

出題の趣旨

問題 1

この問題は、鑑定評価に当たっての最有効使用について、実務上の理解を問うものである。小問(1)は、対象となる土地の最有効使用と地域の標準的使用が異なる場合について、具体的な例示とそれらに共通する取引事例等の選択に当たって実務上留意すべき事項の説明を求めるものであり、小問(2)は、建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たって、現実の建物の用途等が経済的に見て合理的であるか否かに主として着目した場合の建物の用途変更等の要否について、実務上留意すべき事項を的確に説明することを求めるものである。

問題 2

この問題は、継続地代の基本的な鑑定評価の手法である差額配分法についての理解度を問うものである。論点は、継続賃料は価格形成要因の複雑な作用により構成されているので、適正な実質賃料を求めることと賃料差額の配分について実務的な判断ができるかを問うものである。

問題 3

この問題は、都市計画による道路拡幅により敷地面積が減少した画地(残地)及び当該残地部分に建設された建物について、不動産の鑑定評価をどのように行うかを問うものである。小問(1)は、道路拡幅部分の建築制限と残地の最有効使用への影響について、小問(2)は、建物が容積率を十分に活用していた場合、対象不動産の将来の総収益の変動要因と、実務に即した収益価格を求める手順を説明することを求めるものである。

問題 4

この問題は、具体的事案に即した鑑定評価について問うものである。小問(1)は、鑑定評価の条件について、小問(2)は、高圧線下地の調査確認上の留意事項について、小問(3)は、価格形成要因としての公法上の規制について、それぞれ説明することを求めるものである。

問題 5

この問題は、現状、貸家及びその敷地(稼働中の郊外型小売店舗：小規模スーパー)である対象不動産について、鑑定評価の依頼目的により、評価条件を付して自用の建物及びその敷地としての鑑定評価額を求めるものである。本件では、対象となる郊外型小売店舗の借主である小売業者より、営業計画の変更を検討する際の内部資料として完全所有権価格の鑑定評価依頼を受けるケースを想定して出題したものである。主眼は、地方都市における郊外型小売店舗についての適切な市場の分析と、その結果導き出される小売業における経済合理性の視点を十分踏まえた各鑑定評価の手法の適用、及び、論理的に整合性のとれた試算価格の調整過程の表現である。具体的には、原価法及び不動産賃貸事業収益に基づく収益還元法(直接還元法)の二手法を適用させ、さらに、試算価格の調整に当たっては、依頼者である小売業者の営業収支等の分析を踏まえて、試算価格が有する説得力を判断させることとしている。