

第 13 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 | 4 | 1 | 2 | 4 | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 4 | 2 | 2 | 4 | 3 | 3 |

2. 論文式問題の出題の趣旨

【問題 16】

本問は、対象不動産の確認方法と、旧法借地権付建物や借地借家法第 22 条の定期借地権付建物を評価する上での基本的理解、並びに、上記に関連した利回りの査定についての理解を問うものである。

小問 1 は、対象不動産が借地権付建物か否かを判断するための確認資料や、対象不動産を評価する上で確認すべき事項を、いかに多く列挙できるかを問う。

小問 2 は、借地権付建物について、利回りの査定という観点から留意点やリスクを述べる。不動産鑑定評価基準や留意事項等の基礎的知識と、それらが利回りの査定にどのように影響するかを具体的に説明できるかを問う。

小問 3 は、借地借家法第 22 条の定期借地権付建物であった場合に、旧法借地権で留意する点に加えて、更に留意する点を具体的に挙げる。その中で、定期借地権付建物の評価で最も留意すべきと思う点（最も評価額に影響すると思う点）について具体的に説明できるかを問う。

【問題 17】

本問は、更地の鑑定評価に際し、買手・借手の属性と意思決定基準を的確に把握し、それを評価手法の適用に適切に反映し得たか否かを問うものである。

小問 1 は、自ら行った鑑定評価に即して、買手及び借手の属性と意思決定基準を述べる。例えば、都心の事務所ビル適地なら、買手とし

て投資家、借手として一般企業を挙げ、彼らが重視する基準（買手は賃貸事業の収益性、借手は執務の利便性）を述べる。

小問 2 は、取引事例の選択基準、比準に際し重視した要因などを、買手や借手の視点に即して適切に判断していることが求められる。

小問 3 は、想定建物の用途・規模・品等の設定、総収益の査定における賃貸事例の選択・要因比較、総費用の査定における合理的な運営の想定、還元利回りの査定における比較対象の選択・比較などを、買手や借手の視点に即して適切に判断していることが求められる。

以 上