

平成 25 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 24 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)

建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たって、次の間に答えなさい。

- (1) 更地としての最有効使用に加え、建物及びその敷地の最有効使用を判定する際の留意点について述べなさい。
- (2) 更地としての最有効使用と建物及びその敷地の最有効使用の判定結果が異なる可能性がある事例について3つ例示し、具体的に説明しなさい。

問題2 (50点)

正常価格と特定価格の成立条件について、次の間に答えなさい。

- (1) 正常価格について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる次の条件について、具体的に説明しなさい。
 - ① 「買主が通常の資金調達能力を有していること」について
 - ② 「対象不動産が相当の期間市場に公開されていること」について
- (2) 法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、対象不動産の最有効使用を前提としない評価として特定価格を求めるケースについて、具体例を2つ挙げて説明しなさい。

(以下余白)

平成 25 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 24 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)

現在、自社利用中の大型オフィスビル一棟について、リースバックを前提とする売却交渉が進展している。かかる物件について、売買の参考に供するための鑑定評価の依頼を購入希望者である投資法人から受託した。この場合における、鑑定評価の基本的事項に関して留意すべき点を述べなさい。

問題4 (50点)

商業用の区分所有建物及びその敷地（専有部分が賃貸されている場合）の鑑定評価について、次の問に答えなさい。

- (1) 居住用マンションの鑑定評価との違いについて述べなさい。
- (2) 収益価格が積算価格よりも大幅に上回って試算された。試算価格の再吟味に当たっての留意点について述べなさい。

(以下余白)