

民 法

浅井 照史 講師

問題 1 を秋山先生が、問題 2 を金子先生が出題したものと推測されるが、いずれの問題も多数の論点から成り立っており、また、基本的・典型的論点のみならず応用的あるいは実務的な論点も含まれていることから、難易度の高い問題であったと言えよう。ただ、いずれの問題においても、それらの論点のうち、基本的・典型的な論点について正確に論じられていれば、合格点が付くものと考ええる。

問 題 1

まず、小問(1)についてであるが、建築請負契約においても建物完成前であれば、債務不履行解除が認められることに争いはない。しかし、工事が途中の場合については、昭和 56 年 2 月 17 日の最高裁判決があり、「建物その他土地の工作物の工事請負契約につき、工事全体が未完成の間に注文者が請負人の債務不履行を理由に右契約を解除する場合において、工事内容が可分であり、しかも当事者が既施工部分の給付に関し利益を有するときは、特段の事情がない限り、既施工部分については契約を解除することができず、ただ未施工部分について契約の一部解除をすることができるにすぎないものと解するのが相当である」と判示している。

試験委員もこの判例を意識して出題したものと思われるが、この論点についての知識を不動産鑑定士試験の受験生に求めるのは酷であり、この論点について論じていなくても可否に直接影響することはないと思う。

結局、本問は、債権譲渡の通知到達後の解除の問題として、解除による債権の消滅について、譲受人が 545 条 1 項ただし書の「第三者」として保護を受けるかと、468 条 2 項のいわゆる「抗弁事由」として対抗を受けるかについて論じられていれば十分合格レベルにあるものと考ええる。

次に小問(2)①についてであるが、賃貸人には、賃貸目的物を使用・収益させる義務があり、それに基づき修繕義務を負っている。

しかし、その修繕義務は当然に修繕可能な場合に限定されるが、ここでのいう可能は、物理的・技術的に可能であるだけでは足りず、経済合理性も考慮され、修繕に過分の費用を要するときは、修繕不能と判断し、賃貸人の修繕義務は免除されると解するのが一般的である。しかし、この論点についての知識を受験生に求めるのは

酷であり、賃貸人は修繕義務を負うとの原則論を書けていれば十分だと考える。

最後に、小問(2)②についてであるが、この論点については、ほとんどに受験生は知らなかったと思われる。しかし、この問題は、参考条文の 611 条 1 項を見付けることができれば、正解を導き出すことは可能である。すなわち、同条項は「賃料の減額を請求することができる。」と規定しており、563 条 1 項の売主の担保責任と同様の文言であることから、これは形成権であって、主張して初めて減額の効果が生じると分かる。そうすると、D が減額請求を主張しなければ、A はこの 1 か月について賃料全額の支払いを請求することができるが、減額請求を主張した場合には、賃料は減額されるから、A はこの 1 か月について賃料全額の支払いを請求することができないとの正解を導き出すことができよう。そこで、本問については、正解を導き出せた受験生も相当数いるものと思う。

問 題 2

小問(1)は、親権者と子の利益相反行為に関する問題である。この利益相反行為は、親族法に含まれる問題であるため、この論点について知らない受験生も多かったと思われる。従って、参照条文があるものの、この論点について緻密な議論を展開できた受験生はそれ程多くはないはずである。

そこで、AD 間の法律関係においては、利益相反行為の意義について論じた上で、親権者である C が、自らの債務である本件債務を担保するために未成年の子 A が所有する本件土地を譲渡担保に供する行為は利益相反行為にあたることを指摘して、無権代理行為になることを書いていれば十分合格レベルにあるものと考ええる。

そして、CD 間においては、本件債務がそのまま残存していることについて論じられていれば十分と考える。

ただ、問題文に、本件債務の残額と本件土地の評価額を記した通知をしたこと、平成 24 年における本件土地の適正な評価額、本件土地について第三者に対する処分行為をしていないことなどが書かれていることを考えると、試験委員としては、譲渡担保権の実行について論じさせたかったようにも思われるが、譲渡担保権設定契約が、無権代理で、無効となる以上、この論

点については論じなくても足りよう。

また、無権代理人の責任についても、Cが本件債務を負っている以上、それほど意味のあるものではなく、しかも、参照条文として117条があげられていないことに鑑みるならば、省略してもよからう。

小問(2)では、まず、法定地上権の成否が問題となる。ここでは、法定地上権の成立要件について書いた上で、抵当権設定当時建物が存在していたといえるためには、建物の存在の他に建物登記が必要か、抵当権設定当時土地と建物を親子がそれぞれを所有していても、同一の所有者に属していたといえるか、さらには、複数の抵当権が設定されているとき、法定地上権の成否を判断する抵当権はどの抵当権かという各論点について論じる必要がある。いずれの論点も基本的なものなので、落とすことなく、丁寧に論じる必要がある。

法定地上権が成立しないと考える場合には、約定利用権について検討する必要があるだろう。本問の場合、賃料の支払がないので、約定利用権を認めるとしても使用貸借と解する他ないが、そうすると、使用借権は混同により消滅することになるので、Aが約定利用権を主張する余地はない。

経済学

栗國 良盛 講師

平成 27 年度の経済学の出題は、問題 1 がゲーム理論と公共財のミックス問題であり、藤原試験委員による出題と思われる。

問題 2 は、異時点間の消費理論であり、大野試験委員による出題と考えられる。

問題 1 は、ゲーム理論と公共財の基本的な問題であり、8 割程度が合格ラインだと思われる。

問題 2 は、問題文の指示どおりに計算することを心がければ大部分が解答できるので、8 割から 9 割程度が合格ラインだと思われる。

両問題とも受験生の経済学に関する基本的な理解を試そうという試験委員の意図が強く感じられる問題となっており、内容も易しめになっている。この易化傾向は今後も継続するものと思われる。

問題 1

小問(1)は、「(純粋)公共財」を「①消費の集団性(非競合性)と②消費の排除不可能性(非排除性)を備えた財」と定義したうえで、「私的財」がそれらの 2 つの性質を備えていないことを指摘すればよい。

小問(2)①は、問題文で示されている公共財購入のゲームから「利得表」を作成したうえで、ナッシュ均衡の定義と(反対する, 反対する)が本問のナッシュ均衡になっていることを述べればよい。②は、パレート効率的(最適)の定義を述べ、(賛成する, 賛成する)が両個人の利得を高めることができるため、(反対する, 反対する)というナッシュ均衡はパレート効率的(最適)ではないことを指摘すればよい。③は、公共財の「消費の排除不可能性」から、公共財の費用負担においては「フリー・ライダー問題」が解決困難であることを述べれば十分である。

問題 2

小問(1)は、問題文の指示に従えば、第 1 期と第 2 期の予算制約式が導出できる。

小問(2)も、問題文の指示に従えば、効用関数が貯蓄等で特徴付けられることになる。貯蓄等で特徴付けられた効用関数を貯蓄水準で微分してゼロとおくことにより効用最大化の 1 階条件が求められ、その式を貯蓄について解くことにより最適貯蓄水準が求められる。

小問(3)は、問題文の指示に従うことで各期の最適消費水準が求められ、それらの計算結果に基づけば、「消費成長率＝粗利率」が成立することが確認できる。

小問(4)は、「資産価格の決定式」に基づく問題である。資産価格の決定式において、利率の上昇は当該式の分母を上昇させることになるから、資産価格は下落するという結論が得られる。

会計学

小坂 洋平 講師

平成 27 年の本試験問題は、「リース会計」と「減損会計」からの出題でした。

問題 1 は、「リース会計」からの出題でした。セール・アンド・リースバック取引からの出題が中心であり、受験生には難解であったでしょう。

一方、問題 2 は、「減損会計」からの出題でした。基本的な内容が中心となっており、TAC で学習したことをしっかりと反映できれば大丈夫でしょう。

問題 1 が難解であることを判断し、落ち着いた問題 2 に時間を掛けることができれば、十分に合格ラインに届くと考えられます。

問題 1

問題 1 は、「リース会計」に関連する出題です。「リース取引に関する会計基準の適用指針」からの出題であり、ほとんどの受験生には解答できない問題だったと考えられることから、合格ラインは 2 割程度になると予想されます。

- (1) ほとんどの受験生は解答できなかったでしょう。白紙を避けるという意味で、ファイナンス・リース取引の定義等を記述しておけば十分です。
- (2) ほとんどの受験生は解答できなかったでしょう。白紙を避けるという意味で、ファイナンス・リース取引の定義等を記述しておけば十分です。
- (3) ほとんどの受験生は解答できなかったでしょう。白紙を避けるという意味で、ファイナンス・リース取引の定義等を記述しておけば十分です。
- (4) ほとんどの受験生は解答できなかったでしょう。土地についてのファイナンス・リース取引の判定について記述ができれば十分です。

問題 2

問題 2 は、減損会計に関連する出題です。(3)を除けば、TAC では入念に取り扱ってきた分野でもあることから、合格ラインは 6 割程度になると予想されます。

- (1) 減価償却と減損損失の違いについての出題ですが、違いは多岐に及ぶため、何を書けばよいか迷った受験生が多かったでしょう。両

者の意義を述べた上で、計上のタイミングや目的の違いについて記述できれば十分です。全体のバランスを考え、書きすぎないことがポイントになりそうです。

- (2) 減損の兆候についてです。全てを正確に覚えている受験生は少ないでしょうし、あくまで例示ですから、概ね同じ内容の記述ができていれば十分です。
- (3) 減損の兆候判定を行う理由についてです。内容については、答練やテキストでは触れていないので、できなくても気にすることはないでしょう。
- (4) 回収可能価額についてです。講義や答練でも取り扱っており、正確な記述を行える受験生がほとんどだと思います。
- (5) 昨年から計算機が使用可能なことになったことを受けて出題された計算問題だと考えられます。

内容は難しくないため、落ち着いて問題文の状況を整理できたかどうかポイントになるでしょう。

なお、端数処理については、計算過程を明示した上で、問題文の指示にある「円未満切り捨て」を行ってれば 1 円違う解答になっても問題はありません。

鑑定理論

高橋 信也 講師

今年の鑑定理論の論文問題は、問1が総論第4章から「収益逓増及び逓減の原則」、問2が総論第6章から「地域分析（開発用地の同一需給圏）及び個別分析（戸建住宅の個別分析）」、問3が総論第7章と各論第1章から「貸家及びその敷地の鑑定評価における実際実質賃料の取扱い等」、問4が各論第1章と総論第8章から「建物取壊しが最有効使用の自用の建物及びその敷地の鑑定評価における試算価格の調整等」について出題された。

難易度については、問1と問2は応用的な小問が含まれていることからやや難しく、問3と問4は基本的な論点で構成されていることから比較的易しめといったところである。

各問題とも、①比較的、題意が把握しやすいこと、②「基準」「留意事項」の引用によって解答の下地は作れること等から、昨年同様、受験生が積み上げてきた実力を発揮しやすい問題が出揃ったものと思われるが、問1の「収益逓増及び逓減の原則」に関しては、TAC答練でノーマークだったことから、解答に苦慮した受験生も多かったと思われる。

ただし、「基準」全体の体系的理解は鑑定理論学習の王道であり、答練で出題されていない論点であっても、TACのテキストや講義をきちんと消化していれば、十分合格に値する解答を展開できたはずである。

一方、演習問題は、まさかの「底地の限定価格」が出題された。私も問題用紙1枚目を見た瞬間は、試験委員に対して怒りがこみ上げたが、よくよく問題の内容をみると、「更地価格」「借地権価格」「底地価格（正常価格）」いずれも、指示事項でかなりボリュームが削られていることから、実は鑑定評価額の算定までたどり着くことも十分可能な内容であった（試験委員の先生ごめんなさい）。

国土交通省から、来年度の試験から鑑定理論は解きやすい問題とする旨のプレスリリースがあり、かつ、今年の短答式が既に易しくなっていたことから、今年の論文式の問題も易くなるのではと講師一同期待していたが、論文問題に関しては、近年とほぼ同じ難易度で、特にインパクトはなく、むしろ、演習問題だけが、類型はともかくとして、解答量が相当削られる等、試験委員側の工夫が感じられた。

問題 1

小問(1)は、総論第4章の前文を引用し、諸原則を列挙するのみでよい。

小問(2)は、①については、収益逓増及び逓減の原則の定義を確実に述べ、追加した単位投資額に対する収益の増加、減少に応じて収益逓増の状況なのか逓減の状況なのかが分かれる旨を簡潔に述べること。②については、追加した単位投資額に対する収益が逓増から逓減に転じる局面で追加投資の効率が最大となり、それがすなわち「最有効使用」の状態である点を述べること。③については、最有効使用の判定において当該原則が活用されるという点を、「更地」と「建物及びその敷地」に分けて具体的に記述できれば理想的である。

小問(3)は、不動産に対する追加投資（建物の建築、設備の追加等）において収益効率が悪化するケースを、受験生なりに何とか考えて書いてほしい。要は、「費用倒れ」になってしまっている不動産をイメージすればよく、解答例以外の具体例であってもよい。

合格ラインについては、解答例の5割程度と考える。

問題 2

小問(1)は、まず、鑑定評価に当たって最有効使用の判定の必要があることに触れ、個別分析の定義、建物及びその敷地の最有効使用の判定内容と論じていく。最有効使用の判定内容については、「基準」で明確な規定がないが、基本かつ重要な論点なので確実に解答すること。対象不動産へのあてはめは、簡潔にまとめておくのが無難であろう。

小問(2)は、地域分析や同一需給圏の定義などで基礎点を確保しつつ、メイン論点である①同一需給圏の範囲の設定方法と②取引事例選択の際の留意点について丁寧に論じること。近隣地域の標準的な不動産と対象不動産とで典型的な需要者が異なることに言及しつつ、「同一需給圏内の代替競争不動産」を軸として解答を作成すればよい。やや書きにくいので、ここを上手くまとめられたかがポイントになるだろう。市場分析の意義等に触れてもよいが、あまり書きすぎると論点がぼやけてしまうので注意が必要である。

小問(3)は、題意がつかみにくく、小問(1)や

(2)との関連についても不明瞭であるが、問題文に「鑑定評価の手順」とあるので、解答例のように手順全体から確実に関連する場面を2つ(地域分析・手法適用)挙げて、簡潔にまとめておくのが無難である。

合格ラインについては、解答例の5割程度と考える。

問題 3

小問(1)の前半は、貸家及びその敷地の定義・特徴等を切り口に、貸家及びその敷地の評価方法、総合的勘案事項を「基準」に即して確実に解答すること。後半は、収益還元法の定義、実際実質賃料の定義を述べてから、実際実質賃料の構成要素のうち、特に「一時金」と「付加使用料等」についてそれぞれ説明すると文量が確保できてよい。

小問(2)は、割安な実際実質賃料に基づく純収益が、将来的には賃料増額改定やテナントの入替により増加する可能性を示し、これを純収益又は還元利回りでどのように反映すべきかをそれぞれ説明すること。特に還元利回りの査定に当たっては、純収益との整合性に留意しなければならぬ点を、「基準」「留意事項」に補足を加えて具体的に説明してほしい。

合格ラインについては、解答例の7割程度と考える。

問題 4

小問(1)は、建物取壊しが最有効使用の自用の建物及びその敷地の評価方法と試算価格の調整が骨格になるが、そもそも、建物取壊しが最有効使用の自用の建物及びその敷地の評価における「試算価格」とは何か？(更地の比準価格・収益価格等か、更地価格－取壊し費用等か)というのは、明確な規定が無い部分であり、解答に戸惑った受験生も多かったのではないと思われる。いずれの立場でも調整の中心は更地価格査定の部分であることから、更地価格決定の枠組みの中で試算価格の調整について「基準」総論第8章を引用しながら一般論を述べれば十分であろう。

小問(2)は、「基準」各論第1章に規定されている建付地評価の要件を引用し、「設問の場合、建付地評価は行えない」という結論をきちんと示すこと。その上で、代替的な評価方法を述べておくとよい。

合格ラインについては、解答例の6割程度と考える。

演 習

「底地の限定価格」という、TACの予想を完全に裏切る類型であったが、前述のとおり、よくよく問題の内容をみると、「更地価格」「借地権価格」「底地価格(正常価格)」いずれも、指示事項でかなりボリュームが削られており、適用する手法についても、過去の本試験で出題されている「区分所有建物及びその敷地の原価法」や「貸家及びその敷地のDCF法」等と比べるとはるかに簡単であることから、問3の借地権の評価さえ乗り越えられれば、かなりの高得点が狙えるはずである。

問1は、依頼内容を抜粋し、「底地」の「限定価格」の評価である点を明確に示すこと。

問2の更地価格は、取引事例比較法のみ適用すればよく、内容についても典型的な計算論点のみなので、ここはパーフェクトな解答が求められる。

問3の借地権価格は、取引事例比較法、賃料差額還元法及び借地権割合法の3手法を適用する必要がある。賃料差額還元法や借地権割合法は借地権固有の手法なので、初見の受験生は戸惑ったかもしれないが、TACの演習講義やアクセスβ等で解答の流れをおさえていた受験生は、スムーズに解答できたはずである。ただし、どちらの手法も適用過程で更地価格を用いることから、やはり問2が大切である。

問4の底地価格は、収益還元法のみ適用すればよく、収支項目や還元利回りについても、単純計算か直接数値指定があるので、難なく解答できるはずである。

問5の鑑定評価額(底地価格)は、更地価格から借地権価格と底地価格を控除して併合による増分価値を求め、この全額を底地価格に加算することで求められる。

合格ラインは、解答例の6割から7割程度と考える。

H27 論文式本試験の講評は、
TAC動画チャンネルでも配信
中です。詳細は次ページへ↓

<TAC動画チャンネル>

<http://web.tac-school.co.jp/tacchannel/>

ご視聴は
こちらから



TAC講師が伝授！

【ケース別】論文式試験後の過ごし方（渡邊講師）

前半…H27論文式本試験の講評

後半…ケース別の過ごし方、学習プランについて



就活応援セミナー（高橋講師，渡邊講師）

前半…論文式試験合格～実務修習～鑑定士登録までの流れについて

後半…大手事務所・中堅事務所・個人事務所それぞれの特色，
就職活動の開始時期や求人情報の収集方法について



アクセスコースガイダンス（坂巻講師）

人気のオプションアクセスの概要について

TAC 不動産鑑定士講座

充実のTACの就転職サポート!

TAC不動産鑑定士講座では、論文式試験受験後から始まる「就転職活動」について、様々なイベントを通して皆様をサポートします。

鑑定事務所への就転職に興味のある方や、就転職活動に不安をお持ちの方にはまたとない機会になりますので、是非ご参加ください。

TAC受講生以外の方もご参加いただけます

論文式本試験後はこちらをチェック!

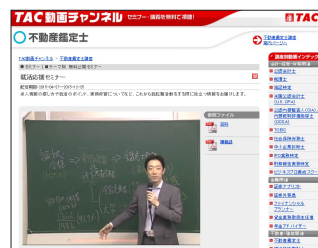
サポートその① 就転職活動の第一歩はここからはじまる!

就活応援セミナー

求人情報の探し方や就活のポイント、実務修習についてなど、これから不動産鑑定業界への就転職活動をする際に役立つ情報をお届けしております。

TAC動画チャンネルにて配信中!!

<http://web.tac-school.co.jp/tacchannel/>



サポートその② 不動産鑑定士の求人案件も増加中!特集コーナーあり

求人情報サイト

TACキャリアナビ

登録無料

合格後の就職・転職に向けて、今から準備しませんか?

今なら、登録すると500円分のQuoカードをプレゼント!

※会員登録の必須項目全てに入力いただいた方。

※2015年8月末までにご登録ください。9月上旬に発送いたします。



まずはこちらへアクセス!

<http://kyujin.tacnavi.com/>

合格発表後にも就転職サポートイベントを実施いたします。
詳細は裏面をご覧ください。

裏面へつづく

TAC 不動産鑑定士講座

充実のTACの就転職サポート!

TAC不動産鑑定士講座では、論文式試験合格発表後に本格化する合格者の就職活動について東京都不動産鑑定士協会と一緒に後押しします。合格発表後に不動産関連企業や鑑定事務所の採用担当者をお招きして、個別に面談できる機会をご提供します。合格発表後に就転職をお考えの方は是非ご参加ください。

TAC受講生以外の方もご参加いただけます

合格発表後

サポートその③ 採用担当者と直接面談できる!

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 共催
資格の学校TAC 不動産鑑定士講座

参加無料

予約不要

個別就職面談会

合格発表後に、不動産関連企業や鑑定事務所をお招きして、直接面談ができる場をご提供します。就転職を希望されている方にとって、一度に多くの企業の採用担当者と直接お話しいただける貴重な機会です。参加企業・事務所の方々も第一次採用面接の場として位置づけていらっしゃいますので、就転職の導入としてまさに絶好の契機といえます。

実施校舎・日時

TAC渋谷校 10月16日(金) 18:30~21:00

実施内容

採用担当者との個別面談

スーツ着用

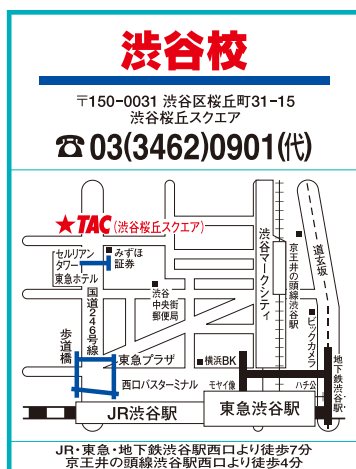
履歴書持参

職務経歴書持参

※企業・事務所によっては、集団面接形式をとる場合もございます。

※参加予定企業・事務所については、10月中旬にTACホームページに掲載いたします。

TAC MAP



不動産鑑定士を目指す皆様に応援します!

本試験受験後の就転職
サポートも充実。
不動産鑑定士を目指すなら
TACにお任せください。

TAC不動産鑑定士講座の
お問い合わせはこちら

TACホームページ

0120-509-117

<http://www.tac-school.co.jp/>

【受付時間】
月~金 9:30~19:00
土・日・祝 9:30~18:00

TAC 鑑定士

検索

資格の学校
TAC

125-0203-1030-18