

令和3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2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)

不動産の価格に関する諸原則及び最有効使用の判定について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 「最有効使用の原則」の定義を述べなさい。
- (2) 「均衡の原則」及び「適合の原則」のそれぞれの定義を述べたうえで、建物及びその敷地の最有効使用の判定において各原則をどのように活用するか述べなさい。
- (3) 土地の最有効使用が近隣地域の標準的使用の用途と異なると判定する場合において、判定上の留意点を述べなさい。また、商業地域内にある土地の最有効使用が、近隣地域の標準的使用の用途と異なると判定する場合の留意点について、商業地の価格形成要因に触れつつ説明しなさい。

問題2 (50点)

鑑定評価の基本的事項のうち、対象不動産の確定と求める価格の種類について、次の各問に答えなさい。

- (1) 対象不動産の確定について説明しなさい。また、対象確定条件とはどのような条件であり、具体的にどのようなものか述べなさい（ア～オの符号を付して5つ記載すること）。
- (2) 鑑定評価において求める価格の種類について簡潔に説明し、正常価格及び限定価格の定義を述べなさい。
- (3) A土地（概算額100）の所有者が、隣接するB土地（概算額100）を購入した上で、一体地（概算額250）として利用することを検討しており、A土地所有者から鑑定評価を依頼された場合において、次の①～③のそれぞれについて、対象確定条件が(1)のア～オのいずれに該当するか、また、その場合に求める価格の種類について答えなさい。但し、B土地には老朽化した自用の建物（概算額0、解体費用20）が存している。なお、回答はア～オの符号と価格の種類のみを記載すれば足り、説明は不要である。
 - ① B土地上の建物を売主の負担で解体・除却することを前提とした場合におけるB土地の鑑定評価
 - ② B土地及び地上建物をA土地の所有者が購入後、建物を自己の負担で解体・除却することを前提とした場合におけるB土地及び地上建物の鑑定評価
 - ③ B土地上の建物を売主の負担で解体・除却すること及びその後A土地とB土地を併合することを前提とした場合における一体地の鑑定評価
(対象確定条件は2つ記載すること)

(以下余白)



令和3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2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)

新規地代を求めるための積算法に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 積算法の定義を述べなさい。
- (2) 更地としての最有効使用は高層店舗付事務所地である土地について、使用目的を低層店舗に限る借地契約が結ばれる場合、基礎価格をどのように求めるか述べなさい。
- (3) 期待利回りについて次の各問に答えなさい。
 - ① 収益還元法の還元利回りと積算法の期待利回りの定義を述べた上、両者の違いについて説明しなさい。
 - ② 期待利回りを求める方法について述べなさい。
- (4) 必要諸経費等として計上すべき項目を2つ挙げなさい。

問題4 (50点)

底地の鑑定評価について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 底地の価格とは何か。借地権設定者に帰属する経済的利益に触れつつ述べなさい。
- (2) 普通借地権に基づく底地の鑑定評価額（正常価格）の求め方について述べなさい。
- (3) 定期借地契約の期間満了が近づいている底地の鑑定評価について、次の各問に答えなさい。
 - ① 当該底地の鑑定評価に当たって、契約期間の満了に係る留意点を述べなさい。
 - ② 当該底地の鑑定評価に当たって、借地権設定者に帰属する経済的利益としてどのような点が重視されると考えられるか、簡潔に説明しなさい。

(以下余白)

1

2