

出題の趣旨

問題 1

この問題は、鉄道高架下に所在する借地権付建物の鑑定評価を、どのように行うかについての実務上の応用能力を問うものである。小問(1)の論点は、積算価格の査定に当たっての土地の再調達原価をいかに求めるかにつき説明することを求めている。小問(2)の論点は、対象不動産に固有の個別的要因の各試算価格への反映方法について説明することを求めるものである。

問題 2

この問題は、具体的事案（市街化調整区域内の土地の評価）に即した鑑定評価について問うものである。小問(1)は、地積、道路関係、公法上の規制等の基本的な調査・確認事項について、小問(2)は、収益還元法の適用可能性について、小問(3)は、取引事例の選択に当たっての実務上留意すべき事項について説明することを求めるものである。

問題 3

この問題は、不動産の価格形成要因の調査分析について問うものである。小問(1)は、対象不動産に土壌汚染、埋蔵文化財が存する可能性のある場合の不動産鑑定士等の公的資料の確認、現地調査、聴聞について説明することを求めている。小問(2)は、対象不動産の価格形成に重大な影響を与える個別的要因が明らかでない場合に検討すべき不動産鑑定士等の対応について説明することを求めるものである。

問題 4

この問題は、立体機械式駐車場について、実務上、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、通常建物評価と異なり、建物確認資料である建物登記簿と建築基準法上の数量等が大きく相違するため、再調達原価の把握の方法かつ躯体及び設備の構成割合並びに経済的耐用年数の判定に関して留意すべき事項を求めるものである。小問(2)は、築後相当年を経過した立体駐車場は、摩滅及び老朽化等の物理的減価要因のほかに、機能的陳腐化による減価要因が認められる場合があり、これが、地域要因等と相まって稼働率あるいは駐車場料金等の減少となり、立体機械式駐車場としての収益性及び市場性の減退に結びつくため、収益価格及び比準価格との関連づけに留意し、更に、付属建物あるいは関連施設としての立体駐車場も多く、その場合においては本体建物との関連性にも触れながら、的確に説明することを求めるものである。

問題5

この問題は、貸家及びその敷地（木造2階建アパート）について、鑑定評価を行うものである。

昨今の低金利の時代にあつて、不動産の流動化が進み機関投資家や法人だけでなく、一般個人においても不動産を投資対象として見る傾向が高まってきている。Jリートや投資用ワンルームマンションに限らず、各自が自己責任の元に資産を運用する時代にあつて、一棟売アパートや賃貸マンション等の取引について、身近な専門家である不動産鑑定士が、その不動産に対する意見を求められる機会も期待される。

本問題では、現に賃貸に供されているアパートについて、依頼者が取得を検討するにあたり、不動産鑑定士の意見として鑑定評価を求められたものである。

具体的には、原価法、取引事例比較法及び収益還元法の三手法を適用し、各試算価格を調整のうえ鑑定評価額を決定する能力を試すものである。