

第 14 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	1	1	4	2	2	4	2	4	3	2	3	2	1	3

2. 論文式問題の出題の趣旨

【問題 16】

本問は、継続家賃の評価で確認すべき事項の理解と、査定の根幹となる直近合意時点の正しい理解、さらに利回り法を適用する際の継続賃料利回りの基本的理解、並びに、利回り法全般についての理解を問うものである。

小問 1 は、継続家賃を評価する際の具体的確認資料や、契約内容についての確認事項をいかに多く列挙できるかを問う。

小問 2 は、やや特殊な契約内容における直近合意時点を判断するための考え方を問うもので、なぜその時点になるのかを要点を捉えて理論的に説明できるかを問う。

小問 3 は、利回り法の定義の理解、及び継続賃料利回りについての理解、並びに継続賃料利回りを求める際の留意点を具体的に説明できるかを問う。

【問題 17】

本問は、自ら行った自用の建物及びその敷地（業務用ビル）をもとに、実務上、案件に即した処理や判断をどのように行ったか、そのプロセスを具体的に問うものである。

小問 1 は、「貸家及びその敷地」との相違に関する問題であり、①試算価格の調整段階における調整の考え方と、②貸家における実際のテナントの状況の如何により、鑑定評価額に差が生じる可能性があることへの理解を問う基本問題である。

小問 2 は、(1) 自ら行った対象不動産（自用の業務ビル）とその地域についての概要の説明を求めた上で、(2) ①想定した賃貸形式（一棟貸、マルチ貸、フロア貸など）と、②査定した賃料水準、賃貸条件（一時金の有無など）の判定にあたって、対象不動産やその地域の特長を踏まえてどのように判断したかを具体的に問うものである。