

郵便はがき

料金別納
郵便

岩田 崇一郎 様

(5599)

0349#

重要 親展

試験に関する問合せ先

〒100-8918 東京都千代田区霞ヶ関2-1-3
中央合同庁舎第3号館 5階

国土交通省土地・建設産業局地価調査課

成績通知書

5599

岩田 崇一郎 殿

平成30年不動産鑑定士試験論文式試験において、
あなたの成績は以下のとおりであったことを通知します。

	民法	経済学	会計学	不動産の鑑定評価 に関する理論		総合
				うち演習問題		
得点	－	30	76	209	74	375
ランク	－	D	A	A		A

※一部免除の科目がある場合、「総合」欄には、免除科目を除いた科目の
合計得点を元に算出した総合点に相応する点数を表示しています。

参 考

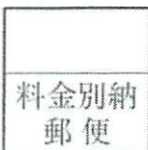
ランク	ラ ン ク の 内 容	
A	不合格者中	1 番 ～ 1 0 0 番までの者
B	〃	1 0 1 番 ～ 2 0 0 番までの者
C	〃	2 0 1 番 ～ 3 0 0 番までの者
D	〃	3 0 1 番 ～ 5 0 0 番までの者
E	〃	5 0 1 番以下の者
F	科目ごとに必要とされる一定の得点を満たさない ことにより不合格となった者	

※本通知の内容の照会には応じられませんので、ご了承ください。

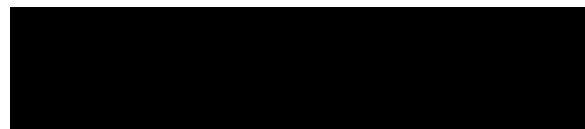
注) 次回試験より受験願書の窓口が都道府県から国に変わります。
詳しくは国土省サイト(右記QRコード)を御覧ください。



土地鑑定委員会事務局



郵便はがき



岩田 崇一郎 様
(5599)

0349#

重要 親展

試験に関する問合せ先

〒100-8918 東京都千代田区霞ヶ関2-1-3
中央合同庁舎第3号館 5階

国土交通省土地・建設産業局地価調査課

成績通知書

5599

岩田 崇一郎 殿

科目免除
⇒ 通常は有利

合計点

平成30年不動産鑑定士試験論文式試験において、
あなたの成績は以下のとおりであったことを通知します。

	民法	経済学	会計学	不動産の鑑定評価 に関する理論		総合
				うち演習問題		
得点	-	30	76	209	74	375
ランク	-	D	A	A		A

※一部免除の科目がある場合、「総合」欄には、免除科目を除いた科目の
合計得点を元に算出した総合点に相当する点数を表示しています。

参 考

ランク	ラ ン ク の 内 容	
A	不合格者中	1 番 ～ 1 0 0 番までの者
B	〃	1 0 1 番 ～ 2 0 0 番までの者
C	〃	2 0 1 番 ～ 3 0 0 番までの者
D	〃	3 0 1 番 ～ 5 0 0 番までの者
E	〃	5 0 1 番以下の者
F	科目ごとに必要とされる一定の得点を満たさない ことにより不合格となった者	

※本通知の内容の照会には応じられませんので、ご了承ください。

注) 次回試験より受験願書の窓口が都道府県から国に変わります。
詳しくは国土交通省サイト(右記QRコード)をご覧ください。



土地鑑定委員会事務局

事勤: 民法以外の合計点を低く抑えれば、
たとえ科目免除の特権を有している受験生であっても
総合点を低く抑えられる
⇒ 不合格にできる。

合否を左右
※ 376点以上が合格

平成30年不動産鑑定士試験短答式試験の科目別得点、合計得点及び全体順位

試験年次	受験番号	氏 名(カナ)	氏 名(漢字)	生年月日
平成30年	1664	イタ ヲウイチロウ	岩田 崇一郎	S52.7.25

不動産に関する行政法規	不動産の鑑定評価に関する理論	合 計 点	総合順位
75.0点	95.0点	170.0点	20位

平成30年不動産鑑定士試験論文式試験の科目別得点、合計得点及び全体順位

試験年次	受験番号	氏 名(カナ)	氏 名(漢字)	生年月日	整理番号
平成30年	5599	イタ ヲウイチロウ	岩田 崇一郎	S52.7.25	415

民 法	経 済 学	会 計 学	不動産の鑑定評価に関する理論	合 計 点	総合順位
免 除	30点	76点	209点	315点	118位

※解答用紙のホチキスは
はずさないでください。

平成30年不動産鑑定士試験論文式試験

経済学(解答)

満点	100点
時間	2時間(13時30分～15時30分)

【注意事項】

- 1 問題用紙及び解答用紙は、係官の指示があるまで開けてはいけません。
- 2 解答用紙は、表紙を含めて5ページです。
- 3 解答用紙(表紙)の所定の欄の該当の試験地を選択し、受験番号及び受験者氏名を書いてください。
- 4 解答は、解答用紙の所定の欄に、黒若しくは青のボールペン又は万年筆で丁寧に書いてください。鉛筆等で書くと無効となります。
- 5 解答は、解答用紙の左から横書きで書いてください。
- 6 答案の下書きは、問題用紙の余白部分を利用してください。

試験地	東京	受験番号	5599	受験者氏名	岩田 第一郎
	大阪				
	福岡				

※丸で囲むこと

0415

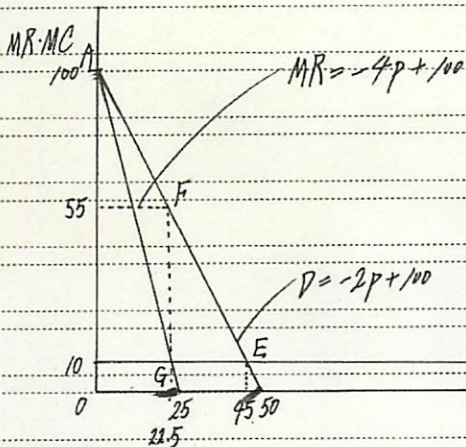
問題 1 の 1 頁

(解答欄)

(30. 不説経)

1. 設問 (1)

(1) 小問①



独占企業の利潤最大化生産量は、生産を1単位追加的に増加させた際の収入の増加分MRが、生産を1単位追加的に増加させた際の費用の増加分MCに等しくなるような量である。つまり

$$MR = MC$$

ここで、独占企業の限界収入曲線とは逆需要曲線と縦軸切片が共通な傾きが2倍の曲線となる。すなわち $MR = -4P + 100$

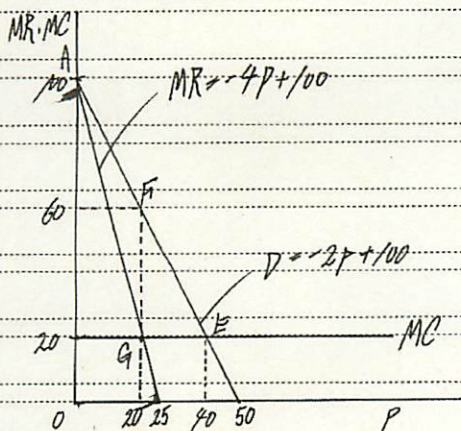
$MC = 10$ であるため、 $MR = MC = -4P + 100 = 10$ となり、 $P = 22.5$ となる。

この時の独占価格とは、市場逆需要関数に $P = 22.5$ を代入することにより

$D = -2 \cdot 22.5 + 100$ となり、 $D = 55$ となる。他方、厚生損失が $\triangle EFG$ 分だけ生じていること、E点における P は、 $-2P + 100 = MC = 10$ より、 $P = 45$ と求められる。ゆえに、底辺 22.5 ($45 - 22.5$)、高さ 45 ($55 - 10$) の三角形の面積を求めることにより、本問の厚生損失が以下の通り 506.25 となる。

$$22.5 \times 45 \div 2 = 506.25$$

(2) 小問②



$MR = MC = -4P + 100 = 20$ より、 $P = 20$ となる。この時の独占価格は、市場逆需要関数に $P = 20$ を代入することにより $D = -2 \cdot 20 + 100$ 、 $D = 60$ となる。また、E点における P は、 $-2P + 100 = 20$ より、 $P = 40$ と求められる。したがって、厚生損失は $(40 - 20) \times (60 - 20) \div 2 = 400$ となる。

問題 1 の 2 頁

(解答欄)
※問題1のつづき

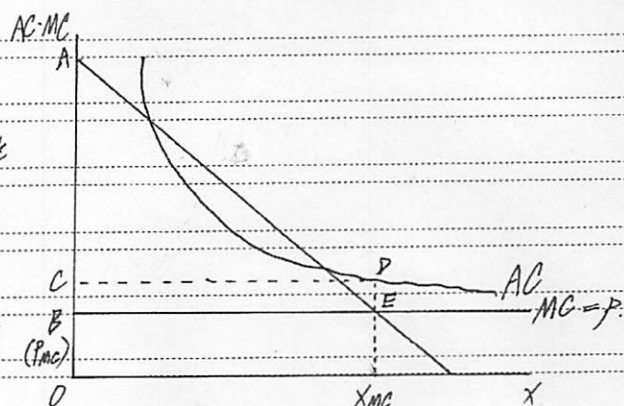
(30. 不論経)

2. 設問 (2)

(1) 小問 ①

価格を限界費用に等しく設定する規制を
限界費用価格形成原理に基づく規制という。

価格をMCに等しくするところより、社会的
総余剰(△ABE)を最大化できる利点がある一方、
OCEPD分の赤字が発生し、企業は市場からの

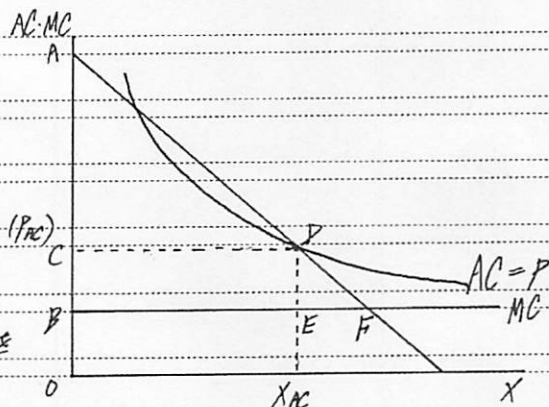


退出のおそれがある。また、限界費用を求めることも、近頃はプロダクト化が進んだために技術的な困難が生ずる。

(2) 小問 ②

価格を平均費用に等しくする規制を
平均費用価格形成原理に基づく価格規制という。

価格をACに等しくするところより、上記のと
同じ、平均費用の算定は容易である
異なり赤字が発生しないという利点がある一方、
△DEF分の厚生損失が発生し、社会的総余剰を
最大化できなくなり、コストパストルとなるという



デメリットがある。また、組織内において競争目的的發展よりも効率化への意識が働いてくると、

いわゆるX-非効率性という問題を生じることがある。

なお、以上を踏まえ、上で、二部料金制を採用することを考える。すなわち、限界費用価格
形成原理に基づいて価格をMCに等しくして社会的総余剰を最大化しつつも、OCEPD
分の基本料金を徴収することで赤字の発生を回避することが期待される。消費者においては、社会
的総余剰の範囲内であれば追加負担を払う必要は生じない。X-非効率性の問題も基本
的には生じない。

以上

問題2 の1頁

(解答欄)

(30. 不説経)

1. 設問 (1)

(1) 生産関数が「規模に関して収穫一定」

生産関数とにおいて、規模に係る変数の如何に関わらず「収穫が一定である」ことを意味する。

(2) コブダグラス型生産関数が「規模に関して収穫一定」

コブダグラス型とは、 $Cx^a y^b$ の形で表せる関数であり、この場合、 C の値如何に関わらず、 $a/a+b \cdot \frac{M}{P_L}$ に変形が可能である。規模に係る変数の如何に関わらず「収穫が一定である」ことを意味する。

2. 設問 (2)

(1) 小問 (i)

$$\frac{Y_{t+1} - Y_t}{Y_t} = \sqrt[n]{a s T (1 - \tau)} - 1$$

(2) 小問 (ii)

$$T = tY + T_0$$

(3) 小問 (iii)

(ウ)

3. 設問 (3)

外生成長王国では、経済成長率が「貯蓄率の上昇時点で 0 からプラスの値へと上昇し、その後、徐々にその値を低下せながら長期的に 0 へと近づく」といわれる。

これは、経済成長率が将来に向かって逡減しているからである。

以上

問題 2

の 2 頁

(解 答 欄)

※問題2のつづき

(30. 不論經)

[illegible]

問題 2

の 2 頁

0415

※探点

(5)

※解答用紙のホチキスは
はずさないでください。

平成30年不動産鑑定士試験論文式試験

会 計 学 (解 答) { 満 点 100点 時 間 2 時間 (10時～12時) }

[注 意 事 項]

- 1 問題用紙及び解答用紙は、係官の指示があるまで開けてはいけません。
- 2 解答用紙は、表紙を含めて3ページです。
- 3 解答用紙(表紙)の所定の欄の該当の試験地を選択し、受験番号及び受験者氏名を書いてください。
- 4 解答は、解答用紙の所定の欄に、黒若しくは青のボールペン又は万年筆で丁寧に書いてください。鉛筆等で書くと無効となります。
- 5 解答は、解答用紙の左から横書きで書いてください。
- 6 答案の下書きは、問題用紙の余白部分を利用してください。

試 験 地	東 京	受 験 番 号	5599	受 験 者 氏 名	岩 田 蒙 一 郎
	大 阪				
	福 岡				

※丸で囲むこと

0415

問題 1

(解答欄：問 1 (1) ①)

(30. 不 論 会)

(ア) 期間損益	(イ) 収益	(ウ) 費用
(エ) 犠牲	(オ) 適正な期間損益計算	(カ) 売上原価
(キ) 個別的対応	(ク) 販売費及び一般管理費	

(解答欄)

問 1 (1) ② 売上高と売上原価の場合、売上の商品や製品を媒介とする対応関係が明確に認識できる。これに対して、期間を媒介とした場合は、また、期間的対応ばかりでは、個々の品目等を媒介した対応関係を認識し得ず、例えば、売上高と広告宣伝費等のように、人的的・広域的な会計期間を唯一の媒介として対応関係を認識し得る場合をいう。なお、マダラ広告等については、個別的対応を認め得る場合がある。 問 1 (2) 繰延資産とは、既に代価を支払ったが、支払った数額が確定しない(①)、これに対応する財貨を費消し、また 従属の提供を受けているが(②)、その支出の結果が将来にわたって實現するものと期待される場合に(③)、将来の収益と費用を合理的に対応させるための経過的に、貸借対照表上に資産として計上するもの。株式交付費、償還準備金、創立費、開業費、開業費の5類型が承認されている。 問 1 (3) ① 将来の特定の費用又は損失に係るものである。② 特定の費用又は損失が当期以前の事実により起るものである。③ 特定の費用又は損失が発生する可能性が高い。④ 特定の費用又は損失の金額を合理的に確定し得る。⑤ ①の4要件を充足した場合、引当金を計上しなければならない。引当金とは、未だ代価を支払っていないが、支払義務が確定しているが、財貨の費消又は従属の提供を受けているが、適正な期間損益計算の観点から費用又は損失を見越して計上する場合、借方計上した費用又は損失に見合せて貸方計上したる項目をいう。 問 2 費用の認識については発生主義、すなわち、経済的価値の減少に応じて費用を認識する立場が採用されているが、引当金の計上は未だ経済的価値の減少が知れ段階でなければならない。これを費用認識とするのは問題となる。そこで、発生主義を原因発生主義として理解すれば、将来の経済的価値の減少の原因事実の発生によって費用認識が可能である。これに対して、発生主義を実際発生主義として理解すれば、実際の経済的価値の減少が生じている以上発生主義から費用を認識することはできない。この場合、適正な期間損益計算のために、費用収益対応の原則を根拠として費用認識することを認めるならば、同原則は事後的費用の期間配分に係る原則に止まり、発生主義と異なり、費用の認識基準でなくなるということになる。 問 3 さて、抽象的な資産負債とは、資産負債としての実体を有しないものの代り、資産負債として計上されている項目をいう。例えば、既に経済的価値が社外に流出しているにもかかわらず、資産計上される繰延資産が挙げられる。静態論的会計の立場からは、資産の貸借対照表上能力はその換金価値に基くべきであり、換金価値の認識されない資産の計上に対しては疑問のような批判が向けられることになる。しかし、会社の規模が小さく、倒産の恐れがなくなった段階においては、会社債権者保護の観点から解散価値の開示が要請されたとしても、今日においては企業社会が発達し、利害関係者が多岐にわたることを、投資家等に対する会社の財政状態及び経営成績等、投資家等の意思決定に有用な情報の開示こそがより重視されるべきである。つまり、動態論的会計に立脚して、むしろ換金価値が認められなくとも、適正な期間損益計算のために必要とあらば、弊害発生を防ぐための歯止めを設け、繰延資産等の計上による費用等を将来期間に合理的に期間配分することが必要である。		
---	--	--

問題 1

0415

(2)

※ 採 点

問題2

(解答欄：(1))

(30. 不 論 会)

(ア) 減価償却累計額	(イ) 帳 簿	(ウ) 付随費用
(エ) 発行		

(解答欄：(2)、(3))

1 設問(2)

有形固定資産を交換によって受入れた場合、受入資産が譲渡資産と同一種類の同一用途である場合
例えば、企業間において駐車場として使用している土地同士を交換を行った場合、評価基準としては、①譲渡
資産の簿価と評価額とする方法を採用すべきである。

もし、受入資産が譲渡資産と同一種類の同一用途でなければ、~~受入~~受入資産は当該交換を契機とし
て一旦時価で売却されるともたれ取得するものと捉えられる。それゆえ、この場合においては投資の継続
性は失われているとして、時価評価、あるいは、時価を把握することが困難な場合には帳簿価額によるもの
の方法を採用するものとなる。

これに対して、受入資産が譲渡資産と同一種類の同一用途である場合には、譲渡資産に対
する投資は当該交換によってなお継続しており、実質的には交換はなされたものと評価するこ
が可能である。

したがって、かかる場合は、①譲渡資産の簿価を以て評価額とすべきである。

2 設問(3)

修理・改良等

(1) 資本的支出とは、有形固定資産の維持管理のために支出した金額のうち、当該有形固定
資産の価値を高めた部分に対応する支出をいう。修理・改良等

(2) 収益的支出とは、有形固定資産の維持管理のために支出した金額のうち、当該有形
固定資産の一部が毀損した場合の修繕又は原状回復のための部分に対応する
支出をいう。

(解答欄：(4))

① 12,000,000円 × 8年 / 4年 + 8年	② 8,000,000円
------------------------------	--------------

問題2

0415

※採
点

(3)

※解答用紙のホチキスは
はずさないでください。

平成30年不動産鑑定士試験論文式試験

不動産の鑑定評価に関する理論
(論文問題解答:問題1・問題2)

{ 満点 100点
時間 2時間(13時30分～15時30分) }

[注 意 事 項]

- 1 問題用紙及び解答用紙は、係官の指示があるまで開けてはいけません。
- 2 解答用紙は、表紙を含めて5ページです。
- 3 解答用紙(表紙)の所定の欄の該当の試験地を選択し、受験番号及び受験者氏名を書いてください。
- 4 解答は、解答用紙の所定の欄に、黒若しくは青のボールペン又は万年筆で丁寧に書いてください。鉛筆等で書くと無効となります。
- 5 解答は、解答用紙の左から横書きで書いてください。
- 6 答案の下書きは、問題用紙の余白部分を利用してください。

試験地	東京	受験番号	5599	受験者氏名	岩田 崇一郎
	大阪				
	福岡				

※丸で囲むこと

問題 1 の 1 頁

(解 答 欄)

(30. 不 論 理)

1 設問 (1)

(1) 小問 ①

ア. 設計・設備等の機能性においては、各階の床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備の状況、空調設備の状況、自來発電設備、警備設備の有無等に留意する必要がある。

イ. 建物の性能については、アスベスト等の有害物質の使用の有無と飛散防止措置の状況、PCB (ポリ塩化ビフェニル) 等の使用状況及び保管状況^{（重要経路の結果、有害物質の存在、汚染等）}に留意する必要がある。

ウ. 維持管理の状況については、屋根、外壁、床、内装、電気設備、給排水設備、衛生設備及び防災設備の状況に留意する必要がある。

エ. 有害な物質の有無及びその状況については、アスベスト等の有害物質の使用の有無、飛散防止措置の状況、PCB (ポリ塩化ビフェニル) 等の使用状況及び保管状況に留意する必要がある。

オ. 公法上及び私法上の規制制約等においては、建物の増改築、修繕履歴^{（修繕履歴）}やその他の法令遵守状況に留意する必要がある。

(2) 小問 ②

事務所ビルの特異的な需要者としては、賃貸事業を企図する投資家が考えられるところ、かかる需要者は、おおよそ収益性の観点に取引意思を決定する。そこで、収益性に影響を及ぼす事項、おおよそ各階の床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備の状況、空調設備の状況及び共用部分の利便性の状況等に留意すべきである。なお、天井高が低すぎて二重床等の情報通信設備を設置できない場合、ビルの利用者の執務の効率性を阻害する点となり、天井高の変更は不可能である点から、大きな減価要因となり得る点に留意が必要である。

2 設問 (2)

(1) 建物及びその敷地に関する個別的要因としては、建物・駐車場・通路・庭等の配置、建物と敷地の規模の対応関係等、建物と敷地の適正の状況、修繕計画・管理計画の有無^{（修繕計画・管理計画）}及び実施の状況等がある。修繕計画・管理計画の存在及び実施の状況については、管理規程、修繕積立金等に留意する。

(2) また、賃貸用不動産については、賃貸経営管理の良否が、その主たる点としては、①賃借人の

問題 1 の 2 頁

(解 答 欄)
※問題 1 のつづき

(30. 不 論 理)

状況及び貸貸借契約の内容、④貸主の稼働状況、⑤貸賃借契約の形態等が挙げられる。

貸借人に滞り発展がある等、その財政状態が悪化しているが、将来賃料の不払いが生じるおそれがあり、また、賃借人が1人の場合等では、当該賃借人の退去により一時大幅な空室損失が発生する恐れがある。そこで、賃借人の契約内容の履行状況、総賃貸可能床面積に占める特定賃借人の面積割合に特に留意する必要がある。また、貸主の稼働状況の悪い物件は投資意欲度が低いため、賃借人の有効収入を直接左右するから要因の一つは、投資家の視点に立った現実的なリニューアル策等を策定し、稼働率を高め、維持できるか、そのための費用に見合うか等を慎重に検討すべきである。

3. 設問 (3)

(1) 内覧の全部又は一部の実施を省略できるのは、不動産鑑定士が過去1年以内覧の実施を含めた実地調査をしたことがあり、且つ、当該不動産の個別的要因について、直近の鑑定評価における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である。

(2) 証券化対象不動産の鑑定評価は、依頼者のみならず多くの利害関係者に重大な影響を及ぼすものであるから、不動産鑑定士としては、手順等によって常に最大限配慮するとともに、対象不動産に係る個別的要因をすべて評価に反映させなければならない。安易に考慮外とする旨等の条件を設定してはならない。証券化対象不動産につき内覧を省略するためには、特に専門性の高い個別的要因についても、直近の価格時点と比較して重要な変化がないと認めらる必要がある。民法上、民法上の規制・制約等、修繕計画、再調査価格、有害物質に係る建物環境、地震リスク、耐震性、地下埋設物、土壌汚染といった専門性の高い個別的要因につき、依頼者又は依頼者が指定した者の立会の下で、直近に実地調査を実施すべきである。

以上

(解答欄)

(30. 不 論 理)

1. 設問(1)

実質賃料とは、賃料の種類や何と問わず、対象不動産に係る賃料の算定の期間にわたる適正なすべての経済的対価をいう。これは、純賃料相当額及び必要諸経費等によって成り立っている。また、一時金が授受された場合においては、支払賃料、預り金め性格と有価敷金等の一時金の運用益、賃料の前払め性格と有価敷金等の一時金の運用益、償却額及び付加使用料、共益費のうち実質的には賃料に相当する部分の合計により成り立っている。

2. 設問(2)

支払賃料とは、各支払時期に支払われる賃料をいう。契約にわたる一時金の授受があった場合には、その運用益及び償却額とこれら実質賃料を構成するとの関係に立つ。契約の際の一時金の有無及びその額が支払賃料に影響するため、賃賃事例比較法等の運用にあたっては、支払賃料のみと比較では適切な比較とはならず、対象不動産に係る用途の対価の合計である実質賃料を求めるところにおいて適切な基準が可能となるとの関係に立つ。

3. 設問(3)

例外的に支払賃料を求めるところができるのは、賃料の算定の期間、支払時期に係る条件、権利金、敷金、保証金等の一時金に係る条件が設定されて支払賃料を求めるところを依頼された場合である。この場合には、実質賃料とこれら支払賃料を求めるところとを併せて求める。

4. 設問(4)

(1) 賃料を求める鑑定評価においては、基本的には正常賃料又は継続賃料を求めることになるが、依頼目的に対応した条件により支払賃料の鑑定評価を依頼された場合には、支払賃料である旨を付記して支払賃料の額を鑑定評価報告書に記載することとした。支払賃料の額が実質賃料の額と異なる場合には、ふたつを併せて実質賃料である旨を付記して実質賃料の額を併記し、両者の関係を明確化しなければならない。

(2) また、支払賃料を求めた旨や一時金の内容等を鑑定評価の条件欄に記載することとした。鑑定評価額の決定の理由欄において、支払賃料と実質賃料の関係について記載する必要がある。

(解答欄)

※問題2のつづき

(30. 不論理)

5. 設問(5)

(1) 小問①

賃料の前払的性格を有する一時金とは、賃貸借契約の際に授受される権利金・礼金等、契約期間の満了において貸借人から賃借人に返還される一時金をいい、当該一時金の運用益及び償却額が経済的対価に含まれる。運用益及び償却額は、賃貸借等の契約が持続する期間の対象不動産に係る効用の変化等を著見し、実態に応じて適切に求める必要がある。貸家及びその親等の場合、既に受領した一時金を売却し、売却金より未返還金に相当する部分がある場合にも、当該部分の運用益及び償却額は、仕入価格を求める際の実際賃貸賃料に含まれてはならない。

(2) 小問②

賃料の前払的性格を有する一時金とは、敷金・保証金・協力金等、契約期間の満了に伴い、貸借人から賃借人に返還される一時金をいい、当該一時金の運用益が経済的対価に含まれる。運用益を求める際の運用利回りは、授受される一時金の性格、賃貸借契約の内容、対象不動産の種類、性格の相違に応じて、当該不動産の期待利回り、不動産の取得利回り、長期預金の金利、国債及び公社債利回り、金融機関の貸出金利等を総合的に勘案して適切に求める必要がある。なお、たとえ「敷金」との名称が付いていても、契約満了において返還されないのであれば、実質的には賃料の前払的性格を有する一時金と判断すべき場合とあり得る。したがって、一時金の性格は、形式的な名称を基準とするのではなく、社会的慣行等を踏まえて、実態に即して個別に判断が必要がある。

以上

※解答用紙のホチキスは
はずさないでください。

平成30年不動産鑑定士試験論文式試験

不動産の鑑定評価に関する理論
(論文問題解答:問題3・問題4)

{ 満点 100点
時間 2時間(10時～12時) }

[注 意 事 項]

- 1 問題用紙及び解答用紙は、係官の指示があるまで開けてはいけません。
- 2 解答用紙は、表紙を含めて5ページです。
- 3 解答用紙(表紙)の所定の欄の該当の試験地を選択し、受験番号及び受験者氏名を書いてください。
- 4 解答は、解答用紙の所定の欄に、黒若しくは青のボールペン又は万年筆で丁寧に書いてください。鉛筆等で書くと無効となります。
- 5 解答は、解答用紙の左から横書きで書いてください。
- 6 答案の下書きは、問題用紙の余白部分を利用してください。

試験 地	東 京	受験 番 号	5599	受験者氏名	岩田 泉一郎
	大 阪				
	福 岡				

※丸で囲むこと

問題3 の1頁

(解答欄)

(30. 不論理)

1 設問(1)

(1) 限定価格とは、市場性を有する不動産において、不動産と取得する他の不動産の割合又は不動産の一部と取得する際の分割に基づき、正常価格と同一の市場観念の下で形成されるであろう市場価値と乖離する場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に示す価格をいう。

(2) 不動産の鑑定評価は、不動産鑑定士が現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件をみたす市場で形成されるであろう適正な価格を把握する作業を代表するところ、鑑定評価を求めらる価格は基本的に、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件をみたす市場で形成されるであろう市場価値を適正に示す価格、すなわち、正常価格である。そこで、鑑定評価に対する需要は多様であり、市場性を前提しない価格や、合理的と認められる諸条件を^{満たす}状況と前提とする価格を求めるべき場合もある。そこで、多様な不動産取引に対応し、社会的需要をみたすべく、依頼目的及びシナリオに对应する条件により、限定価格、特定価格及び特殊価格を求めるべき場合があるので、依頼目的に对应した条件を踏まえ、価格の種類と適切に判断し、明確にすべきである。なお、評価目的により、特定価格として求めなければならぬ場合がある。

2 設問(2) (又は資料)

(1) 不動産の価格は、当該不動産に係る権利・経済的利益の対価であり、権利利益のそれぞれにつき価格が成立し得ることから、それらは相互に影響を及ぼし合いつつ形成されている。また、権利利益の内容は目的となっている不動産の価格への影響を及ぼす。特に、鑑定評価においては、対象不動産に係るすべての権利関係を、登記・登録等の有無に関わらず、明確に把握する必要がある。

(2) 所有権とは、物に対する全面的支配権をいうところ、借地権者は完全所有権の一部である使用収益権と契約により取得したものである。特に、制約された権利として、最有効使用が実現されないと、単独で担保権の目的とならぬことによる担保価値・市場性の減退等に伴う減価が生じているところがある。また、借地において、借地契約に伴う最有効使用の制約や市場性の減価が生じているところがある。そこで、所有者はシナリオの要因を反映しつつ、それぞれの市場において個別の価格が形成されるため、借地権価格と借地価格の合計額は、更地としての価格と下回ることになる。

(3) このような状況においては、併合後の更地としての価格と上記合計額との差額分につき、併合

問題3 の1頁

(2)

0415

問題3

の2頁

(解答欄)

※問題3のつづき

(30. 不 論 理)

による増分価値が生じており、借地権者としては、第三者開取引を前提とする原地の正常価格より高い金額でこれを買い取っており、対価が増分価値を加算し、買入限度額の範囲内にある限り、なお経済的合理性が認められることになる。この結果、第三者が参入する余地がなくなり、市場が相対的に限定され、限定価格を求めるバタシになる。

3. 設問(3)

長方形の

A土地がB土地の不整形地であるが、B土地の所有者が隣接するA土地を取得すれば、整形地となるに伴う最有効使用の程度の上昇が期待される。よって、本件土地は商業地域内の土地であるとして、同地域においては収益性の影響を受ける要因が重視される。繁栄性の優れ、商業地域においては建ぺい率その他の土地の利用効率が特に収益性及び価格形成に影響を与えることから、高層事務所ビル用地としての使用が最有効使用と判定されている本件土地は、A地の取得によって最有効使用の程度の上昇が見込まれる。

そこであれば、借地権者による原地の併合が、隣地所有者による隣接地の併合とどう違っているかは、最有効使用の実現される程度上昇に伴い、増分価値が発生し、市場が相対的に限定されるという点では異なるというは正しい。

したがって、この場合の(2)と同様、限定価格を求めることができる。

なお、経済合理性に反する分割に伴い、残地の補償を上乗せして売却する場合の限定価格として求めることができる。

以上

問題3

の2頁

(3)

0415

※採点

問題 4 の 1 頁

(解 答 欄)

(30. 不 論 理)

1. 設問 (1)

収益還元法とは、対象不動産が将来生み出しておろす期待される純収益の現在価値の合計を求めらるるより収益価格を求める方法という。この方法は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供してゐる不動産の価格を求める場合に特に有効である。

2. 設問 (2)

賃貸以外の事業の用に供する不動産とは、自営ビル等、当該事業に係る売上高が収益の源泉である不動産をいふ。賃料収入が収益の源泉となる賃貸用不動産に比べ経営判断や経済情勢等による収益の振れ幅が大となる特徴がある。賃貸以外の事業の用に供する不動産の純収益は、原則として売上高とする。ただし、不動産に帰属する純収益を正確に支払賃料相当額をひいて、また、賃貸に供してゐる場合の支払賃料等とひいて純収益となることを認められてゐる。

3. 設問 (3)

(1) 小問 ①

事業用不動産とは、賃貸用不動産、賃貸以外の事業の用に供する不動産の法。その収益性が当該事業（賃貸用不動産の場合には賃借人による事業）の経営の動向に強く影響を受けるものをいう。具体例としては、ホテル・旅館等の宿泊施設、ゴルフ場等のレジャー施設及び百貨店のテナントが入居するショッピングセンターや百貨店等の商業施設が挙げられる。

(2) 小問 ②

7. 事業用不動産の収益性の分析においては、その相対的不確実性を踏まえ、事業経営に影響を及ぼす社会経済情勢や当該不動産と代替競争等の関係にある他の不動産との優劣及び競争力の程度等を、中長期的観点から慎重に分析する必要がある。分析にあたり、依頼者から提出された事業計画の、その質及び量によつては有用ではあるが、直近の事業年度の財務諸表のみ提示される等では、不安定性の高い収益の中長期的分析に耐えられず、そこで、当該事業計画のより信頼性高く、当該事業の運営主体として通常想定される運営事業者の観点から、収益が将来にわたって安定的に実現・持続可能かどうかを慎重に分析し、その結果が明らかになる。

問題 4 の 1 頁

(4)

0415

問題 4

の 2 頁

(解 答 欄)

※問題 4 のつづき

(30. 不 論 理)

イ. 事業用不動産のその利用形態において個別性が強く、賃貸借の市場が相対的に成熟して
いないことから、賃貸事例を勘定し、適正な賃料水準を把握することが困難な場合がある。
事業用不動産が既に賃貸借の用に供されている場合においても、総収益の把握にわたっては、現行
の賃料水準と事業採算性を踏まえた適正な賃料水準とを十分に比較検討すべきである。

(3) 小問 ③

ア. 事業用不動産の総収益の把握の深い関連性を有するのは、収益配分の原則である。すなわち
不動産・資本・労働及び経営(組織)の各要素の結合によって生ずる総収益は、これら各要素に配分
され、資本・労働及び経営(組織)の総収益に対する貢献度に応じた配分が、それぞれの配分が
適切に行われる限りにおいて、これを控除した残余の部分が不動産に帰属する。

収益配分の原則は、元本と果実の相關関係に基づき賃料から価格を求める収益還元法、
基礎価格から新規賃料を算出する積算法、継続賃料を求める割戻し法に適用されている。

イ. なお、事業用不動産の経営が通常より優れていることによる超過収益は本来経営に
帰属すべきものであるが、当該超過収益の一部は事業用不動産の所有者に帰属する旨の
合意がある場合には、超過収益の一部が事業用不動産に帰属することとなる。

以上

問題 4

の 2 頁

(5)

0415

※採点

※解答用紙のホチキスは
はずさないでください。

平成30年不動産鑑定士試験論文式試験

不動産の鑑定評価に関する理論
(演習問題 解答)

満点 100点
時間 2時間(13時30分～15時30分)

[注意事項]

- 1 問題用紙及び解答用紙は、係官の指示があるまで開けてはいけません。
- 2 解答用紙は、表紙を含めて9ページです。
- 3 解答用紙(表紙)の所定の欄の該当の試験地を選択し、受験番号及び受験者氏名を書いてください。
- 4 解答は、解答用紙の所定の欄に、黒若しくは青のボールペン又は万年筆で丁寧に書いてください。鉛筆等で書くと無効となります。
- 5 解答は、解答用紙の左から横書きで書いてください。
- 6 答案の下書きは、計算用紙又は問題用紙の余白部分を利用してください。

試験地	東京 大阪 福岡	受験番号	5599	受験者氏名	岩田 崇一郎
-----	----------------	------	------	-------	--------

※丸で囲むこと

問 1-(1). 本件鑑定評価で求めるべき賃料の種類とその理由

本件鑑定評価は、継続中の建物賃貸借契約に係る賃料決定の参考とし、月額支払賃料のみを決定する場合における賃料の鑑定評価であつたため、求めるべき賃料は継続賃料である。

問 1-(2). 本件鑑定評価で適用すべき鑑定評価手法

継続賃料の鑑定評価額は、差額配分法、割戻し法、スライド法及び賃貸事例比較法によって求めた各試算賃料と関連付け決定するのを基本型とする。

問 2. 「一棟の建物及びその敷地」の価格

I. 再調達原価

(I). 「一棟の建物及びその敷地」の更地価格

(I)-1. 取引事例比較法による価格

事例 (1)

土地価格 (単価) (円/㎡)	事	時	標	地	個	面 (㎡)	取引事例から 比準した価格 (円)
1,410,000	100	103.0	100	100	100	760.00	1,110,000.000
	100	100	105	95	100		

(※) 取引事例に係る更地価格の査定根拠

取引価格に更地取得の取壊費用を加算し更地価格を求める。1,108,000,000円 + 20,000円/㎡ × 1,000㎡ = 1,128,000,000円
 1,128,000,000円 ÷ 800㎡ = 1,410,000円/㎡

(I)-2. 公示価格を規準とした価格

標準地 5-1

公示価格 (円/㎡)	時	標	地	個	面 (㎡)	公示価格を 規準とした価格 (円)
1,390,000	102.1	100	100	100	760.00	1,080,000.000
	100	100	—	100		

* 更 地 価 格

此等価格は実際の市場で発生した取引事例と価格決定の基礎となるべきものである。本問においては、現行法の高い事例の土地価格が、その積算は高くなると思料する。故に、公平価格と現行法の価格との均等を算出する。そこで、 $1,110,000,000$ 円 ($1,460,000$ 円/㎡) を、更地価格と算定した。

* 建物取壊費用

$$1,680,000,000 \text{ 円} \times 1.06 \div 1,780,000,000 \text{ 円} (297,000 \text{ 円/㎡})$$

* 付帯費用

$$(1,110,000,000 \text{ 円} + 1,780,000,000 \text{ 円}) \times 0.1 \text{ 割} = 289,000,000 \text{ 円}$$

* 減価償却

(1) 土地、単独での減価はなし

(2) 建物

① 耐用年数に基づく方法 (定額法、残価率0)

$$\text{(躯体)} \quad 1,780,000,000 \text{ 円} \times 0.4 \times \frac{6}{6+44} = 85,440,000 \text{ 円}$$

$$\text{(仕上)} \quad 1,780,000,000 \text{ 円} \times 0.3 \times \frac{6}{6+24} = 106,800,000 \text{ 円}$$

$$\text{(設備)} \quad 1,780,000,000 \text{ 円} \times 0.3 \times \frac{6}{6+9} = 213,600,000 \text{ 円}$$

$$\text{計} \quad 405,840,000 \text{ 円}$$

② 定率減価法

毎年固定の減価と判断し、上記①と同額と算定した。

③ 減価額

両方法を併用し、 $405,840,000$ 円と算定した。

(3) 付帯費用

$$289,000,000 \text{ 円} \times \frac{6}{6+44} = 34,680,000 \text{ 円}$$

(4) 建物及びその敷地

建物の敷地と連帯し、環境と連帯しているため、土地建物一体としての減価は必要と判断した。

(5) 減価額

$$\text{(1) ~ (4) 計} \quad 440,520,000 \text{ 円}$$

* 建物及びその敷地

$$1,780,000,000 \text{ 円} + 289,000,000 \text{ 円} + 1,110,000,000 \text{ 円} - 440,520,000 \text{ 円} \div 2,740,000,000 \text{ 円}$$

問3. 対象不動産の基礎価格

1. 配分率

$$\frac{100 \times 950.00 \text{ ㎡}}{100 \times 950.00 \text{ ㎡} \times 8 \text{ 階} + 120 \times 390.00 \text{ ㎡} \times 1 \text{ 階} + 30 \times 300.00 \text{ ㎡} \times 1 \text{ 階}} = 0.108$$

2. 基礎価格

$$2,740,000,000 \text{ 円} \times 0.108 = 296,000,000 \text{ 円}$$

問 4. 差額配分法による試算賃料

I. 対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料

(I) 積算法

1. 基礎価格: 296,000,000円

2. 期待利回り

償却前の期待利回り5.0%を採用

3. 必要諸経費等 (月額実質賃料をXと置く)

$$296,000,000円 \times 0.05 + 5,590,000円 + 0.04X = X$$

$$\therefore X = 21,200,000円$$

4. 月額実質賃料

1,770,000円

(II) 賃貸事例比較法

賃貸事例 (あ)

月額
実質賃料
(単価)
(円/m²)

事

時

標

地

品

面
(m²)

賃貸事例から
比準した賃料
(円)

$$3.605 \times \frac{100}{100} \times \frac{100.7}{100} \times \frac{100}{97} \times \frac{100}{95} \times \frac{100}{100} \times 450.00 = 1,770.000$$

(※) 賃貸事例に係る月額実質賃料単価の査定根拠

$$\text{月額実質賃料} = 1,930,000円 + 1,930,000円 \times 10\% \times 0.01 \div 12\% = 1,441,917円$$

$$1,441,917円 \div 400m^2 = 3,605円/m^2$$

(解答欄)

5 頁

(30. 不論演)

所用賃料は一部以て、 $1,770,000$ 円 ($3,930$ 円/㎡) を、丁月額賃料として決定した。

※ 丁月額賃料

$1,575,000$ 円

※ $(1,770,000 - 1,575,000) \times \frac{1}{2} + 1,575,000 = 1,670,000$ 円

5 頁

(6)

0415

問5. 利回り法による試算賃料

1. 基礎価額

$$296,000,000円$$

2. 継続賃料利益

(1) 直営分売時点の基礎価額

$$2,840,000,000円 \times 0.18 = 306,720,000円$$

(2) 同時点の必要支払賃料

$$1,575,000円 \times 12ヶ月 + 1,575,000円 \times 10ヶ月 \times 0.1 - 6,262,000円 = 12,795,500円$$

(3) 同時点の継続賃料利益

$$12,795,500円 \div 306,720,000円 \times 1.1 = 0.046$$

3. 必要諸経費

$$5,590,000円 + 21,200,000円 \times 0.04 = 6,438,000円$$

4. 試算賃料

$$(296,000,000円 \times 0.046 + 6,438,000円) \div 12ヶ月 = 1,670,000円$$

問6. スライド法による試算賃料

$$(12,795,500 \text{円} \times 1.07 + 6,438,000 \text{円}) \div 12 \text{ヶ月} = 1,680,000 \text{円}$$

変動率

$$\text{地価指数: } 112 \div 101 = 1.11$$

$$\text{新建築賃料指数: } 108 \div 100 = 1.08$$

$$\text{消費价格指数: } 103 \div 100 = 1.03$$

$$\text{平均値: } (1.11 + 1.08 + 1.03) \div 3 = 1.07$$

問7. 賃貸事例比較法による試算賃料

賃貸事例 (ア)

月額
実質賃料
(単価)
(円/㎡)

事

時

標

地

品

面
(㎡)

賃貸事例から
比準した賃料
(円)

$$3,630 \times \frac{100}{100} \times \frac{100.2}{100} \times \frac{100}{97} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times 450.00 = 1,690,000$$

(※) 賃貸事例に係る月額実質賃料単価の査定根拠

$$(1,260,000 \text{円} + 1,260,000 \text{円} \times 10 \text{ヶ月} \times 0.1) \div 12 \text{ヶ月} \div 350 \text{㎡} = 3,630 \text{円/㎡}$$

問8. 試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定

以上より、A. 1,770,000円

B. 1,770,000円

C. 1,680,000円

D. 1,690,000円 の 4 賃料を決定。

本問においては、それぞれ年々賃料が変動するものとして、その平均賃料を 1,680,000円 (3,730円/㎡) と決定した。

採用した賃料は実量と十分一致し、また相対的優越性は同様である。

以上