

出題の趣旨

問題1

この問題は、DCF法によりどのように収益価格を求めるかを問うものである。小問(1)は、基準における割引率の定義の理解を求めたものであり、小問(2)は資本的支出である大規模修繕費や、保証金等の預り金的性格を有する一時金のDCF法を適用する場合の計上方法とその効果を実務に即して簡潔に説明することを求めている。

問題2

この問題は、現況評価が原則である担保目的の鑑定評価について問うものである。小問(1)～(4)のそれぞれの場合の実務上の留意点を、行政的条件・担保適格性等に触れながら的確に説明することを求めている。

問題3

この問題は、借地権付建物の新規賃料の鑑定評価を行う場合、実務上どのような点に留意するかを問うものである。小問(1)は、積算賃料及び比準賃料が一定の条件の下で有効であること、小問(2)は、必要諸経費等の査定にあたり、部分貸との差異の説明を求めている。

問題4

この問題は、接面道路に係る個別的要因及びその格差率の査定について、実務的な処理方法を問うものである。建築基準法第42条第2項道路に接する宅地の鑑定評価を行う際の増減価要因と増減価率についての判断と処理についての実務的な説明及び施行時期が定まっていない都市計画道路予定地の取扱いについての説明を求めるものである。

問題5

この問題は、自用の建物及びその敷地に係る対象不動産の鑑定評価額を求めるものである。昨今、住宅地における大規模な画地の鑑定評価を求められる場面が増えており、開発法を含めて適切な鑑定評価を行えるかを試すこととしたものである。

本件では、与えられた資料から建物の取り壊しを最有効使用と判定し、評価方針を決定後、各手法を適用して土地価格を求め、その価格から建物解体費を控除して対象不動産の鑑定評価額を決定するものであるが、解答に当たっては、事例の選択や各試算価格の調整等に際し、専門職業家としての的確な判断がなされ、なぜその鑑定評価額になるかについての明確な説明を求めるものである。