

出題の趣旨

問題 1

この問題の趣旨は、家賃の増額請求又は減額請求が簡易裁判所、地方裁判所で増加している現状とこれに伴う賃料の鑑定評価の重要性に着目し、実務上、いかに鑑定評価を行うべきかを問うものである。重要な論点は、継続賃料の特性をいかに考えるか又は、市場分析をする上で当該賃料の性格を把握するには、何が重要か、的確な賃貸事例の収集、分析がいかに重要かを説明させるものである。

問題 2

加熱していた不動産市場は、急激に冷え込み、破綻する業者も少なくない等不動産市場の先行きには、大きな不透明感が広がっている。この様な局面では、地価高騰時に鑑定評価した不動産を再評価するケースが多々見られる。本問においては、大都市及び政令指定都市等で生じている不動産市場のダイナミックな変化を的確に把握しているか、変化の要因を適切に鑑定評価の手法に反映させているか、を問うことにより見識と経験を考察するものである。

問題 3

この問題は、いわゆるセールアンドリースバックの形態をとって一棟借りしている物件について貸家及びその敷地の評価を行う場合における、建物及びその敷地の個別的要因を調査する際、特に契約関係の確認で留意すべき点についての説明を求めたものである。

問題 4

この問題は、不動産鑑定評価におけるエンジニアリング・レポート（以下、「ER」という。）の適切な活用について問うものである。（1）、（2）では、個別的要因を分析する際に有用なERの調査内容についての理解を問うものである。（3）は、ERを活用しなければならない証券化対象不動産の鑑定評価の場合や土壤汚染の端緒がある場合における鑑定評価の場合等についての理解を問うものである。

問題 5

この問題の趣旨は、老朽化した貸家及びその敷地についての鑑定評価を適切に行うことである。近年、投資用不動産の開発が広く行われており、建物及びその敷地としての最有効使用は、借家人の移転補償を行い、かつ、建物を取り壊して、更地としての最有効使用を実現することを前提として出題をした。まず、建物及びその敷地の最有効使用の判断が取壊し最有効使用として適切になされ、次に更地としての価格が比準価格、収益価格、開発法による価格が適切に求められ、各価格に係る調整が適切に行われるか、取壊し最有効使用を前提としたインウッド式により適切な収益価格が求められるか、その際に借家権価格及び建物取壊し費用が適切に査定することができるのかを問うこととした。

また、与えられた資料を適切に読み取り、的確な判断がなされるか、個々の査定根拠についても具体的な記述を求めた。