

10

鑑定理論

令和4年 問題10

A

価格時点に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 不動産の鑑定評価に当たっては、価格時点を決めずに不動産の鑑定評価を行うことがある。
- (2) 過去時点の鑑定評価は、対象不動産の確認等が可能であれば、鑑定評価に必要な要因資料及び事例資料の収集が不可能な場合であってもできることがある。
- (3) 価格時点を将来時点とする鑑定評価は、対象不動産の確定、価格形成要因の把握・分析など、すべて想定又は予測することとなり、不確実にならざるを得ないので認められていない。
- (4) 価格時点を現在時点として設定した場合においても、継続賃料を求める鑑定評価の場合には、過去時点における対象不動産の価格を求める場合がある。
- (5) 土地と建物からなる複合不動産の鑑定評価においては、土地と建物のそれぞれについて価格時点を定める必要がある。

10	鑑定理論	価格時点	(4)
----	------	------	-----

(1) ×

価格形成要因は、時の経過により変動するものであるから、不動産の価格はその判定の基準となった日においてのみ妥当するものである。したがって、不動産の鑑定評価を行うに当たっては、不動産の価格の判定の基準日を確定する必要がある、この日を価格時点という（基準総論第5章）。

(2) ×

過去時点の鑑定評価は、対象不動産の確認等が可能であり、かつ、鑑定評価に必要な要因資料及び事例資料の収集が可能な場合に限り行うことができる（留意事項総論第5章）。

(3) ×

将来時点の鑑定評価は、対象不動産の確定、価格形成要因の把握、分析及び最有効使用の判定についてすべて想定し、又は予測することとなり、また、収集する資料についても鑑定評価を行う時点までのものに限られ、不確実にならざるを得ないので、原則として、このような鑑定評価は行うべきではない。ただし、特に必要がある場合において、鑑定評価上妥当性を欠くことがないと認められるときは将来の価格時点を設定することができるものとする（留意事項総論第5章）。

(4) ○

具体的には、継続賃料利回り算定において、直近合意時点における対象不動産の基礎価格を査定する場合がある。

(5) ×

複合不動産の鑑定評価において、土地と建物のそれぞれについて価格時点を定める必要はない。

以上より、正解は(4)である。

40

鑑定理論

令和4年 問題40

B

下記の【前提条件】に基づき、対象不動産について、実際に支払われている月額実質賃料を求める場合の計算結果として正しいものはどれか。

【前提条件】

用途	7階建オフィスビル内の一室（事務所）
契約面積	250m ²
月額支払賃料	750,000円（3,000円/m ² ）
月額支払共益費	375,000円（1,500円/m ² ） ※うち125,000円（500円/m ² ）は実質的に賃料に相当する
保証金	月額支払賃料の1ヵ月分 （退去時に全額返還され、利息は付かない）
権利金	月額支払賃料の2ヵ月分 （退去時に返還されない）
運用利回り	年2%
平均入居期間	5年（近隣地域の事務所の平均入居期間）
権利金の運用益及び償却額	※年賦償還率を使用して求めるものとし、年2%の年賦償還率は以下の通りとする。 期間 5年 0.2122

- (1) 3,500円/m²
- (2) 3,505円/m²
- (3) 3,611円/m²
- (4) 4,111円/m²
- (5) 4,833円/m²

40	鑑定理論	積算法（計算問題）	(3)
----	------	-----------	-----

- I 月額支払賃料
3,000 円/m²
- II 月額支払共益費のうち、実質的に賃料に相当する部分
500 円/m²
- III 保証金運用益（月額）
3,000 円/m² × 1 ヶ月分 × 2 % ÷ 12 ヶ月 = 5 円/m²
- IV 権利金の運用益及び償却額（月額）
3,000 円/m² × 2 ヶ月分 × 0.2122 ÷ 12 ヶ月 ÷ 106/m²
- V 解
I + II + III + IV = 3,611 円/m²

以上より、正解は(3)である。