

平成 27 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 26 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)

不動産の価格に関する諸原則について、次の各問に答えなさい。

- (1) 不動産の価格に関する諸原則をすべて挙げなさい(ただし、以下に問う「収益逓増及び逓減の原則」を除く。)
- (2) 収益逓増及び逓減の原則に関し、次の各問に答えなさい。
 - ① 収益逓増及び逓減の原則とは、どのようなものを説明しなさい。また、どのような場合に収益逓増の原則が作用していると言え、収益逓減の原則が作用していると言えるかを説明しなさい。
 - ② 追加投資の効率はどの局面で最大となると考えられるか。また、それはどのような状態にあることを意味するかを説明しなさい。
 - ③ 不動産鑑定士は、この原則を活用して何を行うべきかを説明しなさい。
- (3) 不動産市場において、実際に収益逓減の原則が作用していると捉えられる具体的な例を2つ述べなさい。

問題2 (50点)

大規模住宅団地(※)内に存する不動産について鑑定評価を行う場合における、次の各問に答えなさい。

(※) 約30年前に造成・分譲が開始された住宅団地で、合計で約1,000戸の戸建住宅が区画整然と建ち並んでいる。最寄り駅から団地の中心まで徒歩で約15分の距離にある。

- (1) 対象不動産が新築後25年を経過した木造2階建ての戸建住宅(自用の建物及びその敷地)である場合において、現状の状態を所与として鑑定評価を行う際の、複合不動産としての個別分析について説明しなさい。
- (2) 対象不動産が規模3,000m²の土地(団地内に唯一残された空地)である場合において、価格形成要因を分析した結果、最有効使用は、戸建住宅の敷地として分割利用することと判定した。団地内は、戸建住宅が連たんしており、用途的地域として捉えた場合の標準的使用は画地規模が180m²程度の戸建住宅の敷地である。この場合に、対象不動産の存する同一需給圏の範囲の設定方法及び取引事例選択の際の留意点について述べなさい。
- (3) 鑑定評価の手順において、近隣地域の地域要因とその周辺の他の地域の地域要因との比較検討が有用となる場面を2つ挙げ、それぞれについて説明しなさい。

(以下余白)

平成 27 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 26 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)

収益還元法に関する次の各問に答えなさい。

- (1) 貸家及びその敷地の鑑定評価における収益還元法の意義について述べるとともに、実際実質賃料とはどのようなものか説明しなさい。
- (2) 価格時点における実際実質賃料が、市場賃料に対し割安である場合の貸家及びその敷地の鑑定評価において、直接還元法を適用するに当たり、次の①及び②の各問に答えなさい。
 - ① 純収益の査定に当たっての留意点について具体的に述べなさい。
 - ② 還元利回りの査定に当たっての留意点について具体的に述べなさい。

問題4 (50点)

古くからの市街地にある新築後40年を経た自社利用中のオフィスビル(類型は自用の建物及びその敷地)の鑑定評価の依頼を受け、担当の不動産鑑定士は、当該建物を取り壊して、更地化し、賃貸用の店舗ビルを建築することが最有効使用と判断した。次の各問に答えなさい。

- (1) 本件自用の建物及びその敷地の鑑定評価における、鑑定評価方式の適用と試算価格の調整について述べなさい。
- (2) 本件不動産について、建付地の価格を求める鑑定評価の依頼があった場合に建付地の鑑定評価は可能か。不動産鑑定評価基準に基づき述べなさい。

(以下余白)