

重要度 A の問題に関し、必要に応じて簡単な解答のポイントを示す。

#### 【問題 1】

(1)については、「基本的考察」の鑑定評価の必要性から書き下ろしていくことになる。また新基準において、正常価格は、「現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値」を表示するものと定義され、価格概念がより明確になったことを踏まえて、解答においても「あるべき価格」ではなく、「ある価格」であることを明記すること。

(2)については、基準上の定義を正確に述べるとともに、特定価格を求めることができる場合が明確化、限定化されたことの社会的背景にも触れたい。これとのからみで、かりに証券化関連の鑑定評価であっても、当該プロジェクトが資産流動化法等の特別法ではなく、有限会社、信託、匿名組合等の既存スキームのなかで行われる場合、価格の種類はあくまで正常価格であることに留意せよ。

なお、正常価格との相違点に関しては、かりに両価格が一致しても価格形成メカニズムが異なる限り概念は区別されるべきであることに言及したい。

(3)については、留意事項を中心に記述することになるが、証券化の場合キャッシュフロー把握の観点からDCF法が重視されることは必ず記述されたし。民事再生法関連では、早期売却を前提とした場合と事業継続を前提とした場合とに分類して解答すること。そのほか、鑑定評価報告書の記載方法にも言及したい。

#### 【問題 2】

(1)、(2)について特別コメントは付さない。

(3)については、まず、地域分析に関して、単に地域の特性を分析することにとどまらず、利用形態、価格形成に影響を与える市場の特性についても分析する必要があることに触れる。

市場の特性に関するコメントで忘れてはならないのは同一需給圏における市場参加者の属性とその行動である。例えば、近隣住民を対象とした路線商業地域において、昨今の経済情勢の変化から、従来の小売事業者に変わり、マンション業者が主な需要者層として市場に参加してくるケースがある。この場合前者と明らかに価格形成要因が異なるため、当該同一需給圏内におけるマンション市場(分譲価格の推移、エンドユーザーの動向、借入金利水準、住宅税制の動向、当該地域の利便性等)の分析が不可欠となる。このような記述を基準・留意事項の文言にとらわれず積極的に展開していきたい。

#### 【問題 3】

(1)については、事例 4 要件自体は当然記述できるであろう。問題は後半の問についてである。そもそも高度商業地域に存する面大地に関する事例はそれほど多く顕在化されていないはずである。よって、場所的、時間的範囲を拡大して事例の収集につとめることになる。さらに、同一需給圏内で比較的規模の小さい土地に関する事例を採用せざるを得ない場合は、面大地である対象地と事例地との価格形成要因の比較に関して最有効使用の相違に留意しつつ適正に分析する必要がある。

(2)については、時点修正率は多数の事例価格の推移を分析することで判定するものであることを踏まえつつ、事例が少ない場合の判定方法については、売り希望価格、買い希

望価格の推移、新規賃料水準の推移、不動産市況に影響を与える経済指数の変動等を多角的に検討することになる点を具体的に記述したい。

(3)について特別コメントは付さない。

【問題4】

(1)、(2)について特別コメントは付さない。

(3)についても基本的な問題であるので冗長な解説は要しないだろう。ただ、改正前の基準では試算価格は等しい規範性を有していることを前提としていたのに対して、新基準では資料の信頼性に応じて試算価格の規範性に相違が生じる点については必ず言及せよ。