



令和5年度 不動産鑑定士

論文式本試験 講評

▶ 令和5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、代理の分野からの出題で、小問(1)では表見代理に関する論点が、小問(2)では無権代理と地位の混同に関する論点が問われた。いずれも、代理の分野における典型的・基本的論点であるから、基本テキストをしっかりと勉強していた受験生は、合格レベルの答案を容易に作成できたはずである。

一方、問題2は、賃貸借の分野からの出題ではあったが、ほぼ借地借家法の適用に関する問題に限定されていた。そして、小問(1)で借地権の対抗に関する問題が出題され、小問(2)では借地権の更新に関する問題が出題された。

問題1及び問題2小問(1)は、従来型の論点問題に分類できるが、問題2小問(2)は、改正民法の条文に関する過去問と同様に、条文にあてはめることによって結論を導くことができる問題であった。

ただし、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するなど、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た上で、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

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)。

そうすると、Aは、甲土地の所有権を有しているから、所有権に基づく物権の登記請求権により、甲土地の所有権移転登記を経由したCに対して、その登記の抹消登記請求手続を請求できるのが原則である。

ところが、Bが、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(以下、「本件売買契約」という。)を締結している。そこで、もし、本件売買契約の効果がAに帰属すれば、Cが甲土地の所有権をAから承継取得し、その結果、Aは所有権を喪失することになるから、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ない。

本件売買契約の効果がAに帰属するには、原則として、BがAから代理権(任意代理権)を授与されていることが必要である。しかし、本問の場合、BはAに無断で代理行為を

したというのだから、AからBへの代理権授与は認められない。

しかし、AとBは婚姻しており、夫婦であることから、Bには、「日常の家事」に関して、Aの代理権(法定代理権)が認められ、Bの代理行為は有効となり、本件売買契約の効果がAに帰属するのではないかが問題となる。

この問題においては、まず、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否かについて検討する必要がある。そして、代理権を与えたものと解した場合には、②他方配偶者が所有する土地の売却が「日常の家事」の範囲内か否かについても検討する必要がある。いずれも基本論点であるから、丁寧に論じてもらいたい。

なお、①については、761条の趣旨を、夫婦の共同生活の円滑な処理を図ることにあると捉えて、肯定し、②については、「日常の家事」を「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」と解して、土地の売却は「日常の家事」の範囲内ではないと否定するのが一般である。

この一般的な立場に立つと、Bがした本件売買契約は、無権代理となる。

しかし、Bには、任意代理権は認められないが、法定代理権である日常家事代理権が認められる。そして、その日常家事代理権の権限外の行為であるが故に、本件売買契約が無権代理となっていることから、110条の表見代理が認められる余地が出てくる。

そこで、日常家事代理権を基本代理権として、表見代理が成立するかが問題となる。

この論点について、判例は、趣旨類推説を採っている。この説は、相手方保護(取引の安全保護)と夫婦別産制の理念との調整を図る必要があることを理由に、相手方が保護されるには、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るにつき「正当な理由」が必要と解している。

そうすると、趣旨類推説を採る場合には、相手方に、「日常の家事」の範囲内であることについての信頼が要求されることになるが、土地の売却が「夫婦が共同生活を営む上において通常必要な事務」にあたるといえるような夫婦は考えられないので、Cに「正当な理由」は認められないと解してよい。

従って、この説を採ると、Cは、110条による保護も受けられないので、原則通り、Aの請求は認められることになる。

なお、肯定説は、代理権があると信じるにつき「正当な理由」があれば足りる、すなわち、「代理権の存在」についての信頼があれば足りると解している。そのため、「日常の家事」の範囲内であることについての信頼を要求する趣旨類推説とは異なり、土地の売却についても「正当な理由」が認められる可能性はある。

このように、趣旨類推説と肯定説とでは信頼の対象が異なるから、この論点においては、何についての信頼をもって「正当な理由」と解するかについて、正確に論じることが重要である。

結局、本問では、①日常家事代理権により本件売買契約が有効な代理行為となるか、②日常家事代理権を基本代理権として、110条の表見代理が認められるか、という論点について検討することになる。ただし、「Cの反論を踏まえつつ、論じなさい。」との指示があるから、Cによる反論として①、②の各論点を取り上げ、それら反論の検討という形式で自説を展開するという工夫が必要である。

2. 小問(2)について

小問(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、又、表見代理も成立しないことを前提に検討することとなる。

ところで、Bの無権代理行為の後、AがBの行為について追認も追認拒絶もしていない間に、Bが死亡し、Aが単独相続している。そうすると、相続が生じた時点において、Aは追認も追認拒絶もしていないから、Bの無権代理行為の効果がAに帰属するか否かは確定していない。

ところが、無権代理人Bが死亡して、本人Aが単独相続すると、本人が無権代理人の地位を承継し、本人と無権代理人は同一人となるので、本人が契約した場合と同視して、無権代理行為は当然に有効になる解すべきではないか、とも思える。

しかし、相続は、死亡により帰属主体を失った権利・義務を、死亡した者と一定の身分関係のある者に包括的に移転させる制度だから、相続により、被相続人の権利・義務の内容に変更が生じることを認めるのは、妥当でない。

そこで、一般的な説は、本人と無権代理人との間で相続が生じて、無権代理行為が当然に有効になることはないと解している。又、相続人は、本人の地位に基づく追認権、追認

拒絶権を喪失することなく、有していると解している。ただし、これらの権利の行使の可否については、権利の存否とは別の問題と考え、信義則による制限を検討すべきとする。

そして、本問のように、本人が無権代理人を相続した場合には、追認拒絶権の行使は制限されないが、無権代理人が本人を相続した場合には、追認拒絶権の行使は信義則により否定され、その結果、追認したときと同様に、無権代理行為は有効になると解している。

従って、この説によれば、本問は、本人が無権代理人を相続した場合だから、Aが追認していない以上、Cは甲土地の所有権を取得できず、小問(1)と同様に、Aの請求は認められることになる。

しかし、Aは、相続により無権代理人の地位を承継しているから、その権利・義務、すなわち、無権代理人の責任(117条)を負う。そして、この無権代理人の責任としては、「履行」と「損害賠償」が認められている。そこで、もし、Aが「履行」責任を負うとすると、Cは、この責任を追及することによって、甲土地の所有権を取得できるから、Aの請求は認められないことになる。

しかし、履行の目的が特定物の場合には、無権代理人を相続した本人は、「履行」責任は負わず、損害賠償責任のみを負うと解されている。なぜなら、履行責任を認めると、追認拒絶権の行使を認めた意味が実質的に失われるからである。

ところで、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。そのため、相手方に「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解するのが一般的であった。そして、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、結局、履行責任を否定するので、結論は変わらない。そこで、旧法下では、無権代理人の責任の相続の論点については、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だから、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あるが、今後は、論点として取り上げるべきと考ええる。

そうすると、小問(1)と同様に、問題文で「Cの反論を踏まえつつ、論じなさい。」と指示されているので、Cからの反論として、①相続による地位の混同により無権代理行

為が当然に有効になるとの主張、及び、②無権代理人の責任に基づく履行責任の追及という主張を挙げ、それら反論の検討という形式で、自説を展開することになる

問題 2

1. 小問(1)について

Cは、甲土地をその所有者であるAから購入し、その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ており、それ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、甲土地の明渡を請求できるのが原則である。

一方、Bは、甲土地について、本件賃貸借契約を、当時の所有者であるAと締結しているが、その登記をしていないため、民法上の対抗要件を具備していない(605条)。しかし、本件賃貸借は、建物所有を目的とする土地の賃貸借であるから、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り(借地借家法2条1項)、借地借家法が適用される。そうすると、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)。

本問では、甲土地の所有者Cが、本件賃借権を否定し、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ている。所有者が、このような主張をする場合には、所有権と賃借権とは両立し得ないから、両者は対抗問題となる。従って、両者の優劣は、対抗要件具備の先後によって決せられる。そうすると、Bの対抗要件具備時が、Cの対抗要件具備時より先であるから、Bの本件賃借権が優先し、Cの請求は認められない。

本問は、単純な問題だから、本件賃貸借が「建物所有目的」の「土地の賃貸借」であるため、借地借家法が適用されるという、いわば前提論点について、言及できたか否かによって、得点差が生じると思う

なお、賃貸人の地位がCに移転すると、Cは、賃貸人としての義務の1つとして、目的物を使用・収益させる義務を負うから、Bに対する明渡請求は否定される。それゆえ、賃貸人の地位が移転するということは、賃借権が優先することを、別の視点から説明するものといえる。そうすると、これまでは、確かに、本問は、所有権と賃借権との対抗の問題としてのみ論じられてきたが、民法の改正により、賃貸人の地位の移転について、605条の2で明文化されたのだから、同条を根拠に、この問題の結論を導くことも可能と考える。

ただし、使用・収益させる義務は、賃貸人の義務であって、権利ではないから、賃貸人の地位の移転についての対抗要件具備は不要と解すべきである。

2. 小問(2)①について

1. で論じたように、BはCに対して本件賃借権を対抗できる。従って、CのBに対する甲土地の明渡請求が認められるためには、本件賃借権が消滅している必要がある。しかし、賃借権が消滅するのは、債務不履行解除が認められるなど、特段の事情がない限り、期間の満了により、賃貸借が終了した時である。

ところで、本件賃貸借においては、その存続期間について、20年との約定がなされている。しかし、本件賃貸借には、借地借家法が適用される。そして、借地借家法は、民法の特別法であるから、民法に優先して適用される。

借地権の存続期間については、借地借家法3条が、30年としており、契約でそれより長い期間を定めたときは、その期間とすると定めている。従って、契約で期間を定めなかったときには、存続期間の定めのない借地権となるのではなく、期間30年の借地権となる。又、30年より短い期間を定めたときは、その約定は、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)、期間を定めなかったことになるから、やはり、期間30年の借地権となる。

結局、借地権の存続期間は、30年より長い期間を定めたときを除き、30年となるから、本問の場合にも、30年である。従って、本件賃貸借は、令和32年11月30日の経過によって満了する。

しかし、①借地権者が更新を請求し、借地上に建物がある場合には、借地権設定者が遅滞なく異議を述べない限り、更新したものとみなされる(借地借家法5条1項)。又、②借地権者が期間満了後も土地の使用を継続し、借地上に建物がある場合にも、借地権設定者が遅滞なく異議を述べない限り、更新したものとみなされる(借地借家法5条2項)。

本問の場合、期間満了時における借地人からの更新請求であることから、①の法定更新が問題となる。借地借家法5条2項が参照条文として挙がっていないため、②に関する問題と誤解する余地がないので、同条項が省略されていることにより、存続期間20年の約定が無効であることに気付けた受講生もいるのではなかろうか。

借地権設定者が、①による法定更新を阻止するには、遅滞なく異議を述べる必要がある(なお、②による法定更新についても同様)。そして、異議を述べるには、「正当の事由」

が要求されており、その判断の対象となる要素は、借地借家法6条に規定されている。同条によると、「正当の事由」の有無については、主たる要素として、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、従たる要素として、⑦借地に関する従前の経過、⑧土地の利用状況、⑨借地権者に対する財産上の給付（立退料の支払等）をする申出を考慮して、判断することになる。

本問の場合、「長男夫婦が住むための建物建築のため」という事情があるので、借地権設定者の土地の使用の必要性は認められるが、借地権設定者自身の必要性でないため、その必要度は低いといえる。しかも、「乙建物が未だ老朽化していない（㉒）」、「Bの家族4人が、甲土地上の乙建物に住み続けている（㉓）」、「Cは立退料を支払うつもりがない（㉔）」ということなので、正当事由の肯定にプラスに働く事情は認められない。

従って、本問の場合には、「正当の事由」があるとは認められないと判断してよい。

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（賃貸人）、借地権者（賃借人）と認めているから、当事者は、賃貸人たる地位の移転、及び、その対抗を問題にしていないといえる。そこで、賃貸人たる地位の移転に関する論点については省略するということも考えられるが、参考条文として、605条の2が掲載されているから、論じておいた方が無難である。

3. 小問(2)②について

更新された借地権についても、期間の定めのない借地権は存在しないから、乙建物の滅失やBの債務不履行等の問題が生じない限り、CのBに対する甲土地の明渡請求が認められるのは、期間満了により、賃貸借が終了した時に限られる。従って、地権設定者が借地権を消滅させられる可能性が生じるのは、借地契約の期間満了時である。

そうすると、本件賃貸借の満了は令和32年11月30日であり、これが更新される場合には、この更新が本件賃貸借（借地権設定）後の最初の更新となることから、その期間は20年であり、令和52年11月30日に満了することになる。

従って、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、令和52年11月30日、すなわち、この更新から20年後である。

本問では、今回の借地契約の更新が、借地権設定後の最初の更新であることを指摘して、借地借家法4条により、その期間が20年となることを論じ、正しい結論を導けば十分である。

経済学

栗國 良盛 講師

令和5年度経済学本試験は、問題1が「費用最小化問題」、「1対1の外部不経済モデル」、および「コースの定理」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ものだと思われる。問題2は、マクロ経済学より、開放経済における「財市場の均衡分析」、「貨幣市場の均衡分析」、長期の為替レートである「購買力平価」に関する問題、

「完全資本移動を仮定した場合のIS-LM-BP分析による金融緩和政策の分析」および、海外投資家による対日不動産投資が増加している理由を問う問題であり、小松試験委員による出題と予想できる。

問題1(1)の「費用最小化問題」と(2)小問①の「1対1の外部不経済モデル」については、ほとんどの受験生には初見の論点であるので、可否には大きくは影響しないと思われる。(2)小問③の「コースの定理」については、基本論点であり、完全解答が必要である

問題2(1)小問①については、主として基本論点であり、解答は容易であろう。問題2(1)小問②については、基本論点であり、絶対に落とせない問題である。問題2(2)については、「円安」と「低金利」が海外投資家の対日不動産投資の増加要因であることを記述させる問題になっているが、不動産投資の専門家でなくても、解答は困難ではないと思われる。全体として、4割から5割程度が、合格ラインだと思われる。

問題 1

問題1(1)の「費用最小化問題」について、ほとんどの受験生には初見の論点であるが、少数ながら、数学の計算問題として解くことができた方もいたかもしれない。問題1(2)小問①の「1対1の外部不経済モデル」については、論点としては定番のものであるが、今回の問題は、A家とB家がお互いに外部不経済の出し手と受け手になっていること、「便益関数」ではなく、「効用関数」という表記を用いており、しかも通常の2財モデルの消費者の効用最大化条件を

使用するのではなく、1財モデルの効用最大化問題として、「効用関数を各自の音楽鑑賞時間で微分してゼロとおく」という手法が必要になるため、正解できなかった受験生が多かったと思われる。(1)と同様に、数学の計算問題として解くことができた方は、少なからずいたかもしれない。(2)小問③の「コースの定理」については、完全解答が必要である。前提条件の提示と交渉により外部不経済の非効率の問題が解消されるという記述が必要になる。

問題 2

問題2(1)小問①については、空欄イはTAC上級生以外の方々の解答は難しいとおもわれるが、それ以外の空欄については、問題文の指示にしたがって考えても、あるいは式の形から正解はおのずと出てくるとと思われる。問題2(1)小問②については、基本論点であり、絶対に落とせない問題である。今年の経済学試験においては、小問②が可否に大きく影響すると思われる。問題2(2)については、「円安」が日本の不動産価格を割安にしていること、世界的な金融引締め政策とは逆行する日本銀行の金融緩和政策が今後も継続すると考えられていることから、日本の不動産価格のさらな上昇が予想されていることが、海外投資家の対日不動産投資の増加要因であることを指摘すればよい。

会計学

小坂 洋平 講師

2023年度の本試験問題は、棚卸資産と資産除去債務からの出題でした。

全体的に、細かい語句や論点からの出題となっており、対策を十分にしていた受講生にも満足いく答案の作成は難しかったと思います。

平均点は低いことが想定されるため、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、棚卸資産に関連した空欄補充問題と記述問題でした。

しっかりと対策をしていた受講生が多かったと思いますが、細かい語句や現行制度上認められていない方法からの出題など、勉強が手薄になっている範囲からの出題に戸惑った受講生も多いと思います。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、資産除去債務に関連した空欄補充問題と記述問題でした。こちらも、問題1と同様、しっかりと対策をしていた受講生が多かったと思いますが、問題1以上に細かい部分や難易度の高い論点からの出題が多く、こちらも難解な問題だったと思います。

問題 1

問題1は、棚卸資産関連の出題です。合格ラインは5割程度になると予想されます。

(1) 「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す。会計基準からの出題であり、正確な語句で解答する必要がある点を考慮すると、「(オ) 市場」は確実に解答できると思いますが、(ア)～(エ)については、いずれか一つでも正答できていれば十分でしょう。

(2) 学習したことが無い評価方法である②最終仕入原価法を選択できた受講生が多かったのではないのでしょうか。

(3) 先入先出法の意義を上手く加工して、後入

先出法の説明を記述できれば十分でしょう。

(4) 基本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。諦めずに、学習した内容や語句を用いて、4割程度記述ができていれば十分でしょう。

(5) ①②

問題文に記載されている基準の文言から、トレーディング目的で保有する棚卸資産が売買目的有価証券に準ずるものであると推測できれば、十分に解答可能であったと考えられます。

問題 2

問題2は、資産除去債務からの出題です。合格ラインは4割程度になると予想されます。

(1) 「資産除去債務に関する会計基準」からの空欄補充問題です。会計基準からの出題であり、正確な語句で解答する必要がある点を考慮すると、「(オ) 帳簿価額」は確実に解答できると思いますが、(ア)～(エ)については、いずれか一つでも正答できていれば十分でしょう。

(2) ① 資産除去債務の意義を記述できれば十分でしょう。

② 細かい語句の意義を問う出題です。できなくても気にする必要はありません。

③ (a) (b)

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。

④ 引当金の意義等、何らかの記述できていれば十分でしょう。

⑤ 非常に難易度の高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。

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3章（個別的要因）及び総論第7章（原価法）から、問題2が総論第3章（個別的要因）及び総論第5章（条件設定）並びに総論第8章（不明事項の取り扱い）から、問題3が総論第6章（近隣地域）及び総論第4章（変動の原則）から、問題4が各論第2章及び総論第7章（継続賃料の鑑定評価手法）からそれぞれ出題され、演習問題については、（一部自用の）貸家及びその敷地に関する問題が出題されました。

各問題の所感ですが、まず問1、問2とも個別的要因が問われた点には正直驚きました。いずれの問題も、留意事項の細かい規定が問われており、暗記が不十分な受験生には厳しい内容でしたが、直前期に要注意論点として指摘しており、公開模試や直前答練、論文特効ゼミのマスター問題集等でも取り上げていたため、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3は、総論第6章の「近隣地域の地域分析に係る留意事項」が真正面から問われましたが、かなりマニアックな論点で、特に小問(3)については、論文特効ゼミのマスター問題集等で触れてはいたものの、「この論点を出すか？」というのが正直な感想です。また、今年は地域分析よりも個別分析の方を要注意論点として扱っていたこともあり、少々予想が外れて申し訳ない気持ちもあります。

一方、最後の問4は、ここ数年、出題予想の大本命として扱っていた「継続賃料の鑑定評価」がようやく出題されました。かなり対策していた受験生が多かったはずですが、基準・留意事項のベタ貼りだけでは解答にならない論点も織り込まれており、実力差が出やすい良問と感じました。

演習問題については、「（一部自用の）貸家その敷地」が出題されました。過去に最も出題されている類型であり、収益還元法については、DCF法は適用せず、直接還元法のみであったことから、問題文をざっと見た時は「あ、結構簡単な？」と思いましたが、取引事例比較法における「個別格差率の計算」、開発法における「分譲事例の選択」、直接還元法における「運営費用（維持管理費・水道光熱費）の計算」といったところで初見の計算論点が含まれており、実は時間内での完答は一部のトップ層に限られたものだった気がします。それよりも、取引事例比較法における「取引事例の選択」が相当悩

ましく、講師間でも意見が分かれるレベルなので、受験生にとっては実はここが最大の関門だったようにも思われます。

鑑定理論については、TACの教材をきちんと消化し、偏ったヤマ張りをせずに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を発揮しやすい問題が出題されたと感じています。

ただ、個人的には、論文問題に関しては、「今年はちょっと暗記勝負色が強すぎるのでは？」「予想が当たったとはいえ、問1・問2とも個別的要因というのは論点バランス的によろしくないのでは？」という点が、演習問題に関しては、「演習問題の取引事例の選択は相当割れるのでは？」「解答用紙（特に問3）のスペースが狭すぎるのでは？」という点がそれぞれ気になりました。

問題 1

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つて良い。

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」を完璧に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。

問題 2

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。

合格ラインについては、小問(1)の「土壤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、解答例の5～6割程度で十分と考える。

問題 3

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、論すべき基本的な点(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」や人文的状態に係る事項として「行政区画」・「鉄道・公園等」について解答しても問題ない。

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。

問題 4

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、他の要因を挙げて問題ない。消費の活発化等により何らかの地域要因が変化し、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。解答例では割愛したが、直近合意時点における基礎価格も必要である点について言及すれば加点対象となり得る。

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。

演習

本問は、「(一部自用の)貸家及びその敷地」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。

合格ラインについては、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。



令和5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

2023年合格目標 **TAC本科生**で、
令和5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

2023年10月20日(金)～11月30日(木)

4. 合格体験記 執筆締切日

2023年12月15日(金)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	【23 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