほど期間が経過していない場合は、地代等増減請求権は発生しないと解釈される。
- ニ 地代等増減請求において、賃料改定の基準時点が明示されており、当該基準時点が賃料改定の意思表示以前の場合は、過去に訴求する意思表示は認められず、意思表示の到達した時点から効力が生じる。ただし、この基準時点が明示されていない場合は、当該意思表示は無効となる。

- (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 建物と敷地との不適合による機能的減価とは、当該機能が対象敷地上の建物の機能として順応していないことについての減価であるが、まさに市場性からの判断であり、経済的要因とも深く関連する。
- ロ 増改築等が施されている部位の物理的減価の判断にあたっては、増改築等を行った時点から価格時点までの経過年数に留意する必要がある。
- ハ 観察減価法の長所の一つとして、耐用年数という概念を入れにくい土地や古いことに価値が生ずるような不動産等の評価に対応しやすいことが挙げられる。
- ニ 観察減価法は「対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法」と定義づけられる。

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

【問題 14】 (6 点)

以下の前提条件を所与として、2 年目の純収益の現在価値として最も適切なものを、次の選択肢から一つ選びなさい。

- (1) 161,203,000 円
- (2) 158,708,000 円
- (3) 166,652,000 円
- (4) 159,006,000 円

(金額単位：千円)		2年目	前提条件
(a)	貸室賃料収入	210,000	
(b)	共益費収入	21,000	
(c)	共益費込み貸室賃料収入 (a)+(b)	231,000	
(d)	水道光熱費収入	13,000	
(e)	駐車場収入	7,000	
(f)	その他収入	0	
①	合計	251,000	
	空室等損失 (c)(d)	14,640	
	空室等損失 (e)(f)	350	
(g)	空室等損失合計	14,990	
(h)	貸倒損失	0	計上しない
②	運営収益 ①－(g)－(h)	236,010	
(i)	維持管理費	16,800	
(j)	水道光熱費	14,450	
(k)	修繕費	6,250	
(l)	プロパティマネジメントフィー	6,300	貸室賃料収入(a)の3%
(m)	テナント募集費用等		※計算上の指示事項参照
(n)	公租公課	土地	1,275
		建物	10,625
		償却資産	0
(o)	損害保険料	1,250	建物再調達原価の0.1%
(p)	その他費用	0	
③	運営費用		
④	運営純収益 ②－③		

(次頁へ続く)

(q)	一時金の運用益	1,645	運用利回り1%
(r)	資本的支出	3,750	建物再調達原価の0.3%
⑤	純収益		
	複利現価率		割引率5.0%
(s)	現在価値		

(参考)

預かり一時金（敷金・保証金等）期首残高	164,500	貸室賃料収入(a)÷12の10ヶ月分 (空室率分控除)
再調達原価	1,250,000	

(計算上の指示事項)

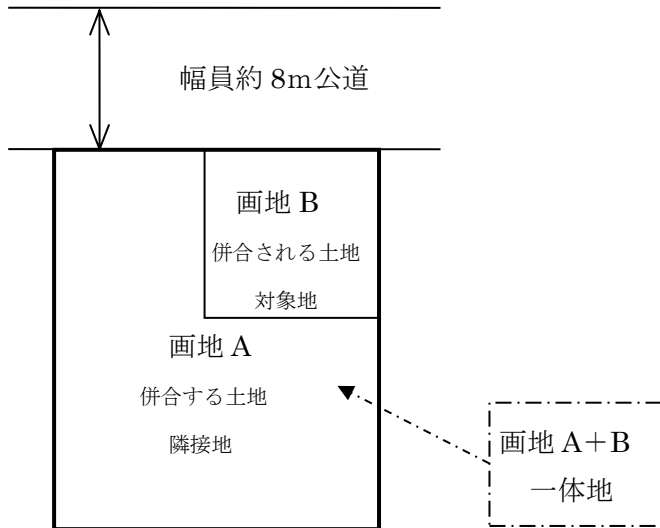
- ・千円未満は四捨五入すること。
- ・テナント募集費用等は、仲介手数料相当額のみを計上し、広告費等は計上しない。
- ・仲介手数料は、成約時に貸室賃料の1ヶ月分が支払われるが、駐車場等の手数料は計上しない。
- ・テナント募集費用は、仲介手数料、テナント入替率（退去率）及び空室率を用いて査定すること。
- ・テナント入替率は、12%とする。
- ・複利現価率は、小数点5桁目を四捨五入すること。

(余白)

(余白)

【問題 15】（5 点）

次の図のような更地A、Bがある。A地がB地を併合する場合、B地の限定価格について、次の文章の空欄（イ）～（へ）に入れるべき数値及び文言の最も適切な組み合わせを、選択肢から一つ選びなさい。



（文章）

増分価値について総額比に基づく方法による配分率は（イ）で、買い入れ限度額比による配分率は（ロ）と求められた。限定価格を求める場合の増分価値を配分する方法としては、総額比、買い入れ限度額比、面積比、単価比、等の方法がある。

これらのうち、実務では、総額比及び買い入れ限度額比による方法を用いることが多い。

ただし、総額比による方法は、規模の小さい画地で総額が（ハ）場合は、配分が（二）となる場合がある。

一方、買い入れ限度額比による方法は、併合される画地の総額が（ホ）場合は、配分が（へ）となる場合がある。

そのため、実務では両手法を併用して配分率を査定することも行われている。

（選択肢）

	（イ）	（ロ）	（ハ）	（二）	（ホ）	（へ）
(1)	88.08%	84.02%	大きい	過大	大きい	過小
(2)	88.08%	84.02%	小さい	過小	小さい	過大
(3)	11.92%	19.01%	小さい	過小	小さい	過大
(4)	11.92%	15.98%	小さい	過小	小さい	過大

（次頁へ続く）

(前提条件)

各更地の画地条件は以下のとおりである。

画地A：近隣商業地域、建蔽率80%、容積率400%、土地面積350m²

画地B：近隣商業地域、建蔽率80%、容積率400%、土地面積50m²

画地A+B：近隣商業地域、建蔽率80%、容積率400%、土地面積400m²

各更地の単価は以下のとおりである。

画地A（隣接地）：950,000円/m²

画地B（対象地）：900,000円/m²

画地A+B（一体地）：1,000,000円/m²（近隣地域における標準的画地）

(計算上の指示事項)

配分率は、小数点5桁目を四捨五入して求めること。

(余白)

(余白)

【問題 16】（合計 25 点）

不動産鑑定評価基準（総論）では、「不動産の価格（又は賃料）は、その不動産に関する所有権、賃借権等の権利の対価又は経済的利益の対価であり、また、二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。」と規定されている。

借地権及び底地（それぞれ正常価格を前提とする）を例として、これらに関連する次の小問 1 及び小問 2 に答えなさい。

小問 1（13 点）

「経済的利益」という面から、借地権の価格と底地の価格はそれぞれどのように特徴づけられるか、述べなさい。

小問 2（12 点）

借地権及び底地の価格の合計額と更地価格との関係について述べなさい。併せて、その理由についても述べなさい。

(余白)

〔問題 17〕（合計 25 点）

あなたが自ら行った自用の建物及びその敷地（業務用ビル）の鑑定評価について、次の小問 1 及び小問 2 に答えなさい。

小問 1（18 点）

- ① 収益価格を求めるにあたり、どのような形態（例：一棟貸し、区画貸し等）を想定したか。想定した形態を述べ、その理由を説明しなさい。
- ② 前記において、賃貸部分の面積はどのように査定したか。査定にあたり留意した点を中心に説明しなさい。
- ③ 前記において、賃料はどのように査定したか。査定にあたり留意した点を中心に説明しなさい。

小問 2（7 点）

試算価格を調整し鑑定評価額を決定するにあたり、収益価格が積算価格に比べて著しく低位となった場合、留意すべき点について 2 つ以上挙げ、説明しなさい。

(余白)

