

平成 30 年不動産鑑定士試験論文式試験

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 3 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 答案の下書きは、問題用紙の余白部分を利用してください。
- 6 問題用紙は、本科目終了後、持ち帰っても構いません。

* この問題は、平成 29 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)

個別的要因に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 建物の各用途に共通する個別的要因について、次の各問に答えなさい。
 - ① 次に掲げる個別的要因について、特に留意する必要があるとされている事項を述べなさい。
 - (ア) 設計、設備等の機能性 (イ) 建物の性能 (ウ) 維持管理の状態 (エ) 有害な物質の有無及びその状態
 - (オ) 公法上及び私法上の規制、制約等
 - ② 事務所ビル（貸家及びその敷地）の個別的要因について、留意する必要があるとされている事項を述べなさい。
- (2) 建物及びその敷地に関する個別的要因のうち主なもの（土地に関する個別的要因及び建物に関する個別的要因を除く。）を挙げるとともに、当該個別的要因について特に留意すべき事項を述べなさい。
- (3) 対象不動産の物的確認に当たり、内覧の全部又は一部の実施について省略することができるのはどのような場合か説明しなさい。また、対象不動産が証券化対象不動産（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。）である場合においては、その個別的要因の調査に当たり、どのような事項に留意する必要があるか説明しなさい。

問題2 (50点)

不動産の賃料の鑑定評価について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 実質賃料とはどのような賃料か述べなさい。また、実質賃料がどのようなものから成り立っているか説明しなさい。
- (2) 支払賃料とはどのような賃料か述べなさい。また、実質賃料との関係について説明しなさい。
- (3) 賃料の鑑定評価においては、その一般的留意事項として、賃料の算定の期間に対応して、実質賃料を求めることが原則とされているが、支払賃料を求めることができるのはどのような場合か説明しなさい。
- (4) 支払賃料の鑑定評価を依頼された場合において、鑑定評価額を鑑定評価報告書に記載するに当たり留意すべき事項について説明しなさい。
- (5) 賃貸借等の契約に当たって授受される一時金について、次の各問に答えなさい。
 - ① 賃料の前払的性格を有する一時金について、その特徴を説明しなさい。
 - ② 預り金的性格を有する一時金について、その特徴を説明しなさい。

(以下余白)



平成 30 年不動産鑑定士試験論文式試験

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 3 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 答案の下書きは、問題用紙の余白部分を利用してください。
- 6 問題用紙は、本科目終了後、持ち帰っても構いません。

* この問題は、平成 29 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)

限定価格について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 価格の種類のうち限定価格とはどのような価格か。不動産の鑑定評価によって求める価格の種類がどのように判断され、明確にされるべきかという点に言及しつつ、説明しなさい。
- (2) 限定価格を求める場合の例として、借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合が挙げられる理由を説明しなさい（借地権及び底地とは何かについて説明する必要はない）。
- (3) 次の事例において、A土地に隣接するB土地の所有者がA土地を取得する場合に、価格の種類を限定価格として求めることができる理由を説明しなさい。

【事例】

- A土地：不整形地である角地。画地規模 600 m²。
- B土地：不整形地である中間画地。画地規模 400 m²。A土地に隣接している。
- C土地：A土地及びB土地の併合により形成される長方形の角地。画地規模 1,000 m²。
- A土地、B土地及びC土地は、いずれも更地。
- A土地、B土地及びC土地は、いずれも繁華性の優れた商業地域（指定建蔽率 80 %、指定容積率 600 %、防火地域）に存する。
- A土地、B土地及びC土地の最有効使用は、いずれも高層事務所ビル用地。

問題4 (50点)

収益還元法及び事業用不動産に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 収益還元法の定義について、どのような場合に収益還元法が有効であるかに言及しつつ、簡潔に説明しなさい。
- (2) 賃貸以外の事業の用に供する不動産の総収益の算定方法について、説明しなさい。
- (3) 事業用不動産の鑑定評価に関する次の各問に答えなさい。
 - ① 事業用不動産の定義について、簡潔に説明しなさい。また、事業用不動産の例として、「病院、有料老人ホーム等の医療・福祉施設」が挙げられるが、それ以外の例を3つ挙げなさい。
 - ② 事業用不動産の収益性の分析に当たり、依頼者から事業計画が提出された際に留意すべき事項について説明しなさい。また、事業用不動産が現に賃貸借の用に供されている場合において、総収益の把握に当たり留意すべき事項について説明しなさい。
 - ③ 不動産の価格に関する諸原則のうち、事業用不動産の総収益の把握に際し深い関連性を有する原則を1つ挙げ、当該原則について、簡潔に説明しなさい（ただし、「予測の原則」を除く）。

(以下余白)

