

令和 4 年 6 月 3 日

第 15 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	2	4	3	3	1	2	2	4	3	4	1	3	1	3	2

2. 論文式問題の出題の趣旨

【問題 16】

本問は、取引事例比較法の適用に際して、事例を選択する際の対象不動産の最有効使用の判断と、具体的に比準を行う際の取引事例等の標準化補正の考え方についての理解を問うものである。

小問 1 は、事例の選択に関し、対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合等の具体例を問うものである。

小問 2 は、標準化補正に関し、取引事例が類似地域に存する場合に、標準化補正のあり方と標準化補正を適切に行うための留意点を問うものである。

小問 3 は、標準化補正に関し、公示地の標準化補正のあり方を問うものである。

【問題 17】

本問は、自ら行った区分所有建物及びその敷地の鑑定評価における取引事例比較法及び収益還元法の適用に際して、実務上どのように要因格差修正や費用項目の査定を行ったのかについて具体的な方法を問うものである。

小問 1 は、自ら行った区分所有建物及びその敷地の鑑定評価における取引事例比較法の適用に際して、一棟の区分所有建物の建物格差修正及び対象不動産の専有部分に係る個別的要因の比較において、どのような要因が重要と判断し、それらについて実務上どのように要因格差修正等を行ったのかについて具体的な方法を問うものである。

小問 2 は、収益還元法の適用において①維持管理費、②修繕費、③テナント募集費用の査定方法について問う問題であり、実地演習においてどの位自律的に査定しているかについて確認することを目的とする問題である。