

出題の趣旨

問題 1

この問題は、周辺の土地利用状況とは合致していない可能性があるが、契約上2階建の店舗併用住宅の敷地に供している宅地の、継続賃料（地代）の鑑定評価の一手法である利回り法に関して問うものである。小問(1)は、契約減価にも留意した基礎価格の査定を、小問(2)は、実績賃料利回りと比準利回りを踏まえた継続賃料利回りの査定を、小問(3)は、必要諸経費等として一般に計上される公租公課を、小問(4)は、試算賃料の調整において留意すべき同手法の長所と短所について、それぞれ説明することを求めるものである。

問題 2

この問題は、建物設備の経済的残存耐用年数及び建物の積算価格の査定に際しての留意点と、家賃の構成要素である減価償却費及び修繕費との関連を問うものである。小問(1)は、いわゆる家賃を試算する場合の基礎となる建物の積算価格査定に際し、竣工後約25年が経過しているため、通常は設備の法定耐用年数を経過した建物となるが、建物設備の更新の有無あるいは日々のメンテナンスの良否により、減価修正を行うための経済的残存耐用年数及び建物価格に差異が生じること。また、大規模な設備の更新がない場合においても、現在稼働中であることから、設備に関して経済的耐用年数が残存することを明確にすべきことを求めている。小問(2)は、いずれの場合においても、現に稼働している設備に対する減価償却費が発生する場合があり、反面設備の更新があった場合においては、今後、設備に対する修繕費が減少する場合があることを、的確に説明することを求めるものである。

問題 3

この問題は、土地の最有効使用がマンションの敷地と判断される場合の開発法を適用するに際し、実務上の留意点を問うものである。小問(1)は、販売総額の査定に当たり実務上の留意点を問うものであり、特に需給動向の分析、分譲事例の収集・分析及び想定建物の販売単価査定と販売額の予測について説明することを求めるものである。小問(2)は、開発スケジュールを遅延させるおそれがある着工前の諸費用の計上に当たっての実務上の留意点を問うものであり、特に土壤汚染関連、埋蔵文化財関連及び地下埋設物関連の費用計上の留意事項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、収益還元法を適用する場合において必要な資料及び法令等の理解を問うものである。小問(1)は、ホテルの経営成績に関する資料、観光客入込動向等の外部資料、競合ホテルに関する資料等について、小問(2)は、都市計画法、建築基準法、その他の法令等に関する体系的な知識について、小問(3)は、調査の結果、違法建築物、既存不適格建築物であることが判明した場合等における対応について説明することを求めるものである。

問題 5

この問題は、区分所有建物及びその敷地（敷地は共有、建物は自用）の鑑定評価を行うものである。対象不動産は、総合商社が個人と共同で建設した店舗付事務所ビルのうち、同社が所有し、建築当初から同社の本社ビルとして使用されている事務所部分である。対象不動産に係る一棟の建物が複数の用途（店舗及び事務所）で構成されることから、一棟の建物及びその敷地の価格を対象不動産に配分する際には、建物の用途による効用の違いを考慮することを求めている。また、対象不動産は投資用不動産として取引されることも想定されるため、収益還元法に係る評価手法はDCF法を適用することとしている。

全体としては、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。