

【不動産鑑定士 短答式本試験問題】

行政法規

第1問 土地基本法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 土地は、その所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正に利用されなければならない。
 - ロ 土地は、国土利用計画法に規定する規制区域、監視区域又は注視区域以外の区域において、投機的取引の対象とすることができる。
 - ハ 事業者は、土地の利用及び取引に当たって、土地についての基本理念に従うとともに、国及び地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力しなければならない。
 - ニ 国及び地方公共団体は、社会資本の整備に関連して土地に関する権利を有する者が著しく利益を受けることとなる場合は、必ずその利益に応じてその社会資本の整備についての負担を課さなければならない。
 - ホ 国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するものとする。
- (1) 正しいものはない (2) 1つ (3) 2つ (4) 3つ (5) 4つ

第2問 不動産鑑定士に関する次の記述のうち、不動産の鑑定評価に関する法律によれば、誤っているものはどれか。

- (1) 不動産鑑定士でない者が、不動産鑑定業者の業務に関し、不動産の鑑定評価を行った場合、6月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金に処され、又はこれを併科される。
- (2) 不動産鑑定士試験に合格した者は、実務修習を受講し、実務修習のすべての課程を修了したことを国土交通大臣が確認すれば、不動産鑑定士となる。
- (3) 不動産鑑定士は、不動産鑑定士でなくなった後においても、正当な理由がなく、鑑定評価等業務に関して知り得た秘密を他に漏らしてはならない。
- (4) 不動産鑑定士は、鑑定評価等業務に必要な知識及び技能の維持向上に努めなければならない。
- (5) 不動産鑑定士試験に合格した者は、不動産鑑定士となるのに必要な技能及び高等の専門的応用能力を修得させるために行なわれる実務修習を受けることができる。

第3問 不動産鑑定業に関する次のイからホまでの記述のうち、不動産の鑑定評価に関する法律によれば、誤っているものはいくつあるか。

- イ 国土交通大臣は、不動産鑑定業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、都道府県知事の登録を受けた不動産鑑定業者であっても、国土交通省の職員にその業務に関係のある事務所に立ち入り、その業務に関係のある帳簿書類を検査させることができる。
 - ロ 不動産鑑定士でない不動産鑑定業者は、その事務所ごとに専任の不動産鑑定士を1人以上置かなければならない。
 - ハ 国土交通大臣又は都道府県知事は、不動産鑑定業者が偽りその他不正の手段により不動産鑑定業者の登録を受けたことが判明したときには、当該不動産鑑定業者の登録を削除しなければならない。
 - ニ 都道府県知事の登録を受けている不動産鑑定業者が、その都道府県以外の都道府県にも新たに事務所を設けるとときには、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事に登録を申請しなければならない。
 - ホ 国土交通大臣の登録を受けている不動産鑑定業者は、事務所の所在地に変更があったときは、変更後の事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して変更の登録を申請しなければならない。
- (1) 誤っているものはない (2) 1つ (3) 2つ (4) 3つ (5) 4つ

第4問 地価公示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 土地鑑定委員会は、地価公示の対象区域（以下この問において「公示区域」という。）内の標準地について、毎年2回、単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示するものとする。
 - ロ 土地鑑定委員会が標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示する際、標準地及びその周辺の土地の利用の現況についても官報で公示しなければならない。
 - ハ 土地鑑定委員会は、地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律に基づく権限を行なうために国土交通省に置かれた組織である。
 - ニ 公示区域内の土地においては、収用する土地に対する補償金の額は、土地収用法における権利取得採決の時の公示価格を規準として算定した当該土地の価格を考慮しなければならない。
 - ホ 都市及びその周辺の地域等において、土地の取引を行なう者は、取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる標準地の公示価格を指標として取引を行なうよう努めなければならない。
- (1) 誤っているものはない (2) 1つ (3) 2つ (4) 3つ (5) 4つ

第5問 国土利用計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 市町村は、当該市町村の区域について、土地利用基本計画を定めなければならない。
- (2) 市町村長（地方自治法第252条の19第1項の指定都市の長を除く。）は、国土利用計画法第23条の土地売買等の契約に係る届出書を受理したときは、遅滞なく、その意見を付して、当該届出書を都道府県知事に送付しなければならない。
- (3) 私人間において、都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域に所在する土地について、土地売買等の契約を締結しようとする場合には、当該土地が注視区域に所在する場合にあっては、すべての土地売買等について国土利用計画法の事前届出をしなければならない。
- (4) 私人間において、面積が12,000平方メートルの土地の所有権を無償で移転する契約を締結する場合、国土利用計画法に基づく届出又は許可が必要となる。
- (5) 都道府県知事は、監視区域を指定しようとする場合、あらかじめ、土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴くとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

第6問 国土利用計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 私人が国との間で、注視区域に所在する土地について土地売買等の契約を締結する場合においては、国土利用計画法の事前届出は不要であるが、事後届出は必要である。
- (2) 私人間において、市街化区域内における面積が3,000平方メートルの土地に関して所有権の取得を目的とする権利を有償で移転する契約を締結する場合、国土利用計画法に基づく届出又は許可は不要である。
- (3) 都道府県は、土地利用基本計画を定める場合には、あらかじめ、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
- (4) 都道府県知事は、国土利用計画法第23条の事後届出に係る土地の所有者に対しては、当該土地が遊休土地である旨を通知することができない。
- (5) 国土利用計画法第23条の事後届出に係る土地の利用目的について、都道府県知事は、当該事後届出をした者に対し勧告をすることができるとともに、同法には、その勧告に従わなかった場合の罰則が規定されている。

第7問 都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 地区計画の区域のうち地区整備計画が定められている区域内において、土地の区画形質の変更又は建築物の建築を行なおうとする者は、当該行為に着手した後速やかに行為の種類、場所及び設計又は施行方法を市町村

長に届け出なければならない。

- ロ 都市計画事業の認可の告示があった後においては、当該事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物の建築その他工作物の建設を行なおうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。
 - ハ 都市計画施設の区域内において建築物の建築をしようとする者は、一定の軽易な行為、非常災害のため必要な応急措置として行なう行為等を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。
 - ニ 施行予定者が定められている都市計画施設の区域内において土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設を行なおうとする者は、通常の管理行為、一定の軽易な行為、非常災害のため必要な応急措置として行なう行為等を除き、当該施行予定者の許可を受けなければならない。
- (1) イとロ (2) イとハ (3) ロとハ (4) ハとニ (5) ロとニ

第8問 都市計画法における地域地区に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区である。
- (2) 用途地域は、区域区分を定めていない都市計画区域内には定めることができない。
- (3) 近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行なうことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域であり、商業地域は主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域である。
- (4) 用途地域については、建築物の容積率及び建築物の敷地面積の最低限度を都市計画に定めるものとされているが、このうち建築物の敷地面積の最低限度については、当該地域における市街地の環境を確保するため必要な場合に限り都市計画に定めるものとされている。
- (5) 特例容積率適用地区は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び工業専用地域を除く用途地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定める地区である。

第9問 都市計画法における地区計画について、次の条件に該当する地区整備計画においては、用途地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築物の容積を適正に配分することが当該地区整備計画の区域の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るために特に必要と認められるときは、当該地区整備計画の区域を区分して建築物の容積率の最高限度を定めるものとされている。当該区域を次の条件すべてに該当するA区域とB区域に区分して定める建築物の容積率の最高限度の組み合わせとして不適当なものはどれか。

(条件1) 当該地区整備計画の区域はA区域及びB区域の2つに区分されている。

(条件2) A区域の面積は5,000平方メートル、B区域の面積は10,000平方メートルである。

(条件3) 当該地区整備計画の区域内の用途地域において定められた建築物の容積率は、10分の30である。

A区域の建築物の容積率の最高限度

B区域の建築物の容積率の最高限度

- | | |
|------------|--------|
| (1) 10分の20 | 10分の35 |
| (2) 10分の20 | 10分の40 |
| (3) 10分の40 | 10分の20 |
| (4) 10分の40 | 10分の25 |
| (5) 10分の50 | 10分の20 |

第10問 次に掲げる行為のうち、都市計画法の開発許可を受ける必要があるものはどれか。

- (1) 区域区分が定められていない都市計画区域内において、工場の建築の用に供する目的で行なう5,000平方メ

一トルの土地の区画形質の変更

- (2) 市街化調整区域内において、土地区画整理事業の施行として行なう 1, 000 平方メートルの土地の区画形質の変更
- (3) 市街化区域内において、公民館の建築の用に供する目的で行なう 1, 000 平方メートルの土地の区画形質の変更
- (4) 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、大学の建築の用に供する目的で行なう 5, 000 平方メートルの土地の区画形質の変更
- (5) 準都市計画区域内において、墓園の建築の用に供する目的で行なう 5, 000 平方メートルの土地の区画形質の変更

第 11 問 都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。ただし、次の記述のうち「都道府県知事」は、指定都市、中核市又は特例市の長を含むものとする。

- (1) 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、都市計画事業の施行として行なう建築物の新築は、都道府県知事の許可を受けなくてもよい。
- (2) 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、農業を営む者の居住の用に供する建築物の新築は、都道府県知事の許可を受けなくてもよい。
- (3) 都道府県知事は、市街化区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率に関する制限を定めることができる。
- (4) 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為に関する工事完了の公告の前であっても、都道府県知事が支障ないと認める建築物であれば、建築することができる。
- (5) 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、都道府県知事の許可を受ければ、開発行為に関する工事完了の公告があった後に、開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築することができる。

第 12 問 次のイからニまでの区域のうち、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行なう開発行為をする場合、都市計画法の開発許可が必要となる区域はいくつあるか。ただし一開発行為の規模は、5, 000 平方メートルとする。

- イ 市街化区域
- ロ 市街化調整区域
- ハ 区域区分が定められていない都市計画区域
- ニ 準都市計画区域

- (1) 必要となる区域はない (2) 1つ (3) 2つ (4) 3つ (5) 4つ

第 13 問 土地区画整理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 土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について使用し、又は収益することができる権利を有する者は、すべてその組合の組合員となる。
- ロ 土地区画整理組合を設立しようとする者又は土地区画整理組合については、都道府県知事及び市町村長に対し、土地区画整理事業の施行の準備又は施行のために、土地区画整理事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。
- ハ 土地区画整理組合は、総会若しくはその部会又は総代会の同意を得なければ、仮換地を指定することができない。
- ニ 土地区画整理組合が解散した場合、その清算人は、組合の債務を弁済した後でなければ、その残余財産を処分することができない。

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

第14問 土地区画整理法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 土地区画整理事業の施行者は、仮換地の指定をされた宅地について所有権の移転があった場合には、新たな所有者に対し改めて仮換地の指定の通知をしなければならない。
- (2) 仮換地を指定した場合において、従前の宅地に存する建築物を移転することが必要となったときは、建築物の所有者は、自ら移転することができない正当な理由がある場合を除き、これを移転しなければならない。
- (3) 土地区画整理審議会の委員には、施行地区内の宅地の所有者又は借地権者以外の者から選任することができない。
- (4) 土地区画整理組合の組合員は、賦課金の納付について、相殺をもって組合に対抗することができる。
- (5) 土地区画整理事業の施行者は、換地処分を行なう前であっても、仮換地を指定した場合において、必要があると認めるときは、仮に算出した仮清算金を、清算金の徴収又は交付の方法に準じる方法により徴収し、又は交付することができる。

第15問 都市再開発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 個人施行者以外の施行者が行なう第一種市街地再開発事業は、都市計画に定められた市街地再開発事業の施行区域内で都市計画事業として行なう必要があるが、個人施行者が施行する第一種市街地再開発事業については、都市計画事業でなくても施行することができる。
 - ロ 個人施行者が一人で施行する第一種市街地再開発事業において、相続等の一般承継等により施行者の変動があり、施行者が数人となった場合は、数人共同して施行する第一種市街地再開発事業となり、施行者は遅滞なく、規約を定め都道府県知事の認可を受けなければならない。
 - ハ 第一種市街地再開発事業の施行区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め都道府県知事の認可を受けて市街地再開発組合を設立することができる。また、事業計画の決定に先立って設立する必要がある場合においては、5人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、都道府県知事の認可を受けて市街地再開発組合を設立することとなる。
 - ニ 市街地再開発組合を設立する場合においては、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者の合計の3分の2以上の同意を得なければならない。
- (1) 正しいものはない (2) 1つ (3) 2つ (4) 3つ (5) すべて正しい

第16問 都市再開発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 第一種市街地再開発事業の施行の認可等の公告があった後、施行者は土地調書及び物件調書を作成しなければならない。この場合において、土地調書又は物件調書の記載について関係権利者のすべてに異議がないときは、当該調書作成時の立会いを省略することができる。
- ロ 市街地再開発組合が第一種市街地再開発事業を施行する場合、地上権設定型（原則型）の権利変換計画において、審査委員の過半数の同意を得て定めた基準に照らし、床面積が著しく小である施設建築物の一部が与えられることとなる者に対しては、施設建築物の一部等が与えられないよう定めることができる。
- ハ 地上権設定型（原則型）の権利変換計画においては、施行者は、権利変換を希望しない旨の申出をした者を除き、施行地区内に借地権を有する者、施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者及び施行地区内の建築物について借家権の設定を受けた者に対して、施設建築物の一部等が与えられるように定めなければならない。
- ニ 施行地区内の土地は、権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、新たに所有者となるべ

き者に帰属するこの場合において、従前の土地を目的とする所有権以外の権利は、都市再開発法に特段の定めのあるものを除き、消滅する。

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

第17問 建築基準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 居室には、換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、10分の1以上としなければならない。

ロ 建築物に設ける昇降機は、安全な構造で、かつ、その昇降路の周壁及び開口部は、防火上支障がない構造でなければならない。

ハ 建築物の敷地は、いかなる場合であっても、これに接する道の境より高くなければならず、建築物の地盤面は、これに接する周囲の土地より高くなければならない。

ニ 高さが60メートルを超える建築物の構造方法は、耐久性等関係規定に適合し、かつ、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって安全性が確かめられたものとして必ず国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。

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

第18問 建築基準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 建築物の基礎、主要構造部等に用いるべき建築材料は、必ず、その品質について国土交通大臣の指定する日本工業規格又は日本農林規格に適合するものとしなければならない。

ロ 2階建てで延べ面積が100平方メートルの鉄骨造の建築物を建築しようとする場合、構造計算は必ずしも必要ではない。

ハ 事務所の天井の高さは2.1メートル以上であれば足りるが、学校の天井の高さは3メートル以上でなければならない。

ニ 便所には、採光及び換気のため直接外気に接する窓を設けなければならないが、水洗便所で、これに代わる設備をした場合においては、必ず設けなければならないわけではない。

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

第19問 建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

(1) 市街地に災害のあった場合において、都市計画又は土地地区画整理法による土地地区画整理事業のため必要があるときは、特定行政庁は、区域を指定し、災害が発生した日から一定の期間を限り、その区域内における建築物の建築を制限し、又は禁止することができる。

(2) 建築工事の施工者は、当該工事現場の見やすい場所に、建築主、設計者、工事施工者及び工事の現場管理者の氏名又は名称並びに当該工事に係る建築確認があった旨の表示をしなければならない。

(3) 建築確認を要する工事の施工者は、当該工事の施工に伴う地盤の崩落、建築物又は工事用の工作物の倒壊等による危害を防止するために必要な措置を講じなければならない。

(4) 建築主事の建築確認に不服がある者は、当該建築確認に係る建築物について建築確認をする権限を有する建築主事が置かれた市町村又は都道府県の建築審査会に対して審査請求しなければならないが、直ちに行政訴訟で争うことはできない。

(5) 特定行政庁又は建築監視員は、建築基準法令に違反していることが明らかな建築工事中の建築物については、発見次第、直ちに当該建築工事の停止を命ずることができる。

第20問 建築基準法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。ただし、イ及びロにつ

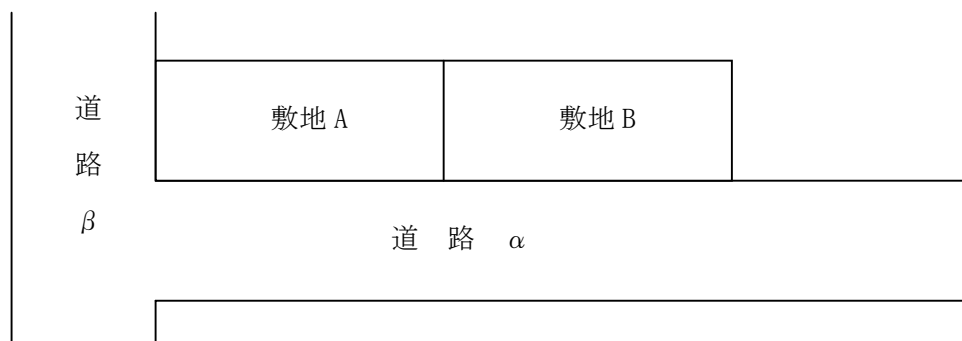
いて、特定行政庁の許可は考慮しないものとする。

- イ 工業専用地域においては、床面積にかかわらず住宅を建築することができない。
 - ロ 第一種住居地域においては、床面積にかかわらず旅館を建築することができない。
 - ハ 準工業地域において、ごみ焼却場を建築しようとする場合には、都市計画による敷地の位置の決定があれば新築可能である。
 - ニ 第二種低層住居専用地域内において都市計画で外壁の後退距離を定める場合、その限度は2メートル又は1.5メートルである。
 - ホ 第一種住居専用地域内においては、高さ12メートルを超える建築物を建築することはできない。
- (1) 正しいものはない (2) 1つ (3) 2つ (4) 3つ (5) 4つ

第21問 建築基準法（以下この問において「法」という。）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 景観法第19条第1項の規定により景観重要建造物として指定された建築物のうち、一定のものについては、特定行政庁の許可により法第43条に定めるいわゆる接道義務を緩和することができる。
 - ロ 敷地内に広い空地を有する建築物の容積率の特例として特定行政庁が許可したものは、その許可の範囲内において、都市計画で定められた数値の限度を超えるものとすることができる。
 - ハ 認可の公告があった建築協定であっても、その公告のあった日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となった者に対しては、その者の合意がなければ効力を有しない。
 - ニ 特定街区に関する都市計画において建築物の高さの最高限度が定められている区域内においては、法第56条第1項第1号の規定によるいわゆる道路斜線制限は適用されない。
 - ホ 高架の工作物内に設ける建築物で特定行政庁が周囲の状況により交通安全上防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、法第56条の2の規定による日影による中高層の建築物の高さの制限は適用されない。
- (1) 1つ (2) 2つ (3) 3つ (4) 4つ (5) すべて誤っている

第22問 下図のような敷地A及び敷地Bに建築物を建築する場合における当該建築物の建ぺい率に関する次のイからホまでの記述のうち、建築基準法の規定によれば正しいものの組み合わせはどれか。ただし、下記以外の地域地区等の指定及び特定行政庁の許可は考慮しないものとする。



敷地A：近隣商業地域かつ防火地域内で、街区の角にある敷地として、特定行政庁の指定を受けた角地。

都市計画に定められた建ぺい率の最高限度は60%

敷地B：第一種住居地域かつ防火地域内で、街区の角にある敷地として、特定行政庁の指定を受けていない敷地。

都市計画に定められた建ぺい率の最高限度は50%

道路α：幅員4メートル

道路β：幅員6メートル

- イ 敷地Aに準耐火建築物であるホテルを建築する場合、建ぺい率の最高限度は70%となる。
- ロ 敷地Aに耐火建築物である病院を建築する場合、建ぺい率の最高限度は適用除外となる。
- ハ 敷地Bに準耐火建築物である老人ホームを建築する場合、建ぺい率の最高限度は60%となる。
- ニ 敷地Bに耐火建築物である巡査派出所を建築する場合、建ぺい率制限は適用除外となる。
- ホ 敷地Bに耐火建築物である教会を建築する場合、建ぺい率の最高限度は70%となる。

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

第23問 マンション建替えの円滑化等に関する法律に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ マンション建替組合（以下この問において「組合」という。）の認可の公告があったときは、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者は、その公告があった日から起算して30日以内に、組合に対し、権利の変換を希望せず、自己の有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができる。
- ロ 組合は、設立の認可を受けた場合、その日から起算して30日以内に権利変換計画を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。
- ハ 組合は、権利変換計画を定めようとするときは、当該計画を2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- ニ 組合は、権利変換計画について総会の議決があった日から2月以内に、当該議決に賛成しなかった組合員に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。
- ホ 組合は、権利変換計画を定め、又は大きく変更しようとするときは、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者のうちから選任された審査委員全員の同意を得なければならない。

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

第24問 不動産の表示に関する登記についての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 土地の表題登記を申請する場合には、添付情報として地積測量図は提供する必要はないが、土地所在図は登記所に提供しなければならない。
- ロ 登記官は、不動産の表示に関する事項を調査する場合において、関係者からその身分を示す証明書の提示の請求があったときは、これを提示しなくてはならない。
- ハ 表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に異なる土地の合筆の登記は、一方の表題部所有者又は所有権の登記名義人の同意があってもすることができない。
- ニ 区分建物を新築した場合において、その所有者について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人は、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請しなければならない。
- ホ 表題部所有者の氏名又は住所に変更があった場合には、表題部所有者は、その変更のあった日から1月以内に当該変更の登記をしなければならない。

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

第25問 住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ 登録住宅性能評価機関は、住宅性能評価の業務の開始前に、住宅の性能の表示及び評価の方法の基準を定め、国土交通大臣に届け出なければならない。
- ロ 新築住宅の建設工事の完了前に当該新築住宅の売買契約を締結した売主は、設計住宅性能評価書を売買契約

書に添付した場合においては、売主が売買契約書において反対の意思を表示している場合を除き、当該設計住宅性能評価書に表示された性能を有する新築住宅を引き渡すことを契約したものとみなす。

- ハ 設計住宅性能評価書が交付されていても、建設住宅性能評価書が交付されていない住宅の請負契約に関する紛争については、指走住宅紛争処理機関による紛争のあつせん、調停又は仲裁を受けることができない。
 - ニ 住宅を新築する建設工事の請負契約において、請負人が住宅のうち構造耐力上主要な部分についての瑕疵担保責任を負う期間を、注文者に引き渡したときから5年間とした場合は無効となるが、注文者に引き渡したときから15年間とした場合は有効である。
 - ホ 新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないものであっても、事の完了の日から起算して1年を経過したものは、法に規定する新築住宅ではない。
- (1) 1つ (2) 2つ (3) 3つ (4) 4つ (5) すべて誤っている

第26問 宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。ただし、以下の記述のうち「都道府県知事」は、指定都市、中核市又は特例市の長を含むものとする。

- (1) 宅地造成工事規制区域内の宅地において、宅地造成に関する工事の許可を受ける必要がない擁壁に関する工事を行なおうとする者は、工事に着手する日の14日前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- (2) 宅地造成工事規制区域外において行なわれる宅地造成に関する工事については、造成主は、工事に着手する前に、当該工事について都道府県知事に届け出なければならない。
- (3) 造成主は、宅地造成工事規制区域内において行なわれる宅地造成に関する工事を完了した場合においては、その工事が技術的基準に適合しているかどうかについて、都道府県知事の検査を受けなければならない。
- (4) 宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成に伴う災害が生じないように、その宅地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。
- (5) 都道府県知事は、偽りによって宅地造成に関する工事の許可を受けた者に対して、その許可を取り消すことができる。

第27問 宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 宅地建物取引業者の免許の有効期間が満了した場合、当該宅地建物取引業者が所定の期間内に免許の更新の申請をしても、その申請についての処分がなされるまでの間は、当該宅地建物取引業者は宅地建物取引業を営むことはできない。
- (2) 宅地建物取引業者は、その主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合において、金銭と有価証券をもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、費用を予納して、営業保証金を供託している供託所に対し、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求しなければならない。
- (3) 宅地建物取引主任者資格試験に合格した者でも、宅地又は建物の取引に関し3年以上の実務経験を有しなければ、当該試験を行なった都道府県知事の登録を受けることはできない。
- (4) 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地の売買契約において、たとえ買主が宅地建物取引業者であっても、瑕疵担保責任を一切負わないとの特約をすることは許されない。
- (5) 宅地建物取引業者が自ら売主となる建物の売買契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の10分の2をこえることとなる定めをしてはならず、これに反する特約をした場合、代金の額の10分の2をこえる部分については無効となる。

第28問 一団の土地Aを甲が所有しているとき、土地収用法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 A に甲が所有する建物 B が存在するとき、乙は、建物 B を甲から事業の認定の告示があった後に譲渡されれば、建物 B の所有者として関係人になることはできない。
- ロ 土地 A について事業の認定の告示があった後に乙が土地 A に建物 B を設置したとき、乙は、当該所有に係る登記を行えば、建物 B の所有者として関係人になることができる。
- ハ 土地 A を収用することによって残地に通路を新築し、盛土をする必要が生じたとき、起業者は、これに要した費用を補償しなければならない。
- ニ 事業の認定の告示があった後に土地 A の鑑定をしたすべての不動産鑑定士は、委員として収用委員会の会議若しくは審理に加わり、又は議決をすることができない。
- ホ 土地 A の空中の使用によって甲が土地 A 上に所有する建物 B に住むことが妨げられることが明らかで、使用が 3 年以上にわたるときは、甲は、土地 A の収用を請求することができる。
- (1) 1 つ (2) 2 つ (3) 3 つ (4) 4 つ (5) すべて正しい

第 29 問 公有地の拡大の推進に関する法律（以下この問において「法」という。）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 都市計画法第 7 条第 1 項の規定による区域区分が定められていない都市計画区域（いわゆる未線引きの区域）内においては、土地の面積規模にかかわらず、法第 4 条第 1 項に規定する土地を有償で譲渡しようとする場合の届出は不要である。
- ロ 都市計画法第 7 条第 1 項の規定による市街化調整区域内においては、土地の面積規模にかかわらず、法第 5 条第 1 項に規定する地方公共団体等に対する土地の買取り希望の申出を行なうことができない。
- ハ 法第 4 条第 1 項の届出及び法第 5 条第 1 項の申出に係る土地を地方公共団体等が法第 6 条第 1 項の手続により買い取る場合、当該土地が地価公示法第 2 条第 1 項の公示区域以外の区域内に所在するときは、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した相当な価格をもってその価格としなければならない。
- ニ 法第 6 条第 1 項の手続により買い取られた土地は、天然記念物の保護又は管理に関する事業に係る代替地の用に供することができる。
- ホ 法第 6 条第 1 項の手続により買い取られた土地のうち当該買取りの日から起算して 10 年を経過する等一定の要件を満たすものが供することの出来る用途は、法第 9 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに掲げる事業及びその代替地のほか、地域再生法第 7 条第 1 項に規定する認定地域再生計画に記載された事業のみである。
- (1) 1 つ (2) 2 つ (3) 3 つ (4) 4 つ (5) すべて正しい

第 30 問 土壤汚染対策法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 有害物質使用特定施設が廃止された場合、その敷地の土地について土壤汚染状況調査の結果を都道府県知事に報告する義務が発生するが、この調査義務を負うのは、土地所有者の他に汚染原因者が存在する場合、汚染原因者である。
- (2) 有害物質使用特定施設が廃止された場合、その敷地の土地について土壤汚染状況調査の結果を都道府県知事に報告する義務が発生するが、一定の要件に該当して都道府県知事が人の健康被害が生ずるおそれがない旨の確認をした場合には調査義務が猶予される。
- (3) 指定区域に指定された土地について売買しようとする当事者は、土壤汚染の適切な管理の観点から事前に都道府県知事の許可を得なければならない。
- (4) 土壤汚染状況調査の結果、特定有害物質による土壤汚染が基準に適合しないため都道府県知事が指定区域に指定した場合、不動産登記に指定区域である旨の表示がなされる。
- (5) 都道府県知事が指定区域を指定する場合、都道府県知事は指定とともに当該土地について、汚染の除去、汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じなければならない。

第 31 問 文化財保護法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 土地の所有者又は占有者が出土品の出土等により貝塚、住居跡、古墳その他遺跡と認められるものを発見したときは、一定の場合を除き、警察署長に届け出なければならない。
 - ロ 文化庁長官は、歴史上又は学術上の価値が特に高く、かつ、その調査が技術的に困難なため国において調査する必要があると認められる埋蔵文化財については、その調査のため土地の発掘を施行することができる。
 - ハ 文化庁長官は、届出のあった遺跡が重要なものであり、かつ、その保護のための調査を行なう必要があると認めるときは、その土地の所有者又は占有者に対し、期間及び区域を定めて、その現状を変更することとなるような行為の停止又は禁止を命ずることができる。
 - ニ 埋蔵文化財について、その調査のため土地を発掘しようとする者は、一定の場合を除き、発掘に着手しようとする日の 30 日前までに文化庁長官に届け出なければならない。
 - ホ 文化庁長官が国において調査する必要があると認めた埋蔵文化財の発掘により文化財を発見した場合、当該文化財の所有者が判明しないときは、文化庁長官は、その旨を警察署長に通知しなければならない。
- (1) 1つ (2) 2つ (3) 3つ (4) 4つ (5) すべて正しい

第 32 問 自然公園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 国及び地方公共団体以外の者は、環境大臣への届出により、国立公園に関する公園事業の一部を執行することができるが、この国立公園事業者たる地位は、環境大臣の承認を受けたときは、譲渡により承継することができる。
 - ロ 国立公開の特別地域内において、工作物を増築する場合は、環境大臣の許可を受けなければならないが、屋根や壁面の色彩を変更する場合も同様に環境大臣の許可を受けなければならない。
 - ハ 国立公園若しくは国定公園又は自然環境保全法第 14 条第 1 項の規定により指定された原生自然環境保全地域の区域は、都道府県立自然公園の区域に含まれない。
 - ニ 環境大臣は、国立公園の特別地域内において、国内希少動植物種の保存のため特に必要があると認めるときは、その個体の生息地及びこれと一体的にその保護を図る必要がある区域を、自然公園法に基づき、生息地等保護区として指定することができる。
 - ホ 国定公園の特別地域内において、都道府県知事の許可を受けずして、土地を開墾しその他土地の形状を変更した者は、一定の場合を除き、懲役刑又は罰金刑に処せられる。
- (1) 誤っているものはない (2) 1つ (3) 2つ (4) 3つ (5) 4つ

第 33 問 農地法による農地（農地法第 73 条の適用があるものを除く。）の賃貸借（農地を農地以外のものにするためのものを除く。）に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 農地の賃貸借は、その登記がなくても、農地の引渡しがあれば、これをもってその後にその農地を買収した第三者に対抗することができる。
 - ロ 農地の賃貸借契約は、貸借人の申出によらない限り、解約することができない。
 - ハ 農地を無償で貸している場合には、期間満了とともに、許可を得ることなく契約を終了することができる。
 - ニ あらかじめ都道府県知事や農業委員会に届出をした場合には、農地法の許可を受けずに行なった農地の賃貸借であっても効力が発生する。
 - ホ 農業経営基盤強化促進法第 19 条の規定による公告があった農用地利用集積計画の定めるところによって設定された貸借権について、期間満了とともに、その契約を終了する場合には、当事者はその期間満了の前の一定期間中に更新しない旨の通知をする必要がある。
- (1) イとロ (2) イとハ (3) ロとニ (4) ハとホ (5) ニとホ

第 34 問 森林法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 地域森林計画の対象となっている民有林（保安林並びに保安施設地区の区域内及び海岸保全区域内の森林を除く。）において一定規模以上の開発行為をしようとする者は、都道府県知事に事前に届け出なければならない。
 - ロ 市町村の長は、森林所有者がその森林の施業につき市町村森林整備計画を遵守していないと認める場合において、市町村森林整備計画の達成上必要があるときは、当該森林所有者に対し、遵守すべき事項を示して、これに従って施業すべき旨を勧告することができる。
 - ハ 保安林の指定又は解除に直接の利害関係を有する者は、一定の手續に従い、森林を保安林として指定すべき旨又は保安林の指定を解除すべき旨を書面により農林水産大臣又は都道府県知事に申請することができる。
 - ニ 森林所有者等は、単独で又は共同して、これを一体として整備することを相当とするものとして一定の基準に適合する森林について、5 年を一期とする森林施業計画を作成し、これを当該森林施業計画の対象とする森林の所在地の属する市町村の長に提出して、当該森林施業計画が適当であるかどうかについて認定を求めなければならない。
 - ホ 国又は都道府県は、保安林の指定によって利益を受ける地方公共団体その他の者に、その受ける利益の限度において、保安林の指定により国又は都道府県が補償すべき金額の全部又は一部を負担させることができる。
- (1) 1つ (2) 2つ (3) 3つ (4) 4つ (5) すべて正しい

第 35 問 河川法、海岸法及び公有水面埋立法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 海岸保全区域内の公共海岸以外の土地において、工作物を設けて当該海岸保全区域を占用し土石の採取を行なおうとするときは、工作物の設置及び土石の採取の許可を受ける必要があるが、土地の占用の許可を受ける必要はない。
- (2) 埋立に関する工事の竣功認可の告示日前において、当該埋立地に埋立に関する工事用の工作物を設置しようとする際には都道府県知事の許可を受けなければならない。
- (3) 河川区域の変更又は廃止があった場合においては、従前の河川区域内の土地又は当該区域内の河川管理施設であって河川管理施設として管理する必要がなくなったもののうち、国有であるものについては、国有財産法に基づき、財務大臣が直ちに管理しなければならない。
- (4) 河川区域内に許可を受けて工作物を設置していた者が当該工作物を譲渡するときは、河川管理者の許可を受けなければならない。
- (5) 河川区域内の土地において土石を採取しようとする者は、その土地が自らの権原に基づき管理する土地であっても、河川管理者の許可を受けなければならない。

第 36 問 所得税法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 等価交換により固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例の適用を受けて取得した固定資産を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算については、個人がその固定資産を、その交換の時ににおけるその交換により取得した固定資産の価額に相当する金額をもって取得したものとみなされる。
- ロ 譲渡所得の基因となる資産を譲渡の時ににおける価額の 2 分の 1 に満たない金額で譲渡した場合において、その譲渡先が個人であるときには、その譲渡の時ににおける価額に相当する金額により、その資産の譲渡があったものとみなされる。
- ハ 同一年中に短期譲渡所得の基因となる資産の譲渡と長期譲渡所得の基因となる資産の譲渡をした場合の譲渡所得の特別控除額は、まず、これらの所得に係る譲渡益のうち、短期譲渡所得に係る部分の金額から控除する。
- ニ 建物の全部の所有を目的とする賃借権の設定の対価として支払を受ける金額がその土地の価額の 10 分の 3 である場合には、その金額は譲渡所得に係る収入金額とされる。

ホ 不動産売買業を営む個人が、自分の住んでいる家屋及びその敷地の用に供している土地を譲渡した場合において、その譲渡金額は、棚卸資産である家屋及び土地を譲渡した場合と同様に、事業所得に係る収入金額とされる。

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

第 37 問 法人税法第 50 条では、交換により取得した資産についてその交換により譲渡した資産の交換差益金に相当する金額までの圧縮額の損金算入を認めているが、この制度に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 自らが所有している倉庫用建物と相手方が所有している店舗用途物の交換を行い、当該取得資産を店舗用建物として使用する場合にも、この制度の適用を受けることができる。
(2) この制度の対象となる資産には、機械及び装置、船舶、鉱業権は含まれていない。
(3) 譲渡資産は 1 年以上所有していたものでなければならないが、取得資産については相手方の所有期間について定めはない。
(4) 交換の時における取得資産の価額と譲渡資産の価額との差額がこれらの価額のうちいずれか多い価額の 100 分の 20 に相当する金額を超える場合には、この制度の適用を受けることができない。
(5) 不動産販売業を営む事業者の有する販売用の土地であっても、この制度の適用を受けられる場合がある。

第 38 問 特定の資産の買換えの場合等の課税の特例（租税特別措置法第 65 条の 7 及び第 65 条の 8）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 贈与又は出資による資産の譲渡についても、この課税の特例の適用対象となる。
(2) この課税の特例の圧縮限度額は、譲渡資産の譲渡対価から買換資産の取得価額を差し引いた金額である。
(3) 清算中の法人であっても、この課税の特例の適用を受けることができる。
(4) 譲渡資産と買換資産が、土地と土地、建物と建物のように同一の種類の資産である場合に限り、この課税の特例の適用を受けることができる。
(5) この課税の特例は、買換資産を取得し、その取得の日から 1 年以内に、対象地域内にある法人の事業の用に供したとき、又は供する見込みであるときに適用される。

第 39 問 固定資産税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 納税者が納期限までに固定資産税に係る地方団体の徴収金を完納しない場合においては、市町村の徴税吏員は、原則として、納期限後 20 日以内に督促状を発しなければならない。

ロ 固定資産を適正に評価し、かつ、市町村長が行なう価格の決定を補助するため、市町村は固定資産評価員を必ず設置しなければならない。

ハ 固定資産税の納期は、4 月、7 月、12 月、2 月中において市町村が条例で定めることとされており、これと異なる納期を定めることはできない。

ニ 固定資産税の標準税率は 100 分の 1.4 であり、制限税率は 100 分の 2.1 である。

ホ 固定資産課税台帳を閲覧できる者の範囲と固定資産課税台帳の記載事項の証明書の交付を求めることができる者の範囲は同一である。

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

第 40 問 相続税及び贈与税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 日本国籍を有しない個人が、日本国内に住所を有する個人から国外にある財産を贈与により取得した場合において、当該財産を取得した時に日本国内に住所を有しないときは、当該財産について贈与税は課税されない。

ロ 被相続人に配偶者及び実子 2 人（うち 1 人は相続を放棄している。）がいた場合において、被相続人が保険料

の全額を支払っていた生命保険金を配偶者が受け取ったときは、その保険金のうち 1,500 万円までの部分に限り相続税の課税価格に算入されない。

ハ 既に相続時精算課税を選択した者が特定贈与者から贈与を受けた場合において、その年に贈与を受けた財産の価額が 2,500 万円から前年までに控除した相続時精算課税の特別控除額を差し引いた残額を超えないときは、贈与税の申告をする必要はない。

ニ 贈与税の延納は、納付すべき贈与税額が 10 万円を超え、金銭で一時に納付することが困難である場合において、必要とされる担保を提供し、期限内申告書を提供したときに限り選択することができる。

ホ 相続税の納付に当たり延納を選択した者が、その後の資力の変化により、延納条件の変更を行なったとしても延納を継続することが困難となった場合には、延納期間中であればいつでも、延納に代えて物納を選択することができる。

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

鑑定理論

第1問 更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 更地の積算価格は、再調達原価の把握を適切に行なえる造成後間もない造成地や埋立地等の場合に求めることができるが、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を加算して求める。

ロ 最有効使用の観点から建物等を取り壊すことが妥当と認められる場合におけるその敷地の鑑定評価は、更地の鑑定評価ではなく、建付地の鑑定評価として行なわなければならない。

ハ 更地とは、建物等の定着物がない状態の宅地の所有権をいう。

ニ 更地の鑑定評価額は、更地並びに自用の建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法(建物等の価格を収益還元法以外の手法によって求めることができる場合に、敷地と建物等からなる不動産について敷地に帰属する純収益から敷地の収益価格を求める手法)による収益価格を関連づけて得た価格を標準とし、積算価格及び開発法による価格を比較考量して決定する。

ホ 更地の収益価格は、更地の賃貸借等の事例及び建物が存する宅地の収益事例から求めるものであるが、当該収益事例における建物は最有効使用の状態にあるものを採用すべきである。

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

第2問 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、正しいものはいくつあるか。

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において、その状態を所与として鑑定評価の対象とするとき、土地及び建物等の所有者が A であるときの不動産の類型は、すべて自用の建物及びその敷地である。

ロ 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において、その状態を所与として鑑定評価の対象とするとき、土地及び建物等の所有者 A が当該建物に付加した未登記の増築部分は鑑定評価上考慮しない。

ハ 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において、その状態を所与として、その全体の鑑定評価額の内訳として建物を鑑定評価の対象とすることができる。

ニ 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において、その土地に抵当権を設定しこれをもとに証券を発行するための鑑定評価を依頼されたとき、その土地のみを建物等が付着していない独立のものとして鑑定評価の対象とすることができる。

ホ 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において、その状態を所与として鑑定評価の対象

とするとき、対象不動産について、土地及び建物等の所有者 A のほかに、B が建物の一部を使用していることが判明した。所有者 A に聴取したところ、賃料を支払っているが賃貸借契約書は存しないことを確認したときは、この賃貸借関係は鑑定評価上考慮しなくてよい。

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

第 3 問 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項において、土壤汚染が存することを前提に鑑定評価を行なうこととされている記述をすべて含むものとして、次のイからホまでの正しい組み合わせはどれか。なお、心理的嫌悪感によるものは考慮外とする。

- イ 対象不動産について土壤汚染対策法第 3 条の規定により土壤の汚染の状況についての調査義務が発生し、調査の結果、汚染が存することが判明した場合。
- ロ 対象不動産について土壤汚染対策法第 5 条に規定する指定区域の指定がなされている場合。
- ハ 対象不動産について土壤汚染対策法第 7 条の規定により都道府県知事から汚染の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた場合において、何らかの措置が行なわれたが、指定区域の指定が解除されていない場合。
- ニ 使用の廃止を伴わない有害物質使用特定施設であって、都道府県知事から当該土地の汚染の状況についての調査や汚染の除去等の措置が命ぜられていない場合。
- ホ 対象不動産について土壤汚染対策法第 4 条の規定により土壤の汚染の状況についての調査を命ぜられ、調査の結果、土壤汚染の存在が判明しなかった場合。

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

第 4 問 次のイからヲまでの事項のうち、不動産鑑定士等が鑑定評価報告書に最低限記載しなければならないものとして不動産鑑定評価基準に列挙されている事項はいくつあるか。

- イ 鑑定評価に関与した不動産鑑定士等の住所
- ロ 同一需給圏における典型的な市場参加者の行動、代替、競争等の関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度等
- ハ 鑑定評価に関与した不動産鑑定士等の署名押印
- ニ 鑑定評価を行なった年月日
- ホ 鑑定評価報告書を提出した年月日
- へ 実際に現地へ赴き対象不動産の現況を確認した年月日
- ト 登記事項証明書を手に入れた権利の態様を確認した年月日
- チ 鑑定評価に関与した業務補助者の氏名
- リ 近隣地域の範囲
- ヌ 不動産の価格の判定の基準日
- ル 鑑定評価報告書の発行番号
- ヲ 同一需給圏の範囲

- (1) 6つ (2) 7つ (3) 8つ (4) 9つ (5) 10

第 5 問 取引事例比較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 豊富に収集された取引事例の分析検討は、個別の取引に内在する特殊な事情を排除し、時点修正率を把握し、及び価格形成要因の対象不動産の価格への影響の程度を知る上で欠くことのできないものである。
- ロ 取引事例等として同一需給圏内の代替競争不動産に係るものを選択する場合において、価格形成要因に係る対象不動産との比較を行なう際には、個別的要因の比較だけでなく市場の特性に影響を与えている地域要因の比較もあわせて行なうべきことに留意すべきである。

ハ 投機的取引と認められる事例は、原則として、事情補正、時点修正、標準化補正、地域要因及び個別的要因の比較を行なって採用する。

ニ 配分法は、複合不動産の取引価格（総額）が適正に把握でき、土地（又は建物等）以外の構成要素の価格が適切に把握できる場合に有効な方法であるが、敷地が最有効使用の状態でなければならない。

ホ 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産について収集した取引事例の大部分が特殊な事情による影響を著しく受けていることその他の特別な事情により当該取引事例のみによっては鑑定評価を適切に行なうことができないと認められる場合は、近隣地域の周辺地域に存する不動産に係る取引事例を選択することができる。

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

第6問 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ホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

イ 管理運営の実態は区分所有建物及びその敷地の経済価値に影響を与えるが、管理規約等の内容は区分所有建物及びその敷地の経済価値に影響を与えない。

ロ 区分所有建物が存する一棟の建物価格及び敷地価格の各々に異なる配分率を乗じて求める方法は、特定の区分所有者の専用使用权（管理規約等によって規定されている特定の区分所有者が排他的に使用することができる権利）がある場合には適用できない。

ハ 区分所有建物及びその敷地で、専有部分を他の区分所有者が有償で使用しているものについての鑑定評価額は、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定する。

ニ 区分所有建物及びその敷地の確認における共用部分の権利の態様の確認は、登記簿謄本を調査すれば足りる。

ホ 建物の存する敷地と離れた土地であっても、一体的に管理又は使用することが可能であれば、規約敷地とすることができる。

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

第7問 地域分析及び同一需給圏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 見込地の同一需給圏は、一般に当該土地が移行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にある。

ロ 同一需給圏は近隣地域を含んでより広域的であり、近隣地域と相関関係にある類似地域の存する範囲に一致する。

ハ 同一需給圏における市場の需給動向を把握するに当たっては、同一需給圏内に存し、用途、規模、品等等が対象不動産と類似する不動産に係る需給の推移及び動向に留意すべきである。

ニ 高度商業地の商業背後地の範囲は、普通商業地の商業背後地の範囲より狭い傾向がある。

ホ 消費地指向型工業地と呼ばれる中小工業地の同一需給圏は、一都道府県内の範囲を超えない。

(1) 1つ (2) 2つ (3) 3つ (4) 4つ (5) すべて誤っている

第8問 個別的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) 建設資材としてのアスベストの使用の有無についての判断材料として、建物の建築の年次は重要なものの一つである。

(2) 基準階面積、階高、床荷重、情報通信対応設備の状況、空調設備の状況、電気容量等は、建物の設計、設備等の機能性を示すもので、収益還元法における還元利回りの査定においても勘案すべきものである。

(3) 屋根、外壁、床、内装、電気設備、給排水設備、衛生設備等に関する破損、老朽化等の状況及び保全の状態は、原価法における建物の減価修正や収益還元法における費用査定等に影響を与える。

- (4) 建物と敷地の規模との対応関係は、対象不動産の最有効使用の判断に影響を与える。
- (5) 貸室の稼動状態を示すものとしての空室率は、価格時点現在の空室率を確認すれば足りる。

第9問 不動産鑑定評価基準では、減価の要因を物理的要因、機能的要因・経済的要因の3つに分類している。各減価要因が、不動産鑑定評価基準において、3つの要因のいずれの具体例として示されているのかに関する次のイからリまでの記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ 不動産とその付近の環境との不適合は、機能的要因である。
- ロ 自然的作用によって生ずる老朽化は、物理的要因である。
- ハ 不物産と付近の不動産との比較における市場性の減退は、経済的要因である。
- ニ 偶発的な損傷は、機能的要因である。
- ホ 建物と敷地との不適合は、経済的要因である。
- ヘ 近隣地域の衰退は、機能的要因である。
- ト 設計の不良は、機能的要因である。
- チ 不動産を使用することによって生ずる摩滅は、物理的要因である。
- リ 設備の不足は、経済的要因である。

(1)4つ (2)5つ (3)6つ (4)7つ (5)8つ

第10問 宅地の賃料を次の前提条件のもと各手法によって計算した次の計算結果のうち、正しいものの組み合わせはどれか。ただし、各手法における必要諸経費等は同額とする。なお、前提条件の数値は、計算作業の簡略化を図るため、単純化している。

<前提条件>

収益純賃料	2.3億円(年額)
価格時点における基礎価格	100億円
継続賃料利回り	2.0%
現行賃料(実際実質賃料)	1億円(年額)
期待利回り	2.5%
必要諸経費等	1億円(年額)
現行賃料を定めた時点から価格時点までの間の実際実質賃料の変動率	320%

(必要諸経費等を含む実際実質賃料に即応する適切な変動率)

	積算賃料	収益分析法による 収益賃料	利回り法による賃料	スライド法による賃料
(1)	3.5億円	3.3億円	3.5億円	4.2億円
(2)	3.0億円	2.3億円	3.5億円	3.2億円
(3)	3.0億円	3.3億円	3.5億円	4.2億円
(4)	3.5億円	3.3億円	3.0億円	3.2億円
(5)	3.5億円	2.3億円	3.0億円	4.2億円

第11問 借地権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 借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域において、借地権の借地残存期間が長い場合には、建物の残存耐

用年数を考慮する必要がない。

- ロ 対象不動産の借地契約が書面である場合の取引事例比較法の適用に当たって、借地契約が口頭である借地権の取引事例を採用することができる。
 - ハ 借地権（貸借権である場合）の第三者との取引において、名義書替料（又は譲渡承諾料）の支払が慣行として成立している地域にあつては、名義書替料は、借地権の価格を形成する要素となる。
 - ニ 借地権の取引慣行の成熟の程度の低い地域における借地権の鑑定評価額は、土地残余法による収益価格を標準とし、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額を還元して得た価格及び当該借地権の存する土地に係る更地価格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比較考量して決定する。
 - ホ 借地権割合は、路線価図に記載されている借地権割合を採用する。
- (1) 正しいものはない (2) 1つ (3) 2つ (4) 3つ (5) 4つ

第12問 正常価格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 正常価格の前提となる市場において、対象不動産の取得に際し、必要となる情報が公開され、需要者層に十分浸透する期間、対象不動産が市場に公開されていることが必要であるので、依頼者が早期売却を前提とした価格の鑑定評価を依頼した場合は特定価格となる。
 - ロ 正常価格の前提となる市場において、市場参加者が売り急ぎ、買い進み等をもたらす特別の動機を有しないことが必要である。
 - ハ 正常価格の前提となる市場において、市場参加者が更地の最有効使用を前提とした価値判断を行なっていることが必要である。
 - ニ 正常価格の前提となる市場において、買主が対象不動産の取得に当たって、市場における標準的な借入条件の下での借り入れと自己資金とによって資金調達を行なうことができる能力が必要である。
 - ホ 正常価格の前提となる市場において、市場参加者が取引を成立させるために通常必要と認められる労力、費用を費やしていることが必要である。
- (1) 誤っているものはない (2) 1つ (3) 2つ (4) 3つ (5) 4つ

第13問 不動産鑑定士等の責務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 不動産鑑定評価書は、依頼者に対して交付するものであるため、不動産鑑定士等がその内容について依頼者以外に責任を負うことはない。
 - ロ 高度な知識と豊富な経験と的確な判断力とが有機的に統一されて、初めての確かな鑑定評価が可能となるのであるから、不動産鑑定士等は不断の勉強と研鑽とによってこれを体得し、鑑定評価の進歩改善に努力しなければならない。
 - ハ 不動産鑑定士等は職務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないので、不動産の価格形成要因の説明として必要な場合においても、貸借人の状況等については鑑定評価書に一切記載してはならない。
 - ニ 不動産鑑定士等は土壌汚染や建物の耐震性等についての専門家ではないので、鑑定評価を行なう際に、これらの価格形成要因については、依頼者の提示した専門家の調査報告書の内容について特に注意を払うことなくそのまま採用してよい。
 - ホ 特別な利害関係を有し、公平な鑑定評価を害する恐れのあるときにおいても、公平妥当な態度を保持していれば、原則として不動産の鑑定評価を引き受けてもかまわない。
- (1) 1つ (2) 2つ (3) 3つ (4) 4つ (5) すべて誤っている

第14問 鑑定評価報告書の記載事項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 最有効使用を記載する場合，その判定理由までは必須の記載事項とはされていない。
 - ロ 建物及びその敷地の賃料を求める鑑定評価に際しては，現実の建物及びその敷地の状態を所与としてその経済価値を求めるものであるから，最有効使用については特に記載する必要はない。
 - ハ 更地の鑑定評価において，対象地が既成市街地に所在し土地の再調達原価が把握できず積算価格の試算が困難となった場合において，原価法が適用できなかった理由については特に記載する必要はない。
 - ニ 取引事例比較法の適用に当たって収集した事例資料のうち，選択しなかったものについては，選択要件を欠いた理由を鑑定評価報告書に記載しなければならない。
 - ホ 自用の建物及びその敷地の鑑定評価において，当該建物を取り壊すことが最有効使用と認められる場合，最終的に建物の内訳評価額が 0 円となるため，建物の家屋番号，構造，用途，数量については記載する必要がない。
- (1) 正しいものはない (2) 1つ (3) 2つ (4) 3つ (5) 4つ

第 15 問 土地残余法又は建物残余法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 建物残余法とは，不動産が敷地と建物等との結合によって構成されている場合において，収益還元法によって敷地の価格を求めることができるときは，当該不動産に基づく純収益から敷地に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法をいう。
 - ロ 土地残余法を適用するに当たっては，建物等が古い場合には複合不動産の生み出す純収益から土地に帰属する純収益が的確に求められないことが多いので，建物等は新築か築後間もないものでなければならない。
 - ハ 更地について想定された複合不動産の総収益を，近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等に存する類似の不動産の総収益から求める場合は，取引事例比較法に準じて行なうが，比較項目，格差についても，取引事例比較法と同一である。
 - ニ 借地権の収益価格を土地残余法により求める場合，借地権付建物の総収益から控除する総費用は，維持管理費，公租公課，損害保険料，貸倒れ準備費，空室等による損失相当額である。
 - ホ 商業地域（指定容積率 500%）に所在する最有効使用が低層店舗地である対象不動産（更地）において，土地残余法を適用する場合は，容積率 500%を消化し得る建物を想定する。
- (1) 1つ (2) 2つ (3) 3つ (4) 4つ (5) すべて正しい

第 16 問 還元利回りを次の前提条件のもと 3つの手法で算定した次の計算結果のうち，正しいものの組み合わせはどれか。

<前提条件>

土地・建物の変動率	1. 2%
建物等の還元利回り	6. 0%
自己資金割合	40%
総収益の変動率	1. 2%
借入金割合	60%
土地の価格割合	70%
自己資金還元利回り	3. 0%
純収益の変動率	1. 0%
建物等の価格割合	30%
土地の還元利回り	4. 0%
割引率	6. 0%
借入金還元利回り	6. 0%

	借入金と自己資金に係る還元 利回りから求める方法	土地と建物に係る還元利回り から求める方法	割引率との関係から求める 方法
(1)	4. 8%	4. 6%	4. 8%
(2)	4. 8%	4. 6%	5. 0%
(3)	4. 8%	5. 0%	5. 0%
(4)	5. 0%	5. 0%	4. 8%
(5)	5. 0%	5. 0%	5. 0%

第 17 問 最有効使用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 標準的使用が高層の店舗付共同住宅である地域に存する、築後約 10 年を経過し、価格時点現在すべての床面積が賃貸借に供されている鉄筋コンクリート造 8 階建床面積 2,500 m²の事務所である建物及びその敷地についての鑑定評価を依頼された。共同住宅への用途変更に要する費用、建物の取壊しに要する費用等を適切に勘案した経済価値と事務所として継続利用する場合の経済価値を比較考量した結果、後者の経済価値が勝ると判断した。この場合においては、事務所ビルとして継続利用することが最有効使用であると判定すべきである。
- ロ 既存の駅から徒歩圏外にあり、幅員 15m の国道沿いに住宅、駐車場、沿道サービス施設等が点在する地域に存する 500 m²の更地についての鑑定評価を依頼された。公的機関によれば価格時点から半年後に新駅が開業予定であり、かつ、当該土地は新駅至近に位置する。この場合においては、地域要因が変動する予測を前提として最有効使用を判定すべきである。
- ハ 標準的使用が高層の事務所である地域に存する、築後約 45 年を経過した土地建物所有者使用の木造 2 階建の店舗併用住宅である建物及びその敷地の鑑定評価を依頼された。建物の取壊しに要する費用等を適切に勘案した高層の事務所地としての経済価値と現実の建物の用途等を継続利用する場合の経済価値を比較考量した結果、前者の経済価値が勝ると判断した。この場合においては、建物を取壊して更地とすることが最有効使用であると判定すべきである。
- ニ 標準的使用が高層の事務所である地域に存する、築後約 5 年を経過した鉄筋コンクリート造 9 階建のホテルである建物及びその敷地の鑑定評価を依頼された。事務所への用途変更に要する費用、建物の取壊しに要する費用等を適切に勘案した経済価値とホテルとして継続利用する場合の経済価値を比較考量した結果、稼働率も良好で、交通便利性に優れ広域的な集客力を有しており、ホテルとしての継続利用を前提とした経済価値が勝ると判断した。この場合においては、ホテルとして継続利用することが最有効使用であると判定すべきである。
- ホ 標準的使用及び最有効使用が 6 階建程度の店舗・事務所である地域に存する、築後約 10 年を経過した自用の鉄筋コンクリート造 4 階建の住宅店舗・事務所である建物及びその敷地について建付地の鑑定評価を行なう場合、当該建付地の価格は更地の価格を下回るものと判断される。

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

第 18 問 次の説明文は、不動産鑑定評価基準運用上の留意事項における、資産の流動化に関する法律又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく鑑定評価目的の下で、特定価格を求める場合の記述である。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。

【説明文】

この場合は、投資法人、投資信託又は特定目的会社（以下「投資法人等」という。）に係る特定資産としての不動産の取得時又は保有期間中の価格として投資家に開示されることを目的に、投資家保護の観点から対象不動産の収益力を適切に反映する収益価格に基づいた[イ]を求める必要がある。特定資産の取得時又は保有期間中

の価格としての鑑定評価に際しては、資産流動化計画等により投資家に開示される対象不動産の運用方法を所与とする必要があることから、[ロ]ため、特定価格として求めなければならない。なお、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として求めることに留意する必要がある。鑑定評価の方法は、基本的に収益還元法のうち[ハ]により求めた試算価格を標準とし、[ニ][ホ]を行なって求めた収益価格に基づき、比準価格及び積算価格[ホ]を行ない鑑定評価額を決定する。

- (1) イ 投資採算価値 ロ 当該計画に基づく収益力を適切に反映する収益価格により価格を決定する
ハ 直接還元法 ニ DCF 法 ホ による検証
- (2) イ 取得採算価値 ロ 必ずしも対象不動産の最有効使用を前程とするものではない
ハ DCF 法 ニ 直接還元法 ホ との比較考量
- (3) イ 投資採算価値 ロ 当該計画に基づく収益力を適切に反映する収益価格により価格を決定する
ハ DCF 法 ニ 直接還元法 ホ による検証
- (4) イ 取得採算価値 ロ 必ずしも対象不動産の最有効使用を前提とするものではない
ハ 直接還元法 ニ DCF 法 ホ との比較考量
- (5) イ 投資採算価値 ロ 必ずしも対象不動産の最有効使用を前提とするものではない
ハ DCF 法 ニ 直接還元法 ホ による検証

第 19 問 不動産の価格に関する諸原則に関する次のイからチまでの記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

イ 不動産の鑑定評価に当たっては、価格形成要因が常に変動の過程にあることを認識して、各要因間の相互因果関係を静的に把握すべきである。

ロ 寄与の原則は、不動産の最有効使用の判定に当たっての不動産の追加投資の適否の判定等に有用である。

ハ 不動産の価格は、価格形成要因の変動についての市場参加者による予測によって左右されるため、不動産の鑑定評価に当たっては、不動産の価格を形成する要因がどのように変化するかについての的確に予測しなければならない。

ニ 一般に、超過利潤は競争を惹起し、競争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。

ホ ある単位投資額を継続的に増加させると、これに伴って総収益については減少してしまう。ところが、増加させる単位投資額に対応する収益は、ある点までは減少するものの、その後は増加に転じる傾向が認められる。

ヘ 不動産の価格形成要因は常に変動する傾向を有しているので、不動産についてその価格が幾らであることを示す場合には、その価格がいつ現在のものであるかを示すことが必要である。

ト 不動産のある部分はその不動産全体の収益獲得に貢献する割合は、その不動産全体の価格に影響を及ぼす。これを収益配分の原則という。

チ 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、直接的又は間接的に相互に関連しているものであることに留意しなければならない。

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

第 20 問 賃貸用不動産について次の費用が発生している。当該不動産について収益還元法を適用して償却前の純収益を算定する場合に総費用の算定額として次の金額のうち、正しいものはどれか。ただし、敷金、保証金等によって貸倒れ損失のてん補が十分担保されていないものとする。なお、費用については計算作業の簡略化を図るため同一金額としている。

<費用>

販売費及び一般管理費	1, 000 万円
事業税	1, 000 万円
減価償却費	1, 000 万円

貸倒れ準備費	1, 000 万円
維持管理費	1, 000 万円
空室等による損失相当額	1, 000 万円
売上原価	1, 000 万円
損害保険料	1, 000 万円
支払金利（借入金の利子）	1, 000 万円
固定資産税・都市計画税	1, 000 万円

(1) 9, 000 万円 (2) 8, 000 万円 (3) 7, 000 万円 (4) 6, 000 万円 (5) 5, 000 万円

第 21 問 次の説明文は、区分地上権の鑑定評価に関する記述である。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。

【説明文】

区分地上権とは[イ]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い、区分地上権は、区分地上権の設定に係る土地を立体的及び[ロ]に分割することになる。区分地上権の鑑定評価額は、設定事例等に基づく比準価格、土地残余法に準じて求めた収益価格及び区分地上権の [ハ] により求めた価格を関連づけて得た価格を標準とし、区分地上権の設定事例等に基づく区分地上権割合により求めた価格を比較考量して決定するものとする。

区分地上権の設定事例等に基づく比準価格の時点修正において採用すべき変動率は、事例に係る不動産の存する用途的地域又は当該地域と相似の価格変動過程を経たと認められる類似の地域における[ニ]の変動率を援用することができる。

- | | | | |
|-----------|-------|-----------|----------|
| (1) イ 工作物 | ロ 位置的 | ハ階層別効用比率 | ニ 建物の建築費 |
| (2) イ 建物 | ロ 重層的 | ハ階層別地価配分率 | ニ 借地権 |
| (3) イ 建物 | ロ 平面的 | ハ立体利用率 | ニ 借地権 |
| (4) イ 工作物 | ロ 平面的 | ハ立体利用率 | ニ 土地 |
| (5) イ 工作物 | ロ 重層的 | ハ階層別効用比率 | ニ 建物の建築費 |

第 22 問 次のイからニまでの記述のうち、鑑定評価によって求める価格の種類が限定価格となる可能性のあるものはいくつあるか。

- イ 貸家及びその敷地を当該借家人が買い取る場合の貸家及びその敷地の鑑定評価
- ロ 底地の所有者が借地権の併合を目的として借地権を買い取る場合の借地権の鑑定評価
- ハ 自己所有地との併合利用を目的として隣接する借地権を買い取る場合の借地権の鑑定評価
- ニ 賃貸人が建物の明渡しを要求し、賃借人が不随意に立退く場合で、賃貸人が賃借人より借家権を買い取る際の借家権の鑑定評価

(1) 可能性のあるものはない (2) 1つ (3) 2つ (4) 3つ (5) すべて可能性がある

第 23 問 不動産の種別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 住宅地域は、敷地の規模と建築の施工の質が、細分化の重要な視点の一つとして考えられる。
- ロ 農地地域には、移行地は存しない。
- ハ 業務高度商業地域とは、主として行政機関、企業、金融機関等の事務所が高度に集積している地域をいう。
- ニ 複合高度商業地域とは、高層の店舗や共同住宅が集積している地域をいう。
- ホ 近隣商業地域とは、主として近隣の居住者に対する日用品等の販売を行なう店舗等が連たんしている地域で、都市計画で近隣商業地域と定められている地域をいう。

- (1) 1つ (2) 2つ (3) 3つ (4) 4つ (5) すべて誤っている

第24問 次の対象不動産（店舗）について新規賃料を求めるのに当たり、積算法を適用した。次の金額のうち、積算賃料（年額）として正しいものはどれか。なお、端数処理の方法は、最終的に積算賃料が試算される段階において1万円未満を四捨五入する方法によること。

【対象不動産（店舗）の状況】

売上高（年額）	2,500万円
売上原価（年額）	1,000万円
販売費及び一般管理費（年額）	700万円
正常運転資金の利息相当額（年額）	70万円
その他純賃料を求めるために控除が必要な金額	0円
継続賃料利回り	2.5%
割引率	3.5%
期待利回り	4.5%
必要諸経費等（年額）	35万円
再調達原価（土地＋建物）	2,400万円
減価額（土地＋建物）	600万円
基礎価格（土地＋建物）	1,800万円
10年後における復帰価格（土地＋建物）	2,000万円

- (1) 80万円 (2) 98万円 (3) 116万円 (4) 125万円 (5) 143万円

第25問 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、正しいものはいくつあるか。

- イ 不動産の価格は、当該不動産が物理的、機能的及び経済的に消滅するまでの全期間にわたって、不動産を使用収益することができることを基礎として生ずる経済価値を貨幣額をもって表示したものであるが、これに対して、不動産の賃料は、上記期間のうち一部の期間について、不動産の賃貸借等の契約に基づき、不動産を使用収益することを基礎として生ずる市場価値を貨幣額をもって表示したものである。
- ロ 保証金の名称で授受された一時金で、契約解約時に返還されない償却部分を含んでいる場合は、当該償却部分の運用益を実質賃料として計上する。
- ハ 賃料の預り金的性格を有する一時金の運用益については、対象不動産の賃貸借等の持続する期間の効用の変化及び一時金の授受に関する契約内容等に着目し、元利均等償還の方法等を用いて適切に求める。
- ニ 営業権の対価又はのれん代に相当する一時金は、賃料の前払的性格を有する一時金であるから、支払賃料の額に影響を与えるとともに、実質賃料を構成する。
- ホ 建物及びその敷地の一部の賃貸借に当たって、水道光熱費、清掃、衛生費、冷暖房費等がいわゆる付加使用料、共益費等の名目で支払われている場合、これらは賃料の構成要素となり得ないので、実質賃料の把握においては考慮しない。

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

第26問 借家権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 飲食店舗等の営業用の建物についての借家権の譲渡においては、譲渡人が有する営業上の諸利益も併せて譲渡されることが多く、この場合の譲渡対価には、借家権の対価だけではなく、営業権（いわゆるのれん代）の対価、譲渡人が付加した造作等も含まれていることがある。
- ロ 借家権の鑑定評価は、貸家及びその敷地の鑑定評価額の内訳として借家権についての部分鑑定評価を行なう

ものである。

ハ 借家権の価格といわれているものには、賃貸人から建物の明渡しの要求を受け、借家人が不随意の立退きに伴い事実上喪失することとなる経済的利益等、賃貸人との関係において個別的な形をとって具体的に現れるものがある。

ニ 借家権とは、借地借家法（廃止前の借家法を含む。）が適用される営業用の建物の貸借権をいう。

ホ 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は、自用の建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除し、所要の調整を行なって得た価格を標準として決定する。

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

第 27 問 区分所有建物及びその敷地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 通常、共用部分に係る計画的又は臨時的な修繕のために定期的に徴収されている修繕積立金の額の多寡が、区分所有建物及びその敷地の経済価値に影響を及ぼすことがある。

ロ 比準価格を求める場合において、一棟の建物において階層及び同一階層内の位置により、快適性、収益性、機能性等による効用差が認められる場合には、これらの効用差を考慮する必要がある。

ハ 1階及び2階が店舗の用に供され、3階以上が居住専用に供されている場合において、階段等共用部分の内容が住宅の専有部分の経済価値に影響を及ぼすことはない。

ニ 区分所有建物及びその敷地で、専有部分を区分所有者が使用しているものについての鑑定評価額は、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとする。

ホ 自用の区分所有建物及びその敷地の積算価格は、区分所有建物の対象となっている一棟の建物及びその敷地の積算価格に、一棟の建物の各階層別効用比及び同一階層内の位置別効用比を乗じて求める。

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

第 28 問 取引事例比較法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 取引事例比較法は、対象不動産が市場でどれほどの価格で取引されているものか、という観点から取引事例に着目して価格を求めるものであるため、求められた比準価格は対象不動産の収益性について考慮されていない。

ロ 更地の鑑定評価において、自用の建物及びその敷地の取引事例の取引価格から建物の価格を控除して更地の事例資料とする方法を控除法という。

ハ 取引事例が特殊な事情を含んでいる場合には、必ず事情補正を行わなければならない。

ニ 時点修正率は、原則として地価公示、都道府県地価調査等の資料を活用して求める。

ホ 地域要因及び個別的要因の比較を行なう場合には、それぞれの地域における個別的要因が標準的な土地を設定して行なう必要がある。

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

第 29 問 収益還元法に関する次のイからトまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

イ 賃貸用不動産の総収益は、支払賃料に賃料の前払的性格を有する一時金の運用益、預り金的性格を有する一時金の運用益及び償却額並びに駐車場使用料等のその他収入を加えた額とする。

ロ 直接還元法の適用に当たっては、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等に存する対象不動産と類似の不動産若しくは同一需給圏内の代替競争不動産の純収益によって、対象不動産の純収益を間接的に求めることもできる。

ハ 対象不動産の純収益は、一般に1ヶ月を単位として総収益から総費用を控除して求めるものとする。

ニ 直接還元法における純収益は、将来の動向を慎重に分析して適切に求める必要があるため、原則として標準

化された純収益を採用しなければならない。

ホ 割引率は、用途的地域別、品等別によって異なる傾向を持つが、地方別に異なる傾向はない。

ヘ DCF 法は、連続する複数の期間に発生する純収益を合計して得た額に、復帰価格を加算したものを収益価格とする方法である。

ト DCF 法を適用する際の大規模修繕等の費用については、当該費用を毎期の積み立てとして計上する方法と、実際に支出される時期に計上する方法がある。

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

第 30 問 次の A から C までの語句と、イからニまでの説明文を組み合わせた (a) から (e) までのうち、正しいものはいくつあるか。

A 階層別効用比

B 階層別地価配分率

C 階層別効用比率

イ 一棟の建物の基準階の単位面積当たりの効用に対する各階層の単位面積当たりの効用の比

ロ 階層別効用比から各階層の建物に帰属する効用比を控除して各階層の敷地利用権の効用比を求め、これに各階層の面積を乗じて得た階層別地価配分積数の、敷地全体の階層別地価配分積数の合計値の割合をいう。

ハ 位置別効用比から当該階層に応じた建物に帰属する効用比を控除して各戸の敷地利用権の効用比を求め、これに各戸の専有面積を乗じて得た位置別地価配分積数の、同一階層全体の位置別地価配分積数の合計値の割合をいう。

ニ 階層別効用比に各階層の専有面積を乗じて得た階層別効用積数の、一棟の建物及びその敷地全体の階層別効用積数の合計値に対する割合をいう。

(a) A とイ

(b) C とロ

(c) B とロ

(d) C とニ

(e) B とハ

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

第 31 問 宅地見込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 宅地見込地の宅地化を阻害している行政上の措置又は規制とは、宅地開発指導要綱、農地法及び森林法の 3 つである。

ロ 熟成度の低い宅地見込地を鑑定評価する場合には、比準価格及び収益価格を関連づけ、さらに転換前の土地の種別に基づく価格に宅地となる期待性を加味して得た価格を比較考量して決定するものとする。

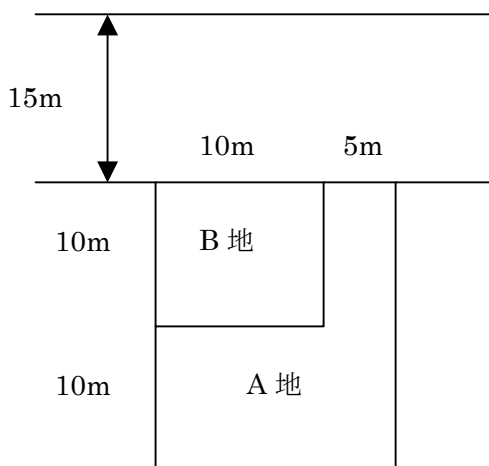
ハ 宅地見込地の鑑定評価において、都市の外延的発展を促進する要因の近隣地域に及ぼす影響度を特に勘案する必要があるが、都市の外延的発展を促進する要因とは、人口、産業の集中に伴う膨張圧力を中心とする経済的及び行政的要因をいう。

ニ 宅地見込地とは、農地地域、林地地域等の宅地地域以外の土地にあって、住宅地域、商業地域又は工業地域等へと転換しつつある地域に存する土地をいう。

ホ 宅地見込地の鑑定評価額は、比準価格及び当該宅地見込地について、価格時点において、転換後・造成後の更地を想定し、その価格から通常の造成費相当額及び工事業者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除し、その額を当該宅地見込地の熟成度に応じて適切に修正して得た価格を関連づけて決定する。

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

第 32 問 商業地域に存する次の不動産について、A 地（更地）との併合利用を目的として、隣接する B 地（更地）を買い取ることを想定した場合、B 地の買い取り価格の上限価格（円/m²）として正しいものはどれか。



- ①A 地単独の更地の価格 700,000 円/m²
- ②隣接する B 地単独の更地の価格 900,000 円/m²
- ③A 地及び B 地を併合利用した場合の一体地の更地価格 1,050,000 円/m²

- (1) 1,050,000 円/m² (2) 1,200,000 円/m² (3) 1,250,000 円/m²
- (4) 1,350,000 円/m² (5) 1,750,000 円/m²

第 33 問 土地の価格形成要因としての埋蔵文化財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 文化財保護法で規定された埋蔵文化財が価格形成に重大な影響を与えるのは、同法に基づく発掘調査、現状を変更することとなるような行為の停止又は禁止、設計変更に伴う費用負担、土地利用上の制約等によるものである。
- ロ 対象不動産について過去に発掘調査が行なわれているということが分かっているならば、履歴や措置の状況について確認を行なう必要はない。
- ハ 対象不動産が文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれるか否かに特に留意する必要がある。
- ニ 発掘調査に要する行政庁と所有者の費用負担割合はどこの市町村でも同じである。
- ホ 埋蔵文化財の有無及びその状態による対象不動産の価格形成への影響の程度は、対象不動産の最有効使用の建物建築のためにどこまで掘削するか等によって異なる。

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

第 34 問 業務補助者 A は、次のイからホまでの鑑定評価について、不動産鑑定士 B の業務補助者として鑑定評価報告書の原稿を作成した。いずれのケースにおいても、鑑定評価を始める段階においては、建物の使用資材に関する有害物質の有無が不明であった。業務補助者 A が作成した、次のイからホまでの鑑定評価報告書の原稿のうち、不動産鑑定評価基準に抵触する記述があるものはいくつあるか。

- イ 抵当証券発行を依頼目的として 1 年前に新築された建物及びその敷地の鑑定評価が求められた。調査時間の制約から有害物質の使用の有無に関し他の専門家に調査を依頼することが困難であったため、依頼者の同意を得て、対象建物に有害物質が使用されていないものとした想定上の条件を付加して鑑定評価を行なった。
- ロ 相続財産の評価を依頼目的として、5 年前に建築された建物及びその敷地の鑑定評価が求められた。有害物質の有無については、依頼者の費用負担によって他の専門家に調査を依頼し、その結果を鑑定評価に活用した。
- ハ 不動産の証券化を依頼目的として 3 年前に建築された建物及びその敷地の鑑定評価が求められた。価格形成要因の分析に当たり、他の専門家へ調査を依頼することはなかったが、不動産鑑定士 B の指示どおりに専門職

業家としての注意を尽くした結果、有害物質の使用の端結すら確認できなかった。このため、有害な物質が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断し、当該事項を価格形成要因から除外して鑑定評価を行なった。

ニ 昭和 40 年代に建築された倉庫が建っている土地を、マンションディベロッパーが倉庫を取壊し分譲マンションの素地として購入する際の価格判定の目安として鑑定評価が求められた。倉庫の建築設計図書から使用資材が把握できたので、他の専門家への調査は依頼せず、比較可能な類似の建物が取壊された事例を分析し、その結果を反映して鑑定評価を行なった。

ホ 現物出資を依頼目的として、昭和 30 年代に建築された建物及びその敷地の鑑定評価が求められた。有害物質の使用の有無については、不動産鑑定士 B の費用負担により他の専門家に調査を依頼してその結果を鑑定評価に活用した。しかし、当該専門家が調査報告書を鑑定評価報告書に添付することに難色を示したため当該調査報告書については、鑑定評価報告書に添付しなかった。

(1) 抵触するものはない (2) 1つ (3) 2つ (4) 3つ (5) 4つ

第 35 問 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、正しいものはいくつあるか。

イ 差額配分法の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料とは、当該不動産の最有効使用を前提として把握される元本価格に即応した賃料である。

ロ 利回り法は、賃料の保守性及び遅行性との関連で、地価の急騰期においては、基礎価格及び利回りの把握並びに差額部分の配分割合の査定に困難さが伴う。

ハ 継続賃料利回りは、現行賃料を定めた時点における基礎価格に対する純賃料の割合を標準とし、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。

ニ スライド法を適用する場合の各種指数等は、地代と家賃の別、用途別、地域別等に留意し、対象不動産の性格及び各種指数等の特性を考慮して求めることが望ましい。

ホ 賃貸事例比較法は、まず多数の新規の賃貸借等の事例を収集して適切な事例の選択を行ない、これらに係る実際実質賃料に必要な応じて事情補正及び時点修正を行ない、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行なって求められた賃料を比較考量し、これによって対象不動産の試算賃料を求める手法である。

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

第 36 問 建物及びその敷地の正常賃料を求める場合の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 建物及びその敷地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料、比準賃料及び収益賃料を関連づけて決定する。

ロ 建物及びその敷地の一部を対象とする場合の正常賃料の鑑定評価額は、当該建物及びその敷地の全体と当該部分との関連について、主に費用性の観点から検討する必要がある。

ハ 建物及びその敷地の正常賃料を求める場合の鑑定評価に当たっては、近隣地域の標準的な賃貸借の契約内容による使用方法に基づく建物及びその敷地の経済価値に即応する賃料を求めるものとする。

ニ 店舗用ビルの場合、積算賃料を求めるときの基礎価格の判定及び比準賃料を求めるときの事例選択に当たっては、貸主は躯体及び一部の建物設備を施工するのみで賃貸し、内装、外装及び建物設備の一部は借主が施工することがあることに留意すべきである。

ホ 収益賃料は、建物及びその敷地の経済価値（基礎価格）に期待利回りを乗じて得た額に、対象不動産の賃貸借等を継続するために通常必要とされる必要諸経費等を加算して求める。

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

第 37 問 建物及びその敷地の新規賃料を求める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。

くつあるか。

- イ 積算法における基礎価格は原価法、取引事例比較法及び収益還元法により求める。
 - ロ 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。
 - ハ 積算法における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である。
 - ニ 価格時点において期待利回りを査定するので、積算法における期待利回りには価格時点以降の賃貸借契約期間中の賃料の変動予測は含まれない。
 - ホ 積算法において、不動産の賃貸借等に当たってその賃料に含まれる必要諸経費等は減価償却費、公租公課、損害保険料、貸倒れ準備費、空室等による損失相当額を計上すればよい。
- (1) 正しいものはない (2) 1つ (3) 2つ (4) 3つ (5) 4つ

第 38 問 継続賃料に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 不動産鑑定評価基準において、賃料の鑑定評価は、新規賃料を求める場合、継続賃料を求める場合それぞれについてその手法が規定されており、賃料の種類によってその適用手法は異なり、両者に共通する手法はない。
 - ロ 継続賃料を求める場合において、すでに一時金の授受が行なわれている場合には、不動産鑑定評価基準においては、原則として支払賃料を求めることとされている。
 - ハ 差額配分法は、対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料と実際実質賃料又は実際支払賃料との間に発生している差額を適正に配分する手法であり、不動産鑑定評価基準においては、正常実質賃料が実際実質賃料を上回る場合のみに適用することとされている。
 - ニ 利回り法で用いる必要諸経費等には、減価償却費は含まれない。
 - ホ 宅地の継続賃料を求める場合にスライド法で用いる変動率は、土地価格の変動と公租公課の変動を表す指数のみで求めれば足りる。
- (1) 正しいものはない (2) 1つ (3) 2つ (4) 3つ (5) 4つ

第 39 問 鑑定評価における要因資料を次の 3 つの区分に分類した場合、イからホまでの組み合わせのうち、正しいものはいくつあるか。

	一般資料地域資料	地域資料	個別資料
イ	公社債利回り	日影図	道路の配置図
ロ	開発指導要綱	都市計画図	土地の高低を示す図面
ハ	公定歩合	市中金利	地質調査資料
ニ	経済成長率	土地境界確認資料	土壤環境調査資料
ホ	地方自治体の条例	路線価図	建物調査資料

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

第 40 問 次の A から E までの語句と、イからホまでの計算式を組み合わせ (a) から (e) までのうち、正しいものはいくつあるか。

- A 複利現価率
- B 元利通増年金現価率
- C 償還基金率

D 複利年金現価率

E 元利均等併還率

$$\text{イ} \cdots \frac{Y (1+Y)^N}{(1+Y)^N - 1}$$

$$\text{ロ} \cdots \frac{1}{(1+Y)^N}$$

$$\text{ハ} \cdots \frac{(1+Y)^N - 1}{Y}$$

$$\text{ニ} \cdots \frac{(1+Y)^N - 1}{Y (1+Y)^N}$$

$$\text{ホ} \cdots \frac{Y}{(1+Y)^N - 1}$$

※注 Y : 割引率等の利回り

N : 期間

(a)A とロ (b)B とイ (c)C とハ (d) D とニ (e)E とホ

(1) 1つ (2)2つ (3)3つ (4)4つ (5)全て正しい