

令和2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、令和元年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)

鑑定評価の条件設定に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 条件設定の必要性について述べなさい。
- (2) 条件設定に関する依頼者との合意について説明しなさい。
- (3) 使用収益を制約する権利が付着している不動産について、その権利がないものとして鑑定評価を行う場合の条件設定について、次の各問に答えなさい。
 - ① 条件設定に当たってどのような観点から妥当性の検討を行う必要があるか説明しなさい。
 - ② 鑑定評価報告書への記載事項について簡潔に説明しなさい。

問題2 (50点)

原価法の適用における減価修正について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 耐用年数に基づく方法及び観察減価法について説明しなさい。
- (2) 増築が行われている場合において、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を適用する上での留意点について説明しなさい。

(以下余白)



令和2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、令和元年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)

収益還元法について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 収益還元法の定義について述べるとともに、貸家及びその敷地の収益価格を求める方法である直接還元法及びDCF法の定義について述べなさい(査定式の記載は不要である)。
- (2) 土地残余法について次の各問に答えなさい。
 - ① 土地残余法の定義及び適用に当たっての留意点について述べなさい(査定式の記載は不要である)。
 - ② 貸家及びその敷地の鑑定評価における直接還元法と比較して両者で算定する純収益にどのような違いがあるか説明しなさい。

問題4 (50点)

証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価に当たって、不動産鑑定士が果たすべき説明責任について述べなさい。
- (2) 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価における処理計画の策定について説明し、あらかじめ依頼者に対し確認すべき事項を挙げなさい。
また、処理計画の策定に当たっての確認について、留意すべき点を述べなさい。

(以下余白)

1

2