

受	験	番	号

平成 24 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 23 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)

鑑定評価を行うに当たって、次の問に答えなさい。

- (1) 鑑定評価上の不明事項に係る取り扱いについて説明し、具体例を3つ挙げなさい。
- (2) 鑑定評価を行うことができないケースを説明し、それぞれのケースについて具体例を2つずつ挙げなさい。

問題2 (50点)

大工場地の鑑定評価について、次の問に答えなさい。

- (1) 工業地域特有の地域要因を5つ挙げ、具体的に説明しなさい。
- (2) 対象不動産は丘陵地を開発造成した工場地であるが、その面積のうち2割は傾斜地となっており、建物敷地利用は困難である。対象不動産を鑑定評価するに当たって、傾斜地部分をどのように評価に反映させるべきか説明しなさい。

(以下余白)

平成 24 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 23 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)

鑑定評価報告書の作成に当たって、次の問に答えなさい。

- (1) 鑑定評価報告書への記載項目の1つに「関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者に係る利害関係等」とあるが、これらの記載が求められるようになった背景について説明しなさい。
- (2) 関与不動産鑑定士及び支援業務等を行う不動産鑑定士について、役割を分類・説明の上、鑑定評価報告書への記載事項について説明しなさい。

問題4 (50点)

隣接地の所有者が併合を目的として対象不動産を取得するに際し、「当該併合により増分価値が発生し、かつ対象不動産取得後の残地に減価が発生した場合」の更地の鑑定評価について、次の問に答えなさい。

- (1) 求める価格の種類についてその理由を付して説明しなさい。
- (2) 鑑定評価方式の適用から鑑定評価額の決定までの具体的な手順について説明しなさい。
- (3) 増分価値の配分方法のうち、単価と面積の両方を反映した方法として一般的に採用されている2つの方法を挙げ、それぞれの内容と配分方法適用上の留意点について説明しなさい。

(以下余白)