

平成 31 年 3 月 8 日

第 12 回修了考査・記述の考査に係る公表事項

1. 多肢択一式問題の正解

問題番号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
正解肢	3	2	2	1	2	4	3	2	4	1	3	4	1	2	3

2. 論文式問題の出題の趣旨

【問題 16】

本問は、「大規模修繕を要する自用の建物及びその敷地」の鑑定評価の受託に際し、依頼者に対し提出を求めるべき資料と、手法適用におけるそれらの活用方法に関する理解を問うものである。

小問 1 は、基本的な 3 手法の概要に加え、取引事例比較法の採用可能な事例の内容や収益還元法の適用に際し賃貸想定を行うことを述べる。

小問 2 は、竣工図、大規模修繕計画、資産台帳（大規模修繕履歴）、耐震診断書などから 3 つを挙げ、3 手法の適用手順のどこに反映するかを具体的に述べる。

【問題 17】

本問は、区分所有建物及びその敷地の鑑定評価に関する基本的な理解を問うものである。

小問 1 では、確認資料として重要な「管理規約」について何を確認したのか、具体的な項目を複数列挙し、管理規約を原価法・取引事例比較法・収益還元法等の評価手法の適用上どのように活用したのかについて具体的に問う問題である。

小問 2 では、区分所有建物及びその敷地の評価において、階層別・位置別効用比をどのような要因に着目して査定したのかについて、的確に解答することを求めている。また、単にどのような要因に着目して査定を行ったかだけでなく、どのように査定を行ったのかとあることから、査定の根拠についても対象不動産の存する位置を踏まえ、具体的に解答することが期待されている。