

令和元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30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)

地域の種別及び地域要因について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 地域の種別について説明しなさい。
- (2) 宅地地域のうち商業地域について、その1つである高度商業地域の定義を述べなさい。
- (3) 商業地域特有の地域要因のうち、高度商業地域の地域分析で特に重要視されるべきものを2つ挙げ、それぞれについてその理由を簡潔に述べなさい。

**問題 2** (50点)

不動産の鑑定評価における地域分析について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 地域分析に当たって特に重要な地域は、近隣地域及びその類似地域並びに同一需給圏である。これに関し、次の各問に答えなさい。
  - ① 近隣地域の定義を述べなさい。
  - ② 類似地域の定義を述べなさい。
  - ③ 同一需給圏の定義を述べるとともに、同一需給圏と近隣地域及び類似地域との関係を説明しなさい。
- (2) 下記の不動産について、同一需給圏の判定に当たって特に留意すべき基本的な事項を答えなさい。
  - ① 商業地
  - ② 工業地
  - ③ 建物及びその敷地

(以下余白)





令和元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30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)

取引事例比較法に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 取引事例比較法とは何か、その定義及び有効性について説明しなさい。
- (2) 取引事例比較法の適用に当たり、多数の取引事例を収集する必要性についてその理由を述べなさい。
- (3) 配分法について次の各問に答えなさい。
  - ① 配分法とは何かを述べるとともに、その有効性について説明しなさい。
  - ② 更地の鑑定評価に適用する場合の留意点を述べなさい。

### 問題4 (50点)

区分所有建物及びその敷地の鑑定評価に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 専有部分が自用の場合に鑑定評価額をどのように決定するか、簡潔に説明しなさい。また、積算価格をどのように求めるか、簡潔に説明しなさい。
- (2) 専有部分が賃貸されている場合における鑑定評価額は収益価格を標準とするものとされているが、その理由を簡潔に説明しなさい。
- (3) 区分所有建物及びその敷地に係る固有の個別的要因の一つとされる「敷地に関する権利の態様」とはどのようなものをいうか、簡潔に説明しなさい。
- (4) 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価を行う場合における一棟の区分所有建物及びその敷地の再調達原価に関し、次の各問に答えなさい。
  - ① 再調達原価をどのように求めるか、簡潔に説明しなさい。
  - ② 開発リスク相当額とはどのようなものであるか、簡潔に説明しなさい。

(以下余白)



