

令和2年度 不動産鑑定士 短答式試験

ズバリ的中

《鑑定理論》

【本試験問題3-ロハニ】

- ロ 商業地域の地域要因は、収益性に着眼点がおかれており、商業地域特有の地域要因の主なものは、「繁華性の程度及び盛衰の動向」、「駐車施設の整備の状態」等がある（○）。
- ハ 工業地域の地域要因は、費用の経済性及び生産の効率性に着眼点がおかれており、工業地域特有の地域要因の主なものは、「幹線道路、鉄道、港湾、空港等の輸送施設の整備の状況」、「労働力確保の難易」等がある（○）。
- ニ 農地地域の地域要因は、農業生産性に係る要因であり、地域要因の主なものは、「日照、温度、湿度、風雨等の気象の状態」、「土壌及び土層の状態」等があるが、これらの要因は、林業生産性に影響を与える林地地域の地域要因でもある（○）。



【2020 短答直前ファイナル模試 問題4-(3)(4)(5)】

- (3) 商業地域の地域要因を考察する場合は、収益性に着眼点がおかれるものであり、商業地域特有の地域要因としては、「当該地域の経営者の創意と資力」「繁華性の程度及び盛衰の動向」があげられる（○）。
- (4) 工業地域の地域要因を考察する場合は、費用の経済性及び生産の効率性に着眼点がおかれるものであり、工業地域特有の地域要因としては、「幹線道路、鉄道、港湾、空港等の輸送施設の整備の状況」「動力資源及び用排水に関する費用」があげられる（○）。
- (5) 林地地域の地域要因は、林業生産性に係る要因であり、「林道等の整備の状態」は木竹の生育状態に影響を与える要因であり、「日照、温度、湿度、風雨等の気象の状態」は生産物搬出、生産活動等に要する費用に影響を与える要因である（×）。

【本試験問題 6－(1)】

原価法の適用における減価修正のうち、機能的要因に着目して減価額を求める場合に当たっては、均衡の原則を活用している (○)。

**【2020 短答超直前スペシャル模試 問題 8－ロ】**

原価法における機能的要因に基づく減価の把握に当たっては、適合の原則を活用して建物と敷地との不適合を分析検討する (×)。

【本試験問題 15－(5)】

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であれば、更地の取引事例の収集は必要ない (×)。

**【2020 短答実戦答練 第1回 問題 29－二】**

借地権の鑑定評価においては、借地権の取引慣行の成熟の程度の高低にかかわらず、当該借地権の存する土地に係る更地としての価格を求める必要がある (○)。

【本試験問題 18－(3)】

事情補正に当たり増額すべき特殊な事情の例示として、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場合が挙げられる (×)。

**【2020 短答超直前スペシャル模試 問題 16－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」は、補正に当たり増額すべき特殊な事情である (×)。

【本試験問題 19-ホ】

還元利回りは、直接還元法の収益価格及びDCF法の復帰価格の算定において、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される率であり、将来の収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確実性を除くものである（×）。

**【2020 短答実戦答練 第1回 問題 18-ロ】**

還元利回りは、直接還元法の収益価格及びDCF法の復帰価格の算定において、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される率であり、将来の収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確実性を除くものである。（×）。

【本試験問題 24-イ】

価格形成要因について、不動産鑑定士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場合、事前に依頼者の同意を得る必要がある（×）。

**【2020 短答実戦答練 第2回 問題 23-(3)】**

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は、…依頼者の同意を得て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ができる（×）。

【本試験問題 30－(3)】

建物を取り壊すことが最有効使用と認められる場合における自用の建物及びその敷地の価格は、当該敷地の最有効使用に基づく価格、すなわち更地としての価格を下回ることはない (×)。

**【2020 短答直前ファイナル模試 問題 27－(4)】**

自用の建物及びその敷地の価格が更地としての価格を下回ることはない (×)。

【本試験問題 32－ロ】

宅地の正常賃料を求める手法の一つである賃貸事業分析法において求める土地に帰属する純収益は、更地としての最有効使用に基づいて求めなければならない (×)。

**【2020 全日本短答公開模擬試験 問題 20－(5)】**

宅地の新規賃料を求める賃貸事業分析法の適用に当たっては、当該宅地の最有効使用に基づく建物を前提として土地に帰属する純収益を求める (×)。

【本試験問題 32－二】

建物及びその敷地の積算賃料における基礎価格には、賃借人が費用を負担し所有する内装及び建物設備の一部が含まれることに留意しなければならない (×)。

**【2020 全日本短答公開模擬試験 問題 34－二】**

建物及びその敷地の正常賃料を求める場合における積算法の適用に当たっては、スケルトン貸しにおいて賃借人が施工した建物設備を含めて基礎価格を査定しなければならない (×)。

【本試験問題 33－(5)】

宅地の積算賃料を求めるに当たっての基礎価格は、賃貸借等の契約による制約がないにも関わらず賃借人の事情により最有効使用の状態にない場合には、最有効使用の状態を前提として求める (○)。

**【2020 短答直前ファイナル模試 問題 23－ハ】**

積算法の適用に当たって、対象土地の最有効使用が中層店舗地であるにもかかわらず、賃借人の事情によって低層の戸建住宅地として使用する予定の場合には、最有効使用が制約されている程度に応じた経済価値の減分を考慮して基礎価格を求める必要がある (×)。

【本試験問題 37－ハ】

対象確定条件については、必ず現実の利用条件を前提としなければならない (×)。

**【2020 短答実戦答練 第1回 問題 35－(5)】**

証券化対象不動産の鑑定評価においては、…いかなる場合も鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる対象確定条件を設定してはならない (×)。

【本試験問題 37－ニ】

地下埋設物のように専門性の高い個別的要因に関する調査について、不動産鑑定士の調査で対応することは認められない (×)。

**【2020 短答実戦答練 第3回 問題 37－(4)】**

地下埋設物に関する調査は、いわゆるBELCAの標準的なエンジニアリング・レポートには含まれないため、一般的には不動産鑑定士の独自調査で対応する (○)。

【本試験問題 38－(3)】

賃借人への返却を要しない一時金は、その運用益相当額を一時金の運用益として計上し、一時金の運用益算出における利回りの考え方を鑑定評価報告書に付記する必要がある (×)。

**【2020 短答直前ファイナル模試 問題 35－(3)】**

礼金、更新料のような返還を要しない一時金の運用益は、運営収益としてではなく、「一時金の運用益」として計上する (×)。