



令和4年度 不動産鑑定士

論文式本試験 講評

▶ 令和4年度論文式本試験講評

[民法，経済学，会计学，鑑定理論]

▶ 合格体験記募集のお知らせ

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、小問(1)が錯誤に関する問題、小問(2)が94条2項の類推適用に関する問題であった。従って、いずれも民法の基本的な知識を問うものだから、平均的なレベルの問題であったといえる。

一方、問題2は、小問(1)が、これまで本試験で出題されたことのない贈与に関する問題であった。そして、小問(2)は、典型論点ともいえる賃料の支払遅滞を理由とする賃貸借契約の解除を問うものではあったが、賃貸人による賃料増額要求や、賃貸人の受領拒絶に対する賃借人による供託などが絡んでいるため、応用的な問題になっている。そこで、問題2は、不動産鑑定士試験としては、やや難の問題であったといえる。

なお、いずれも事例問題であり、問題文に詳しい事実が記載されているので、解答するにあたっては、条文の適用要件を指摘し、その内容を明らかにするとともに、問題文に書かれている事実を丁寧に引用してあてはめを行い、結論を導く必要がある。

問題 1

1. 小問(1)について

本件土地建物甲はAが所有していたが、A・B間で本件売買契約が成立している。そして、Aは、代金の受領と引き換えに、Bへの引渡しも、又、所有権移転登記も了しているから、その所有権は完全にBに移転している。従って、Aは、原則として、本件土地建物甲の所有権が、自己に帰属すると主張することはできない。

しかし、Aは、本件土地建物甲の近隣にゴミ処分場建設の予定があると誤信して、本件売買契約を締結しているから、錯誤を理由に取り消し、本件土地建物甲の所有権を回復できないかが問題となる。具体的には、Aの錯誤はいわゆる動機の錯誤であるから、95条1項2号の「表意者が法律行為の基礎とした事情についてその認識が真実に反する錯誤」として、本件売買契約を取り消せるかという問題である。

そこで、①この錯誤が、法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるといえるか、②その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたといえるか、③錯誤が表意者の重大な過失によるものでないといえるかが問題となり、①から③

の要件を満たす場合には、Aは錯誤を理由に本件売買契約を取り消すことができる。ただし、③の要件を満たさない場合であっても、(ア)相手方が表意者に錯誤があることを知り、又は重大な過失によって知らなかったとき、あるいは、(イ)相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときは、錯誤を理由とする取消しが可能である。そこで、これらの要件を満たしているか、問題文で与えられた具体的事実を検討しながら、あてはめていくことになる。

まず、要件①は、その錯誤がなければ表意者及び通常人が意思表示をしなかったであろうと認められるか否か、という基準で判断される。そうすると、本件売買契約では、「本件土地建物の時価は約4,500万円」であるのに、「売買価格は3,800万円」とされていることから、要件①を満たしていると認定できる。

又、AがBに対して、「近隣にゴミ処分場建設の噂があることを率直に話し」ていることから、明示による表示が認められ、しかも、「ゴミ処分場の建設予定があることを踏まえて売買価格」が決定されているのだから、要件②についても、満たしていると認定できる。

要件③における「重大な過失」とは、錯誤に陥ったことにつき、当該事情の下で普通人に期待される注意を著しく欠くことをいう。そうすると、本件「売買契約当時も、地元の市役所に電話等で問い合わせることによって、その噂が誤りであることを極めて容易に確認することができた」というのだから、Aは、普通人に期待される注意を著しく欠いており、錯誤は表意者Aの重過失によるものといえる。従って、要件③は満たしていない。

しかし、本件売買契約においては、「両者の交渉の結果」、「ゴミ処分場の建設予定があることを踏まえて」、売買価格が決定されているから、A・Bは共通錯誤に陥っていたといえ、(イ)にあたる。

以上のように、錯誤取消しが認められるための要件を指摘し、その内容を明らかにした上で、問題文に書かれている事実を丁寧にあてはめていくことが重要である。ただ、本問の場合、その要件は条文上ほぼ明確だから、それぞれの要件の可否を判断するために必要な事実がどれだけ適切に拾えているか否かによって、得点差が生じるものと思う。

2. 小問(2)について

本問では、本件土地建物乙の所有権の帰属が問われているから、その所有権が、本来の所有者であるCに帰属したままであるか、Eの抵当権の実行により買受人となったFに帰属しているかを検討することになる。

ところで、買受人の地位は抵当権に基づくものであることから、Fが本件土地建物乙の所有権を取得するためには、Eの抵当権が有効に成立していることが必要である。しかし、Dは、本件土地建物乙の所有者Cと内縁関係にあるものの、無権利者であって、処分権限を有していないから、原則として、Dが設定した抵当権は無効であって、Eは抵当権を取得することができない。

ところが、本件土地建物乙について、D名義の所有権の登記が存在し、Dが所有者として、これに抵当権を設定していることから、Eを保護できないかが問題となり、具体的には94条2項の類推適用による保護の可否が問題となる。

そこで、まず、本問の解答にあたっては、前提として、本件土地建物乙の登記名義はCからDに移転しているが、所有権が移転していないため、Dに抵当権の設定権限が認められないことを指摘しておく必要がある。そして、Dに抵当権の設定権限が認められず、又、登記に公信力が認められていないことから、Eは、登記名義を信じて、Dから抵当権の設定を受けているが、抵当権を有効に取得できないという原則論を論じることになる。

ところが、権利者に虚偽の登記作出について帰責性が認められ、その登記を第三者が信頼して取引をした場合には、その第三者は保護されるべきとして、判例・通説は、94条2項を類推適用することにより、第三者の保護を図っている。

そこで、本問においても、94条2項の類推適用が可能であることを論証することになる。ここでは、「通謀」及び「意思表示」が存しないことを指摘して、94条2項を直接適用できないことを論じた上で、上記のような場合には、94条2項の立法趣旨である外観法理が妥当し、類推の基礎が認められることから、類推適用が可能であることを論じればよい。

そして、通常であれば、類推適用の要件を検討して、それにあてはめをした上で、第三者が94条2項の類推適用により保護されるか否かについての結論を示すことになる。

解答例では、この通常の流れに従った論述を展開している。しかし、本問における第三者Eは、「抵当権設定契約当時、本件土地建物乙の真の所有者がCであることについて、知らなかったし、知らないことについて過失もなかった」というのだから、善意・無過失で

あり、しかも抵当権設定の「登記」を了している。従って、類推適用の主観的保護要件について善意説、善意・無過失説のいずれの立場を採っても、又、客観的保護要件である登記について必要説、不要説のいずれの立場を採っても、Eが94条2項の類推適用により、保護されるという結論は変わらない。そのため、解答例の「3.」については、「94条2項の類推適用の主観的保護要件及び客観的保護要件である登記の要否については争いがある。しかし、本問における第三者Eは、善意・無過失であり、又、抵当権設定登記を具備しているから、上記要件について、いかなる説を採っても、Eは94条2項の類推適用によって保護され、本件土地建物乙について、抵当権を取得できる。」というような、簡潔な論証であっても十分であろう。

なお、本問で問われているのは、前述したように、本件土地建物乙の所有権の帰属である。従って、Eが、94条2項の類推適用によって保護され、抵当権を取得できるということだけではなく、その結果、抵当権の実行による買受人であるFが所有権を取得すること、すなわち、本件土地建物乙の所有権がFに帰属することまで論じておく必要がある。

問題 2

1. 小問(1)①について

贈与契約が成立すると、贈与者は受贈者に対して、その目的財産を給付する債務を負う。そのため、贈与者は受贈者に対して、目的財産を引き渡すとともに、登記等の対抗要件を備えさせる義務を負う。

従って、不動産の受贈者は贈与者に対して、当該不動産の所有権移転登記手続を請求することができる。

なお、売買に関して、560条が、売主は買主に対して、登記等の対抗要件を備えさせる義務を負うことを規定しており、又、これら売買に関する規定を有償契約に準用する旨559条が規定している。しかし、登記等の対抗要件を備えさせる義務は、目的物を給付する債務を負う者が一般に負う義務であって、売買、さらには、有償契約の場合に限られないと解されている。すなわち、無償契約である贈与契約においても、贈与者は受贈者に対して、登記等の対抗要件を備えさせる義務を負うのであって、これについて異論はない。

従って、本問では、本件土地建物の所有権移転登記手続の請求が、本件土地建物の贈与契約に基づいてできることを指摘するとともに、その贈与契約が有効に成立していることを論じることになる。

なお、贈与契約の成立については、贈与契約が諾成契約とされていることから、当事者間に贈与についての意思表示の合致があることを、問題文に記載された事実を使って説明すれば足りる。

2. 小問(1)②について

小問(1)①で論じたように、Bの請求の根拠が本件土地建物の贈与契約にあるから、Aは、この贈与契約の効力を否定することができれば、Bの請求を拒むことができる。

そうすると、本件土地建物の贈与契約は、口頭でなされており、書面によらない贈与であるから、Aは、「履行の終わった部分」でなければ、解除することができる。そこで、「履行の終わった」の意義が問題となる。これは、ほとんどの受験生が初めて見る論点であったと思うが、不法原因給付における「給付」の意義を参考に、それなりの解釈を示し、結論を導けていれば十分である。ただし、問題文に、「本件土地建物に出入りする門と家の」鍵も渡してくれなければ、登記も移転してくれない」との記載があるので、多くの受験生が、不動産について「履行の終わった」というためには、引渡し又は登記の移転が必要であると書いているのではなからうか。

なお、「履行の終わった」と「給付」の要件が全く同じと考えられている訳ではない。確かに、いずれについても、不動産、動産であれば引渡しがあればよい(不動産であれば、さらに、登記の移転でもよい。)と解されているが、「履行の終わった」には、占有改定や指図による占有移転も含まれるが、「給付」には含まれないと一般的な学説は理解している。

3. 小問(2)①について

本問は、昭和39年7月28日の最高裁判決(裁判所のホームページにある裁判例検索により、裁判年月日と裁判所名を入力することによって絞り込まれた裁判例のうち、家屋明渡等請求事件の判決)を参考に作成された問題だと思われる。

昨年(令和3年)度の問題2小問(1)と同様に、賃料の支払遅滞を理由とする賃貸借契約の解除に関する問題である。従って、その問題と同様に、賃貸借における債務不履行解除と541条との関係及び信託関係破壊の理論による修正の有無が論点となる。

ただし、本年度の問題では、昨年度の問題とは異なり、賃貸人Aが賃借人Cに対して、①適法に供託し、既に消滅している賃料を含む過大な賃料額の催告をしていること、及び、②令和16年9月21日付け、同月22日到達の書面をもって、同年9月末日までに支払うべしとの催告をし、その催告期間経過後に解除

の意思表示をしていることが、問題文に記載されている。そこで、本年度の問題では、そもそもAの解除が、541条の要件を満たしているかも論点となる。具体的には、①からは、過大な金額を示してなされた催告が、541条の催告として有効かが問題となり、②からは、本問における催告が「相当の期間」を定めた催告と認められるかが問題となる。

過大な金額を示してなされた催告の効力については、催告が債務者に最後の履行の機会を保障することにあることに鑑みるならば、債務者が履行すべき債務の内容を把握できるのであれば催告として有効と解すべきであろう。そうであるならば、催告で示された金額が多少過大であっても、債務の同一性が認められ、債権者の真意がその本来の給付の請求にあると判断できれば、その催告は、本来の債務の範囲で有効となる。ただ、この論点は、ほとんどの受験生が知らなかったと思われるので、書けていなくとも問題はない。

これに対して、「相当の期間」の論点は、改正前541条に関する問題としてではあるが、令和元年度の問題1小問(2)で出題されている。従って、過去問をしっかりと復習して本試験に臨んだ受験生は、この論点に気付くことができ、適切な論述ができたのではなからうか。

なお、前述した最高裁判決では、信託関係破壊の法理により、解除を否定している。しかし、同判決の事案には、賃料額が地代家賃統制令による統制賃料額を超えていたこと、賃借人が賃貸人に対して、延滞賃料債務を超える必要費償還請求権を有していたことなど、本問と異なる点がある。又、最近の裁判例では、賃料の延滞が3か月分以上の場合には、信託関係を破壊したと認めるに足らない特段の事情があるとはいえないとして、解除を認めていることが多い。そこで、これらの事情を考慮して、解答例では、Aの解除を有効と判断している。しかしながら、信託関係を破壊したと認めるに足らない特段の事情があるか否かの判断は、価値観の問題であるから、いずれの結論であっても、得点に影響することはない。

さらに、解答例では、令和16年11月1日の供託による同年5月分から8月分の賃料債務の消滅が、解除の効果に影響しないことについても言及している。しかし、一旦法律効果が発生すると、その後の事情によって、その法律効果が影響を受けることがないのは当然であるから、これについて書いてなくても問題はない。

4. 小問(2)②について

本問は、解除の効果がいつ生じるかを問う

ものである。

解除は、相手方に対する意思表示によってするものであり、意思表示は、その通知が相手方に到達した時からその効力を生じる。そうすると、解除の相手方がCであり、又、解除の通知が書面でなされているから、解除することができる場合には、その書面がCに到達した時である令和16年10月2日に解除の効果が生じることになる。

本問は、ほとんどの受験生が初めて解く問題であったと思われるが、条文に事実をあてはめて結論を導けば足りるので、容易な問題といえよう。

経済学

栗國 良盛 講師

令和4年度経済学本試験は、問題1が(純粋)公共財とアドバース・セレクション(逆選択)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作成だと思われる。問題2が適合的期待形成仮説と合理的期待形成仮説に基づく動学的総供給曲線と理論地価の決定式に関するマクロ経済学からの出題であり、小松試験委員による問題と予想できる。

問題1の公共財とアドバース・セレクションについては、TACの答練や模試の問題よりも、グラフの提示も不要なかなり単純化された内容であったが、ほぼ満点に近い解答も可能であったと思われる。問題2の(1)に登場した「名目価格の決定式」は、マークアップ原理に基づく総供給曲線の式であるが、マクロ経済学者の間でもミクロの基礎付けがない(合理的な説明ができない)と批判されている過去の遺物であり、このような問題を本試験で出題するのは、やめていただきたい。小問(1)は、解けなくても全く心配は不要である。問題2の(2)については、理論地価の決定式を現実の日本経済に当てはめさせて分析させる問題であるが、「実質」利子率の適用を示唆する文章や記号の指示もなく、「留意点」には、実質「金利」という表現はあるが、問題文における名目「利子率」という表現にみられるように、「利子率」と「金利」の表現に關しては、統一性が必要である。

全体として、6割程度が、合格ラインだと思われる。

問題 1

問題1(1)①は、(純粋)公共財が併せ持つ2つの性質を述べればよい。②は、サムエルソン条件を解くことにより、最適な広さを求めることになる。③においては、1人の個人のみが(純粋)公共財を供給する場合には、限界便益が限界費用を下回ることを指摘する必要がある。問題1(2)①は、優良車のみが存在することが仮定されているため、買い手の評価の期待値の計算は不要であり、買い手の評価と売り手の評価の間の

金額で決まること示せばよい。②は、買い手にとって優良車と不良車の区別ができないという状況なので、与えられた確率を用いて計算した買い手の評価の期待値が、優良車の売り手の評価を下回ることを述べた上で、売買されるのは、買い手と売り手の評価がともにゼロである不良車のみであることを指摘すればよい。③は、シグナリングとしての「無料修理の保証の付与」を指摘してその有効性を説明できれば、十分であろう。

問題 2

問題2(1)空欄アは、マークアップ率の上昇があった場合に、式1の等式がみたされるように実質賃金に変化する方向性を考えればよい。空欄イは、完全競争市場では、マークアップ率がゼロになることを知らなければ解けない問題である。空欄ウも、完全競争市場では、マークアップ率がゼロになることを知らなければ導けない設問である。空欄エは、スタグフレーションという用語をヒントに、物価が上昇するためには、供給曲線が上方シフトすることに気付く可能性もあると思われる。空欄オは、合理的期待形成仮説においては、長期の期待インフレ率が現実のインフレ率に一致するという結論を知らないと解答できない問題である。問題2(2)①は、割引率に実質利子率を導入し、インフレ率の上昇を実質利子率の下落ととらえるか、あるいは、インフレ率の上昇を賃料の期待上昇率の上昇と考えて結論を示せばよい。②は、式4が示す理論地価が経済主体の合理的な行動を前提としているのに対して、資産価格バブルが、経済主体の非合理的な行動によってもたらされることを考慮して、バブルが式4の変数以外の要素でもたらされることを説明する必要がある。③は、日本銀行の異次元の金融緩和が、式4の分母の下落をもたらして地価を大きく上昇させる一方、長期金利の低下が賃料の変動率に与える影響が大きくなかったことを指摘すればよい。

会計学

小坂 洋平 講師

2022年度の本試験問題は、のれんと有価証券からの出題でした。

全体的に、限られた解答スペースで記述すべき事項を選別していく必要がある問題でした。

分量は多くないため、焦らずじっくりと取り組んで部分点を獲得できていれば、自ずと合格ラインに達しているでしょう。

問題1は、のれんに関連した空欄補充問題と記述問題でした。

勉強が手薄になっている範囲であった受講生も多いと思いますが、空欄補充など、他の学習範囲を生かせば得点できる箇所を確実に得点できたかがポイントになるでしょう。

問題2は、「金融商品に関する会計基準」から有価証券についての出題でした。やや細かい内容も含むものでしたが、講義や答練で繰り返し学習した範囲からの出題もあり、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 1

問題1は、のれん関連の出題です。合格ラインは5割程度になると予想されます。

- (1) のれんの会計処理についての空欄補充問題です。他の学習範囲の知識も生かして、得点しておきたいところです。
- (2) 覚えていなかった受講生も多いと思います。正答率は5割程度と想定されます。
- (3) 内容は理解できていても、限られた解答スペースに記述するのは難しかったかもしれません。諦めずに、学習した内容や語句を用いて、3割程度記述できていれば十分でしょう。
- (4) 解答できた受講生は、ほとんどいないと思います。できなくても、気にする必要はありません。
- (5) こちらも、限られた解答スペースに記述す

るのは難しかったかもしれません。諦めずに、学習した内容や語句を用いて、6割程度記述できていれば十分でしょう。

問題 2

問題2は、「金融商品に関する会計基準」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。(オ)洗い替え方式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)① 解答スペースが限られているため、落着いて各々の特徴を記述することができたかどうかポイントとなります。6割程度記述できていれば十分でしょう。
- (2)② やや細かい論点からの出題です。できなくても、気にする必要はありません。
- (2)③ ①同様、限られた解答スペースで、各々の特徴を記述することができたかどうかポイントとなります。6割程度記述できていれば十分でしょう。
- (2)④ 講義、テキストでは扱っている分野ですが、正確に記載できた受講生は少ないと思います。解答スペースも限られているため、「保守主義」というキーワードが記述できていれば十分でしょう。

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1章から、問題2が総論第6章(市場分析)及び総論第7章(直接還元法)から、問題3が総論第7章(収益分析法)から、問題4が各論第1章(更地・開発法)及び総論第7章(原価法)からそれぞれ出題され、演習問題については、区分所有建物及びその敷地に関する問題が出題されました。

各問題のレベル感ですが、問1は総論第1章が真正面から問われており、これにはさすがに「今時、こんな問題が?」と少々驚きましたが、過去問の焼き直しであり、こんなこともあろうかと、論文特効ゼミのマスター問題集や総まとめテキストでカバーしていたため、全体をきちんと網羅していた受験生であれば、合格ラインの解答は十分できたものと思われます。

問2は、小問(1)(2)は基本的な論点で、小問(3)は市場参加者(買手・借手)の属性と重視する要因を具体的に挙げ、さらに直接還元法の適用過程で市場分析の結果をどのように反映するかを説明させるという、難易度の高い論点でしたが、こちらもTACの答練やマスター問題集等で類似論点を出題していたため、全く歯が立たないというほどのレベルではなく、むしろ実力差が出やすい良問といえます。

問3は、収益分析法単独での出題という、やや予想外の問題構成でした。とはいえ、小問(1)(2)は基本的な論点で、マスター問題集やアクセスでも類似論点を出題していたため、上位の受験生であれば解答例と同等の解答ができ、ボーダーライン上の受験生であっても、解答例の6割程度の解答はできたものと思われる。一方、小問(3)は、問題文中に総論第1章の「元本と果実」の規定が挙げられており、これによって題意の把握がかなり困難でしたが、あまり深読みせずに「収益還元法や積算法との有効性の違い」や「循環論」という論点に当てはめ、「収益還元法(果実→元本)や積算法(元本→果実)は賃貸用不動産に適用できるが、収益分析法(果実→果実)は賃貸用不動産に適用できない。」というシンプルな論文展開ができれば、十分合格レベルと考えます。

問4は、更地の鑑定評価方法と、当該評価における原価法と開発法適用上の留意点等について問われており、どの小問も基本的な論点でした。ただし、小問(3)の原価法は、近年の本試験でかなり出題されていることから、TACの直前予想論点からも外れており、これが合格ラインにどのように影響するかがポイントと考えま

す。

一方、演習問題については、出題予想の大本命としていた「区分所有建物及びその敷地」が出題されました。平成20年の本試験問題よりも指示事項等が拡充されており、記述・計算論点の難易度やボリュームともに適切な良問といえます。昨年や一昨年のボリューム過多かつ高難度の問題と異なり、上位の受験生であればかなり余裕をもって完答できたものと思われます。

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、全体を網羅することに集中してきた受験生であれば、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、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、価格時点(総論第5章)、取引事例比較法、継続賃料手法(総論第7章)、借地権(各論第1章)等の直前予想(ヤマ当て)が出題されなかったのは残念で、試験委員によって意図的にこれらの論点は外されたのでは?という気もしました。

問題 1

本問は、「基準」総論第1章について真正面から問われており、「土地の特性」「不動産の価格の二面性」「鑑定評価の必要性と社会的公共的意義」といった基本規定についての知識が求められる。

小問(1)は、土地の自然的特性と人文的特性の具体例を「基準」に即して述べ、「自然的特性は土地それ自体に内在する特性」「人文的特性は人間と土地との関係として生ずる特性」という点を補足すればよい。もちろん、各特性の具体例についてそれぞれ補足説明をしてもよいが、小問(2)(3)もあるので、コンパクトにまとめるのが無難であろう。

小問(2)は、まず、不動産価格を生み出す三者(効用、相対的稀少性、有効需要)と価格形成要因の定義を「基準」の引用等によって述べる。次に、価格の二面性(要因によって価格が決まるとともに、価格によって要因が影響を受ける)について、具体例を挙げて説明してほしい。なお、「不動産のあり方と価格の二面性」について述べても誤りではないが、出題者の意図はおそらく解答例の「価格形成要因と価格の二面性」と思われる。

小問(3)は、まず、「基準」が掲げている4つ

の価格の特徴のうち、「現実の取引価格の特徴」を挙げること。次に、鑑定評価の社会的公共的意義については、「基準」の引用だけでなく、「不動産の適正な価格を評価→不動産の適正なあり方を明示→個人の幸福や社会の成長発展等に寄与」といった流れを丁寧に説明してほしい。

平成14年の本試験問題の焼き直しであり、近年の傾向からすると、少々、というか、かなり手抜き感、時代遅れ感の否めない問題だが、こういった古風な問題も含め、基本規定を網羅することの重要性をつくづく痛感させられる問題であった。

総じて基本論点であり、解答例に近い解答をしている上位陣もいるはずだが、総論第1章が完全ノーマークだった受験生もボーダーライン上にはそれなりにいるであろうことを踏まえ、合格ラインは解答例の6～7割程度と考える。

問題 2

本問は、「基準」総論第6章から「地域分析・個別分析の定義」「市場分析の意義」「市場分析の結果と鑑定評価の手法（直接還元法）との関係」に着目した問題である。総論第6章は直前予想論点のひとつとして挙げており、特に「地域分析」と「市場分析」を警戒していたため、まずまず的中感のある問題であった。

小問(1)は、要因分析の必要性について軽く触れ、地域分析と個別分析の定義を「基準」に即して確実に述べればよい。要因分析の必要性は必ずしも必要ではないが、鑑定理論の論文問題のセオリーとしてこの程度の上位概念は述べておいた方がよい。

小問(2)は、「基準」に規定されている「地域分析における市場分析」と「個別分析における市場分析」は確実に述べる必要があるが、それだけでなく、TAC基本テキスト等に掲載している市場分析の定義も述べてほしい。

市場分析の必要性については、「不動産の価格形成において、市場参加者が主導的な役割を果たしている」という点を丁寧に述べること。こちらもTAC基本テキスト等にそのまま掲載されている。

小問(3)は、賃貸用店舗の借手として「店舗経営を企図する各種事業者」を、買手として「賃貸用不動産の運用を企図する投資家」を挙げ、それぞれが重視する要因（借手は、店舗経営の収益性（売上）を特に左右する要因、買手は、投資対象不動産の収益性（賃貸収支）を特に左右する要因）を「基準」から例示するとよい。

直接還元法の適用過程で市場分析の結果をどのように反映するかについては、借手側の分析結果は「純収益（賃料、一時金、空室損失等）」、買手側の分析結果は「還元利回り」を挙げて説

明すると論旨が明確になってよい。ここでDCF法の話や市場分析にあまり関係ない総費用（修繕費、損害保険料や公租公課等）の話に言及すると、論点ズレとなるので注意してほしい。

小問(1)(2)は間違いなく基本論点であり、解答例に近いレベルが求められる。小問(3)は難易度の高い論点だが、市場参加者や価格形成要因の具体例を挙げさせる問題や、各手法での要因分析の反映方法を述べさせる問題は、TAC答練等でも頻繁に出題しており、全く歯が立たないというものではない。

以上を踏まえ、合格ラインは解答例の6割程度と考える。

問題 3

本問は、「基準」総論第7章から「収益分析法」に関する問題である。賃料手法に関しては、昨年の本試験で「積算法」が真正面から問われており、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、2年連続の新規賃料手法の出題に驚いた（というか、残念に思った）受験生が多かったものと思われる。

小問(1)は、収益分析法の定義・特徴・有効性について「基準」プラス補足説明によって確実に解答すること。簡便な試算方法についても忘れずに言及してほしい。

小問(2)①は、「基準」総論第4章の前文を引用してから、題意に該当する原則が「収益配分の原則」である点を指摘し、当該原則の定義と特徴を述べること。②の収益純賃料の算定方法については、収益還元法における「賃貸以外の事業の用に供する不動産」の純収益の求め方（売上高－売上原価－販管費等）を引用し、算定上の留意点については、「賃借人等に帰属する利潤を考慮する必要があること」「収益還元法のように長期的な将来予測を踏まえた標準化を行うべきではないこと」「契約によって定められた使用方法を前提とすること」等を挙げるとよい。これらのうち、少なくとも1つは挙げてほしいところである。

小問(3)は、難易度の高い問題である。「基準」総論第1章から、価格の特徴（元本と果実の相関関係）の規定を引用し、当該特徴に着目した手法（積算法や収益還元法）は賃貸用不動産について適用することが可能だが、収益分析法は循環論法に陥るため、賃貸用不動産について適用することが困難である点を説明する必要がある。題意の把握がやや困難だが、総論第1章の規定を確実に引用したうえで、「収益還元法（又は積算法）との有効性の違い」や「循環論法」という観点で簡潔にまとめれば十分であろう。

小問(1)及び(2)は基本的な問題だが、小問(3)

は題意の把握自体が困難であり、完答できる受験生は少数と考えられるので、合格ラインは総じて解答例の5～6割程度と考える。

問題 4

本問は、「基準」各論第1章における「更地」の鑑定評価に着目した問題である。

小問(1)は、基本中の基本なので、「基準」を引用して確実に得点しなければならない。

小問(2)は、まず、「更地の価格＝最有効使用前提」という点を示してから、標準的な更地の評価方法を「基準」に即して解答すること。次に「建物及びその敷地」の取引事例を採用する場合の留意点については、「敷地が最有効使用であること」もしくは「適切に建付増減価補正が可能であること」を丁寧に論じていく必要がある。建付増減価補正はやや応用的な論点なので、書けなくてもさほど気にする必要はなく、「敷地が最有効使用であること」をきちんと述べてほしい。

小問(3)は、原価法に着目した問題であるが、本問も基本論点であり、「原価法の定義及び有効性」、「再調達原価の定義、土地の再調達原価の構成要素」、「既成市街地内の更地に原価法が適用困難な理由」等について、「基準」及び基本テキスト等から確実に引用すること。熟成度加算については、土地の再調達原価固有の規定のため、解答すれば加算対象となるが、本問は論点が多いため、分量に応じて適宜カットしてもよい。

小問(4)は、開発法(分割利用前提)についての問題である。開発法の定義はもちろん、三手法と開発法との関係、開発法適用上の留意事項や開発法を比較考量すべき理由について、「基準」「留意事項」及び基本テキスト等を引用しつつ、丁寧に解答すること。

合格ラインについては、いずれの小問も基本レベルであるため、解答例の7割程度と考える。いずれの小問も確実に点数を稼ぐことがポイントである。

演習

本問は、「区分所有建物及びその敷地」に関する問題で、問1及び問5が記述問題、問2(原価法)、問3(取引事例比較法)、問4(直接還元法)が計算問題となっている。

問1は、記述型のやや難易度の高い問題である。各小問とも「基準」や問題資料からの引用では対応できず、苦慮するところだが、大きな配点はない箇所なので、解答可能なところだけコンパクトに記述すれば十分であろう。

問2の原価法が、本問において最も重要な箇

所といえる。区分所有建物及びその敷地の積算価格は、まず「一棟全体の建物及びその敷地の積算価格」を求め、これに階層別・位置別の効用比に基づく「配分率」を乗じることによって求めるため、手間がかかる。「一棟全体の建物及びその敷地の積算価格」については、通常の自用の建物及びその敷地等の積算価格の求め方と変わらず、初見の計算論点もないので速やかに解答できるが、「配分率」については、分譲事例(β)の分譲単価比を基に対象マンションの階層別・位置別効用比を求め、これに対象マンションの専有面積を反映して階層別・位置別効用比率を計算する必要がある。計算ミスが大きな失点となり得るところなので、正確に計算処理できたかがポイントとなる。特に、対象マンションは階層によって住戸配置が異なり、また1階の階層別効用比について113%の加算指示もあるため、これらをきちんと反映しなければならない。

なお、更地価格を求める際の取引事例比較法では、事例(ロ)と(ハ)を採用する必要があるが、事例(ロ)の「売主負担の建物取壊し費用」を取引価格から控除してしまうのは誤りなので注意してほしい。ただ、正しい計算をすると両事例から比準した価格に乖離が生ずるため、困惑した受験生が多かったものと思われる。両価格の調整次第で積算価格にも影響するが、根拠さえしっかりしていれば解答例と異なる重み付けであっても問題ない。

問3の取引事例比較法は、区分取引事例(iii)と(iv)を採用すればよい。

問4の収益還元法(直接還元法)は、賃貸事例(あ)を採用し、当該事例の実際実質賃料に賃貸事例比較法を適用して対象住戸の正常実質賃料を求め、これに共益費収入を加算して総収益とする。頻出の計算論点なので、正確な解答が求められる。

総費用についても、特段目新しい計算論点はなく、還元利回りも直接指定されているため、速やかに解答できる。

問5の試算価格の調整は、問題資料の中から「市場における取引価格等を重視」という文言を引用し、比準価格を重視した重み付けをすればよい。

難易度が相当高かった昨年、一昨年に比し、今年は総じて標準レベルの良問であった。多くの受験生が区分所有建物及びその敷地については十分対策していたことを踏まえると、合格ラインは解答例の7割程度と考えるが、9割越えの上位陣も相当数いるものと思われる。



令和4年不動産鑑定士 合格体験記 募集

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、ご記入内容及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

2022年合格目標 **TAC本科生**で、
令和4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

2022年10月21日(金)～12月1日(木)

4. 合格体験記 執筆締切日

2022年12月15日(木)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	【22 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