

受	験	番	号

平成 26 年不動産鑑定士試験論文式試験

氏	名

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 答案作成のためのメモ等は、問題用紙の余白若しくは裏面又は解答用紙の裏面を使用してください。
- 6 問題用紙は、本科目終了後、持ち帰ってもかまいません。

* この問題は、平成 25 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)

一般的要因について、次の間に答えなさい。

- (1) 鑑定評価において、なぜ一般的要因を考慮しなければならないか述べなさい。
- (2) 経済的要因を3つ挙げて、鑑定評価額に与える影響について、それぞれ述べなさい。

問題2 (50点)

戸建住宅地域内に存する法人所有の社宅(自用の建物及びその敷地)の売却に係る鑑定評価について、建物及びその敷地の最有効使用の判定を行うに当たり、実務上、検討すべき具体的内容とその留意点を答えなさい。

【前提条件】

対象不動産は、ファミリータイプの住戸30戸で構成される一棟の建物(築15年の鉄筋コンクリート造3階建共同住宅)とその敷地(地積3,000㎡)であり、現在、すべて空室となっている。価格形成要因の分析の結果、更地としての最有効使用は、地積が150㎡程度の戸建住宅の敷地として分割利用することと判定した。

(以下余白)

平成 26 年不動産鑑定士試験論文式試験

受	験	番	号

氏	名

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 答案作成のためのメモ等は、問題用紙の余白若しくは裏面又は解答用紙の裏面を使用してください。
- 6 問題用紙は、本科目終了後、持ち帰ってもかまいません。

* この問題は、平成 25 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)

対象不動産が、貸家及びその敷地に係る中層共同住宅の場合における建物の再調達原価について、次の問に答えなさい。

- (1) 建物の再調達原価を求めるための2つの方法について、それぞれの長所と短所について述べなさい。
- (2) 対象不動産は、平成23年に建築され、価格時点(平成26年8月1日)では、対象不動産と類似する中層共同住宅の建築費は、平成23年より大幅に上昇している。
 - ① 建物の再調達原価を求める際の留意点を述べなさい。
 - ② 試算価格の調整における積算価格の再吟味に際して、建物の再調達原価について再吟味すべき内容について述べなさい。

問題4 (50点)

宅地見込地の鑑定評価に関し、次の問に答えなさい。

- (1) 依頼者から「宅地見込地として」対象不動産を鑑定評価してほしいという要請があった場合の留意点について述べなさい。
- (2) 宅地見込地の鑑定評価の手法を示し、「熟成度に応じて適正に修正する」方法について説明しなさい。
- (3) 市街化区域に存する地積が3,000㎡の農地(田)を対象に鑑定評価を行う場合において、宅地見込地と判定するか否かの判断基準について述べなさい。
- (4) 近年の我が国の人口動態を踏まえ、「都市の外延的發展を促進する要因の近隣地域に及ぼす影響度」の観点から宅地見込地の鑑定評価を行う際の留意点を述べなさい。

(以下余白)