

## 第 13 回修了考査（一号再考査）に係る公表事項

### ○ 論文式問題の出題の趣旨

#### 【問題 1】

本問は、貸家及びその敷地（オフィス用賃貸）の鑑定評価に際し、買手・借手の属性と意思決定基準を的確に把握し、それを収益還元法の適用に適切に反映し得たか否かを問うものである。

小問 1 は、自ら行った案件について、その最有効使用、買手・借手の属性と意思決定基準を述べる。本問のような複合不動産の最有効使用については、更地としての最有効使用に触れる必要がある。また、本問はオフィス用賃貸に関するものであるので、通常は、買手として投資家、借手として一般企業を挙げ、彼らが重視する基準（買手は賃貸事業の収益性、借手は執務の利便性など）を述べる。

小問 2 は、総収益、総費用、還元利回り査定の各段階において、買手・借手の視点に即した適切な判断を行ったことを具体的に述べる。本問の論点は「直接還元法」に絞られているので、現行賃料と市場賃料の乖離の有無、乖離があった場合の対応（総収益の標準化又は還元利回りへの変動リスクの反映）について言及しなければならない。また、将来見込まれる大規模修繕費をどのように手法適用に反映したかを説明することが望ましい。

#### 【問題 2】

本問は、貸家及びその敷地の減価修正についての理解を問うものである。建物に経過年数以上の減価が生じている場合に減価修正をどのように行うべきか、実務に即した説明を求めている。

小問 1 は、建物の 3 つの減価要因に対応した減価発生の実例が適切に把握できているか、減価要因についての基礎的理解を問うものである。

小問 2 は、小問 1 で記載した実例のうち、2 例についてそれぞれ別途の減価修正の記述を求めている。耐用年数に基づく方法、観察減価法、あるいは土地建物一体としての市場性減価の各評価過程において、経過年数以上の減価が発生していることをどのように考え減価修正を行うべきか、減価の反映方法や減価率の査定方法等について具体的な説明を求め、貸家及びその敷地の減価修正について適切な理解が得られているかを問うものとしている。

**【問題 3】**

本問は、鑑定評価実務全般について、基本的な理解を問うものである。実務上誤りやすい内容について、結論に至るまでの具体的な説明を求めている。

小問 1 は、対象確定条件の 5 つの種類についての理解を問うている。

小問 2 は、依頼目的の背景を十分に理解したうえで評価を行うことを問うている。

小問 3 は、最有効使用の具体的な判定が評価手法や事例選択に影響を与えることを問うている。

以 上