



令和5年度 不動産鑑定士

論文式本試験 解答解説

- ▶ 民法
- ▶ 経済学
- ▶ 会計学
- ▶ 鑑定理論（論文）
- ▶ 鑑定理論（演習）

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。

不動産鑑定士論文式試験

令和5年 本試験問題一 民法

※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/shiken.html>

[問題1] (50点)

Aは、Bと婚姻する前、自己の収入により、甲土地を買い受けてその所有権を取得し、その登記を経由した。Bは、Aと婚姻した後、Aに無断で、Aの代理人として、Cとの間で、甲土地につき、Aを売主、Cを買主とする売買契約を締結し、これに基づいてAからCへの所有権移転登記を経由した。Bは、Cにより支払われた売買代金を遊興費に使い果たしてしまった。

次の設問(1)及び(2)のそれぞれについて答えなさい。なお、各設問は独立した別個の間である。

(1) Aは、Cに対し、甲土地の所有権移転登記の抹消登記手続を請求した。この請求が認められるか、Cの反論を踏まえつつ、論じなさい。

(2) Bの無権代理行為の後、AがBの行為に対し追認も追認拒絶もしない間に、Bが死亡し、Aが単独相続した。そこで、Aは、Cに対し、甲土地の所有権移転登記の抹消登記手続を請求した。この請求が認められるか、Cの反論を踏まえつつ、論じなさい。

なお、(1)の解答にかかわらず、(1)のAの請求が認められる事例であることを前提とする。

(参考) 民法 (抜粋)

(代理行為の要件及び効果)

第99条 代理人がその権限内において本人のためにすることを示してした意思表示は、本人に対して直接にその効力を生ずる。

2 [省略]

(代理権授与の表示による表見代理等)

第109条 第三者に対して他人に代理権を与えた旨を表示した者は、その代理権の範囲内においてその他人が第三者との間でした行為について、その責任を負う。ただし、第三者が、その他人が代理権を与えられていないことを知り、又は過失によって知らなかったときは、この限りでない。

2 [省略]

(権限外の行為の表見代理)

第110条 前条第1項本文の規定は、代理人がその権限外の行為をした場合において、第三者が代理人の権限があると信ずべき正当な理由があるときについて準用する。

（無権代理）

第 113 条 代理権を有しない者が他人の代理人としてした契約は，本人がその追認をしなければ，本人に対してその効力を生じない。

2 〔省略〕

（無権代理行為の追認）

第 116 条 追認は，別段の意思表示がないときは，契約の時にさかのぼってその効力を生ずる。

〔以下省略〕

（無権代理人の責任）

第 117 条 他人の代理人として契約をした者は，自己の代理権を証明したとき，又は本人の追認を得たときを除き，相手方の選択に従い，相手方に対して履行又は損害賠償の責任を負う。

2 前項の規定は，次に掲げる場合には，適用しない。

- 一 他人の代理人として契約をした者が代理権を有しないことを相手方が知っていたとき。
- 二 他人の代理人として契約をした者が代理権を有しないことを相手方が過失によって知らなかったとき。ただし，他人の代理人として契約をした者が自己に代理権がないことを知っていたときは，この限りでない。

三 〔省略〕

（日常の家事に関する債務の連帯責任）

第 761 条 夫婦の一方が日常の家事に関して第三者と法律行為をしたときは，他の一方は，これによって生じた債務について，連帯してその責任を負う。ただし，第三者に対し責任を負わない旨を予告した場合は，この限りでない。

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】

一．小問（１）について

1. 甲土地は、Aが、Bと婚姻する前に、自己の収入によって買い受けているから、Aの特有財産である（762 条 1 項）。従って、AのCに対する甲土地の所有権移転登記の抹消登記手続の請求が認められるかどうかは、BがAの代理人としてしたAを売主、Cを買主とする甲土地売買契約（以下、「本件売買契約」という。）の効果がAに帰属するかどうかによる。

ところで、Bは、Aに無断で、本件売買契約を締結しているから、Aは、Bに代理権を授与していないと認められる。そうすると、Bが締結した本件売買契約は、無権代理行為だから、本人Aが本件売買契約を追認していない以上、本件売買契約の効果はAに帰属せず（113 条 1 項）、従って、AのCに対する甲土地の所有権移転登記の抹消登記手続の請求は認められるのが原則である。

2. しかし、Cとしては、AとBが夫婦であることから、761 条によりBにはAの日常家事代理権が認められ、Aに本件売買契約の効果が帰属すると反論することが考えられる。そこで、まず、761 条により日常家事代理権が認められるのが問題となる。

この点、761 条は、「連帯してその責任を負う。」とするのみで、代理権については直接規定していない。しかし、もし代理権を認めないと、他方配偶者は責任のみを負って権利を得られない結果となり、761 条の趣旨である夫婦の共同生活の円滑な処理が図れない。従って、761 条は、夫婦の相互に「日常の家事」の範囲内で代理権を与えたものと解すべきである。

次に、「日常の家事」の意義が問題となるが、以上のような 761 条の趣旨からすれば、夫婦が共同生活を営む上において通常必要な事務を指すと解すべきである。

そうすると、Bが締結した本件売買契約は、Aが所有する土地に関するものであり、夫婦が共同生活を営む上において通常必要な事務とは認められず、「日常の家事」にあたらないから、有効な代理行為とはならない。

よって、Cのこの反論は認められない。

3. 又、Cとしては、この日常家事代理権を基本代理権として、表見代理（110 条）が成立すると反論することが考えられる。

思うに、「日常の家事」の範囲は各夫婦の具体的事情によって異なるから、これを外部から判断することは必ずしも容易ではなく、取引の相手方を保護する必要がある。しかし、他方、日常家事代理権を基本代理権として広く 110 条の適用を認めるとすれば、民法の採る夫婦別産制（762 条）の理念に反することになる。そこで、私は、取引の安全と夫婦別産制の理念との調整の見地から、相手方である第三者においてその行為が当該夫婦の「日常の家事」に関する法律行為の範囲内に属すると信じるにつき正当な理由があるときに限り、110 条の趣旨を類推適用して、相手方を保護すべきであると解する。

しかしながら、配偶者が他方配偶者の不動産を処分することは、明らかに「日常の家事」の範囲外だから、本件売買契約がA・B夫婦の「日常の家事」に関する法律行為の範囲内に属すると信じ

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

るにつき正当な理由があるとは認められず、Cを保護することはできないと考える。

よって、Cのこの反論も認められない。

4. 以上より、原則通り、Aの請求は認められる。

二. 小問（2）について

1. 小問（1）のAの請求が認められる事例であるということは、Bが締結した本件売買契約は、無権代理行為であって、表見代理も成立しないということである。

2. しかし、Bの無権代理行為の後、無権代理人Bが死亡し、本人AがBを単独相続している。そこで、Cとしては、相続人Aの下で、無権代理人と本人の地位の混同が生じていることから、当該無権代理行為は有効になると反論することが考えられる。

ところが、このような地位の混同については、民法に規定がないので、解釈によって決めるほかない。

思うに、相続という偶然的な事情によって、被相続人等の法律関係が変わってしまうのは妥当でない。従って、相続により無権代理行為が当然に有効となることはなく、相続人は本人の地位と無権代理人の地位を併有することになると解すべきある。そして、無権代理に関与していない本人が相続によって不利益を受けるいわれはないから、本人は本人の地位に基づき無権代理行為の追認拒絶権（113条2項）を有し、かつ、これを行使できると解する。

よって、Cのこの反論は、認められない。

3. 又、Cとしては、117条による無権代理人の責任の追及として、Bを相続したAには履行責任があるから、甲土地の所有権移転登記の抹消登記手続は認められないと反論することが考えられる。

思うに、無権代理人の責任が相続の対象となることは明らかであって、このことは本人が無権代理人を相続した場合でも異ならないから、Aは、相続により無権代理人の責任を承継する。

そして、Cが、Bの本件売買契約についての代理権の存在につき善意であれば、たとえ有過失であっても、Bは自己に代理権がないことを知っていたと考えられるから、Aは、無権代理人の責任を負う（117条1項・2項2号）。

しかし、本問のように、履行の目的が特定物の場合には、履行責任を負わないと解すべきである。なぜなら、このように解しないと、本人に追認拒絶権を認めた意味が実質的に失われるからである。又、相手方はもともと目的物を取得できる地位になかったのであるから、相続の制度趣旨からしても妥当な結論といえるからである。

よって、Cのこの反論も認められない。

4. 以上より、Aの請求は認められる。

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

合格ラインは6割程度と予想される。

II 答練との対応関係

応用答練 第4回 問題1

ミニテスト③

【解答への道】

1. 小問(1)について

甲土地は、Aが、Bと婚姻する前に、自己の収入によって買い受けているから、Aの特有財産、すなわち、Aが単独で有する財産である（762条1項）。そして、Bは、Aから何ら代理権を与えられていないから、原則として、Bの代理行為は無権代理行為である。この場合、Bの代理行為の効果はAに帰属しないから、Aは、所有権に基づき、Cに対し、甲土地の所有権移転登記の抹消登記手続を請求できる。

しかし、Cとしては、A・Bが夫婦であることから、761条により、Bの代理行為は有権代理になるとして、Aの請求は認められないと反論することが考えられる。ここでは、①761条が、夫婦の相互に「日常の家事」についての代理権を与えたものか、又、②「日常の家事」とは何を意味するのかを論じ、有権代理になるかを検討することになる。

又、有権代理にならないと解した場合でも、761条が日常家事代理権を与えた規定と解する場合には、110条の表見代理が認められる余地が出てくる。そこで、Cとしては、表見代理が成立するから、Aの請求は認められないと反論することが考えられる。ここでは、日常家事代理権という法定代理権が基本代理権となるかについて検討することになる。

この論点については、判例の趣旨類推説で論じた受験生がほとんどだと想像する。そこで、この説の論証において注意すべき点を指摘しておく、相手方の保護と夫婦別産制との調整という視点からの説であることと、相手方が保護されるための「正当の理由」を当該無権代理行為が当該夫婦の「日常の家事」に関する法律行為の範囲内に属すると信じたことについて要求するということである。そして、あてはめは、Bの無権代理行為が、土地の売却という不動産の処分行為であることから、「正当の理由」は認められないということで問題ない。

2. 小問(2)について

問題文に、「(1)のAの請求が認められることを前提とする」との指示があるので、狭義の無権代理、すなわち、有権代理でもなく、表見代理も成立しないことを前提に検討することになる。そして、本人が追認も追認拒絶もする前に相続が生じたというのだから、本問は、狭義の無権代理による不確定的無効という法律効果が、本人と無権代理との間の相続により影響を受けるかについて問うものである。

そこで、無権代理と地位の混同の論点のうち、本人が無権代理人を相続した場合の法律関係について検討することになる。ここでは、まず、①相続により無権代理行為が当然に有効となるかが問題となる。そして、有効とならないと解した場合には、次に、②相手方は、本人が相続した無権代理人の責任のうち、「履行責任」を追及できるかが問題となる。

そして、本問においても、「Cの反論を踏まえつつ、論じなさい」と指示されているから、①、②をCの反論として取り上げ、これらの論点について、自説を展開することになる。

なお、改正前民法においては、無権代理人の責任の成立要件として、無権代理人が自己に代理権

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

がないことを知っていたときであっても，相手方には善意・無過失が要求されていたため，「正当な理由」が認められず表見代理が成立しない場合には，無権代理人の責任も成立しないと一般的に解されていた。又，無権代理人の責任が成立する余地を認める説であっても，履行責任を否定する。そこで，旧法下では，②については，省略することも多かった。しかし，改正によって，無権代理人の責任の成立要件が緩和され，表見代理が成立しない場合であっても，無権代理人の責任が成立するときがあることが明らかになったので，確かに，この論点を論じても結論が変わらないことは改正前と同様ではあるが，②も論点として取り上げるべきである。

〔問題 2〕（50点）

Aは、令和2（2020）年12月1日、その所有する甲土地について、Bとの間で、居住用建物所有目的、存続期間20年、借地料月額4万円との約定で賃貸する旨の契約（以下、この契約に基づく賃貸借を「本件賃貸借」という。）を締結し、Bに対して甲土地を引き渡した。なお、本件賃貸借については、その登記がされていない。

Bは、その翌日から、甲土地上に乙建物を建築し始めた。乙建物は、令和3（2021）年3月25日に完成し、Bは、乙建物について所有権保存登記をした。そして、その数日後から、Bの家族4人が、乙建物に居住してきた。

乙建物の完成から約2年後、Aが所有する甲土地を、Cに対して金2,000万円で譲渡する旨の売買契約が、AC間で成立した。そして、CはAに対して金2,000万円を支払い、それと引換えに、AからCに対して甲土地の所有権移転登記が経由された。

以上の事実を前提として、次の設問(1)及び(2)のそれぞれについて答えなさい。なお、各設問は独立した別個の間である。

(1) 甲土地の新所有者Cは、Bに対して、乙建物を収去して、甲土地を明渡すよう請求した。この請求が認められるか論じなさい。

(2) 令和32（2050）年11月30日、Cは、Bの住む乙建物に赴き、Bに対して、「本件賃貸借は、当初の20年の契約期間満了後、相当の年月が経つため、すみやかに甲土地を明け渡してほしい」と請求した。これに対して、Bは、「ここを追い出されたら住むところなくなるので、これからも住み続けられるように、契約の期間を延長するか、契約の更新をしてほしい」とCに対して主張した。しかし、Cは、「長男が来年6月に結婚することになり、甲土地の上に建物を新築して、長男夫婦が住めるようにしてやりたいので、どうしても出て行ってほしい」と反論した。乙建物は、築30年弱ではあるが、未だ老朽化はしておらず、乙建物にはBの家族が4人で住み続けている。また、CはBに対して、立退料を支払うつもりはない。

この場合に、次の①及び②のそれぞれについて答えなさい。

① CのBに対する甲土地の明渡請求が認められるか、論じなさい。

② 仮に、Cの①の請求が認められない場合、CのBに対する甲土地の明渡請求が認められる可能性が次に生じるのは、それから何年後であろうか。乙建物の滅失やBの債務不履行等の問題は、一切生じないことを前提に論じなさい。

（参考）民法（抜粋）

（賃貸借の存続期間）

第604条 賃貸借の存続期間は、50年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、50年とする。

2 賃貸借の存続期間は，更新することができる。ただし，その期間は，更新の時から 50 年を超えることができない。

（不動産賃貸借の対抗力）

第 605 条 不動産の賃貸借は，これを登記したときは，その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる。

（不動産の賃貸人たる地位の移転）

第 605 条の 2 前条，借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 10 条又は第 31 条その他の法令の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合において，その不動産が譲渡されたときは，その不動産の賃貸人たる地位は，その譲受人に移転する。

2 [省略]

3 第 1 項又は前項後段の規定による賃貸人たる地位の移転は，賃貸物である不動産について所有権の移転の登記をしなければ，賃借人に対抗することができない。

4 [省略]

借地借家法（抜粋）

（趣旨）

第 1 条 この法律は，建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権の存続期間，効力等並びに建物の賃貸借の契約の更新，効力等に関し特別の定めをするとともに，借地条件の変更等の裁判手続に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第 2 条 この法律において，次の各号に掲げる用語の意義は，当該各号に定めるところによる。

一 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う。

二～五 [省略]

（借地権の存続期間）

第 3 条 借地権の存続期間は，30 年とする。ただし，契約でこれより長い期間を定めたときは，その期間とする。

（借地権の更新後の期間）

第 4 条 当事者が借地契約を更新する場合においては，その期間は，更新の日から 10 年（借地権の設定後の最初の更新にあつては，20 年）とする。ただし，当事者がこれより長い期間を定めたときは，その期間とする。

（借地契約の更新請求等）

第 5 条 借地権の存続期間が満了する場合において，借地権者が契約の更新を請求したときは，建物がある場合に限り，前条の規定によるもののほか，従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし，借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときは，この限りでない。

2 [省略]

3 [省略]

（借地契約の更新拒絶の要件）

第6条 前条の異議は，借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。以下この条において同じ。）が土地の使用を必要とする事情のほか，借地に関する従前の経過及び土地の利用状況並びに借地権設定者が土地の明渡しの条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して，正当の事由があると認められる場合でなければ，述べることができない。

（強行規定）

第9条 この節の規定に反する特約で借地権者に不利なものは，無効とする。

（借地権の対抗力）

第10条 借地権は，その登記がなくても，土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは，これをもって第三者に対抗することができる。

2 [省略]

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】

一．小問(1)について

1. Bは、甲土地の所有者Aから、建物の所有を目的として甲土地を賃借しているから、本件賃貸借に基づく賃借権（以下、「本件賃借権」という。）は、借地借家法における借地権にあたる（借地借家法2条1号）。従って、本件賃貸借は、その登記がなされていないが、賃借人Bは、甲土地の上に乙建物を建築し、その所有権保存登記をしているから、本件賃借権を第三者に対抗することができる（借地借家法10条1項）。
2. 一方、Cは、甲土地の所有者であるAから甲土地を購入し、所有権移転登記を経由しているから、甲土地の所有権を取得し、その所有権を第三者に対抗できる（177条）。従って、Cは、甲土地の所有権に基づき、甲土地の占有者に対して、甲土地の明渡しを請求できるのが原則である。
3. しかし、甲土地につき、Bが本件賃借権を主張し、これに対して、Cが本件賃借権を否定して全面的な支配権である所有権を主張する場合には、Bの本件賃借権とCの所有権とは両立し得ないから、両者は対抗問題となる。そうすると、CがAから甲土地の所有権を取得し、その所有権移転登記を経由する前に、BがAから甲土地を賃借し、本件賃借権について対抗要件を具備しているから、Bの本件賃借権がCの所有権に優先する。

よって、甲土地の新所有者Cは、Bに対して、乙建物を収去して、甲土地を明渡すよう請求できない。すなわち、Cの請求は認められない。

二．小問(2)①について

1. 小問(1)で論じたように、本件賃借権は、借地借家法の借地権にあたる。従って、存続期間を20年とする特約は、借地権者に不利なものだから、無効であり（借地借家法9条）、その存続期間は30年となる（借地借家法3条）。従って、本件賃貸借は、令和32年11月30日に満了する。

しかし、借地権者であるBが、同日、「契約の更新をしてほしい」と借地契約の更新を請求しており、又、甲土地上に乙建物があるから、存続期間を除き、従前の契約と同一の条件で借地契約を更新したものとみなされるのが原則である（借地借家法5条1項）。

2. ところで、Bが借地借家法10条1項による賃貸借の対抗要件を備えた後に、甲土地がAからCに譲渡されているから、その賃貸人たる地位は、Cに移転する（605条の2第1項）。そして、Cは、賃貸物である甲土地について所有権の移転の登記をしているから、賃貸人たる地位の移転を賃借人Bに対抗することができる（605条の2第3項）。そうすると、CはBに対して賃貸人、すなわち、借地権設定者であることを対抗できるから、Bの更新請求に対してCが「どうしても出て行ってほしい」と反論したことは、「借地権設定者が遅滞なく異議を述べた」といえ、借地契約の更新が否定されるのではないかが問題となる。

ところが、借地権設定者は、正当の事由があると認められる場合でなければ、異議を述べることができない。そして、この正当の事由の有無は、借地権設定者及び借地権者が土地の使用を必要とする事情を主たる要素として判断することになるが、その他に、従たる要素として、借地に関する

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

従前の経過及び土地の利用状況並びに借地権設定者が土地の明渡しの条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者に対して財産上の給付をする申出をした場合におけるその申出を考慮して判断することになる（借地借家法6条）。

本問の場合，長男夫婦が住む家を建築するためというのだから，借地権設定者にも土地を使用する必要性が認められる。一方，甲土地上の乙建物には，借地権者Bとその家族が住み続けており，「ここを追い出されたら住むところなくなる」というのだから，借地権者にも土地を使用する必要性が認められる。

しかし，借地権設定者の使用の必要性は，長男のための必要性であって，借地権設定者自身の必要性ではない。又，乙建物は，築30年弱ではあるが，未だ老朽化しておらず，乙建物にはBの家族が4人で住み続けている。さらに，借地権設定者Cは，借地権者Bに対して，立退料を支払うつもりがないという。そうすると，借地権者Bの土地の使用の必要度は借地権設定者Cの必要度より高いといえ，その他の事情を考慮しても，Cに正当事由があるとは認められないと解する。

従って，Cは異議を述べるできないから，借地契約の更新は否定されない。

3. よって，B・C間の甲土地賃貸借契約は，更新され，終了していないから，CのBに対する甲土地の明渡請求は認められない。

三. 小問(2)②について

小問(2)①で論じたように，本件賃貸借の満了は，令和32年11月30日であり，今回の借地契約の更新は，借地権設定後の最初の更新であるから，その期間は20年となる（借地借家法4条）。

そうすると，乙建物の滅失や債務不履行等の問題が生じなければ，CのBに対する甲土地の明渡請求が認められる可能性が生じるのは，更新された借地契約が満了する時であるから，更新時から20年後である。

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

合格ラインは6割程度と予想される。

II 答練との対応関係

応用答練第3回 問題2

【解答への道】

1. 小問(1)について

前提として，本件賃貸借が，「建物所有目的」の「土地の賃貸借」であることから，借地借家法の適用を受けることを論じておくべきである。そして，Bの借地権も，Cの所有権も対抗要件を具備していることを指摘した上で，本問のように土地所有者が借地権者に対して明渡請求をする場合には，両者は対抗問題となり，その優劣は対抗要件具備の先後により決せられることを論じ，結論を示すことになる。

2. 小問(2)①について

Bの借地権がCの所有権に優先すると，CがBに対する明渡請求が認められるためには，借地権が消滅していなければならない。そして，本問の場合，解除等の事実が認められないから，消滅原因となりうるのは，期間の満了である。そこで，本件賃貸借の存続期間が問題となる。

ここで押さえておかなければならないのは，借地権の存続期間は，契約で30年より長い期間を定めない限り，30年となることである。そうすると，本問では，その期間満了日に，借地人BがCに「契約の更新をしてほしい」と更新の請求をし，これに対して，Cが「どうしても出て行してほしい」と反論していることから，借地借家法5条1項による更新が認められるかが問題となる。

なお，問題文にあるB・Cのやりとりからすると，それぞれが相手方を借地権設定者，借地権者と認めており，賃貸人たる地位の移転について問題視していないと認められるが，Cは，Bとの間で本件賃貸借契約を締結した本人ではなく，又，605条の2が参考条文として掲載されていることから，賃貸人たる地位の移転に関する論点についても論じておいた方が無難である。

結局，本件賃貸借の更新が認められるか否かは，Cの異議が認められるか否か，すなわち，Cの更新拒絶に「正当の事由」が認められるか否かによる。そして，「正当の事由」有無を判断するにあたって考慮すべき事情については，借地借家法6条に規定されているので，問題文で示されている事情をあてはめながら，判断することになる。

3. 小問(2)②について

Cの①の請求が認められない場合というのは，本件賃貸借の更新が認められた場合である。そして，乙建物の滅失やBの債務不履行等の問題が一切生じないとすると，CのBに対する甲土地の明渡請求が認められる可能性が次に生じるのは，この更新された契約の期間が満了するときである。そうすると，この更新は，借地権設定後の最初の更新であるから，借地借家法4条により，その期間は20年となる。

不動産鑑定士論文式試験

令和5年 本試験問題一 経済学

※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/shiken.html>

[問題1] (50点)

次の(1)及び(2)の各設問に答えなさい。

- (1) 建物や工場施設などの資本（ K ）と労働力（ L ）を利用して，ある財（ y ）を生産する生産者を考える。生産関数は $y = K^{\frac{1}{2}} L^{\frac{1}{2}}$ だとする。なお，資本1単位の価格（レンタル料）と労働1単位の価格（賃金率）はそれぞれ10で等しいとする。また，この生産者は常に36単位の財を生産している（ $y=36$ ）。以下の設問に答えなさい。

- ① この生産技術は規模に関して収穫一定である。その理由を式を用いて説明しなさい。
- ② 資本の投入量が $\bar{K}=16$ で固定されているとする。労働力の投入量は自由に調整できる。36単位の財の生産に必要な最小費用を求め，それが最小である理由を説明しなさい。ただし，費用とは各生産要素の1単位の価格×投入量の合計を意味する。
- ③ 資本も労働力も自由に選べるとする。36単位の財の生産に必要な最小費用を求め，それが最小である理由を説明しなさい。

- (2) 隣り合う2軒の家であるA家とB家を考える。それぞれの家の住人はいつも音楽を鑑賞しており，自身の音楽鑑賞からは正の満足を得ているが，隣の家から聞こえてくる音楽は迷惑に感じている。A家の住人の効用関数は $u_A = 4x_A - \frac{x_A^2}{2} - 2x_B$ であり，B家の住人の効用関数は同様に $u_B = 6x_B - \frac{x_B^2}{2} - x_A$ だとする。ここで， x_A はA家の住人の音楽鑑賞時間， x_B はB家の住人の音楽鑑賞時間であり， $0 \leq x_A \leq 8$ と $0 \leq x_B \leq 12$ を想定する。以下の設問に答えなさい。

- ① 各家の住人は他の家の住人への影響を考えずに，それぞれの効用を最大化するように音楽鑑賞時間を決めるとする。各家の住人の音楽鑑賞時間を求めなさい。
- ② 2つの家の住人は話し合うことで，効用の合計を最大化するように音楽鑑賞時間を決めることに合意した。このときの各家の音楽鑑賞時間を求めなさい。
- ③ 本問は外部性に関する問題である。外部性にまつわるコースの定理の主張内容を明確に説明しなさい。

【解答例】

(1)について

①生産規模を拡大したとき生産量がどれだけ増加するかを「規模の経済性」といい，全ての生産要素の投入量を t 倍すると（ただし $t > 1$ ），生産量も t 倍になる場合を「規模に関して収穫一定である」という。従って，生産関数の資本（ K ）と労働（ L ）の量をそれぞれ t 倍して（ tK, tL ）とすると，生産量（ y ）が t 倍になるかを検証する。

生産関数 $y = K^{\frac{1}{2}}L^{\frac{1}{2}}$ の K と L をそれぞれ t 倍すると，

$$(tK)^{\frac{1}{2}}(tL)^{\frac{1}{2}} = (t^{\frac{1}{2}} \cdot K^{\frac{1}{2}})(t^{\frac{1}{2}} \cdot L^{\frac{1}{2}}) = t^{\frac{1}{2}} \cdot t^{\frac{1}{2}} \cdot K^{\frac{1}{2}} \cdot L^{\frac{1}{2}} = t^{\frac{1}{2} + \frac{1}{2}} \cdot K^{\frac{1}{2}}L^{\frac{1}{2}} = t \cdot K^{\frac{1}{2}}L^{\frac{1}{2}} = t \cdot y$$

となり，生産量（ y ）が t 倍となるので，この生産関数を持つ生産技術は規模に関して収穫一定である。

②資本投入量（ K ）が $\bar{K} = 16$ に固定されているならば，財の量（ y ）を 36 単位生産するために必要な労働投入量（ L ）は，生産関数より以下のように求められる。

$$y = K^{\frac{1}{2}}L^{\frac{1}{2}} \Rightarrow 36 = (16)^{\frac{1}{2}}L^{\frac{1}{2}} \Rightarrow 36 = 4L^{\frac{1}{2}} \Rightarrow 9 = L^{\frac{1}{2}} \Rightarrow L^{\frac{1}{2}} = 9 \Rightarrow (L^{\frac{1}{2}})^2 = 9^2 \\ \therefore L = 81$$

よって労働投入量（ L ）は最低でも 81 単位必要となる。この時に必要な費用は，資本にかかる費用が「資本 1 単位の価格 10×16 単位 $= 160$ 」，労働力にかかる費用が「労働 1 単位の価格 10×81 単位 $= 810$ 」となり，総費用が「 $160 + 810 = 970$ （答）」となる。

この労働投入量は固定された資本投入量の下で財を 36 単位生産するために最低限必要な量であり，生産関数 $y = \bar{K}^{\frac{1}{2}}L^{\frac{1}{2}}$ においては労働投入量（ L ）をこれよりも減らすと生産量（ y ）が減ってしまうため，労働にかかる費用をこれ以上削減することはできない。また，資本投入量（ K ）は固定されており，資本にかかるコストも同様に削減できないため，前述の総費用 970 が最小費用となる（答）。

③費用最小化となる条件を導出するため，生産関数 $y = K^{\frac{1}{2}}L^{\frac{1}{2}}$ より，労働の限界生産力 MPL と資本の限界生産力 MPK を計算し，技術的限界代替率 $MRTS$ を求める。

$$MPL : \frac{\partial y}{\partial L} = \frac{1}{2} K^{\frac{1}{2}} L^{-\frac{1}{2}} \quad (\text{労働を 1 単位増やした時にどれだけ生産量が増えるか})$$

$$MPK : \frac{\partial y}{\partial K} = \frac{1}{2} K^{-\frac{1}{2}} L^{\frac{1}{2}} \quad (\text{資本を 1 単位増やした時にどれだけ生産量が増えるか})$$

この2つの比率である技術的限界代替率 $MRTS$ を求める。

$$MRTS : \frac{MPL}{MPK} = \frac{\frac{1}{2}K^{\frac{1}{2}}L^{-\frac{1}{2}}}{\frac{1}{2}K^{-\frac{1}{2}}L^{\frac{1}{2}}} = \frac{K^{\frac{1}{2}}L^{-\frac{1}{2}}}{K^{-\frac{1}{2}}L^{\frac{1}{2}}} = \frac{K^{\frac{1}{2}}L^{-\frac{1}{2}}}{K^{-\frac{1}{2}}L^{\frac{1}{2}}} \times \frac{K^{\frac{1}{2}}L^{\frac{1}{2}}}{K^{\frac{1}{2}}L^{\frac{1}{2}}} = \frac{K^{\frac{1}{2}} \cdot K^{\frac{1}{2}} \cdot L^{-\frac{1}{2}} \cdot L^{\frac{1}{2}}}{K^{-\frac{1}{2}+\frac{1}{2}} \cdot K^{\frac{1}{2}} \cdot L^{\frac{1}{2}} \cdot L^{\frac{1}{2}}} = \frac{K^{\frac{1}{2}+\frac{1}{2}} \cdot L^{-\frac{1}{2}+\frac{1}{2}}}{K^{-\frac{1}{2}+\frac{1}{2}} \cdot K^{\frac{1}{2}} \cdot L^{\frac{1}{2}+\frac{1}{2}}} = \frac{K}{L}$$

この技術的限界代替率 $MRTS$ とは生産量を一定に維持しながら資本を労働によって代替する場合に，労働投入量を1単位増やすなら，何単位の資本投入量を減らすことができるかを示す比率である。この時に増える労働の費用よりも，減らすことのできる資本の費用の方が多いならば，差し引きすると総費用が減少するため，資本を労働によって代替することで総費用を削減できる。ここで，増加する労働の費用は労働1単位の価格なので設問の条件より10，減らすことのできる資本の費用は代替される資本の量 $MRTS$ に資本1単位の価格10を掛けた額になるため，労働1単位によって資本を代替する際に削減できる総費用は「 $(MRTS \times 10) - 10$ 」となる。総費用を最小化するためには，削減できる総費用の額がゼロになるまで資本を労働で代替すればよいので，その条件は「 $(MRTS \times 10) - 10 = 0$ 」となる。よって，

$$\frac{K}{L} \times 10 - 10 = 0 \Rightarrow \frac{10K}{L} = 10 \Rightarrow 10K = 10L \Rightarrow K = L \text{ が費用最小化条件となる。}$$

この条件式 $K = L$ を生産関数に代入すると， $y = K^{\frac{1}{2}}L^{\frac{1}{2}} = (L)^{\frac{1}{2}}L^{\frac{1}{2}} = L$ となり， $K = L$ より $y = L = K$ が成り立つ。財の生産量は $y = 36$ なので， $L = K = 36$ となり，費用が最小化されときの労働投入量と資本投入量はそれぞれ36単位ずつになる。よって，労働にかかる費用が「労働1単位の価格 10×36 単位 $= 360$ 」，資本にかかる費用が「資本1単位の価格 10×36 単位 $= 360$ 」となり，その合計「 $360 + 360 = 720$ （答）」が総費用となる。

この費用が最小である理由は，次のように説明できる。生産量 $y = 36$ のまま労働投入量を36単位から1単位増やして $L = 37$ とすると，生産関数式 $y = 36 = K^{\frac{1}{2}}L^{\frac{1}{2}}$ より $K < 36$ となるので，技術的限界代替率 $MRTS = \frac{K}{L} < 1$ となる。つまり労働投入量を1単位増やすことで減らせる資本投入量は1単位よりも少なくなり，労働と資本の1単位の費用は等しいので，労働の増加費用が資本の費用減少分よりも多くなり，総費用が増えてしまう。また，生産量 $y = 36$ のまま，労働投入量を逆に1単位減らして $L = 35$ とすると，生産関数式 $y = 36 = K^{\frac{1}{2}}L^{\frac{1}{2}}$ より $K > 36$ となるので

技術的限界代替率 $MRTS = \frac{K}{L} > 1$ となる。つまり労働投入量を1単位減らすと生産量を維持する

ために増やさなければならない資本投入量は1単位よりも多くなり，労働と資本の1単位の費用は等しいので，資本の増加費用が労働の費用減少分を超え，総費用はやはり増えてしまう。した

がって，労働と資本をこれ以上代替すると費用は必ず増えてしまうため，費用が最小化されていることになる（答）。

(2)について

①他家の住人の鑑賞時間を所与として，各家の住人の効用関数から効用が最大となる音楽鑑賞時間を求める。

$$\text{A家住人の効用関数：} u_A = 4x_A - \frac{x_A^2}{2} - 2x_B \quad (0 \leq x_A \leq 8)$$

この効用関数が最大値をとるときの x_A は，効用関数を x_A で微分して導関数を求め，それが0に等しいときの x_A を求めればよい。

$$\frac{du_A}{dx_A} = 4 - 2 \cdot \frac{x_A}{2} = 4 - x_A \quad \Rightarrow \quad \frac{du_A}{dx_A} = 0 \text{ より } 4 - x_A = 0 \quad \Rightarrow \quad x_A = 4 \quad (\text{答})$$

$$\text{B 家住人の効用関数：} u_B = 6x_B - \frac{x_B^2}{2} - x_A \quad (0 \leq x_B \leq 12)$$

この効用関数が最大値をとるときの x_B は，効用関数を x_B で微分して導関数を求め，それが0に等しいときの x_B を求めればよい。

$$\frac{du_B}{dx_B} = 6 - 2 \cdot \frac{x_B}{2} = 6 - x_B \quad \Rightarrow \quad \frac{du_B}{dx_B} = 0 \text{ より } 6 - x_B = 0 \quad \Rightarrow \quad x_B = 6 \quad (\text{答})$$

したがってA家住人が4時間，B家住人が6時間の鑑賞時間となる（答）。

②各家の住人の効用を合計した関数が，最大値をとるときの各住人の鑑賞時間を求める。

$$\begin{aligned} \text{両家の住人の効用の合計：} u_{A+B} &= \left(4x_A - \frac{x_A^2}{2} - 2x_B \right) + \left(6x_B - \frac{x_B^2}{2} - x_A \right) \\ &= 4x_A - x_A - \frac{x_A^2}{2} + 6x_B - 2x_B - \frac{x_B^2}{2} \\ &= 3x_A - \frac{x_A^2}{2} + 4x_B - \frac{x_B^2}{2} \quad (0 \leq x_A \leq 8 \text{ 及び } 0 \leq x_B \leq 12) \end{aligned}$$

この関数が最大値をとるときの x_A および x_B は，各変数 x_A ， x_B で偏微分して偏導関数をそれぞれ求め，各偏導関数が0に等しいときの x_A および x_B を求めればよい。

$$x_A \text{ で偏微分：} \frac{\partial u_{A+B}}{\partial x_A} = 3 - 2 \cdot \frac{x_A}{2} = 3 - x_A \quad \Rightarrow \quad \frac{\partial u_{A+B}}{\partial x_A} = 0 \text{ より } 3 - x_A = 0 \quad \Rightarrow \quad x_A = 3 \quad (\text{答})$$

よって $x_A = 3$ （答）。

$$x_B \text{ で偏微分：} \frac{\partial u_{A+B}}{\partial x_B} = 4 - 2 \cdot \frac{x_B}{2} = 4 - x_B \quad \Rightarrow \quad \frac{\partial u_{A+B}}{\partial x_B} = 0 \text{ より } 4 - x_B = 0 \quad \Rightarrow \quad x_B = 4 \quad (\text{答})$$

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

したがってA家住人が3時間，B家住人が4時間の鑑賞時間となる（答）。

③コースの定理とは，以下の前提条件を満たす場合，外部性によって発生する非効率性を当事者間の自発的な交渉によって解決できるという主張である。

前提条件：

1. 権利関係が明確であること
2. 交渉にかかる費用がゼロ，もしくは無視し得るほど小さいこと（答）

この設問での設定では，お互いの効用関数に相手の音楽鑑賞時間による効用の減少分が含まれており，各自が相手への影響を考えず効用最大化するように行動すると，問①よりA家住人が4時間，B家住人が6時間の鑑賞時間となり，各住人の効用は次のようになる。

$$\text{A家住人の効用関数}u_A\text{に}x_A=4, x_B=6\text{を代入：}u_A=4(4)-\frac{(4)^2}{2}-2(6)=16-8-12=-4$$

$$\text{B家住人の効用関数}u_B\text{に}x_A=4, x_B=6\text{を代入：}u_B=6(6)-\frac{(6)^2}{2}-(4)=36-18-8=14$$

したがって，A家住人の効用はマイナスになってしまい，両者の効用の合計は10となる。

しかし，両者の効用の合計が最大となるように鑑賞時間を決めると問②よりA家住人が3時間，B家住人が4時間となり，各住人の効用は次のようになる。

$$\text{A家住人の効用関数}u_A\text{に}x_A=3, x_B=4\text{を代入：}u_A=4(3)-\frac{(3)^2}{2}-2(4)=12-4.5-8=-0.5$$

$$\text{B家住人の効用関数}u_B\text{に}x_A=3, x_B=4\text{を代入：}u_B=6(4)-\frac{(4)^2}{2}-(3)=24-8-3=13$$

よってA家住人の効用は未だマイナスだが，①の場合よりも効用は増えており，両者の効用の合計も12.5に増える。増えた効用分の2.5を金銭などで補償する交渉を行うことで，①の場合に比べてお互いに効用を増やすことが可能である。

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

合格ラインは6～7割程度と予想される。

II 答練との対応関係

直前答練 第3回 問題1

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】

小問(1)について

設問①は，規模の経済性の理解を問う問題である。「規模に関して収穫一定」であることを生産関数式から導くことができるようにしておきたい。なお，コブ・ダグラス型と呼ばれる $f(K,L) = AK^aL^b$ の形をとる生産関数では $a + b = 1$ ならば，必ず規模に関して収穫一定である。

設問②は，生産量と資本投入量が固定されているので，必然的に労働投入量が生産関数によって決まる。生産量を減らさずに労働投入量をその量から減らすことが可能であれば，総費用をさらに削減できるが，生産関数から考えて不可能であるため，その投入量の時が最小費用となる。

設問③は，典型的な費用最小化問題である。技術的限界代替率 $MRTS$ と，労働と資本の生産要素の価格比が等しい時に費用が最小化されるという条件（下式）を使って，必要な労働と資本の投入量を求めることができる。なお，この解答例では下式の右側を変形した $w = MRTS \times r$ を使って，費用最小化条件についての説明をしている。

$$\frac{MPL \text{ (労働の限界生産力)}}{MPK \text{ (資本の限界生産力)}} = \text{技術的限界代替率 } MRTS = \frac{w \text{ (労働 1 単位の価格)}}{r \text{ (資本 1 単位の価格)}}$$

また，コブ・ダグラス型生産関数 $f(K,L) = AK^aL^b$ を扱う問題では指数計算が不可欠なので，経済数学入門テキストを確認しておくといよい。

小問(2)について

設問①は，効用関数 $u(x)$ が最大値をとるときの変数 x の値を求める「最大化（最適化）問題」である。設問のA家住人の効用関数のように変数 x_A の二乗が含まれる「二次関数」の場合，微分した式（導関数という）を「 $=0$ 」としたときの変数 x_A の値を求めればよい。また，相手からの影響 (x_B) は自ら変えることができないので微分するときには定数と考える。

設問②は，二つの変数を持つ効用関数 $U(x_A, x_B)$ の最大化（最適化）問題である。各変数で偏微分（片方の変数だけで微分を行い，もう片方の変数は定数とみなす微分計算）をした式（偏導関数という）を「 $=0$ 」としたときの変数 x_A 及び x_B の値をそれぞれ求めればよい。

設問③はコースの定理の定義を説明する問題である。問題文では特に指摘をされていないが，設問での例を使って説明をするといよい。

なお，微分や偏微分の計算方法，及び最大化問題の解法は経済数学入門テキストを参考にされたい。

〔問題 2〕（50 点）

- (1) 下記は，海外の経済・物価情勢と国際金融資本市場に関する文章である。以下の①及び②の各設問に答えなさい。

世界的にインフレ圧力が続くもとで，各国中央銀行は速いペースで利上げを進めており，当面，金融緩和縮小ないし金融引締め傾向が続くとみられる。(略) 急速な利上げが続くもとで，資産価格の調整 _(B) や 為替市場の変動 _(A)，新興国からの資本流出を通じて，グローバルな金融環境が一段とタイト化し，ひいては海外経済が下振れるリスクがある。

出典) 日本銀行「経済・物価情勢の展望（2022 年 10 月）」（2022 年 10 月 31 日）より一部抜粋

- ① 式 1 から式 4 をもとに，日本の金融緩和政策に伴う為替市場の変動（上記文章の下線部(A)）について考察する。

下記文章の空欄（アからオ）に入る最も適切な用語を答えなさい。なお，空欄アには「黒字」「赤字」のいずれかを，空欄イには具体的な数値を，空欄ウには「上昇」「低下」のいずれかをそれぞれ記入すること。また，空欄エには「増価」「減価」のいずれかを，空欄オには，「垂直」「水平」のいずれかをそれぞれ記入すること。

開放経済における財市場の均衡式： $Y = C(Y - T) + I(i_R) + G + NX(Z, Y - T)$ …式 1

Y：実質国内総生産，C：消費関数，T：租税，I：投資関数， i_R ：実質利子率，

G：政府支出，NX：純輸出（輸出－輸入）関数，Z：実質為替レート

実質為替レートの式： $Z = E \cdot P^* / P$ …式 2

Z：実質為替レート，E：名目為替レート， P^* ：外国の物価水準，P：自国の物価水準

貨幣市場の均衡式： $M / P = L_1 Y - L_2 i$ …式 3

M：貨幣供給量，P：物価水準， L_1 ：貨幣需要の所得反応係数，Y：実質国内総生産，

L_2 ：貨幣需要の利子反応係数， i ：名目利子率

外国為替市場の均衡式（利子裁定の均衡式）： $i = i^* + (E^e - E) / E$ …式 4

i ：名目利子率， i^* ：外国の名目利子率， E^e ：期待為替レート，E：名目為替レート

式1をもとに、所得から税金を控除した可処分所得は、消費と貯蓄の和に等しくなることに留意すれば、金融緩和政策によって実質利子率が低下すると、経常収支は、**ア**となる関係が導かれる。当該結果は、純輸出（輸出－輸入）は国内の貯蓄と投資の差で決まるというISバランスを示す。

式2に基づくと、絶対的購買力平価が成立するときには、実質為替レートは、**イ**となる。つまり、自国と外国の物価が等しくなるように名目為替レートが変化することを意味する。

式3を変換して、名目利子率について解くと、実質貨幣供給量の増加は、名目利子率の**ウ**をもたらすことがわかる。

式4を変換して、名目為替レートについて解くと、外国の名目利子率を一定として、自国の名目利子率が低下すると、自国通貨は、**エ**することがわかる。

式4をもとに、将来の名目為替レートが現在の為替レートに等しいとする静学的期待形成を仮定すると、式4の右辺の第2項はゼロになる。このとき、内外の金利差に対する資本移動の感応度は無限大となることを意味する。したがって、国際収支（対外経済取引）の均衡を表すBP曲線（横軸は実質国内総生産、縦軸は利子率（下記②の留意点c）参照）の傾きは、**オ**になる。なお、BP曲線上では、国際収支はゼロに保たれており、外国為替市場は均衡状態にあることに留意する。

② 今後の為替市場の変動（上記文章の下線部(A)）において、日本の金融緩和政策のもとに円安（円の為替レートの減価）が予想されているものと仮定する。以下の小問②－1から小問②－3に答えなさい。なお、解答に際しては、下記3点に留意すること。

【留意点】

- a) 本設問では、自国の経済状況として、資本移動が完全に自由である小国の開放経済（対外経済取引を考慮）を仮定すること。つまり、自国の経済規模が世界の資本市場に比べて小さく、自国の金融政策によって外国の利子率（ i^* ）は変化しないものとする。
- b) 円安によって純輸出（NX）が増加するものと仮定すること。つまり、マーシャル＝ラーナー条件は満たされているものとする。
- c) 本設問では、物価水準は一定と仮定すること。つまり、名目利子率（ i ）と実質利子率（ i_R ）は等しいことに留意すること。したがって、小問②－3の図の作成において、図の縦軸は利子率と表記すること（①の文章のBP曲線に関する記述内容を参照）。

小問②－1 自国の金融緩和政策によって、自国の名目利子率はどうに変化するのか、①の式3を参考にして説明しなさい。

小問②－2 自国通貨である円の為替レートが減価する（円安になる）と、変動為替相場制度のもとで実質国内総生産はどうに変化するのか、①の式1、式2及び式4を参考にして説明しなさい。

小問②－3 上記小問②－1及び小問②－2の結果を踏まえて、変動為替相場制度における自国の金

融緩和政策の効果を図に示しなさい。ただし、図の横軸には実質国内総生産を、縦軸には利子率をそれぞれ示すこと。また、図には、IS曲線、LM曲線、BP曲線をそれぞれ明示すること。

(2) 図1は、不動産価格指数（商業用不動産：オフィス）、J-REITの海外投資家の買越金額累計額及び実質実効為替レート指数の推移を示している。2013年以降のデータの挙動をみると、実質実効為替レート指数の低下（円安）に伴ってJ-REITの海外投資家の買越金額累計額は増加し、不動産価格指数（商業用不動産：オフィス）も上昇している傾向が見て取れる。

(1)の文章の下線部(B)に示される「資産価格の調整」という観点から、なぜ海外投資家は、日本への不動産投資を拡大させているのか、そのメカニズムを(1)①の式2、式3及び式4を適宜参照して説明しなさい。なお、解答に際しては、下記4点に留意した上で、自己の考えを述べること。

【留意点】

- ・日本銀行は2013年4月4日の政策委員会・金融政策決定会合において、「量的・質的金融緩和」の導入を決定している。当該政策は、2%の「物価安定の目標」の実現を目指して、安定的に持続するまで継続される。併せて、日本銀行によるJ-REITの買入れも実施されている。
- ・J-REITは、多くの投資家から集めた資金で、オフィスビルなど複数の不動産を購入し、当該賃貸収入や売却益を投資家に分配する金融商品である。
- ・金融緩和政策が継続されると、今年の変化は、来年も引き続き生じるものと予想されることから、期待為替レート（ E^e ）も当該予想に即応して変化ようになる（①の式4参照）。
- ・2022年6月10日には、財務省、金融庁、日本銀行の間で、国際金融資本市場に係る情報交換会合が開催され、急速な円安の進行が見られ、憂慮されるとの認識が共有された。

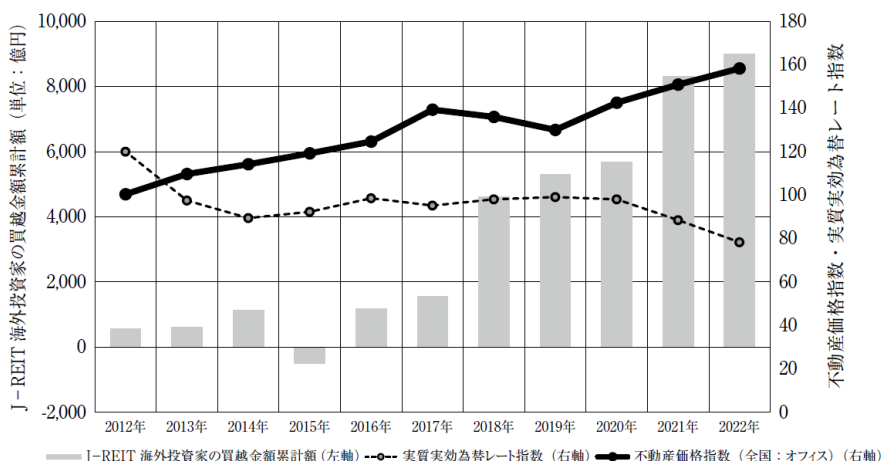


図1 不動産価格指数（商業用オフィス）、J-REIT海外投資家の買越金額累計額及び実質実効為替レート指数の推移

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

注) 不動産価格指数（商業用不動産：オフィス）は，全国における土地・建物一体のオフィスの価格指数を示す。当該価格指数は，2010 年を 100 として算定し，季節調整値を示す。なお，使用データには，取引事例データに加えて，不動産信託受益権取引に係る J-REIT データも含まれていることに留意する。実質実効為替レートは，複数の通貨の為替レートの加重平均値を示す。本設問では，実質実効為替レート指数は，2010 年を 100 に修正の上，算定している。実質実効為替レート指数の低下は，円安を示す。

出典) 国土交通省「不動産価格指数（商業用不動産）」，日本銀行「実質実効為替レート」，株式会社東京証券取引所「REIT 年間売買状況」

〔問題 2〕 (50点)

【解答例】

(1)小問①

ア	赤字	イ	1	ウ	低下	エ	減価	オ	水平
---	----	---	---	---	----	---	----	---	----

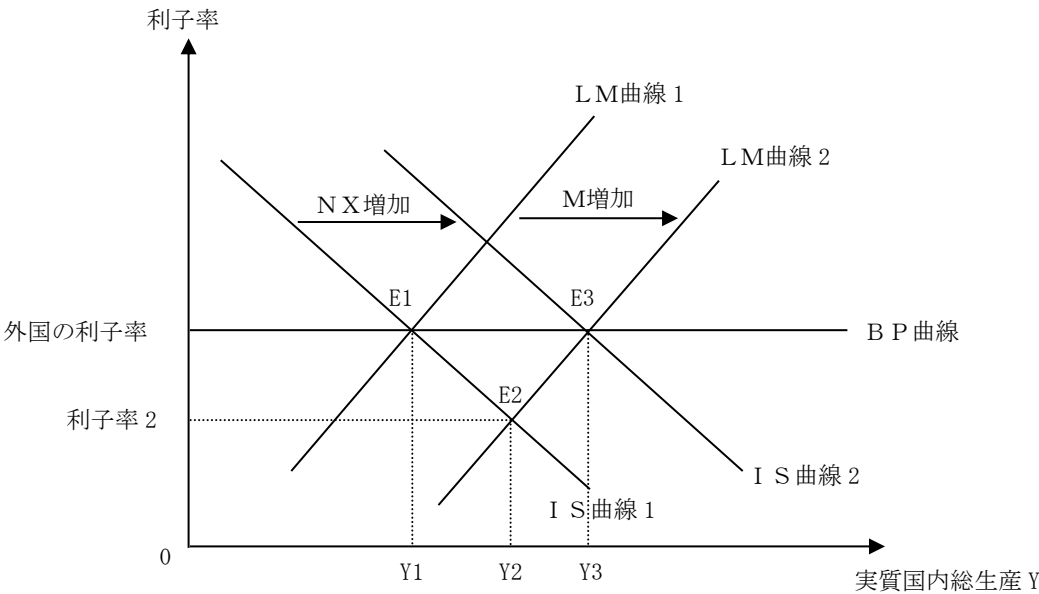
小問②-1

自国の名目利子率は低下する。なぜならば，自国の金融緩和政策による貨幣供給量Mの増加により，式3の左辺が増加して貨幣市場が超過供給になるが，貨幣市場が再び均衡するためには，実質国内総生産Yが一定の下では，式3の右辺の第2項の名目利子率が低下する必要があるためである。

小問②-2

自国通貨である円の為替レートが減価する(円安になる)と，純輸出の増加と投資の増加により，変動為替相場制度のもとで実質国内総生産は増加する。なぜならば，①の式2より，円安は式2の右辺の名目為替レートEの上昇による実質為替レートZの上昇をもたらすが，Zの上昇は，式1の右辺の純輸出NXを増加させる。一方，①の式4より，円安は式4の右辺の第2項の低下を通じて式4左辺の名目利子率を低下させて，式1の右辺の投資Iを増加させる。式1の右辺の純輸出NXと投資Iの増加により，式1の右辺が増加して財市場が超過需要になるが，財市場が再び均衡するためには，左辺の実質国内総生産Yが増加する必要があるためである。

小問②-3



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

上図において、初期均衡は点E1であり、均衡実質国内総生産はY1、均衡利子率は外国の利子率と一致している。自国の金融緩和政策により、LM曲線はLM曲線1からLM曲線2へ右方シフトし、実質国内総生産はY2に増加し、利子率は利子率2へ低下する。実質国内総生産がY2に増加したのは、利子率が利子率2へ低下して投資が増加したためである。金融緩和政策による円安は、純輸出を増加させるため、IS曲線はIS曲線1からIS曲線2へ右方シフトし、最終的な均衡は、点E3で示される。点E3では、均衡実質国内総生産はY3、均衡利子率は外国の利子率と一致している。

変動為替相場制度のもとでの金融緩和政策は、閉鎖経済のもとでの金融緩和政策よりも均衡実質国内総生産をより大きく増加させるという意味で、非常に有効な政策である。なお、本モデルでは、金融緩和政策の実施前後の均衡利子率は外国の利子率と一致しているため、最終的な均衡である点E3では、投資は金融緩和政策の実施前と同水準であり、均衡実質国内総生産がY1からY3に増加した原因は、すべて円安による純輸出の増加である。

(2) 海外投資家が日本への不動産投資を拡大させているのは、対日不動産投資が次の点で魅力的であるためである。

対日不動産投資の魅力の第1は、日本の不動産価格は、式2の実質為替レートの上昇に示される円安により割安であるためである。海外投資家は、例えば、以前と同額のドル貨幣量で、以前よりもより大きな円金額の日本不動産を購入できる。

魅力の第2は、日本の不動産価格は将来的に更なる上昇を期待できることである。日本銀行の金融緩和政策は、式3から現在の名目利子率の下落をもたらすのみならず、金融緩和政策継続表明は、将来の名目利子率の下落を予想させるためである。予想インフレ率一定の下で、名目利子率の下落は、実質利子率の下落をもたらす、不動産価格の上昇をもたらすことになる。また、金融緩和政策継続表明は、式4より、期待為替レートの上昇によりさらなる円安をもたらすことになり、財務省、金融庁、日本銀行にとっても急速な円安が共有認識になっていることから、今後も海外投資家による日本の不動産に対する新規の買いが増加することが期待されるため、日本の不動産価格は将来的に更なる上昇を期待できる。さらに、金融緩和政策継続に起因する日本の将来のインフレ進行の可能性から、実質利子率の下落による不動産価格の上昇も期待できる。

魅力の第3は、日本の不動産価格の下落リスクがかなり低いことである。世界的に金融引締め政策を実施している諸国が多い中、日本は例外的に金融緩和政策の継続を表明しており、利子率上昇による不動産価格の下落リスクはかなり低いものである。

魅力の第4は、海外投資家のポートフォリオのリスク・ヘッジのためである。海外投資家は、海外の金融当局による金融引締めに伴う利子率上昇に起因する不動産価格の下落に直面しているが、利上げの可能性がかなり低い日本の不動産を保有すれば、海外に保有する不動産価格の下落を日本の不動産価格の上昇で相殺できる可能性が高くなる。

I 合格ライン

(1)の小問①の穴埋め問題については、イ以外は正解してほしい問題である。イは、(絶対的)購買力平価説という為替レート決定式を知らないと解けない問題である。

(1)の小問②は、問い方が少し変わっている問題であるが、基本的なIS-LM-BP分析であり、完全解答してほしい問題である。小問②-1は、金融緩和政策によるMの増加により名目利子率が低下することを式3を参考にして解答する。小問②-2は、円安が式2より実質為替レートを上昇させるため、式1の右辺の純輸出を増加させることは容易に解答できるが、円安が式4より名目利子率の低下をもたらすことから、式1右辺の投資を増加させることに気付くのは、やや難しかったと思われる。小問②-3は、BP曲線が水平なケースの金融緩和政策の分析であり、容易に解答できる問題である。

(2)の問題は、不動産投資の専門家でなければ解けない難問であり、可否には影響しないと思われる。ただし、海外投資家が日本への不動産投資を拡大させる理由として、「円安」が強調されていることから、円安は、外国人からみると日本の不動産を安く感じるので購入が増加するという点に気付けば、幸いである。

以上の点から、合格ラインは5割だと思われる。

II 答練との対応関係

全国公開模試 第2回 問題2

直前答練 第3回 問題2

上級答練 第1回 問題2

アクセスα 第8回

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】

(1) 小問①の空欄アについて

$Y - T = C + S$ (貯蓄)であるので、この式を $Y = C + S + T$ として、式1の左辺に代入して整理すると、式1は $NX = (S - I) + (T - G)$ と変形できる。 $(S - I)$ は貯蓄・投資差額、 $(T - G)$ は財政黒字である。 NX を経常収支と考えれば、実質利子率が低下すると投資が増加するため、 $(T - G)$ の項が一定のとき、 $(S - I)$ の項は減少することになり、経常収支は減少する。経常収支の減少と関係がある用語は、「赤字」である。

(1) 小問①の空欄イについて

(絶対的)購買力平価とは、名目為替レートが自国と外国の物価水準の比率で決まるというものであり、 $E = P/P^*$ と定式化できる。式2のEに P/P^* を代入すると、 $Z = P/P^* \times P^*/P = 1$ が得られる。

(1) 小問①の空欄ウについて

式3を名目利子率について解くと、 $i = L_1/L_2 \cdot Y - M/P \cdot 1/L_2$ となり、実質貨幣供給量の増加は、左記の式の第2項を減少させるため、名目利子率の低下をもたらす。

(1) 小問①の空欄エについて

式4を名目為替レートについて解くと、 $E = E^e / (i - i^* + 1)$ となり、自国の名目利子率が低下すると、自国通貨は、減価する(つまりEが上昇する)ことがわかる。

(1) 小問①の空欄オについて

式4において静学的期待形成、すなわち将来の期待為替レートが現在の名目為替レートに一致することを仮定すると、第2項はゼロになるため、式4は、 $i = i^*$ となるが、この式はBP曲線の式を表わしていて、BP曲線の傾きが水平であることを意味している。

(1) 小問②については、【解答例】を参照のこと。

(2) についても、【解答例】を参照のこと。なお、解答に際しては、主として、海外投資家から見ると、円安が日本の不動産価格を割安にすること、土地の理論価格を前提として、利子率の下落(上昇)が不動産価格を上昇(下落)させるという考え方をを用いている。

不動産鑑定士論文式試験

令和5年 本試験問題一会計学

※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)

次の文章は、企業会計基準第9号「棚卸資産の評価に関する会計基準」（以下この問題において「本会計基準」という。）からの抜粋である。これに関連して、以下の各問に答えなさい。

3. 本会計基準は、すべての企業における棚卸資産の評価方法、評価基準及び開示について適用する。棚卸資産は、商品、製品、(ア)、原材料、(イ)等の資産であり、企業がその営業目的を達成するために所有し、かつ、売却を予定する資産のほか、売却を予定しない資産であっても、販売活動及び(ウ)活動において短期間に消費される事務用(エ)等も含まれる。

なお、売却には、通常の販売のほか、活発な(オ)が存在することを前提として、棚卸資産の保有者が単に(オ)価格の変動により利益を得ることを目的とするトレーディングを含む。

- (1) 文中の空欄(ア)から(オ)までに入る適切な語句を答えなさい。
- (2) 次の①から⑤のうち、企業会計原則注解（注21）(1)において棚卸資産の評価方法として示されておらず、本会計基準においても棚卸資産の評価方法として定められていない方法はどれか、一つを選び番号で答えなさい。
 - ①先入先出法
 - ②最終仕入原価法
 - ③平均原価法
 - ④売価還元法
 - ⑤個別法
- (3) 本会計基準において、選択できる評価方法から削除された後入先出法について説明し、またその削除の理由についても答えなさい。
- (4) 期末に簿価を切下げた後の棚卸資産の会計処理法として、洗い替え方式と切放し方式ある。それぞれの会計処理法について答えなさい。
- (5) トレーディングを目的として保有する棚卸資産の期末評価について、①適用される評価基準が(オ)価格に基づく理由及び②会計処理法をそれぞれ簡潔に述べなさい。

【解答例】

(1)

(ア) 半製品	(イ) 仕掛品
(ウ) 一般管理	(エ) 消耗品
(オ) 市場	

(2)

②

(3)

後入先出法とは，最も新しく取得されたものから棚卸資産の払出しが行われ，期末棚卸資産は最も古く取得されたものからなるとみなして，期末棚卸資産の価額を算定する方法である。

後入先出法は，一般的に，棚卸資産の実際の流れを忠実に表現しているとはいえないこと及び棚卸資産の貸借対照表価額が最近の再調達原価の水準と大幅に乖離してしまう可能性があるといった問題点が指摘されていたため，本会計基準において，選択できる評価方法から削除された。

(4)

洗い替え方式とは，期末に簿価を切り下げた場合の簿価切下額を翌期に戻入れを行う会計処理方法である。切放し方式とは，翌期に簿価切下額に戻入を行わない会計処理方法である。

本会計基準では，いずれの会計処理方法も棚卸資産の種類ごとに選択適用でき，いったん採用した方法に関しては，継続して適用しなければならない。

(5)

①市場価格の変動により利益を得るトレーディング目的で保有する棚卸資産については，投資者にとっての有用な情報は棚卸資産の期末時点の市場価格に求められると考えられるためである。

②市場価格に基づく価額をもって貸借対照表価額とし，評価差額は当期の損益として処理する。

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

合格ラインは5割程度と考えられる。

II 答練等との対応関係

全国公開模試 第2回問題1

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】

問 1

小問(1)について

「棚卸資産の評価に関する会計基準」からの空欄補充問題である。

棚卸資産の評価に関する会計基準

3. 本会計基準は，すべての企業における棚卸資産の評価方法，評価基準及び開示について適用する。棚卸資産は，商品，製品，半製品，原材料，仕掛品等の資産であり，企業がその営業目的を達成するために所有し，かつ，売却を予定する資産のほか，売却を予定しない資産であっても，販売活動及び一般管理活動において短期間に消費される事務用消耗品等も含まれる。

なお，売却には，通常の販売のほか，活発な市場が存在することを前提として，棚卸資産の保有者が単に市場価格の変動により利益を得ることを目的とするトレーディングを含む。

小問(2)について

最終仕入原価法は，最終仕入原価によって期末棚卸資産の価額を算定する方法である。

最終仕入原価法によれば，期末棚卸資産の一部だけが実際取得原価で評価されるものの，その他の部分は時価に近い価額で評価されることとなる場合が多いと考えられ，無条件に取得原価基準に属する方法として適用を認めることは適当ではないため，棚卸資産の評価方法として定められていない。

小問(3)について

後入先出法とは，最も新しく取得されたものから棚卸資産の払出しが行われ，期末棚卸資産は最も古く取得されたものからなるとみなして，期末棚卸資産の価額を算定する方法である。

後入先出法は，従前，棚卸資産の評価方法を示していた企業会計原則では認められていたが，一般的に，棚卸資産の実際の流れを忠実に表現しているとはいえないこと及び棚卸資産の貸借対照表価額が最近の再調達原価の水準と大幅に乖離してしまう可能性があるといった問題点が指摘されていたことに加え，IAS（国際会計基準）においても同様の理由により，後入先出法を選択可能な方法から採用を認めないことにしたため，「棚卸資産の評価に関する会計基準」でも削除された。

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

小問(4)について

棚卸資産の簿価切下額の処理方法である洗替方式（洗替法）と切放し方式（切放法）についての問題である。解答スペースを勘案すると，両者の採用論拠の記述は難しいため，両者の意義及び選択適用である旨を記述すれば十分であろう。

小問(5)①②について

トレーディング目的で保有する棚卸資産は，売買目的有価証券と同様の考え方に基づいて会計処理が定められている。

②の会計処理方法に関しては，解答例での記述に加え，売買目的有価証券に関する注記に準じて注記する旨も当てはまるが，解答スペースが1行であることを勘案すると，市場価格に基づく価額をもって貸借対照表価額とし，評価差額は当期の損益として処理する旨で十分と考えられる。

〔問題 2〕（50点）

次の文章は，企業会計基準第 18 号「資産除去債務にする会計基準」（以下この問題において「本会計基準」という。）からの抜粋である。これに関連して，以下の各問に答えなさい。

6. 資産除去債務はそれが発生したときに，有形固定資産の除去に要する割引前の将来キャッシュフローを見積もり，割引後の金額（割引価値）で算定する。
- (1) 割引前の将来キャッシュ・フローは，合理的で説明可能な仮定及び予測に基づく自己の〔ア〕による。その見積金額は，生起する可能性の最も高い〔イ〕の金額又は生起し得る複数の将来キャッシュ・フローをそれぞれの〔ウ〕で加重平均した金額とする。将来キャッシュ・フローには，有形固定資産の除去に係る作業のために直接要する支出のほか，処分に至るまでの支出（例えば，保管や管理のための支出）も含める。
- (2) 割引率は，〔エ〕を反映した無リスクの税引前の利率とする。
7. 資産除去債務に対応する除去費用は，資産除去債務を負債として計上した時に，当該負債の計上額と同額を，関連する有形固定資産の〔オ〕に加える。
- （略）
9. 時の経過による資産除去債務の調整額は，その発生時の費用として処理する。当該調整額は，期首の負債の〔オ〕に当初負債計上時の割引率を乗じて算定する。

(1) 空欄〔ア〕から〔オ〕にあてはまる適切な語句を答えなさい。

(2) 資産除去債務の会計処理に関して，次の問に答えなさい。

- ① 下線部に関して，資産除去債務とはどのようなときに発生するか，簡潔に答えなさい。
- ② 有形固定資産の「除去」の意義及びその具体的な態様について，答えなさい。
- ③ 本会計基準第 7 項で説明される会計処理は，(a) 何と呼ばれますか，また，(b) この方法が採用された根拠について，答えなさい。
- ④ 資産除去債務の会計処理は，上記③ (a) と「引当金処理」の 2 通りを考えることができる。「引当金処理」の意義とその問題点について，説明しなさい。
- ⑤ 資産除去債務の算定に無リスクの割引率が採用される理由について，説明しなさい。

【解答例】

(1)

(ア) 支出見積り	(イ) 単一
(ウ) 発生確率	(エ) 貨幣の時間価値
(オ) 帳簿価額	

(2)

① 資産除去債務は，有形固定資産の取得，建設，開発又は通常の使用等によって発生する。通常の使用とは，有形固定資産を意図した目的のために正常に稼働させることを言う。
② 有形固定資産の除去とは，有形固定資産を用役提供から除外することをいう。ただし，一時的に除外する場合は該当しない。除去の具体的な態様としては，売却，廃棄，リサイクルその他の方法による処分等が含まれるが，転用や用途変更は含まれない。また，当該有形固定資産が遊休状態になる場合は除去に該当しない。
③ (a) 資産負債の両建処理
(b) 資産負債の両建処理は，有形固定資産の取得等に付随して不可避免的に生じる，有形固定資産の除去に係る用役の債務を負債として計上するとともに，対応する除去費用をその取得原価に含めることで，有形固定資産への投資について回収すべき額を引き上げることができると及び減価償却を通じて，有形固定資産に対応する除去費用を各期に費用配分できる点を根拠として採用されている。
④ 引当金処理とは，有形固定資産の除去に係る用役の費消を，当該有形固定資産の使用に応じて各期間に費用配分し，それに対応する金額を負債として認識する会計処理である。引当金処理の場合，有形固定資産の除去に必要な金額が貸借対照表に計上されないことから，資産除去債務の負債計上が不十分であるという問題点がある。
⑤ 無リスクの割引率が採用される理由としては，①退職給付債務の算定においても無リスクの割引率が使用されている点，②同一の内容の債務について信用リスクの高い企業の方が高い割引率を用いることにより負債計上額が少なくなるという結果は，財政状態を適切に示さないと考えられる点，③資産除去債務の性格上，自らの不履行の可能性を前提とする会計処理は適当でない点，が挙げられる。

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

合格ラインは4割程度と考えられる。

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6回

【解答への道】

問 1

小問(1)について

「資産除去債務に関する会計基準」からの空欄補充問題である。やや細かい出題であり、「(オ) 帳簿価額」以外を正確に解答することは難しかったであろう。

資産除去債務に関する会計基準

6. 資産除去債務はそれが発生したときに、有形固定資産の除去に要する割引前の将来キャッシュ・フローを見積り、割引後の金額（割引価値）で算定する。

(1) 割引前の将来キャッシュ・フローは、合理的で説明可能な仮定及び予測に基づく自己の支出見積りによる。その見積金額は、生起する可能性の最も高い単一の金額又は生起し得る複数の将来キャッシュ・フローをそれぞれの発生確率で加重平均した金額とする。将来キャッシュ・フローには、有形固定資産の除去に係る作業のために直接要する支出のほか、処分に至るまでの支出（例えば、保管や管理のための支出）も含める。

(2) 割引率は、貨幣の時間価値を反映した無リスクの税引前の利率とする。

7. 資産除去債務に対応する除去費用は、資産除去債務を負債として計上した時に、当該負債の計上額と同額を、関連する有形固定資産の帳簿価額に加える。

（略）

9. 時の経過による資産除去債務の調整額は、その発生時の費用として処理する。当該調整額は、期首の負債の帳簿価額に当初負債計上時の割引率を乗じて算定する。

小問(2)①について

「資産除去債務」とは、有形固定資産の取得、建設、開発又は通常の使用によって生じ、当該有形固定資産の除去に関して法令又は契約で要求される法律上の義務及びそれに準ずるものをいう。

資産除去債務は、上記の定義の通り、有形固定資産の取得、建設、開発又は通常の使用等によって発生する。通常の使用とは、有形固定資産を意図した目的のために正常に稼働させることを言う。

小問(2)②について

有形固定資産の除去の意義については「本会計基準」3.(2)に規定されている。

有形固定資産の除去とは、有形固定資産を用役提供から除外することをいう。ただし、一時的に除外する場合は該当しない。除去の具体的な態様としては、売却、廃棄、リサイクルその他の方法による処分等が含まれるが、転用や用途変更は含まれない。また、当該有形固定資産が遊休状態になる場合は除去に該当しない。

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

小問(2)③(a)(b)について

資産除去債務に対応する除去費用を、資産除去債務を負債として計上した時に、当該負債の計上額と同額を、関連する有形固定資産の帳簿価額に加える処理は、資産負債の両建処理と呼ばれる。

資産負債の両建処理は、有形固定資産の取得等に付随して不可避免的に生じる有形固定資産の除去に係る用役（除去サービス）の債務を負債として計上するとともに、対応する除去費用をその取得原価に含めることで、当該有形固定資産への投資について回収すべき額を引き上げることができるものである点及び減価償却を通じて、有形固定資産に対応する除去費用を各期に費用配分できる点を根拠として採用されている。

小問(2)④について

引当金処理とは、有形固定資産の除去に係る用役の費消を、当該有形固定資産の使用に応じて各期間に費用配分し、それに対応する金額を負債として認識する会計処理である。

引当金処理の場合、有形固定資産の除去に必要な金額が貸借対照表に計上されないことから、資産除去債務の負債計上が不十分であるという問題点がある。

小問(2)⑤について

資産除去債務の算定にあたっては、無リスクの割引率が採用されており、根拠は以下が挙げられる。

- ① 退職給付債務の算定においても無リスクの割引率が使用されており、現在の会計基準全体の体系と整合的
- ② 同一の内容の債務について信用リスクの高い企業の方が高い割引率を用いることにより負債計上額が少なくなるという結果は、財政状態を適切に示さないと考えられる
- ③ 資産除去債務の性格上、自らの不履行の可能性を前提とする会計処理は適当でない

不動産鑑定士論文式試験

令和5年 本試験問題－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/shiken.html>

〔問題1〕（50点）

不動産の個別的要因について，次の各設問に答えなさい。

- (1) 個別的要因とは何か，簡潔に述べなさい。
- (2) 建物の各用途に共通する個別的要因のうち，「設計，設備等の機能性」及び「維持管理の状態」について，それぞれ留意すべき点を述べなさい。
- (3) (2)の2つの個別的要因については，原価法の適用に当たり，どのように反映すべきか，それぞれ簡潔に説明しなさい。
- (4) 次の建物の用途毎に特に留意すべき個別的要因は何か答えなさい。
 - ① 事務所ビル（大規模な高層事務所ビルの場合の留意点についても触れること）
 - ② 物流施設（大規模で機能性が高い物流施設の場合の留意点についても触れること）

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)

不動産の価格を形成する要因（価格形成要因）とは、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいい、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。

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。

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り（最有効使用の原則）、当該最有効使用は、その不動産が有する個別的要因の如何によって異なることから、不動産の鑑定評価に当たっては、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（個別分析）する必要がある。

小問(2)

建物の個別的要因は、①その建物の再調達（新築）に要する建築工事費に影響を与える要因と、②当該工事費からの経済価値・市場価値の減少分に影響を与える要因と、これら双方に影響を与える要因に分けられる。

設問の個別的要因について、特に留意すべき点は以下のとおりである。

「設計、設備等の機能性」については、各階の床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備の状況、空調設備の状況、エレベーターの状況、電気容量、自家発電設備・警備用機器の有無、省エネルギー対策の状況、建物利用における汎用性等に特に留意する必要がある。

「維持管理の状態」については、屋根、外壁、床、内装、電気設備、給排水設備、衛生設備、防災設備等に関する破損・老朽化等の状況及び保全の状態について特に留意する必要がある。

なお、設問の要因以外で、建物の各用途に共通する個別的要因の主なものを例示すれば、a. 建築（新築、増改築等又は移転）の年次、b. 面積、高さ、構造、材質等、c. 施工の質と量、d. 耐震性、耐火性等建物の性能、e. 有害な物質の使用の有無及びその状態、f. 建物とその環境との適合の状態、g. 公法上及び私法上の規制、制約等がある。

小問(3)

原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格（積算価格）を求める手法である。

再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいう。

減価修正とは、減価の要因に基づき発生した減価額を対象不動産の再調達原価から控除して価格時点における対象不動産の適正な積算価格を求めることをいう。

小問(2)の「設計、設備等の機能性」は、その建物を利用する者にとっての利用効率を左右する要因であり、その建物の建築工事費に影響を与えることから、再調達原価の査定において適切に反映す

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

必要がある。特に、建物の再調達原価を間接法で求める場合、できる限り対象不動産に係る建物と同等の設計、設備等の機能性を有する建設事例を選択するものとし、当該要因に係る格差がある場合は、適切に修正する必要がある。

また、当該要因が代替競争不動産と比べて劣る場合は、減価の要因のうち、主に機能的要因（設計の不良、設備の不足及びその能率の低下等）としても認識される。例えば、天井高や電気容量等の低い事務所ビル等で、情報通信設備（OAフロア等）が十分に設置できない場合、機能的要因に基づく減価として適切に反映する必要がある。

また、小問(2)の「維持管理の状態」は、その建物の減価の進行度合い及び将来見込まれる修繕費等を左右する要因であり、建築工事費からの経済価値・市場価値の減少分に影響を与えることから、減価修正において適切に反映する必要がある。例えば、当該要因が代替競争不動産と比べて劣る場合、大規模修繕等の必要性が前倒しされるリスクや、家賃収入が築年数相応よりも低い水準となるリスク等があることから、減価の要因のうち、主に経済的要因（不動産と代替、競争等の関係にある不動産又は付近の不動産との比較における市場性の減退等）に基づく減価として適切に反映する必要がある。

小問(4)

市場参加者が取引等に際して着目するであろう個別的要因が、建物の用途毎に異なることに留意する必要がある。つまり、建物の用途毎に市場参加者が異なり、不動産に期待する効用の尺度も異なることから、建物の用途毎に留意すべき個別的要因が異なる。

① 事務所ビル

事務所ビルの入居テナント（事業法人等）から得られる賃料収入等は、執務スペースの快適性や業務効率性等に左右されるため、賃貸用不動産に関する一般的な個別的要因（賃貸経営管理の良否）に加えて、これらに影響を与える基準階床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備・空調設備・電気設備等の状況及び共用施設の状態等に留意する必要がある。

特に、設間のような就労人口が多い大規模な高層事務所ビルの場合は、エレベーターの台数・配置、建物内の店舗等の面積・配置等にも留意する必要がある。

② 物流施設

物流施設の入居テナント（物流事業者、製造事業者、小売・卸売事業者等）から得られる賃料収入等は、荷役・管理の効率性や取扱う荷物量、倉庫有効率等に左右されるため、建物の各用途に共通する個別的要因に加えて、階数、各階の床面積、天井高、柱間隔、床荷重、空調設備、エレベーター等に留意する必要がある。

特に、設間のような大規模で機能性が高い物流施設の場合は、保管機能のほか、梱包、仕分け、流通加工、配送等の機能を担うことから、これらの機能に応じた設備や、各階への乗入を可能とする自走式車路の有無等に留意する必要がある。

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

合格ラインについては，小問(1)(2)は解答例に近い内容が求められるが，小問(3)は答案構成にやや苦慮する論点であること，小問(4)は同一論点を直前答練等で出題しているものの，「留意事項」をフル暗記している受験生は少数である点などを考慮し，解答例の6～7割程度と考える。基本論点で確実に点数を稼ぐことがポイントである。

II 答練等との対応関係

応用答練第2回 問題1

直前答練第2回 問題1

全国公開模試第1回 問題1

全国公開模試第2回 問題1

特効ゼミ 論文マスター 問題5

特効ゼミ 論文マスター 問題46

特効ゼミ 論文マスター 問題84

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

【解答への道】

本問は，「基準」総論第3章の個別的要因を中心に，総論第7章を絡めた問題で，平成30年度問題1の類題といえる。

小問(1)(2)は，「基準」「留意事項」からの引用でほぼ完璧に解答できる。上位概念として価格形成要因の意義に触れてから，小問(1)は個別的要因の定義及び補足説明等を，小問(2)は建物の個別的要因の特徴に触れてから，設問の2つの要因に係る留意すべき点を述べること。

小問(3)は，原価法の定義や再調達原価・減価修正の定義を述べて基礎点を確保した上で，小問(2)で説明した個別的要因の反映方法を丁寧かつ簡潔に論じること。「設計，設備等の機能性」については，再調達原価及び減価修正の双方に反映する可能性があるのに対して，「維持管理の状態」については，減価修正のみに反映する点を意識して解答できたかがポイントとなる。再調達原価を求める方法（直接法・間接法）や減価修正の方法（耐用年数に基づく方法・観察減価法）について掘り下げた論述をしてもよいが，他の小問とのバランスも考慮してほしい。

小問(4)は，設問の「事務所ビル」「物流施設」について特に留意すべき個別的要因を述べること。解答例のように「基準」「留意事項」の文言に少し補足があると厚みのある解答となって良い。

〔問題2〕（50点）

土地に関する価格形成要因の鑑定評価上の取扱いについて，次の各設問に答えなさい。

- (1) 土地に関する個別的要因の一つである「土壌汚染の有無及びその状態」について，特に留意すべき点を述べなさい。
- (2) 対象不動産に土壌汚染等の特定の価格形成要因が存することが判明している場合，「調査範囲等条件」を設定することができる要件を述べなさい。
- (3) 「調査範囲等条件」及び「地域要因又は個別的要因についての想定上の条件」について，それぞれの条件を設定することができる要件にどのような違いがあるか説明しなさい。
- (4) 価格形成に影響があるであろうといわれている事項について，価格形成要因から除外して鑑定評価を行うことが可能な場合について述べなさい（ただし，鑑定評価の条件設定を行う場合を除く）。

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)

不動産の価格を形成する要因（価格形成要因）とは、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいい、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。

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。

個別的要因は、土地の価格に関していえば、地域の価格水準と比較して個別的な差異を生じさせる要因といえることができる。

土地に土壤汚染が存する場合には、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他の措置（以下「汚染の除去等の措置」という。）に要する費用の発生や土地利用上の制約により、価格形成に重大な負の影響を与えることがある。

なお、過去に土壤汚染が存していた土地については、汚染の除去等の措置が行われた後でも、心理的嫌悪感等による価格形成への負の影響を考慮しなければならない場合がある。

土壤汚染対策法に規定する土壤の特定有害物質による汚染に関しては、同法に基づく手続に応じて次に掲げる事項に特に留意する必要がある。

① 対象不動産が、土壤汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設に係る工場若しくは事業場の敷地又はこれらの敷地であった履歴を有する土地を含むか否か。なお、これらの土地に該当しないものであっても、土壤汚染対策法に規定する土壤の特定有害物質による汚染が存する可能性があることに留意する必要がある。

② 対象不動産について、土壤汚染対策法の規定による土壤汚染状況調査を行う義務が発生している土地を含むか否か。

③ 対象不動産について、土壤汚染対策法の規定による要措置区域の指定若しくは形質変更時要届出区域の指定がなされている土地を含むか否か。又は過去においてこれらの指定若しくは改正前の土壤汚染対策法の規定による指定区域の指定の解除がなされた履歴がある土地を含むか否か。

土壤汚染の有無及びその状態は、専門性の高い個別的要因であることから、上記の土壤汚染対策法の手続きに応じた調査等を踏まえ、土壤汚染の存在が確認される場合は、原則として汚染の分布状況、汚染の除去等の措置に要する費用等を他の専門家が行った調査結果等を活用して把握し、減価の程度を判定すべきである。

小問(2)

鑑定評価に際しては、現実の地域要因及び個別的要因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。

調査範囲等条件とは、設問の土壤汚染のほか、埋蔵文化財、建物に関する有害物質、地下埋設物等、不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確

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

認が困難な特定の価格形成要因が存する場合に設定する、当該価格形成要因についての調査の範囲に係る条件をいう。

調査範囲等条件を設定するための要件としては、調査範囲等条件を設定しても鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断されることが必要であり、例えば、①依頼者等による当該価格形成要因に係る調査、査定又は考慮した結果に基づき、鑑定評価書の利用者が不動産の価格形成に係る影響の判断を自ら行う場合や②不動産の売買契約等において、当該価格形成要因に係る契約当事者間での取扱いが約定される場合等には、設定することができる。

なお、調査範囲等条件を設定する価格形成要因については、「土壌汚染を価格形成要因から除外する」等、当該価格形成要因の取扱いを明確にする必要がある。

また、条件設定をする場合、依頼者との間で当該条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意がなくてはならない。

小問(3)

上記(2)の調査範囲等条件のほか、対象不動産について、依頼目的に応じ対象不動産に係る価格形成要因のうち地域要因又は個別的要因について想定上の条件を設定する場合がある。土壌汚染の存する土地を例にすると、「土壌汚染は除去されたものとして」といった条件を設定することとなるが、この場合には、設定する想定上の条件が鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点に加え、特に実現性及び合法性の観点から妥当なものでなければならない。

実現性とは、設定された想定上の条件を実現するための行為を行う者の事業遂行能力等を勘案した上で当該条件が実現する確実性が認められることをいい、合法性とは、公法上及び私法上の諸規制に反しないことをいう。

なお、一般に、地域要因について想定上の条件を設定することが妥当と認められる場合は、計画及び諸規制の変更、改廃に権能を持つ公的機関の設定する事項に主として限られる。

調査範囲等条件と設問の想定上の条件は、ともに、「鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないこと」と「鑑定評価依頼契約上の合意があること」が設定要件として必要だが、調査範囲等条件については、設問の想定上の条件のような「実現性及び合法性」は特に必要とされない点が相違している。

また、調査範囲等条件については、あくまで上記(2)の特定の価格形成要因に限り設定対象となる点も相違している。

小問(4)

上記(2)の調査範囲等条件を設定する場合のほか、価格形成に影響があるであろうといわれている事項について、一般的な社会通念や科学的知見に照らし原因や因果関係が明確でない場合又は不動産鑑定士の通常の調査において当該事項の存否の端緒すら確認できない場合において、当該事項が対象不動産の価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるときには、価格形成要因から除外して鑑定評価を行うことができるものとする。

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

例えば，「土壤汚染の有無及びその状態」に関して，不動産鑑定士の通常の調査（役所調査，地歴調査，現地目視，関係人聴取等）を行った結果，土壤汚染の存否の端緒すら確認できない場合，条件を設定せずに，「土壤汚染の有無については価格形成要因から除外する」という価格形成要因の分析上の判断として，鑑定評価を行うことができる。

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)の「土壌汚染の有無及びその状態」に係る留意事項は，直前答練等で出題しているものの，完璧に暗記している受験生は少数派であり，なんとか半分程度が述べられれば十分であろう。小問(2)以降は，総論第5章の「条件設定」と第8章の「不明事項の取扱い」とも，上級答練等で出題しているものの，難易度は高めで，特に小問(4)は答練等でもほとんど触れておらず，解答に窮した受験生が多かったものと思われる。

以上を踏まえ，合格ラインは解答例の5～6割程度と考える。

II 答練等との対応関係

直前答練第2回 問題1

上級答練第3回 問題1

総まとめテキスト 問題13

特効ゼミ 論文マスター 問題51

特効ゼミ 論文マスター 問題83

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、前半が「基準」総論第3章の土地の個別的要因のうち「土壤汚染の有無及びその状態」に係る留意事項について問う暗記重視型の問題、後半が「基準」総論第5章の「条件設定」と総論第8章の「不明事項（要因）の取扱い」の複合論点で、暗記プラス理解も必要な問題である。「基準」「留意事項」の暗記量に加え、体系的・具体的な理解力も試されており、総じて難易度は高めといえる。

小問(1)は、個別的要因の定義、特徴等に触れてから、「土壤汚染の有無及びその状態」に関する「留意事項」総論第3章の規定を引用すればよい。解答例では、加点狙いで、心理的嫌悪感の可能性や、鑑定評価上の原則的取扱いについても述べているが、他の小問で述べてもよい。

小問(2)は、条件設定の必要性に触れてから、調査範囲等条件の定義、設定対象となる特定の価格形成要因の具体例、当該条件設定の際の取扱いと要件といった内容を「基準」「留意事項」総論第5章に即して述べればよい。

小問(3)は、小問(2)と対比する形で、想定条件の定義、当該条件設定の際の取扱いと要件といった内容を「基準」「留意事項」総論第5章に即して述べてから、調査範囲等条件との要件の違い（①実現性・合法性の要否、②特定の価格形成要因か否か）について丁寧に説明すること。

小問(4)は、価格形成要因から除外して鑑定評価を行うことが可能な場合について、「留意事項」総論第8章を引用して述べればよい。解答例のような補足説明があると、解答に一貫性が生じてよい。

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

〔問題3〕（50点）

不動産の鑑定評価における近隣地域について，次の各設問に答えなさい。

- (1) 近隣地域の定義を述べなさい。
- (2) 不動産の価格に関する諸原則のうち，「変動の原則」について述べた上で，「変動の原則」に鑑み，近隣地域の地域分析に当たって留意すべき点を述べなさい。
- (3) 近隣地域の範囲の判定に当たって留意が必要な事項について，下記の区分から2つずつ挙げ，それぞれについてその理由を述べなさい。
① 自然的状態に係るもの ② 人文的状态に係るもの

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

【解答例】

小問(1)

地域分析とは、その対象不動産がどのような地域に存するか、その地域はどのような特性を有するか、また、対象不動産に係る市場はどのような特性を有するか、及びそれらの特性はその地域内の不動産の利用形態と価格形成について全般的にどのような影響力を持っているかを分析し、判定することをいう。

地域分析に当たって特に重要な地域は、用途的観点から区分される地域（用途的地域）、すなわち近隣地域及びその類似地域と、近隣地域及びこれと相関関係にある類似地域を含むより広域的な地域、すなわち同一需給圏である。

これらのうち、近隣地域とは、対象不動産の属する用途的地域であって、より大きな規模と内容とを持つ地域である都市あるいは農村等の内部にあつて、居住・商業活動・工業生産活動等人の生活と活動とに関して、ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域をいい、対象不動産の価格の形成に関して直接に影響を与えるような特性を持つものであり、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の地域要因を共通にする一定範囲である。

近隣地域は、客観的な地域区分として独立して存在するものではなく、対象不動産とその価格形成要因の分析の仕方によってその範囲が相対的に定まるものといえる。

小問(2)

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。不動産の鑑定評価は、その不動産の価格の形成過程を追究し、分析することを本質とするものであるから、不動産の経済価値に関する適切な最終判断に到達するためには、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価格に関する諸原則を活用すべきである。

価格諸原則のうち、変動の原則とは、一般に財の価格は、その価格を形成する要因の変化に伴って変動する。不動産の価格も多数の価格形成要因の相互因果関係の組合せの流れである変動の過程において形成されるものである。したがって、不動産の鑑定評価に当たっては、価格形成要因が常に変動の過程にあることを認識して、各要因間の相互因果関係を動的に把握すべきである、という原則である。

近隣地域の地域分析は、まず対象不動産の存する近隣地域を明確化し、次いでその近隣地域がどのような特性を有するかを把握することである。

この対象不動産の存する近隣地域の明確化及びその近隣地域の特性の把握に当たっては、対象不動産を中心に外延的に広がる地域について、対象不動産に係る市場の特性を踏まえて地域要因をくり返し調査分析し、その異同を明らかにしなければならない。これはまた、地域の構成分子である不動産について、最終的に地域要因を共通にする地域を抽出することとなるため、近隣地域となる地域及びその周辺の他の地域を併せて広域的に分析することが必要である。

不動産の属する地域は固定的なものではなくて、常に拡大縮小、集中拡散、発展衰退等の変化の過

程にあるものであるから、不動産の利用形態が最適なものであるかどうか、仮に現在最適なものであっても、時の経過に伴ってこれを持続できるかどうか、これらは常に検討されなければならない。つまり、近隣地域は、その地域の特性を形成する地域要因の推移、動向の如何によって、変化していくものである。

したがって、近隣地域の地域分析における地域要因の分析に当たっては、変動の原則を活用し、近隣地域の地域要因についてその変化の過程における推移、動向を時系列的に分析するとともに、近隣地域の周辺の他の地域の地域要因の推移、動向及びそれらの近隣地域への波及の程度等について分析することが必要である。この場合において、対象不動産に係る市場の特性が近隣地域内の土地の利用形態及び価格形成に与える影響の程度を的確に把握することが必要である。

また、近隣地域の特性は、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、地域分析に当たっては、対象不動産に係る市場の特性の把握の結果を踏まえて地域要因及び標準的使用の現状と将来の動向とをあわせて分析し、標準的使用を判定しなければならない。

小問(3)

近隣地域の範囲の判定に当たっては、基本的な土地利用形態や土地利用上の利便性等に影響を及ぼす自然的状態並びに人文的状态に係る各事項に留意することが必要である。

① 自然的状態に係る事項

自然的状態に係る事項としては、「河川」及び「地勢・地質・地盤等」が挙げられる。川幅が広い河川等は、土地・建物等の連たん性及び地域の一体性を分断する場合があることから、また、地勢・地質・地盤等は、日照・通風・乾湿等に影響を及ぼすとともに、居住・商業活動等の土地利用形態に影響を及ぼすことから、近隣地域の範囲の判定に当たって留意することが必要である。

② 人文的状态に係る事項

人文的状态に係る事項としては、「公法上の規制等」及び「道路」が挙げられる。公法上の規制等に関しては、都市計画法等による土地利用の規制内容が土地利用形態に影響を及ぼすことから、また、広幅員の道路等は、土地・建物等の連たん性及び地域の一体性を分断する場合があることから、近隣地域の範囲の判定に当たって留意することが必要である。

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

合格ラインについては，小問(1)，(2)の基本的な部分については正確な解答が求められる一方で，近隣地域の留意事項全般については手薄な受験生が大多数と考えられることから，解答例の5～6割程度がボーダーラインと考えられる。小問(1)，(2)の基本的な部分で確実に点数を稼ぐことがポイントである。

II 答練等との対応関係

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57

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6章における「近隣地域」を主なテーマとした問題である。

小問(1)は、まず、上位概念として地域分析の定義に触れ、地域分析に当たって特に重要な地域、近隣地域の定義と論じていく。「基準」を引用し、確実に得点すること。

小問(2)は、まず、変動の原則について述べた上で、不動産の価格の特徴③にも触れつつ、近隣地域の地域分析における変動の原則の活用について、「留意事項」を引用し論じていく必要がある。ただし、当該「留意事項」の暗記に関して不十分な受験生が多いと考えられることから、解答例のように「基準」の規定を引用する等して、論ずべき基本的な点（動態的な観点で地域要因を把握・分析すること）をきちんと解答できたかどうかで差がつく問題である。

小問(3)は、近隣地域の範囲の判定に関する留意事項からの出題であるが、やや細かい規定であり、項目の列挙はできたが、留意が必要な理由に関する説明について正確に解答できた受験生は少数だと思われる。なお、解答例では取り扱っていないが、自然的状態に係る項目として「山岳及び丘陵」や人文的状态に係る事項として「行政区域」・「鉄道・公園等」について解答しても問題ない。

〔問題 4〕（50点）

継続中の建物及びその敷地（商業地域内のスケルトン貸しの店舗用ビル）の普通借家契約に基づく実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価について、次の各設問に答えなさい。なお、現行賃料は、直近合意時点である新規契約締結時における新規賃料（正常賃料）相当額であるが、直近合意時点以降の、一般経済社会における消費者の賃金上昇と消費の活発化を受け、近隣地域の商業収益が向上したことで、対象不動産の価格時点における新規賃料と現行賃料との間に差額が発生しているものとする。また、契約内容は一般的なもので、特筆すべき契約締結の経緯等はないものとする。

- (1) 本問の鑑定評価額はどのように決定するかを簡潔に述べなさい（ただし、総合的に勘案する事項及び賃料の改定が契約期間の満了に伴う更新を契機とする場合において更新料が支払われるときについての記載は不要である）。
- (2) 差額配分法について、次の各問に答えなさい。
 - ① 差額配分法の定義を述べ、当該手法の適用に当たり、賃料差額のうち賃貸人等に帰属する部分はどのように判断するか簡潔に説明しなさい。
 - ② 本問の近隣地域の地域要因のうち、一般経済社会における消費者の賃金上昇と消費の活発化を受け変化したと考えられるものを1つ挙げなさい。その上で、その地域要因の変化に触れつつ、どのように近隣地域の商業収益が向上し差額が発生したと考えられるかを、具体的に説明しなさい（ただし、近隣地域及び地域要因の定義についての記載は不要である）。
- (3) 利回り法の定義と、利回り法における基礎価格の定義とをそれぞれ述べなさい。また、本問において対象不動産の基礎価格を求める際の留意点を説明しなさい。

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)

不動産の鑑定評価によって求める賃料は、一般的には正常賃料又は継続賃料であるが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により限定賃料を求めることができる場合があるので、依頼目的に対応した条件を踏まえてこれを適切に判断し、明確にすべきである。

継続賃料とは、不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料をいう。

継続賃料の鑑定評価額は、現行賃料を前提として、契約当事者間で現行賃料を合意しそれを適用した時点（直近合意時点）以降において、公租公課、土地及び建物価格、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の変動等のほか、賃貸借等の契約の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容を総合的に勘案し、契約当事者間の公平に留意の上決定するものである。

継続中の建物及びその敷地の賃貸借契約に基づく実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価額は、差額配分法による賃料、利回り法による賃料、スライド法による賃料及び賃貸事例比較法による基準賃料を関連づけて決定するものとする。

小問(2)

① 差額配分法は、対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料と実際実質賃料又は実際支払賃料との間に発生している差額について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち賃貸人等に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実質賃料又は実際支払賃料に加減して試算賃料を求める手法である。

対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料は、価格時点において想定される新規賃料であり、積算法、賃貸事例比較法等により求めるものとする。

対象不動産の経済価値に即応した適正な支払賃料は、契約に当たって一時金が授受されている場合については、実質賃料から権利金、敷金、保証金等の一時金の運用益及び償却額を控除することにより求めるものとする。

賃貸人等に帰属する部分については、継続賃料固有の価格形成要因（近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の推移及びその改定の程度、土地及び建物価格の推移、公租公課の推移、契約の内容及びそれに関する経緯、賃貸人等又は賃借人等の近隣地域の発展に対する寄与度等）に留意しつつ、一般的要因の分析及び地域要因の分析により差額発生を要因を広域的に分析し、さらに対象不動産について契約内容及び契約締結の経緯等に関する分析を行うことにより適切に判断するものとする。

賃貸人等に帰属する部分の査定に当たって、諸般の事情により契約当初から賃料差額が生じている場合等には、安易に2分の1法や3分の1法を採用すると当事者間の公平を損なうおそれがあるが、本問では特筆すべき契約締結の経緯等はないことから、公平の観点から2分の1法や3分の1

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

法を採用することが妥当と考えられる。

② 変化したと考えられる地域要因として、「繁華性の程度及び盛衰の動向」が考えられる。

一般経済社会における消費者の賃金上昇と消費の活発化により、物販や飲食等の消費が拡大するため、各種店舗の出店が増加し、近隣地域の繁華性が高くなることが考えられる。その結果、近隣地域全体の収益性が向上し、賃借人の賃料負担力が上昇することにより、店舗の新規賃料水準が上昇したため、現行賃料との間に差額が発生したものと考えられる。

なお、本間の賃料差額は、一時金の支払い等により発生する創設的なものではなく、近隣地域の収益性向上に伴う新規家賃の上昇により発生した自然発生的なものであることに留意する。

小問(3)

利回り法は、基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額に必要な諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。

基礎価格とは、積算賃料や利回り法による試算賃料を求めるための基礎となる価格をいう。

対象不動産は、スケルトン貸しの店舗用ビルであり、躯体及び建物設備の一部は賃貸人資産、建物設備の一部及び内装は賃借人資産と考えられるので、基礎価格には、賃借人資産である建物設備の一部や内装の価格を含まないことに留意する。

基礎価格は賃料を求めるための基礎となる価格なので、建物及びその敷地の最有効使用が用途変更等や取壊しであったとしても、建物及びその敷地の現状に基づく利用を前提として成り立つ当該建物及びその敷地の経済価値に即応した価格を基礎価格とすることに留意する。

基礎価格は、積算法に準じ、原価法及び取引事例比較法により求めるものとする。収益還元法は果実から元本を求める手法であり、元本から果実を求める利回り法で適用すると循環論になるため適用しないことに留意する。

対象不動産が建物及びその敷地の一部の場合、一棟の建物及びその敷地の積算価格に配分率を乗じて基礎価格を求めるが、敷地が最有効使用にない場合には、敷地について過大な配分を行わないことに留意する。

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

継続賃料は要注意論点の1つであり，直前答練，総まとめテキスト，マスター問題集の問題をこなしていれば十分対応可能な問題である。合格ラインについては，小問(2)②がやや難易度が高いものの，多くの受験生が重点的に取り組んでいたことを考えると，7割以上は必要と考えられる。

II 答練等との対応関係

直前答練第3回 問題1

応用答練第1回 問題1

総まとめテキスト 問題12

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27

特効ゼミ 論文マスター 問題67

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章及び各論第2章から「継続中の建物及びその敷地の実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価」に着目した問題である。

小問(1)は、まず、上位概念として賃料の種類を述べ、継続賃料の定義、継続賃料の評価方針、継続賃料（家賃）の鑑定評価額の求め方と論じていく。基準の引用のみで記述できるのでとりこぼしなく確実に記述すること。

小問(2)①は、差額配分法の定義と、賃貸人等に帰属する部分について基準を引用して記述すること。解答例では、対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料及び支払賃料についても触れているが、必須ではない。賃貸人等に帰属する部分の査定については、差額発生の原因が契約締結の経緯等に起因する場合には、安易に2分の1法や3分の1法を採用すべきでない点を補足するとよい。

小問(2)②は、変化したと考えられる地域要因を挙げ、賃料差額発生理由について記述する。本問では変化したと考えられる地域要因として「繁華性の程度及び盛衰の動向」を挙げたが、他の要因も挙げても問題ない。消費の活発化等により何らかの地域要因の変化し、近隣地域の収益性が向上、新規賃料が上昇、賃料差額が発生、というように順を追って記述していくとよい。

小問(3)は、利回り法の定義、基礎価格の定義を記述し、基礎価格査定の留意点を論じていく。基礎価格の留意点は複数考えられるが、本問はスケルトン貸しの店舗ビルの基礎価格なので、賃借人資産と考えられる建物設備の一部及び内装の価格を基礎価格に含めない旨は必ず記述すること。

不動産鑑定士論文式試験 令和5年 本試験問題一 鑑定理論（演習）

※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>

【解答例】 ※太字（ゴシック体）表記は，本試験解答用紙に予め印字されていた箇所です。

問1-(1) どのような鑑定評価手法を適用すべきか，また，どのように鑑定評価額を決定すべきか

対象不動産は貸家（一部自用）及びその敷地であることから，収益還元法による収益価格を標準とし，原価法による積算価格を比較考量して鑑定評価額を決定する。なお，要因比較が可能な取引事例が収集できなかったため，土地建物一体としての取引事例比較法は適用しない。

問1-(2) 「修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態」について

① 大規模修繕に係る修繕計画の有無及び修繕履歴の内容

② 管理規則の有無

これらは，特に原価法における減価修正や，収益還元法における総費用（維持管理費，修繕費，資本的支出）等の査定に当たって考慮すべきである。

問1-(3) すべて自用で利用されていることを想定した場合の価格を上回る要因について

現行の賃貸経営管理の状態が優れている場合（例えば，入居テナントからの賃料収入が正常な水準に比し高く，かつ，定期借家契約で安定的に当該賃料を享受できる場合等），収益性が高いことから，自用を想定した場合の価格を上回ることがある。

問2 原価法

問2-(1) 対象地の更地価格の査定

問2-(1)-① 取引事例から比準した価格

i. 事例（イ）を採用

土地価格 (単価) (円/㎡) ※1	事	時	標	地	個※2	面 (㎡)	取引事例から比準した 価格 (円)
323,077	100	100.7	100	100	98	820	226,000,000
	100	100	104	111	100		

（※ 1）取引事例に係る土地価格（単価）の査定根拠（建物及びその敷地の取引事例を選択する場合も記載すること）

410,000,000 円－200,000,000 円＝210,000,000 円（323,077 円/㎡）

（※ 2）対象地の個別的要因の格差率の査定根拠

・算式 1

$$\frac{(21 \times 6 \div 2) + (10 \times 10 \div 2) + (12 \times 3.5)}{(32.5 \times 30)} \times 100 \div 16\%$$

・算式 2

$$16\% \times (-0.3\%) \div -5\%$$

・個別格差

$$\begin{array}{cc} \text{角地} & \text{不整形} \\ 1.03 & \times 0.95 \times 100 \div 98 \end{array}$$

ii. 事例（ハ）を採用

土地価格 (単価) (円/㎡) ※	事	時	標	地	個	面 (㎡)	取引事例から比準し た価格 (円)
244,828	100	102.1	100	100	98	820	216,000,000
	100	100	100	93	100		

（※）取引事例に係る土地価格（単価）の査定根拠（建物及びその敷地の取引事例を選択する場合も記載すること）

iii. 対象地の比準価格の査定

事例（イ）は取引時点は新しいが，貸家の事例であり，規範性はやや劣る。

事例（ハ）は実質的に更地の取引で，取引時点も新しく，要因格差も小さく，規範性は高い。

よって，事例（ハ）を重視し，（イ）を比較考量し，比準価格を 219,000,000 円（267,000 円/㎡）と査定した。

問 2-(1)-② 開発法を適用した価格

i. 分譲販売収入の査定（事例 β を採用）

1. 平均分譲単価

$$559,000 \text{ 円/㎡} \times 0.95 \div 531,000 \text{ 円}$$

2. 分譲販売収入

$$531,000 \text{ 円/㎡} \times 2,288 \text{ ㎡} = 1,214,928,000 \text{ 円}$$

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

ii. 開発諸費用の査定

1. 建築工事費：787,000,000 円
2. 近隣対策費等：20,000,000 円
3. 開発負担金：200,000 円×38 戸＝7,600,000 円
4. 販売費及び一般管理費：1,214,928,000 円×0.10＝121,492,800 円

iii. 投下資本収益率

10%

iv. 開発法を適用した価格

項 目		割合 (%)	金額 (円)	割引期間 (月)	複利現価率	複利現価 (円)
収 入	分譲販売収入	10	121,492,800	11	0.9163	111,323,853
		90	1,093,435,200	21	0.8464	925,483,553
	収入計	—	1,214,928,000	—	—	(a) 1,036,807,406
費 用	建築工事費	10	78,700,000	8	0.9384	73,852,080
		10	78,700,000	14	0.8948	70,420,760
		80	629,600,000	20	0.8531	537,111,760
	開発申請等協議，近隣対策等に関する費用	30	6,000,000	6	0.9535	5,721,000
		70	14,000,000	21	0.8464	11,849,600
	開発負担金	100	7,600,000	20	0.8531	6,483,560
	販売費及び一般管理費	50	60,746,400	9	0.9310	56,554,898
		50	60,746,400	20	0.8531	51,822,754
	費用計	—	936,092,800	—	—	(b) 813,816,412

開発法を適用した価格 (a)－(b) ÷ 223,000,000 円 (272,000 円/㎡)

問 2-(1)-③ 公示価格を規準とした価格

標準地 5-1

公示価格 (円/㎡)		時	標	地	個	面 (㎡)	公示価格を規準とし た価格 (円)
		102.4	100	100	98		
235,000	×	100	100	87	100	820	222,000,000

問 2-(1)-④ 対象地の更地価格

比準価格は現実の市場で発生した取引事例を価格判定の基礎とした客観的, 実証的な価格である。開発法による価格は開発事業者の事業採算性に着目した価格である。本件では，最有効使用のマンション開発計画を想定し，対象不動産の個別性を十分反映した開発法による価格を重視し，比準価格を比較考量し，公示価格を規準とした価格との均衡に留意のうえ，更地価格を 222,000,000 円 (271,000 円/㎡) と査定した。

問 2-(2) 対象不動産の再調達原価

1. 土地

前記の更地価格を土地の再調達原価と査定した。

2. 建物

直接法及び間接法を併用して査定する。

(直接法)

建築工事費 (総額) (円)		事	時	建物再調達原価 (円)
		100	124	
572,000,000	×	100	100	709,000,000

(間接法)

建設事例 (i) から査定した建物再調達原価

事例建築費 (単価) (円/㎡)	事	時	個	面 (㎡)	建物再調達原価 (円)
265,000	100	103.7	100	2,450	709,000,000
	100	100	95		

$$265,000 \times \frac{100}{100} \times \frac{103.7}{100} \times \frac{100}{95} \times 2,450 = 709,000,000$$

直接法は対象建物の個別性を反映している。

間接法は建築時点の新しい建設事例から求め、直近の建設物価を反映している。

本件では両者一致したので妥当と認め、709,000,000 円（289,000 円/㎡）をもって建物の再調達原価と査定した。

3. 付帯費用

$$(1. + 2.) \times 0.20 = 186,200,000 \text{ 円}$$

4. 計

$$1. + 2. + 3. = 1,117,200,000 \text{ 円}$$

問 2-(3) 対象不動産の減価修正・積算価格の試算

1. 減価修正

(1) 土地

減価はない。

(2) 建物

① 耐用年数に基づく方法

$$(\text{躯体}) \quad 709,000,000 \text{ 円} \times 0.40 \times \frac{9}{9+41} = 51,048,000 \text{ 円}$$

$$(\text{仕上げ}) \quad 709,000,000 \text{ 円} \times 0.30 \times \frac{9}{9+21} = 63,810,000 \text{ 円}$$

$$(\text{設備}) \quad 709,000,000 \text{ 円} \times 0.30 \times \frac{9}{9+6} = 127,620,000 \text{ 円}$$

合計 242,478,000 円

② 観察減価法

経年相応の減価であり、耐用年数に基づく方法と同額と査定。

③ 減価額

上記 2 方法を併用し、242,478,000 円と査定。

(3) 付帯費用

$$186,200,000 \text{円} \times \frac{9}{9+41} = 33,516,000 \text{円}$$

(4) 建物及びその敷地

自用部分が存することによる減価を以下のとおり査定した。

$$(1,117,200,000 \text{円} - 242,478,000 \text{円} - 33,516,000 \text{円}) \times 0.02 = 16,824,120 \text{円}$$

(5) 計

$$(1) \sim (4) \text{合計} \quad 292,818,120 \text{円}$$

2. 積算価格

再調達原価から減価額を控除して，積算価格を以下の試算した。

$$1,117,200,000 \text{円} - 292,818,120 \text{円} \div 824,000,000 \text{円}$$

問3 収益還元法

問3-(1) 運営収益の査定

① 貸室賃料収入

a. 稼働部分

$$4,296,000 \text{円} \times 12 = 51,552,000 \text{円}$$

b. 自用部分（1階店舗）

賃貸事例（あ）を採用

月額実質賃料 (単価) (円/㎡)	事	時	標	建	地	階	個	面 (㎡)	賃貸事例から比 準した賃料 (円)
3,751	100	101.4	100	100	100	100	100	250	1,080,000
	100	100	100	93	95	100	100		

(※) 賃貸事例に係る月額実質賃料（単価）の査定根拠

$$1,040,000 \text{円} + 1,040,000 \text{円} \times 12 \times 0.01 \div 12 \div 1,050,400 \text{円} (3,751 \text{円/㎡})$$

(貸室賃料収入 a の査定)

$$a + 12 a \times 0.01 \div 12 = 1,080,000 \text{円}$$

$$a \div 1,070,000 \text{円}$$

$$1,070,000 \text{円} \times 12 = 12,840,000 \text{円}$$

ｃ．貸室賃料収入合計

$51,552,000 \text{ 円} + 12,840,000 \text{ 円} = 64,392,000 \text{ 円}$

② 共益費収入

$(120 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 1,620 \text{ m}^2 + 750 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 490 \text{ m}^2) \times 12 = 6,742,800 \text{ 円}$

③ 水道光熱費収入：賃借人負担のため，なし。

④ 駐車場収入

$25,000 \text{ 円} \times 12 \text{ 台} \times 12 = 3,600,000 \text{ 円}$

⑤ その他収入

（アンテナ設置料） $25,000 \text{ 円} \times 12 = 300,000 \text{ 円}$

（礼金収入） $3,624,000 \text{ 円} \div 4 \text{ 年} = 906,000 \text{ 円}$ 計 1,206,000 円

⑥ 計

①～⑤合計 75,940,800 円

⑦ 空室等損失

（貸室部分） $(64,392,000 \text{ 円} + 6,742,800 \text{ 円}) \times 0.06 = 4,268,088 \text{ 円}$

（駐車場部分） $3,600,000 \text{ 円} \times 0.20 = 720,000 \text{ 円}$ 計 4,988,088 円

⑧ 貸倒れ損失：賃借人の状況等を勘案し，計上しない。

⑨ 運営収益

⑥－⑦－⑧＝70,952,712 円

問 3-(2) 運営費用の査定

① 維持管理費

$1,622,000 \text{ 円} \div 7 \text{ か月} \div 231,714 \text{ 円}$

$231,714 \text{ 円} \div 2,110 \text{ m}^2 \div 110 \text{ 円}/\text{m}^2$

$110 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 2,110 \text{ m}^2 \times 12 = 2,785,200 \text{ 円}$

② 水道光熱費

$889,700 \text{ 円} \div 7 \text{ か月} \div 127,100 \text{ 円}$

$127,100 \text{ 円} \div 2,110 \text{ m}^2 \div 60 \text{ 円}/\text{m}^2$

$60 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 2,110 \text{ m}^2 \times 12 = 1,519,200 \text{ 円}$

③ 修繕費

（通常の維持管理のための費用） $709,000,000 \text{ 円} \times 0.004 = 2,836,000 \text{ 円}$

（住宅部分の原状回復費） $6,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 0.60 \times 1,620 \text{ m}^2 \times 0.94 \div 4 \text{ 年} = 1,370,520 \text{ 円}$

計 4,206,520 円

④ PMフィー

(貸室部分) $(64,392,000 \text{ 円} + 6,742,800 \text{ 円}) \times 0.94 \times 0.025 \approx 1,671,668 \text{ 円}$

(駐車場部分) $3,600,000 \text{ 円} \times 0.80 \times 0.025 = 72,000 \text{ 円}$

計 1,743,668 円

⑤ テナント募集費用等：1,070,000 円

⑥ 公租公課

(土地) 固定資産税： $160,000,000 \text{ 円} \times 1/6 \times 0.014 \approx 373,000 \text{ 円}$

都市計画税： $160,000,000 \text{ 円} \times 1/3 \times 0.003 \approx 160,000 \text{ 円}$ 土地計 533,000 円

(建物) $709,000,000 \text{ 円} \times 0.40 \times 0.017 \approx 4,821,000 \text{ 円}$

計 5,354,000 円

⑦ 損害保険料：395,000 円

⑧ その他費用：950,000 円

⑨ 運営費用

①～⑧計 18,023,588 円

問 3-(3) 対象不動産の収益価格の試算

① 純収益

a. 運営純収益 $70,952,712 \text{ 円} - 18,023,588 \text{ 円} = 52,929,124 \text{ 円}$

b. 一時金の運用益

$(3,624,000 \text{ 円} \times 1 \text{ か月} + 1,742,000 \text{ 円} \times 12 \text{ か月}) \times 0.94 \times 0.01 = 230,563 \text{ 円}$

c. 資本的支出 $709,000,000 \text{ 円} \times 0.008 = 5,672,000 \text{ 円}$

d. 純収益 a. + b. - c. = 47,487,687 円

② 還元利回り

5.6%

③ 収益価格

$47,487,687 \text{ 円} \div 0.056 \approx 848,000,000 \text{ 円}$

問 4 試算価格が有する説得力に係る判断及び鑑定評価額の決定

以上により，積算価格 824,000,000 円

収益価格 848,000,000 円

の 2 試算価格を得た。

① 試算価格が有する説得力に係る判断

対象不動産は最寄り駅に近く，適切に管理が行われ，稼働率，賃料水準とも安定して稼働して

いることから，収益性に優れ，また，一部自用部分の貸室化は可能で，同一需給圏内の代替・競争不動産と比較し，標準的な競争力を有している。

対象不動産のような収益用不動産における市場参加者は，不動産会社，投資ファンド等が中心であり，不動産取引に際し，主に収益性を重視して取引の意思決定を行う傾向にあることから，収益還元法が市場の特性に最も適合した手法であり，説得力が高いものと判断した。

② 鑑定評価額の決定

以上の検討の結果，本件では収益価格を標準とし，積算価格を比較考量して，鑑定評価額を 845,000,000円と決定した。

以 上

I 合格ライン

取引事例比較法における取引事例は，解答例以外の事例ロ又はホを採用しても十分採点対象になると考えるが，ここで相当苦慮した受験生が多かったはずである。

その他，土地の個別格差率の査定，開発法における分譲事例の検証，収益還元法における運営費用の査定等においてもやや手間のかかる論点が含まれており，上位レベルの受験生でもミスなく完答することは相当難しい。

以上を踏まえ，合格ラインは，解答例の 6 割程度と考えるが，試験委員が自身で設定した取引事例以外の事例を採用した答案に対して点数を与えないような場合，5 割程度まで下がる可能性もあり得る。

II 答練等との対応関係

全国公開模試 第 1 回

【解答への道】

本問は、「貸家（一部自用）及びその敷地」に関する問題で、問 1 及び問 4 が記述問題、問 2 及び問 3 が計算問題となっている。

問 1 の記述問題は、それほど大きな配点はないはずなので、要点を簡潔に述べれば十分である。

問 2 の原価法は、全体的な流れはオーソドックスなものだが、土地の再調達原価（更地価格）の査定に際し、取引事例比較法だけでなく、開発法も適用する必要があるため、手間がかかる。ただ、本問における最大の関門は、開発法よりも、取引事例比較法における「取引事例の選択」であろう。解答例では事例（イ）と（ハ）を採用したが、開発法による価格や公示価格を規準とした価格とのバランス等から検証すると、試験委員は事例（イ）と（ロ）を採用させ、比準価格が 227,000,000 円程度となるような問題設定にした可能性も考えられる。ただし、解答例で採用した事例（ハ）の規範性が、（ロ）よりも劣っているという明確な理由はなく、また、事例（ホ）を採用するという判断も十分考えられる。ここで相当頭を悩ませてしまった受験生が多かったはずだが、こういった場合、割り切って他の解けるところから解答を進めて行くのが得策である。

問 3 の収益還元法（直接還元法）は、各論 3 章型の収益費用項目が採用されていること、自用部分の賃料を賃貸事例比較法によって査定する必要があること等、既出の論点ではあるものの、それなりに手間がかかる。また、運営費用のうち維持管理費と水道光熱費の査定方法が初見の計算論点で、指示もややわかりにくい。

問 4 の試算価格の調整は説得力に係る判断のみなので再吟味は行わず、資料の内容を適切に抜粋して収益価格重視の調整をしてほしい。