

## 令和6年度 不動産鑑定士 短答式試験

ズバリの中

## 《鑑定理論》

## 【本試験問題2-ロ】

不動産の鑑定評価とは、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を、不動産鑑定士が的確に把握する作業に代表されるが、不動産鑑定士は、不動産が市場性を有しない場合にもその経済価値を判定する場合がある (○)。



## 【2024 短答実戦答練 第1回 問題1-イ】

不動産の鑑定評価は、その対象である不動産の市場価値を判定し、これを貨幣額をもって表示することであり、市場性が認められない不動産の経済価値を貨幣額で表示することは鑑定評価に含まれない (×)。

## 【本試験問題8-ロ】

不動産は他の財と異なり用途の多様性を有するため、一つの不動産に対して複数の最有効使用を判定することが多い (×)。



## 【2024 短答直前ファイナル模試 問題1-ハ】

土地は、人文的特性として「用途の多様性」を有しているため、様々な用途の建物が混在する地域に存する更地の個別分析に当たっては、想定される複数の用途を最有効使用と判定することができる (×)。

**【本試験問題 8-2】**

競争の原則は、不動産の価格は不動産相互間及び他の財との間の競争の過程において形成されるという原則であり、代替の原則とも関連している (○)。

**【2024 短答実戦答練 第2回 問題7-(5)】**

「代替の原則」は、不動産の価格は代替可能な他の不動産又は財の価格と相互に競争して形成されるとの原則であり、「競争の原則」と深い関連を有している (○)。

**【本試験問題 11-(5)】**

価格時点とは、不動産の価格の判定の基準日であり、賃料の価格時点は、賃料の算定の期間の収益性を反映するものとして、その期間の期首又は期末となる (×)。

**【2024 短答実戦答練 第2回 問題9-(2)】**

賃料の価格時点は、賃料の支払時期に応じて、賃料の算定の期間の期首又は期末となる (×)。

**【本試験問題 13・穴埋め問題】**

個別的要因は、対象不動産の(イ)市場価値を個別的に形成しているものであるため、個別的要因の分析においては、対象不動産に係る(ロ)典型的な需要者がどのような個別的要因に着目して行動し、対象不動産と代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度をどのように評価しているかを的確に把握することが重要である。

また、個別的要因の分析結果は、(ハ)鑑定評価の手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整等における各種の判断においても反映すべきである。

**【2024 全日本短答公開模擬試験 問題 14ーニ・ホ】**

ニ 個別的要因は、対象不動産の市場価値を個別的に形成しているものであるため、個別的要因の分析においては、対象不動産に係る典型的な供給者がどのような個別的要因に着目して行動し、対象不動産と代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度をどのように評価しているかを的確に把握することが重要である(×)。

ホ 地域分析及び個別分析における市場分析結果は、鑑定評価の手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整等における各種の判断においても反映すべきであり、・・・(○)。

**【本試験問題 16ー二】**

取引事例に係る不動産が近隣地域に存するものである場合においては、対象不動産と当該事例に係る不動産との地域要因の比較及び個別的要因の比較を行うものとする(×)。

**【2024 短答実戦答練 第3回 問題 14ー(5)】**

取引事例に係る不動産が近隣地域に存するものである場合には、対象不動産と地域要因を同じくするものであることから、地域要因の比較を行う必要はない(○)。

**【本試験問題 17】**

取引事例比較法の事情補正に関する次の記述のうち、不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に記載されている「補正に当たり減額又は増額すべき特殊な事情」の例示として正しいものはどれか（正解：(5)）。

- (1) 業者又は系列会社間における中間利益の取得を目的として取引が行われたとき。
- (2) 営業上の場所的限定等特殊な使用方法を前提として取引が行われたとき。
- (3) 相続、転勤等により売り急いで取引が行われたとき。
- (4) 取引価格に売買代金の割賦払いによる金利相当額、立退料、離作料等の土地の対価以外のものが含まれて取引が行われたとき。
- (5) 不相応な造成費、修繕費等を考慮して取引が行われたとき。

**【2024 短答実戦答練 第1回 問題 15】**

次のイからホまでの記述のうち、事情補正に当たり減額すべき特殊な事情をすべて掲げた組合せはどれか（正解：イとニとホ）。

- イ 系列会社間における中間利益の取得を目的として取引が行われたとき。
- ロ 不相応な造成費を考慮して過少な額で取引が行われたとき。
- ハ 転勤により売り急いで取引が行われたとき。
- ニ 取引価格に立退料が含まれて取引が行われたとき。
- ホ 先行きに対する過度に楽観的な見通しの下に取引が行われたとき。

**【本試験問題 18・穴埋め問題】**

・・・復帰価格を求める際に、(イ) n+1 期の純収益を(ロ) 最終還元利回りで還元して求める場合においては、(イ) n+1 期以降の純収益の変動予測及び予測に伴う不確実性を(イ) n+1 期の純収益及び(ロ) 最終還元利回りに的確に反映させることが必要である。・・・

**【2024 短答実戦答練 第3回 問題 18-ホ】**

復帰価格を求める際に、n+1 期(n：保有期間)の純収益を最終還元利回りで還元して求める場合においては、価格時点から n+1 期までの純収益の変動予測及び予測に伴う不確実性をn+1 期の純収益及び最終還元利回りに的確に反映させることが必要である(×)。

**【本試験問題 23－(4)】**

対象不動産の確認に関する事項については、後日疑義が生じることのないように、確認した事項及び確認資料等と照合した結果とともに確認方法及び確認資料について鑑定評価報告書に記載しなければならない (○)。

**【2024 短答実戦答練 第1回 問題 26－イ】**

対象不動産の確認作業において確認した事項については、後日疑義が生じることのないように、確認した事項及び確認資料と照合した結果とともに確認方法及び確認資料について鑑定評価報告書に記載する必要がある・・・(○)。

**【本試験問題 24・穴埋め問題】**

(イ) 対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じ、同一需給圏及び (ロ) 近隣地域の範囲及び状況、対象不動産に係る (ハ) 価格形成要因についての状況、同一需給圏の市場動向及び同一需給圏における典型的な市場参加者の行動、(ニ) 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について記載しなければならない。

**【2024 全日本短答公開模擬試験 問題 25・穴埋め問題】**

対象不動産の種別及び類型並びにイ 賃料の種類に応じ、ロ 同一需給圏及び近隣地域の範囲及び状況、対象不動産に係るハ 価格形成要因についての状況、同一需給圏の市場動向及び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について記載しなければならない。

**【本試験問題 26-二】**

建物を取り壊すことが最有効使用と判断される自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、更地としての価格を下回る場合もある（○）。

**【2024 短答実戦答練 第1回 問題 33-ロ】**

土地と建物から構成される自用の建物及びその敷地の価格は、当該敷地の更地としての価格を下回ることはない（×）。

**【本試験問題 27-(2)】**

権利の態様の確認に当たっては、賃貸借契約等に係る契約の目的、契約当事者、契約期間、契約数量、月額支払賃料、一時金の有無とその内容及び賃貸条件等に係る特約を確認しなければならない（○）。

**【2024 短答直前ファイナル模試 問題 22-イ】**

賃貸借契約等に係る権利の態様の確認に当たっては、原則として「契約締結日」「契約当事者」「契約期間」「契約数量」「月額支払賃料」「一時金の有無とその内容」「賃貸条件等に係る特約」を確認しなければならない（×）。

**【本試験問題 29-ホ】**

一体として市場性を有しない文化財の指定を受けた建造物及びその敷地について、その保存の必要性から当該建物のみでの鑑定評価を行う場合、保存に係る管理・維持費用が発生するため、入館料や参拝料などに基づく収益価格を標準として鑑定評価額を決定する（×）。

**【2024 短答実戦答練 第2回 問題 33-イ】**

建物及びその敷地が一体として市場性を有しない場合における建物のみでの鑑定評価額は、その利用現況等を前提とした場合、収益価格を標準として決定する（×）。

**【本試験問題 31-ロ】**

配分法に準ずる方法に基づく比準賃料を求める場合の事例資料の選択に当たっては、賃貸借等の契約内容の類似性に留意すべきであるが、敷地の最有効使用の程度は留意すべき事項には含まれない（×）。

**【2024 全日本短答公開模擬試験 問題 33-ロ】**

配分法に準ずる方法に基づく比準賃料を試算する場合は、宅地を含む複合不動産の賃貸借等の契約内容における類似性に留意するとともに、敷地の最有効使用の程度にも留意しなければならない（○）。

**【本試験問題 34-ハ】**

証券化対象不動産の鑑定評価における処理計画の策定に当たっての確認は、鑑定評価を行う不動産鑑定士が、鑑定評価の一環として直接行う必要がある（×）。

**【2024 全日本短答公開模擬試験 問題 34-(4)】**

処理計画の策定に当たっての依頼者への確認は、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ことがあってもよい（○）。

**【本試験問題 37-ホ】**

公租公課は、土地・建物・償却資産に係る固定資産税、土地・建物に係る都市計画税を計上し、賃借人負担の事業所税は計上する必要はない（○）。

**【2024 短答直前ファイナル模試 問題 37-(4)】**

賃貸用不動産のうち、その収益性が賃借人による事業の経営の動向に強く影響を受ける事業用不動産については、「公租公課」として事業所税を計上する必要はある（×）。