

令和6年度 不動産鑑定士 論文式試験

ズバリの中

鑑定理論・論文問題

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的に分類・整理することの必要性を説明しなさい。



2024 必修論点総ざらい講座 問題11

不動産の種別に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 不動産の種別の分類の重要性について説明しなさい。
- (2) 地域の種別に関する次の各問に答えなさい。
 - ① 宅地地域のうち住宅地域について、その1つであるいわゆる優良住宅地域の定義を述べなさい。

2024 論文実戦答練 第1回 問題1

不動産が属する地域に関する次の各設問に答えなさい。

- (2) 不動産の種別のうち地域の種別の分類について説明しなさい。

2024 論文実戦答練 第3回 問題1

不動産の鑑定評価に必要な資料について、次の各設問に答えなさい。

- (3) 事例資料に関し、次の各問に答えなさい。
 - ② 事例資料の選択要件について説明しなさい。

2024 全日本論文公開模擬試験 第2回 問題3

取引事例比較法に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 取引事例比較法とは何か、その定義及び有効性について説明しなさい。

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。

**2024 合格基礎答練 第1回 問題1**

鑑定評価の基本的事項のうち価格の種類確定について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 価格の種類確定はなぜ必要かを説明しなさい。
- (2) 価格の種類のうち市場性を有する不動産を対象とする価格を指摘し、それぞれの意義を述べなさい。

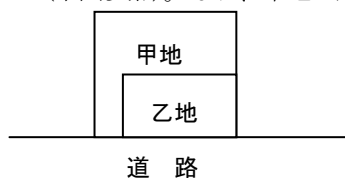
2024 論文実戦答練 第2回 問題1

特定価格について、次の各設問に答えなさい。

- (4) 特定価格を求めた場合、鑑定評価報告書にどのようなことを記載しなければならないか簡潔に述べなさい。

2024 必修論点総ざらい講座 問題4

戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域（都市計画区域内）のうちにある細長い路地状部分によってのみ公道に通じている袋地の甲地及び隣接する乙地（いずれも更地）について、次の各設問に答えなさい（下図参照）。なお、甲地の路地状部分以外の部分を有効宅地部分と呼ぶものとする。



- (2) 甲地の所有者が乙地を買い取る場合における乙地の価格の種類について説明しなさい。なお、併合後の一体地としての価格は甲地の価格と乙地の価格を合算した価格より高くなるものとする。

2024 論文中答練 第1回 問題2

正常価格と事情補正に関する次の各設問に答えなさい。

(1) 正常価格に関し、次の各問に答えなさい。

- ① 不動産の鑑定評価によって求める価格の種類がどのように判断され、明確にされるべきかを述べた上で、正常価格の定義を述べなさい。
- ② 正常価格の前提となる現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件について説明しなさい。

2024 全日本論文公開模擬試験 第2回 問題1

価格時点等に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 不動産の鑑定評価に当たって、鑑定評価の基本的事項を確定する必要性について簡潔に説明しなさい。
- (2) 価格時点を確定する必要性について説明しなさい。

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。

**2024 全日本論文公開模擬試験 第1回 問題2**

原価法における減価修正に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 減価修正とは何か説明しなさい。
- (2) 減価の要因を三つの観点から分類し、それぞれについて具体例をあげなさい。
- (4) 減価額を求める方法に関し、次の各問に答えなさい。
 - ① 耐用年数に基づく方法及び観察減価法の定義を述べなさい。
 - ② 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用する理由について説明しなさい。

2024 必修論点総ざらい講座 問題5

建物についての原価法の適用に関する次の各設問に答えなさい。

- (3) 減価額を求める2つの方法の定義を述べるとともに、減価額を求める2つの方法における増改築の反映について説明しなさい。

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。

**2024 合格基礎答練 第2回 問題1**

宅地に関する鑑定評価について、次の各設問に答えなさい。

(1) 価格の鑑定評価に関する次の各問に答えなさい。

- ① 借地権の価格とは何か、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。
- ② 借地権の鑑定評価額の求め方について場合を分けて簡潔に述べなさい。

2024 合格基礎答練 第2回 問題2

建物及びその敷地に関する鑑定評価について、次の各設問に答えなさい。

(1) 価格の鑑定評価に関する次の各問に答えなさい。

- ① 建物及びその敷地の類型のうち借地権付建物とは何か、借地権の定義にも触れつつ説明しなさい。
- ② 借地権付建物の鑑定評価額の求め方について簡潔に述べなさい。

2024 必修論点総ざらい講座 問題14

借地権の鑑定評価に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 借地権の価格とは何か、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。
- (2) 借地権の存在は、必ずしも借地権の価格の存在を意味するものではないことについて説明しなさい。

2024 必修論点総ざらい講座 問題 17

借地権付建物の鑑定評価に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 借地権付建物及び借地権の定義を述べなさい。
- (3) 建物が賃貸されている場合の借地権付建物の鑑定評価額の求め方について簡潔に説明しなさい。また、当該鑑定評価において総合的に勘案すべき事項のうち「将来における賃料の改定の実現性とその程度」について説明しなさい（その他の総合的勘案事項については指摘する必要はない）。

2024 全日本論文公開模擬試験 第1回 問題 4

借地権の鑑定評価について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 宅地の類型のうち借地権とは何か説明しなさい。
- (2) 借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域における借地権の鑑定評価額の求め方について簡潔に述べなさい。

2024 論文直前ファイナル模試 問題 4

借地権及び底地の鑑定評価について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 借地権及び底地の定義について述べなさい。
- (2) 借地権の価格及び底地の価格について、借地権者に帰属する経済的利益及び借地権設定者に帰属する経済的利益に触れつつ説明しなさい。