

選択分野4 不動産鑑定評価に関する問題

日程	研究科	区分	試験科目
B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 対象不動産の確認および評価手法の適用に関する以下の問に答えなさい。

- (1) 鑑定評価における「対象不動産の確認」とは何かを説明しなさい。
- (2) 対象不動産の確認に際して用いられる資料にはどのようなものがあるか、具体例を挙げて説明しなさい。
- (3) 宅地見込地（現況は農地または山林）を対象不動産とする場合、対象不動産の確認および評価手法の適用において留意すべき点を説明しなさい。

問題2 賃料の鑑定評価および価格の検討に関する以下の問に答えなさい。

- (1) 次の用語をそれぞれ簡潔に説明しなさい。
 - ① 支払賃料
 - ② 実質賃料
 - ③ 新規賃料
- (2) 賃料の鑑定評価において、支払賃料ではなく実質賃料を把握する必要がある理由について説明しなさい。
- (3) 貸家及びその敷地の鑑定評価において、将来における賃料改定の実現性およびその程度をどのように試算価格の調整・関連付けにおいて考慮すべきか、考え方を説明しなさい。