

平成 29 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 28 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)

移行地に関する次の各問に答えなさい。

- (1) 不動産の種別における移行地の定義について、見込地と比較した上で、説明しなさい。
- (2) 移行地の個別的要因について説明しなさい。
- (3) 従来は店舗、事務所が建ち並んでいたものの近年はマンション建設が進んでいる住宅移行地においては、次の①及び②に記載する土地の個別的要因は、移行の前後で、土地価格に対しどのような影響を及ぼすか、またどのような点を重視して分析すべきかを説明しなさい。ただし、いずれの土地も建物の敷地としての利用が法令等に適合した上で可能であるものとする。
 - ① 地域の標準的な土地（間口 1：奥行 1.5）と比較して間口が狭く奥行が広い
 - ② 地域の標準的な土地（規模 300㎡）と比較して地積が過大

問題 2 (50 点)

不動産鑑定評価基準に定められた対象不動産の確定のための条件に関する次の各問に答えなさい。

- (1) 証券化対象不動産（不動産鑑定評価基準各論第 3 章第 1 節に規定する証券化対象不動産をいう。以下同じ。）の鑑定評価においては、原則として、対象不動産の現実の利用状況と異なる対象確定条件、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件及び調査範囲等条件を設定してはならないとされているが、その理由について説明しなさい（各条件の定義について説明する必要はない。）。
- (2) 証券化対象不動産の鑑定評価においては、一定の条件の下に、未竣工建物等鑑定評価を行うことができるとされている。この点に関し、次の各問に答えなさい。
 - ① 未竣工建物等鑑定評価の定義について説明しなさい。
 - ② 証券化対象不動産について未竣工建物等鑑定評価を行うことができるための条件について説明しなさい。
- (3) 証券化対象不動産以外の鑑定評価においては、不動産鑑定士の通常の調査の範囲では対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因について、調査範囲等条件を設定することができるかとされている。この点に関し、次の各問に答えなさい。
 - ① 調査範囲等条件の設定対象となる特定の価格形成要因の具体的な例を 4 つ挙げなさい。
 - ② 調査範囲等条件の設定対象となる特定の価格形成要因について、調査範囲等条件を設定することができる場合としてはどのような場合があるか。具体的な例を 4 つ挙げなさい。

(以下余白)

平成 29 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 28 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) 還元利回りと割引率に関し、次の各問に答えなさい。
 - ① 還元利回りと割引率の定義についてそれぞれ説明しなさい。
 - ② 還元利回りと割引率の関係について算式を用いて説明しなさい。
 - ③ 還元利回りと割引率を求める際の留意点について説明しなさい。
- (2) 不動産の価格に関する諸原則のうち、還元利回りの決定に当たって重要な指針となる原則を1つ挙げた上で、当該原則について簡潔に説明しなさい。
- (3) 銀行の貸出金利が低下した場合において還元利回りにもたらされる影響について、不動産鑑定評価基準において例示されている還元利回りを求める方法を1つ用いて説明しなさい。

問題4 (50点)

宅地を新規に賃貸の用に供する場合における賃料の鑑定評価に関する次の各問に答えなさい。

- (1) 新規賃料固有の価格形成要因について、その主なものを挙げなさい。
- (2) 不動産鑑定評価基準においては、宅地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料、比準賃料及び配分法に準ずる方法に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとされている。この点に関し、次の各問に答えなさい。
 - ① 積算賃料を求める場合の留意点について説明しなさい。
 - ② 比準賃料を求める場合の留意点について説明しなさい。
 - ③ 配分法に準ずる方法に基づく比準賃料を求める場合の留意点について説明しなさい。
- (3) 不動産鑑定評価基準においては、宅地の正常賃料の鑑定評価額は、建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益を適切に求めることができる場合には、賃貸事業分析法で得た宅地の試算賃料も比較考量して決定するものとされている。この点に関し、次の各問に答えなさい。
 - ① 賃貸事業分析法とはどのような方法か説明しなさい。
 - ② 賃貸事業分析法はどのような場合に適用するのが有効か説明しなさい。
 - ③ 賃貸事業分析法を適用する場合の留意点について説明しなさい。

(以下余白)