

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

※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

る必要がある。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、設問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、設問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

〔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「土壤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) 対象不動産に土壤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，「土壌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，土壌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，「土壌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

〔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

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

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T A C（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

I 合格ライン

合格ラインについては，小問(1)，(2)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

〔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と
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比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 of 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、本問の賃料差額は、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

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