

0001 原価法・開発法 > 再調達原価 | 難易度：基礎

原価法における「再調達原価」の説明として最も適切なものはどれか。

ア：対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合に必要な適正な原価の総額である。

イ：対象不動産の取得時に実際に支払った代金を、修正せずそのまま用いる額である。

ウ：対象不動産の将来の売却代金から利益を控除した額である。

エ：対象不動産の一期間の純収益を還元利回りで還元した額である。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。再調達原価は取得時の実際原価ではなく、価格時点で対象不動産を再び調達すると仮定した適正な原価である。

イ：誤り。取得時の実際原価ではなく、価格時点の再調達を前提にする。

ウ：誤り。それは再調達原価の定義ではなく、将来売却価値に着目する考え方である。

エ：誤り。これは直接還元法による収益価格の考え方である。

総合解説：再調達原価は取得時の実際原価ではなく、価格時点で対象不動産を再び調達すると仮定した適正な原価である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0002 原価法・開発法 > 再調達原価 | 難易度：基礎

建設資材や工法の変遷により、対象建物と同一のものを現時点で再現する原価の把握が困難である。この場合の取扱いとして最も適切なものはどれか。

ア：取得原価が判明していれば、価格時点の物価変動を一切考慮せず取得原価を用いる。

イ：対象不動産と同等の有用性を持つものに置き換えて求めた置換原価を、再調達原価とみなすことができる。

ウ：再現不能である以上、原価法は常に適用禁止となる。

エ：収益価格をそのまま置換原価と呼ぶ。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。再調達原価は価格時点の原価であり、過去の取得原価を無修正で採用しない。

イ：正しい。基準は、同一物の再現が困難な場合に、同等の有用性を持つ代替物を調達する原価である置換原価を認めている。

ウ：誤り。同等の有用性を持つものの置換原価を用いる余地がある。

エ：誤り。置換原価は同等の有用性を持つ不動産の調達原価であり、収益価格とは異なる。

総合解説：基準は、同一物の再現が困難な場合に、同等の有用性を持つ代替物を調達する原価である置換原価を認めている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0003 原価法・開発法 > 再調達原価 | 難易度：基礎

建物の再調達原価を求める基本的な考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．標準的な建設費から発注者の通常の付帯費用を控除する。
- イ．建設費を無視し、土地価格だけを建物の再調達原価とする。
- ウ．標準的な建設費に、発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算する。
- エ．請負者の利益は標準的建設費に含めてはならない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。通常の付帯費用は再調達に必要な原価として加算する。
- イ：誤り。建物の再調達原価は建物を建設するための標準的建設費等を基礎とする。
- ウ：正しい。再調達原価は、請負者に支払う標準的建設費だけでなく、発注者が直接負担する通常の設計・監理等の付帯費用も含めて把握する。
- エ：誤り。標準的建設費には請負者の適正な利益を含む一般管理費等が反映される。
- 総合解説：再調達原価は、請負者に支払う標準的建設費だけでなく、発注者が直接負担する通常の設計・監理等の付帯費用も含めて把握する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0004 原価法・開発法 > 再調達原価 | 難易度：標準

新たに造成された宅地の再調達原価を求める場合、基本的に含まるべき構成として最も適切なものはどれか。

- ア．造成後の売却希望価格と固定資産税だけである。
- イ．素材土地の取得原価だけで、造成費は含めない。
- ウ．建物の減価償却費と賃貸管理費だけである。
- エ．素材となる土地の標準的な取得原価、標準的な造成費、発注者が直接負担すべき通常の付帯費用である。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。売却希望価格は原価ではなく、素地取得・造成・通常付帯費用を基礎にする。
- イ：誤り。造成宅地の再調達には標準的な造成費も必要である。
- ウ：誤り。これらは造成土地の再調達原価の構成ではない。
- エ：正しい。土地の再調達原価は、素地を取得し宅地として造成して使用可能にするまでの標準的費用を積み上げる。
- 総合解説：土地の再調達原価は、素地を取得し宅地として造成して使用可能にするまでの標準的費用を積み上げる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0005 原価法・開発法 > 再調達原価 | 難易度：標準

宅地造成直後と価格時点との間に、公共施設・利便施設の整備や住宅建設が進み、地域の社会的・経済的環境が向上して価格水準に影響している。土地の原価法での取扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．地域要因の変化の程度に応じた増加額を「熟成度」として再調達原価に加算できる。
- イ．造成後の地域変化は原価法では一切考慮しない。
- ウ．地域が衰退していても必ず熟成度をプラス加算する。
- エ．熟成度とは建物の物理的老朽化率のことである。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。造成後の地域成熟による価値増加が認められるときは、単なる造成費とは別に、地域要因の変化を熟成度として反映できる。
イ：誤り。地域の熟成が価格水準に影響している場合は熟成度の加算が認められる。
ウ：誤り。熟成度は環境整備等による増加を反映するもので、機械的な加算ではない。
エ：誤り。熟成度は造成後の地域要因の変化による土地価値の増加に関する概念である。
総合解説：造成後の地域成熟による価値増加が認められるときは、単なる造成費とは別に、地域要因の変化を熟成度として反映できる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0006 原価法・開発法 > 再調達原価 | 難易度：標準

建物及びその敷地の再調達原価について、最も適切なものはどれか。

- ア．建物の再調達原価だけで土地建物全体の再調達原価とする。
- イ．土地の再調達原価等又は借地権の価格を求め、これに建物の再調達原価を加算して求める。
- ウ．土地の市場価格だけで建物及びその敷地の再調達原価とする。
- エ．借地上の建物でも、借地権の価格は常にゼロとして扱う。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。敷地側の価値を無視できない。
イ：正しい。複合不動産の原価性は、土地側の原価または借地権価値と建物側の再調達原価を組み合わせで把握する。
ウ：誤り。建物側の再調達原価も加算する必要がある。
エ：誤り。借地権の価格を基礎に建物再調達原価を加える場合がある。
総合解説：複合不動産の原価性は、土地側の原価または借地権価値と建物側の再調達原価を組み合わせで把握する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0007 原価法・開発法 > 再調達原価 | 難易度：標準

再調達原価を求める「直接法」の説明として最も適切なものはどれか。

ア．類似不動産の取引価格だけから対象不動産の再調達原価を求める方法である。

イ．一期間の純収益を還元して再調達原価を求める方法である。

ウ．対象不動産の使用資材・数量・労働量等を調査し、価格時点の単価を基礎に直接工事費等を積算して求める方法である。

エ．過去の取得原価を確認できない場合にのみ、必ず採用する方法である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。それは比較方式に近く、直接法は対象そのものの工事費等を積算する。

イ：誤り。これは収益方式の考え方である。

ウ：正しい。直接法は対象不動産そのものの材料・労務等を積み上げ、間接工事費、一般管理費、適正利益、通常付帯費用等を加味して再調達原価を求める。

エ：誤り。資料の信頼度等に応じて直接法・間接法を選択または併用する。

総合解説：直接法は対象不動産そのものの材料・労務等を積み上げ、間接工事費、一般管理費、適正利益、通常付帯費用等を加味して再調達原価を求める。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0008 原価法・開発法 > 再調達原価 | 難易度：標準

再調達原価を間接法で求める場合の手順として最も適切なものはどれか。

ア．類似不動産の原価を、時点や仕様の差を無視してそのまま採用する。

イ．対象不動産の収益事例だけをを用いて工事費を推定する。

ウ．間接法では類似不動産が近隣地域等に存在する必要は一切ない。

エ．類似不動産等の建設・造成原価の明細を把握し、必要な補正、時点修正、地域要因・個別的要因の比較を行って対象不動産へ比準する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。必要な補正・時点修正・要因比較が求められる。

イ：誤り。間接法の中心資料は類似不動産等の建設・造成原価の明細である。

ウ：誤り。対象と比較可能な類似不動産等から間接的に求める手法である。

エ：正しい。間接法は類似不動産等の原価資料を出発点にするため、時点・地域・個別条件の差を適切に調整することが重要である。

総合解説：間接法は類似不動産等の原価資料を出発点にするため、時点・地域・個別条件の差を適切に調整することが重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0009 原価法・開発法 > 再調達原価 | 難易度：応用

既成市街地の賃貸マンションを原価法で評価するに当たり、敷地について造成時の再調達原価を合理的に把握できない。最も適切な対応はどれか。

- ア．敷地は取引事例比較法及び収益還元法等により更地価格を求め、それを基礎として建物の再調達原価と組み合わせる。
- イ．土地価格をゼロとして建物だけを評価する。
- ウ．造成当初の古い取得価格を無修正で用いる。
- エ．敷地価格が把握できなければ収益還元法も含め全ての鑑定評価を中止する。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。既成市街地では土地の造成原価が現実的に把握できないことがあり、その場合は更地価格を他手法で求めて複合不動産の原価法に用いる。
イ：誤り。敷地は複合不動産の価値の重要部分であり、他手法で更地価格を把握する。
ウ：誤り。価格時点の適正な敷地価値を把握する必要がある。
エ：誤り。他手法によって更地価格を求める方法が基準上想定されている。
総合解説：既成市街地では土地の造成原価が現実的に把握できないことがあり、その場合は更地価格を他手法で求めて複合不動産の原価法に用いる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0010 原価法・開発法 > 再調達原価 | 難易度：応用

対象建物の建築時の工事費明細が詳細に残っているが、建築後に資材単価と工法が大きく変化している。再調達原価の査定として最も適切なものはどれか。

- ア．実際工事費が分かれば、価格時点への修正は一切不要である。
- イ．実際工事費の明細を分析し、仕様差や市場変化を適切に補正し、必要に応じて時点修正して価格時点の再調達原価へ置き直す。
- ウ．実際工事費は再調達原価の資料として絶対に利用できない。
- エ．建築後の市場変化は減価修正だけで処理し、再調達原価側では検討しない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。価格時点までの価格変動や仕様差を反映する必要がある。
イ：正しい。実際原価は有力な資料となり得るが、再調達原価は価格時点の適正原価であるため、単価・仕様・時点等の差を修正して利用する。
ウ：誤り。明細が判明していれば分析・補正して利用できる。
エ：誤り。価格時点の工事単価等の変化はまず再調達原価の把握に反映する。
総合解説：実際原価は有力な資料となり得るが、再調達原価は価格時点の適正原価であるため、単価・仕様・時点等の差を修正して利用する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0011 原価法・開発法 > 減価修正・積算価格 | 難易度：基礎

- 原価法における減価修正の目的として最も適切なものはどれか。
- ア．再調達原価に期待利益を加算して収益価格を求めることである。
 - イ．取引事例の特殊事情を正常化することである。
 - ウ．減価要因による減価額を再調達原価から控除し、価格時点の適正な積算価格を求めることである。
 - エ．純収益を現在価値へ割り引くことである。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。減価修正は原価から価値減少分を控除する手続である。
- イ：誤り。これは事情補正の説明である。
- ウ：正しい。積算価格は再調達原価をそのまま採用するのではなく、物理的・機能的・経済的な減価を反映して求める。
- エ：誤り。これはDCF法の手続である。
- 総合解説：積算価格は再調達原価をそのまま採用するのではなく、物理的・機能的・経済的な減価を反映して求める。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0012 原価法・開発法 > 減価修正・積算価格 | 難易度：基礎

- 不動産鑑定評価基準における減価要因の基本的な分類として正しいものはどれか。
- ア．技術的要因、心理的要因、会計的要因だけである。
 - イ．土地要因、建物要因、権利要因だけである。
 - ウ．税務要因、金融要因、法務要因だけである。
 - エ．物理的要因、機能的要因、経済的要因である。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。基準の基本分類ではない。
- イ：誤り。減価要因は物理・機能・経済の三つに整理される。
- ウ：誤り。これらは価格に影響し得るが、減価要因の基準上の三分類ではない。
- エ：正しい。減価は建物の老朽化だけではなく、機能陳腐化や外部市場環境による経済的不適応も含めて分析する。
- 総合解説：減価は建物の老朽化だけではなく、機能陳腐化や外部市場環境による経済的不適応も含めて分析する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0013 原価法・開発法 > 減価修正・積算価格 | 難易度：基礎

次のうち、主として物理的要因による減価に該当するものはどれか。
ア．長年の使用による外壁・屋根の摩耗や自然的作用による老朽化である。
イ．間取りが現在の市場ニーズに合わず使いにくいこと。
ウ．近隣商店街が衰退し地域の市場性が低下したこと。
エ．金利低下により投資家の要求利回りが下がったこと。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。物理的減価は摩滅、破損、時の経過・自然作用による老朽化、偶発的損傷など、物理的状態の劣化に基づく。
イ：誤り。主として機能的陳腐化である。
ウ：誤り。主として経済的要因による減価である。
エ：誤り。一般市場の価格形成要因であり、物理的劣化ではない。
総合解説：物理的減価は摩滅、破損、時の経過・自然作用による老朽化、偶発的損傷など、物理的状態の劣化に基づく。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0014 原価法・開発法 > 減価修正・積算価格 | 難易度：標準

築年数は浅いが、天井高が低く、設備容量も不足し、現在のオフィス需要に対応しにくい建物がある。主として検討すべき減価要因はどれか。
ア．経年摩耗のみを理由とする物理的要因である。
イ．設計・設備の陳腐化に基づく機能的要因である。
ウ．近隣地域の衰退だけを理由とする経済的要因である。
エ．事情補正の対象となる取引当事者の特殊事情である。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。設問は築浅であり、主因は設計・設備の機能的陳腐化である。
イ：正しい。物理的に新しくても、設計・型式・設備性能が市場要求に適合しなければ機能的減価が生じる。
ウ：誤り。地域衰退ではなく建物内部の機能性が問題である。
エ：誤り。対象建物自体の機能性に関する減価である。
総合解説：物理的に新しくても、設計・型式・設備性能が市場要求に適合しなければ機能的減価が生じる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0015 原価法・開発法 > 減価修正・積算価格 | 難易度：標準

建物自体の維持状態は良好だが、近隣地域の産業衰退により空室が増加し、市場競争力が低下している。主として該当する減価要因はどれか。

- ア．建物の摩耗だけを問題とする物理的要因である。
- イ．設備の型式が旧式であることだけを問題とする機能的要因である。
- ウ．地域の衰退や市場性の減退に基づく経済的要因である。
- エ．取引価格の時点修正だけで処理すべき事項で、減価要因にはならない。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。建物自体の状態ではなく外部市場の衰退が主因である。
イ：誤り。設問は地域の産業衰退による市場性低下を示している。
ウ：正しい。対象不動産の外部にある市場・地域環境の変化が経済的不適応を生じさせる場合、経済的減価として捉える。
エ：誤り。近隣地域の衰退等は経済的減価の典型例である。
総合解説：対象不動産の外部にある市場・地域環境の変化が経済的不適応を生じさせる場合、経済的減価として捉える。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0016 原価法・開発法 > 減価修正・積算価格 | 難易度：標準

減価額を求める方法について、基準の考え方に最も合致するものはどれか。

- ア．耐用年数に基づく方法だけを必ず使用し、現地観察は行わない。
- イ．観察減価法だけを必ず使用し、経済的残存耐用年数は考えない。
- ウ．減価額は税法上の帳簿価額と必ず一致させる。
- エ．耐用年数に基づく方法と観察減価法があり、原則として両者を併用する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。原則として観察減価法と併用する。
イ：誤り。両方法を原則併用する。
ウ：誤り。鑑定評価上の減価は市場価値の減少を分析するもので、税務償却とは同一ではない。
エ：正しい。機械的な年数計算だけでは実際の維持状態や機能陳腐化を捉えきれないため、観察減価と併用して総合判断する。
総合解説：機械的な年数計算だけでは実際の維持状態や機能陳腐化を捉えきれないため、観察減価と併用して総合判断する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0017 原価法・開発法 > 減価修正・積算価格 | 難易度：標準

耐用年数に基づく減価修正を行う場合の留意点として最も適切なものはどれか。

- ア．単なる経過年数よりも、価格時点からみた経済的残存耐用年数に重点を置いて判断する。
- イ．法定耐用年数が経過すれば市場価値は必ずゼロになる。
- ウ．建築時からの経過年数だけで減価率を機械的に決める。
- エ．残存耐用年数は収益還元法だけの概念で、原価法では使用しない。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。市場価値の減価を測るには、建物が今後どれだけ経済的に有用であり続けるかという残存耐用年数が重要である。
- イ：誤り。法定耐用年数と経済的残存耐用年数は一致するとは限らない。
- ウ：誤り。維持管理・機能性等を含め経済的残存耐用年数を重視する。
- エ：誤り。耐用年数法による減価修正で重要な判断要素である。

総合解説：市場価値の減価を測るには、建物が今後どれだけ経済的に有用であり続けるかという残存耐用年数が重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0018 原価法・開発法 > 減価修正・積算価格 | 難易度：標準

観察減価法について最も適切な説明はどれか。

- ア．築年数を税法の耐用年数で割るだけの方法である。
- イ．設計・設備の機能性、維持管理、補修状況、周辺環境との適合状態等を調査し、減価要因の実態から減価額を直接求める。
- ウ．取引事例の売買事情だけを調査する方法である。
- エ．将来の純収益だけを割引率で現在価値化する方法である。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。これは観察ではなく機械的な年数計算である。
- イ：正しい。観察減価法は実際の対象不動産を観察し、物理・機能・経済の各減価が現実にとどの程度現れているかを直接把握する方法である。
- ウ：誤り。事情補正ではなく対象不動産の減価実態を観察する。
- エ：誤り。これは収益還元法の考え方である。

総合解説：観察減価法は実際の対象不動産を観察し、物理・機能・経済の各減価が現実にとどの程度現れているかを直接把握する方法である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0019 原価法・開発法 > 減価修正・積算価格 | 難易度：応用

ある建物の価格時点における再調達原価が1億2,000万円で、物理的・機能的・経済的要因を総合した減価額が2,500万円と判定された。他の調整を要しないとき、積算価格として最も適切なものはどれか。

- ア．減価額を控除せず加算して「1億4,500万円である」とする。
- イ．減価額そのものを解答値とみなし、「2,500万円である」とする。
- ウ．積算価格は再調達原価から減価額を控除するため、1億2,000万円 - 2,500万円 = 9,500万円となる。この計算により「9,500万円である」とする。
- エ．減価修正を行わず再調達原価をそのまま用いて「1億2,000万円である」とする。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。減価額は加算するのではなく控除する。
- イ：誤り。これは減価額そのものであり積算価格ではない。
- ウ：正しい。積算価格は再調達原価から減価額を控除するため、1億2,000万円 - 2,500万円 = 9,500万円となる。
- エ：誤り。減価修正を行わず再調達原価をそのまま採用した額である。
- 総合解説：積算価格は再調達原価から減価額を控除するため、1億2,000万円 - 2,500万円 = 9,500万円となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0020 原価法・開発法 > 減価修正・積算価格 | 難易度：応用

建物が躯体、空調設備、機械設備など分別可能な複数部分から構成され、それぞれ経済的残存耐用年数が大きく異なる。減価修正として最も適切なものはどれか。

- ア．最も短い設備の残存耐用年数を建物全体に一律適用する。
- イ．最も長い躯体の耐用年数だけを用い、設備の陳腐化は考慮しない。
- ウ．分別可能な部分が多い場合は減価修正を行ってはならない。
- エ．各組成部分の耐用年数・残存耐用年数や価額構成を対象の実情に即して分析し、観察減価も踏まえて総合的に減価額を判定する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。各部分の価額・耐用年数の差を無視することになる。
- イ：誤り。設備等の短寿命部分も価値に影響する。
- ウ：誤り。むしろ各部分の実情に即して分析する必要がある。
- エ：正しい。耐用年数が異なる部分を一律の率で処理すると実態を歪めるため、分別可能な部分ごとの寿命や価額構成を適切に反映する。
- 総合解説：耐用年数が異なる部分を一律の率で処理すると実態を歪めるため、分別可能な部分ごとの寿命や価額構成を適切に反映する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0021 原価法・開発法 > 開発法 | 難易度：基礎

更地の鑑定評価における開発法の基本的な考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．想定開発後の販売総額を価格時点へ割り戻した額から、建築費・造成費や通常の付帯費用を価格時点へ割り戻した額を控除して土地価値を求める。
- イ．過去の土地取得費だけを積み上げて土地価値を求める。
- ウ．一期間の純収益を還元利回りで還元するだけで土地価値を求める。
- エ．近隣の取引単価を事情補正せず平均するだけで土地価値を求める。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。開発法は開発業者の投資採算性に着目し、将来の販売収入と開発支出をそれぞれ発生時点に応じて価格時点へ現在価値化する。
- イ：誤り。開発後の販売収入と開発費用を現在価値化して差し引く手法である。
- ウ：誤り。これは直接還元法の考え方である。
- エ：誤り。これは適正な開発法ではない。

総合解説：開発法は開発業者の投資採算性に着目し、将来の販売収入と開発支出をそれぞれ発生時点に応じて価格時点へ現在価値化する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0022 原価法・開発法 > 開発法 | 難易度：基礎

開発法の基本式において、一般に「S」が表すものとして正しいものはどれか。

- ア．建物の建築費又は土地の造成費である。
- イ．マンション等又は細区分した宅地の販売総額である。
- ウ．発注者が負担する通常の付帯費用である。
- エ．投下資本収益率である。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。これは通常Bで表される。
- イ：正しい。開発法では販売総額Sを販売時点から価格時点へ割り戻し、費用の現在価値を控除する。
- ウ：誤り。これは通常Mで表される。
- エ：誤り。これは通常rで表される。

総合解説：開発法では販売総額Sを販売時点から価格時点へ割り戻し、費用の現在価値を控除する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0023 原価法・開発法 > 開発法 | 難易度：基礎

開発法の基本式における投下資本収益率 r の役割として最も適切なものはどれか。

- ア．建物の物理的減価率だけを表す。
- イ．取引事例の事情補正率だけを表す。
- ウ．将来の販売収入や支出を、それぞれの時期に応じて価格時点へ割り戻すために用いる率である。
- エ．法定容積率そのものを表す。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。投下資本収益率は開発事業の資本収益性・リスクに関わる率である。
- イ：誤り。事情補正とは別概念である。
- ウ：正しい。開発法では事業期間に伴う資本拘束とリスクを反映するため、収入・支出の発生時期に応じて投下資本収益率で割り戻す。
- エ：誤り。法定容積率は開発計画の前提となり得るが、 r ではない。

総合解説：開発法では事業期間に伴う資本拘束とリスクを反映するため、収入・支出の発生時期に応じて投下資本収益率で割り戻す。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0024 原価法・開発法 > 開発法 | 難易度：標準

マンション建設を想定して開発法を適用する場合の開発計画として最も適切なものはどれか。

- ア．法令上の容積率を無視し、販売額が最大になる規模だけを任意に想定する。
- イ．建物規模を想定せず、周辺の土地単価だけから販売総額を決める。
- ウ．事業期間は価格に影響しないため、建築・販売時期を設定しない。
- エ．敷地形状や道路条件に加え、建築基準法等に適合した概略設計・配棟を想定し、それに応じた事業実施計画を策定する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。実現可能な法令適合計画でなければ評価前提として不適切である。
- イ：誤り。マンション開発では概略設計と配棟に基づく販売可能面積等を検討する。
- ウ：誤り。収入・支出を割り戻すため時期の設定が必要である。
- エ：正しい。販売総額や建築費は建物規模・住戸数等に左右されるため、法令上実現可能な概略設計と事業スケジュールが不可欠である。

総合解説：販売総額や建築費は建物規模・住戸数等に左右されるため、法令上実現可能な概略設計と事業スケジュールが不可欠である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0025 原価法・開発法 > 開発法 | 難易度：標準

大規模な更地を戸建住宅用地として細区分して販売する想定で開発法を適用する。最も適切な対応はどれか。

- ア．法令・道路条件等を踏まえて宅地の規模・配置、道路等の開発計画を想定し、その計画に対応する販売総額・造成費・付帯費用を査定する。
- イ．元の土地面積を単純に均等分割し、道路や公共用地の負担を無視する。
- ウ．造成費は販売後に支払うとして常にゼロ評価する。
- エ．販売総額は地価公示価格だけで機械的に決め、分譲宅地の規模や品等を考えない。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。細区分宅地の価格は分譲可能な区画数・形状・道路計画等に依存するため、実現可能な開発計画が評価の基礎となる。
- イ：誤り。開発に必要な道路等を考慮した有効分譲面積を検討する必要がある。
- ウ：誤り。造成費は発生時期に応じて現在価値化して控除する。
- エ：誤り。想定区画の市場性に即した販売価格を査定する必要がある。

総合解説：細区分宅地の価格は分譲可能な区画数・形状・道路計画等に依存するため、実現可能な開発計画が評価の基礎となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0026 原価法・開発法 > 開発法 | 難易度：標準

開発法の基本式で、建築代金Bと付帯費用Mの現在価値化について最も適切なものはどれか。

- ア．販売時点と同じ時期に支払うものと必ず仮定する。
- イ．それぞれ価格時点から実際に支払うと想定される時点までの期間に応じて割り戻す。
- ウ．費用は将来支出であっても一切割り戻さない。
- エ．付帯費用は開発法では控除対象にならない。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。費用は事業計画上の支払時期に応じて現在価値化する。
- イ：正しい。支出の発生時期が異なれば資本負担が異なるため、建築費・付帯費用ごとに価格時点から支払時点までの期間を反映する。
- ウ：誤り。発生時期に応じて価格時点へ割り戻す。
- エ：誤り。発注者が直接負担すべき通常の付帯費用も控除する。

総合解説：支出の発生時期が異なれば資本負担が異なるため、建築費・付帯費用ごとに価格時点から支払時点までの期間を反映する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0027 原価法・開発法 > 開発法 | 難易度：標準

他の条件が同一で、想定販売総額も同じ二つの開発計画がある。一方は早期に全戸販売でき、もう一方は販売時期が大幅に遅れる。投下資本収益率が正である場合、販売収入の現在価値について最も適切なものはどれか。

- ア．販売時期は現在価値に影響しない。
- イ．販売が遅いほど現在価値は必ず大きくなる。
- ウ．一般に早期販売の計画の方が販売収入の現在価値は大きくなる。
- エ．販売時期の違いは建物の物理的減価率だけで処理する。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。開発法は時間価値を明示的に反映する。
- イ：誤り。正の割引率なら通常は逆である。
- ウ：正しい。同額の将来収入でも受領時期が遅いほど割引期間が長くなり、価格時点における現在価値は小さくなる。
- エ：誤り。開発法では販売時点までの期間として直接現在価値に反映する。
- 総合解説：同額の将来収入でも受領時期が遅いほど割引期間が長くなり、価格時点における現在価値は小さくなる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0028 原価法・開発法 > 開発法 | 難易度：標準

簡略化した開発法で、販売総額の価格時点現在価値が5億円、建築・造成費の現在価値が3億2,000万円、通常の付帯費用の現在価値が3,000万円と査定された。他の調整を要しない場合、開発法による試算価格はいくらか。

- ア．開発費用を販売収入に加算して「8億5,000万円である」とする。
- イ．付帯費用3,000万円を控除せず「1億8,000万円である」とする。
- ウ．費用の合計額を解答値とみなし、「3億5,000万円である」とする。
- エ．販売収入の現在価値5億円から、費用現在価値3億2,000万円と3,000万円を控除し、1億5,000万円となる。この計算により「1億5,000万円である」とする。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。費用は販売収入に加算せず控除する。
- イ：誤り。付帯費用3,000万円の控除が抜けている。
- ウ：誤り。これは費用の合計額であり土地の試算価格ではない。
- エ：正しい。販売収入の現在価値5億円から、費用現在価値3億2,000万円と3,000万円を控除し、1億5,000万円となる。
- 総合解説：販売収入の現在価値5億円から、費用現在価値3億2,000万円と3,000万円を控除し、1億5,000万円となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0029 原価法・開発法 > 開発法 | 難易度：応用

マンション開発法の試算で、販売単価、建築費、販売期間の三つに不確実性が大きい。評価の信頼性を高める対応として最も適切なものはどれか。

ア．市場資料に基づく各前提を精査し、販売単価・費用・期間等の変動が試算価格に与える影響を検討して、現実的な事業計画と整合させる。

イ．最も高い販売単価と最も低い建築費だけを組み合わせて採用する。

ウ．販売期間は価格に影響しないため感応度分析の対象外とする。

エ．開発法では将来予測を行わないため、前提の検証は不要である。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。開発法は複数の将来予測に敏感なため、前提の合理性と相互整合性を検証し、主要変数の変動影響を把握することが重要である。

イ：誤り。恣意的な楽観前提は市場参加者の合理的行動を反映しない。

ウ：誤り。販売時期は現在価値に直接影響する。

エ：誤り。販売総額・費用・時期等の将来予測が中心となる。

総合解説：開発法は複数の将来予測に敏感なため、前提の合理性と相互整合性を検証し、主要変数の変動影響を把握することが重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0030 原価法・開発法 > 開発法 | 難易度：応用

開発素地として取引される大規模住宅用地で、比較可能な取引事例もあり、開発計画の収支資料も合理的に査定できる。最も適切な評価判断はどれか。

ア．開発法を適用した時点で取引事例比較法の結果は必ず捨てる。

イ．市場性を反映する比準価格と、開発業者の投資採算性を反映する開発法による価格の双方の説得力を検討し、適切に関連付ける。

ウ．取引事例が一件でもあれば開発法は適用してはならない。

エ．二つの試算価格は必ず単純平均して鑑定評価額とする。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。複数手法が適用可能なら試算価格の説得力を比較考量する。

イ：正しい。大規模開発用地では市場比較と事業採算の双方が価格形成に影響するため、利用可能な手法を排他的に扱わず、相互検証することが重要である。

ウ：誤り。対象の特性に応じて開発法を併用することがあり得る。

エ：誤り。単純平均ではなく資料の信頼性や市場参加者の行動を踏まえて調整する。

総合解説：大規模開発用地では市場比較と事業採算の双方が価格形成に影響するため、利用可能な手法を排他的に扱わず、相互検証することが重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0031 取引事例比較法 > 事例収集・選択 | 難易度：基礎

取引事例比較法の説明として最も適切なものはどれか。

ア．再調達原価から減価額を控除して価格を求める手法である。

イ．一期間の純収益を還元利回りで還元する手法である。

ウ．多数の取引事例を収集・選択し、必要に応じ事情補正・時点修正を行い、地域要因・個別的要因を比較して比準価格を求める手法である。

エ．将来の販売収入から開発費を控除して価格を求める手法である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。これは原価法である。

イ：誤り。これは直接還元法である。

ウ：正しい。取引事例比較法は現実の市場取引を基礎に、価格差を生む条件を補修正・比較して対象不動産の市場価値を推定する。

エ：誤り。これは開発法の基本的考え方である。

総合解説：取引事例比較法は現実の市場取引を基礎に、価格差を生む条件を補修正・比較して対象不動産の市場価値を推定する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0032 取引事例比較法 > 事例収集・選択 | 難易度：基礎

取引事例比較法が特に有効となる状況として最も適切なものはどれか。

ア．市場に取引事例が全く存在せず、比較可能性もない場合である。

イ．文化財建造物で市場性がなく、類似取引も一切ない場合だけである。

ウ．対象不動産の建築費だけが分かり、取引市場が不明な場合である。

エ．近隣地域や同一需給圏内の類似地域等で、対象不動産と類似する不動産または代替競争不動産の取引が行われている場合である。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。比較の基礎となる市場事例が必要である。

イ：誤り。一般に市場性の乏しい対象には適用が困難である。

ウ：誤り。これは原価法の資料が中心となる状況である。

エ：正しい。比較方式は市場で実際に取引された類似・代替競争不動産が存在し、対象との比較が可能な場合に高い説得力を持つ。

総合解説：比較方式は市場で実際に取引された類似・代替競争不動産が存在し、対象との比較が可能な場合に高い説得力を持つ。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0033 取引事例比較法 > 事例収集・選択 | 難易度：基礎

取引事例比較法で「多数の取引事例を収集する」ことが求められる主な理由として最も適切なものはどれか。

ア．市場のばらつきや個別事情を吟味し、比較可能性と信頼性の高い事例を適切に選択するためである。

イ．すべての事例単価を無条件に単純平均するためである。

ウ．最も高い取引価格だけを選ぶためである。

エ．事情補正や時点修正を不要にするためである。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。一件の価格に依存すると特殊事情や個別差の影響を受けやすいため、豊富な事例から適切なものを選別することが必要である。

イ：誤り。事例は選択・補修正・比較を経て用いる。

ウ：誤り。最高価格の選択が目的ではなく比較可能性・信頼性が重要である。

エ：誤り。多数収集しても必要な補修正は行う。

総合解説：一件の価格に依存すると特殊事情や個別差の影響を受けやすいため、豊富な事例から適切なものを選別することが必要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0034 取引事例比較法 > 事例収集・選択 | 難易度：標準

標準的な住宅地の取引事例を選択する場合の地域的範囲として最も適切な考え方はどれか。

ア．全国の住宅地から価格が近い事例を無作為に選ぶ。

イ．原則として近隣地域または同一需給圏内の類似地域の事例から選択し、必要やむを得ない場合に周辺地域まで検討する。

ウ．必ず対象不動産の隣接地の事例だけに限定する。

エ．行政区画が同じなら市場圏が異なっても必ず適切な事例となる。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。価格の近さだけでなく同一需給圏や地域特性の類似性が必要である。

イ：正しい。対象と市場参加者や地域特性が近い事例ほど比較可能性が高いため、近隣地域・同一需給圏内類似地域を基本とする。

ウ：誤り。近隣に適切な事例がなければ同一需給圏内の類似地域等も選択対象となる。

エ：誤り。行政界ではなく代替・競争関係や価格形成要因の類似性が重要である。

総合解説：対象と市場参加者や地域特性が近い事例ほど比較可能性が高いため、近隣地域・同一需給圏内類似地域を基本とする。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0035 取引事例比較法 > 事例収集・選択 | 難易度：標準

対象不動産の最有效使用が近隣地域の標準的使用と異なる特殊な大規模商業地である。取引事例の選択として最も適切なものはどれか。

- ア．近隣地域の小規模住宅地だけを必ず採用する。
- イ．同一需給圏外でも価格水準が近ければ無条件に採用する。
- ウ．同一需給圏内で対象不動産と用途・規模・品等々の類似性から代替・競争関係が成立する不動産の事例を検討する。
- エ．特殊な最有效使用の場合は取引事例比較法を一切適用できない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。市場参加者や用途・規模が異なり比較可能性が低い。
 - イ：誤り。代替競争関係の成立を確認する必要がある。
 - ウ：正しい。標準的使用と異なる対象では、単に近隣にあるだけの事例より、同じ需要者層が比較検討する代替競争不動産が重要になる。
 - エ：誤り。同一需給圏内の代替競争不動産を選択する余地がある。
- 総合解説：標準的使用と異なる対象では、単に近隣にあるだけの事例より、同じ需要者層が比較検討する代替競争不動産が重要になる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0036 取引事例比較法 > 事例収集・選択 | 難易度：標準

取引事例として採用するための取引事情に関する要件として最も適切なものはどれか。

- ア．特殊事情が少しでもあれば補正可能でも絶対に採用できない。
- イ．売り急ぎ等の特殊事情があっても無補正で必ず採用する。
- ウ．当事者の事情は取引価格に影響しないので調査不要である。
- エ．取引事情が正常であるか、特殊事情があっても正常な状態へ補正できることが必要である。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。正常化できる場合は採用可能である。
 - イ：誤り。価格に影響していれば事情補正が必要である。
 - ウ：誤り。売り急ぎ・買い進み等の特殊事情は価格に影響し得る。
 - エ：正しい。特殊事情がある事例を機械的に排除するのではなく、その影響を合理的に補正できれば利用可能である。
- 総合解説：特殊事情がある事例を機械的に排除するのではなく、その影響を合理的に補正できれば利用可能である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0037 取引事例比較法 > 事例収集・選択 | 難易度：標準

価格時点より3年前の取引事例について、当該地域の価格変動を示す信頼できる資料がなく、時点修正率を合理的に把握できない。事例選択として最も適切な判断はどれか。

- ア．時点修正が可能という要件を満たさない可能性が高く、採用には慎重であるべきである。
- イ．古い事例ほど信頼性が高いので無修正で優先採用する。
- ウ．取引価格が分かれば時点修正資料は不要である。
- エ．時点修正は地域要因比較と同じなので、価格変動資料は不要である。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。事例時点と価格時点が異なる場合、市場価格水準の変化を合理的に修正できることが事例採用の基本要件である。
- イ：誤り。価格変動を反映できなければ比較可能性が低い。
- ウ：誤り。時間差による価格水準変動を調整する必要がある。
- エ：誤り。時点修正と地域要因比較は別の調整である。

総合解説：事例時点と価格時点が異なる場合、市場価格水準の変化を合理的に修正できることが事例採用の基本要件である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0038 取引事例比較法 > 事例収集・選択 | 難易度：標準

取引価格は判明しているが、事例物件の敷地形状・接道・用途地域・建物状態などの重要事項が不明である。取引事例としての評価はどれか。

- ア．価格だけ判明していれば最優良事例として採用できる。
- イ．地域要因・個別的要因の比較が十分できないため、資料の信頼性は低く、採用には慎重であるべきである。
- ウ．面積が同じなら他の要因は一切不要である。
- エ．重要事項が不明なほど事情補正が不要になる。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。要因差を比較できなければ価格差の原因を調整できない。
- イ：正しい。比準価格は対象との条件差を調整して求めるため、差を生む要因を把握できない事例は比較資料としての質が低い。
- ウ：誤り。接道・用途規制・形状・環境等も価格形成に影響する。
- エ：誤り。不明事項は補正根拠を弱める。

総合解説：比準価格は対象との条件差を調整して求めるため、差を生む要因を把握できない事例は比較資料としての質が低い。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0039 取引事例比較法 > 事例収集・選択 | 難易度：応用

候補事例Aは対象の近隣地域内だが売り急ぎがあり補正根拠が弱い。事例Bは同一需給圏内の類似地域にあり、正常取引で、時点・地域・個別要因の資料も十分である。最も適切な判断はどれか。

ア．近隣地域内であるAを、特殊事情を無視して必ず最優先する。
イ．類似地域にあるBは近隣地域外なので必ず排除する。
ウ．距離の近さだけでAを優先せず、補修正の確実性と比較可能性が高いBを有力資料として検討する。
エ．AとBの価格を補正せず単純平均すれば十分である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。補正根拠が弱ければ市場価格の正常化が困難である。
イ：誤り。同一需給圏内の類似地域は原則的な事例選択範囲である。
ウ：正しい。事例の信頼性は立地距離だけでは決まらず、取引正常性、補正可能性、時点・要因比較の資料充足度を総合判断する。
エ：誤り。各事例の条件差を補修正した上で比較考量する。

総合解説：事例の信頼性は立地距離だけでは決まらず、取引正常性、補正可能性、時点・要因比較の資料充足度を総合判断する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0040 取引事例比較法 > 事例収集・選択 | 難易度：応用

人口減少地域で近隣地域内の取引が極めて少なく、直近事例だけでは対象の市場価値を判断できない。取引事例比較法の適用として最も適切なものはどれか。

ア．事例が少ない場合は、全国の最も高い取引を無補正で採用する。
イ．近隣地域内に事例が一件もなければ比準価格は法律上必ずゼロとなる。
ウ．時間的に古い事例を使う場合でも時点修正を行ってはならない。
エ．同一需給圏内の類似地域等へ空間的・時間的な収集範囲を合理的に広げ、価格形成要因の差を十分分析して比較可能な事例を選ぶ。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。同一需給圏や比較可能性を無視している。
イ：誤り。類似地域等へ収集範囲を広げる余地がある。
ウ：誤り。価格水準変動を適切に修正することが必要である。
エ：正しい。事例が少ない市場では範囲拡大が必要になることがあるが、単に遠方・古い事例を使うのではなく、代替関係と補修正可能性を厳格に検討する。

総合解説：事例が少ない市場では範囲拡大が必要になることがあるが、単に遠方・古い事例を使うのではなく、代替関係と補修正可能性を厳格に検討する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0041 取引事例比較法 > 事情補正・時点修正 | 難易度：基礎

取引事例比較法における事情補正として最も適切な説明はどれか。

- ア．取引に特殊な事情があり、それが取引価格に影響しているとき、その影響を除いて正常な価格水準へ補正することである。
- イ．取引時点から価格時点までの市場変動を修正することである。
- ウ．対象と事例の敷地形状の差を比較することである。
- エ．対象と事例が属する地域の環境差を比較することである。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。売り急ぎ・買い進み等により市場の通常条件から外れた価格が成立している場合、その特殊事情の影響を正常化する。
イ：誤り。これは時点修正である。
ウ：誤り。これは個別的要因の比較である。
エ：誤り。これは地域要因の比較である。
総合解説：売り急ぎ・買い進み等により市場の通常条件から外れた価格が成立している場合、その特殊事情の影響を正常化する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0042 取引事例比較法 > 事情補正・時点修正 | 難易度：基礎

取引事例の価格に特殊な事情が影響している典型例として最も適切なものはどれか。

- ア．通常の広告期間を経て複数買主が競争し、合理的に成立した取引である。
- イ．資金繰り悪化により通常より著しく安い価格で早期売却した売り急ぎである。
- ウ．対象地域全体で一年間に地価が上昇したことである。
- エ．対象土地の角地であるという形状条件である。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。通常の市場条件下の取引であれば特殊事情の補正は通常不要である。
イ：正しい。当事者の特別な動機により通常の市場条件から乖離した価格が成立した場合、事情補正の対象となり得る。
ウ：誤り。これは市場の時間的変動であり時点修正の問題である。
エ：誤り。これは個別的要因の比較に関する事項である。
総合解説：当事者の特別な動機により通常の市場条件から乖離した価格が成立した場合、事情補正の対象となり得る。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0043 取引事例比較法 > 事情補正・時点修正 | 難易度：基礎

取引条件を調査した結果、売主・買主とも通常の動機と能力を持ち、十分な市場公開を経て合理的な価格で成立したと認められる。事情補正として最も適切なものはどれか。

- ア．正常取引でも必ず10%減額補正する。
- イ．正常取引でも必ず10%増額補正する。
- ウ．価格に影響する特殊事情が認められない限り、事情補正を行わない。
- エ．事情補正の有無は取引価格の高低だけで決める。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。固定的な補正率を機械的に適用しない。
イ：誤り。特殊事情がなければ補正の必要性はない。
ウ：正しい。事情補正は特殊事情の影響を除くための手続であり、正常取引に根拠なく補正率を乗じるものではない。
エ：誤り。成立事情を調査して判断する。
総合解説：事情補正は特殊事情の影響を除くための手続であり、正常取引に根拠なく補正率を乗じるものではない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0044 取引事例比較法 > 事情補正・時点修正 | 難易度：標準

取引事例の売買時点が価格時点より1年前で、その間に地域の価格水準が変動している。最も適切な処理はどれか。

- ア．売買時点が異なっても価格はそのまま用いる。
- イ．事例の個別的要因を変更して時間差を処理する。
- ウ．取引当事者の年齢差を調整して時点修正とする。
- エ．事例の地域または相似の価格変動過程を経た地域の変動率を把握し、事例価格を価格時点の水準へ時点修正する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。価格水準変動が認められるなら時点修正が必要である。
イ：誤り。時間差は時点修正で扱う。
ウ：誤り。市場の価格変動率を基礎にする。
エ：正しい。時点修正は、時間差による市場価格水準の変化を価格時点に統一するための補正である。
総合解説：時点修正は、時間差による市場価格水準の変化を価格時点に統一するための補正である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0045 取引事例比較法 > 事情補正・時点修正 | 難易度：標準

対象の住宅地域には十分な価格変動資料がないため、近隣の高度商業地の地価上昇率をそのまま使おうとしている。時点修正として最も適切な判断はどれか。

- ア．用途・需給構造が異なり価格変動過程が相似とは限らないため、その率を機械的に用いず、相似の価格変動過程を経た地域の資料を選ぶ。
- イ．距離が近ければ用途が異なっても同じ変動率を必ず用いる。
- ウ．時点修正率は全国一律の率を必ず用いる。
- エ．価格変動資料がなければ、事情補正率を時点修正率として代用する。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。時点修正は単に近い地域の率ではなく、事例地域と同様の価格変動過程を示す市場の変動率を用いる必要がある。
- イ：誤り。市場構造や需要者が異なれば価格変動も異なり得る。
- ウ：誤り。地域・用途ごとの市場変動を反映する。
- エ：誤り。事情補正と時点修正は目的が異なる。

総合解説：時点修正は単に近い地域の率ではなく、事例地域と同様の価格変動過程を示す市場の変動率を用いる必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0046 取引事例比較法 > 事情補正・時点修正 | 難易度：標準

1年前に5,000万円で成立した正常な取引事例があり、その後、当該用途地域の価格水準が価格時点までに4%上昇した。他の補正を考えない場合、時点修正後の価格として最も適切なものはどれか。

- ア．価格上昇を逆方向に時点修正して「4,800万円である」とする。
- イ．価格水準が4%上昇したので、 $5,000万円 \times 1.04 = 5,200万円$ に価格時点の水準へ修正する。この計算により「5,200万円である」とする。
- ウ．価格水準の変動を反映せず「5,000万円である」とする。
- エ．対象とする金額項目を別に設定して「5,400万円である」とする。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。上昇市場で逆方向に修正している。
- イ：正しい。価格水準が4%上昇したので、 $5,000万円 \times 1.04 = 5,200万円$ に価格時点の水準へ修正する。
- ウ：誤り。価格水準の変動を反映していない。
- エ：誤り。4%ではなく8%の上昇を反映した額である。
- 総合解説：価格水準が4%上昇したので、 $5,000万円 \times 1.04 = 5,200万円$ に価格時点の水準へ修正する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0047 取引事例比較法 > 事情補正・時点修正 | 難易度：標準

ある取引価格が1億2,000万円で、この価格は買主の強い買い進みにより正常な価格水準より20%高く成立したと合理的に判定された。他の補正を考えない場合、事情補正後の正常価格として最も適切なものはどれか。

- ア．成立価格から20%を単純控除して「9,600万円である」とする。
- イ．買い進みの影響を補正せず「1億2,000万円である」とする。
- ウ．成立価格 = 正常価格 × 1.20 と考えるため、1億2,000万円 ÷ 1.20 = 1億円となる。この計算により「1億円である」とする。
- エ．特殊事情の影響を除く代わりに加算して「1億4,400万円である」とする。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。成立価格から単純に20%を控除すると基準となる正常価格を誤る。
- イ：誤り。買い進みの影響を除いていない。
- ウ：正しい。成立価格 = 正常価格 × 1.20 と考えるため、1億2,000万円 ÷ 1.20 = 1億円となる。
- エ：誤り。特殊事情をさらに加算している。

総合解説：成立価格 = 正常価格 × 1.20 と考えるため、1億2,000万円 ÷ 1.20 = 1億円となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0048 取引事例比較法 > 事情補正・時点修正 | 難易度：標準

「売り急ぎにより低く成立したこと」と「取引後に地域全体の地価が上昇したこと」が同時に認められる事例の処理として最も適切なものはどれか。

- ア．両方とも事情補正だけで処理する。
- イ．両方とも地域要因比較だけで処理する。
- ウ．二つの要因がある場合は補正を一切行わない。
- エ．前者は事情補正、後者は時点修正として、それぞれ異なる原因に対応して適切に調整する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。市場全体の時間変動は時点修正である。
- イ：誤り。特殊事情と時間差は地域条件差とは異なる。
- ウ：誤り。それぞれ合理的な補正が可能なら反映する。
- エ：正しい。当事者固有の特殊事情と、市場全体の時間的変動は別の価格差要因なので、混同せず順次調整する。

総合解説：当事者固有の特殊事情と、市場全体の時間的変動は別の価格差要因なので、混同せず順次調整する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0049 取引事例比較法 > 事情補正・時点修正 | 難易度：応用

事例価格9,000万円は売り急ぎにより正常水準の90%で成立した。その後、価格時点までに地域価格水準が5%上昇した。他の要因を考えない場合、事情補正・時点修正後の価格として最も近いものはどれか。

- ア．まず9,000万円÷0.90＝1億円に正常化し、次に1億円×1.05＝1億500万円へ時点修正する。この計算により「1億500万円である」とする。
- イ．対象とする金額項目を別に設定して「9,450万円である」とする。
- ウ．複数の補正率を乗算せず単純加減して「9,500万円である」とする。
- エ．対象とする金額項目を別に設定して「1億円である」とする。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。まず9,000万円÷0.90＝1億円に正常化し、次に1億円×1.05＝1億500万円へ時点修正する。
イ：誤り。売り急ぎの正常化をせず時点修正だけ行った額である。
ウ：誤り。補正率を単純加減しており、各要因の基準が異なる。
エ：誤り。事情補正後の額であり、価格時点までの5%上昇が未反映である。
総合解説：まず9,000万円÷0.90＝1億円に正常化し、次に1億円×1.05＝1億500万円へ時点修正する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0050 取引事例比較法 > 事情補正・時点修正 | 難易度：応用

半年前の取引が相続税納付のための売り急ぎで通常より安く成立し、その後、対象地域の市場価格も下落している。比準の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．市場が下落しているので売り急ぎの事情は無視する。
- イ．売り急ぎの影響を事情補正で除き、そのうえで半年前から価格時点までの市場下落を時点修正として反映する。
- ウ．売り急ぎだけ補正し、市場の時間変化は一切反映しない。
- エ．下落市場では時点修正率を必ずプラスにする。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。特殊事情と市場下落は別の価格差要因である。
イ：正しい。事情補正は取引当事者固有の異常性を、時点修正は市場全体の時間変動を調整するため、下落局面でも両者を分けて検討する。
ウ：誤り。取引時点と価格時点で価格水準が異なるなら時点修正が必要である。
エ：誤り。価格水準下落なら通常は価格時点への修正方向はマイナスとなる。
総合解説：事情補正は取引当事者固有の異常性を、時点修正は市場全体の時間変動を調整するため、下落局面でも両者を分けて検討する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0051 取引事例比較法 > 地域要因・個別的要因比較 | 難易度：基礎

取引事例が対象不動産と同じ近隣地域に存する場合、要因比較として基本的に必要なものはどれか。

- ア．必ず全国平均との地域要因比較だけを行う。
- イ．事情補正だけを行い個別差は一切見ない。
- ウ．対象不動産と事例不動産との個別的要因の比較である。
- エ．要因比較は一切不要である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。同一近隣地域の事例では対象と事例の個別的要因比較が中心である。
イ：誤り。個別条件の差が取引価格に反映されているため比較が必要である。
ウ：正しい。同じ近隣地域なら地域要因は共通とみなしやすいため、主に画地・建物等の個別的要因差を比較する。
エ：誤り。同一地域でも角地、面積、形状等の個別差がある。
総合解説：同じ近隣地域なら地域要因は共通とみなしやすいため、主に画地・建物等の個別的要因差を比較する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0052 取引事例比較法 > 地域要因・個別的要因比較 | 難易度：基礎

取引事例が同一需給圏内の類似地域に存する場合の比較として最も適切なものはどれか。

- ア．地域要因だけを比較し、個別的要因は無視する。
- イ．個別的要因だけを比較し、地域要因は無視する。
- ウ．地域が異なる事例は絶対に採用できない。
- エ．事例地域と対象の近隣地域との地域要因を比較し、さらに事例不動産と対象不動産の個別的要因を比較する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。物件固有条件の差も調整する必要がある。
イ：誤り。類似地域間の価格水準差を調整する必要がある。
ウ：誤り。同一需給圏内の類似地域は原則的な選択範囲である。
エ：正しい。地域が異なれば地域水準差と物件固有差の双方が取引価格に含まれるため、二段階の比較が必要になる。
総合解説：地域が異なれば地域水準差と物件固有差の双方が取引価格に含まれるため、二段階の比較が必要になる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0053 取引事例比較法 > 地域要因・個別的要因比較 | 難易度：基礎

地域要因・個別的要因の比較方法の一つとして、各地域における個別的要因が標準的な土地を設定する方法がある。この方法の狙いとして最も適切なものはどれか。

ア．事例地をその地域の標準的画地へ標準化した上で地域間の価格水準を比較し、対象の個別性へ戻すことで比較構造を明確にする。

イ．すべての個別的要因を無視して事例価格をそのまま用いるためである。

ウ．地域要因の比較を不要にするためである。

エ．正常価格ではなく帳簿価額を求めるためである。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。地域差と個別差を分けて整理することで、補正の根拠と方向を明確にしやすいになる。

イ：誤り。むしろ個別差を標準化して比較構造を明確にする。

ウ：誤り。標準化後に地域間比較を行う。

エ：誤り。取引事例比較法による市場価値の比準のための方法である。

総合解説：地域差と個別差を分けて整理することで、補正の根拠と方向を明確にしやすいになる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0054 取引事例比較法 > 地域要因・個別的要因比較 | 難易度：標準

住宅地の地域要因の比較で重視される事項として最も適切なものはどれか。

ア．対象画地だけの間口や奥行だけである。

イ．街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件など地域全体に共通して作用する要因である。

ウ．売主の資金繰りだけである。

エ．取引日から価格時点までの経過日数だけである。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。これは主として個別的要因である。

イ：正しい。地域要因は近隣地域の不動産に共通して影響する条件であり、道路体系、交通利便、住環境、用途規制等を比較する。

ウ：誤り。これは取引事情であり地域要因ではない。

エ：誤り。これは時点修正に関係する。

総合解説：地域要因は近隣地域の不動産に共通して影響する条件であり、道路体系、交通利便、住環境、用途規制等を比較する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0055 取引事例比較法 > 地域要因・個別的要因比較 | 難易度：標準

同一住宅地域内の土地同士を比較する際、個別的要因として最も典型的なものはどれか。
ア．市全体の人口増減だけである。
イ．地域全体の駅からの距離帯だけである。
ウ．間口・奥行・形状・方位・接面道路との関係など、各画地固有の条件である。
エ．全国の金融政策だけである。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。これは一般的要因に近い。
イ：誤り。地域の交通条件として地域要因になり得る。
ウ：正しい。個別的要因は同じ地域内でも各不動産ごとに異なる競争力を形成する条件である。
エ：誤り。一般的要因である。
総合解説：個別的要因は同じ地域内でも各不動産ごとに異なる競争力を形成する条件である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0056 取引事例比較法 > 地域要因・個別的要因比較 | 難易度：標準

同じ近隣地域にある取引事例地が対象地より角地で利便性が高く、他の条件は同一で、角地の優位性が価格に10％上乘せされると判定された。事例価格を対象地へ比準する方向として最も適切なものはどれか。
ア．事例価格をさらに高く補正する。
イ．角地差は個別的要因ではないので補正しない。
ウ．角地差は時点修正として処理する。
エ．事例地の優位性を除く方向、すなわち事例価格を低く補正して対象地へ近づける。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。優位性を二重に加えることになる。
イ：誤り。角地等の接道条件は典型的な個別的要因である。
ウ：誤り。時間差ではなく画地条件差なので個別的要因比較である。
エ：正しい。事例が対象より優れているなら、事例価格にはその優位分が含まれているため、対象へ比準するときはその分を控除する方向になる。
総合解説：事例が対象より優れているなら、事例価格にはその優位分が含まれているため、対象へ比準するときはその分を控除する方向になる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0057 取引事例比較法 > 地域要因・個別的要因比較 | 難易度：標準

事情補正・時点修正後の事例価格が1億円である。事例地域の地域水準を110、対象近隣地域を100、事例地の個別的要因を95、対象地を100と指数化した。他の補正がない場合、対象地への比準価格として最も近いものはどれか。

- ア．地域差は100/110、個別差は100/95を乗じるので、1億円×100/110×100/95 9,569万円となる。この計算により「約9,570万円である」とする。
- イ．補正方向を逆に適用して「約8,640万円である」とする。
- ウ．対象とする金額項目を別に設定して「約1億500万円である」とする。
- エ．地域要因・個別的要因の差を未調整で「1億円である」とする。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。地域差は100/110、個別差は100/95を乗じるので、1億円×100/110×100/95 9,569万円となる。
イ：誤り。地域差と個別差の補正方向を適切に反映していない。
ウ：誤り。地域差の減額方向が十分反映されていない。
エ：誤り。地域水準と個別条件の差を未調整である。
総合解説：地域差は100/110、個別差は100/95を乗じるので、1億円×100/110×100/95 9,569万円となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0058 取引事例比較法 > 地域要因・個別的要因比較 | 難易度：標準

駅への接近性を地域要因として地域格差に反映した後、同じ駅距離の差を個別的要因でも再度全額補正しようとしている。最も適切な判断はどれか。

- ア．補正は多いほど正確なので同じ要因を何度でも反映する。
- イ．同一の価格形成要因を二重に補正しないよう、地域要因と個別的要因の帰属を整理して比較する。
- ウ．駅距離は常に事情補正だけで処理する。
- エ．地域要因と個別的要因は全く区別する必要がない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。二重計上は価格差を過大に調整する。
イ：正しい。比準では価格差要因を重複なく整理する必要があり、同じ差を二度反映すると試算価格が歪む。
ウ：誤り。通常は地域または個別の交通・接近条件として比較する。
エ：誤り。分析単位を区分し、補正根拠を明確にする必要がある。
総合解説：比準では価格差要因を重複なく整理する必要があり、同じ差を二度反映すると試算価格が歪む。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0059 取引事例比較法 > 地域要因・個別的要因比較 | 難易度：応用

対象は大規模物流施設用地で、事例は別都市の同一需給圏内にある物流施設用地である。高速道路ICへの接近性、労働力確保、画地規模等が大きく異なる。比較として最も適切なものはどれか。

ア．同じ物流用途なら立地条件の差を無視して単価をそのまま使う。
イ．都市が異なるため同一需給圏内でも絶対に比較できない。
ウ．物流施設需要者の選好を踏まえ、地域要因と個別的要因を実質的な競争力に即して分析し、補正可能性を確認した上で比準する。
エ．画地規模の差は価格形成に影響しないので検討不要である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。IC接近性や労働力等は競争力に大きく影響する。
イ：誤り。広域需要では都市を跨いで代替・競争関係が成立することがある。
ウ：正しい。広域的な代替競争不動産では行政区域よりも市場参加者の選好と物流立地要因が重要で、要因差を説明可能な形で補正する必要がある。
エ：誤り。大規模物流用地では規模・形状等が重要な個別的要因である。
総合解説：広域的な代替競争不動産では行政区域よりも市場参加者の選好と物流立地要因が重要で、要因差を説明可能な形で補正する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0060 取引事例比較法 > 地域要因・個別的要因比較 | 難易度：応用

三つの取引事例から補修正後の比準価格が得られたが、事例Aは近隣地域内で資料が豊富、Bは類似地域で補正幅が大きく、Cは古く時点修正の確実性が低い。比準価格の決定として最も適切なものはどれか。

ア．三価格は必ず単純算術平均する。
イ．最も高い価格だけを採用する。
ウ．最も古いICを、時間が長いほど市場を代表するとして最優先する。
エ．各事例の価格だけでなく、位置、取引事情、補正幅、資料の信頼性を比較し、説得力の高い事例を重視して比較考量する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。事例の信頼度が異なる場合、単純平均は適切とは限らない。
イ：誤り。高さではなく市場代表性と資料信頼性を評価する。
ウ：誤り。時点修正の不確実性が高い事例は通常説得力が低下する。
エ：正しい。複数事例から得た価格は単純平均するのではなく、各事例の代表性・信頼性・補正の確実性を踏まえて統合する。
総合解説：複数事例から得た価格は単純平均するのではなく、各事例の代表性・信頼性・補正の確実性を踏まえて統合する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0061 収益還元法 > 直接還元法 | 難易度：基礎

直接還元法の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．一期間の純収益を還元利回りで還元して収益価格を求める方法である。
- イ．再調達原価から減価額を控除する方法である。
- ウ．複数期間の純収益と復帰価格を各期ごとに割り引く方法である。
- エ．取引事例の地域格差を補正して比準価格を求める方法である。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。直接還元法は、代表的な一期間の純収益と還元利回りの関係から不動産価値を直接求める。
- イ：誤り。これは原価法である。
- ウ：誤り。これはDCF法である。
- エ：誤り。これは取引事例比較法である。

総合解説：直接還元法は、代表的な一期間の純収益と還元利回りの関係から不動産価値を直接求める。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0062 収益還元法 > 直接還元法 | 難易度：基礎

直接還元法の基本式として正しいものはどれか。

- ア． $P = a \times R$ である。
- イ．収益価格 $P =$ 一期間の純収益 $a \div$ 還元利回り R である。
- ウ． $P = R \div a$ である。
- エ． $P =$ 再調達原価 - 減価額である。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。純収益を還元利回りで除して価格を求める。
- イ：正しい。一定の一期間純収益を還元利回りで資本還元することで収益価格を求める。
- ウ：誤り。分子・分母が逆である。
- エ：誤り。これは積算価格の基本関係である。

総合解説：一定の一期間純収益を還元利回りで資本還元することで収益価格を求める。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0063 収益還元法 > 直接還元法 | 難易度：基礎

一期間の純収益が600万円、還元利回りが5%と査定された不動産について、直接還元法による収益価格はいくらか。

- ア．純収益に5を乗じて「3,000万円である」とする。
- イ．純収益を価格へ還元せずそのまま「600万円である」とする。
- ウ．600万円 $\div$ 0.05 = 1億2,000万円となる。この計算により「1億2,000万円である」とする。
- エ．利回りの百分率を誤った桁で小数換算して「12億円である」とする。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。純収益に5を乗じた値で、還元計算になっていない。
 - イ：誤り。純収益そのものであり価格へ還元していない。
 - ウ：正しい。600万円 $\div$ 0.05 = 1億2,000万円となる。
 - エ：誤り。還元利回り5%の小数換算を誤っている。
- 総合解説：600万円 $\div$ 0.05 = 1億2,000万円となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0064 収益還元法 > 直接還元法 | 難易度：標準

純収益が一定のまま還元利回りが4%から5%へ上昇した場合、直接還元法による収益価格は一般にどうなるか。

- ア．上昇する。
- イ．必ず不変となる。
- ウ．必ずゼロになる。
- エ．低下する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。利回り上昇は同一収益に対して投資家が低い価格しか支払わない方向に働く。
 - イ：誤り。純収益一定なら還元利回りの変化は価格に直接影響する。
 - ウ：誤り。還元利回りが正で有限なら通常ゼロにはならない。
 - エ：正しい。P=a/Rなので、純収益aが一定なら分母の還元利回りRが上昇すると収益価格Pは低下する。
- 総合解説：P=a/Rなので、純収益aが一定なら分母の還元利回りRが上昇すると収益価格Pは低下する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0065 収益還元法 > 直接還元法 | 難易度：標準

直接還元法で用いる一期間の純収益について最も適切な説明はどれか。

- ア．対象不動産の初年度純収益を採用する場合と、特殊・一時的要因を調整した標準化純収益を採用する場合がある。
- イ．必ず直近一か月の実績収益を12倍した額を採用する。
- ウ．必ず最も高かった年度の純収益を採用する。
- エ．純収益は用いず、総収益を還元利回りで割る。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。直接還元法では、対象の収益状況と市場の継続性に応じ、初年度または標準化した代表的純収益を適切に選ぶ。
イ：誤り。一時的空室や特殊契約等がある場合に機械的年換算は適切でない。
ウ：誤り。持続可能な収益水準を判断する必要がある。
エ：誤り。直接還元法の基本は一期間の純収益である。
総合解説：直接還元法では、対象の収益状況と市場の継続性に応じ、初年度または標準化した代表的純収益を適切に選ぶ。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0066 収益還元法 > 直接還元法 | 難易度：標準

自用の住宅地に収益還元法を適用することについて最も適切な説明はどれか。

- ア．自用不動産には収益還元法を一切適用してはならない。
- イ．一般的に市場性を有しない特殊な不動産を除き、自用住宅地でも賃貸を想定することにより適用が可能である。
- ウ．賃貸用不動産には収益還元法を適用してはならない。
- エ．文化財等市場性のない不動産ほど必ず直接還元法を適用する。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。賃貸を想定して適用できる。
イ：正しい。不動産価格は収益性を反映して形成されるため、実際に賃貸されていなくても合理的な賃貸想定により収益性を検証できる。
ウ：誤り。賃貸用不動産では特に有効である。
エ：誤り。一般的に市場性を有しない不動産では適用が困難な場合がある。
総合解説：不動産価格は収益性を反映して形成されるため、実際に賃貸されていなくても合理的な賃貸想定により収益性を検証できる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0067 収益還元法 > 直接還元法 | 難易度：標準

対象不動産の純収益を、類似不動産の収益資料から間接的に求める場合の処理として最も適切なものはどれか。

ア．類似不動産の純収益を無条件でそのまま用いる。
イ．取引価格だけを補正し、純収益には要因差が影響しないものとする。
ウ．類似不動産との地域要因・個別的要因の差を分析し、その純収益を対象不動産へ適切に補正する。
エ．純収益を間接的に求めることは一切認められない。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。地域・個別条件差を反映する必要がある。
イ：誤り。賃料や稼働率・費用も要因差の影響を受ける。
ウ：正しい。賃料水準や費用率も立地・品等・規模等により異なるため、類似収益をそのまま採用せず対象へ補正する。
エ：誤り。適切な補正を行うことで類似不動産の純収益を参考にできる。
総合解説：賃料水準や費用率も立地・品等・規模等により異なるため、類似収益をそのまま採用せず対象へ補正する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0068 収益還元法 > 直接還元法 | 難易度：標準

安定稼働する小規模賃貸物件で、将来の各年度収支を詳細に予測する資料は限られるが、標準化純収益と市場還元利回りは比較的信頼できる。この場合の収益還元法として最も適切な考え方はどれか。

ア．DCF法しか法的に認められない。
イ．収益還元法を適用せず、必ず原価法だけにする。
ウ．直接還元法を用いた場合、還元利回りの市場性を検討する必要はない。
エ．対象の類型・依頼目的・資料状況に応じて直接還元法を有力に適用し、必要に応じDCF法等との整合も検討する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。一般案件では資料状況等に応じて直接還元法も適用する。
イ：誤り。賃貸物件では収益性が重要な価格形成要因である。
ウ：誤り。還元利回りの適切な査定が価格の信頼性を左右する。
エ：正しい。直接還元法とDCF法は常に一方だけが正しいのではなく、収集可能な資料、対象類型、依頼目的に即して選択する。
総合解説：直接還元法とDCF法は常に一方だけが正しいのではなく、収集可能な資料、対象類型、依頼目的に即して選択する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0069 収益還元法 > 直接還元法 | 難易度：応用

土地取引価格が短期間に急騰している一方、賃料・稼働率はほとんど変化していない市場である。収益還元法の役割として最も適切なものはどれか。

- ア．収益価格との乖離原因を分析し、先走りがちな取引価格に対する検証手段として活用する。
- イ．取引価格が上昇している以上、収益性は一切確認しない。
- ウ．収益価格が低ければ取引価格は必ず誤りと断定する。
- エ．市場急騰時は直接還元法の算式を逆にして使う。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。市場価格が収益力から大きく乖離する局面では、収益性に基づく価格を算定することで取引価格の持続可能性を検証できる。
イ：誤り。価格と収益の乖離自体が重要な分析対象である。
ウ：誤り。乖離の原因を市場の期待や賃料遅行性等から分析する必要がある。
エ：誤り。算式は変えず、純収益・利回り・市場動向の整合を検討する。
総合解説：市場価格が収益力から大きく乖離する局面では、収益性に基づく価格を算定することで取引価格の持続可能性を検証できる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0070 収益還元法 > 直接還元法 | 難易度：応用

市場で同等物件の取引利回りが概ね5%前後であるのに、対象物件について純収益800万円、収益価格2億円という試算が提示された。この試算の初期還元利回りと市場整合性について最も適切なものはどれか。

- ア．初期還元利回りは25%で、市場5%より大幅に高い。
- イ．初期還元利回りは4%であり、市場5%との差の原因を対象の優位性や収益見通し等から検証する必要がある。
- ウ．初期還元利回りは5%で、市場と完全一致する。
- エ．収益価格から利回りを逆算することはできない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。価格÷純収益ではなく純収益÷価格で求める。
イ：正しい。 $800\text{万円} \div 2\text{億円} = 4\%$ である。市場利回りとの差は対象固有リスクや収益成長等で説明できるか検証する。
ウ：誤り。計算上は4%である。
エ：誤り。純収益と価格があれば初期還元利回りを算出できる。
総合解説： $800\text{万円} \div 2\text{億円} = 4\%$ である。市場利回りとの差は対象固有リスクや収益成長等で説明できるか検証する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0071 収益還元法 > DCF法 | 難易度：基礎

DCF法の説明として最も適切なものはどれか。

ア．一期間の純収益を一つの還元利回りで割るだけの方法である。

イ．再調達原価から減価を控除する方法である。

ウ．連続する複数期間の純収益と復帰価格を、それぞれの発生時期に応じて割引率で現在価値に割り引き、その合計で収益価格を求める。

エ．取引事例の地域格差だけを補正する方法である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。これは直接還元法である。

イ：誤り。これは原価法である。

ウ：正しい。DCF法はキャッシュフローの時系列を明示し、各期収益と保有期間終了時の価値を価格時点へ現在価値化する。

エ：誤り。これは比較方式の一部である。

総合解説：DCF法はキャッシュフローの時系列を明示し、各期収益と保有期間終了時の価値を価格時点へ現在価値化する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0072 収益還元法 > DCF法 | 難易度：基礎

DCF法の基本式を構成する主要要素の組合せとして最も適切なものはどれか。

ア．再調達原価、減価率、残材価額だけである。

イ．取引価格、事情補正率、地域格差だけである。

ウ．法定耐用年数と帳簿価額だけである。

エ．各期の純収益、割引率、保有期間、復帰価格である。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。これは原価法の要素である。

イ：誤り。これは取引事例比較法の要素である。

ウ：誤り。DCF法の主要要素ではない。

エ：正しい。DCF法は各期キャッシュフローと期末価値を時間価値で現在に割り戻すため、これらの要素が基本となる。

総合解説：DCF法は各期キャッシュフローと期末価値を時間価値で現在に割り戻すため、これらの要素が基本となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0073 収益還元法 > DCF法 | 難易度：基礎

DCF法における「復帰価格」として最も適切なものはどれか。

- ア．保有期間の満了時点における対象不動産の価格である。
- イ．価格時点における再調達原価である。
- ウ．初年度の総収益である。
- エ．取得時に支払った簿価である。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。DCF法では保有期間中の純収益だけでなく、保有終了時に残る不動産価値を復帰価格として現在価値化する。

イ：誤り。復帰価格は保有期間満了時点の不動産価格である。

ウ：誤り。復帰価格は収益ではなく保有終了時の資産価値である。

エ：誤り。過去取得価額ではなく将来時点の価格である。

総合解説：DCF法では保有期間中の純収益だけでなく、保有終了時に残る不動産価値を復帰価格として現在価値化する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0074 収益還元法 > DCF法 | 難易度：基礎

DCF法における割引率の役割として最も適切なものはどれか。

- ア．建物の物理的減耗率だけを算定する。
- イ．将来の各期純収益や復帰価格を、その発生時期に応じて価格時点の現在価値へ割り戻す。
- ウ．取引当事者の売り急ぎを正常化する。
- エ．土地の地域要因を標準化する。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。物理的減価率とは異なる。

イ：正しい。割引率は将来受け取る金額の時間価値とリスクを反映し、現在価値へ換算するために使う。

ウ：誤り。これは事情補正である。

エ：誤り。これは比較方式の要因比較である。

総合解説：割引率は将来受け取る金額の時間価値とリスクを反映し、現在価値へ換算するために使う。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0075 収益還元法 > DCF法 | 難易度：標準

同額の修繕費が発生する二つの物件で、一方は1年後、もう一方は5年後に支出する計画である。DCF法の取扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．同額なら時期に関係なく同じ現在価値とする。
- イ．修繕費は純収益と無関係なのでDCFには反映しない。
- ウ．支出時期が異なるため、それぞれの発生時期に応じて現在価値化し、価格への影響を区別する。
- エ．5年後の支出ほど必ず現在価値が大きくなる。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。時間価値を無視している。
イ：誤り。保有期間中の大規模修繕費等は費用として発生時期を考慮する。
ウ：正しい。DCF法はキャッシュフローの時期を明示するため、同額でも早期支出と後期支出では現在価値が異なる。
エ：誤り。正の割引率なら一般に将来ほど現在価値は小さくなる。
総合解説：DCF法はキャッシュフローの時期を明示するため、同額でも早期支出と後期支出では現在価値が異なる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0076 収益還元法 > DCF法 | 難易度：標準

賃貸オフィスのDCF法で、3年後に大口テナントの契約満了が予定されている。最も適切な収益予測はどれか。

- ア．現行賃料があるので全期間100%稼働・同額賃料と必ず仮定する。
- イ．テナント契約は価格に影響しないので確認しない。
- ウ．契約満了後の収益は必ずゼロとする。
- エ．契約条件、市場賃料、更新可能性、空室期間、稼働率等を調査し、各期の純収益へ具体的に反映する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。契約満了後の市場条件や空室リスクを検討する必要がある。
イ：誤り。賃料・稼働率は純収益を左右する重要要因である。
ウ：誤り。更新・新規賃貸の合理的見通しを市場資料から判断する。
エ：正しい。DCF法は毎期の収益変動を明示するため、契約満了や空室リスクを時系列で分析する必要がある。
総合解説：DCF法は毎期の収益変動を明示するため、契約満了や空室リスクを時系列で分析する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0077 収益還元法 > DCF法 | 難易度：標準

保有期間5年のDCF法で、6年目の純収益が1,050万円、5年目末の最終還元利回りが5.25%と査定された。復帰価格として最も適切なものはどれか。

ア．復帰価格は一般に翌期純収益÷最終還元利回りで求めるので、 $1,050万円 \div 0.0525 = 2億円$ となる。この計算により「2億円である」とする。

イ．純収益を利回りで除さず逆方向に計算し、「5,512万5,000円である」とする。

ウ．6年目純収益そのものを解答値とみなし、「1,050万円である」とする。

エ．利回りの百分率を誤った桁で小数換算して「20億円である」とする。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。復帰価格は一般に翌期純収益÷最終還元利回りで求めるので、 $1,050万円 \div 0.0525 = 2億円$ となる。

イ：誤り。純収益に利回りを乗じており、還元計算が逆である。

ウ：誤り。これは6年目純収益そのものである。

エ：誤り。利回りの小数換算を誤っている。

総合解説：復帰価格は一般に翌期純収益÷最終還元利回りで求めるので、 $1,050万円 \div 0.0525 = 2億円$ となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0078 収益還元法 > DCF法 | 難易度：標準

簡略化した2年間のDCF法で、1年目純収益1,000万円、2年目純収益1,100万円、2年目末復帰価格2億円、割引率10%とする。他の要因を考えないとき収益価格として最も近いものはどれか。

ア．2年目の純収益と復帰価格の現在価値だけを用いて「約1億7,438万円である」とする。

イ．1年目純収益の現在価値は約909万円、2年目の純収益と復帰価格の合計2億1,100万円の現在価値は約1億7,438万円で、合計約1億8,347万円となる。この計算により「約1億8,347万円である」とする。

ウ．各額を単純合計して「2億2,100万円である」とする。

エ．復帰価格2億円の現在価値だけを用いて「約1億6,529万円である」とする。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。2年目の純収益と復帰価格の現在価値だけで、1年目純収益が欠けている。

イ：正しい。1年目純収益の現在価値は約909万円、2年目の純収益と復帰価格の合計2億1,100万円の現在価値は約1億7,438万円で、合計約1億8,347万円となる。

ウ：誤り。将来収益と復帰価格を割り引かず単純合計している。

エ：誤り。復帰価格2億円の現在価値だけで、1年目・2年目の純収益が欠けている。

総合解説：1年目純収益の現在価値は約909万円、2年目の純収益と復帰価格の合計2億1,100万円の現在価値は約1億7,438万円で、合計約1億8,347万円となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0079 収益還元法 > DCF法 | 難易度：標準

3年後に得られる復帰価格が1億2,000万円、割引率が年5%とする。他のキャッシュフローを考えない場合、この復帰価格の価格時点現在価値として最も近いものはどれか。

- ア．対象とする金額項目を別に設定して「1億2,600万円である」とする。
- イ．1年分だけを5%で割り引いた値に近く、3年間の時間価値を反映せず「1億1,429万円である」とする。
- ウ．復帰価格1億2,000万円を3年間5%で割り引くので、 $1億2,000万円 \div 1.05^3$ 1億365.9万円となる。この計算により「約1億366万円である」とする。
- エ．対象とする金額項目を別に設定して「9,000万円である」とする。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。将来価値をさらに増額しており、現在価値への割引方向が逆である。
 - イ：誤り。1年分だけを5%で割り引いた値に近く、3年間の時間価値を反映していない。
 - ウ：正しい。復帰価格1億2,000万円を3年間5%で割り引くので、 $1億2,000万円 \div 1.05^3$ 1億365.9万円となる。
 - エ：誤り。3年間5%の複利割引よりも過大な減額である。
- 総合解説：復帰価格1億2,000万円を3年間5%で割り引くので、 $1億2,000万円 \div 1.05^3$ 1億365.9万円となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0080 収益還元法 > DCF法 | 難易度：標準

1年間保有する不動産について、1年後の純収益が500万円、同時点の復帰価格が9,500万円、割引率が5%とする。他の要因を考えない場合、DCF法による収益価格はいくらか。

- ア．純収益と復帰価格を割り引かず「1億円である」とする。
- イ．復帰価格9,500万円だけを用いて「9,048万円である」とする。
- ウ．復帰価格を含めず純収益だけで「500万円である」とする。
- エ．1年後の純収益500万円と復帰価格9,500万円の合計1億円を5%で1年間割り引くため、 $1億円 \div 1.05$ 9,523.8万円となる。この計算により「約9,524万円である」とする。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。将来受け取る純収益と復帰価格を価格時点へ割り引いていない。
 - イ：誤り。復帰価格9,500万円だけを割り引いた額に近く、純収益500万円が欠けている。
 - ウ：誤り。保有期間末の復帰価格を考慮していない。
 - エ：正しい。1年後の純収益500万円と復帰価格9,500万円の合計1億円を5%で1年間割り引くため、 $1億円 \div 1.05$ 9,523.8万円となる。
- 総合解説：1年後の純収益500万円と復帰価格9,500万円の合計1億円を5%で1年間割り引くため、 $1億円 \div 1.05$ 9,523.8万円となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0081 収益還元法 > DCF法 | 難易度：応用

不動産証券化に係る鑑定評価で、投資家に対して毎期の収益見通しや売却価値を詳細に説明する必要がある。収益還元法の適用として最も適切なものはどれか。

ア．DCF法の適用を原則とし、各期純収益・復帰価格・割引率等を明示した上で、直接還元法も適用して検証することが適切である。

イ．直接還元法だけを適用し、毎期のキャッシュフローは示さない。

ウ．原価法だけで評価し、収益還元法は用いない。

エ．DCF法を用いる場合、直接還元法による検証は禁止される。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。証券化対象では投資家が保有期間中のキャッシュフローを重視するため、DCF法で収益変動を明示し、直接還元法によるクロスチェックを行う。

イ：誤り。証券化評価では詳細な収益見通しの説明が求められるためDCF法が原則となる。

ウ：誤り。投資用不動産では収益性の分析が中心的である。

エ：誤り。基準はDCF法を原則としつつ、直接還元法で検証することが適切としている。

総合解説：証券化対象では投資家が保有期間中のキャッシュフローを重視するため、DCF法で収益変動を明示し、直接還元法によるクロスチェックを行う。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0082 収益還元法 > DCF法 | 難易度：応用

資産流動化法または投資信託・投資法人法に基づく評価目的で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合の収益還元法として最も適切なものはどれか。

ア．取引事例比較法だけを適用すればよく、DCF法は適用してはならない。

イ．DCF法を適用しなければならない。

ウ．原価法だけを適用し、収益性は検討しない。

エ．鑑定士の裁量でDCF法を完全に省略してよい。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。指定された評価目的ではDCF法を適用する必要がある。

イ：正しい。基準は、これらの法令に基づく評価目的で投資家向けの投資採算価値を求める場合、DCF法の適用を明示的に要求している。

ウ：誤り。投資採算価値を表す価格にはキャッシュフロー分析が不可欠である。

エ：誤り。基準上、当該評価目的ではDCF法を適用しなければならない。

総合解説：基準は、これらの法令に基づく評価目的で投資家向けの投資採算価値を求める場合、DCF法の適用を明示的に要求している。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0083 収益還元法 > 純収益・還元利回り・割引率 | 難易度：基礎

収益還元法における「純収益」の説明として最も適切なものはどれか。

ア．賃料収入などの総収益を、費用控除せずそのまま純収益と呼ぶ。

イ．対象不動産の取得原価を純収益と呼ぶ。

ウ．不動産に帰属する適正な収益であり、総収益から不動産以外の資本・労働・経営等への適正な分配分を控除した残余として捉えられる。

エ．復帰価格を年額換算したものを必ず純収益と呼ぶ。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。純収益は総収益から必要な費用・分配分等を控除して求める。

イ：誤り。取得原価は収益ではない。

ウ：正しい。収益還元法で還元するのは単なる売上高ではなく、不動産そのものに帰属する適正な収益である。

エ：誤り。復帰価格は保有期間満了時の資産価格である。

総合解説：収益還元法で還元するのは単なる売上高ではなく、不動産そのものに帰属する適正な収益である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0084 収益還元法 > 純収益・還元利回り・割引率 | 難易度：基礎

賃貸用不動産の総収益に含めるものとして最も適切な組合せはどれか。

ア．支払賃料だけで、保証金運用益や駐車場収入は必ず除外する。

イ．建物の再調達原価と減価額だけである。

ウ．借入金元本の返済額だけである。

エ．支払賃料に加え、保証金等の運用益、前払的性格を有する権利金等の運用益・償却額、駐車場使用料等のその他収入である。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。これらも総収益に含まれ得る。

イ：誤り。これは原価法に関する項目である。

ウ：誤り。借入返済は総収益の構成項目ではない。

エ：正しい。賃貸不動産の収益は月額賃料だけではなく、契約上の一時金に由来する経済的利益や付随収入も含めて把握する。

総合解説：賃貸不動産の収益は月額賃料だけではなく、契約上の一時金に由来する経済的利益や付随収入も含めて把握する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0085 収益還元法 > 純収益・還元利回り・割引率 | 難易度：標準

賃貸用不動産の純収益算定で総費用に含める項目として最も適切なものはどれか。

- ア．維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等であり、償却前純収益を求める場合は減価償却費を計上しない。
- イ．売主の希望利益だけを総費用とする。
- ウ．固定資産税や修繕費は不動産費用ではないので除外する。
- エ．償却前純収益でも減価償却費を必ず二重に控除する。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。純収益は総収益と対応する総費用を差し引いて求め、償却前・償却後のどちらを採るかに応じて減価償却費の扱いを整合させる。
- イ：誤り。市場運営に必要な実際の費用項目を把握する。
- ウ：誤り。公租公課や修繕費は典型的な総費用項目である。
- エ：誤り。償却前純収益では減価償却費を計上しない。

総合解説：純収益は総収益と対応する総費用を差し引いて求め、償却前・償却後のどちらを採るかに応じて減価償却費の扱いを整合させる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0086 収益還元法 > 純収益・還元利回り・割引率 | 難易度：標準

収益価格を求める際の純収益と還元利回り・割引率の対応について最も適切なものはどれか。

- ア．純収益の定義が何であっても同じ利回りを無条件で使う。
- イ．償却前・償却後など純収益の把握方法と、用いる還元利回り・割引率の定義を整合させる必要がある。
- ウ．償却前純収益と償却後利回りを混在させるほど保守的で正確になる。
- エ．純収益の把握方法は価格に影響しない。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。収益と利回りの定義・前提を対応させる必要がある。
- イ：正しい。分子となる純収益と分母となる利回りの前提が不整合だと、同じリスクや費用を二重計上または脱漏して価格が歪む。
- ウ：誤り。前提不整合は価格計算を歪める。
- エ：誤り。分子と利回りの関係を通じて価格に直接影響する。

総合解説：分子となる純収益と分母となる利回りの前提が不整合だと、同じリスクや費用を二重計上または脱漏して価格が歪む。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0087 収益還元法 > 純収益・還元利回り・割引率 | 難易度：標準

還元利回りと割引率の違いについて最も適切なものはどれか。

- ア．両者は常に同一の意味で、使い分けは存在しない。
- イ．還元利回りは原価法だけ、割引率は取引事例比較法だけで用いる。
- ウ．還元利回りは一期間の純収益から価格または復帰価格を直接求める率で、割引率は将来の収益等を現在価値へ割り戻す率である。
- エ．割引率は将来価値を現在価値へ割り戻す際には用いない。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。用途と内包する将来変動の扱いが異なる。
イ：誤り。いずれも収益還元法で用いる。
ウ：正しい。両者とも収益性を表すが、還元利回りは直接資本還元、割引率は時間軸に沿った現在価値化に用いられる。
エ：誤り。DCF法で現在価値化する中心的な率である。
総合解説：両者とも収益性を表すが、還元利回りは直接資本還元、割引率は時間軸に沿った現在価値化に用いられる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0088 収益還元法 > 純収益・還元利回り・割引率 | 難易度：標準

還元利回りまたは割引率を求める方法の一つで、借入金と自己資金の各利回りをを用いる場合の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．借入金利回りだけを必ず採用し、自己資金は無視する。
- イ．自己資金利回りだけを必ず採用し、借入金は無視する。
- ウ．二つの利回りのうち高い方だけを採用する。
- エ．借入金と自己資金の各利回りを、それぞれの資金構成割合で加重平均する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。資金構成の両要素を割合に応じて反映する。
イ：誤り。借入比率がある場合は借入金側も反映する。
ウ：誤り。各構成割合による加重平均が基本である。
エ：正しい。投資資金の調達構成に着目する方法では、負債と自己資本に要求される収益率を構成比に応じて合成する。
総合解説：投資資金の調達構成に着目する方法では、負債と自己資本に要求される収益率を構成比に応じて合成する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0089 収益還元法 > 純収益・還元利回り・割引率 | 難易度：応用

建物及びその敷地について、土地の還元利回り4％・価格割合60％、建物の還元利回り6％・価格割合40％と査定された。土地・建物の構成に基づく総合還元利回りとして最も適切なものはどれか。

- ア．土地4％×0.60＋建物6％×0.40＝2.4％＋2.4％＝4.8％となる。この計算により「4.8％である」とする。
- イ．単純平均であり、価格構成割合を反映せず「5.0％である」とする。
- ウ．各変化率・金額を単純加算して「10.0％である」とする。
- エ．土地部分または建物部分の加重寄与だけを用いて「2.4％である」とする。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。土地4％×0.60＋建物6％×0.40＝2.4％＋2.4％＝4.8％となる。
- イ：誤り。単純平均であり、価格構成割合を反映していない。
- ウ：誤り。土地と建物の利回りを単純加算している。
- エ：誤り。土地部分または建物部分の加重寄与だけで、全体を合計していない。
- 総合解説：土地4％×0.60＋建物6％×0.40＝2.4％＋2.4％＝4.8％となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0090 収益還元法 > 純収益・還元利回り・割引率 | 難易度：応用

純収益が永続的に一定率gで成長すると合理的に予測され、その成長を収益見通しに明示的に織り込む場合、還元利回りRと割引率Yの関係の例として最も適切なものはどれか。

- ア．R=Y+gとし、成長率は必ず利回りを高める方向に加算する。
- イ．R=Y-gと整理でき、収益成長を純収益側と利回り側で二重に反映しないよう前提を整合させる。
- ウ．RとYは常に無関係なので、成長率を考慮してはならない。
- エ．成長率gを純収益予測に入れたうえで、同じ成長効果を割引率にも重ねて加算する。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。持続的成長は同じ割引率なら還元利回りを低下させる関係となる。
- イ：正しい。成長型の収益を資本還元する場合、割引率から持続的成長率を控除して還元利回りを捉える関係があり、将来変動の二重計上を避ける必要がある。
- ウ：誤り。基準は割引率との関係から還元利回りを求める方法を例示している。
- エ：誤り。同一要因の二重計上となり、収益と利回りの整合を損なう。
- 総合解説：成長型の収益を資本還元する場合、割引率から持続的成長率を控除して還元利回りを捉える関係があり、将来変動の二重計上を避ける必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0091 賃料評価・試算価格調整 > 新規賃料の評価手法 | 難易度：基礎

不動産鑑定評価基準上、新規賃料を求める主要な鑑定評価手法の組合せとして最も適切なものはどれか。

- ア．積算法、賃貸事例比較法、収益分析法である。
- イ．差額配分法、利回り法、スライド法だけである。
- ウ．原価法、取引事例比較法、収益還元法だけである。
- エ．開発法、配分法、DCF法だけである。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。新規賃料については、積算法、賃貸事例比較法、収益分析法等が規定されている。
- イ：誤り。これらは主として継続賃料を求める手法である。
- ウ：誤り。これらは主として価格を求める三方式の手法であり、新規賃料の直接的な三手法ではない。
- エ：誤り。いずれも新規賃料の主要三手法の組合せではない。

総合解説：新規賃料については、積算法、賃貸事例比較法、収益分析法等が規定されている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0092 賃料評価・試算価格調整 > 新規賃料の評価手法 | 難易度：基礎

賃料の鑑定評価における「実質賃料」の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．各支払時期に現金で支払う月額賃料だけをいい、一時金の経済的利益は含まない。
- イ．賃料の算定期間に対応して貸主に支払われる適正なすべての経済的対価であり、純賃料と必要諸経費等から成る。
- ウ．賃貸人の純利益だけをいい、必要諸経費等は含まない。
- エ．売買価格を一月単位に換算した額をいう。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。それは支払賃料の把握に近く、実質賃料は一時金の運用益・償却額等も含む全経済的対価を捉える。
- イ：正しい。実質賃料は名目上の月額支払額だけではなく、一時金の経済的利益も含めた賃貸借の全経済的対価を捉える概念である。
- ウ：誤り。実質賃料は純賃料と必要諸経費等から構成される。
- エ：誤り。実質賃料は賃貸借等から生じる経済的対価の概念であり、売買価格の単純月割りではない。

総合解説：実質賃料は名目上の月額支払額だけではなく、一時金の経済的利益も含めた賃貸借の全経済的対価を捉える概念である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0093 賃料評価・試算価格調整 > 新規賃料の評価手法 | 難易度：基礎

鑑定評価によって賃料を求める際の算定期間の原則として正しいものはどれか。

- ア．すべての不動産について一日を単位とする。
- イ．宅地は一年、建物及びその敷地は五年を単位とする。
- ウ．宅地並びに建物及びその敷地は一月、その他の土地は一年を単位とする。
- エ．すべての不動産について契約期間全体だけを単位とし、月額・年額は用いない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。基準は不動産の種類に応じて一月又は一年を原則としている。
- イ：誤り。宅地並びに建物及びその敷地は原則一月である。
- ウ：正しい。基準は賃料算定期間について、宅地・建物及びその敷地を原則一月、その他の土地を原則一年としている。
- エ：誤り。鑑定評価上の算定期間には月又は年という原則がある。
- 総合解説：基準は賃料算定期間について、宅地・建物及びその敷地を原則一月、その他の土地を原則一年としている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0094 賃料評価・試算価格調整 > 新規賃料の評価手法 | 難易度：標準

基礎価格1億2,000万円、期待利回り4%、年間の必要諸経費等120万円である。積算法による年間積算賃料として最も適切なものはどれか。

- ア．480万円は基礎価格に期待利回りを乗じた純賃料相当額だけで、必要諸経費等120万円を加えず「480万円である」とする。
- イ．必要諸経費等を二重計上して「720万円である」とする。
- ウ．期待利回りへ別の率を適用して「3,120万円である」とする。
- エ．積算賃料は「基礎価格×期待利回り＋必要諸経費等」で求めるため、1億2,000万円×4%＋120万円＝600万円となる。この計算により「600万円である」とする。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。480万円は基礎価格に期待利回りを乗じた純賃料相当額だけで、必要諸経費等120万円が加算されていない。
- イ：誤り。必要諸経費等を二重に加算した値である。
- ウ：誤り。基礎価格に4%ではなく不適切な率を適用した計算であり、積算法の式に合わない。
- エ：正しい。積算賃料は「基礎価格×期待利回り＋必要諸経費等」で求めるため、1億2,000万円×4%＋120万円＝600万円となる。
- 総合解説：積算賃料は「基礎価格×期待利回り＋必要諸経費等」で求めるため、1億2,000万円×4%＋120万円＝600万円となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0095 賃料評価・試算価格調整 > 新規賃料の評価手法 | 難易度：標準

積算法における基礎価格の求め方として、基準に最も適合するものはどれか。

- ア．原価法及び取引事例比較法により求める。
- イ．収益分析法だけにより求める。
- ウ．取得時の簿価を修正せずそのまま用いる。
- エ．固定資産税評価額のみを機械的に採用する。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。積算賃料の基礎価格は、価格時点の対象不動産の価値を反映するため、原価法及び取引事例比較法により求めることとされている。
- イ：誤り。収益分析法は新規賃料を求める手法であり、基礎価格の求め方として規定されているのは原価法及び取引事例比較法である。
- ウ：誤り。基礎価格は価格時点の鑑定評価上の価格であり、簿価の無修正採用ではない。
- エ：誤り。税務上の評価額だけで基礎価格を決定するものではない。

総合解説：積算賃料の基礎価格は、価格時点の対象不動産の価値を反映するため、原価法及び取引事例比較法により求めることとされている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0096 賃料評価・試算価格調整 > 新規賃料の評価手法 | 難易度：標準

建物及びその敷地の新規賃料を積算法で求める際、必要諸経費等として通常検討すべき項目の組合せとして最も適切なものはどれか。

- ア．土地取得代金、借入元本返済額、法人税だけである。
- イ．減価償却費、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。
- ウ．売主の譲渡所得税、仲介会社の売買手数料、登記名義人の所得税だけである。
- エ．減価償却費は常に除外し、維持管理費も一切計上しない。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。これらは基準が例示する積算法上の必要諸経費等の組合せではない。
- イ：正しい。基準は積算法の必要諸経費等として、減価償却費、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を例示している。
- ウ：誤り。売買取引に付随する項目で、新規賃料の必要諸経費等とは異なる。
- エ：誤り。建物等ではこれらが必要諸経費等として例示されている。

総合解説：基準は積算法の必要諸経費等として、減価償却費、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を例示している。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0097 賃料評価・試算価格調整 > 新規賃料の評価手法 | 難易度：標準

月額実質賃料が50万円で、預り金的性格を有する保証金の月額換算運用益が2万円、賃料の前払的性格を有する一時金の月額換算運用益・償却額が3万円である。月額支払賃料として最も適切なものはどれか。

- ア．一時金の経済的利益を控除しないため、支払賃料と実質賃料の関係を反映せず「50万円である」とする。
- イ．対象とする金額項目を別に設定して「55万円である」とする。
- ウ．支払賃料は実質賃料から一時金の運用益及び前払的性格の一時金の運用益・償却額を控除するため、 $50 - 2 - 3 = 45$ 万円となる。この計算により「45万円である」とする。
- エ．合計対象の範囲を別に設定して「40万円である」とする。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。一時金の経済的利益を控除しないため、支払賃料と実質賃料の関係を反映していない。
- イ：誤り。一時金相当額は実質賃料に加算するのではなく、実質賃料から控除して支払賃料を求める。
- ウ：正しい。支払賃料は実質賃料から一時金の運用益及び前払的性格の一時金の運用益・償却額を控除するため、 $50 - 2 - 3 = 45$ 万円となる。
- エ：誤り。控除額は合計5万円であり10万円ではない。
- 総合解説：支払賃料は実質賃料から一時金の運用益及び前払的性格の一時金の運用益・償却額を控除するため、 $50 - 2 - 3 = 45$ 万円となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0098 賃料評価・試算価格調整 > 新規賃料の評価手法 | 難易度：標準

対象が駅前の標準的な事務所で、同一需給圏内に契約条件も類似する新規成約事例が多数存在する。この場合、新規賃料の査定で特に有効と考えられる手法はどれか。

- ア．差額配分法である。
- イ．スライド法である。
- ウ．利回り法だけをを用い、新規成約事例は考慮しない。
- エ．賃貸事例比較法である。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。差額配分法は既存契約の継続賃料を求める手法である。
- イ：誤り。スライド法も現行賃料を基礎とする継続賃料の手法である。
- ウ：誤り。利回り法は継続賃料の手法であり、設問の豊富な新規成約事例は賃貸事例比較法に適する。
- エ：正しい。類似不動産又は代替競争不動産の新規賃貸借事例が同一需給圏内で得られ、契約内容の類似性も確保できる場合、賃貸事例比較法の有効性が高い。
- 総合解説：類似不動産又は代替競争不動産の新規賃貸借事例が同一需給圏内で得られ、契約内容の類似性も確保できる場合、賃貸事例比較法の有効性が高い。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0099 賃料評価・試算価格調整 > 新規賃料の評価手法 | 難易度：応用

対象は売上高や営業費用の把握が可能なホテルであり、施設の立地・規模と営業収益との関係を合理的に分析できる。新規賃料の評価について最も適切な記述はどれか。

- ア．企業経営の総収益を分析し、対象不動産に帰属する収益純賃料を適切に把握できるなら、収益分析法が有効となり得る。
- イ．ホテルは事業用不動産なので、賃料の鑑定評価手法は一切適用できない。
- ウ．売上高をそのまま収益賃料とし、営業費用や他の生産要素への分配は考慮しない。
- エ．収益分析法は継続賃料だけの手法で、新規賃料には使用しない。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。収益分析法は、企業の用に供される不動産に帰属する純収益を合理的に求め得る場合に有効で、ホテル等では適用可能性を検討しやすい。
- イ：誤り。事業用不動産でも不動産に帰属する収益を適切に分析できれば収益分析法を適用し得る。
- ウ：誤り。企業経営の総収益から不動産に帰属する部分を分析する必要がある。
- エ：誤り。収益分析法は新規賃料を求める手法の一つである。

総合解説：収益分析法は、企業の用に供される不動産に帰属する純収益を合理的に求め得る場合に有効で、ホテル等では適用可能性を検討しやすい。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0100 賃料評価・試算価格調整 > 新規賃料の評価手法 | 難易度：応用

新築の複合商業施設について、基礎価格・期待利回り・必要諸経費の把握は良好である一方、同規模の新規賃貸事例は少なく、テナント売上の資料は一部得られる。評価方針として最も適切なものはどれか。

- ア．新規賃貸事例が少ない以上、どの手法も使えず鑑定評価を中止する。
- イ．積算法を有力に適用し、得られる範囲で賃貸事例比較法や収益分析法も検討し、各試算賃料の資料の信頼性と対象との適合性を踏まえて調整する。
- ウ．テナント売上が一部あるので、収益分析法だけで機械的に決定する。
- エ．積算賃料・比準賃料・収益賃料を必ず単純平均する。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。積算法の前提資料が良好であり、他手法も可能な範囲で参酌できる。
- イ：正しい。新規賃料は一手法に固定せず、利用可能な資料の質と対象不動産の特性に応じて複数手法を適切に適用し、その説得力を比較することが重要である。
- ウ：誤り。資料の限界を踏まえ、他の有力な手法との比較・検証が必要である。
- エ：誤り。試算賃料の調整は単純平均ではなく、各手法の適合性と資料の信頼性を判断して行う。

総合解説：新規賃料は一手法に固定せず、利用可能な資料の質と対象不動産の特性に応じて複数手法を適切に適用し、その説得力を比較することが重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0101 賃料評価・試算価格調整 > 継続賃料の評価手法 | 難易度：基礎

継続賃料を求める主要な鑑定評価手法の組合せとして最も適切なものはどれか。

- ア．積算法、原価法、開発法だけである。
- イ．DCF法、配分法、取引事例比較法だけである。
- ウ．差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法である。
- エ．収益分析法だけである。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。これらは継続賃料の主要手法の組合せではない。
- イ：誤り。いずれも継続賃料の主要四手法の組合せではない。
- ウ：正しい。継続賃料には、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法等が用いられる。
- エ：誤り。収益分析法は主として新規賃料を求める手法である。

総合解説：継続賃料には、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法等が用いられる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0102 賃料評価・試算価格調整 > 継続賃料の評価手法 | 難易度：基礎

差額配分法の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．現行賃料を物価指数だけで機械的に増減する手法である。
- イ．基礎価格に継続賃料利回りを乗じ、必要諸経費を加算する手法である。
- ウ．新規賃貸事例だけを比較し、契約の経過を一切考慮しない手法である。
- エ．経済価値に即応した適正な賃料と実際賃料との差額のうち、契約内容や経緯等を考慮して貸主に帰属する部分を実際賃料に加減する手法である。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。これはスライド法の考え方に近い。
- イ：誤り。これは利回り法である。
- ウ：誤り。差額配分法では契約内容・締結経緯等の分析が重要である。
- エ：正しい。差額配分法は、正常賃料相当と現行賃料との差を全部そのまま反映するのではなく、契約関係を踏まえて貸主帰属分を判定する点に特徴がある。

総合解説：差額配分法は、正常賃料相当と現行賃料との差を全部そのまま反映するのではなく、契約関係を踏まえて貸主帰属分を判定する点に特徴がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0103 賃料評価・試算価格調整 > 継続賃料の評価手法 | 難易度：基礎

スライド法の説明として最も適切なものはどれか。

ア．現行賃料を定めた時点の純賃料に適切な変動率を乗じ、価格時点の必要諸経費等を加算して試算賃料を求める。

イ．対象不動産の再調達原価から減価額を控除して賃料を求める。

ウ．新規賃貸事例の比準だけで賃料を求める。

エ．将来の毎期純収益と復帰価格を割り引いて賃料を求める。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。スライド法は現行賃料決定時点から価格時点までの経済情勢等の変化を変動率で捉えて継続賃料へ反映する手法である。

イ：誤り。これは原価法の価格算定の考え方である。

ウ：誤り。スライド法は現行賃料を基礎に変動率を反映する。

エ：誤り。これはDCF法による価格算定の説明である。

総合解説：スライド法は現行賃料決定時点から価格時点までの経済情勢等の変化を変動率で捉えて継続賃料へ反映する手法である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0104 賃料評価・試算価格調整 > 継続賃料の評価手法 | 難易度：標準

月額適正な実質賃料が120万円、実際実質賃料が90万円で、差額30万円のうち貸主に帰属すると判定した割合が40%である。差額配分法による月額試算賃料として最も適切なものはどれか。

ア．貸主帰属分12万円を加えず「90万円である」とする。

イ．差額30万円の40%である12万円を実際実質賃料90万円に加算するため、102万円となる。この計算により「102万円である」とする。

ウ．対象とする金額項目を別に設定して「108万円である」とする。

エ．差額全額を貸主に帰属させており、40%という判定を無視して「120万円である」とする。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。貸主帰属分12万円の加算が反映されていない。

イ：正しい。差額30万円の40%である12万円を実際実質賃料90万円に加算するため、102万円となる。

ウ：誤り。差額の60%を貸主に帰属させた場合の値であり、設問条件と異なる。

エ：誤り。差額全額を貸主に帰属させており、40%という判定を無視している。

総合解説：差額30万円の40%である12万円を実際実質賃料90万円に加算するため、102万円となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0105 賃料評価・試算価格調整 > 継続賃料の評価手法 | 難易度：標準

差額配分法で、適正賃料と実際賃料との差額のうち貸主に帰属する部分を判定する際、特に分析すべき事項として最も適切なものはどれか。

- ア．対象建物の壁紙の色だけである。
- イ．貸主の希望増額率だけである。
- ウ．契約上の経過期間・残存期間、契約締結から現在までの経緯、貸主又は借主の地域発展への寄与度等である。
- エ．借主の従業員数だけである。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。価格形成上の重要性や契約関係との関連がなく、基準が示す主要判断事項ではない。
- イ：誤り。主観的希望だけで帰属分を決めず、契約経過等を総合分析する。
- ウ：正しい。差額配分は契約当事者間の公平を考慮するため、単に市場賃料との差だけでなく、契約経過や当事者の寄与等を分析する。
- エ：誤り。従業員数自体は基準が示す差額帰属判断の中心事項ではない。
- 総合解説：差額配分は契約当事者間の公平を考慮するため、単に市場賃料との差だけでなく、契約経過や当事者の寄与等を分析する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0106 賃料評価・試算価格調整 > 継続賃料の評価手法 | 難易度：標準

継続賃料の利回り法で、基礎価格1億円、継続賃料利回り3%、年間必要諸経費等100万円と査定した。年間試算賃料として最も適切なものはどれか。

- ア．純賃料相当額だけで、必要諸経費等100万円を加えず「300万円である」とする。
- イ．必要諸経費等を200万円として「500万円である」とする。
- ウ．継続賃料利回り3%の適用方法を取り違え「3,100万円である」とする。
- エ．利回り法は「基礎価格×継続賃料利回り＋必要諸経費等」であり、1億円×3%＋100万円＝400万円である。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。純賃料相当額だけで、必要諸経費等100万円が加算されていない。
- イ：誤り。必要諸経費等を200万円として扱った計算になっている。
- ウ：誤り。利回り3%の適用を誤っている。
- エ：正しい。利回り法は「基礎価格×継続賃料利回り＋必要諸経費等」であり、1億円×3%＋100万円＝400万円である。
- 総合解説：利回り法は「基礎価格×継続賃料利回り＋必要諸経費等」であり、1億円×3%＋100万円＝400万円である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0107 賃料評価・試算価格調整 > 継続賃料の評価手法 | 難易度：標準

利回り法における継続賃料利回りの査定方法として最も適切なものはどれか。

- ア．現行賃料を定めた時点の基礎価格に対する純賃料の割合を標準とし、その後の利回りや基礎価格の変動、類似賃貸事例の利回り等を総合比較する。
- イ．価格時点の長期国債利回りだけをそのまま採用する。
- ウ．新規賃料の期待利回りと必ず同率にする。
- エ．基礎価格の変動は一切考慮しない。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。継続賃料利回りは現行賃料決定時点の関係を出発点としつつ、市場・契約・価格変動を踏まえて査定する。
- イ：誤り。金融利回りだけでなく、現行賃料決定時点の純賃料率や類似賃貸事例等を総合考量する。
- ウ：誤り。継続賃料利回りは継続契約の経緯等を含むため、新規賃料の期待利回りと必ず一致するわけではない。
- エ：誤り。基礎価格の変動の程度も比較考量事項である。

総合解説：継続賃料利回りは現行賃料決定時点の関係を出発点としつつ、市場・契約・価格変動を踏まえて査定する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0108 賃料評価・試算価格調整 > 継続賃料の評価手法 | 難易度：標準

現行賃料を定めた時点の年間純賃料が240万円、価格時点までの適切な変動率が1.10、価格時点の年間必要諸経費等が80万円である。スライド法による年間試算賃料として最も適切なものはどれか。

- ア．変動後の純賃料だけで、価格時点の必要諸経費等を加えず「264万円である」とする。
- イ．スライド法では240万円×1.10＝264万円に、価格時点の必要諸経費等80万円を加え、344万円となる。この計算により「344万円である」とする。
- ウ．純賃料に変動率を反映せず「320万円である」とする。
- エ．変動率又は必要諸経費等を別の値で計算し「352万円である」とする。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。変動後の純賃料だけで、価格時点の必要諸経費等が加算されていない。
 - イ：正しい。スライド法では240万円×1.10＝264万円に、価格時点の必要諸経費等80万円を加え、344万円となる。
 - ウ：誤り。純賃料に変動率を反映していない。
 - エ：誤り。変動率又は必要諸経費等の計算が設問条件と一致しない。
- 総合解説：スライド法では240万円×1.10＝264万円に、価格時点の必要諸経費等80万円を加え、344万円となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0109 賃料評価・試算価格調整 > 継続賃料の評価手法 | 難易度：応用

10年前に定めた店舗賃料の継続賃料をスライド法で評価する。地価は上昇したが、物価・所得・地域商況の変化は一様でない。変動率の査定として最も適切なものはどれか。

- ア．地価指数が10%上昇したので、他の要因を調べず必ず1.10とする。
- イ．現行賃料の増額希望率をそのまま変動率とする。
- ウ．土地・建物価格、物価、所得水準等を示す各種指数や地域の実態を総合的に勘案し、現行賃料決定時点から価格時点までの経済情勢等の変化に即応する率を査定する。
- エ．変動率は常に1.00とし、必要諸経費だけを変化させる。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。地価だけでなく物価・所得水準等の各種指数を総合考量する。
 - イ：誤り。契約当事者の希望率は客観的な経済情勢の変化を表す指標ではない。
 - ウ：正しい。スライド法の変動率は単一指数の機械適用ではなく、経済情勢等の変化を表す複数指標を対象不動産の実態に即して総合判断する。
 - エ：誤り。現行賃料決定時点からの経済情勢等の変化を適切に反映する必要がある。
- 総合解説：スライド法の変動率は単一指数の機械適用ではなく、経済情勢等の変化を表す複数指標を対象不動産の実態に即して総合判断する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0110 賃料評価・試算価格調整 > 継続賃料の評価手法 | 難易度：応用

継続賃料の賃貸事例比較法で、対象契約は長期継続中で更新を重ねているのに対し、候補事例は直近の新規契約で一時金条件も大きく異なる。最も適切な対応はどれか。

- ア．同じ地域なら契約条件の差を無視して必ず採用する。
- イ．新規契約の月額支払賃料を無修正で継続賃料とする。
- ウ．継続賃料では賃貸事例比較法を一切適用できない。
- エ．契約内容・経過期間・一時金条件等の類似性を慎重に検討し、継続賃料事例としての比較可能性が低ければ採用を避けるか信頼性を低く判断する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。賃貸事例では契約内容の類似性が重要であり、継続賃料では経過も含めた慎重な比較が必要である。
 - イ：誤り。実質賃料への換算や契約条件の差、継続性を考慮する必要がある。
 - ウ：誤り。継続賃料にも賃貸事例比較法が規定されている。
 - エ：正しい。継続賃料の賃貸事例比較法は新規賃料の場合に準じるが、継続契約固有の経緯や契約条件の類似性を重視しなければならない。
- 総合解説：継続賃料の賃貸事例比較法は新規賃料の場合に準じるが、継続契約固有の経緯や契約条件の類似性を重視しなければならない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0111 賃料評価・試算価格調整 > 試算価格・試算賃料の調整 | 難易度：基礎

原価法・取引事例比較法・収益還元法から異なる試算価格が得られた。鑑定評価額を決定する際の対応として最も適切なものはどれか。

ア．資料の選択や補修正、分析との整合性を再吟味し、各試算価格の説得力を比較して鑑定評価額を決定する。

イ．最も高い試算価格だけを自動的に採用する作業である。

ウ．複数の試算価格を必ず等加重平均する作業である。

エ．鑑定評価額決定後に文章表現だけを整える作業である。

0112 賃料評価・試算価格調整 > 試算価格・試算賃料の調整 | 難易度：基礎

各試算価格又は試算賃料が有する説得力の判断で、基準が特に重視する組合せとして最も適切なものはどれか。

ア．鑑定士の好みと依頼者の希望額だけである。

イ．地域分析・個別分析の結果と各手法との適合性、および採用資料の特性・限界からくる相対的信頼性である。

ウ．試算値の高低と計算桁数の多さだけである。

エ．鑑定評価書のページ数と添付写真数だけである。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。調整は数値の単純な平均ではなく、手順全体の再吟味と各試算価格等の説得力の比較を通じて最終判断へ導く過程である。

イ：誤り。依頼者に有利な値を選ぶのではなく、各試算価格の説得力を客観的に比較する。

ウ：誤り。基準は単純平均を求めておらず、適合性や資料の信頼性等を判断する。

エ：誤り。調整は鑑定評価額決定の前段階に行う実質的な判断作業である。

総合解説：調整は数値の単純な平均ではなく、手順全体の再吟味と各試算価格等の説得力の比較を通じて最終判断へ導く過程である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。専門的・客観的根拠に基づく必要がある。

イ：正しい。説得力は、対象の価格形成構造にその手法が合っているかと、用いた資料がどれほど信頼できるかの両面から判断する。

ウ：誤り。数値の見た目ではなく、手法の適合性と資料の信頼性を判断する。

エ：誤り。これらは試算価格等の説得力を直接決める基準ではない。

総合解説：説得力は、対象の価格形成構造にその手法が合っているかと、用いた資料がどれほど信頼できるかの両面から判断する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0113 賃料評価・試算価格調整 > 試算価格・試算賃料の調整 | 難易度：基礎

各試算価格又は試算賃料の再吟味事項として、基準に含まれないものはどれか。

ア．資料の選択、検討及び活用の適否。

イ．各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性。

ウ．依頼者の希望額に最も近い試算値かどうか。

エ．単価と総額との関連の適否。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。これは再吟味事項に含まれる。

イ：誤り。これも再吟味事項に含まれる。

ウ：正しい。再吟味は資料の適否、諸原則の活用、要因分析、補正修正、共通要因判断の整合、単価と総額の関連等を対象とし、依頼者の希望への近さを評価基準とはしない。

エ：誤り。これも再吟味事項に含まれる。

総合解説：再吟味は資料の適否、諸原則の活用、要因分析、補正修正、共通要因判断の整合、単価と総額の関連等を対象とし、依頼者の希望への近さを評価基準とはしない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0114 賃料評価・試算価格調整 > 試算価格・試算賃料の調整 | 難易度：標準

積算価格4.8億円、比準価格5.0億円、収益価格4.2億円が得られた。調整方法として最も適切なものはどれか。

ア．必ず3価格の単純平均である約4.67億円とする。

イ．最も高い比準価格5.0億円を必ず採用する。

ウ．最も低い収益価格4.2億円を必ず採用する。

エ．各手法の対象不動産への適合性と資料の信頼性を比較し、必要に応じて重みを異ならせて鑑定評価額を判断する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。基準は単純平均を義務付けていない。

イ：誤り。高い値であること自体は説得力の根拠にならない。

ウ：誤り。低い値であること自体も説得力の根拠にならない。

エ：正しい。試算価格の調整では、三方式の数値を機械的に平均するのではなく、それぞれの説得力の差を適切に反映する。

総合解説：試算価格の調整では、三方式の数値を機械的に平均するのではなく、それぞれの説得力の差を適切に反映する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0115 賃料評価・試算価格調整 > 試算価格・試算賃料の調整 | 難易度：標準

比準価格では駅距離を大きな優位要因として+10%評価した一方、収益価格では同じ駅距離が賃料や空室率に及ぼす影響を全く考慮していない。調整時の対応として最も適切なものはどれか。

ア．同一の価格形成要因について手法間の判断が整合しているか再吟味し、必要なら各手法の前提を修正する。

イ．手法が違うので矛盾していても一切問題ない。

ウ．比準価格だけを削除し、理由を説明しない。

エ．収益価格を比準価格と同額になるよう逆算する。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。同じ価格形成要因は異なる手法でも一貫した市場認識に基づくべきであり、手法間の判断の不整合は調整段階で点検する。

イ：誤り。基準は各手法に共通する価格形成要因の判断の整合性を再吟味事項としている。

ウ：誤り。不整合の原因を分析し、必要な修正や説得力判断を行うべきである。

エ：誤り。数値を合わせること自体が目的ではなく、前提と判断の合理性を確保することが目的である。

総合解説：同じ価格形成要因は異なる手法でも一貫した市場認識に基づくべきであり、手法間の判断の不整合は調整段階で点検する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0116 賃料評価・試算価格調整 > 試算価格・試算賃料の調整 | 難易度：標準

大型画地について、近隣の小規模標準画地と同じ単価をそのまま乗じた結果、総額が市場参加者の資金調達能力や取引総額水準から著しく乖離した。調整上最も適切な対応はどれか。

ア．単価計算が合っていれば総額はどれほど大きくても検証不要である。

イ．単価と総額との関連を再吟味し、規模による市場性や総額の妥当性を検証する。

ウ．総額を依頼者の予算に合わせて任意に切り下げる。

エ．大型画地では試算価格の調整を行ってはならない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。単価と総額の関連は再吟味事項である。

イ：正しい。基準は試算価格等の再吟味で単価と総額との関連を確認することを求めている、大規模不動産では総額面からの市場性検証が重要である。

ウ：誤り。市場分析に基づく合理的な検証が必要で、依頼者予算に合わせるものではない。

エ：誤り。むしろ規模や総額が市場性に与える影響を慎重に検討する必要がある。

総合解説：基準は試算価格等の再吟味で単価と総額との関連を確認することを求めている、大規模不動産では総額面からの市場性検証が重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0117 賃料評価・試算価格調整 > 試算価格・試算賃料の調整 | 難易度：標準

対象不動産の種類や資料状況から三方式すべてを十分に適用することが困難である場合、最も適切な対応はどれか。

- ア．三方式のうち一つでも適用できなければ鑑定評価は必ず無効となる。
- イ．最も計算しやすい手法だけを選び、他方式は検討しない。
- ウ．適用可能な手法を案件に即して適切に適用し、困難な方式についてもその考え方をできるだけ参酌し、適用困難な理由を明確にする。
- エ．適用できない方式があっても、その理由は報告書に記載しない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。三方式併用が困難な場合の取扱いも基準に定められている。
- イ：誤り。困難な場合でも他方式の考え方をできるだけ参酌する。
- ウ：正しい。三方式併用が原則だが、実情により困難な場合も想定されており、その際は他方式の考え方を参酌し、報告書でも理由を説明する。
- エ：誤り。三方式併用が困難な場合にはその理由を記載する。
- 総合解説：三方式併用が原則だが、実情により困難な場合も想定されており、その際は他方式の考え方を参酌し、報告書でも理由を説明する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0118 賃料評価・試算価格調整 > 試算価格・試算賃料の調整 | 難易度：標準

オフィスの新規賃料について、積算賃料50万円、比準賃料48万円、収益賃料60万円となった。近隣の新規成約事例は豊富で契約条件も類似するが、テナント収益資料は限定的である。調整として最も合理的なものはどれか。

- ア．最も高い収益賃料60万円を必ず採用する。
- イ．3つを必ず単純平均し52.7万円とする。
- ウ．比準賃料が市場に近いので他手法は全く検討しない。
- エ．比準賃料の説得力を相対的に高く評価し、積算賃料で検証しつつ、収益賃料は資料の限界を踏まえて慎重に扱う。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。値の高低ではなく資料の信頼性と手法の適合性で判断する。
- イ：誤り。単純平均を義務付ける基準はない。
- ウ：誤り。複数手法の試算結果を再吟味し、相互検証することが重要である。
- エ：正しい。対象との適合性と資料の信頼性が高い手法ほど説得力が高く、資料が限定的な手法は相対的な重みを低く判断するのが合理的である。
- 総合解説：対象との適合性と資料の信頼性が高い手法ほど説得力が高く、資料が限定的な手法は相対的な重みを低く判断するのが合理的である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0119 賃料評価・試算価格調整 > 試算価格・試算賃料の調整 | 難易度：応用

鑑定評価報告書の「鑑定評価額の決定の理由の要旨」における試算価格等の調整の記載として最も適切なものはどれか。

- ア．各試算価格又は試算賃料の再吟味と説得力に係る判断の結果を、最終額を決定した理由が第三者にも理解できるよう記載する。
- イ．最終額だけ記載し、試算価格の調整過程は一切示さない。
- ウ．計算式だけ記載し、各手法の説得力に関する判断理由は記載しない。
- エ．依頼者の希望額に合わせた旨だけを記載する。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。報告書では最終額だけでなく、各試算値をどのように評価し、なぜその結論に至ったかを説明できる記載が必要である。
イ：誤り。調整に関する再吟味と説得力判断の結果は記載事項である。
ウ：誤り。数値計算だけでなく、説得力に係る判断結果を示す必要がある。
エ：誤り。鑑定評価額は専門職業家として適正と判断される額であり、希望額への追従は根拠にならない。
総合解説：報告書では最終額だけでなく、各試算値をどのように評価し、なぜその結論に至ったかを説明できる記載が必要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0120 賃料評価・試算価格調整 > 試算価格・試算賃料の調整 | 難易度：応用

積算価格6.0億円、比準価格5.8億円、収益価格4.6億円と収益価格だけが大きく低い。対象は築浅だが空室率上昇と賃料下落が続く投資用ビルである。最も適切な調整方針はどれか。

- ア．三価格が一致しないので、すべて誤りとして鑑定評価を中止する。
- イ．収益価格の低さが市場の賃貸収益悪化を合理的に反映しているかを検証し、投資用不動産としての収益性との適合性を踏まえてその説得力を重視する可能性を検討する。
- ウ．築浅である以上、積算価格6.0億円を無条件で採用する。
- エ．収益価格を他の二価格の平均に合わせるよう還元利回りを逆算する。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。乖離の原因を分析し、各試算価格の説得力を判断するのが調整である。
イ：正しい。試算値の乖離は誤りとは限らず、価格形成構造の差を表す場合がある。投資用不動産では賃貸収益悪化を収益価格が先行して捉えることがあり、その意味を分析する。
ウ：誤り。築浅であっても投資市場では収益性が重要な価格形成要因となる。
エ：誤り。結論に合わせて利回りを操作するのは不適切で、資料・分析に基づき独立に査定すべきである。
総合解説：試算値の乖離は誤りとは限らず、価格形成構造の差を表す場合がある。投資用不動産では賃貸収益悪化を収益価格が先行して捉えることがあり、その意味を分析する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0121 演習・総合判断 > 土地・建物及びその敷地の演習 | 難易度：基礎

対象地の比準単価が1㎡当たり40万円、地積が500㎡である。総額として最も適切なものはどれか。

ア．地積を50㎡として計算し「2,000万円である」とする。

イ．率・金額の桁を異なる位で扱い、「20億円である」とする。

ウ．40万円/㎡×500㎡＝2億円である。単価と総額の対応を確実に確認する。

エ．単価と面積の乗算を異なる値で行い「8,000万円である」とする。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。面積を50㎡として計算した値である。

イ：誤り。桁を一桁大きく計算している。

ウ：正しい。40万円/㎡×500㎡＝2億円である。単価と総額の対応を確実に確認する。

エ：誤り。単価又は面積の乗算が設問条件と一致しない。

総合解説：40万円/㎡×500㎡＝2億円である。単価と総額の対応を確実に確認する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0122 演習・総合判断 > 土地・建物及びその敷地の演習 | 難易度：基礎

延床面積2,000㎡、標準的建設費25万円/㎡、発注者が直接負担する通常の付帯費用が建設費の5％である。建物の再調達原価として最も適切なものはどれか。

ア．通常の付帯費用2,500万円を含めず「5億円である」とする。

イ．付帯費用率を10％として計算し「5億5,000万円である」とする。

ウ．面積又は単価を半分として計算し「2億6,250万円である」とする。

エ．標準的建設費は2,000㎡×25万円＝5億円、付帯費用5％は2,500万円なので、合計5億2,500万円となる。この計算により「5億2,500万円である」とする。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。通常の付帯費用2,500万円が含まれていない。

イ：誤り。付帯費用を10％として計算した値である。

ウ：誤り。面積又は単価を半分にした計算になっている。

エ：正しい。標準的建設費は2,000㎡×25万円＝5億円、付帯費用5％は2,500万円なので、合計5億2,500万円となる。

総合解説：標準的建設費は2,000㎡×25万円＝5億円、付帯費用5％は2,500万円なので、合計5億2,500万円となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0123 演習・総合判断 > 土地・建物及びその敷地の演習 | 難易度：基礎

建物の再調達原価が5億円、減価額が1億円と査定された。減価修正後の建物価格として最も適切なものはどれか。

- ア．原価法では再調達原価から減価額を控除するため、5億円 - 1億円 = 4億円である。
- イ．減価額を加算して「6億円である」とする。
- ウ．減価修正を行わず再調達原価をそのまま「5億円である」とする。
- エ．対象とする金額項目を別に設定して「1億円である」とする。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。原価法では再調達原価から減価額を控除するため、5億円 - 1億円 = 4億円である。
- イ：誤り。減価額を加算している。
- ウ：誤り。減価修正が反映されていない。
- エ：誤り。これは減価額そのもので、減価修正後の建物価格ではない。

総合解説：原価法では再調達原価から減価額を控除するため、5億円 - 1億円 = 4億円である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0124 演習・総合判断 > 土地・建物及びその敷地の演習 | 難易度：標準

取引事例の土地単価が30万円/㎡で、事情補正1.00、時点修正1.05、標準化補正1.00、地域要因比較0.95、対象地の個別的要因格差修正1.00とする。対象地への比準単価として最も適切なものはどれか。

- ア．時点修正と地域要因比較を反映せず「30万円/㎡である」とする。
- イ． $30\text{万円} \times 1.05 \times 0.95 = 29\text{万}9,250\text{円/㎡}$ であり、約29万9,000円/㎡となる。各補正率の方向と乗算を確認することが重要である。この計算により「約29万9,000円/㎡である」とする。
- ウ．地域要因比較0.95を逆方向に適用して「33万1,500円/㎡である」とする。
- エ．率の乗除方向を別に設定して計算し、「27万0,000円/㎡である」とする。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。時点修正と地域要因比較を反映していない。
- イ：正しい。 $30\text{万円} \times 1.05 \times 0.95 = 29\text{万}9,250\text{円/㎡}$ であり、約29万9,000円/㎡となる。各補正率の方向と乗算を確認することが重要である。
- ウ：誤り。地域要因比較0.95を逆方向に扱った計算に近い。
- エ：誤り。設問の補正率を正しく乗じた値ではない。

総合解説： $30\text{万円} \times 1.05 \times 0.95 = 29\text{万}9,250\text{円/㎡}$ であり、約29万9,000円/㎡となる。各補正率の方向と乗算を確認することが重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0125 演習・総合判断 > 土地・建物及びその敷地の演習 | 難易度：標準

敷地価格3億円、建物再調達原価2億円、建物減価額4,000万円で、一体としての市場性に別途増減価はない。建物及びその敷地の積算価格として最も適切なものはどれか。

ア．対象とする金額項目を別に設定して「5億4,000万円である」とする。
イ．建物価値の一部6,000万円を除外して「4億円である」とする。
ウ．敷地3億円＋建物再調達原価2億円－減価額4,000万円＝4億6,000万円となる。この計算により「4億6,000万円である」とする。
エ．敷地又は建物価値の一部を除外して「3億6,000万円である」とする。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。減価額を控除せず逆に加算している。
イ：誤り。建物の減価修正後価値1億6,000万円のうち6,000万円を落としている。
ウ：正しい。敷地3億円＋建物再調達原価2億円－減価額4,000万円＝4億6,000万円となる。
エ：誤り。建物再調達原価又は敷地価格の一部を誤って処理している。
総合解説：敷地3億円＋建物再調達原価2億円－減価額4,000万円＝4億6,000万円となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0126 演習・総合判断 > 土地・建物及びその敷地の演習 | 難易度：標準

賃貸ビルの標準化した年間純収益が2,400万円、還元利回りが4％である。直接還元法による収益価格として最も適切なものはどれか。

ア．純収益に利回りを乗じて「9,600万円である」とする。
イ．還元利回りを6％として計算し「4億円である」とする。
ウ．率・金額の桁を異なる位で扱い、「60億円である」とする。
エ．直接還元法は $P = a/R$ であるため、 $2,400万円 \div 0.04 = 6億円$ となる。この計算により「6億円である」とする。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。純収益に還元利回りを乗じており、式が逆である。
イ：誤り。還元利回り6％を使った場合に近く、設問の4％と一致しない。
ウ：誤り。百分率の扱いで桁を誤っている。
エ：正しい。直接還元法は $P = a/R$ であるため、 $2,400万円 \div 0.04 = 6億円$ となる。
総合解説：直接還元法は $P = a/R$ であるため、 $2,400万円 \div 0.04 = 6億円$ となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0127 演習・総合判断 > 土地・建物及びその敷地の演習 | 難易度：標準

1年後の純収益1,000万円、2年後の純収益と売却代金の合計1億1,000万円、割引率10%とする。
。期末発生を前提とした現在価値の合計として最も適切なものはどれか。

- ア．1年後1,000万円÷1.1＝約909万円、2年後1億1,000万円÷1.1²＝約9,091万円で、合計約1億円となる。この計算により「1億円である」とする。
イ．各額を単純合計して「1億2,000万円である」とする。
ウ．2年後の現在価値だけで、1年後の純収益を加えず「9,091万円である」とする。
エ．1年後の収益も2年分割り引いて「8,264万円である」とする。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。1年後1,000万円÷1.1＝約909万円、2年後1億1,000万円÷1.1²＝約9,091万円で、合計約1億円となる。
イ：誤り。将来キャッシュフローを割り引かず単純合計している。
ウ：誤り。2年後の現在価値だけで、1年後の純収益を加えていない。
エ：誤り。1年後の収益まで2年分割り引くなど、発生時点を誤っている。
総合解説：1年後1,000万円÷1.1＝約909万円、2年後1億1,000万円÷1.1²＝約9,091万円で、合計約1億円となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0128 演習・総合判断 > 土地・建物及びその敷地の演習 | 難易度：標準

建物単体の維持状態は良好だが、敷地に対する建物の配置が非効率で、土地建物一体として市場参加者から明確に劣ると認識される。原価法の適用として最も適切なものはどれか。

- ア．建物が物理的に良好なら一体減価は絶対に認めない。
イ．建物の通常の減価修正とは別に、建物及びその敷地一体としての市場性に影響する要因による減価を検討する。
ウ．敷地価格をゼロにして調整する。
エ．一体減価は収益還元法だけで検討し、原価法では考慮しない。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。物理的状态とは別に、敷地との適応や市場性から一体減価が生じ得る。
イ：正しい。複合不動産では各構成部分の原価だけでなく、土地建物一体としての適合状態や市場性に起因する増減価を検討する必要がある。
ウ：誤り。一体市場性の問題を敷地価格ゼロで処理するのは不合理である。
エ：誤り。原価法でも土地建物一体の市場性に影響する要因を検討する。
総合解説：複合不動産では各構成部分の原価だけでなく、土地建物一体としての適合状態や市場性に起因する増減価を検討する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0129 演習・総合判断 > 土地・建物及びその敷地の演習 | 難易度：応用

築30年の低層店舗が建つ商業地について、現建物の継続使用よりも建替えが市場参加者に合理的と判断される。建物及びその敷地の評価で最も適切な考え方はどれか。

ア．建物が存在する以上、更地としての最有効使用は検討してはならない。
イ．建替え可能性は将来の話なので価格時点の評価には一切影響しない。
ウ．現況の建物及びその敷地の最有効使用と、敷地を更地とした場合の最有効使用の双方を分析し、建替え可能性が価格形成に与える影響を各手法へ整合的に反映する。
エ．現建物の帳簿価額だけで複合不動産の価格を決定する。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。建物及びその敷地では敷地更地としての最有効使用も分析する。
イ：誤り。市場参加者の合理的な利用判断として価格時点の価値に影響し得る。
ウ：正しい。複合不動産では現況利用だけでなく敷地更地としての最有効使用も判定し、建物の経済的残存耐用年数や市場性を含めて評価する必要がある。
エ：誤り。鑑定評価は市場価値を対象とし、帳簿価額だけで決定しない。

総合解説：複合不動産では現況利用だけでなく敷地更地としての最有効使用も判定し、建物の経済的残存耐用年数や市場性を含めて評価する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0130 演習・総合判断 > 土地・建物及びその敷地の演習 | 難易度：応用

自用可能な築浅事務所について、積算価格5.2億円、比準価格5.1億円、収益価格4.7億円となった。建設事例・土地取引事例は信頼性が高く、賃貸想定にはやや不確実性がある。最終判断として最も適切なものはどれか。

ア．三価格を必ず単純平均して5.0億円とし、理由は不要である。
イ．収益価格が最も低いので必ず4.7億円とする。
ウ．積算価格が最も高いので必ず5.2億円とする。
エ．積算価格と比準価格の説得力を相対的に高く評価しつつ、収益価格による検証も踏まえて、5億円前後の範囲で合理的な鑑定評価額を判断する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。結果が近くても単純平均が原則ではなく、説得力判断が必要である。
イ：誤り。低い値であること自体は採用理由にならない。
ウ：誤り。高い値であること自体も採用理由にならない。
エ：正しい。自用可能な築浅物件では原価性・市場性を示す資料が強い場合があり、賃貸想定の不確実性が高ければ収益価格の相対的信頼性を慎重に評価する。

総合解説：自用可能な築浅物件では原価性・市場性を示す資料が強い場合があり、賃貸想定の不確実性が高ければ収益価格の相対的信頼性を慎重に評価する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0131 演習・総合判断 > 収益物件・賃料の計算演習 | 難易度：基礎

年間支払賃料収入1,200万円、保証金等の年間運用益20万円、駐車場等その他収入80万円である。賃料前払的な一時金はない。年間総収益として最も適切なものはどれか。

ア．賃貸用不動産の総収益は、支払賃料に預り金等の運用益やその他収入を加えて把握するため、 $1,200 + 20 + 80 = 1,300$ 万円である。

イ．保証金運用益とその他収入を加えず「1,200万円である」とする。

ウ．保証金運用益20万円を含めず「1,280万円である」とする。

エ．収入項目の一部を控除して「1,100万円である」とする。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。賃貸用不動産の総収益は、支払賃料に預り金等の運用益やその他収入を加えて把握するため、 $1,200 + 20 + 80 = 1,300$ 万円である。

イ：誤り。保証金運用益とその他収入が加算されていない。

ウ：誤り。保証金運用益20万円が含まれていない。

エ：誤り。設問の収入項目を不当に控除している。

総合解説：賃貸用不動産の総収益は、支払賃料に預り金等の運用益やその他収入を加えて把握するため、 $1,200 + 20 + 80 = 1,300$ 万円である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0132 演習・総合判断 > 収益物件・賃料の計算演習 | 難易度：基礎

年間総収益1,500万円、年間総費用500万円である。純収益として最も適切なものはどれか。

ア．総費用を加算して「2,000万円である」とする。

イ．純収益は総収益から総費用を控除して求めるため、 $1,500$ 万円 - 500 万円 = $1,000$ 万円である。

ウ．総費用を控除せず「1,500万円である」とする。

エ．総費用を解答値とみなし、「500万円である」とする。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。総費用を加算している。

イ：正しい。純収益は総収益から総費用を控除して求めるため、 $1,500$ 万円 - 500 万円 = $1,000$ 万円である。

ウ：誤り。総費用を控除していない。

エ：誤り。これは総費用であり純収益ではない。

総合解説：純収益は総収益から総費用を控除して求めるため、 $1,500$ 万円 - 500 万円 = $1,000$ 万円である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0133 演習・総合判断 > 収益物件・賃料の計算演習 | 難易度：基礎

年間純収益900万円、還元利回り4.5%である。直接還元法による収益価格として最も適切なものはどれか。

- ア．純収益に利回りを乗じて「4,050万円である」とする。
- イ．還元利回りを5%として計算し「1億8,000万円である」とする。
- ウ．900万円÷0.045＝2億円である。還元利回りは百分率を小数へ直して除する。
- エ．率・金額の桁を異なる位で扱い、「20億円である」とする。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。純収益に還元利回りを乗じている。
- イ：誤り。還元利回り5%で計算した場合の値である。
- ウ：正しい。900万円÷0.045＝2億円である。還元利回りは百分率を小数へ直して除する。
- エ：誤り。百分率の小数変換で桁を誤っている。

総合解説：900万円÷0.045＝2億円である。還元利回りは百分率を小数へ直して除する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0134 演習・総合判断 > 収益物件・賃料の計算演習 | 難易度：標準

満室時の年間支払賃料が2,000万円、標準的な空室等損失率を5%と査定した。その他収入や一時金はないものとする。空室等損失反映後の年間賃料収入として最も適切なものはどれか。

- ア．空室損失を加算して「2,100万円である」とする。
- イ．空室損失率5%を50%として計算し「1,000万円である」とする。
- ウ．空室損失率を約0.25%として計算し「1,995万円である」とする。
- エ．2,000万円×（1－0.05）＝1,900万円である。収益価格の計算では実態に即した稼働率・空室等を反映する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。空室損失を加算している。
- イ：誤り。空室損失率5%を50%として扱っている。
- ウ：誤り。5%ではなく0.25%程度の控除になっている。
- エ：正しい。2,000万円×（1－0.05）＝1,900万円である。収益価格の計算では実態に即した稼働率・空室等を反映する。

総合解説：2,000万円×（1－0.05）＝1,900万円である。収益価格の計算では実態に即した稼働率・空室等を反映する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0135 演習・総合判断 > 収益物件・賃料の計算演習 | 難易度：標準

基礎価格8,000万円、期待利回り3.5%、年間必要諸経費等120万円である。年間積算賃料として最も適切なものはどれか。

- ア．8,000万円×3.5%＝280万円、これに必要諸経費等120万円を加え、400万円となる。この計算により「400万円である」とする。
- イ．必要諸経費等を加えず「280万円である」とする。
- ウ．必要諸経費等を二重計上して「520万円である」とする。
- エ．期待利回りの適用方法を取り違え「2,920万円である」とする。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。8,000万円×3.5%＝280万円、これに必要諸経費等120万円を加え、400万円となる。
- イ：誤り。必要諸経費等が加算されていない。
- ウ：誤り。必要諸経費等を二重計上している。
- エ：誤り。期待利回りの適用を誤っている。

総合解説：8,000万円×3.5%＝280万円、これに必要諸経費等120万円を加え、400万円となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0136 演習・総合判断 > 収益物件・賃料の計算演習 | 難易度：標準

月額支払賃料40万円、預り金的性格の保証金1,200万円、年間運用利回り1%とする。他の一時金はない。保証金運用益を月割りした場合の月額実質賃料として最も適切なものはどれか。

- ア．保証金運用益を支払賃料から控除して「39万円である」とする。
- イ．保証金運用益は年12万円、月1万円である。実質賃料＝支払賃料40万円＋運用益1万円＝41万円となる。この計算により「41万円である」とする。
- ウ．保証金の運用益を無視して「40万円である」とする。
- エ．年間運用益を月額換算せずそのまま加え、「52万円である」とする。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。保証金運用益は実質賃料を構成するため、支払賃料から控除するのではなく加算して把握する。
- イ：正しい。保証金運用益は年12万円、月1万円である。実質賃料＝支払賃料40万円＋運用益1万円＝41万円となる。
- ウ：誤り。保証金の運用益を無視している。
- エ：誤り。年間運用益12万円を月額へ換算せず全額加算している。

総合解説：保証金運用益は年12万円、月1万円である。実質賃料＝支払賃料40万円＋運用益1万円＝41万円となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0137 演習・総合判断 > 収益物件・賃料の計算演習 | 難易度：標準

DCF法で保有期間満了の翌期純収益が1,050万円、最終還元利回り5%とする。保有期間満了時点の復帰価格として最も適切なものはどれか。

- ア．純収益に利回りを乗じて「5,250万円である」とする。
- イ．翌期純収益を1,000万円とした場合の値で、設問の1,050万円を反映せず「2億円である」とする。
- ウ．復帰価格は原則として翌期純収益を最終還元利回りで還元するため、 $1,050万円 \div 0.05 = 2億1,000万円$ である。
- エ．率・金額の桁を異なる位で扱い、「21億円である」とする。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。純収益に最終還元利回りを乗じている。
- イ：誤り。翌期純収益を1,000万円とした場合の値で、設問の1,050万円を反映していない。
- ウ：正しい。復帰価格は原則として翌期純収益を最終還元利回りで還元するため、 $1,050万円 \div 0.05 = 2億1,000万円$ である。
- エ：誤り。百分率の桁を誤っている。

総合解説：復帰価格は原則として翌期純収益を最終還元利回りで還元するため、 $1,050万円 \div 0.05 = 2億1,000万円$ である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0138 演習・総合判断 > 収益物件・賃料の計算演習 | 難易度：標準

1年後に1,100万円の純収益が発生し、割引率10%である。他の収益はないものとする。この純収益の現在価値として最も適切なものはどれか。

- ア．将来の純収益を割り引かず「1,100万円である」とする。
- イ．対象とする金額項目を別に設定して「990万円である」とする。
- ウ．割り引く代わりに複利で増加させ「1,210万円である」とする。
- エ． $1,100万円 \div 1.10 = 1,000万円$ である。DCF法ではキャッシュフローをその発生時期に応じて現在価値へ割り引く。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。割引を行っていない。
- イ：誤り。 $1,100万円 \times 0.9$ を乗じる単純減額であり、現在価値計算ではない。
- ウ：誤り。割り引くべきところを複利で増加させている。
- エ：正しい。 $1,100万円 \div 1.10 = 1,000万円$ である。DCF法ではキャッシュフローをその発生時期に応じて現在価値へ割り引く。

総合解説： $1,100万円 \div 1.10 = 1,000万円$ である。DCF法ではキャッシュフローをその発生時期に応じて現在価値へ割り引く。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0139 演習・総合判断 > 収益物件・賃料の計算演習 | 難易度：応用

DCF法で、通常の維持管理費とは別に、3年目に大規模設備更新の資本的支出が見込まれる。最も適切な処理はどれか。

- ア．毎期の収益費用の見通しと大規模修繕等の発生時期を調査し、3年目のキャッシュフローに資本的支出の影響を適切に反映する。
- イ．将来の大規模支出は価格時点後なので一切無視する。
- ウ．3年目の支出をすべて1年目の支出として扱い、時点差を考慮しない。
- エ．資本的支出額を復帰価格に加算する。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。DCF法では毎期の純収益や復帰価格の発生時期が明示されるため、大規模修繕・資本的支出の時期と金額をキャッシュフローに反映することが重要である。
イ：誤り。保有期間中に見込まれる重要な支出はDCFのキャッシュフローへ反映する。
ウ：誤り。DCF法は発生時期に応じて割引くため、時点を正しく設定する必要がある。
エ：誤り。支出はキャッシュフローを減少させる項目であり、機械的に復帰価格へ加算しない。
総合解説：DCF法では毎期の純収益や復帰価格の発生時期が明示されるため、大規模修繕・資本的支出の時期と金額をキャッシュフローに反映することが重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0140 演習・総合判断 > 収益物件・賃料の計算演習 | 難易度：応用

基礎価格1億円、期待利回り4%、必要諸経費100万円という資料と、年間純収益500万円、還元利回り5%という資料がある。積算法による年間新規賃料と直接還元法による収益価格の正しい組合せはどれか。

- ア．新規賃料400万円、収益価格2,500万円である。
- イ．新規賃料500万円、収益価格1億円である。
- ウ．新規賃料1億円、収益価格500万円である。
- エ．新規賃料600万円、収益価格1億2,500万円である。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。積算法で必要諸経費を落とし、収益価格では還元率を乗じている。
イ：正しい。積算法は1億円×4%+100万円=500万円、直接還元法は500万円÷5%=1億円である。賃料を求める式と価格を求める式を混同しないことが重要である。
ウ：誤り。価格と賃料を取り違えている。
エ：誤り。いずれも設問の率・費用条件に合わない。
総合解説：積算法は1億円×4%+100万円=500万円、直接還元法は500万円÷5%=1億円である。賃料を求める式と価格を求める式を混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0141 演習・総合判断 > 評価手法選択・総合演習 | 難易度：基礎

安定稼働している賃貸マンションの価格を評価する場合、手法選択として最も適切なものはどれか。

ア．賃貸用不動産でも収益還元法は使用してはならない。
イ．帳簿価額だけで市場価値を決定する。
ウ．賃貸用不動産であるため収益還元法を特に重視し、原価法・取引事例比較法も対象や資料に応じて適用して相互検証する。
エ．必ず原価法だけを適用し、収益資料は無視する。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。むしろ賃貸用不動産では特に有効な手法である。
イ：誤り。鑑定評価は市場の価格形成を分析し、帳簿価額だけで決定しない。
ウ：正しい。収益還元法は賃貸用不動産の価格を求める場合に特に有効であり、他方式と併用して収益性・原価性・市場性を総合判断する。
エ：誤り。賃貸用不動産の収益性は重要な価値形成要因である。

総合解説：収益還元法は賃貸用不動産の価格を求める場合に特に有効であり、他方式と併用して収益性・原価性・市場性を総合判断する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0142 演習・総合判断 > 評価手法選択・総合演習 | 難易度：基礎

分譲マンション開発が最も有効使用と判断され、販売価格・建築費・事業期間等の資料を合理的に把握できる大規模更地を評価する。特に検討すべき手法はどれか。

ア．差額配分法だけを適用する。
イ．スライド法だけを適用する。
ウ．建物がまだ存在しないため、土地の鑑定評価はできない。
エ．取引事例比較法等に加え、開発法を適用して開発事業の収支から土地価格を検証する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。差額配分法は継続賃料を求める手法である。
イ：誤り。スライド法も継続賃料の評価手法である。
ウ：誤り。更地は取引事例比較法や開発法等により評価できる。
エ：正しい。開発法は開発分譲を最も有効使用とする土地で、販売総額や建築・造成費、事業期間等を合理的に査定できる場合に有力な手法となる。

総合解説：開発法は開発分譲を最も有効使用とする土地で、販売総額や建築・造成費、事業期間等を合理的に査定できる場合に有力な手法となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0143 演習・総合判断 > 評価手法選択・総合演習 | 難易度：基礎

既存テナントとの契約更新に伴い、現行賃料の改定額を求める依頼である。最も適切な手法の考え方はどれか。

- ア．継続賃料として、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法等を検討する。
- イ．新規賃料なので積算法だけを適用する。
- ウ．価格を求める依頼なので原価法だけを適用する。
- エ．契約更新時には鑑定評価手法を一切使用できない。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。既存契約の賃料改定は継続賃料の問題であり、契約経緯を反映できる継続賃料の各手法を適用する。
- イ：誤り。設問は既存契約の改定であり継続賃料である。
- ウ：誤り。依頼対象は賃料であって価格ではない。
- エ：誤り。継続賃料の各手法が用意されている。

総合解説：既存契約の賃料改定は継続賃料の問題であり、契約経緯を反映できる継続賃料の各手法を適用する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0144 演習・総合判断 > 評価手法選択・総合演習 | 難易度：標準

不動産の証券化に係る鑑定評価で、毎期の純収益見通しについて詳細な説明が求められる場合の収益還元法の適用として最も適切なものはどれか。

- ア．直接還元法だけを適用し、DCF法は使用してはならない。
- イ．DCF法の適用を原則とし、あわせて直接還元法を適用して検証することが適切である。
- ウ．原価法だけを適用し、収益還元法は使用しない。
- エ．どのような証券化評価でも賃貸事例比較法だけで決定する。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。詳細な毎期収益の説明が求められる証券化評価ではDCF法が原則である。
- イ：正しい。証券化等で詳細なキャッシュフロー説明が求められる場合、基準はDCF法を原則とし、直接還元法による検証を併用する考え方を示している。
- ウ：誤り。証券化不動産では収益性分析が重要である。
- エ：誤り。依頼目的・資料に応じた複数手法の適用が必要である。

総合解説：証券化等で詳細なキャッシュフロー説明が求められる場合、基準はDCF法を原則とし、直接還元法による検証を併用する考え方を示している。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0145 演習・総合判断 > 評価手法選択・総合演習 | 難易度：標準

特殊用途の建物で類似取引事例が極めて少ないが、建設原価資料と事業収益資料は十分に得られる。最も適切な評価方針はどれか。

ア．取引事例が少ないので鑑定評価そのものを必ず拒絶する。
イ．原価法だけで決定し、収益資料は無視する。
ウ．原価法と収益還元法を適切に適用し、取引事例比較法が十分に適用できない理由を明示しつつ、その比較方式の考え方も可能な範囲で参酌する。
エ．架空の取引事例を作って比較法を形式的に適用する。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。他の十分な資料を用いて適切な方式を適用する余地がある。
イ：誤り。事業収益資料が十分なら収益還元法を活用すべきである。
ウ：正しい。資料制約で一方式が困難な場合も、適用可能な方式を充実させ、困難な方式の考え方を参酌し、その理由を説明するのが適切である。
エ：誤り。事例資料は現実の信頼できる資料でなければならない。
総合解説：資料制約で一方式が困難な場合も、適用可能な方式を充実させ、困難な方式の考え方を参酌し、その理由を説明するのが適切である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0146 演習・総合判断 > 評価手法選択・総合演習 | 難易度：標準

対象は都心オフィスビルである。候補事例Aは近隣で用途・規模が類似する正常取引、事例Bは遠隔地の工場、事例Cは親族間の特殊事情を含む同用途取引で補正資料が乏しい。最も適切な選択方針はどれか。

ア．取引価格が最も高い事例を無条件で採用する。
イ．事例Bは取引が正常なら用途・地域が異なっても必ず最優先する。
ウ．事例Cは同用途なので特殊事情を補正できなくても必ず採用する。
エ．事例Aを有力に採用し、Bは地域・用途の類似性、Cは事情補正の可能性を検討した上で、比較可能性が低ければ採用を避ける。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。価格水準の高さは事例選択の基準ではない。
イ：誤り。対象との類似性と同一需給圏内の代替競争関係が重要である。
ウ：誤り。事情補正が適切にできない事例は信頼性が低く、採用を慎重にすべきである。
エ：正しい。事例選択は単に同じ「不動産」であることでは足りず、取引事情、時点、地域、個別性等の比較可能性と資料の信頼性を重視する。
総合解説：事例選択は単に同じ「不動産」であることでは足りず、取引事情、時点、地域、個別性等の比較可能性と資料の信頼性を重視する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0147 演習・総合判断 > 評価手法選択・総合演習 | 難易度：標準

対象不動産は空室リスクが高く流動性も低いのに、鑑定評価では優良都心物件と同じ低い還元利回りを無修正で採用している。最も適切な対応はどれか。

ア．対象の地域要因・個別的要因、投資リスク、比較可能な利回り事例を再分析し、還元利回りが対象のリスクを適切に反映しているか再査定する。

イ．還元利回りは全国一律なので修正不要である。

ウ．収益価格を高くするため、さらに還元利回りを下げる。

エ．還元利回りは純収益と無関係なので、収益価格には影響しない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。還元利回りは地域・用途・品等や個別リスクによって異なるため、市場分析との整合を確保して査定する必要がある。

イ：誤り。地域・用途・品等・個性によって異なる傾向を持つ。

ウ：誤り。結論ありきで利回りを操作してはならない。

エ：誤り。直接還元法では純収益を還元利回りで除して価格を求めるため重大な影響がある。

総合解説：還元利回りは地域・用途・品等や個別リスクによって異なるため、市場分析との整合を確保して査定する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0148 演習・総合判断 > 評価手法選択・総合演習 | 難易度：応用

比準価格では対象地の最有效使用を高層共同住宅と判定しているが、収益還元法では現況の低層倉庫利用が長期継続する前提で収益を予測している。最も適切な対応はどれか。

ア．手法ごとに前提が異なっても、最終的に平均すれば問題ない。

イ．最有效使用の判定と各手法の前提が整合するよう再分析し、合理的な利用転換時期や現況利用の継続可能性を踏まえて各試算価格を修正・再吟味する。

ウ．比準価格だけを残し、収益還元法の矛盾は説明せず削除する。

エ．現況利用がある以上、最有效使用の分析は不要である。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。共通要因の判断の整合性は再吟味事項である。

イ：正しい。各手法に共通する価格形成要因、とりわけ最有效使用の前提が矛盾していれば、試算価格調整以前に分析・手法適用を見直す必要がある。

ウ：誤り。なぜ適用できないのか又は前提をどう修正したかを説明する必要がある。

エ：誤り。鑑定評価では対象不動産の最有效使用を判定する必要がある。

総合解説：各手法に共通する価格形成要因、とりわけ最有效使用の前提が矛盾していれば、試算価格調整以前に分析・手法適用を見直す必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0149 演習・総合判断 > 評価手法選択・総合演習 | 難易度：標準

投資家への説明を目的とする収益物件の評価で、今後5年間の賃料改定、空室率、修繕費、売却時価格の見通しを詳細に示す必要がある。最も適切な評価方針はどれか。

- ア．5年間の変化を無視し、初年度純収益だけで必ず評価する。
- イ．将来予測には不確実性があるので、収益還元法は一切使わない。
- ウ．DCF法で各期の純収益と復帰価格を明示的に予測し、直接還元法等でも検証し、前提条件の合理性と感応性を説明する。
- エ．売却時価格は現在価値に割り引かず、そのまま価格時点の価値へ加算する。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。依頼目的が各期の見通しの詳細説明を求めているためDCF法の適合性が高い。
- イ：誤り。不確実性を適切な予測と割引率等に反映し、説明するのがDCF法である。
- ウ：正しい。複数期間の収益変動と売却時価値を明示する必要がある場合はDCF法の適合性が高く、直接還元法等による検証と前提の説明を組み合わせるのが合理的である。
- エ：誤り。復帰価格も保有期間満了時点から現在価値へ割り引く。

総合解説：複数期間の収益変動と売却時価値を明示する必要がある場合はDCF法の適合性が高く、直接還元法等による検証と前提の説明を組み合わせるのが合理的である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0150 演習・総合判断 > 評価手法選択・総合演習 | 難易度：応用

賃貸オフィスについて、積算価格8.0億円、比準価格7.6億円、収益価格7.2億円。建物は築浅だが、投資市場では空室率上昇が観測され、収益事例と取引事例はいずれも十分である。鑑定評価額決定の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．最も高い積算価格8.0億円を必ず採用する。
- イ．最も低い収益価格7.2億円を必ず採用する。
- ウ．三価格の単純平均7.6億円を必ず採用し、各手法の説得力判断は不要である。
- エ．三試算価格の前提を再吟味し、投資用不動産として収益性と市場取引の双方を重視しつつ、原価性による検証も行って、各手法の説得力を反映した最終額を決定する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。最高値というだけでは採用根拠にならない。
- イ：誤り。最低値というだけでも採用根拠にならない。
- ウ：誤り。平均値が比準価格と一致しても、基準は説得力の判断を求めている。
- エ：正しい。収益物件では収益性と市場性が重要だが、築浅なら原価性も有力な検証材料となる。最終額は数値の順位ではなく、対象の価格形成構造と資料の信頼性を踏まえて決める。

総合解説：収益物件では収益性と市場性が重要だが、築浅なら原価性も有力な検証材料となる。最終額は数値の順位ではなく、対象の価格形成構造と資料の信頼性を踏まえて決める。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01