

講師 宮本 弘文
(現役鑑定士さん)

鑑定評価理論

【問題 1】

鑑定評価によって求める価格について次の問に答えなさい。

- (1) 正常価格を求める意義について説明するとともに、この価格が成立するための市場要件について述べなさい。
- (2) 特定価格の意義について、正常価格との相違点に留意しながら説明しなさい。
- (3) 特定価格を求める場合を例示するとともに、鑑定評価上の留意点について簡潔に言及しなさい。

【問題 2】

同一需給圏に関する次の問に答えなさい。

- (1) 同一需給圏とはなにか簡潔に説明しなさい。
- (2) 同一需給圏の範囲の判定にあたり留意すべき事項に関して、種別が (a) 住宅地の場合、(b) 商業地の場合、類型が (c) 建物及びその敷地の場合に分けてそれぞれ説明しなさい。
- (3) 同一需給圏内における市場の特性について分析するにあたり留意すべき事項をあげなさい。

【問題 3】

取引事例比較法に関する次の問に答えなさい。

- (1) 取引事例の収集選択にあたり一般的に留意すべき事項を簡潔に述べなさい。次に高度商業地域に存する面大地の鑑定評価を行うにあたり、事例収集上特に留意すべき点について説明しなさい。
- (2) 時点修正率はどのように判定されるのか説明しなさい。そのさい、多数の取引事例の収集が困難であった場合も想定しつつ具体的に述べなさい。
- (3) 配分法を適用するさいの留意点を述べなさい。

【問題 4】

鑑定評価にあたって必要となる資料について次の問に答えなさい。

- (1) ①確認資料、②要因資料、③事例資料について簡潔に説明しなさい。
- (2) 価格形成要因を分析するにあたり資料をいかに活用するかについて説明しなさい。
- (3) 試算価格の調整にあたり、鑑定評価の手法適用時に採用した資料をいかに吟味すべきかについて説明しなさい。