

出題の趣旨

問題1

この問題は、DCF法を適用する場合の復帰価格の求め方を問うもので、(1)は、売却を想定する場合における復帰価格の求め方を的確に説明することを求めている。(2)は、保有期間満了時点において、対象不動産が最有効使用の状態にあるか否かを判定するにあたっての留意事項について説明することを求めている。(3)は、対象不動産が最有効使用でないとは判定される場合、最有効使用と言えるケースと復帰価格の求め方についての説明を求めている。

問題2

この問題は、区分所有建物及びその敷地の維持管理の状態に関する理解を問うものである。(1)は、管理規約、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に伴う重要事項を記載した書面等の維持管理の状態に関する資料の理解を問うものである。(2)は、管理形態、管理内容等についての理解を問うものである。(3)は、鑑定評価方式適用における対象不動産の維持管理の状態を考慮する場合に関する理解を問うものである。

問題3

この問題は、現況の用途では需要が限定的な不動産の鑑定評価にあたり、未成熟な賃貸市場下で、対象不動産の収益性をどのように把握するか、また厳しい売買市場の状況を鑑定評価額にどのように反映させるかについて実務上の留意点を問うものである。(1)は、収益還元法の適用にあたり現状の市場分析を踏まえ、用途変更を前提とした対象不動産の収益性の検討についての説明を求めるものである。(2)は、原価法の適用にあたり実務上の留意点を問うものであり、特に建物の減価修正及び土地建物一体での市場性の検討について説明することを求めるものである。

問題4

近時の地価上昇局面下で、収益価格または開発法による価格が突出して高く求められたり、比準価格が極めて高く求められる等、実務上試算価格等に大きな開差が生ずるケースが見受けられる。試算価格等が大きく乖離するしないにかかわらず、的確な市場分析の重要性及び手法適用上留意すべきことに変わりはないが、試算価格等が大きく乖離した場合に再度慎重に検討すべき点は何か、その理由と市場環境との関係を問うことがこの問題の骨子である。

問題5

この問題は、借地権付建物(建物は貸家)についての鑑定評価を行うものである。昨今、投資家の投資先が広範かつ複雑な種別・類型の不動産にわたる傾向にあることから、本問では普通借地権を権原として建築された店舗付事務所ビルについて、具体的には原価法及び収益還元法の二手法を適用し、各試算価格を調整のうえ鑑定評価額を決定する能力を問うこととした。なお、収益還元法に係る評価手法はDCF法によるものとしたが、主眼は与えられた資料を読み取り、純収益等の変動予測、利回り等について適切に判断していくことであり、本問ではその判断根拠について具体的な説明を求めたものである。