

令和4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3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)

不動産鑑定評価基準における不動産の鑑定評価に関する基本的考察について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 土地が有する他の一般の諸財と異なる2つの特性を簡潔に述べなさい。
- (2) 不動産の価格の二面性について具体例を用いて説明しなさい。
- (3) 不動産の鑑定評価の必要性に触れつつ、不動産の鑑定評価が、なぜ社会的公共的意義が極めて大きいといわれるかについて説明しなさい。

問題2 (50点)

鑑定評価における市場分析に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 地域分析及び個別分析の定義を述べなさい。
- (2) 地域分析及び個別分析において対象不動産に係る市場の特性を把握することの必要性を述べなさい。
- (3) 賃貸用店舗及びその敷地の典型的な需要者(買手、借手)とそれらの者が取引等に際し重視する要因を例示しなさい。あわせて、直接還元法の適用において、需要者の属性及び行動をどのように反映するか説明しなさい。なお、店舗は新築未入居であるものとする。

(以下余白)

令和4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3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)

収益分析法に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 収益分析法の意義と有効性について述べなさい。
- (2) 収益純賃料と不動産の価格に関する諸原則について、次の各問に答えなさい。
 - ① 不動産の価格に関する諸原則とは何かを述べなさい。また、企業は不動産のみならず様々な経営資源を用いて収益を生み出すが、この点と関連が深い不動産の価格に関する諸原則を1つ挙げその内容を説明しなさい。
 - ② 上記①で挙げた不動産の価格に関する諸原則との関連をふまえて、収益純賃料の意義と求め方について説明しなさい。
- (3) 原則として収益分析法を賃貸用不動産に適用できない理由について、いわゆる元本と果実との間に認められる相関関係に関する不動産の経済価値の特徴との関連をふまえて説明しなさい。

問題4 (50点)

更地の鑑定評価について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 更地の定義を述べなさい。
- (2) 中規模の更地の鑑定評価額はどのように決定するか述べなさい。また、手法の適用における建物及びその敷地の取引事例の採用について、留意点及びその理由を簡潔に述べなさい。
- (3) 原価法の適用に関し、次の各問に答えなさい。
 - ① 土地の再調達原価の求め方を簡潔に述べなさい。
 - ② 更地の鑑定評価において、原価法の適用が困難な場合を1つ例示し、その理由を簡潔に述べなさい。
- (4) 当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きく、分割利用することが合理的と認められる場合の鑑定評価において、比較考量すべき手法について説明するとともに、留意事項を述べなさい(ただし、基本式の記載は不要である)。また、当該手法による価格を比較考量すべき理由を簡潔に述べなさい。

(以下余白)