

令和5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4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)

不動産の個別的要因について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 個別的要因とは何か、簡潔に述べなさい。
- (2) 建物の各用途に共通する個別的要因のうち、「設計、設備等の機能性」及び「維持管理の状態」について、それぞれ留意すべき点を述べなさい。
- (3) (2)の2つの個別的要因については、原価法の適用に当たり、どのように反映すべきか、それぞれ簡潔に説明しなさい。
- (4) 次の建物の用途毎に特に留意すべき個別的要因は何か答えなさい。
 - ① 事務所ビル（大規模な高層事務所ビルの場合の留意点についても触れること）
 - ② 物流施設（大規模で機能性が高い物流施設の場合の留意点についても触れること）

問題2 (50点)

土地に関する価格形成要因の鑑定評価上の取扱いについて、次の各設問に答えなさい。

- (1) 土地に関する個別的要因の一つである「土壌汚染の有無及びその状態」について、特に留意すべき点を述べなさい。
- (2) 対象不動産に土壌汚染等の特定の価格形成要因が存することが判明している場合、「調査範囲等条件」を設定することができる要件を述べなさい。
- (3) 「調査範囲等条件」及び「地域要因又は個別的要因についての想定上の条件」について、それぞれの条件を設定することができる要件にどのような違いがあるか説明しなさい。
- (4) 価格形成に影響があるであろうといわれている事項について、価格形成要因から除外して鑑定評価を行うことが可能な場合について述べなさい（ただし、鑑定評価の条件設定を行う場合を除く）。

(以下余白)

令和5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4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)

不動産の鑑定評価における近隣地域について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 近隣地域の定義を述べなさい。
- (2) 不動産の価格に関する諸原則のうち、「変動の原則」について述べた上で、「変動の原則」に鑑み、近隣地域の地域分析に当たって留意すべき点を述べなさい。
- (3) 近隣地域の範囲の判定に当たって留意が必要な事項について、下記の区分から2つずつ挙げ、それぞれについてその理由を述べなさい。
 - ① 自然的状態に係るもの
 - ② 人文的状态に係るもの

問題4 (50点)

継続中の建物及びその敷地（商業地域内のスケルトン貸しの店舗用ビル）の普通借家契約に基づく実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価について、次の各設問に答えなさい。なお、現行賃料は、直近合意時点である新規契約締結時における新規賃料（正常賃料）相当額であるが、直近合意時点以降の、一般経済社会における消費者の賃金上昇と消費の活発化を受け、近隣地域の商業収益が向上したことで、対象不動産の価格時点における新規賃料と現行賃料との間に差額が発生しているものとする。また、契約内容は一般的なもので、特筆すべき契約締結の経緯等はないものとする。

- (1) 本問の鑑定評価額はどのように決定するかを簡潔に述べなさい（ただし、総合的に勘案する事項及び賃料の改定が契約期間の満了に伴う更新を契機とする場合において更新料が支払われるときについての記載は不要である）。
- (2) 差額配分法について、次の各問に答えなさい。
 - ① 差額配分法の定義を述べ、当該手法の適用に当たり、賃料差額のうち賃貸人等に帰属する部分はどのように判断するか簡潔に説明しなさい。
 - ② 本問の近隣地域の地域要因のうち、一般経済社会における消費者の賃金上昇と消費の活発化を受け変化したと考えられるものを1つ挙げなさい。その上で、その地域要因の変化に触れつつ、どのように近隣地域の商業収益が向上し差額が発生したと考えられるかを、具体的に説明しなさい（ただし、近隣地域及び地域要因の定義についての記載は不要である）。
- (3) 利回り法の定義と、利回り法における基礎価格の定義とをそれぞれ述べなさい。また、本問において対象不動産の基礎価格を求める際の留意点を説明しなさい。