

選択分野4 不動産鑑定評価に関する問題

No. 7

日 程	研 究 科	区 分	試 験 科 目
A 日程	不動産学研究科	一般 社会人 外国人留学生	不動産鑑定評価に関する問題

問題1 「個別分析」「個別的要因」について以下の問に答えなさい。

- (1) 個別分析の目的について、その適用上の留意点を含め説明しなさい。
- (2) 地域要因と個別的要因の違いを説明しなさい。
- (3) 土地の個別的要因である「間口」は、住宅地と商業地とでは、価格形成に与える影響力にどのような違いがあるのか説明しなさい。

問題2 「貸家及びその敷地」の鑑定評価について以下の問に答えなさい。

- (1) 「貸家及びその敷地」の定義を示しなさい。
- (2) 「貸家及びその敷地」と「自用の建物及びその敷地」との本質的な違いは何かについて説明しなさい。
- (3) 「貸家及びその敷地」の鑑定評価の手法の適用について説明しなさい。
- (4) 「貸家及びその敷地」の試算価格の調整に際して、「将来における賃料の改定の実現性とその程度」を、具体的にどのように勘案すべきか説明しなさい。