

令和 6 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、解答用紙の所定の問番号の欄に、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。
解答用紙の所定の問番号の欄以外に書かれた解答や、鉛筆等で書かれた解答は無効となります。
- 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 5 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)

不動産の種別について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 不動産の種別の定義を簡潔に述べなさい。
- (2) 宅地地域の定義を簡潔に述べなさい。
- (3) 住宅地域について細分化した地域の分類の例を2つ挙げなさい。
- (4) 取引事例比較法との関連において、次の問に答えなさい。
 - ① 取引事例比較法の意義を述べなさい。
 - ② 取引事例比較法の適用における事例の選択に当たり、備えなければならない要件のうち、不動産の種別に特に関連するものを1つ挙げ、その要件との関連において、不動産の種別を分析し的確に分類・整理することの必要性を説明しなさい。

問題 2 (50点)

価格を求める鑑定評価の基本的事項について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 基本的事項として確定すべき事項を列挙し、それぞれを簡潔に説明しなさい。なお、条件設定に関する説明は不要である。
- (2) 価格の種類について、次の問に答えなさい。
 - ① 正常価格の定義を述べなさい。また、正常価格の前提となる市場の条件について、不動産鑑定評価基準に即して述べなさい。なお、市場参加者に関する説明は不要である。
 - ② ある土地の所有者から、所有する土地と隣接地の併合を目的とする売買に関連して、併合後の価値を考慮した当該隣接地の鑑定評価を依頼された際、求める価格の種類が正常価格になる場合と限定価格になる場合がある。その理由を限定価格の定義に即して簡潔に述べなさい。
- (3) 鑑定評価報告書の記載事項のうち、鑑定評価により求める価格の種類が限定価格である場合に、正常価格を求める場合との相違を明確にするために記載する事項について述べなさい。

(以下余白)

令和 6 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、解答用紙の所定の問番号の欄に、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。
解答用紙の所定の問番号の欄以外に書かれた解答や、鉛筆等で書かれた解答は無効となります。
- 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 5 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)

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) 減価の要因について説明しなさい。
- (2) 対象不動産が建物及びその敷地である場合において、当該建物の減価額を求めるための耐用年数に基づく方法及び観察減価法について、簡潔に説明しなさい。また、当該建物が複数の分別可能な組成部分により構成されている場合、耐用年数に基づく方法を適用してどのように減価額を決定すべきか述べなさい。
- (3) 上記(2)の対象不動産について、建物の組成部分の一つである室内の仕上げが更新された。この場合に、室内の仕上げの更新が行われたことに直接的に関連している不動産の価格に関する原則を1つ挙げ、その意義を述べなさい。また、その原則との関連において、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を適用する際の留意点を説明しなさい。

問題4 (50点)

借地権等に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 借地権について、次の各問に答えなさい。
 - ① 借地権の定義を述べなさい。
 - ② 借地権の価格について、借地権者に帰属する経済的利益に触れつつ説明しなさい。
 - ③ 借地権の価格と底地の価格とは密接に関連し合っているため、借地権の鑑定評価に当たっては、これらを相互に比較検討すべきとされている。この場合において、十分に考慮すべき諸点のうち、借地権取引の態様及び借地権の態様以外のものを2つ挙げなさい。
 - ④ 借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域において、借地権の鑑定評価額をどのように決定するかを説明しなさい。また、その場合に総合的に勘案する事項を3つ挙げなさい。ただし、定期借地権の評価に固有の事項は除くものとする。
- (2) 借地権付建物について、次の各問に答えなさい。
 - ① 借地権付建物の定義を述べなさい。
 - ② 建物が賃貸されている場合、借地権付建物の鑑定評価額をどのように決定するかを説明しなさい。ただし、総合的に勘案する事項については触れなくてよい。

(以下余白)