



令和3年度 不動産鑑定士

論文式本試験 講評

▶ 令和3年度論文式本試験講評

[民法, 経済学, 会計学, 鑑定理論]

▶ 合格体験記募集のお知らせ

▶ 成績開示請求ご協力者募集のお知らせ

TAC不動産鑑定士講座

この資料の著作権は、TAC 株式会社または権利者に帰属しており、当社に無断で複製、改変、転載、転用、インターネット上にアップロードする等の著作権を侵害する行為は法律によって禁止されています。

民法

浅井 照史 講師

問題1は177条の物権変動に関する問題、問題2は賃貸借に関する問題であり、いずれも基本的な知識で解ける問題であったといえる。そして、予想通り、改正の影響を受けない問題では、いわゆる論点が問われ、改正に関わる問題では、条文中で規定された要件にあてはめをして、結論を導けば足りる問題であった。

ただ、問題1の小問(1)は、取り上げる論点によっては、難問ともいえる問題である。しかし、現在の不動産鑑定士試験の現状からすると、「第三者」の意義を論点として取り上げて、「第三者」にあたるというあてはめができていれば、合格レベルに達していると思う。又、問題1の小問(3)についても、多くの受験生は、始めて見る問題であり、難しいと感じたかもしれない。しかし、94条2項等の論点を思い出し、絶対的構成によるか、相対的構成によるかの問題であることに気付くことができれば、どちらの説を採ったとしても、その論証はそれほど難しくはない。

問題 1

1. 小問(1)について

XのYに対する所有権移転登記手続の請求が認められるか否かは、XがYに対して、甲土地の所有権取得を対抗できるか否かによる。そこで、本問では、登記を具備していないXがYに対して、甲土地の所有権取得を対抗できるか否かを検討することとなる。

そうすると、177条が、不動産の所有権取得は、その登記をしなければ「第三者」に対抗できないと規定していることから、Yが「第三者」にあたるか否かが問題となる。

177条の「第三者」の意義については、一般に、登記の欠缺を主張する正当な利益を有する者をいい、無権利者、無権利者からの譲受人等は含まれないと解されている。そして、Yのような、同一不動産に関する所有権などの物権取得者は、登記の欠缺を主張する正当な利益を有する者であり、「第三者」にあたるとされている。

しかし、本当に、同一不動産に関する所有権などの物権取得者が「第三者」あたると言ってもよいのであろうか。

我が民法は、物権変動について意思主義(176条)を採用している。そうすると、Aが甲土地をXに譲渡する契約を締結すれば、その時点で、甲土地の所有権はXに移転する

はずである。そして、甲土地には1つの所有権しか成立することができないのだから(一物一権主義)、甲土地の所有権がXに移転すれば、Aは無権利者となるはずである。そうであるならば、Xへの譲渡後に、Aから甲土地を譲り受けたYは、無権利者からの譲受人となり、「第三者」にあたらないのではないかという疑問が生じるのである。

これは、二重譲渡が可能かという問題でもあり、二重譲渡を肯定する説としては、不完全物権変動説が有力である。この説は、第一譲渡によって所有権移転の効果が発生するが、第一譲受人の所有権取得は、登記がない段階では完全な効力が生じないため、譲渡人にも不完全な所有権が残存しており、第二譲渡を有効に行うことができ、第二譲受人も不完全ながら所有権を取得できると考える。しかし、いずれかが登記を具備すると、その者が完全な所有権を取得し、他の者は当初から所有権を取得しなかったことになるのである。

そうすると、本問では、問題提起をして、「第三者」の意義を論証した上で、不完全物権変動説等を論じて、Yは、Aから甲土地の所有権を承継取得しており、無権利者ではないことを指摘して、「第三者」にあたるという結論を導くのが、望まれる解答である。

しかし、不完全物権変動説等まで論じることができていなくても、「第三者」の意義を論じた上で、それにあてはめをして、結論を導くことができていれば、十分合格点に達するだろう。

2. 小問(2)について

「第三者」の主観的範囲を問う問題である。

これについては、悪意者は含まれるが、背信的悪意者は含まれないと解するのが、判例・通説であるから、これに従うのであれば、悪意者包含説及び背信的悪意者排除論を論証することになる。

ただし、前提として、Yが背信的悪意者にあたることを認定しておく必要がある。そうすると、背信的悪意者となる要件は、「悪意」すなわち、第一譲渡を知っていることと、害意を有するなど「背信性」があることだから、問題文で与えられた事実をひろって、「悪意」と「背信性」の要件を満たしていることを指摘して、背信的悪意者にあたるとを論じなければならない。

3. 小問(3)について

一般的な考え方に従えば、Bは、第一譲渡の立会人であるから、不動産登記法5条2項の「他人のために登記を申請する義務を負う第三者」に類似する者として、背信的悪意者にあたると解することになる。そうすると、本問は、典型論点である背信的悪意者からの転得者の逆バージョンとなり、善意（・無過失）者からの転得者が背信的悪意者である場合、転得者が「第三者」にあたるかを問う問題となる。

これは、94条2項における「善意の第三者」からの転得者が悪意の場合に転得者は保護されるかという論点と同様に、絶対的構成によるべきか、相対的構成によるべきかという問題であって、争いがある。

この論点については、最高裁の判決はないが、東京高裁昭和57年8月13日判決があり、この判決では、「背信的悪意論は、信義則の理念に基づいて背信的悪意者を登記制度の庇護の下から排斥せんとする法理であるから、登記欠缺者と当該背信的悪意者間の法律関係について相対的に適用されるべきものであり、善意の中間取得者の介在によって、その適用が左右される性質のものではないと解するのが相当である」として、相対的構成説を採っている。

しかし、現在の学説は、相対的構成説によると、中間取得者は、一旦確定的に権利を取得したにもかかわらず、転得者が背信的悪意者にあたらないことを確認してから譲渡しなければ、不利益を受けるおそれがあり、又、中間取得者にその確認を要求すると、目的物の処分権が制限されることになるなど、不当であるとして、絶対的構成説が支配的である。

学説の状況を踏まえ、解答例は絶対的構成説で論じているが、相対的構成説によることも可能であり、どちらの説で論じたかにより、合否が左右されることはない。

ただ、前述した不完全物権変動説を前提とするのであれば、Yが登記を具備した時点で、Xは無権利者になると解するのだから、無権利者となったXが、確定的に乙土地の所有権を取得したYから乙土地を譲り受けたBに、その所有権取得を主張・対抗できないのは当然だと、簡単に説明することができるから、論証は絶対的構成説の方が容易だと思う。

する解除の可否である。

しかし、民法の賃貸借の節には、賃料不払を理由とする解除についての規定がないため、まず、一般的な債務不履行解除に関する541条の適用の有無が問題となる。又、これを肯定した場合にも、賃貸借契約の特殊性から、541条を修正して適用すべきか否か、すなわち、信頼関係破壊の理論による修正の可否が問題となる。

いずれも、基本的な論点であるから、丁寧に論じてもらいたい。

そして、信頼関係破壊の理論にあてはめをして、結論を示せばよい。

2. 小問(2)について

賃料の支払請求は賃貸人たる地位に基づくものであるから、CがBに対して、賃料の支払を請求できるためには、Cが甲建物の賃貸人たる地位を取得し、かつ、その賃貸人たる地位をBに対抗できることが必要である。そこで、これらについて検討することになるが、いずれについても、立法により、その要件が定められたので、605条の2第1項及び第3項を引用して、その要件にあてはめをした上で、賃料の支払請求ができることを示すことになる。

又、甲建物の欠陥により甲建物の一部に雨漏りが生じ、9月1日から30日までの1か月間、甲建物の2分の1が使用できなかったということから、賃料の減額も問題となる。これについても、611条1項により要件と効果が明文化されたので、同項の要件にあてはめをして、9月分の賃料の2分の1が当然に減額されることを示すことになる。

問題 2

1. 小問(1)について

問題文に6か月にわたる賃料不払の事実が書かれた上で、本件賃貸借契約の解除の可否が問われているから、当然、ここで問題となるのは、賃料不払という債務不履行を理由と

経済学

栗國 良盛 講師

2021年度の経済学は、問題1が、ゲーム理論とリスク(不確実性)の経済学に関するミクロ経済学からの出題であり、玉田試験委員による出題と思われる。

問題2は、マクロ経済学におけるケインズ経済学の45度線分析とIS-LM分析の問題に加えて、住宅の相対価格と住宅の供給の関係を述べさせるミクロ経済学的な出題であった。いずれの問題も、2014年の消費税増税の影響に関するものであり、小松試験委員による出題と考えられる。

問題1の小問(1)①は、あるゲームのナッシュ均衡を求めさせる基本問題であり、絶対に得点しなければならない問題である。小問(1)②は、小問(1)①のゲームから派生した、独占企業の独占価格の決定に関する問題である。単に独占企業であるパン屋Aの利潤の大小比較を行えば答えが示せるので、容易に解答できたと思われる。ただし、小問(1)①は、各パン屋が獲得できるパンの需要量とパン屋の生産量・販売量の関係が不明確であったため、パン屋の利潤の計算に迷いが生じた受験生も、少なからず存在したであろう。小問(2)は、主として、リスク回避的な個人の土地価格の確実同値額(確実性等価)に関する問題である。完全な解答は難しかったかもしれないが、土地価格の期待値(期待土地価格)の計算は、正解を示せると思われる。小問(1)①のゲーム理論については、応用答練4問題1、公開模試1問題1に類題があり、小問(2)のリスク(不確実性)の経済学については、直前答練1問題1に類題があることを踏まえると、7割程度が合格ラインだと思われる。

問題2は、小問(1)①で、ケインズ経済学の45度線分析に基づいた、租税乗数、政府支出乗数、および均衡予算乗数(均衡財政乗数)を補充する穴埋め問題である。基本講義の暗記レジュメ、基本テキスト、および基礎答練の内容で完全解答可能である。小問(1)②の前半は、ケインズ経済学のIS-LM分析を用いて、政府支出の増加が均衡国民所得と均衡利子率に与える影響を図示させる基本問題である。小問(1)②の後半は、問題文の題意の把握が難しい面もあるが、冷静に考えれば、「クラウドディング・アウト」がポイントになることに気が付いたであろう。小問(2)は、どちらかと言えば、ミクロ経済学の範疇であり、住宅の相対価格と住宅の供給の関係を述べさせる問題である。住宅の相対価格の意味がわからなければ、解答が困難であると思われる。全く解けなくても、合否にはほとんど

影響しないであろう。問題2は、全体としては、基本問題であり、7割程度が合格ラインだと思われる。

2021年度の経済学については、7割程度が合格ラインであろう。

問題 1

小問(1) ①のパン屋の利潤の計算については、単純に、パン屋が獲得できるパンの需要量をパン屋の生産量・販売量と考えて計算したほうがよいであろう。仮に、利潤の計算に違いがある場合でも、ナッシュ均衡は正解を示せる可能性は高いと思われる。パン屋Aとパン屋Bがともに、価格=30を設定することがナッシュ均衡になることの理由付けについては、各パン屋の最適戦略に対応する利潤の数値に下線を引いた場合に、利得表の同じ欄に、下線付きの利潤がふたつあることを示すか、ナッシュ均衡の定義に基づいて説明をすればよい。小問(1) ②は、もはやゲームではなく、単に、各価格のもとでの独占パン屋の利潤の計算を行うことになる。小問(2)①は、開発が実現するかどうか分かる前に、個人Cが売却してもよいと考える土地価格mの範囲を求めさせる問題である。開発の実現リスクがある場合の期待効用よりも開発の実現リスクのない確実な効用が大きくなるmの範囲を求めればよいが、難しいと感じた受験生も多かったと思われる。小問(2)②の土地価格の期待値(期待土地価格)の計算は、簡単であったと思われる。しかし、 $m=2,500$ 万円が、リスク回避的な個人Cの土地価格の確実同値額(確実性等価) $=2,500$ 万円であり、個人Cは、開発の実現リスクを回避できるのであれば、2,500万円までの土地価格の値下げについて許容できることを指摘できた答案は、多くはないと考えられる。

問題 2

小問(1)①において、租税乗数、政府支出乗数、および均衡予算乗数(均衡財政乗数)を補充することは、容易であろう。ただし、各乗数の表示にあたっては、問題文の記号を使用する必要がある。小問(1)②前半については、何ら躊躇することなく、有効需要の原理に基づいて、IS曲線の右方シフトによる均衡国民所得の増加と均衡利子率の上昇を図と言葉で表現できたであろう。小問(1)②後半については、問題の題意がわかりにくい面があるが、「クラウドディング・アウト」がポイントになることに気が付いた受験生

は、多いと思われる。小問(2)は、小問(1)の流れから逸脱したミクロ経済学的な出題であり、難問である。可否には、あまり影響はないと思われる。解答の骨子は、新築住宅を供給する企業の住宅の相対価格を、新築住宅価格を国内企業物価指数で割ったものであると定義したうえで、与えられた資料から、消費税の税率が引き上げられた2014年においては、住宅の相対価格の「分子」である新築住宅価格に影響を与える「不動産価格指数(住宅)」の上昇率よりも、住宅の相対価格の「分母」である「国内企業物価指数」の上昇率が大きいことを指摘し、そのことが住宅の相対価格の下落をもたらし、新設住宅の着工戸数の減少と新設住宅着工戸数の対前年変動率の下落の要因となったことを述べればよい。

会計学

小坂 洋平 講師

2021年度の本試験問題は、減価償却を中心とした繰延資産と棚卸資産からの出題でした。

問題1は、繰延資産に関連した空欄補充問題と記述問題でした。

やや細かい内容も含むものでしたが、講義・答練でも取り扱っており、テキストにも記載している内容が大半であったため、しっかりと勉強していた受講生は、手応えを感じることができたのではないのでしょうか。

問題2は、「棚卸資産の評価に関する会計基準」からの出題でした。やや細かい内容も含むものでしたが、講義・答練でも取り扱っており、テキストにも記載している内容が大半であったため、しっかりと勉強していた受講生は、手応えを感じることができたのではないのでしょうか。

が正答できていれば十分です。

(3) 少ない解答スペースで必要な内容のみを解答する必要があります。②については、固定資産の減損会計でも繰り返し学習した基本的な内容であり、自信を持って解答できた受講生が多かったと思います。①は、ある程度解答できれば十分だと思われます。

(4) やや細かい内容であるため、正答できなかった方も気にする必要はありません。

(5) テキスト、答練では取り扱っていませんが、「トレーディング目的で保有」という点から、売買目的有価証券を想像できた受講生は多かったと考えられます。諦めないで考えたかどうかポイントとなるでしょう。

問題 1

問題1は、繰延資産関連の出題です。合格ラインは6割程度になると予想されます。

(1) 繰延資産の意義から容易に解答できる空欄補充問題です。ここは、しっかりと得点しておきたいところです。

(2) 解答に悩んだ受験生が多かった問題でしょう。正答率は5割程度と想定されます。

(3) 少し細かい内容の箇条列挙です。すべて正確に記載できた受験生は少ないと思われるため、できなかった方も気にする必要はありません。

(4) 重要な会計方針の論点に紐づけられた受講生は、容易に解答できた問題と考えられます。正答率は7割程度と想定されます。

問題 2

問題2は、「棚卸資産の評価に関する会計基準」からの出題です。合格ラインは6割程度になると予想されます。

(1) 基本的な語句の空欄補充です。(エ) 再調達原価が正確に記載できなかった方はいるかもしれませんが、その他は自信をもって埋めることができたと思います。

(2) 先入先出法は、答練でも出題していたため、正答できたと思います。移動平均法についても、オプションの計算マスター講義で取り扱っていたため、しっかりと復習していた方は正答できたでしょう。合格ラインとしては、先入先出法

鑑定理論

高橋 信也 講師

受験生の皆様、論文式本試験お疲れ様でした。

今年の鑑定理論は、論文問題については、問題1が総論第4章（最有効使用・均衡・適合の原則）及び第6章（個別分析）から、問題2が総論第5章（対象不動産の確定、価格の種類）から、問題3が総論第7章（積算法）から、問題4が各論第1章（底地）から、それぞれ出題され、演習問題については、借地権付建物に関する問題が出題されました。

レベル感ですが、論文問題については、問題1の小問(3)、問題2の小問(3)、問題4の小問(3)の難易度がやや高いものの、あとはいずれも基本的な論点为中心で、また、大半の論点がTACの答練等で対応していたことから、多くのTAC生がそれなりに手応えのある解答を作成されたものと思われます。特に、成績上位のTAC生であれば、4問ともかなりの高得点が見込めるはずです。

一方、演習問題については、過去の本試験で出題されたことのない「定期借地権に基づく借地権付建物（建物は貸家）」が出題されました。借地権自体の評価は非常にあっさりしたものでしたが、収益還元法が有期還元法（インウッド式）とDCF法を併用するという、かなり難易度の高いものとなっており、完走できた受験生はごく少数と思われますが、問題自体はかなり詳細・丁寧に作り込まれた良問でした。

近年の傾向どおり、鑑定理論については、TACの教材をきちんと消化してきた受講生であれば、論文、演習ともに完全に解答に窮してしまうような問題はなく、論文試験対策として積み上げてきた実力がそのまま得点として反映される問題が出題されたと感じたのではないのでしょうか。ただ、個人的には、演習問題はもう少し計算論点を減らし、完走者を増やす問題の方が良かったような気がしました。

問題 1

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(2)はTACの全国公開模試でも同一論点を出題している。

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。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、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。

合格ラインとしては解答例の6割程度と考える。

問題 2

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。対象確定条件は2年連続の出題だが、TAC上級答練や論文特効ゼミで類似論点をカバーしている。

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。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。併合の事実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。

合格ラインとしては解答例の7割程度と考える。

問題 3

問は、「基準」総論第7章から積算法に関する出題である。賃料手法に関して、直前期のTAC講師陣の予想は平成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。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。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。貸倒れ準備費を挙げてよい。

合格ラインとしては解答例の7割程度と考える。

問題 4

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。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。特に、定期借地権に関する論点については、TAC公開模試や総まとめテキストで類似問題を出題している。

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。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。各手法適用上の留意点についても述べる。

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。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。

合格ラインは解答例の6～7割程度と考える。

演習

本問は、「借地権付建物」に関する問題で、問1、問3小問(1)(4)及び問4が記述問題、問2及び問3小問(2)(3)が計算問題となっている。

問1は、記述型の基本問題である。最有効使用は一定期間現況継続後、建物取壊し（もしくは単に現況継続、でも及第点であろう）、価格の種類が正常価格であることは明らかなので、適宜資料等を引用しつつ簡潔に述べればよい。小問(3)は、契約内容に沿って賃料、期間、一時金等、価格に影響があるものであればどれを挙げてもよい。

問2の原価法は計算分量は少ないが、「取引事例の選択」と「減価修正」の難易度がやや高い。取引事例については、解答例は事例(ロ)と(へ)を採用しているが、(イ)を採用した受験生も多いものと思われる。(イ)は貸家及びその敷地の事例で、鑑定評価額の内訳は判明しているものの借家人居付による増減価の有無、程度の記載がなく、土地価格は求められるがあくまで「貸家建付地」としての価格であり、更地価格を同水準としてよいか判断不能なため不採用とするのが無難である。仮に、試験委員が「敷地は最有効使用」という言葉に「更地としての最有効使用が実現しており、借家人居付による増減価も生じていない」という意味も含めているのであれば、むしろ(イ)を採用すべきだが、過去の本試験においてこのような解釈はされていないので、やはり(ロ)を採用するのが得策であろう。減価修正は、建物の耐用年数に基づく方法の年数が0.5刻みで資料の見落としやケアレスミスが起こりやすいので注意してほしい。付帯費用の減価は、建物全体の減価率に基づいて計算する必要があるが、TACの答練とは方法が異なるため、こちらも慎重に対処してほしい。一体減価の計上も忘れないようにすること。

問3の記述問題は売上高に対する賃料の割合の計算は必要だが、資料をよく読めば3つの事項すべてについてヒントがあるため時間をかければ解答例のような記述にたどり着けたはずである。インウッド式は収益費用項目ごとに指示事項に沿って単純計算をしていけばよく、原価法同様、計算分量は少ないが、①一時金の運用益について、建物の賃貸に係る敷金は運用益、土地の賃貸に係る敷金は運用損を計上する点、②複利終価率は借家契約の残存期間及び建物の経済的残存耐用年数に合わせて9.5年の率を採用し、複利現価率は取壊し費用の支払い時点に合わせて10年の率を採用する点は難易度が高い。TAC上級答練やアクセスβでもインウッド式に関する問題を出題しているが、本問の方がややクセがあり、手間取った受験生が多かったものと思われる。

また、DCF法は保有期間が10年と長く、③修繕費、資本的支出はERに準拠し、各年度の額を3:7に区分して計上する点、④10年目の貸室賃料収入、PMフィーは借家契約の残存期間に合わせて1/2(6ヶ月分)を計上する点、⑤10年目の建物公租公課は、1月1日現在の所有者が1年分を負担し、年途中に建物を取り壊しても減免等が行われないこと、償却資産の公租公課や損害保険料が前年までと同額となっていること等から、1年分を計上する点、⑥復帰価格は建物取壊し費用のマイナスのみとなる点の難易度が高い。超上位レベルの受験生であってもノーミスで対処することは難しく、何箇所かミスをした受験生が大半と思われる。ここは、本試験当日の限られた時間内で精度を確保することは困難であり、「多少ミスをしながらでも完走する」ことが重要であろう。初見の問題への対応力と精神力が問われる内容である。収益価格の決定については論文の定番論点である直接還元法とDCF法の特性の違いを踏まえて簡潔に説明してほしい。なお、解答例ではインウッド式による収益価格にも一定の比重を置いたが、特定価格ではないものの、各論3章の規定を準用して「直接還元法による収益価格は検証にとどめ、DCF法による収益価格を採用する」という判断も問題はない。

問4については、上記の収益価格の査定とは逆に解答例は収益価格自体を採用しているが、積算価格に一定の比重を置く判断をしてもよい。

本問は、特に収益還元法の難易度が高く、合格ラインは解答例の5～6割程度と考える。



TACでは、見事不動産鑑定士論文式試験合格を勝ち取られた皆様に『合格体験記』のご執筆をお願いしております。今後のより良いサービス展開の参考に是非ご協力をお願いいたします。

『合格体験記』の全項目にご記入の上お写真を提出された方には、謝礼として15,000円の「選べるe-GIFT」※をお贈りいたします（写真なしの場合は5,000円）。

また、ご記入内容、およびお送りいただきました個人写真データは、今後のより良いサービス展開の参考とさせていただくほか、編集の上、今後TACで制作するパンフレット等（雑誌・インターネット媒体含む）に使用させていただきます。

※「選べるe-GIFT」は、複数の電子マネーやギフトの中からご希望の商品を選択できるマルチギフトサービスです。ご利用方法の確認等は「選べるe-GIFT」ホームページ<http://anac-gift.com/use/>をご確認ください。

合格体験記ご提出者には 「選べるe-GIFT※ 15,000円分」を進呈！

1. 応募資格

2021年合格目標 **TAC本科生**で、
令和3年不動産鑑定士論文式試験に合格された方

2. 謝礼お支払い条件

写真あり：e-GIFT 15,000円
写真なし：e-GIFT 5,000円

- 『合格体験記』全項目に記入
- 【著作権及び個人情報の取扱いについて】への同意
- 顔写真（画像データもしくは証明写真）の提出
（背景無地／カラー／上半身／正面）

3. エントリー期間

2021年10月29日（金）～12月8日（水）

4. 合格体験記 執筆締切日

2021年12月15日（水）必着

5. 提出までの流れ

下記メールアドレス宛に必要な事項を入力の上送信（エントリー）してください。エントリー確認後「合格体験記入力用フォーマット（エクセルデータ）」をお送りします。体験記入力の上写真データとともにメールでご提出ください。

★ご注意ください★

データ受信可能なアドレスでご応募ください。

携帯電話キャリアメールの方は受信設定をご確認ください。

TAC 不動産鑑定士講座事務局 合格体験記係

☐ fudousan-kanteishi@tac-school.co.jp

件名	【21 鑑定士】合格体験記エントリー
本文	① 氏名 ② TAC会員番号 ③ 電話番号 ④ 郵便番号 ⑤ 住所



↑ メール作成画面が開きます

2021 年度

成績開示

ご協力者募集の ご案内

成績開示とは…

ご自身が提出された論文式試験の採点済答案及び成績データの複写を、本試験実施機関である[国土交通省]に請求することです。例年、合格の記念として請求される方もいます。

TACでは、不動産鑑定士論文式試験に合格された皆様から合格答案をお寄せいただくことで、講義・教材カリキュラムの一層の充実化に取り組んでおります。つきましては、晴れて合格を勝ち取った皆様に、後学の受験生へ向けまして以下、ご協力賜われましたら幸いです。

ご協力者には 「選べるe-GIFT※1 3,000 円分」を進呈！ (実費込みの謝礼となります)

■応募資格

2021 年合格目標 TAC 本科生で、
令和 3 年不動産鑑定士論文式試験に合格された方

■エントリー期間

2021 年 10 月 29 日(金)
～11 月 29 日(月)

- ・先着順の受付となります。定員に達した場合は募集を締め切らせていただきます。予めご了承ください。
- ・成績開示請求によって取り寄せた資料(答案)の提出締切日及び謝礼お支払い等はエントリー完了後、応募者にお知らせいたします。

■成績開示請求方法

- ・国土交通省ホームページをご確認ください。
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000252.html
- ・手数料は、ご本人の実費負担となります。

■エントリー方法

メール本文に必要な事項①～⑤を入力の上、下記メールアドレス宛に送信してください。エントリー確認後、折り返しご案内を送信いたします(携帯電話キャリアメールの方は受信設定をご確認ください)。

TAC 不動産鑑定士講座事務局 成績開示係

✉ fudousan-kanteishi@tac-school.co.jp

件名	【21 鑑定士】成績開示エントリー
本文	① 氏名 ② TAC 会員番号 ③ 電話番号 ④ 郵便番号 ⑤ 住所



↑メール作成画面が開きます

- ・お送りいただいた成績開示資料はご返却いたしません。
- ・ご提供いただきました資料は、個人を特定しない形でオプション講座「鑑定理論論文特効ゼミ教材」へ掲載※2、及び、TAC のカリキュラム開発の参考とさせていただきます。また、個人情報につきましては厳重に管理いたします。

※1 「選べる e-GIFT」は、複数の電子マネーやギフトの中からご希望の商品を選択できるマルチギフトサービスです。ご利用方法の確認等は「選べる e-GIFT ホームページ <http://anate-gift.com/use/>」をご確認ください。

※2 「鑑定理論論文特効ゼミ教材」への掲載はご応募された方全員ではございません。掲載をお願いする方へは別途ご連絡させていただきます。

■合格体験記も同時募集！エントリーはこちらから→

TAC 不動産鑑定士講座事務局

✉ fudousan-kanteishi@tac-school.co.jp



メール本文に

①氏名 ②会員番号 ③電話番号 ④〒住所
を入力し送信してください。