

不動産鑑定士論文式試験

令和３年 本試験問題一 鑑定理論

※問題は，国土交通省ホームページをご覧ください。

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kanteishi/shiken02.html>

〔問題１〕（５０点）

不動産の価格に関する諸原則及び最有効使用の判定について，次の各設問に答えなさい。

- (1) 「最有効使用の原則」の定義を述べなさい。
- (2) 「均衡の原則」及び「適合の原則」のそれぞれの定義を述べたうえで，建物及びその敷地の最有効使用の判定において各原則をどのように活用するか述べなさい。
- (3) 土地の最有効使用が近隣地域の標準的使用の用途と異なると判定する場合において，判定上の留意点を述べなさい。また，商業地域内にある土地の最有効使用が，近隣地域の標準的使用の用途と異なると判定する場合の留意点について，商業地の価格形成要因に触れつつ説明しなさい。

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり、無断転載・転用を禁じます

【解答例】

小問(1)

不動産の価格形成過程には基本的な法則性が認められる。不動産の鑑定評価とは、その不動産の価格形成過程を追究し、分析することを本質とするものであるから、不動産の鑑定評価に際しては、鑑定評価に必要な指針としてこれらの法則性を認識し、かつ、これらを具体的に現した諸原則を活用すべきである。

不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（最有効使用）を前提として把握される価格を標準として形成される。これを最有効使用の原則という。

この場合の最有効使用とは、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものである。

最有効使用の原則は、原価法において減価修正を行う際の機能的、経済的な減価要因の分析、取引事例比較法において配分法を適用する際の取引事例の収集選択、及び収益還元法（土地残余法）における最有効使用の建物の想定等に当たって活用されるものであり、不動産の鑑定評価の行為基準となる重要な原則である。

なお、ある不動産についての現実の使用方法は、必ずしも最有効使用に基づいているものではなく、不合理な又は個人的な事情による使用方法のために、当該不動産が十分な効用を発揮していない場合があることに留意すべきである。

小問(2)

不動産の価格は、その不動産の最有効使用を前提として把握される価格を標準として形成されるものであるから、不動産の鑑定評価に当たっては、地域分析及び個別分析を通じて対象不動産の最有効使用を判定する必要がある。個別分析とは、対象不動産の個別的要因が対象不動産の利用形態と価格形成についてどのような影響力を持っているかを分析してその最有効使用を判定することをいう。

ここで、更地の最有効使用の判定とは、当該宅地の効用を最高度に発揮する特定の用途を判定することを指すのに対し、建物及びその敷地の最有効使用の判定とは、当該敷地部分の更地としての最有効使用を踏まえ、現況の建物利用を継続すべきか否かを判定することといい、より具体的には、①現況の建物利用の継続、②建物の用途変更、構造改造等、③建物の取壊し、のうちいずれが最も合理的かを判定することをいう。

不動産の収益性又は快適性が最高度に発揮されるためには、その構成要素の組合せが均衡を得ていることが必要である。したがって、不動産の最有効使用を判定するためには、この均衡を得ているかどうかを分析することが必要である。これを均衡の原則という。

また、不動産の収益性又は快適性が最高度に発揮されるためには、当該不動産がその環境に適合していることが必要である。したがって、不動産の最有効使用を判定するためには、当該不動産が環境に適合しているかどうかを分析することが必要である。これを適合の原則という。

不動産が最有効使用の状態にあるためには、その内部構成要素が均衡を得ているとともに、当該不

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり、無断転載・転用を禁じます

動産とその外部環境とが適合していなければならず、均衡の原則及び適合の原則は、最有効使用判定の重要な指針となるものである。

建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たっては、均衡の原則及び適合の原則を活用し、建物等と敷地との適応の状態（敷地内における建物、駐車場、通路、庭等の配置、建物と敷地の規模の対応関係等）や建物とその環境との適合の状態（標準的使用の用途との適合性等）を分析し、建物等の配置が極端に不合理な場合や容積未消化の程度が大きい場合、場違い建物である場合等には、②建物の用途変更、構造改造等、③建物の取壊しの可能性を検討すべきである。

なお、当該検討に当たっては、現実の建物の用途等を継続する場合の経済価値と建物の取壊しや用途変更等を行う場合のそれらに要する費用等を適切に勘案した経済価値を十分比較考量することが必要であり、特に①物理的、法的にみた当該建物の取壊し、用途変更等の実現可能性、②建物の取壊し、用途変更等を行った後における対象不動産の競争力の程度等を踏まえた収益の変動予測の不確実性及び取壊し、用途変更に要する期間中の逸失利益の程度に留意すべきである。

したがって、建物等とその敷地とが均衡を欠いている場合や建物がその環境に適合していない場合であっても、上記のように更地としての最有効使用を実現するために要する費用等を勘案する必要があるため、建物及びその敷地と更地の最有効使用は必ずしも一致するものではないことに留意すべきである。

小問(3)

地域の特性は、通常、その地域に属する不動産の一般的な標準的使用に具体的に現れるが、この標準的使用は、その地域に属する不動産のそれぞれについての最有効使用を判定する有力な標準となるものである。

つまり、個々の不動産の最有効使用は、一般に近隣地域の地域の特性の制約下にあるので、近隣地域の標準的使用と当該地域内の個々の不動産の最有効使用は合致するのが通常であるが、対象不動産の位置、規模、環境等の個別的要因の如何によっては、標準的使用の用途と異なる用途が最有効使用となる可能性が考えられるので、こうした場合には、それぞれの用途に対応した個別的要因の分析を行った上で、最有効使用を判定することに留意すべきである。

商業地域とは、商業活動の用に供される建物、構築物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域をいい、商業地とは商業地域のうちにある土地をいう。商業地における典型的需要者としては投資家等が挙げられ、特に「収益性」に関する要因が重視される。

個別的要因とは、不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因をいう。

対象不動産（商業地域内の土地）の最有効使用が標準的使用の用途と異なる場合とは、中高層事務所として用途が純化された地域において、交通便利性に優れ広域的な集客力を有するホテルが存する場合のように、対象不動産の個別性（個別的要因）のために近隣地域の制約の程度が著しく小さいと認められるものをいう。

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり、無断転載・転用を禁じます

これは例えば、標準的使用は「事務所ビル」であるが、対象不動産の個別的要因のうち、「主要交通機関との接近性」及び「顧客の流動の状態との適合性」に関し、ターミナル駅に近接しておりペDESTリアンデッキ等で直接対象地への顧客誘引が期待でき、また、「地積」に関し、標準的な土地の面積よりも大規模で、市場ニーズに見合った規模、品等のホテル建築が可能であり、さらに、「公法上及び私法上の規制、制約等」に関し、ホテル用途限定で容積率の割増が認められる場合等において、最有効使用を「ホテル」と判定するケースが挙げられる。

このほか、標準的使用は「店舗ビル」であるが、対象不動産の「間口」が狭小で視認性に劣り、十分な顧客誘引が期待できない場合等において、最有効使用を「事務所ビル」等と判定するケースや、標準的使用は「事務所ビル」であるが、対象不動産が「角地」に存し、日照・通風面で優れる場合等において、最有効使用を「共同住宅」等と判定するケースも考えられる。

なお、地域分析及び個別分析に当たっては、それぞれの過程で適切に市場分析を行い、対象不動産について現実的に想定される市場参加者の属性や行動基準等を明らかにし、当該市場参加者の観点から各種の要因を把握した上で、最有効使用を判定する必要がある。特に、本問のように標準的使用と異なる用途を最有効使用として判定する場合には、非現実的な使用方法となっていないか十分留意すべきである。

以 上

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

I 合格ライン

小問(1)は基礎答練レベルの論点であり，ほぼ解答例通りの内容が求められる。問題文が「定義を述べなさい」と指摘しているので，最有効使用の原則の定義のみ解答しても勿論よいが，他の小問とのバランス等を考慮すると，解答例のような前後の補足をしておくのが無難であろう。小問(2)は論点が明確であるものの，意外と書きにくさもある。いかに読みやすくまとめられるかがポイントとなる。小問(3)はかなり難易度の高い論点であり，解答が受験生の間で相当バラける可能性が高い。

以上を踏まえると，合格ラインとしては全体で解答例の6割程度と考える。

II 答練等との対応関係

基礎答練 問題1

アクセスα 第3回

総まとめテキスト 問題7

論文式全国公開模試 第1回 問題1

特効ゼミ 論文マスター 問題6

特効ゼミ 論文マスター 問題7

特効ゼミ 論文マスター 問題58

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり、無断転載・転用を禁じます

【解答への道】

本問は、「基準」総論第4章「最有効使用・均衡・適合の原則」と、総論第6章「最有効使用判定上の留意点」に着目した問題である。

小問(1)は、まず、上位概念として価格諸原則の意義に触れ、最有効使用の定義、補足説明等を述べれば十分である。解答例のほか、最有効使用の原則の成立根拠を補足として挙げてもよい。

小問(2)は、最有効使用判定の必要性和個別分析の定義を述べた上で、建物及びその敷地の最有効使用の判定内容について述べる。「基準」で明確に規定されていないが、基本かつ重要な論点なので、「更地」の場合と「建物及びその敷地」の場合とに分けて説明すること。均衡・適合の原則の定義を先に述べても問題ない。

各原則の活用方法については、総論第3章の価格形成要因を引用して説明しないと点数が伸びないと思われる。また、建物及びその敷地の最有効使用判定上の留意点を「基準」「留意事項」に即して述べた上で、不均衡・不適合であっても「現況継続」が最有効使用となる場合もあるという点を指摘できるかもポイントである。

小問(3)は、まず標準的使用と最有効使用が通常一致するものであり、本問のケースは例外である点を「基準」に即して指摘することが最低限必要である。その後、商業地域の定義や個別的要因の定義、商業地で重視される個別的要因等を述べつつ、具体的な事例を挙げて留意点について説明すること。解答例では、「留意事項」総論第7章の例示のうち商業地に関するものを挙げ、これを中心に説明しているが、「留意事項」にない他の具体例を挙げて説明しても問題ない。いずれにせよ、関連する価格形成要因を挙げて説明する必要があるので難易度は相当高い。間違ったことを書かずに正論（どのような要因故に、標準的使用と異なる用途が最有効使用となるのか）を展開してほしい。

[問題 2] (50 点)

鑑定評価の基本的事項のうち，対象不動産の確定と求める価格の種類の確定について，次の各問に答えなさい。

- (1) 対象不動産の確定について説明しなさい。また，対象確定条件とはどのような条件であり，具体的にどのようなものか述べなさい（ア～オの符号を付して5つ記載すること）。
- (2) 鑑定評価において求める価格の種類について簡潔に説明し，正常価格及び限定価格の定義を述べなさい。
- (3) A土地（概算額 100）の所有者が，隣接するB土地（概算額 100）を購入した上で，一体地（概算額 250）として利用することを検討しており，A土地所有者から鑑定評価を依頼された場合において，次の①～③のそれぞれについて，対象確定条件が(1)のア～オのいずれに該当するか，また，その場合に求める価格の種類について答えなさい。但し，B土地上には老朽化した自用の建物（概算額 0，解体費用 20）が存している。なお，回答はア～オの符号と価格の種類のみを記載すれば足り，説明は不要である。
 - ① B土地上の建物を売主の負担で解体・除却することを前提とした場合におけるB土地の鑑定評価
 - ② B土地及び地上建物をA土地の所有者が購入後，建物を自己の負担で解体・除却することを前提とした場合におけるB土地及び地上建物の鑑定評価
 - ③ B土地上の建物を売主の負担で解体・除却すること及びその後にA土地とB土地を併合することを前提とした場合における一体地の鑑定評価
(対象確定条件は2つ記載すること)

【解答例】

小問(1)

① 対象不動産の確定について

対象不動産の確定とは、鑑定評価の対象となる土地又は建物等を物的に確定することのみならず、鑑定評価の対象となる所有権及び所有権以外の権利を確定することをいう。

不動産は、その自然的特性及び人文的特性により、複数筆の土地が集まって一体の土地として利用されたり、逆に一体の土地が分割されたりと可変的なものであり、また外観上は一つの不動産であっても、そこに複数の権利が複合的に存在したりと、物理的な面のみならず権利関係の面においても複雑な様相を呈することが多いため、対象不動産を確定することが必要となる。

対象不動産の確定は、鑑定評価の対象を明確に他の不動産と区別し、特定することであり、それは不動産鑑定士が鑑定評価の依頼目的及び条件に照応する対象不動産と当該不動産の現実の利用状況とを照合して確認するという実践行為（対象不動産の確認）を経て最終的に確定されるべきものである。

この対象不動産の確定は、当初の段階では机上レベルのものであって、いわば暫定的なものに過ぎない。その後、不動産鑑定士は、必ず現地へ赴いて対象不動産の確認（現地調査）を行わなければならない。これによって最終的に鑑定評価の対象が確定されることとなる。

② 対象確定条件について

鑑定評価に際しては、現実の状態を所与として不動産の価格を求めることのみでは多様な不動産取引の実態に即応することができず、社会的な需要に応ずることができない場合があるので、条件設定の必要性が生じてくる。条件設定は、鑑定評価の妥当する範囲及び鑑定評価を行った不動産鑑定士の責任の範囲を示すという意義を持つものである。

対象不動産の確定に当たって必要となる鑑定評価の条件を対象確定条件という。対象確定条件は、鑑定評価の対象とする不動産の所在、範囲等の物的事項及び所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項を確定するために必要な条件であり、依頼目的に応じて次のような条件がある。

ア. 不動産が土地のみの場合又は土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として鑑定評価の対象とすること（現況所与の鑑定評価）。

イ. 不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）として鑑定評価の対象とすること（独立鑑定評価）。

ウ. 不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として、その不動産の構成部分を鑑定評価の対象とすること（部分鑑定評価）。

エ. 不動産の併合又は分割を前提として、併合後又は分割後の不動産を単独のものとして鑑定評価の対象とすること（併合鑑定評価又は分割鑑定評価）。

オ. 造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む。）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり、無断転載・転用を禁じます

対象とすること（未竣工建物等鑑定評価）。

なお、上記に掲げるもののほか、対象不動産の権利の態様に関するものとして、価格時点と異なる権利関係を前提として鑑定評価の対象とすることがある。

小問(2)

不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により限定価格、特定価格又は特殊価格を求める場合があるので、依頼目的に対応した条件を踏まえて価格の種類を適切に判断し、明確にすべきである。なお、評価目的に応じ、特定価格として求めなければならない場合があることに留意しなければならない。

不動産鑑定士による不動産の鑑定評価は、不動産の適正な価格を求め、その適正な価格の形成に資するものでなければならない。したがって、鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、多様な不動産取引の実態に即応し、社会的な需要に応ずるため、依頼目的に応じて限定価格、特定価格、特殊価格を求めることも認められる。

これらは、対象となる不動産の市場性や前提となる市場が異なるため、同一不動産であっても求められる価格はそれぞれ異なる。したがって、鑑定評価に当たっては、依頼目的に対応した条件を明確にし、価格の種類を確定しなければならない。

正常価格とは、市場性を有する不動産について、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適正な価格をいう。

限定価格とは、市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格をいう。

限定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。

- ① 借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合
- ② 隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合
- ③ 経済合理性に反する不動産の分割を前提とする売買に関連する場合

限定価格は、市場性を有する不動産についての市場価値を表示する点において、正常価格と共通している。

しかし、限定価格は、不動産の併合や分割に係る売買に関連し、当該併合又は分割前の不動産の正常価格と乖離する価値の増減が発生することにより、市場参加者が特定当事者間に限定される場合に求められる価格であり、第三者が参入する余地はなく、当該当事者間にのみ経済合理性が認められる価格であるという点において、正常価格と異なる。

小問(3)

①の場合

対象確定条件：上記小問(1)②イ. の独立鑑定評価

この解答・解説の著作権はT A C（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

価格の種類：限定価格

②の場合

対象確定条件：上記小問(1)②ア．の現況所与の鑑定評価

価格の種類：限定価格

③の場合

対象確定条件：上記小問(1)②イ．の独立鑑定評価及びエ．の併合鑑定評価

価格の種類：正常価格

以 上

この解答・解説の著作権はT A C（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

I 合格ライン

合格ラインについては，小問(1)(2)共に基本論点であり，ほぼ解答例通りの内容が求められる。また，小問(3)は，やや直前期の予想から外れた論点ではあるものの，上級答練と特効ゼミ論文マスター問題がほぼ的中していることもあり，T A Cの講義，答練等を十分に消化した受験生であればかなりの高得点が見込まれるため，解答例の7割程度と考える。

II 答練等との対応関係

直前答練第1回 問題1

上級答練第1回 問題1

全国公開模試第2回 問題2

アクセスα 第2回

総まとめテキスト 問題7

特効ゼミ 論文マスター 問題11

特効ゼミ 論文マスター 問題13

特効ゼミ 論文マスター 問題50

特効ゼミ 論文マスター 問題52

【解答への道】

本問は，「基準」総論第5章から「対象不動産の確定及び対象確定条件」「正常価格及び限定価格」に着目した問題である。

小問(1)は，まず，対象不動産の確定について「定義」「必要性」「確定と確認」「確認の必要性」の順番で述べ，次に，対象確定条件について「定義」と「具体例」を「基準」に即して述べればよい。いずれも基本論点であり，取りこぼしがないようにしてほしい。条件設定全般の必要性，意義について解答例のように「留意事項」を引用できれば加点事由となる。

小問(2)は，「鑑定評価で求める価格が基本的に正常価格である点」「正常価格以外の価格を求める必要性」等の上位概念を説明してから，正常価格と限定価格の定義を述べればよい。補足として正常価格と限定価格の違いについても説明してほしい。こちらも小問(1)と同様基本中の基本レベルである。

小問(3)はやや捻った問題だが，問題文に「対象確定条件と価格の種類のみ記載し，説明は不要」とあるため，結論のみ正しければよい。①については，売主負担で建物を解体することが前提で，求めるのは更地価格であるため対象確定条件は「独立鑑定評価」である。一方，価格の種類については，具体的な購入者の記述がなくやや微妙だが，本小問の前提が「A土地の所有者が購入する場合」の参考としての評価であることから，素直に「限定価格」とするのが無難であろう。ただし，「第三者が購入する場合」という意図で出題された場合には「正常価格」が正解となり，やや疑義の残る設問である。②については，買主負担で建物を解体することが前提で，解体費用も織り込んだ価格を求める必要があるため対象確定条件は「現況所与」である。また，上記のとおり隣接地所有者による併合を前提にしており，本件では併合による増分価値が生じるため，価格の種類は「限定価格」である。③については，①同様売主負担で建物を解体することが前提で，求めるのは更地価格であり，さらに併合後の一体地の評価であるため対象確定条件は「独立鑑定評価及び併合鑑定評価」である。また，併合鑑定評価であることから価格の種類は「正常価格」である。短答で頻出の論点であり，併合の事実とは考慮せず併合後の一体地を単独のものとして評価する点に注意してほしい。

〔問題 3〕（50点）

新規地代を求めるための積算法に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 積算法の定義を述べなさい。
- (2) 更地としての最有効使用は高層店舗付事務所地である土地について，使用目的を低層店舗に限る借地契約が結ばれる場合，基礎価格をどのように求めるか述べなさい。
- (3) 期待利回りについて次の各問に答えなさい。
 - ① 収益還元法の還元利回りと積算法の期待利回りの定義を述べた上，両者の違いについて説明しなさい。
 - ② 期待利回りを求める方法について述べなさい。
- (4) 必要諸経費等として計上すべき項目を2つ挙げなさい。

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり、無断転載・転用を禁じます

【解答例】

小問(1)

不動産の新規賃料を求める鑑定評価の手法には、積算法、賃貸事例比較法、収益分析法等がある。
積算法は、対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して試算賃料（積算賃料）を求める手法である。

積算法は、不動産の価格と賃料との間に認められる元本・果実の相関関係に着目し、賃貸人等が投下資本に対して期待する収益（純収益）に基づいて試算賃料を求める手法である。よって、積算法は、対象不動産の基礎価格、期待利回り及び必要諸経費等の把握を的確に行い得る場合に有効である。

小問(2)

基礎価格とは、積算賃料を求めるための基礎となる価格をいい、原価法及び取引事例比較法により求めるものとする。

なお、積算賃料を求めるに当たっての基礎価格は、必ずしも対象不動産の最有効使用を前提とした経済価値を示すものではなく、賃貸借等の契約において、賃貸人等の事情によって使用方法が制約されている場合等で最有効使用の状態を確保できない場合には、最有効使用が制約されている程度に応じた経済価値の減分（いわゆる契約減価）を考慮して求めるものとする。

したがって、宅地の基礎価格を求めるに当たっては、前提となる契約内容を十分確認のうえ、①当該宅地の最有効使用が可能な場合は、「更地」の経済価値に即応した価格を、②建物の所有を目的とする賃貸借等の場合で契約により敷地の最有効使用が見込めないときは、当該契約条件を前提とする「建付地」としての経済価値に即応した価格をそれぞれ求める必要がある。

本問は、更地としての最有効使用が高層店舗付事務所である土地について、使用目的を低層店舗に限る借地契約が結ばれる場合であり、最有効使用が見込めないため、上記②の「建付地」としての経済価値に即応した価格を求めなければならない。

小問(3)

① 還元利回りは、収益還元法のうち直接還元法の収益価格及びDCF法の復帰価格の算定において、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される率であり、将来の収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確実性を含むものである。

これに対し、期待利回りとは、賃貸借等に供する不動産を取得するために要した資本に相当する額に対して期待される純収益のその資本相当額に対する割合をいう。

積算法で用いる期待利回りは、収益還元法で用いる還元利回りと同様、対象不動産に係る収益率を示すという点で共通している。ただし、還元利回りは価格（経済的残存耐用年数の全期間にわたる効用）に対応するものであるのに対し、期待利回りは賃料（当該全期間のうち一部の期間における効用）に対応するものであるから、期待利回りは将来の危険性や上昇期待等を反映する程度が還元利回りより低くなる。例えば、「数年後に近隣に新駅が開業する見込みである」という要因が生じた場合、還元利回りはこれを反映して低くなるが、期待利回り変化しないことがある。

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり、無断転載・転用を禁じます

また、期待利回りの判定に当たっては、地価水準の変動に対する賃料の遅行性及び地価との相関関係の程度を考慮する必要がある、例えば、地価が急変動している時期において、還元利回りはこれに対応して変化するが、賃料の遅行性により、期待利回りは変化しないことがある。

② 期待利回りを求める方法については、収益還元法における還元利回りを求める方法に準ずるものとする。

還元利回りを求める方法には、「類似の不動産の取引事例との比較から求める方法」「借入金と自己資金に係る還元利回りから求める方法」「割引率との関係から求める方法」等があり、期待利回りについてもこれらの方法を準用して求める必要がある。

ただし、この場合において、前記①で述べた賃料の有する特性に留意し、期待利回りに適切に反映しなければならない。

なお、期待利回りは、還元利回り同様、共に比較可能な他の資産の収益性や金融市場における運用利回りと密接な関連があるので、その動向に留意しなければならない。また、期待利回りは、還元利回り同様、地方別、用途的地域別、品等別等によって異なる傾向を持つため、対象不動産に係る地域要因及び個別的要因の分析を踏まえつつ適切に求めることが必要である。

さらに、期待利回りは、賃貸市場の実勢を反映した利回りとして求める必要があり、必要に応じ、投資家等の意見や整備された不動産インデックス等を参考として活用すべきである。

小問(4)

建物及びその敷地の賃貸借に当たってその賃料（家賃）に含まれる必要諸経費等としては、①減価償却費（償却前の純収益に対応する期待利回りをを用いる場合には、計上しない）、②維持管理費（維持費、管理費、修繕費等）、③公租公課（固定資産税、都市計画税等）、④損害保険料（火災、機械、ボイラー等の各種保険）、⑤貸倒れ準備費、⑥空室等による損失相当額、があげられる。

これに対し、設問のような新規地代の評価の場合、土地上の建物は借地権者が所有するものであり、建物の維持管理等に係る費用も当然に当該借地権者が負担することから、上記項目のうち、②の管理費等と③の土地公租公課を計上することが妥当である。ただし、近年では賃料の口座振替等による管理事務の簡素化により、②は計上せず、③のみを計上することも十分考えられる。

以上

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

I 合格ライン

本問は新規地代を求める際の積算法に関する問題である。直前期の予想は平成 26 年の基準改正箇所でもある「継続賃料手法」だったため，やや戸惑った（というか，残念に思った）受験生もいたかもしれないが，論点はさほど難しいものではなく，TACの応用答練では本問にかなり類似した問題が出題されている。偏ったヤマ張りをせず，「基準」全般についてきちんと対策を取っていた受験生であれば，かなりの高得点を狙えたはずである。

以上を踏まえ，合格ラインは解答例の 7 割程度と考える。

II 答練等との対応関係

応用答練第 3 回 問題 1

アクセス α 第 5 回

特効ゼミ 論文マスター 問題25

特効ゼミ 論文マスター 問題39

特効ゼミ 論文マスター 問題63

特効ゼミ 論文マスター 問題64

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

【解答への道】

本問は，「基準」総論第7章から積算法に関する出題である。

小問(1)は，積算法の基本論点で，積算法の定義・有効性をコンパクトに述べればよい。

小問(2)は，基礎価格に関する出題である。基礎価格は，賃貸借等の契約によって定められた使用方法が前提となるため，必ずしも最有効使用を前提とするものではない点を，「留意事項」からの引用によって確実に解答すること。

小問(3)は，期待利回りに関する出題である。還元利回りは価格（経済的残存耐用年数の全期間にわたる効用）に対応するものであるのに対して，期待利回りは賃料（当該全期間のうち一部の期間における効用）に対応するものであることから，同じ要因でも各々の利回りに与える影響に差が生じる可能性がある点について述べること。また，解答例のように，賃料の遅行性・保守性の影響にも言及できれば加点事由となる。

小問(4)は，必要諸経費等に関する出題である。本問では，管理費等を指摘することがやや難しかったかもしれないが，家賃同様に地代においても賃借人からの賃料徴収業務等の一定の手間が生じるため，管理費等を計上することが考えられる。

〔問題 4〕（50 点）

底地の鑑定評価について，次の各設問に答えなさい。

- (1) 底地の価格とは何か。借地権設定者に帰属する経済的利益に触れつつ述べなさい。
- (2) 普通借地権に基づく底地の鑑定評価額（正常価格）の求め方について述べなさい。
- (3) 定期借地契約の期間満了が近づいている底地の鑑定評価について，次の各問に答えなさい。
 - ① 当該底地の鑑定評価に当たって，契約期間の満了に係る留意点を述べなさい。
 - ② 当該底地の鑑定評価に当たって，借地権設定者に帰属する経済的利益としてどのような点が重視され则认为られるか，簡潔に説明しなさい。

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

【解答例】

小問(1)

宅地の類型は，その有形的利用及び権利関係の態様に応じて，更地，建付地，借地権，底地，区分地上権等に分けられる。

借地権とは，借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）をいい，底地とは，宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権をいう。

底地の価格は，借地権の付着している宅地について，借地権の価格との相互関連において借地権設定者に帰属する経済的利益を貨幣額で表示したものである。

借地権設定者に帰属する経済的利益とは，当該宅地の実際支払賃料から諸経費等を控除した部分の賃貸借等の期間に対応する経済的利益及びその期間の満了等によって復帰する経済的利益の現在価値をいう。なお，将来において一時金の授受が見込まれる場合には，当該一時金の経済的利益も借地権設定者に帰属する経済的利益を構成する可能性があることに留意すべきである。

つまり，借地権設定者（底地の所有者）は，借地権が付着している限り，自ら当該宅地上に建物を建築して使用収益することはできないため，底地の価格は，①借地契約が持続する期間内の地代収入に基づく経済的利益のほか，②近い将来，借地契約が終了して完全所有権が復帰することが予測される場合の最有効使用の実現等に基づく経済的利益や，③近い将来，更新料・条件変更承諾料・増改築承諾料等の一時金の発生が予測される場合のこれら一時金収入に基づく経済的利益等も加味して形成される。

小問(2)

設問の普通借地権に基づく底地の鑑定評価額（正常価格）は，実際支払賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益還元法による収益価格及び取引事例比較法による基準価格を関連づけて決定するものとする。

設問の普通借地権は，借地借家法の規定により，借地権設定者に一定の正当事由がない限り借地権者の更新請求を拒絶できないことなどから，契約の持続する期間が半永久的となることがある。

このような場合は，収益還元法（直接還元法）の適用に当たっては，永久還元法（ $P = a / R$ ）を採用することが多い。

なお，底地の売主が既に受領した権利金は，通常，売買に当たって買主に承継されないことから，底地の純収益は，実際支払賃料から必要諸経費等を控除して求めるが，預り金的性格を有する保証金や，前払地代のうち価格時点以降の期間に対応する部分については，通常，売買に当たって買主に承継されることから，当該保証金等の預り金的性格を有する一時金についてはその運用益を，前払地代に相当する一時金については各期の前払地代及び運用益を，それぞれ考慮する点に留意する必要がある。

取引事例比較法の適用に当たっては，契約内容について類似性を有する事例を選択すべきであり，

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり、無断転載・転用を禁じます

同種の普通借地権に基づく底地の取引事例を選択すべきである。また、底地の正常価格を求めることから、買主が借地権者以外の第三者の取引事例を選択すべきである。

この場合においては、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

(ア)将来における賃料の改定の実現性とその程度、(イ)借地権の態様及び建物の残存耐用年数、(ウ)契約締結の経緯並びに経過した借地期間及び残存期間、(エ)契約に当たって授受された一時金の額及びこれに関する契約条件、(オ)将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件、(カ)借地権の取引慣行及び底地の取引利回り、(キ)当該借地権の存する土地に係る更地としての価格又は建付地としての価格

小問(3)

①について

定期借地権とは、借地借家法第二章第四節(第22条～第24条)に規定する借地権(一般定期借地権・事業用定期借地権・建物譲渡特約付借地権)をいい、普通借地権と異なり契約の更新性はなく、期間の満了によって確定的に契約が終了する。

そのため、定期借地権が付着した底地の鑑定評価に当たっては、(ア)定期借地権は、契約期間の満了に伴う更新がなされないこと、(イ)契約期間満了時において、借地権設定者に対し、更地として返還される場合又は借地上の建物の譲渡が行われる場合があることに留意すべきである。

この場合、上記小問(2)で挙げた事項に加え、(ク)借地期間満了時の建物等に関する契約内容を勘案するものとする。

したがって、設問のような定期借地契約の期間満了が近づいている底地の場合、現状の地代収入は短期的なものに過ぎないため、収益還元法(直接還元法)の適用に当たっては、有期還元法(インウッド式)を採用し、借地期間中の地代収入の現在価値の総和に、借地期間満了時の建物等に関する契約内容に応じて求めた復帰価格(更地価格又は建物及びその敷地の価格)の現在価値を加算して求める。

また、取引事例比較法の適用に当たっては、同種の定期借地権に基づく底地の取引事例を採用すべきである。

②について

小問(1)のとおり、底地の価格は、「地代収入に基づく利益」、「完全所有権復帰に基づく利益」、「一時金収入に基づく利益」によって構成され、小問(2)のような普通借地権の場合、契約期間が満了しても更新されることが多いため、当該借地権に基づく底地の価格は、「完全所有権復帰に基づく利益」はさほど重視されず、「地代収入に基づく利益」を中心に、「一時金収入に基づく利益」を加味して形成されることが多い。

一方、設問の定期借地権の場合、上記①のとおり、期間の満了によって確定的に借地契約が終了するため、当該借地権に基づく底地については、更新料等の「一時金収入に基づく利益」は見込めないものの、「地代収入に基づく利益」と「完全所有権復帰に基づく利益」が価格形成に大きく影響し、

この解答・解説の著作権はT A C（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

特に設問のように定期借地契約の期間満了が近づいている底地の場合，「完全所有権復帰に基づく利益」が最も重視される。

以 上

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

I 合格ライン

本問の「底地」は，「借地権」とともに直前期の出題予想でかなり要注意としていたため，多くの受験生が対応できたものと思われる。

小問(1)及び小問(2)の底地の鑑定評価方法及び総合的勘案事項は，ほぼ解答例通りの内容が求められる。各手法適用上の留意点について解答例のように述べられると，より高得点が見込める。小問(3)は，定期借地権の特徴について「留意事項」を引用して説明する必要がある，やや難易度は高いものの，公開模試や総まとめテキストでかなり類似した論点が出題されている。

以上を踏まえ，合格ラインは解答例の6～7割程度と考える。

II 答練等との対応関係

公開模試第1回 問題4

アクセスα 第7回

総まとめテキスト 問題16

特効ゼミ 論文マスター 問題34

特効ゼミ 論文マスター 問題76

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

【解答への道】

本問は，「基準」各論第1章から底地の鑑定評価に着目した問題である。

小問(1)は，底地の価格を形成する「借地権設定者に帰属する経済的利益」が，①地代収入，②将来の完全所有権復帰（の可能性），③将来の一時金収入（の可能性）からなることを，「基準」に即して述べること。解答例のような補足説明があるとよい。

小問(2)は，普通借地の付着している底地の鑑定評価方法及び総合的勘案事項を「基準」に即して述べること。各手法適用上の留意点についても述べること。

小問(3)①は定期借地権の説明し，契約期間満了に係る留意点を「留意事項」に即して述べること。小問(2)と同様に各手法適用上の留意点についても述べるとよい。

小問(3)②は小問(1)で述べた①地代収入，②将来の完全所有権復帰（の可能性），③将来の一時金収入（の可能性）のうち，普通借地権が付着している底地価格は①と③，定期借地権が付着している底地価格は①と②が重視される点を対比して述べること。