

平成 28 年不動産鑑定士試験論文式試験

受	験	番	号

氏	名

不動産の鑑定評価に関する理論（論文問題：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 これは、問題用紙です。解答は、解答用紙に書いてください。
- 3 問題用紙は表紙を含めて 2 ページ、解答用紙は表紙を含めて 5 ページです。
- 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 答案作成のためのメモ等は、問題用紙の余白若しくは裏面又は解答用紙の裏面を使用してください。
- 6 問題用紙は、本科目終了後、持ち帰ってもかまいません。

* この問題は、平成 27 年 9 月 1 日時点で施行されている法令及び諸規程により出題しています。

問題 1 (50 点)

正常価格を求める鑑定評価における試算価格の調整について、次の各問に答えなさい。

- (1) 試算価格の再吟味に当たって、特に留意すべき事項として不動産鑑定評価基準に示されている事項のうち、「各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性」を除く 5 つを挙げなさい。
- (2) 「各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性」について具体的に説明しなさい。また、例として更地の正常価格を求める鑑定評価の場合に、容積率が取引事例比較法及び収益還元法（土地残余法）の適用において互いにどのように考慮されるべきか簡潔に述べなさい。
- (3) 試算価格が有する説得力に係る判断に当たって留意すべき「対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性」について具体的に説明しなさい。

問題 2 (50 点)

建付地について、次の各問に答えなさい。

- (1) 建付地の定義についてその特徴を挙げて説明しなさい。
- (2) 建付地の価格が更地価格を上回る、いわゆる建付増価が生じている場合について 2 つ例を挙げ、建付増価が生ずる理由について簡潔に説明しなさい。
- (3) 建付地の鑑定評価額の求め方について簡潔に説明しなさい。
- (4) 複合不動産価格をもとに建付地の価格を求める 2 つの方法を挙げ、その定義を簡潔に説明し、それぞれの方法の留意点について説明しなさい。

(以下余白)

平成 28 年不動産鑑定士試験論文式試験

受	験	番	号

氏	名

不動産の鑑定評価に関する理論（論文問題：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 これは、問題用紙です。解答は、解答用紙に書いてください。
- 3 問題用紙は表紙を含めて 2 ページ、解答用紙は表紙を含めて 5 ページです。
- 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 答案作成のためのメモ等は、問題用紙の余白若しくは裏面又は解答用紙の裏面を使用してください。
- 6 問題用紙は、本科目終了後、持ち帰ってもかまいません。

* この問題は、平成 27 年 9 月 1 日時点で施行されている法令及び諸規程により出題しています。

問題3 (50点)

民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、特定価格を求める場合の鑑定評価について、次の各問に答えなさい。

- (1) 特定価格とはどのような価格か、定義について説明しなさい。
- (2) 早期売却を前提とした価格を求める場合に特定価格を求める理由と、適用する鑑定評価の手法について説明しなさい。
- (3) 事業の継続を前提とした価格を求める場合に特定価格を求める理由と、適用する鑑定評価の手法について説明しなさい。

問題4 (50点)

- (1) 建物に関する個別的要因の1つである「維持管理の状態」が優れている状態とはどのような状態をいうのか、簡潔に説明しなさい。
- (2) 不動産鑑定評価基準各論第3章を適用する鑑定評価において、DCF法の適用に当たって、次の各問に答えなさい。

- ① 収益費用項目の全体の構成について簡潔に説明し、運営収益及び運営費用の各項目を列挙した上で、収益費用項目に運営純収益を表示する理由について述べなさい。
- ② (1)の状態にある証券化対象不動産について、(1)の状態が今後も当面は継続すると予測される場合、「維持管理の状態」が標準的な不動産と比較して、見積もる数値が異なると考えられる収益費用項目を3つ挙げて説明しなさい。

(以下余白)