

令和 7 年 3 月 14 日

第 18 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	1	4	4	4	3	2	3	2	2	3	2	4	4	2	4

2. 論文式問題の出題の趣旨

【問題 16】

本問は、不動産鑑定評価基準（総論第 1 章）に規定されている不動産の価格の本質（二つ以上の権利利益が同一の不動産の上に存する場合には、それぞれの権利利益についてその価格が形成され得る）が実務にどのように反映されているのか、借地権と底地を例として具体的な理解を問うものである。

小問 1 は、これら相互の関連につき、経済的利益という側面からとらえた場合の特徴について問うものである。

小問 2 は、借地権の価格と底地の価格の合計額が必ずしも更地価格と一致するとは限らない理由につき、その理解について問うものである。

【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）の鑑定評価について、評価を行う際の留意点について問うものである。

小問 1 のうち、①は、収益価格を求めるにあたり、どのような形態（(例) 一棟貸し、区画貸し等）を想定したかの判断の理由及び根拠を問うものである。②は、賃貸部分の面積査定の根拠及び留意点を問うものである。③は、賃料査定の根拠及び留意点を問うものである。

小問 2 は、自用の建物及びその敷地（業務用ビル）の鑑定評価において試算価格を調整して鑑定評価額を決定するにあたり、収益価格が積算価格に比べて著しく低位となった場合の留意点を問うものである。