

直前
対策

平成 17 年度 不動産鑑定士 2 次試験 予想

鑑定評価理論

不動産鑑定士
宮本 弘文

現行試験制度の最終年にあたる本年度の鑑定理論について予測する。

主要な基準改正点に関しては、03年度にDCF法、04年度に価格概念がそれぞれ出題されている。未出題の改正論点としては、地域分析及び個別分析における市場分析が挙げられる。従来から、地域分析、個別分析の箇所は2次試験でも最重要論点の一つであったが、今般の改正により、市場性に関する分析が加わったことで、その出題可能性はさらに高まったといえる。種別、類型別の市場分析のあり方、最有効使用と現況利用が一致していない場合の需給分析、同一需給圏の範囲の判定等について、しっかり復習してほしい。

◆傾向分析

また、最近の実務の関心事から出題を予想すれば、継続賃料評価あたりがねらい目になろう。バブル崩壊後、地価、賃料の急落を受け、特に事務所ビル市場では、新規賃料<継続賃料 という状況も多数顕在化した。鑑定基準における継続賃料の評価手法は、借地権評価、借家権評価と同様、地価の持続的上昇を背景に、新規賃料>継続賃料 を前提に規定されているため、市場の実態との齟齬が生じてきている。

◆実務からの視点

こうしたなか、2002年10月22日には、東京高裁が地代訴訟の判決のなかで不動産鑑定士が長年行ってきた継続地代の評価手法を批判し、実務界に動揺が走った。また、一連のサブリース紛争でも、継続家賃の評価手法を巡り鑑定士間でさまざまな論争が巻き起こったことは記憶に新しい。2003年10月には、最高裁でサブリースの賃料減額請求に関する判決が出され、今後は相当賃料(継続賃料)の評価のあり方に関心が集まっている。

以上のほか、取引事例比較法の各論点(類型毎の事例選択の留意点、事情補正の留意点、時点修正率の査定方法等)、移行地・見込地の鑑定評価上の留意事項、借地権・底地の鑑定評価 などをもう一度整理されたい。

◆確認事項

以 上