

第 13 回修了考査（一号再考査）問題用紙

- (1) これは問題用紙です。解答は、別に提供した解答用紙（Word ファイル）に記入してください。
- (2) 試験時間は、1 時間 30 分です。
- (3) 試験問題は、論文式問題（問題 1 から問題 3 まで）から成り、配点は、100 点満点です。各問題の配点は、当該問題文に記載されています。
- (4) 解答用紙の該当欄に、受験番号、修習生番号及び氏名を必ず記入してください。それぞれの解答用紙に受験番号、修習生番号及び氏名を記入しなかった場合は、記入のない解答用紙については採点されません。
- (5) 解答の作成に当たっては、次の要領により作成してください。

ア	ページ数	大問 1 問につき、1 ページ以内
イ	用紙サイズ	A4 サイズ（縦長に使用）
ウ	フォント	・ MS 明朝 ・ 文字のサイズは、11 ポイント
エ	必須記載事項	解答論文、受験番号、氏名及び修習生番号
オ	その他	・ 各記載事項は、様式内の指定の枠内に記載する。 ・ 手書きによる作成は不可。

- ※ 大問 1 問につき、1 ページを超えて記載した場合、1 ページを超える部分の解答は無効とします。
 - ※ 判読不能な文字がある場合や様式内の指定の枠外に記載した場合、当該部分の解答は無効とします。
 - ※ その他、上記指定以外の方法により作成した解答用紙は、採点の対象外となる場合があります。
- (6) 作成した解答用紙は、試験終了時刻（令和 2 年 6 月 24 日（水）午後 3 時 30 分）までに PDF ファイル形式で保存してください。
 - ※ この PDF ファイルの保存時刻により、試験時間内に解答を作成したか確認します。
 - (7) PDF ファイル形式で保存した解答用紙は、令和 2 年 6 月 24 日（水）午後 3 時 45 分までに、本会の指定する「第 13 回一号再考査解答用紙電子提出用 WEB ページ」上に電子提出してください。

【問題 1】（合計 40 点）

不動産の鑑定評価に当たっては、買手及び借手の視点に立ち要因分析や手法適用を行うことが必要である。このことに関し、あなたが自ら行った貸家及びその敷地（オフィス用賃貸）の鑑定評価について、小問 1 及び小問 2 に答えなさい。

なお、小問 2 の解答において、評価手法の定義を述べる必要はない。

小問 1（20 点）

対象不動産の概要を述べた上、その最有効使用並びにその市場参加者（典型的な買手及び借手）の属性と行動について、簡潔に説明しなさい。

小問 2（20 点）

収益還元法のうち直接還元法の適用に際し、市場参加者の属性等をどのように考慮したか具体的に説明しなさい。

〔問題 2〕（合計 30 点）

貸家及びその敷地の鑑定評価において、原価法を適用する際の減価修正について、小問 1 及び小問 2 に答えなさい。

小問 1（9 点）

建物の減価要因には、物理的要因・機能的要因・経済的要因があるが、それぞれの要因において、実際に経過年数以上の減価が生じていると認められる例を、居住用の貸家及びその敷地を念頭に置いて、各要因についてそれぞれ 1 例ずつ挙げなさい。

小問 2（21 点）

小問 1 で挙げた、経過年数以上の減価が生じている例について 2 つを選び、その場合に減価修正をどのように行うべきか、考えられる方法をそれぞれ述べなさい。解答に当たっては、それぞれの減価修正の方法が重複しないように記述しなさい。

【問題 3】（合計 30 点）

あなたが不動産鑑定士として他の不動産鑑定士の作成した鑑定評価報告書の審査をするものとして、小問 1 から小問 3 のようなケースについて、どのように審査しアドバイスをするか答えなさい。

小問 1（5 点）

対象確定条件について、「なし」と記載されている。

小問 2（12 点）

依頼目的について、「資産評価」と記載されている。

小問 3（13 点）

土地の最有効使用の判定について、「住宅等の敷地」と記載されている。