

民法

浅井 照史 講師

問題 1 は、債権の総合的問題ともいえるものであるから、これを解くには幅広い知識が必要であるが、問題 2 は、代理と 177 条に関する問題であり、限定的な知識で対応できる問題であった。

ただ、いずれの問題も、どこまで論じるべきか、その範囲を確定するのが悩ましい問題であった。

問題 1

解答例では、多くの論点を論じているが、試験時間、解答用紙の分量などを考えると、すべての論点を網羅することは不可能である。従って、現実的には、小問(1)では、請負人の担保責任が成立することを論じた上で、修補工事の請求、または、修補工事の費用相当額の支払請求ができることの結論を書けていれば十分である。また、小問(2)①では、売主の瑕疵担保責任が成立することを論じた上で、修補工事費用相当額の支払請求ができることを指摘し（確かに、瑕疵担保責任における損害賠償の範囲も問題となるが、修補工事費用相当額の損害賠償請求は、信頼利益の賠償請求と考えられるので、結論だけで十分だと考える。）、修補工事の請求が認められるか検討していれば足りよう。さらに、小問(2)②では、不法行為責任の成否について論じていればよからう。ただ、この論点については、最高裁判所平成 19 年 7 月 6 日の判例があるので、これを意識した論述が要求されよう。

そうすると、小問(1)と小問(2)①については、基本的かつ典型的論点に対する程度の論述が必要であり、小問(2)②については、平成 22 年度本試験の問題 2 において出題されているとはいえ、かなり難しい論点なので、この論点に関しては、それほど緻密な論述ができていなくても、十分合格点になると思う。

なお、解答例にあるその他の論点については、加点事由と考えてよからう。これらを前提に考えると、本問の合格ラインは、6 割程度だと思われる。

問題 2

小問(1)の中心論点は、無権代理人と本人の地位の混同である。しかし、まず、表見代理が成立するのであれば、地位の混同を論じるまでもなく、C の請求は認められる。従って、表見代理が成立しないことを指摘しておく必要がある。また、本人が、追認拒絶権を行使できるとすると、無権代理人の責任を相続することになるので、C がこの責任に基づき甲土地の引渡しを請求した場合に、この請求が認められるかについても検討する必要がある。本問は、基本講義のミニテストレベルの問題であるから、合格答案といえるためには、地位の混同の論点についてしっかり論じられているだけでは足りず、表見代理が成立しないことと、無権代理人の責任の論点について論じていることが必要である。

小問(2)は、177 条の「第三者」に関する問題である。しかし、厳密には、その前提として、D が甲土地の所有権を取得しているか、また、E が抵当権を取得しているかが問題となる。従って、本来であれば、解答例のように、所有権・抵当権を取得しているかについて論じるべきではあるが、鑑定士試験の受験生にここまで要求するのは酷であろう。従って、177 条の「第三者」の意義が正確に論じられており、①では E が抵当権を有しているから、「第三者」にあたり、登記を有していない D は、E に対して抹消登記手続を請求できないのに対して、②では、E の抵当権は消滅しており、無権利者であることから、E は「第三者」にあたらず、登記を有していなくても D は E に対して抹消登記手続を請求できるという論理を展開できていれば、合格答案になると考える。

すなわち、所有権の移転時期、不完全物権変動説についての論述を加点事由と考え、本問の合格ラインは 7 割程度になるものと考えられる。

経済学

栗國 良盛 講師

平成 28 年度の経済学の出題は、問題 1 が最適な敷地面積を選択する消費者を考えるミクロ経済学からの出題であり、藤原試験委員による出題と思われる。

問題 2 は、国際マクロ経済学における IS-LM-BP 分析(マンデル＝フレミング・モデル)に関する出題であり、村瀬試験委員による出題と考えられる。

本年度は 2 題とも論述問題であり、また、問題 2 においては、問題文がかなり長文であるのと対照的に、解答では実質国民総生産(所得)などの値の変化だけを要求する設問もあり、従来の傾向からやや逸脱した側面もみられた。

問題 1 は、基本的な無差別曲線分析がメインの問題であり、6～7 割程度が合格ラインだと思われる。

問題 2 は、基本的な問題よりも応用的な問題の比重が高くなっているため、やや難しめな問題である。5 割程度が合格ラインだと思われる。

問題 1

小問(1)は、「地代」と「地価」の違いを述べさせる問題であるが、「地価」がストックとしての土地の価格であるのに対して、「地代」が土地を使用収益することに対するフローとしての対価であることが示唆されていれば、日常的な感覚による解答で十分であろう。

小問(2)は、敷地面積と合成財に関する単純な予算制約式を示すものであり、容易に解答できたと思われる。

小問(3)は、効用を最大化させる敷地面積と合成財の組合せを図示させる基本的な問題である。仮に、「合成財」の意味が不明であっても、解答は容易である。

小問(4)は、所得が減少した場合に、効用水準を(3)の最大水準に維持するために必要な地代水準をグラフにより求めさせる問題であり、解答には多くの時間を要したものと思われる。

小問(5)は、題意を把握できなかった受験生も多かったと思われる。設問は難しいように思えるが、都心への通勤費用を払ってでも郊外に居住するのは、郊外の方が都心に比べて地代が安く広い敷地を利用することが可能であるためであるという、極めて常識的な結論になっている。

小問(1)から小問(3)は絶対に落とせない問題であり、後は、小問(4)をどこまでカバーできるかに合否はかかっていると思われる。

問題 2

小問(1)は、貨幣需要が実質国民総生産(所得)の増加関数、名目利子率の減少関数になる理由を示す問題であり、ミニテストレベルの基本論点である。貨幣需要が利子率の減少関数になるという「流動性選好理論」は、直前答練第 1 回問題 2 でも出題済みであったので、解答は容易であろう。

小問(2)と(3)は、注意が必要である。本間においては、カバーなしの金利平価式の期待(予想)名目為替レート変化率がゼロでないため、水平な BP 曲線は、名目為替レートや期待名目為替レートの変化によりシフトすることになる。したがって、変動相場制の下での拡張的な財政政策は、無効とはならない。また、人々の自国通貨の減価予想は、実際の自国通貨の減価による純輸出の増加をもたらすという結論が得られる。小問(2)と(3)において、実質国民総生産(所得)の値と名目利子率の値の変化に関しては正解できなくても、拡張的な財政政策は自国通貨の増価要因であることは、基本テキストで学習済みであり、また、「金利平価式」は直前答練第 3 回問題 2 で出題済みであったので、名目為替レートの値の変化は解答できたであろう。

小問(4)における「J カーブ効果」とその発生メカニズムの説明は、全くの未知の論点であったと思われるので、解答できなくても悲観することはない。

会計学

小坂 洋平 講師

平成 28 年度の本試験問題は、一般原則をベースとした幅広い出題と「棚卸資産」「減損会計」からの出題でした。問題 1、問題 2 ともに空欄の穴埋めが出題されたのが印象的です。

問題 1 は、一般原則をベースとした幅広い出題でした。内容的には、そこまで難しくないのですが、対策が十分じゃなかった受験生が多かったのではないかと予想されます。

一方、問題 2 は、「棚卸資産」「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

問題 1 は、一般原則をベースとした幅広い出題です。合格ラインは 4 割程度になると予想されます。

- (1) 「企業会計原則」の文章であり、正確な用語が求められます。この点を加味すると、半分正答できれば、十分でしょう。
- (2) 経常利益と当期純利益について、ある程度説明できれば十分でしょう。
- (3) 「連結貸借対照表を前提とし、・・・」という文言に惑わされず、資産と負債の差額が純資産である点を説明できれば十分でしょう。
- (4) (3) 同様に「連結貸借対照表」という文言に惑わされずに、覚えていた（であろう）包括利益の定義が記載できれば十分でしょう。
- (5) こちらは、穴埋め問題の (C) がヒントになります。(5) だけだとアバウトな問いですが、問題文の企業会計原則を意識すると、回答の方向性が定まりやすかったと思います。

なお、(C) については「未実現利益」も「未実現損益」も誤りになってしまいます（「企業会計原則」の文章であるため。）

問題 2

問題 2 は、「棚卸資産」「減損会計」に関連する出題です。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。

問 1

- (1) 非常にシンプルな出題ですが、正確に覚えている受験生は少なかったでしょう。「主たる営業活動で販売するための資産」ぐらいの内容が記載できれば十分でしょう。
- (2) 個別法、先入先出法、平均法、売価還元法のなかでも、個別法と先入先出法については、正確に記載できたのではないのでしょうか。他の 2 つは名称を挙げることができれば十分でしょう。
- (3) 答練でも取り扱っているものであり、しっかりと解答できたと思います。
- (4) 計算問題としては、非常にシンプルなのですが、シンプルすぎて解いたことがない受験生も多かったかもしれません。落ち着いて状況を整理できた受験生は正答できたと思いますが、できなくても気にする必要はありません。

問 2

非常にシンプルな穴埋め問題です。シンプルすぎて、逆に疑ってしまうような内容です。特に (エ) 棚卸 (カ) 固定などは、問題用紙の他の箇所に答えが書いてあるようなものです。

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8章から「試算価格の調整」、問2が各論第1章から「建付地の鑑定評価」、問3が総論第5章から「特定価格」、問4が各論第3章から「収益費用項目」について出題された。

難易度については、問4がやや実務寄りの発想を必要とする小問が含まれていることからやや難しいものの、問1～問3については、いずれもTACの答練やテキストで対応している基本的な論点のみで構成されていることから、例年に比べ相当易しいといっていよい。国土交通省から、本年度の試験から鑑定理論の問題について見直す（簡易化する）旨の発表がされていたものの、短答式では思ったほどのインパクトがなかったが、今回の論文問題は、期待どおりの論点の明確化・簡易化が十分感じられた。

各問題とも、①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が作れること等から、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。

一方、演習問題は、昨年発表された国土交通省のサンプル問題を見る限り、かなり大幅な改定がされており、TACとしてもあれこれ試しながら本試験に備えていたが、出題された類型は「事業用定期借地権の設定に係る正常賃料の評価（積算法・賃貸事業分析法）」という、完全に我々の想定外の範囲外のお題であった。

ただ、内容については、「基準」「留意事項」の基礎知識と資料からの引用のみで殆ど解答可能なもので、従来のような計算を要するものは、取引事例比較法における比準式のみで、あとは単純計算という、とても簡単なもので、成績上位のTAC生であれば、前半の記述で余計な時間を割かない限り、十分完答できたものと思われる。

同じ演習問題を作問する立場としては、試験委員の工夫が随所にみられる良問ともとれるが、「演習」の趣旨を考えると、あまりに計算論点が平易なため、今後、従来のような形式の問題へ揺れ戻しが生じる可能性もあるのでは、と思われる問題であった。

問題 1

本問は、「基準」総論第8章のうち、「試算価格の調整」の意義と、具体的な検討事項に関する問題である。

小問(1)は、試算価格の調整の意義を述べてから、「再吟味」の意味と、留意すべき事項を素直に解答すればよい。正常価格の定義や試算価格の調整の必要性等に触れてもよいが、小問(2)(3)とのバランスや出題者の意図を考慮し、解答例では割愛した。

小問(2)は、まず、更地の定義や鑑定評価方針を「基準」に即して確実に解答し、基礎点を確保すること。次に、「各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性」の意味を簡潔に述べてから、設問が挙げている「容積率」を取引事例比較法と土地残余法でどのように反映させるか説明すればよい。設問は単に「更地の正常価格」としているが、解答例のように、高度商業地、高層マンション用地、戸建住宅地、郊外路線商業地等の具体例を挙げて、「容積率」の取り扱いの相違について説明できれば加点対象になる。

小問(3)は、「説得力に係る判断」の意味を簡潔に述べてから、「対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性」について説明する。論点を知っていないとやや書きにくいですが、結局のところ「マーケットが重視する試算価格はどれか」ということを丁寧に論じればよい。「市場分析」というキーワードが出せたかどうかのポイントとなるであろう。

具体例については分譲マンション適地、賃貸用不動産で説明しているが、勿論、矛盾点さえなければ、解答例以外の具体例を挙げてよい。

合格ラインは、解答例の6割から7割程度と考える。

問題 2

本問は、「基準」各論第1章のうち、平成26年の改正箇所のひとつである「建付地の鑑定評価」に関する問題である。TAC第2回全国公開模試の問題が的中している。

小問(1)は、まず、建付地の定義等について「基準」総論第2章を引用して述べてから、建付地の鑑定評価は、複合不動産の現況利用継続を前提とした部分鑑定評価として行うものであり、その価格は「現況の建物等の使用が前提である」という点を明確に述べる。更地と異なり、

必ずしも最有効使用が前提ではないという点に言及すると加算対象になろう。部分鑑定評価を行う点については、小問(3)で述べてもよい。

小問(2)は、建付増価について問う問題であるが、建付増価が発生するケースはあくまで例外であることから、前提として「建付減価」について説明してから「建付増価」について論じるとよい。建付増価の具体例は、TACテキストにも記載されている「容積超過の既存不適格建築物」「未収入期間のない最有効使用建物」が無難であろう。

小問(3)は、建付地の評価方針について「基準」各論第1章を引用して説明した上で、各手法について補足していけばよい。取引事例比較法や土地残余法の定義に触れてもよいが、記述量が多くなり過ぎることから解答例では割愛した。

小問(4)は、割合法及び控除法の定義について「留意事項」各論第1章を引用して説明し、それぞれの留意点を述べること。留意点については、TACテキストに記載されているものの、やや難易度の高い論点であり、答練等でも対応していなかったことから、十分書けなかった受験生も多いと思われる。最低限、「留意事項」の大枠が引用できれば合格ラインはクリアできるであろう。

合格ラインは、解答例の6割から7割程度と考える。

問題 3

本問は、「基準」総論第5章から、「特定価格」の鑑定評価について真正面から問う基本問題である。TAC第1回全国公開模試の問題が的中している。

小問(1)は、価格の種類を挙げてから、特定価格の定義と特徴を述べること。特徴については、正常価格と対比として共通点と相違点を説明するとよい。

小問(2)は、設問の場合において特定価格を求める理由と評価方針を「基準」「留意事項」に即して述べ、適用する各手法等について補足していけばよい。

小問(3)も、小問(2)と同様の流れで解答すればよい。

各小問とも「基準」「留意事項」からの引用のみで解答の大枠はできるが、それだけだと分量不足なので、解答例のように補足説明を加えることによって高得点が狙える。

合格ラインは、解答例の6割から7割程度と考える。

問題 4

本問は、「基準」総論3章から「建物に関する個別的要因」、各論第3章から「収益費用項目」に着目した問題である。

小問(1)は、まず、「価格形成要因の定義」「個別的要因の定義」「維持管理の状態に係る留意点」等について「基準」「留意事項」総論第3章を引用して説明した上で、「維持管理の状態が優れている状態」について具体的に説明していけばよい。後半はやや難易度が高いので、前半で「基準」「留意事項」を正確に引用することが重要である。

小問(2)は、「収益還元法の定義」「DCF法の定義」「証券化評価におけるDCF法、収益費用項目」等について「基準」「留意事項」総論第7章及び各論第3章を引用して説明してから、「証券化評価における純収益の求め方」「運営収益、運営費用の各項目」について述べていくこととなる。運営純収益を表示する理由については、「会計上の営業損益」「NOI」等のキーワードを使いながら、「投資家等への開示資料として有効」である点を説明すればよい。TACの答練、問題集等でほぼ同一の論点が繰り返し出題されていることから、取りこぼしのない解答が求められる。

小問(3)は、維持管理の状態が優れていることで金額が異なってくる収益費用項目を3つ挙げ、「基準」各論第3章の定義を引用した上で簡潔に補足していけばよい。解答例のように「維持管理費」「修繕費」「資本的支出」について書くのが無難であるが、「貸室賃料収入」「空室等損失」等の他の項目を挙げても問題ない。いずれにしても、簡潔でかまわないので各項目について「金額が異なる理由」を明確にすること。

合格ラインは解答例の6割程度と考える。

演 習

「事業用定期借地権の設定に係る正常賃料の評価」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、よくよく問題を読んでみると、従来の演習問題に比べ非常に簡単な内容で、多種多様な答練で鍛えられたTAC生であれば、満点も十分狙えるレベルである。

問1は、依頼内容等を抜粋し、求めるべき賃料の種類が「正常賃料」であることを明確に示し、あとは正常賃料の定義を述べる程度で十分である。

問2は、平成26年の基準改正で追加された、「権利の態様の具体的確認事項（「留意事項」総論第8章）」に即して5つの事項を挙げ、それぞれの内容を資料から抜粋すればよい。当該事項が暗記できていなくても、慌てることなく、「賃貸借契約に当たって明確にすべき事項とは何か？」を考えれば、2～3の事項は挙げられたはずである。

問3は、地域分析と個別分析に該当する箇所を資料の中から抜粋し、コンパクトにまとめ、対象不動産の最有効使用が「標準的使用と同じく沿道サービス施設地」であるという結論を示すこと。解答用紙に目一杯記述すると、時間切れになるので、6割程度で十分であろう。

問4は、宅地の正常賃料の鑑定評価方法の基本形を「基準」各論第2章に即して述べてから、賃貸事例比較法と収益分析法が適用できない理由を、資料の中にある文章をそのまま引用して解答すればよい。問3同様、こちらも解答用紙に目一杯記述する必要はない。

問5は、積算法を適用する問題だが、主要な

計算論点は更地価格（基礎価格）を求めるための取引事例比較法のみで、積算賃料の試算自体は、定義に即した単純計算で解答できる。取引事例比較法については、従来の本試験と異なり、①単価を用いること、②時点修正率が直接指定されていること、といった点が目新しいが、いずれもTAC答練で対応しているので、比準計算自体は容易であったはずである。配分法において、建物の消費税から建物価格を逆算する論点も、冷静に考えればさほど難しいものではない。比準価格の試算においては、解答例は更地化を前提とした事例（ホ）を重視して282,000千円としているが、281,000千円から285,000千円の間であれば、特段問題ない。

小問(2)の基礎価格査定上の留意事項は、論文問題対策における典型論点である。「契約に基づく使用が前提であり、必ずしも最有効使用とは限らない」という点を明確に述べること。

問6は、平成26年の基準改正で追加された「賃貸事業分析法」を適用する問題であるが、小問(2)の試算自体は、穴埋め形式の非常に簡単な内容で、むしろ小問(1)の記述の方が難易度は高い。特に②の未収入期間については、解答に窮した受験生も多かったものと思われるが、小問(2)における試算表で未収入期間を考慮した修正を行っているので、更地の土地残余法と同様、土地取得から建物の建築・稼働までの未収入期間等を考慮すべきである点を簡潔に述べられれば十分であろう。

合格ラインは、解答例が記述箇所を大分コンパクトにまとめているので、解答例の7割以上は求められるものと考ええる。