

< 不動産鑑定士 見本資料 >

2010 年目標 アクセスα・β レジюме

アクセスα	民法	第1回	解答レジюме
アクセスβ	民法	第1回	解答レジюме
アクセスα	経済学	第1回	解答レジюме
アクセスβ	経済学	第1回	解答レジюме
アクセスα	会計学	第1回	解答レジюме
アクセスβ	会計学	第1回	解答レジюме
アクセスα	鑑定理論(論文)	第1回	解答レジюме
アクセスβ	鑑定理論(論文)	第1回	解答レジюме
アクセスα	鑑定理論(演習)	第1回	問題レジюме
アクセスα	鑑定理論(演習)	第1回	解答レジюме
アクセスβ	鑑定理論(演習)	第2回	問題レジюме
アクセスβ	鑑定理論(演習)	第2回	解答レジюме

不動産鑑定士試験

アクセスα - 民法 第1回

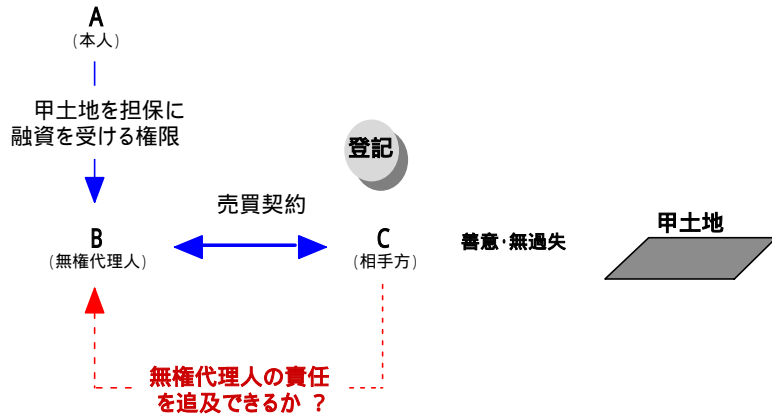
問 題

Aは、Bに対して、自己所有の甲土地を担保に融資を受ける代理権を与えた。ところが、Bは、Aの代理人として勝手に甲土地をCに売却し、引渡しおよび移転登記を了した。以下の事実が別々に生じたものとして、次の各問に答えなさい。

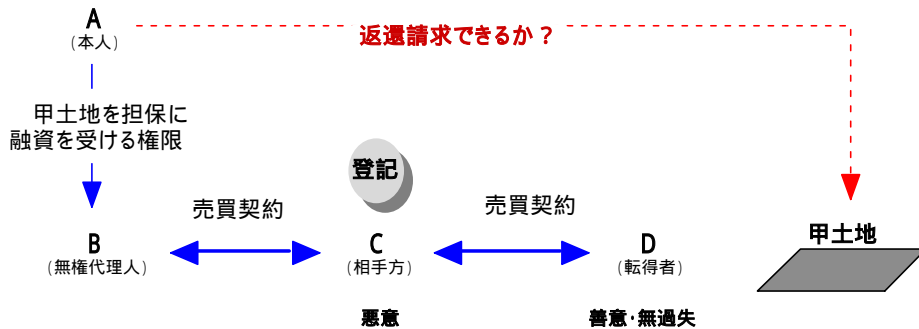
- (1) CはBに甲土地を売却する代理権がないことを知らなかったし、その点について、過失はなかった。CはBに対して無権代理人の責任を追及できるか。
- (2) CはBに甲土地を売却する代理権がないことを知っていた。その3年後、Cは、甲土地を自己のものとしてDに売却し、引き渡した。なお、Dは、C名義の登記があることから、過失なく、Cが権利者であると信じていた。この場合、Aは、Dに対して甲土地の返還を請求できるか。

【事例分析】

1. 小問(1)



2. 小問(2)



【採点基準】

1. 小問(1)

- (1) 表見代理と無権代理人の責任との関係 9 点
- (2) 結論 1 点

2. 小問(2)

- (1) 転得者は表見代理によって保護されるか 8 点
- (2) 94条2項の類推適用の可否 9 点
- (3) 第三者の保護要件 6 点
- (4) 結論 2 点

(基本点 5点 , 合格点 35点 , 裁量点 10点 , 満点 50点)

【解 答 例】

一、小問(1)について

1. Aは甲土地売却の代理権をBに与えておらず、Bの行為は無権代理行為(113条1項)だから、Cが善意・無過失である以上、Aが追認しない限り、Bには無権代理人の責任(117条)が生じるはずである。しかし、Aは、Bに甲土地を担保に融資を受ける代理権を与えているから、Bには基本代理権がある。そして、BがAの代理人として勝手に甲土地を売却する行為は権限外の行為であり、かつ、Cは善意・無過失であるので、110条の表見代理が成立する。そこで、このような場合にまで、CがBに対して無権代理人の責任を追及できるかが問題となる。

私は、表見代理が成立する場合であっても、相手方は無権代理人に対して無権代理人の責任を追及できると解する。なぜなら、表見代理も無権代理の一種である以上、表見代理が成立しても無権代理であることに変わりはないからである。

これに対し、表見代理が成立する場合は、相手方は所期の目的を達成しうるから、それ以上の保護を与えるべきではないとして、117条の責任を否定する見解もある。しかし、表見代理制度は相手方保護の制度であって、無権代理人の責任を軽減する制度ではないから、無権代理人に表見代理の成立を理由に117条の責任を問えないと抗弁させることは、表見代理の制度趣旨に反し、妥当でない。

2. 以上より、Cは、表見代理を主張せずに、Bに対して無権代理人の責任を追及できる。

二、小問(2)について

1. Bの行為は無権代理行為であり、当該売買契約の効果は、Aに効果帰属しないのが原則である。そして、Cは、悪意だから、110条による保護も受けられない。しかし、Dは、Cが無権利者であることについて善意・無過失である。そこで、まず、転得者であるDが110条によって保護されないかが問題となる。

思うに、表見代理は代理権の存在を信頼した者を保護し、もって取引の安全を図る制度であるが、転得者が信頼するのは前主の権利であって代理権の存在ではないから、転得者を表見代理によって保護することはできない。よって、表見代理規定における「第三者」とは、代理行為の直接の相手方のみを指し、転得者は「第三者」に含まれないと解すべきである。

従って、Dは110条によっては保護されない。

2. しかしながら、Dは、C名義の登記があることから、過失なく、Cが権利者であると信じている。そこで、94条2項の類推適用により、Dを保護できないか問題となる。

甲土地について、C名義の登記がなされているが、前述したように、Cは無権利者である。そして、我が民法は登記に公信力を認めていないから、たとえDが登記を信頼して取引しても権利を取得できないのが原則である。また、94条2項は、通謀による虚偽の意思表示に関する規定であり、A・C間には通謀も虚偽の意思表示も存しない本問に適用することはできない。

しかし、権利者に虚偽の登記作出についての帰責性がある場合でも常に登記への信頼が保護されないとするのは、取引の安全を害し妥当でない。また、そもそも94条2項の趣旨は、虚偽の外観

が存在する場合に，その外観作出につき帰責性のある者に対して，その外観を信頼した者との関係で外観通りの責任を負わせて，第三者の信頼，すなわち取引の安全を保護する点にある。従って，通謀も虚偽の意思表示も存在しないが，AにはC名義の登記を3年間放置した点において，虚偽の外観作出への帰責性が認められる以上，Dが登記を信頼したのであれば，94条2項の類推適用により，Dは甲土地の所有権を取得できると解すべきである。

3.問題は，Dが第三者として保護されるための要件である。

(1)「第三者」が94条2項の類推適用によって保護されるためには，善意のほかは無過失まで要求されるかが問題となるが，肯定すべきである。なぜなら，94条2項の類推適用が問題となる場合は，本人の帰責性は必ずしも強いとはいえないから，その点で第三者保護の要件を厳格化し，無過失まで要求されると解するのが，本人と第三者との利益衡量上妥当だからである。

(2)さらに，登記の要否も問題となる。

虚偽表示における本人と第三者とはそもそも対抗関係に立たないので，177条における対抗問題としての登記は不要である。また，善意・無過失の第三者は，帰責性のある本人との利益衡量上，保護に値するから，保護要件としての登記も不要と解する。

4.よって，登記名義の所在は不明であるが，Dは，善意・無過失だから，94条2項の類推適用によって保護され，甲土地の所有権を取得する。以上より，Aは，Dに対して甲土地の返還を請求できない。

論点予告

1. 代理人の権限濫用
2. 動機の錯誤
3. 96条3項の「第三者」
4. 96条3項の「第三者」の保護要件 - 無過失の要否
5. 96条3項の「第三者」の保護要件 - 登記の要否
6. 96条3項の「第三者」に転得者は含まれるか
7. 96条3項の第三者は悪意であるが、転得者が善意の場合の法律関係
8. 詐欺と錯誤の二重効
9. 代理人の詐欺
10. 無権代理と相続
11. 761条と日常家事代理権
12. 時効援用の意義
13. 時効の援用権者の範囲
14. 時効完成前の債務者による債務の承認と物上保証人
15. 時効完成後の債務の承認

不動産鑑定士試験

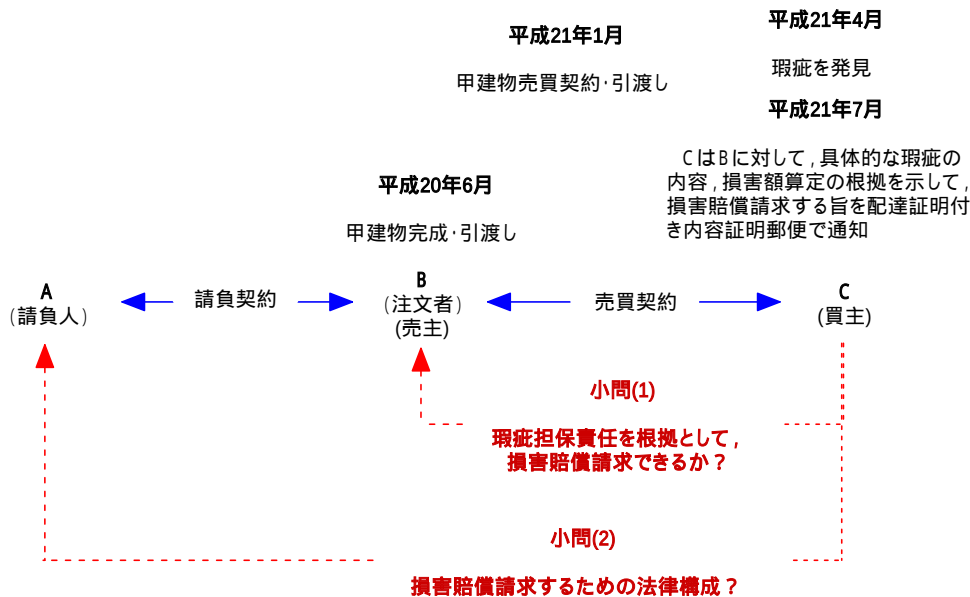
アクセスβ - 民法 第1回

問 題

A工務店はBとの間で、建物建築請負契約を締結し、平成20年6月、木造住宅である甲建物を完成し、引き渡した。平成21年1月、BはCに甲建物を売却し、引き渡した。平成21年4月、Cは甲建物の床が傾き始めていることに気づいた。Cは専門家に依頼し、調査をしてもらったところ、腐食していた土台柱を使用していたことが判明した。Cは、直ちにBに対してクレームをつけたが、Bは、十分に資力があるにもかかわらず、「自分は、土台柱が腐食していたことを知らなかったし、その点について過失はないのだから、損害賠償請求に応じる義務はない。」と主張し、交渉は進展しなかった。平成21年7月、CはBに対して、土台柱の腐食により床が傾いているので、それを修理するための費用を請求する旨を配達証明付き内容証明郵便で通知した。

- (1) 甲建物の修理代金として1000万円必要であることが判明したので、平成22年6月、Cは、Bに対して瑕疵担保責任を根拠とし、修理代金として1000万円の損害賠償請求訴訟を提起した。CのBに対する瑕疵担保責任を根拠とする損害賠償請求は認められるか。
- (2) 平成22年6月、Cは、Bが誠実に対応しないためBを相手に交渉しても埒が明かないと思い、Aを相手に損害賠償請求訴訟を提起しようと考えている。CがAに対して損害賠償請求するための法律構成として、考えられるものを三つ挙げ、その当否を検討しなさい。

【事例分析】



【採点基準】

1. 小問 (1) について	
570条の損害賠償の範囲	5 点
瑕疵担保責任に関する権利行使期間の制限	10点
2. 小問 (2) について	
(1) 債権者代位権	5 点
(2) 債権譲渡または契約締結上の地位の移転	5 点
(3) 不法行為責任	10点
(基本点 5点 , 合格点 35点 , 裁量点 10点 , 満点 50点)	

【解 答 例】

一．小問(1)について

1. B・C間の売買契約は、個性のある甲建物を目的物とするものだから、特定物売買である。そして、甲建物は、通常有すべき品質・性能を欠き、「瑕疵」があり、この「瑕疵」は、取引一般に要求される程度の注意をしても発見できない「隠れた」瑕疵と認められる。

2. 次に、損害賠償の範囲が問題となる。

思うに、特定物売買では、目的物に原始的瑕疵があっても、売主はそれを履行期の現状で引き渡せば債務の本旨に従った履行をしたことになり(483条)、債務不履行責任(415条)を負わない。しかし、これでは有償契約である売買の等価的均衡を害し買主の保護に欠けるので、法は買主を保護するために特別の法定責任としての瑕疵担保責任を売主に負わせたものと解する。従って、瑕疵担保責任は、目的物の原始的瑕疵により契約を一部無効とすべきところを、売買の等価的均衡維持のために認められた責任だから、無過失責任であり、また、損害賠償の範囲は、瑕疵の不存在を信頼したために被った損害、すなわち、信頼利益に限られると解する。

そうすると、修補費用1000万円は信頼利益にあたり、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲に含まれる。

3. ところで、瑕疵担保責任を根拠とする損害賠償請求は、買主が瑕疵の存在を知った時から1年以内にする必要があるが(570条、566条3項)、Cは瑕疵を知ってから、1年以上経過した後に損害賠償請求訴訟を提起している。そこで、566条3項の期間制限に服し、Cの損害賠償請求が認められるか問題となる。

まず、566条3項の定める1年の期間の性質が問題となるが、法律関係の早期安定を図る同条項の趣旨から、1年の期間は除斥期間であると解する。しかし、交渉などの関係で1年が経過してしまった場合には買主の保護を図る必要がある。従って、買主が瑕疵を知ってから1年以内に、買主が裁判外で権利行使をした場合には、損害賠償請求権が保存され、その後は一般の消滅時効期間(167条1項)に服すると解する。

そして、損害賠償請求権を保全するためにいかなる行為が必要かが問題となるが、少なくとも、買主は売主に対して、具体的に瑕疵の内容とそれに基づく損害賠償請求をする旨を表明し、請求する損害額の算定の根拠を示すなどして、売主の担保責任を問う意思を裁判外で明確に告げることをもって足り、裁判上の権利行使をするまでの必要はないと解する。

なお、起算点については、先述のように、566条3項の1年の期間は除斥期間と解され、除斥期間は具体的な権利行使の可能性を考慮せずに起算されうるものであるから、損害額および相手方を知る必要はなく、買主が瑕疵を知った時から起算されると解する。

本問では、Cが瑕疵を知った時から1年以内に、Cに瑕疵の内容と損害賠償請求をする旨を通知しており、売主の担保責任を問う意思を裁判外で明確に告げている。従って、損害賠償請求権は保存され、消滅時効にもかかっていない。

4. 以上より、CのBに対する瑕疵担保責任を根拠とする損害賠償請求は認められる。

二．小問(2)について

1. 第一に、債権者代位権(423条)の行使が考えられる。

床が傾いていることは建物として通常有すべき品質・性能を欠いているから「瑕疵」がある。従って、注文者Bは請負人Aに対して損害賠償を請求することができる(634条2項)。請負人の瑕疵担保責任は債務不履行責任の特則でもあるから、損害賠償の範囲は履行利益に及ぶ。この瑕疵担保責

任の追及には除斥期間の定めがあるが、木造住宅である甲建物の建築請負契約であり、引き渡した時から5年となるため(638条1項)、この除斥期間によりBの主張が制限されることはない。

そこで、Cは、Bに対する損害賠償請求権を被保全債権として、BがAに対して有する上記の損害賠償請求権を代位行使することが考えられる。しかし、債権者代位権の行使には、Bの無資力が要件となっており、本問Bには十分な資力があるため、この方法によることはできない。

2. 第二に、BがAに対して有する瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権をCが譲り受けること、または、本件請負契約上の注文者の地位をCが譲り受けることが考えられる。

この方法によるためには、B・C間において、債権譲渡または契約上の地位の譲渡に関する合意が行われていることが必要である。

3. そこで、Cとしては、Aに対して、瑕疵による財産権侵害を理由とする不法行為責任(709条)を主張し、損害賠償の請求をすることが考えられる。

(1) まず、請負人の瑕疵担保責任は、債務不履行責任の特則である以上、不法行為責任の特則ともなり、従って、不法行為責任に関する規定の適用は排除されるとも思えることから、請負人の瑕疵担保責任と不法行為責任の関係が問題となる。

確かに、請負では、仕事の結果の瑕疵は仕事完成義務の不履行となるので、請負人の瑕疵担保責任は債務不履行責任の特則である。しかし、債務不履行責任と不法行為責任は、民法がそれぞれについて別個に要件・効果を規定しているから、債務不履行責任を不法行為責任の特則とみることはできない。従って、請負人の瑕疵担保責任を不法行為責任の特則とみることはできない。また、実際に、請負人の瑕疵担保責任と不法行為責任は、過失の要否、責任の存続期間等その要件・効果を異にしているから、被害者保護の観点から、瑕疵担保責任と不法行為責任との競合を認める必要もある。

(2) そこで、Bが不法行為責任を負うかが問題となる。

ところで、建物は、そこに居住する者、そこで働く者、そこを訪問する者等の様々な者によって利用されるとともに、当該建物の周辺には他の建物や道路等が存在しているから、建物は、これらの建物利用者や隣人、通行人等(以下、併せて「居住者等」という。)の生命、身体または財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならない、このような安全性は、建物としての基本的な安全性というべきである。そうすると、建物の建築請負人は、建物の建築にあたり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当である。そして、請負人がこの義務を怠ったために建築された建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体または財産が侵害された場合には、請負人は、不法行為の成立を主張する者が当該瑕疵の存在を知らながらこれを前提として当該建物を買受けていたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為に基づく賠償責任を負うというべきである。そして、居住者等が当該建物の注文者からその譲渡を受けた者であっても異なるところはない。

従って、Aが請負人として負う義務を怠ったために建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵が甲建物にあると認められる場合には、Cに上記特段の事情が認められない以上、CはAに対して不法行為に基づき損害賠償請求できる。

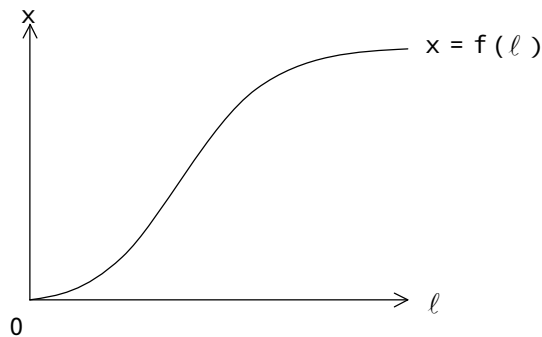
アクセス民法β 第2回
範囲指定なし

不動産鑑定士試験

アクセスα - 経済学 第1回

問題

労働を用いてX財を生産するプライス・テーカー企業の生産関数が $x = f(\ell)$ と与えられており、下図のような形状をもつとする。また、この企業はX財を生産するにあたり、Fだけの固定費用がかかるものとする。



以下の問に答えなさい。ただし、労働投入量を ℓ 、X財生産量を x 、X財価格を p 、労働賃金率を w とおく。

- (1) この企業の限界費用 $MC(x)$ 、平均可変費用 $AVC(x)$ 、平均費用 $AC(x)$ について、式とグラフの両面から説明しなさい。
- (2) この企業の供給曲線 $x = S(p)$ を図示しなさい。
- (3) この企業の生産停止点と損益分岐点がなぜ異なるのかを説明しなさい。

【出題意図】

本問は、固定費用がかかる場合のプライス・テーカー企業の利潤最大化行動に関する問題である。プライス・テーカー企業の行動に関する理論は、基本論点であるので、しっかりと理解するようにしてもらいたい。

【論 点】

1. 限界費用 MC 、平均可変費用 AVC 、平均費用 AC の式による導出
2. MC 曲線、 AVC 曲線、 AC 曲線の図示
3. 供給曲線 $x = S(p)$ の図示
4. 固定費用が存在する場合に生産停止点と損益分岐点が異なることの理由

【解答例】

(1)この企業の変費用関数 $VC(x)$ を、以下のように求める。まず、この企業の生産関数 $x = f(\ell)$ の縦軸と横軸を入れ替えて、 $\ell = L(x)$ という関数を作る。この関数は、ある生産量 x に対して、その生産量を生産するために最小限必要な労働投入量に対応させるものである。これを賃金率(w)倍することにより、ある生産量 x に対して、その生産量を生産するために最小限必要な可変費用に対応させる可変費用関数が求められる。すなわち、

$$VC(x) = wL(x)$$

である。

次にこの可変費用関数に固定費用 F を加えたものが総費用関数 $TC(x)$ である。したがって、

$$TC(x) = VC(x) + F$$

である。

これらをグラフに表示すると〔図1〕のようになる。可変費用曲線 $VC(x)$ は、生産関数 $x = f(\ell)$ のグラフの縦軸と横軸を入れ替えた曲線を縦軸方向に w 倍することにより、逆S字型の曲線として描かれる。また、総費用曲線 $TC(x)$ は、可変費用曲線 $VC(x)$ を縦軸方向に F だけ平行移動したものである。

この $VC(x)$ と $TC(x)$ から、限界費用関数 $MC(x)$ 、平均可変費用関数 $AVC(x)$ 、平均費用関数 $AC(x)$ が、以下のようにして求められる。

$$MC(x) = \frac{dTC(x)}{dx}$$

$$AVC(x) = \frac{VC(x)}{x}$$

$$AC(x) = \frac{TC(x)}{x}$$

これらをグラフに表示したものが〔図2〕である。 $AVC(x)$ 、 $AC(x)$ は、それぞれ原点から $VC(x)$ 、 $TC(x)$ に引いた接点に対応する x のもとで最小値をとるU字型の曲線になる。また $MC(x)$ は、 $AVC(x)$ 、 $AC(x)$ の両曲線の最低点を下から横切るU字型の曲線になる。

VC 、 TC の式による導出

VC 曲線、 TC 曲線の導出

MC 、 AVC 、 AC の式による導出

MC 曲線、 AVC 曲線、 AC 曲線の導出

(2) 企業の利潤最大化の1階条件は、「限界収入 $MR (= p) = MC(x)$ 」により表される。したがって、供給曲線は、基本的には限界費用曲線の縦軸を財価格 p に読み替えることにより得ることができる。また、利潤最大化の2階条件は、「限界費用曲線が限界収入曲線 $MR = p$ に下から交わること」である。

ただし、ここで生産停止についても考慮する必要がある。この企業が生産を停止するかどうかを決定する基準となる価格水準は、平均可変費用 AVC の最小値である。したがって、 AVC 曲線の最低点である〔図2〕の A 点が生産停止点に相当する。

ゆえに、この企業の供給曲線 $x = S(p)$ は、〔図2〕において、生産停止点の A 点よりも右上の MC 曲線および生産停止点に対応する価格水準である p_A 以下の縦軸により表されることになる。

(3) まず、財価格が〔図2〕の A 点に対応する水準の p_A であると、収入から可変費用のみを引いた粗利潤がゼロになる。また、財価格が〔図2〕の B 点に対応する水準の p_B であると、収入から総費用を引いた純利潤がゼロになる。

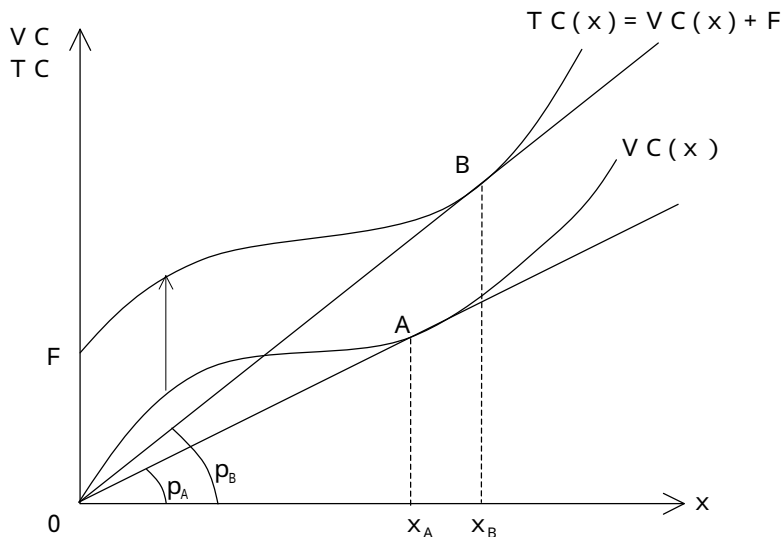
このとき、企業が生産の停止を決意する基準が純利潤 = 0 ではなく、粗利潤 = 0 であることが次のように説明される。

まず、固定費用 F は、生産量がゼロであってもかかる費用である。したがって、もし生産停止を選択すれば、そのときの純利潤はゼロではなく、 $-F$ になる。それゆえ、もし生産を実行することにより、粗利潤が正になり、少しでもこの固定費用分を回収できるならば、この企業にとっては、生産を実行した方が有利になる。

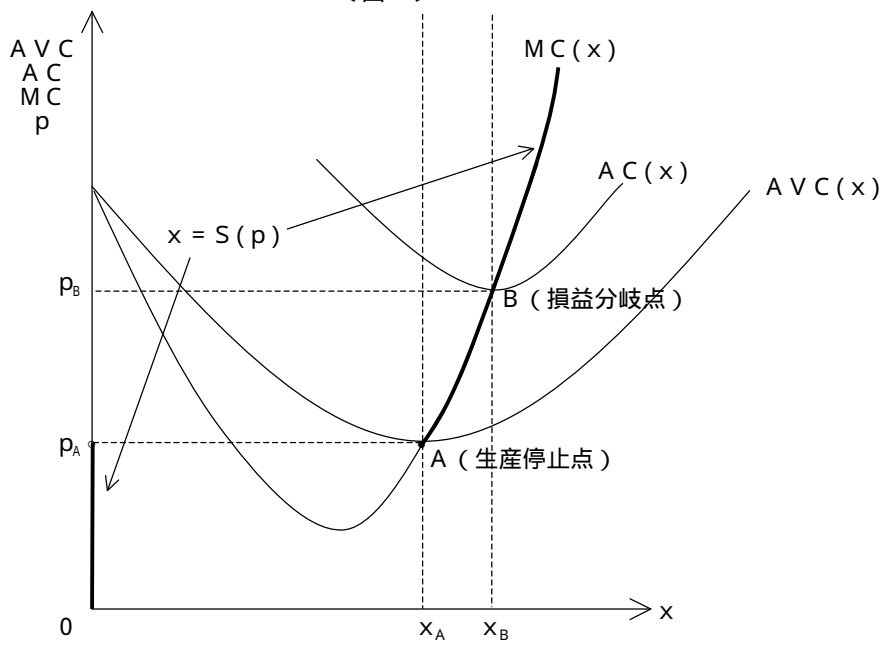
ゆえに、生産停止点は、純利潤 = 0 の損益分岐点ではなく、粗利潤 = 0 が成り立つ点になるのである。

供給曲線 $x = S(p)$ の導出

生産停止点と損益分岐点異なる理由



〔 図 1 〕



〔 図 2 〕

【配 点】

- | | |
|--|-----|
| (1) $MC(x)$, $AC(x)$, $AVC(x)$ の式での説明 (5点×3) | 15点 |
| グラフでの説明 (5点×3) | 15点 |
| (2) 供給曲線の図示 | 10点 |
| (3) 生産停止点と損益分岐点が異なることの説明 | 10点 |

【解答への道】

生産関数が $x = f(\ell)$ と与えられており、固定費用の存在するプライス・テーカー企業の供給曲線 $x = S(p)$ は、次のようなプロセスにより求められる。

生産関数 $x = f(\ell)$ の縦軸と横軸を入れ替えることにより、生産関数の逆関数である生産量制約付要素需要関数 $\ell = L(x)$ の曲線を求める。

で求めた $\ell = L(x)$ の曲線を縦軸方向に w 倍することにより、可変費用曲線 $VC(x)$ が求められる。

可変費用曲線 $VC(x)$ を固定費用 F の分だけ上方に平行移動させることにより、総費用曲線 $TC(x)$ が求められる。

可変費用曲線 $VC(x)$ と総費用曲線 $TC(x)$ を用いて、限界費用曲線 $MC(x)$ 、平均可変費用曲線 $AVC(x)$ 、および平均費用曲線 $AC(x)$ を求める。

供給曲線 $x = S(p)$ は、 AVC 曲線の最低点よりも右上方の MC 曲線、および AVC 曲線の最低点に対応する価格水準以下の縦軸により与えられる。

それでは、これらのプロセスを本問で与えられている生産関数をもとにして考えてみよう。まず、本問では、生産関数 $x = f(\ell)$ が S 字型の形状をもつと仮定されている。

したがって、それを反転させた $\ell = L(x)$ の曲線、それを縦軸方向に w 倍した可変費用曲線 $VC(x)$ 、およびそれを上方に固定費用分だけ平行移動させた総費用曲線 $TC(x)$ は、すべて逆 S 字型の形状をもつことになる ([図1])。

次に原点から $VC(x)$ および $TC(x)$ に接線を引き、その接点を求める。このとき、この接点に対応する x の水準で、平均可変費用曲線 $AVC(x)$ 、および平均費用曲線 $AC(x)$ が、それぞれ最小値をとることから、 $AVC(x)$ 、 $AC(x)$ は、[図2] のような U 字型の曲線になる。

最後に限界費用曲線 $MC(x)$ は、[図2] に描かれているように、 $AVC(x)$ 、 $AC(x)$ の両方の最低点を下から横切るような U 字型の曲線になる。

さて、このとき次の 2 つの点が重要である。まず、第 1 は、基本的には、限界費用曲線 $MC(x)$ の縦軸を財価格 p に読み替えることにより、個別企業の供給曲線 $x = S(p)$ が導出されることである。これは、プライス・テーカー企業の利潤最大化の 1 階条件が「限界収入 $MR (= \text{財価格 } p)$

= 限界費用 MC 」であることによる。

もう一つ重要なのは、平均費用曲線 $AC(x)$ の最低点は、収入から総費用を引いた純利潤をゼロにする点であることから損益分岐点とよばれるが、個別企業が生産を停止する生産停止点はこの点ではなく、収入から可変費用だけを引いた粗利潤がゼロになる $AVC(x)$ の最低点になるということである。

これは、固定費用 F が、生産量がゼロのとき、すなわち生産停止の状態においてもかかる費用であることから、生産を実行することにより、この固定費用が少しでも回収されるならば、企業は生産を実行することを選ぶためである。

〔表1〕は、これをまとめたものである。この表からわかるように、生産を停止するときの純利潤と生産を実行するときの純利潤は、財価格 p が p_A であるとき、すなわち粗利潤がゼロのときに等しくなっている。したがって、粗利潤がゼロになることが生産停止の基準になるのである。

財 価 格	生産を停止するときの純利潤	生産を実行するときの純利潤 π_N	生産を実行するときの粗利潤
$p > p_B$	- F	正	正
$p = p_B$	- F	ゼロ	正
$p_A < p < p_B$	- F	- $F < \pi_N < 0$	正
$p = p_A$	- F	- F	ゼロ
$0 < p < p_A$	- F	$\pi_N < - F$	負

〔表1〕

【次回アクセス出題予告】

アクセスα第2回 ミクロ経済学 需要曲線

不動産鑑定士試験

アクセスβ - 経済学第1回

問題

プレイヤーがAとBの2人であり、プレイヤーAが選ぶ戦略は α_1 と α_2 、プレイヤーBが選ぶ戦略が β_1 と β_2 である1回限りの非協力ゲームを考える。なお、このゲームの利得行列は以下のとおり与えられ、各利得の値は、プレイヤーAの利得が最初に示され、プレイヤーBの利得はその次に表現されている。

		プレイヤーB	
		β_1	β_2
プレイヤーA	α_1	(4, 2)	(-1, -1)
	α_2	(-1, -1)	(2, 4)

- (1) プレイヤーAの最適(純粋)戦略を求めなさい。
プレイヤーBの最適(純粋)戦略を求めなさい。
- (2) ナッシュ均衡を定義し、このゲームの(純粋戦略)ナッシュ均衡を求めなさい。
- (3) プレイヤーAが α_1 と α_2 を選ぶ確率がそれぞれ p と $1-p$ であり、プレイヤーBが β_1 と β_2 を選ぶ確率がそれぞれ q と $1-q$ であるものとする。
プレイヤーAの最適混合戦略を求めなさい。
プレイヤーBの最適混合戦略を求めなさい。
混合戦略ナッシュ均衡を求めなさい。

【出題意図】

ゲーム理論からの出題である。ゲーム理論の基本論点であるナッシュ均衡の概念とやや応用的な論点である混合戦略ナッシュ均衡について理解を深めていただきたい。

【論点】

1. 最適(純粋)戦略
2. ナッシュ均衡の概念
3. 最適混合戦略
4. 混合戦略ナッシュ均衡

【解答例】

- (1) 最適戦略とは、相手の戦略を所与としたときに、自らの利得を最大化する戦略である。プレイヤー B の戦略が β_1 で与えられるとき、プレイヤー A が α_1 を選ぶ場合の A の利得は 4 であり、 α_2 を選ぶ場合の利得は - 1 であるので、プレイヤー B の戦略 β_1 を所与としたときのプレイヤー A の最適 (純粋) 戦略は最大利得 4 をもたらす $\alpha_1 = f_A(\beta_1)$ となる。同様に、プレイヤー B の戦略が β_2 で与えられるとき、プレイヤー A が α_1 を選ぶ場合の A の利得は - 1 であり、 α_2 を選ぶ場合の利得は 2 であるので、プレイヤー B の戦略 β_2 を所与としたときのプレイヤー A の最適 (純粋) 戦略は最大利得 2 をもたらす $\alpha_2 = f_A(\beta_2)$ となる。

$$\alpha_1 = f_A(\beta_1)$$

$$\alpha_2 = f_A(\beta_2) \quad (\text{答})$$

プレイヤー A の戦略が α_1 で与えられるとき、プレイヤー B が β_1 を選ぶ場合の B の利得は 2 であり、 β_2 を選ぶ場合の利得は - 1 であるので、プレイヤー A の戦略 α_1 を所与としたときのプレイヤー B の最適 (純粋) 戦略は最大利得 2 をもたらす $\beta_1 = f_B(\alpha_1)$ となる。同様に、プレイヤー A の戦略が α_2 で与えられるとき、プレイヤー B が β_1 を選ぶ場合の B の利得は - 1 であり、 β_2 を選ぶ場合の利得は 4 であるので、プレイヤー A の戦略 α_2 を所与としたときのプレイヤー B の最適 (純粋) 戦略は最大利得 4 をもたらす $\beta_2 = f_B(\alpha_2)$ となる。

$$\beta_1 = f_B(\alpha_1)$$

$$\beta_2 = f_B(\alpha_2) \quad (\text{答})$$

- (2) ナッシュ均衡とは、互いに相手が戦略を変更しない限り自らも戦略を変更するインセンティブをもたない状態であり、

$$\begin{cases} \alpha^* = f_A(\beta^*) \\ \beta^* = f_B(\alpha^*) \end{cases}$$

をみたす戦略の組合せ (α^*, β^*) である。したがって、上記の関係式をみたす戦略の組合せは、

$$\begin{cases} \alpha_1 = f_A(\beta_1) \\ \beta_1 = f_B(\alpha_1) \end{cases} \quad \text{および} \quad \begin{cases} \alpha_2 = f_A(\beta_2) \\ \beta_2 = f_B(\alpha_2) \end{cases}$$

であるので、(純粋戦略) ナッシュ均衡は、

$$(\alpha_1, \beta_1), (\alpha_2, \beta_2) \quad (\text{答})$$

プレイヤー A の
最適 (純粋) 戦略

プレイヤー B の
最適 (純粋) 戦略

ナッシュ均衡
の定義

(純粋戦略)
ナッシュ均衡

(3) プレイヤーAの期待利得 E_A は,

$$E_A = p\{4q - (1 - q)\} + (1 - p)\{-q + 2(1 - q)\}$$

$$= 8pq - 3p - 3q + 2 = 8p\left(q - \frac{3}{8}\right) - 3q + 2$$

と表現され, E_A は, $q > \frac{3}{8}$ の場合には $p = 1$ のとき最大利得となり, $q = \frac{3}{8}$ の場合には $p = [0, 1]$ のとき最大利得となり, さらに $q < \frac{3}{8}$ の場合には $p = 0$ のとき最大利得となるので, プレイヤーAの最適戦略は,

$$\begin{cases} 1 = f_A(q) & (q > \frac{3}{8} \text{ の場合}) \\ [0, 1] = f_A(q) & (q = \frac{3}{8} \text{ の場合}) \\ 0 = f_A(q) & (q < \frac{3}{8} \text{ の場合}) \quad (\text{答}) \end{cases}$$

と求められる。

プレイヤーBの期待利得 E_B は,

$$E_B = q\{2p - (1 - p)\} + (1 - q)\{-p + 4(1 - p)\}$$

$$= 8pq - 5q - 5p + 4 = 8q\left(p - \frac{5}{8}\right) - 5p + 4$$

と表現され, E_B は, $p > \frac{5}{8}$ の場合には $q = 1$ のとき最大利得となり, $p = \frac{5}{8}$ の場合には $q = [0, 1]$ のとき最大利得となり, さらに $p < \frac{5}{8}$ の場合には $q = 0$ のとき最大利得となるので, プレイヤーBの最適戦略は

$$\begin{cases} 1 = f_B(p) & (p > \frac{5}{8} \text{ の場合}) \\ [0, 1] = f_B(p) & (p = \frac{5}{8} \text{ の場合}) \\ 0 = f_B(p) & (p < \frac{5}{8} \text{ の場合}) \quad (\text{答}) \end{cases}$$

と求められる。

プレイヤーAとプレイヤーBのそれぞれの最適戦略をグラフで表現したものが〔図1〕である。各プレイヤーの最適戦略を表すグラフの交点Eが混合戦略ナッシュ均衡となる。

$$\text{混合戦略ナッシュ均衡 } E = (p, q) = \left(\frac{5}{8}, \frac{3}{8}\right) \quad (\text{答})$$

となる。混合戦略ナッシュ均衡の下では, プレイヤーAは $\frac{5}{8}$ の確

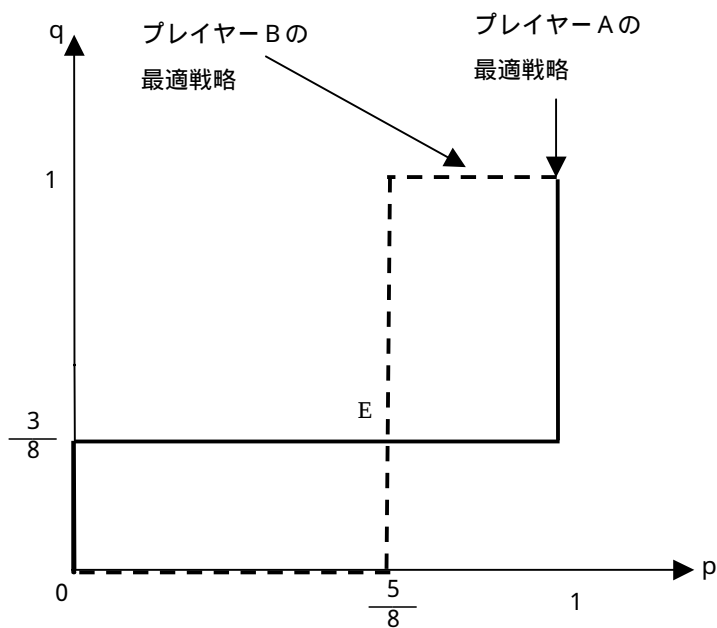
プレイヤーAの
最適混合戦略

プレイヤーBの
最適混合戦略

混合戦略

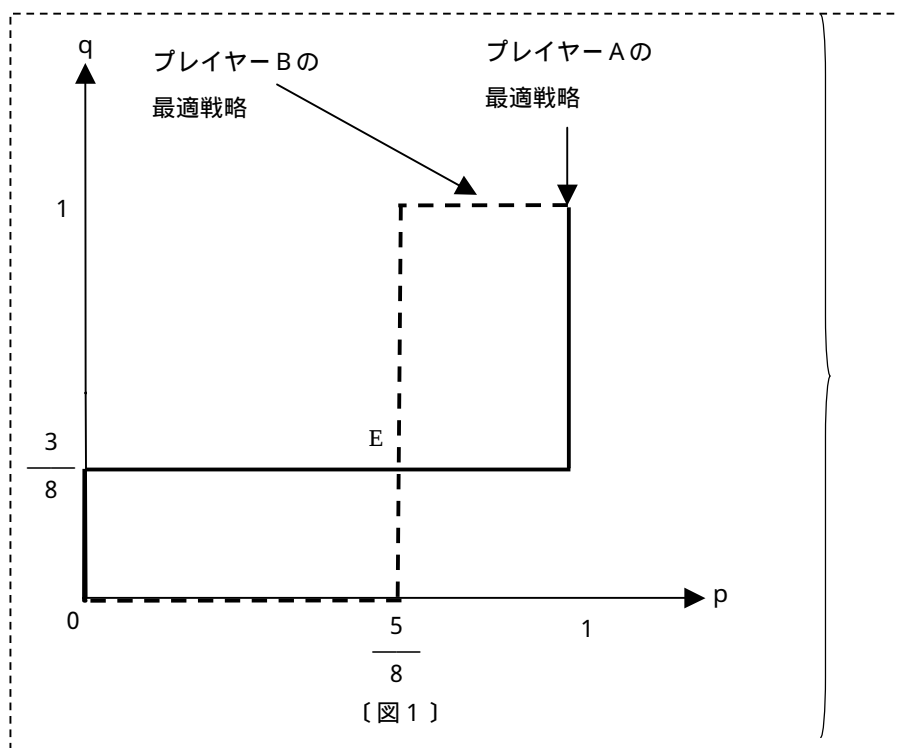
ナッシュ均衡

率で戦略 α_1 を, $\frac{3}{8}$ の確率で戦略 α_2 を選び, またプレイヤー B は $\frac{3}{8}$ の確率で戦略 β_1 を, $\frac{5}{8}$ の確率で戦略 β_2 を選ぶことになる。



〔図 1〕

各プレイヤーの最適混合戦略のグラフ



【配 点】

(1)	プレイヤーAの最適(純粋)戦略	5 点
	プレイヤーBの最適(純粋)戦略	5 点
(2)	ナッシュ均衡の定義	10点
	(純粋戦略) ナッシュ均衡の指摘	10点
(3)	プレイヤーAの最適混合戦略	5 点
	プレイヤーBの最適混合戦略	5 点
	混合戦略ナッシュ均衡	10点

【解答への道】

混合戦略ナッシュ均衡の別解

混合戦略ナッシュ均衡は、各プレイヤーの期待利得関数をそれぞれの確率で偏微分してゼロとおくことでも求めることができる。

$$\frac{\partial E_A}{\partial p} = \frac{\partial}{\partial p} (8pq - 3p - 3q + 2) = 8q - 3 = 0$$

より、 $q = \frac{3}{8}$ が得られ、また、

$$\frac{\partial E_B}{\partial q} = \frac{\partial}{\partial q} (8pq - 5q - 5p + 4) = 8p - 5 = 0$$

より、 $p = \frac{5}{8}$ が得られることから、混合戦略ナッシュ均衡は、

$$\text{混合戦略ナッシュ均衡}(p, q) = \left(\frac{5}{8}, \frac{3}{8} \right)$$

と求めることができる。

【次回アクセスβ出題予告】 第2回 ミクロ経済学
不確実性

不動産鑑定士試験

アクセスα - 会計学 第1回

問 題

(以下の各問の解答は、解答用紙に従って答えなさい。)

問題1 期間損益計算の方法である「損益法」について簡潔に述べなさい。

問題2 今日の企業会計において、企業は、主たる利害関係者である 投資家・ 債権者のそれぞれに対して、主にどの財務諸表によりどのような会計情報をディスクロージャーするか簡潔に答えなさい。

問題3 一般原則について以下の問いに答えなさい。

問1 「明瞭性の原則」に関する以下の小問に答えなさい。

- (1) 会計方針の定義を述べ、重要な会計方針はどのように情報を開示するか簡潔に答えなさい。また、企業会計原則(その注解)に示されている具体例を3つ列挙しなさい。
- (2) 明瞭性の原則の意義を述べた上で、会計方針の開示が求められる理由について簡潔に説明しなさい。

問2 「継続性の原則」に関する以下の小問に答えなさい。

- (1) 継続性の原則の定義を述べなさい。また、企業会計において継続性の原則が要求される主な2つの理由を箇条書きで答えなさい。
- (2) 上記(1)の継続性の原則が要求される主な2つの理由のうち、「会計方針の変更を注記するだけでは防ぐことができない」という点から、継続性の原則が要求されることとなる理由に該当するものを一つ示した上で、その内容について説明しなさい。

【解答例】

問題 1

損益法とは、企業の行った期中の取引を逐次把握することによって、**正味純財産の変動要因である収益と費用の比較から期間損益を計算する方法**をいう。損益法によれば、純財産の増減をもたらす収益と費用に着目するため、**一会計期間の利益の発生原因が適切に把握可能となる点が特徴**である。このことから、今日の動態論的会計においては、**損益法が基本的な損益計算方法として採用**されている。

損益法の定義・特徴とその採用

問題 2

企業に対する主な利害関係者として 投資家及び 債権者が存在する。**投資家は投資の意思決定に際して、将来の収益獲得能力(収益力)に係る情報の開示を要求する**。他方、**債権者は債権の回収可能性の判断に際し、企業の債務弁済能力の表示に係る情報の開示を要求する**。

利害関係者が行う判断と望む会計情報の内容

そこで企業は、投資家に対しては、財務諸表のうち企業の**収益力を判断するための主たる会計情報として、一定期間の経営成績を表す損益計算書**を提供する。また、債権者に対しては、**企業の債務弁済能力を判断するための主たる会計情報として、一定期時点の財政状態を表す貸借対照表**を提供することとなる。

関連する財務諸表の内容

問題 3

問 1

(1) **会計方針とは、企業が損益計算書及び貸借対照表の作成にあたって、その財政状態及び経営成績を正しく示すために採用した会計処理の原則及び手続き並びに表示の方法**をいう。

会計方針～定義

重要な会計方針は、**損益計算書及び貸借対照表の次にまとめて注記**しなければならないが、代替的な会計基準が認められていない場合には、会計方針の注記を省略することができる。

重要な会計方針の注記

< 会計方針の具体例 >

有価証券の評価基準及び評価方法、固定資産の減価償却方法、費用・収益の計上基準

会計方針の具体例

(2) 明瞭性の原則は、企業会計が財務諸表によって利害関係者に対し必要な**会計事実**を明瞭に表示し、**企業の状況に関する判断を誤らせないようにしなければならない**ことを要請する原則であり、財務諸表上の会計情報だけでなく、**企業の財政状態及び経営成績をより良く理解するために必要な補足的説明を行うことも要請する**ものである。

明瞭性の原則の意義

会計方針が開示されるのは、一つの会計事実複数の方法が認められている場合に、**どの方法を採用するかによって計算される利益の額や資産の評価額等が異な**

会計方針が開示される理由

てくるため、財務諸表の利用者にどのような前提で財務諸表が作成されたかを明らかにする必要があるからである。会計方針の開示は、財務諸表理解のための補足的説明となる。

問 2

(1) 継続性の原則とは、企業が選択した会計処理の原則及び手続を、正当な理由によって変更する場合を除き、みだりに変更せず継続的に適用することを要請する原則をいう。

継続性の原則～定義

< 継続性の原則が要求される理由 >

継続性の原則が要求される理由

財務諸表の期間比較性の確保、利益操作の排除

(2) 会計方針の注記をするだけでは防ぐことができないという点から、継続性の原則が要求されることとなる理由に該当するものとして、**利益操作の排除**が挙げられる。

企業会計上、ひとたび利益が計算されると、これによって課税所得の計算・株主配当の多寡等が決定されていくため、利益の計算にあたっては高度の客観性が必要とされる。ところが、採用する会計処理の原則及び手続が、経営者の主観的判断によって恣意的に変更されると、企業会計上の利益がさまざまな利害調整機能に障害をもたらすことになる。これについては、会計処理の原則及び手続の変更による影響を財務諸表に注記しても防ぐことができないことから、利益操作の可能性を排除するために、会計処理の原則及び手続の継続性が必要とされる。

利益操作の排除

以 上

【採点基準】

問題 1

損益法の定義・特徴とその採用 6 点

問題 2

利害関係者が行う判断と望む会計情報の内容 6 点

関連する財務諸表の内容 6 点

小 計 12 点

問題 3

問 1 (1) 会計方針～定義 3 点

重要な会計方針の注記 2 点

会計方針の具体例 (各 1 点 × 3) 3 点

(2) 明瞭性の原則の意義 3 点

会計方針の開示が必要な理由 4 点

小 計 15 点

問 2 (1) 継続性の原則～定義 2 点

継続性の原則が要求される理由 2 点

(2) 利益操作の排除 8 点

小 計 12 点

裁 量 点 5 点

50 点

【出題分析】

(1)出題範囲

問題1及び**問題2**では、企業会計総論から「損益法」及び「ディスクロージャー制度」を、また、**問題3**では、一般原則から「明瞭性の原則～会計方針」及び「継続性の原則～継続性が要求される理由」を出題している。

(2)答案構成のポイント

問題1

期間損益計算の財産法と損益法では、その意義を正味純財産の増減及び変動の視点から捉え、今日の動態論的会計とどのように関連するかを押さえておくことがポイント。

財産法：期間利益＝期末時点の純財産－期首時点の純財産（正味純財産の増減にのみ着目）

損益法：期間利益＝収益－費用（正味純財産の変動要因を比較） 動態論的会計において採用

問題2

ディスクロージャー制度においては、代表的な利害関係者が、企業に対してどのような情報を求めているかを押さえることがポイント。

投資家～損益計算書 収益獲得能力（収益力）に関する情報

債権者～貸借対照表 債務弁済能力に関する情報

問題3

問1

(1)「会計方針」は、過去の本試験でも比較よく出題されているので、定義は完璧にしておきたい。

また「会計方針」の具体例も示せるよう確認しておくこと。

(2) 会計方針の開示が求められる理由については、明瞭性の原則が要請している「利害関係者の判断を誤らせない」という点を意識して解答作成をすることがポイント。

< 会計方針の開示が求められる理由 >

どのような会計方針を採用するかによって、計算される利益の額や資産の評価額等が異なってくる。

財務諸表の利用者（利害関係者）にどのような前提で財務諸表が作成されたかを明らかにする。

問2

継続性の原則では、この原則が必要とされる理由である、財務諸表の期間比較性の確保、利益操作の排除の2点をしっかり挙げることがポイント。

< 毎期継続して適用されないとき... >

同一の会計事実について異なる利益額が算出 企業業績の期間比較を行うことが困難になる弊害
経営者の主観的判断によって恣意的に変更 利害調整機能に大きな障害をもたらす

（利益操作→会計方針の変更を注記するだけでは防ぐことができない）

会計処理の原則及び手続の継続性が必要とされる

【解答のキーフレーズ～ココに注目！～】

問題 2 < 投資家・債権者に示す財務諸表とその会計情報 >

企業は、投資家に対しては、財務諸表のうち企業の収益力を判断するための主たる会計情報として、一定期間の経営成績を表す損益計算書を提供する。また、債権者に対しては、企業の債務弁済能力を判断するための主たる会計情報として、一定期時点の財政状態を表す貸借対照表を提供する。

問題 3・問 1 < 会計方針の定義・会計方針が開示される理由 >

会計方針とは、企業が損益計算書及び貸借対照表の作成にあたって、その財政状態及び経営成績を正しく示すために採用した会計処理の原則及び手続き並びに表示の方法をいう。

会計方針が開示されるのは、一つの会計事実に複数の方法が認められている場合に、どの方法を採用するかによって計算される利益の額や資産の評価額等が異なってくるため、財務諸表の利用者にどのような前提で財務諸表が作成されたかを明らかにする必要があるからである。

【アクセスα 会計学 第 2 回 出題予告】

損益計算書～費用収益の認識・測定他

不動産鑑定士試験

アクセスβ - 会計学 第1回

問 題

(以下の各問の解答は、解答用紙に従って答えなさい。)

問1 企業会計に関する以下の小問に答えなさい。

- (1) 企業においてディスクロージャー制度が必要な理由を述べた上で、企業会計の2つの機能を説明しなさい。
- (2) 期間損益計算の方法である財産法について言及しながら、財務会計の概念フレームワーク(概念フレームワーク)でいう包括利益を説明しなさい。

問2 後発事象に関しては2つあるとされているが、これについて以下の小問に答えなさい。

- (1) 2つの後発事象につき、それぞれの定義を述べた上で、具体例(1つずつ)を挙げなさい。またそれぞれの会計処理を簡潔に説明しなさい。
- (2) 上記の後発事象のうち、当期の財務諸表において「注記を必要とする」後発事象の開示が必要とされる理由を簡潔に述べなさい。

問3 「工事契約に関する会計基準」に関して、工事契約の「成果の確実性」に留意しながら以下の小問に答えなさい。なお工事契約の内容については特に述べなくてよい。

- (1) 収益認識基準である工事進行基準について述べなさい。
- (2) 工事契約の会計処理及び工事契約において、工事進行基準が認められる理由を簡潔に述べなさい。なお、赤字契約については特に触れなくてよい。

【解 答 例】

問 1

(1)企業会計は財務諸表により情報を開示するが、これを**ディスクロージャー制度**という。企業を取り巻く一般投資家や債権者である利害関係者は、**企業外部者であるため、自ら企業の会計情報を入手することができない**。そこで、利害関係者が要求する情報を適切に提供できるよう、**企業において財務諸表（損益計算書・貸借対照表）によるディスクロージャー制度が必要とされるのである**。

ディスクロージャー制度が必要な理由

この企業会計の機能には、情報提供機能と利害調整機能の2つの機能がある。

情報提供機能とは、財務諸表を通じ、一般投資家の企業の**投資意思決定に有用な将来の収益獲得能力(収益力)**に関する会計情報や、**債権者の企業の債務弁済能力の判断に資する債務弁済能力に関する会計情報を提供する機能**をいう。

企業会計の機能
～ 情報提供機能

また、**利害調整機能**とは、会計数値が単に情報であるだけでなく、配当可能限度額や法人税法の課税所得の計算に利用され、一般投資家や債権者等の**利害関係者の利害を直接的に決定する機能**を有する。

企業会計の機能
～ 利害調整機能

(2)期間損益計算の方法である**財産法**とは、**期末資本と期首資本との比較によって期間損益を計算する方法**をいう。ここでいう資本とは、積極財産としての資産と消極財産としての負債との差額として把握され、**純財産(純資産)**と呼ばれる。財産法によれば、**一会計期間の損益は、期首と期末の純財産の差額として一括に計算される**。

損益計算の方法
～ 財産法

一方、概念フレームワークによる**包括利益**とは、特定期間における**純資産の変動額のうち、報告主体の所有者である株主との直接的な取引によらない部分**をいう。ここで純資産とは、報告主体が支配している経済的資源である資産とその経済的資源を放棄もしくは引渡す義務である負債の差額のことをいうが、この利益は**財産法による損益計算方法によるものと共通する**といえる。

概念フレームワークによる包括利益

問 2

(1)後発事象には、修正後発事象と開示後発事象の二つの事象があるといわれる。

まず、**修正後発事象**とは、**貸借対照表日後に発生した事象で、貸借対照表日現在の状況に関連する会計上の判断ないし見積をする上で、追加的ないしより客観的な資料を提供するもの**をいう。具体的例示としては、主要な取引先の倒産がある。この修正後発事象は、当期の財務諸表に影響するものであるため、**当期の財務諸表を修正しなければならない**。

修正後発事象の
定義・具体例及
び会計処理

次に、**開示後発事象**とは、**貸借対照表日後に発生した事象で、次期以後の財政状態及び経営成績に影響を及ぼすもの**をいう。具体的例示としては、火災・出水等による重大な損害の発生がある。この開示後発事象は、次期以降の財務諸表に

開示後発事象の
定義・具体例及
び会計処理

影響するものであるため、当期の財務諸表を修正する必要はないものの、**財務諸表に注記**しなければならない。

(2)決算日後に発生する後発事象は、それが翌年度の期末における**次期の財務諸表に反映・開示されるのではあまりに遅すぎる**といえる。そこで、このような後発事象は、本来当期の財務諸表に記載されないものであったとしても、企業の財政状態及び経営成績を理解するための**補足情報として有用**であることから、財務諸表に**注記することにより適時に開示する必要がある**。

後発事象の開示
が必要な理由

問 3

(1)**工事進行基準とは、工事契約に関して、工事収益総額、工事原価総額及び決算日における工事進捗度を合理的に見積り、これに応じて工事収益及び工事原価を認識する方法をいう。**

工事進行基準の
定義

(2)まず、工事契約の会計処理において、工事の進行途上においても、その進捗部分について**成果の確実性が認められる場合には工事進行基準を適用し、この要件を満たさない場合には工事完成基準を適用する。**

工事契約の会計
処理

次に、工事契約に関して工事進行基準が認められるのは、工事収益総額、工事原価総額、工事進捗度の信頼のおける合理的な見積りができる、いわゆる**成果の確実性が認められる場合**である。これは、当時者間で合意された工事契約について、施工者がいまだ契約上の全ての義務を完了せず、法的には対価の請求権が発生していなくても、**会計上は成果の確実性が高まり、収益として認識することが適切である**と考えていることによる。

工事進行基準が
認められる理由

以 上

【採点基準】

問 1 (1)ディスクロージャー制度が必要な理由	5 点
企業会計の機能～情報提供機能	3 点
企業会計の機能～利害調整機能	3 点
(2)損益計算の方法～財産法	4 点
概念フレームワークによる包括利益	<u>5 点</u>
小 計	20 点
問 2 (1)修正後発事象の定義・具体例及び会計処理	5 点
開示後発事象の定義・具体例及び会計処理	5 点
(2)後発事象の開示が必要な理由	<u>5 点</u>
小 計	15 点
問 3 (1)工事進行基準の定義	3 点
(2)工事契約の会計処理	3 点
工事進行基準が認められる理由	<u>4 点</u>
小 計	10 点
裁量点	<u>5 点</u>
	<u>計 50 点</u>

【出題意図～解答のキーフレーズ】

会計学総論から「ディスクロージャー制度」「企業会計の機能」「財産法と包括利益」、一般原則から「明瞭性の原則～後発事象」、損益会計から「工事契約～工事進行基準」についてそれぞれ出題している。

問 1

ディスクロージャー制度や企業会計の機能、財産法・損益法といった会計学の総論は、抽象論も多いことから、どうしてもないがしろになってしまう、後回しになってしまうきらいがある。しかし、財務会計の概念フレームワーク（概念フレームワーク）等が注目される昨今では、これら会計学総論の重要性はむしろ増加しているともいえる。例えば、小問(2)にある、期間損益計算方法の財産法と概念フレームワークの包括利益は、その考え方に共通点が見出さる。そういった意味からも、会計学総論の重要性を再度認識した上で、もう一度、論点整理をしておいてほしい。

(1)ディスクロージャー制度

<ディスクロージャー制度が必要な理由>

一般投資家・債権者：**企業外部者**であるため、**自ら企業の会計情報を入手できない**。

企業において財務諸表による**ディスクロージャー制度が必要**

<企業会計の機能～情報提供機能／利害調整機能>

情報提供機能

一般投資家：将来の収益獲得能力(収益力)に関する会計情報 **P/L**損益計算書により開示

債権者：債務弁済能力に関する会計情報 **B/S**貸借対照表により開示

利害調整機能

企業会計 配当可能限度額・法人税法の課税所得の計算等に広く利用

一般投資家や債権者等の利害関係者の利害を直接的に決定する機能

(2)財産法と概念フレームワークによる包括利益

< 財産法（期間損益計算の方法） >

期間損益 = 期末資本（純財産） - 期首資本（純財産）

一会計期間の損益は、期首と期末の純財産の差額として一括に計算

< 概念フレームワークによる包括利益 >

特定期間における純資産の変動額のうち、報告主体の所有者である株主との直接的な取引によらない部分（純資産 = 資産 - 負債）

財産法による損益計算方法によるものと共通

問 2

一般原則からは、明瞭性の原則の具体例である「後発事象」を出題している。後発事象は、企業会計原則（及び注解）上では、開示後発事象が記載されているが、更に修正後発事象にも留意する必要がある。

テキスト・解答等にも示されている定義は書きにくいですが、会計処理と合わせ、重要論点としておさえておいてもらいたい。過去の本試験から見ると、出題可能性が必ずしも高い論点とはいえないが、会計理論・実務上ともに重要論点であるので、復習はしっかりやっておきたい。

(1)後発事象～貸借対照表日後に発生した事象

< 修正後発事象 >

会計上の判断ないし見積上 追加的ないしより客観的な資料を提供するもの

：主要な取引先の倒産～当期の財務諸表を修正

< 開示後発事象 >

次期以後の財政状態・経営成績に影響を及ぼすもの

：火災・出水等による重大な損害の発生～財務諸表に注記

(2)後発事象～後発事象の開示が必要な理由

次期（翌年度の期末）の財務諸表に反映・開示されるのではあまりに遅すぎる

補足情報として有用～適時に開示する必要あり

問3

収益認識基準から、工事契約に係る工事進行基準の適用についての論点である。「工事契約に関する会計基準」に関しては、企業会計原則における長期請負工事の会計処理の方法と異なる部分がある。工事契約の「成果の確実性」が認められるか否かにより会計処理の方法が異なってくる。工事進行基準の定義、適用する会計処理、その理由のいずれにも、「成果の確実性」を基礎とした論旨展開がされる点に留意し、解答作成をすることを確認しておこう。

(1)工事進行基準

< 定義 >

工事契約～（工事収益総額・工事原価総額・工事進捗度）を見積り

工事収益及び工事原価を認識する方法

(2) 工事契約～会計処理 / 工事進行基準が認められる理由

< 会計処理 >

- ・ 成果の確実性が認められる場合 工事進行基準を適用
- ・ 要件を満たさない場合 工事完成基準を適用

< 工事進行基準が認められる理由 >

成果の確実性が認められる場合：

法律上～契約上の義務が未完了・対価の請求権が発生していない 収益認識しない

会計上：成果の確実性が高まり、収益として認識することが適切

【アクセスβ会計学 第2回出題範囲】

貸借対照表：総論～棚卸資産

不動産鑑定士試験

アクセスα - 鑑定理論〔論文〕 第1回

問 題

不動産の価格を形成する要因について次の問に答えなさい。

- (1) 不動産の価格を形成する要因とは何か、簡潔に述べなさい。
- (2) 地域要因の定義を述べなさい。また、住宅地域と商業地域でそれぞれどのような地域要因が重視されるか簡潔に述べなさい。
- (3) 個別的要因の定義を述べなさい。また、以下に挙げる個別的要因と住宅地の土地価格との関連性を簡潔に述べなさい。
 - 地勢、地質、地盤等
 - 土壤汚染の有無及びその状態
 - 接面街路の方位
 - 接面街路の幅員
- (4) 上記の個別的要因の分析のために収集すべき要因資料を3つ例示し、簡潔に説明しなさい。

【解説】

出題分野

本問は、「基準」総論第3章からの出題である。

まずは価格形成要因の意義・各要因（一般的・地域・個別的）の定義をきちんとおさえることが大切だが、近年、具体的な要因についてかなり踏み込んだ問題が頻繁に出題されているので、学習進度に応じ、各要因分析の評価上の意義（価格への影響を分析→最有効使用を判定→各評価手法において要因分析結果を活用）も整理しておく必要がある。

答案構成

小問(1)

価格形成要因の意義を「基準」に即して確実に述べること。価格形成要因が三者（効用・相対的稀少性・有効需要）に影響を与えることを通じて価格を形成すること、要因は常に変動する傾向を有していること（変動の原則）を理解してほしい。

小問(2)

地域の種別（用途）ごとに「市場参加者」が異なり、重視すべき要因も異なる点を理解しておいてほしい。住宅地域では主に「快適性」・「利便性」に関する要因が、商業地域では主に「収益性」に関する要因が、工業地域では主に「生産の効率性」に関する要因がそれぞれ重視される。

小問(3)

個別的要因については、「土地」、「建物」、「建物及びその敷地（賃貸用不動産含む）」について、本問のように「具体的な要因と価格との関係」を理解することが重要である。

住宅地については、小問(2)の住宅地域と同様、主に快適性・利便性の観点から判断すればよいが、解答例のように、「共同住宅地の場合」「高級住宅地の場合」と細分して説明できれば、より厚みのある解答となる。

小問(4)

実務的な論点であり、解答に窮した受験生が多かったと思われるが、近年、このような小問も出題される傾向にあるので、少しずつ知識を積み上げてほしい。

【採点基準】

小問(1)

価格形成要因の意義 5 点

小問(2)

地域要因の定義 3 点

住宅地域・商業地域の地域要因 5 点

小問(3)

個別的要因の定義 3 点

住宅地の個別的要因と価格との関連性 2 点

地勢，地質，地盤等と住宅地価格 3 点

土壤汚染と住宅地価格 4 点

接面街路の方位と住宅地価格 4 点

接面街路の幅員と住宅地価格 6 点

小問(4)

要因資料の定義 1 点

個別資料の例示と説明（例示 3 点，説明 6 点） 9 点

裁量点 5 点

計 50 点

【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(不動産の価格の三要素)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。

不動産の価格は、多数の要因の相互作用の結果として形成されるものであるが、要因それ自体も常に変動する傾向を持っている。したがって、不動産の鑑定評価を行うに当たっては、価格形成要因を市場参加者の観点から明確に把握し、かつ、その推移及び動向並びに諸要因間の相互関係を十分に分析して、前記三者に及ぼすその影響を判定することが必要である。

価格形成要因の意義

「基準」総論第3章

小問(2)

地域要因とは、一般的要因の相関結合によって規模、構成の内容、機能等にわたる各地域の特性を形成し、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与える要因をいう。

住宅地域は、居住の用に供されることが合理的と判断される地域であり、主に居住の快適性や利便性等に影響を与える要因(街並みの状態、自然的環境の良否等)が重視される。一方、商業地域は、商業活動の用に供されることが合理的と判断される地域であり、主に収益性に影響を与える要因(商業背後地及び顧客の質と量、繁華性の程度及び盛衰の動向等)が重視される。

地域要因の定義

「基準」総論第3章

住宅地域・商業地域の地域要因

「基準」総論第3章

小問(3)

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。

土地の個別的要因は、当該土地の属する用途的地域の標準的な土地の価格水準と比較して、個別的な差異を生じさせる要因である。住宅地とは、住宅地域のうちにある土地をいい、主に居住の快適性・利便性等に影響を与える要因が重視されるため、設問の各要因は価格に以下のような影響を与える。

個別的要因の定義

「基準」総論第3章

住宅地の個別的要因

と価格との関連性

「基準」総論第3章

地勢、地質、地盤等

標準的な土地と比較して、地勢が劣る(例えば窪地に該当する)場合は居住の快適性が劣り、また地盤が軟弱である場合には建築に際して過大な基礎工事を要すること等から、それぞれ価格が低くなる。特に、大規模共同住宅等を建築するには強固な地盤が必要なため、埋立地など地盤が軟弱な場合には支持基盤まで基礎杭を打設する必要があること等から、大きな減価となり得る。

地勢、地質、地盤

等と住宅地価格

土壌汚染の有無及びその状態

土壌汚染の存しない標準的な土地と比較して、土壌汚染が存する場合、土壌

土壌汚染と住宅地価格

「留意事項」総論第3章

汚染対策法の規定等による汚染物質に係る除去等の費用の発生や土地利用上の制約,さらに心理的嫌悪感の発生等,快適性等が大きく阻害されるため,価格は低くなる。

接面街路の方位

戸建住宅地の場合,東方接面を基準とすると,通常,日照条件のよい南方接面が「快適性」が高く増価要因となり,逆に北方接面は減価要因となる。ただし画地規模の大きな共同住宅地の場合,建物の配置等の工夫が可能なため,戸建住宅地ほど価格に作用しないことが多い。

接面街路の幅員

戸建住宅地の場合,接面街路が広幅員だと,通常,日照,通風,街路修景等が優れ,自動車通行もしやすくなる等,快適性,利便性が高まり,増価要因となる。ただし,街路幅員が極端に広くなると,交通量が増え,自動車通行による騒音,振動,排気ガス等によって快適性が阻害され,減価要因となり,特に閑静な住環境が好まれる高級住宅地等にあっては大きな減価要因となり得る。なお,画地規模の大きな共同住宅地の場合,騒音,振動等のマイナス面の作用の程度は比較的小さいが,幅員が狭いと,斜線制限や基準容積率等の制限等によって,高度利用が阻害されることによって大きな減価要因となり得る。また,街路が狭く,建築資材,重機の搬入の困難性等によって建築費が高む場合,さらに大きな減価となり得る。

小問(4)

要因資料とは,価格形成要因に照応する資料であり,設問のような個別的要因に係る個別資料としては,以下のものが挙げられる。

道路管理台帳

市区町村役所の道路管理課等で閲覧し,接面街路の認定幅員,歩道の有無や境界等を確認する。

道路位置指定図

接面街路が私道で建築基準法第 42 条 1 項 5 号に該当する場合,市区町村役所の建築指導課等で閲覧し,幅員やすみ切りの長さ等を確認する。

公図

管轄法務局で閲覧(または写しを請求)し,対象地に係る接面街路の有無や幅員のほか,私道の場合の地番の把握等に活用する。

接面街路の方位と
住宅地価格

接面街路の幅員と
住宅地価格

要因資料の定義
「基準」総論第 8 章
個別資料の例示と
説明

以 上

【次回アクセス出題予告】

アクセスα論文 第2回 価格諸原則

不動産鑑定士試験

アクセスβ - 鑑定理論〔論文〕第1回

問 題

甲は、住宅地域に存する下記のような一部傾斜地を含んだ更地（土地全体の25%が傾斜地）の鑑定評価を不動産鑑定士乙の指導のもとに行うこととなった。これを踏まえて以下の問に答えなさい。

- (1) 個別的要因を分析することの一般的な意義について簡潔に述べなさい。
- (2) 宅地の最有効使用の概念を簡潔に述べ、一般に一部傾斜地を含んだ宅地（住宅地）の個別分析に当たって、どのような点に留意する必要があるか述べなさい。
- (3) 下記の対象不動産の個別的要因として「傾斜地を含んだ土地」以外にどのような個別的要因があるか答えなさい。また、この個別的要因の分析に当たって、特にどのような点に留意する必要があるか、以下の観点に即して簡潔に述べなさい。

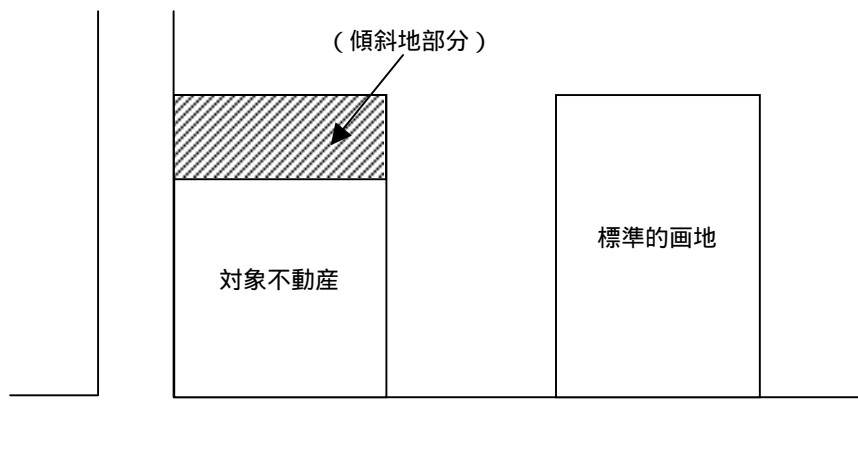
日照、通風及び乾湿等

間口と奥行の関係、地積、形状等

接面街路の幅員、系統等

公法上の規制・制約等

- (4) 標準的画地の評点を100、対象不動産の傾斜地部分の評点を65、有効宅地部分の評点を105とした場合、対象不動産の増減価率を求めなさい（計算の過程も示すこと）。



【解説】

出題分野

本問は、土地の具体的な個別的要因と価格との関係について問う応用問題である。近年、具体的な価格形成要因に着目した問題が頻繁に出題されているが、このような問題に解答するためには「基準」「留意事項」の丸暗記だけでは対応できない。

解答例どおりの論述を展開することに固執せず、問題文をよく読み、「解答例の7割程度」を目指し落ち着いて解答に臨んでほしい。

答案構成

小問(1)

価格形成要因の意義及び個別的要因の定義を述べ、「不動産の地域性」や「最有効使用の原則」といった不動産の価格形成原理に基づき、個別的要因の分析(個別分析)が必要である点を示すとよい。

小問(2)

まず、宅地は、通常「建物等の敷地」とすることで初めて最有効使用が実現される点を明確にすること。これを踏まえ、傾斜地を含んだ宅地の個別分析に当たっては、当該傾斜地部分の建物敷地としての利用可能性や、当該傾斜地部分が平坦地部分及び土地全体の利用に及ぼす影響の程度について留意する必要がある。解答例のように項目を挙げて説明した方が、論旨が明確になってよい。

小問(3)

「傾斜地」のほかに見られる個別的要因としては「角地」であるので、設問の各事項に即して、「角地」が増価要因となる理由を中心に述べ、減価の可能性にも触れてほしい。

小問(4)

面積割合で各部分の評点を加重平均すればよい。昨年の本試験で計算問題が出題されているので、今後も計算問題の可能性を視野に入れておいてほしい。

【採点基準】

小問(1)

価格形成要因の定義	2 点
個別的要因の定義	2 点
不動産の価格形成と個別的要因の意義	3 点
個別分析の意義.....	3 点

小問(2)

宅地の定義	2 点
宅地の最有効使用	2 点
傾斜地を有する宅地の最有効使用判定上の留意点	2 点
傾斜の程度等	3 点
面積・方位等	3 点
位置・上り下り等	3 点

小問(3)

角地の指摘	3 点
日照，通風及び乾湿等	3 点
間口と奥行の関係，地積，形状等	3 点
接面街路の幅員，系統等	3 点
公法上の規制・制約等	3 点

小問(4)

増減価率の計算	5 点
裁量点	5 点

計 50 点

【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。

価格形成要因の定義
「基準」総論第 3 章

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。

個別的要因の定義
「基準」総論第 3 章

不動産は、他の不動産とともに、用途的に共通性を有する一定の地域を形成し、当該地域内では地域要因の作用により一定の価格水準が形成される（不動産の地域性）。そして、個々の不動産の価格は、この地域の価格水準の大枠の下で、個別的要因の作用により個別的に形成される。すなわち、個別的要因とは、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。

不動産の価格形成と
個別的要因の意義

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る（最有効使用の原則）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する（個別分析）必要がある。

個別分析の意義
「基準」総論第 6 章，
第 4 章

小問(2)

宅地とは、居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物、構築物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される宅地地域のうちにある土地をいい、地域の種別の細分に応じて住宅地、商業地、工業地等に細分される。

宅地の定義
「基準」総論第 2 章

宅地は、通常、駐車場や資材置場等といった単独での使用ではなく、ある特定の用途の建物等の敷地の用に供され、土地建物一体として使用されることによって、はじめて最有効使用が実現されることとなる。

宅地の最有効使用

したがって、傾斜地部分を含む宅地の最有効使用の判定に当たっては、当該傾斜地部分の建物敷地としての利用可能性や、当該傾斜地部分が平坦な有効宅地部分に対してどのような影響を与えているか等について以下の事項を中心に分析する必要がある。

傾斜地を有する宅地
の最有効使用判定上
の留意点

傾斜の程度及びその利用可能性

傾斜角度や地盤の強弱等に応じて、建物敷地として利用不可能な傾斜地と基礎の補強や造成工事等によって利用可能な傾斜地に分けられ、一般に後者の方が減価の程度は小さい。ただし、技術的に利用可能であっても、宅地造

傾斜の程度等

成工事等規制区域の指定等の行政的条件や、必要とされる造成工事費等によっては利用することが合理的でない場合がある点に留意する必要がある。

傾斜地部分と平坦な宅地部分との面積割合，傾斜方位による格差率

傾斜地部分が多く，平坦な宅地部分又は上記の利用可能部分を含めた面積が小さければ，建物の配置が困難で，仮に上記のように造成等によって利用可能であっても造成工事費が高むことから減価の程度は大きい。なお，最有効使用が中高層の共同住宅地の場合，戸建住宅地の場合に比べ，傾斜地部分を緑地として利用し，建物等を配置するような設計がしやすいことから，一般に減価の程度は小さい。

また，傾斜方位は一般に日照等の関係で南，東，西，北の順に減価が大きくなっていく。

傾斜地部分の位置，接面道路に向かって上がり傾斜か，下り傾斜か

敷地の中央に傾斜地がある場合，平坦な宅地を分断することにより，一体の土地としての利用が阻害され，減価の程度は大きくなる。

一方，敷地の南側が下り傾斜地で，当該傾斜地部分によって街路に接面している場合，当該傾斜があることにより，擁壁設置等の必要性は生ずるものの，平坦な宅地部分の日照，通風，眺望等が優れ，増価要因となる場合がある。逆に，接面街路に向かって上がり傾斜地を有する場合，日照，通風，眺望等が劣るだけでなく，大雨・洪水等の際の危険性等から，通常，大きな減価要因となる。

小問(3)

設問の対象不動産について挙げられる個別的要因は「角地」である。

日照，通風及び乾湿等

普通住宅地や中級住宅地は，敷地が比較的小規模であるため，角地であることは日照，通風等に好影響を与え，「快適性」が高まることから，通常，増価要因となる。増価の程度は方位によって異なり，一般に「東南の角地」が最も高い。

間口と奥行の関係，地積，形状等

間口が狭小な土地や不整形な土地であっても，角地であることにより出入りの利便性の向上，建物設計の多様性，避難経路の確保等，マイナス要因がカバーされることから，増価要因となる。

接面街路の幅員，系統等

広幅員の街路に接面する角地は，日照，通風，街路修景等が優れ，自動車通行もしやすくなる等，「快適性」「利便性」が高まり，増価要因となる。た

面積・方位等

位置・上り下り等

角地の指摘

日照，通風及び乾湿等

間口と奥行の関係，地積，形状等

接面街路の幅員，系統等

だし、街路幅員が極端に広くなると自動車通行による騒音，振動，排気ガス等によって「快適性」が阻害され，特に閑静な住環境が好まれる高級住宅地等にあっては大きな減価要因となり得る。

公法上の規制・制約等

建ぺい率の緩和によって増価要因となる。しかし，幅員 4 m 以下の場合はセットバックを要する場合があること，道路斜線は隣地斜線よりも厳しく，中高層建物が最有効使用の場合，斜線制限により高度利用が阻害されマイナスに作用する場合もある。

小問(4)

$$\frac{\begin{array}{l} \text{傾斜地部分} \\ (25\% \times 65) \end{array} + \begin{array}{l} \text{有効宅地部分} \\ (75\% \times 105) \end{array}}{100} - 1 = -0.05$$

増減価率 - 5 %

公法上の規制・制約等

増減価率の計算

以 上

【次回アクセス出題予告】

アクセスβ論文 第2回 範囲指定なし

不動産鑑定士試験

アクセスα - 鑑定理論〔演習〕

第1回

（制限時間 60 分，満点 100 点）

問 1

下記の〔資料A〕に記載の不動産（対象不動産）について，〔指示事項A〕及び〔資料A〕に基づき取引事例比較法を適用し，比準価格を試算しなさい。

〔指示事項A〕

- 1．手法の適用の過程で求める数値は，別に指示がある場合を除き，小数点第1位を四捨五入し，整数で求めること。ただし，各事例から比準した価格及び試算価格については上4桁目を四捨五入して上3桁を有効数字として求めること。
- 2．各事例等における価格等には消費税及び地方消費税は含まれないものとし，計算の過程においても消費税及び地方消費税は含めないで計算すること。
- 3．〔資料A〕の「3．対象不動産及び事例資料等の概要」に記載の事例(イ)から事例(ヘ)までの中から適切なものを採用して比準価格を求めること。なお，不動産鑑定評価基準に照らして不採用とすべき事例があれば，その事例番号及び不採用とする理由を簡潔に記載しなさい。
- 4．各事例の事情その他の内容は〔資料A〕の記載事項より判断すること。
- 5．比準価格を求める場合の計算式と略号は次のとおりである（基準値を100とする）。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & \text{事} & \text{時} & \text{標} & \text{地} & \text{個} & \text{面} \\
 & 100 & \text{価格時点の} & 100 & 100 & \text{対象地の個} & \text{対象地の面積} \\
 & & \text{地価指数} & & & \text{別的要因に} & \\
 \text{取引事例における土地価格（更} & \times & \times & \times & \times & \times & \times \\
 \text{地としての価格）（総額）} & \frac{\text{取引事例の取引事情に係る補正率}}{\text{取引事例の取引事情に係る補正率}} & \frac{\text{取引時点の地価指数}}{\text{取引時点の地価指数}} & \frac{\text{取引事例の個別的要因に係る評点}}{\text{取引事例の個別的要因に係る評点}} & \frac{\text{取引事例の存する地域の地域要因に係る評点}}{\text{取引事例の存する地域の地域要因に係る評点}} & \frac{\text{対象地の個別的要因に係る評点}}{100} & \frac{\text{対象地の面積}}{\text{取引事例の面積}} \\
 & & & & & & = \text{手法適用により求めた価格}
 \end{array}$$

各項の意味と略号

事：事情補正

地：地域要因の比較

時：時点修正

個：対象地の個別的要因の格差修正

標：取引事例の個別的要因の標準化補正

面：面積の比較

- 6．時点修正率の計算上における留意点は次のとおりである。

- (1) 時点修正率は〔資料A〕4．の地価指数により求め，少なくとも一つの取引事例について時点修正率の計算過程を明らかにすること。時点修正率計算上の特定の時点の指数は次の例のとおり求めることとし，小数点第2位以下を四捨五入し，小数点第1位までの数値を求めること。

（例）平成22年1月1日の指数を100，平成22年7月1日の指数を102として，取引時点である平成22年5月15日の指数を求める場合。

$$\left\{ \left(\frac{\text{平成22年7月1日の指数 (102)}}{\text{平成22年1月1日の指数 (100)}} - 1 \right) \times \frac{\text{平成22年1月1日} \sim \text{平成22年5月15日の月数 (4)}}{\text{平成22年1月1日} \sim \text{平成22年7月1日の月数 (6)}} + 1 \right\} \times \text{平成22年1月1日の指数 (100)} = \text{求める時点の指数 (101.3)}$$

(小数点第2位以下を四捨五入)

- (2) 時点修正率の計算における計算期間（月数）の算定については，下記の例のとおり，起算日（即日）の属する月を含まず，期

間の末日（当日）の属する月を含めて計算すること。

（例）平成22年3月31日から平成22年8月1日までの期間の月数は5ヶ月

平成22年4月1日から平成22年8月1日までの期間の月数は4ヶ月

7．取引事例が複合不動産の場合には，配分法を適用して更地価格を査定した上で比準すること。

〔資料A〕

1．鑑定評価の基本的事項等

(1) 対象不動産の表示

所在及び地番 A県B市C町1丁目5番9

地 目 宅 地

地 積 320 m²（登記簿数量）

(2) 種別 普通商業地

(3) 類型 更地

(4) 依頼目的 売買の参考

(5) 鑑定評価によって求める価格の種類 正常価格

(6) 価格時点 平成22年8月1日

(7) その他 土地の数量は登記簿記載数量を採用する。

2．近隣地域及び類似地域等の概要

地域	位 置	道路の状況	周辺の土地の 利用状況	都市計画法等の 規制で主要なも の	供給処理 施設	標準的な 画地規模	標準的使用
近隣地域	B駅の西方約100m～200m	幅員 11m 舗装市道	中高層の事務 所ビルが建ち 並ぶ商業地域	商業地域 建ぺい率 80% 容 積 率 500% 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	300 m ² 程度	中高層事務 所ビル
A地域	B駅の南西方約50m～150m	幅員 11m 舗装市道	中高層の事務 所ビルが建ち 並ぶ商業地域	商業地域 建ぺい率 80% 容 積 率 400% 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	300 m ² 程度	中高層事務 所ビル
B地域	B駅の東方約100m～200m	幅員 15m 舗装市道	中高層の事務 所ビル、店舗ビ ル等の建ち並 ぶ商業地域	商業地域 建ぺい率 80% 容 積 率 500% 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	400 m ² 程度	中高層事務 所ビル
C地域	B駅の西方約400m～500m	幅員 6 m 舗装市道	一般戸建住宅、 低層共同住宅 が建ち並ぶ住 宅地域	第一種低層住居 専用地域 建ぺい率 50% 容 積 率 100%	上水道 下水道 都市ガス	150 m ² 程度	戸建住宅
D地域	B駅の北方約100m～300m	幅員 15m 舗装市道	中高層の事務 所ビル、店舗ビ ル等の建ち並 ぶ商業地域	商業地域 建ぺい率 80% 容 積 率 500% 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	400 m ² 程度	中高層事務 所ビル

3．対象不動産及び事例資料等の概要

事例区分	所在	類型	価格時点 取引時点	取引価格	数量等	価格時点，取引時点における敷地の利用の現況	前面道路の状況	駅からの 道路距離	備考
対象不動産	近隣地域	更地	平成 22.8.1 価格時点		土地 320 m ²	空地	東側 幅員 11m 舗装市道 南側 幅員 8m 舗装市道	B 駅 西方 約 150m	
事例(イ)	近隣地域	更地	平成 21.11.10 取引時点	185,000,000 円	土地 305 m ²	空地	北側 幅員 11m 舗装市道 南側 幅員 4m 舗装市道	B 駅 西方 約 180m	売却のため空地としていた土地であった。取引に当たって特別な事情はない。
事例(ロ)	B 地域	更地	平成 21.12.15 取引時点	110,000,000 円	土地 250 m ²	空地	東側 幅員 15m 舗装市道	B 駅 東方 約 100m	駐車場用地を関連会社間で売買した。市場相場よりも相当低い価格での取引だが，詳細等 は不明である。
事例(ハ)	A 地域	自用の建物及びその敷地	平成 21.10.5 取引時点	548,000,000 円	土地 400 m ² 建物延床面積 1,500 m ²	鉄筋コンクリート造 6 階建事務所ビル	東側 幅員 11m 舗装市道	B 駅 南西方 約 100m	T 社が自社ビルを不動産会社 N 社に売却した。建物は新築で，最有効使用の状態にあるが，価格内訳等は不明である。
事例(ニ)	B 地域	自用の建物及びその敷地（建物取壊し）	平成 21.2.25 取引時点	141,400,000 円	土地 295 m ² 建物延床面積 1,200 m ²	鉄筋コンクリート造 5 階建店舗兼事務所ビル	東側 幅員 15m 舗装市道	B 駅 東方 約 120m	取引にあたり，買主負担で建物を取壊している。その際の建物解体撤去費用は床面積 1 m ² 当たり 18,000 円で，地域の標準的な水準と認められる。
事例(ホ)	D 地域	自用の建物及びその敷地	平成 21.1.7 取引時点	467,000,000 円	土地 300 m ² 建物延床面積 1,400 m ²	鉄筋コンクリート造 6 階建事務所ビル	南側 幅員 15m 舗装市道	B 駅 北方 約 200m	建物はやや古い，最有効使用の状態にあり，配分法を適用できる。不動産鑑定士により，取引時点での建物価格は 270,000,000 円と査定されている。
事例(ヘ)	C 地域	更地	平成 21.12.25 取引時点	37,500,000 円	土地 150 m ²	空地	北側 幅員 6 m 舗装市道	B 駅 西方 約 450m	戸建住宅用地として建売業者 M が購入した。取引に当たって特別な事情はない。

4．地価指数の推移

B市における商業地等の地価指数は次のとおりである。なお，平成22年1月1日以降の動向は，平成21年7月1日から平成22年1月1日までの推移とそれぞれ同じ傾向を示している。

地域 時点	地価指数				
	近隣地域	A地域	B地域	C地域	D地域
平成20.1.1	100	100	100	100	100
20.7.1	100	99	100	98	99
21.1.1	99	98	99	97	99
21.7.1	98	96	98	97	98
22.1.1	96	93	97	95	97

5．地域要因及び土地の個別的要因の比較

事例・地域 要因	対象不動産	事例 (イ)	事例 (ロ)	事例 (ハ)	事例 (ニ)	事例 (ホ)	事例 (ヘ)
	近隣地域	近隣地域	B地域	A地域	B地域	D地域	C地域
地域要因	100	100	95	103	95	110	56
土地の個別的要因	105	103	100	100	98	100	95

（注1） 地域要因の比較については，近隣地域の評点を100とし，他の地域は近隣地域と比較してそれぞれの評点を付したものである。

（注2） 土地の個別的要因の比較については，それぞれの地域において標準的と認められる画地の地積以外の評点を100とし，これと事例地等とを比較し，それぞれの評点を付したものである。

問 2

下記の〔資料 B〕に記載の不動産（対象不動産）について，〔指示事項 B〕及び〔資料 B〕に基づき取引事例比較法を適用し，比準価格を試算しなさい。

〔指示事項 B〕

1. 手法の適用の過程で求める数値は，別に指示がある場合を除き，小数点第 1 位を四捨五入し，整数で求めること。ただし，各事例から比準した価格，査定した建物価格（再調達原価を含む）及び試算価格については上 4 桁目を四捨五入して上 3 桁を有効数字として求めること。
2. 各事例等における価格等には消費税及び地方消費税は含まれないものとし，計算の過程においても消費税及び地方消費税は含めないで計算すること。
3. 〔資料 B〕の「3. 対象不動産及び事例資料等の概要」に記載の事例(a)から事例(e)までの中から適切なものを採用して比準価格を求めること。なお，不動産鑑定評価基準に照らして不採用とすべき事例があれば，その事例番号及び不採用とする理由を簡潔に記載しなさい。
4. 各事例の事情その他の内容は上記資料の記載事項より判断すること。
5. 比準価格を求める場合の計算式と略号は次のとおりである（基準値を 100 とする）。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{取引事例における土地価格（更地としての価格）（総額）} & \times & \frac{\text{事}}{100} & \times & \frac{\text{時}}{\text{価格時点の地価指数}} & \times & \frac{\text{標}}{100} \\
 & & \text{取引事例の取引事情に係る補正率} & & \text{取引時点の地価指数} & & \text{取引事例の個別的要因に係る評点} \\
 & & & & & & \text{取引事例の存する地域の地域要因に係る評点} \\
 & & & & & & \text{対象地の個別的要因に係る評点} \\
 & & & & & & \text{対象地の面積} \\
 & & & & & & \text{取引事例の面積} \\
 & & & & & & \text{手法適用により求めた価格}
 \end{array}$$

各項の意味と略号

事：事情補正	地：地域要因の比較
時：時点修正	個：対象地の個別的要因の格差修正
標：取引事例の個別的要因の標準化補正	面：面積の比較

6. 時点修正率の計算上における留意点は次のとおりである。

- (1) 時点修正率は〔資料 B〕5. の地価指数により求めること。その際，時点修正率の計算過程は示さなくてよい。時点修正率計算上の特定の時点の指数は次の例のとおり求めることとし，小数点第 2 位以下を四捨五入し，小数点第 1 位までの数値を求めること。

（例） 平成 22 年 1 月 1 日の指数を 100，平成 22 年 7 月 1 日の指数を 102 として，取引時点である平成 22 年 5 月 15 日の指数を求める場合。

$$\left\{ \left(\frac{\text{平成 22 年 7 月 1 日の指数 (102)}}{\text{平成 22 年 1 月 1 日の指数 (100)}} - 1 \right) \times \frac{\text{平成 22 年 1 月 1 日} \sim \text{平成 22 年 5 月 15 日の月数 (4)}}{\text{平成 22 年 1 月 1 日} \sim \text{平成 22 年 7 月 1 日の月数 (6)}} + 1 \right\} \times \text{平成 22 年 1 月 1 日の指数 (100)} = \text{求める時点の指数 (101.3)}$$

(小数点第 2 位以下を四捨五入)

- (2) 時点修正率の計算における計算期間（月数）の算定については，下記の例のとおり，起算日（即日）の属する月を含まず，期間の末日（当日）の属する月を含めて計算すること。

（例） 平成 22 年 3 月 31 日から平成 22 年 8 月 1 日までの期間の月数は 5 ヶ月
 平成 22 年 4 月 1 日から平成 22 年 8 月 1 日までの期間の月数は 4 ヶ月

7. 取引事例が複合不動産の場合には，配分法を適用して更地価格を査定した上で比準すること。その際，建物価格の計算は原価法を以下のとおり準用すること。

- (1) 事例建物の再調達原価を求めるにあたっては，直接法（実際に要した建築費を標準建築費指数で時点修正する方法）を採用すること。時点修正率は〔資料 B〕5. の標準建築費指数より求めること。

(2) 建物の再調達原価を求める場合の計算式と略号は次のとおりである。

$$\begin{array}{c} \text{事例建物の建築} \\ \text{工事費（総額）} \end{array} \times \frac{100}{\begin{array}{c} \text{建設事例の} \\ \text{契約事情に} \\ \text{係る補正率} \end{array}} \times \frac{\begin{array}{c} \text{取引時点の} \\ \text{建築費指数} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{建築時点の} \\ \text{建築費指数} \end{array}} = \begin{array}{c} \text{直接法により} \\ \text{求めた再調達原価} \end{array}$$

各項の意味と略号

事：事情補正 時：時点修正

(3) 事例建物の減価の程度は、概ね経年相応として、減価修正すること。

(4) 建物の躯体（本体）部分の耐用年数は25年、設備部分の耐用年数は15年とし、償却の方法は定額法を採用し、残価率は0とする。

〔資料B〕

1．鑑定評価の基本的事項等

(1) 対象不動産の表示

所在及び地番 B県C市D町2丁目1番5

地 目 宅 地

地 積 180 m²（登記簿数量）

(2) 種別 普通住宅地

(3) 類型 更地

(4) 依頼目的 売買の参考

(5) 鑑定評価によって求める価格の種類 正常価格

(6) 価格時点 平成22年8月1日

(7) その他 土地の数量は登記簿記載数量を採用する。

2．近隣地域及び類似地域等の概要

地域	位 置	道路の状況	周辺の土地の 利用状況	都市計画法等の規 制で主要なもの	供給処理施設	標準的な 画地規模	標準的使用
近隣地域	C駅の西方約500m～600m	幅員 5m 舗装市道	戸建住宅が建 ち並ぶ住宅地 域	第一種低層住居専 用地域 建ぺい率 50% 容 積 率 100%	上水道 下水道 都市ガス	150 m ² 程度	戸建住宅地
A地域	C駅の南西方約400m～500m	幅員 5m 舗装市道	戸建住宅、ア パートが建ち 並ぶ住宅地域	第一種低層住居専 用地域 建ぺい率 50% 容 積 率 100%	上水道 下水道 都市ガス	180 m ² 程度	戸建住宅地
B地域	C駅の東方約600m～700m	幅員 5m 舗装市道	戸建住宅、ア パートが建ち 並ぶ住宅地域	第一種低層住居専 用地域 建ぺい率 50% 容 積 率 100%	上水道 下水道 都市ガス	150 m ² 程度	戸建住宅地
C地域	C駅の北方約700m～750m	幅員 6m 舗装市道	戸建住宅が建 ち並ぶ住宅地 域	第一種低層住居専 用地域 建ぺい率 50% 容 積 率 100%	上水道 下水道 都市ガス	180 m ² 程度	戸建住宅地
D地域	C駅の西方約50m～150m	幅員 15m 舗装市道	低層店舗、店 舗兼事務所が 建ち並ぶ商業 地域	近隣商業地域 建ぺい率 80% 容 積 率 300%	上水道 下水道 都市ガス	200 m ² 程度	低層店舗地

3．対象不動産及び事例資料等の概要

事例区分	所在	類型	価格時点 取引時点	公示価格 取引価格	数量等	価格時点，取引時点における敷地の利用の現況	敷地の形状	前面道路の 状況	駅からの 道路距離	備考
対象不動産	近隣地域	更地	平成 22.8.1 価格時点	—————	土地 180 m ²	空地	長方形 間口 12m 奥行 15m	東側 幅員 5m 舗装市道 南側 幅員 5m 舗装市道	C 駅 西方 約 550m	
標準地 公 - 3 基準地 基 - 5 (同一地点)	A 地域	更地として	平成 22.1.1 価格時点 平成 22.7.1 価格時点	公示価格 362,000 円 / m ² 標準価格 355,000 円 / m ²	土地 160 m ²	木造 2 階建戸建住宅	長方形 間口 11m 奥行 15m	東側 幅員 5m 舗装市道	C 駅 南西方 約 500m	地価公示法第 6 条の規定による標準地であり，利用の現況は当該標準地の存する地域における標準的使用と一致する。
事例(a)	近隣地域	底地	平成 22.6.10 取引時点	28,000,000 円	土地 175 m ²	木造 2 階建戸建住宅	正方形 間口 13m 奥行 13m	北側 幅員 5m 舗装市道	C 駅 西方 約 600m	旧法に基づく借地権付建物が付着している底地を第三者が取得した事例。取引に当たって特別な事情はない。
事例(b)	D 地域	更地	平成 19.12.15 取引時点	62,500,000 円	土地 144 m ²	空地	不整形 間口 12m 奥行 12m	東側 幅員 15m 舗装市道	C 駅 西方 約 100m	売却のため空地としていた土地であった。取引に当たって特別な事情はない。
事例(c)	A 地域	自用の建物及び その敷地	平成 21.9.10 取引時点	72,600,000 円	土地 155 m ² 建物延床面積 120 m ²	木造 2 階建戸建住宅	長方形 間口 10m 奥行 15m	東側 幅員 5m 舗装市道 南側 幅員 5m 舗装市道	C 駅 南西方 約 400m	転勤のため，個人 T が自宅を売却した事例。取引に当たって特別な事情はない。
事例(d)	B 地域	更地	平成 22.1.5 取引時点	71,300,000 円	土地 162 m ²	空地	不整形 間口 12m 奥行 14m	東側 幅員 5m 舗装市道	C 駅 東方 約 650m	北側隣接地の所有者が，一体利用を目的として周辺の地価水準を超える価格で取得した事例。詳細は下記 7．参照。
事例(e)	C 地域	更地	平成 21.11.15 取引時点	60,000,000 円	土地 175 m ²	空地	不整形 間口 13m 奥行 15m	南側 幅員 6m 舗装市道 東側 幅員 5m 舗装市道	C 駅 北方 約 700m	売却のため空地としていた土地であった。取引に当たって特別な事情はない。

4．事例建物の状況

事例区分	建築時点	構造・用途	建築時点における 建築工事費	数量等	施工の 質	設備の 良否	取引時点における 経済的残存耐用年数	近隣地域との適合 性,建物と敷地との 適応性
事例(c)	平成 16.9.15	木造 2 階建 居宅	15,600,000 円	敷地面積 155 m ² 建築面積 75 m ² 延床面積 120 m ²	中級	普通	躯体部分 20 年 設備部分 10 年	環境と適合し,敷地 と適応している。

（注 1） 木造建物の建築費に占める躯体部分と設備部分の割合は 90：10 である。

（注 2） 価格時点において事例建物を調査した結果，建物の減価の程度は概ね経年相応である。

（注 3） 建築請負契約等に関して特別な事情はみられない。

5．地価指数及び標準建築費指数の推移

C 市における住宅地等の地価指数，木造住宅の標準建築費指数の推移は，次のとおりである。なお，平成 22 年 7 月 1 日以降の動向は，平成 22 年 1 月 1 日から平成 22 年 7 月 1 日までの推移とそれぞれ同じ傾向を示している。

	地価指数					標準建築費指数 (W 造)
	近隣地域	A 地域	B 地域	C 地域	D 地域	
平成 16.1.1						100
16.7.1						100
17.1.1						100
17.7.1						98
18.1.1						96
18.7.1						95
19.1.1						95
19.7.1						97
20.1.1	100	100	100	100	100	99
20.7.1	100	100	102	100	102	101
21.1.1	102	102	103	103	104	103
21.7.1	100	100	101	102	102	103
22.1.1	99	99	97	100	101	105
22.7.1	97		96	97	98	106

（注） は標準地（公 - 3）と基準地（基 - 5）の価格から査定し，小数点第 1 位以下を四捨五入する。

6．地域要因及び土地の個別的要因の比較

事例・地域 要因	対象不動産	事例 (a)	事例 (b)	事例 (c)	事例 (d)	事例 (e)
	近隣地域	近隣地域	D 地域	A 地域	B 地域	C 地域
地域要因	100	100	160	100	105	110
土地の個別的要因	103	100	96	103	98	

（注 1） 地域要因の比較については，近隣地域の評点を 100 とし，他の地域は近隣地域と比較してそれぞれの評点を付したものである。

（注 2） 土地の個別的要因の比較については，それぞれの地域において標準的と認められる画地の地積以外の評点を 100 とし，これと事例地等とを比較し，それぞれの評点を付したものである。

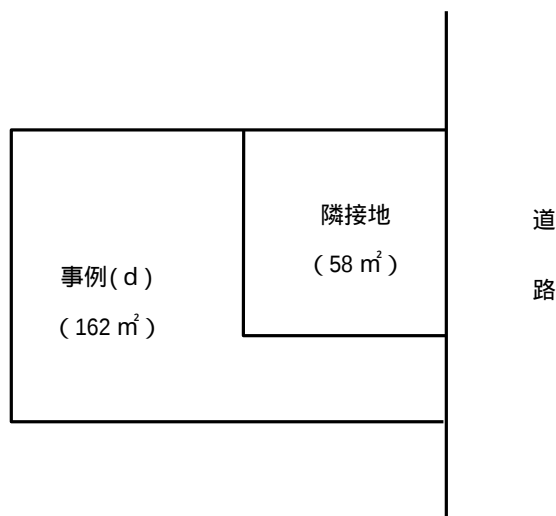
（注 3） は下記 8．より査定すること。

7．事例(d)の取引価格の事情補正のための資料

事例(d)の土地は、下図のとおり隣接地（58㎡）の所有者が一体利用するために取得した。その際の取引価格は、事例(d)及び隣接地をそれぞれ単独利用する場合の価格の合計と両者を一体利用する場合の価格との差（増分価値）を、両者の総額比で配分して、単独利用する場合の価格に当該配分額を加算して求めた価格（限定価格水準）による。

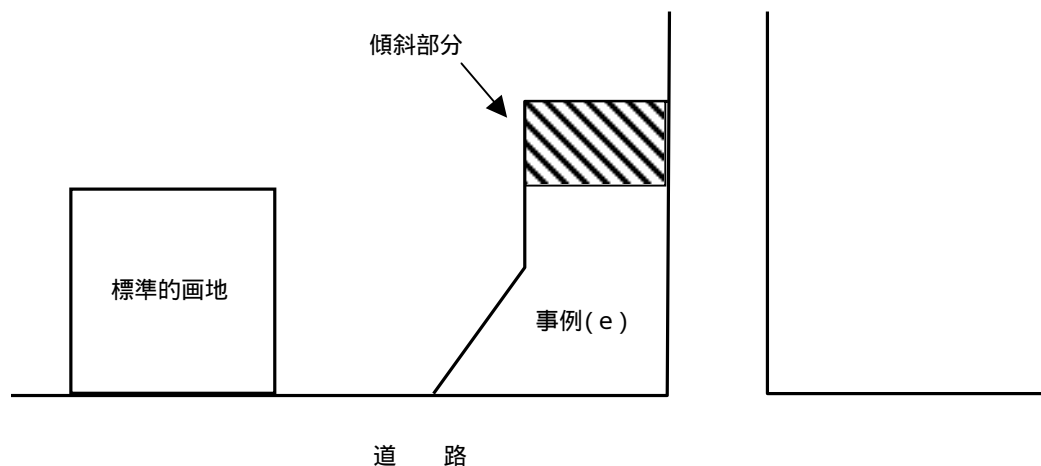
事例(d)及び隣接地をそれぞれ単独利用する場合の価格を α 円/㎡及び β 円/㎡、両者を一体利用する場合の価格を γ 円/㎡で表すと、その割合は次のとおりである。

$$\alpha : \beta : \gamma = 90 : 75 : 100$$



8．事例(e)の土地の個別的要因

事例(e)の土地は、下図のとおりやや不整形な角地であり、北側一部は傾斜地となっている。この場合の事例(e)の土地の個別的要因に係る評点については、下図の標準的画地（正方形で平坦な中間画地）と比較した場合に認められる下記の各個別的要因の評点をそれぞれ相乗計算して求めるものとする。



（事例(e)の各個別的要因とその評点）

- ・不整形： - 10
- ・角地： + 3
- ・傾斜： - 12

（相乗計算の算式）

例： 個別的要因の各評点が「三方路：+ 5」「道路との高低差：- 3」の場合

$$\text{個別的要因の全体評点} = \{(100 + 5) / 100\} \times \{(100 - 3) / 100\} \times 100$$

不動産鑑定士試験

アクセスα - 鑑定理論〔演習〕 第1回

【解 説】

(1) 出題範囲

演習アクセスα第1回は、最も基本的な類型である「更地」の評価手法のうち、毎年出題されている「取引事例比較法」について出題した。取引事例比較法の計算の考え方は、更地だけでなく、賃貸事例比較法の適用や、建設事例を用いた建物再調達原価の査定等、他の類型の評価においても準用されている。

本問を通じて、取引事例比較法に係る典型論点を理解し、ミスのない解答ができるよう繰り返し復習してほしい。

(2) ポイント

問1

基本問題である。事例選択4要件、不採用事例とその理由を簡潔に述べ、採用可能な3事例について計算ミスのないように比準式を展開してほしい。

本問の事例(二)のように、建物取壊し費用を「買主負担」とする取引事例については、取引価格に建物取壊し費用を「加算」することで更地価格が求められる。「売主負担」の場合、特に取引価格の修正は不要である点に注意してほしい。

比準価格の決定に当たっては、解答例では各事例の特徴を踏まえ、ある程度メリハリをつけているが、理由付けさえ明確であれば、中庸値を採用する等の方法でもよい。

問2

問1と異なり、各事例について細かい計算を要する応用問題である。

事例(c)の配分法の計算(原価法準用)は本試験でも毎年出題されているので、きちんと理解しておくこと。なお、標準地と基準地の変動率を用いて地価指数を求める論点は本試験では未出題だが、旧3次試験では近年連続して出題されていたので、注意すること。

事例(d)については、隣地併合に係る限定価格水準での取引価格の事情補正率を「限定価格/正常価格」として求めなければならない。旧3次試験では何度か出題されている論点である。なお、限定価格を求める際の「増分価値の配分方法」としては、本問の「総額比」のほかにも、「単価比」、「面積比」、「買入限度額比」といった方法もあるので、検証してほしい。

【配点基準】

問 1

・事例適格 4 要件	3 点
・不採用事例とその理由	6 点
・事例(イ)	
比準	7 点
時点修正率査定根拠	4 点
・事例(二)	
建物取壊し費用加算	2 点
比準	7 点
・事例(ホ)	
配分法	2 点
比準	7 点
・比準価格	4 点

問 2

・不採用事例とその理由	4 点
・事例(c)	
配分法	8 点
比準	7 点
地価指数査定	3 点
・事例(d)	
事情補正率査定	8 点
比準	7 点
・事例(e)	
標準化補正率査定	5 点
比準	7 点
・比準価格	4 点
裁量点	5 点

計 100 点

【解答例】

問 1

取引事例比較法を適用し、比準価格を試算する。事例資料は投機性のない適正なもので、かつ、場所的同一性、事情の正常性又は正常補正可能性、時間的同一性、要因比較可能性の事例適格 4 要件を全て具備している事例(イ)、(二)及び(ホ)を採用する。

不採用事例とその理由

- ・事例(ロ)： 関連会社間における割安な取引とされているが、詳細が不明なため、正常補正可能性に欠ける。
- ・事例(ハ)： 複合不動産の取引事例であるが、価格内訳が不明であり、建物に関する資料もないことから配分法を適用できない。
- ・事例(ヘ)： 戸建住宅地域内の事例であり、地域環境、最有効使用とも大きく異なるため要因比較可能性に欠ける。

(1) 事例(イ)

$$185,000 \text{ 千円} \times \frac{\text{事}}{100} \times \frac{\text{時}}{93.7} \times \frac{\text{標}}{100} \times \frac{\text{地}}{103} \times \frac{\text{個}}{105} \times \frac{\text{面}}{320} = 192,000 \text{ 千円}$$

$$\left(600,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \right)$$

時点修正率査定根拠（地価指数採用）

$$\text{価格時点 (H22.8)} \left\{ \left(\frac{96}{98} - 1 \right) \times \frac{7}{6} + 1 \right\} \times 96 = 93.7$$

$$\text{取引時点 (H21.11)} \left\{ \left(\frac{96}{98} - 1 \right) \times \frac{4}{6} + 1 \right\} \times 98 = 96.7$$

以下、同様の方法により査定し、根拠の記述は省略。

(2) 事例(二)

買主負担の建物取壊し費用を取引価格に加算して、更地の事例資料を求める。

$$141,400 \text{ 千円} + (18,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 1,200.00 \text{ m}^2) = 163,000 \text{ 千円}$$

$$163,000 \text{ 千円} \times \frac{\text{事}}{100} \times \frac{\text{時}}{95.8} \times \frac{\text{標}}{100} \times \frac{\text{地}}{98} \times \frac{\text{個}}{105} \times \frac{\text{面}}{320} = 193,000 \text{ 千円}$$

$$\left(603,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \right)$$

(3) 事例(ホ)

複合不動産の取引事例であるが、敷地が最有効使用の状態にあるので、配分法を適用して更地の事例資料を求める。

$$467,000\text{千円} - 270,000\text{千円} = 197,000\text{千円}$$

$$197,000\text{千円} \times \frac{100}{100} \times \frac{95.8}{99.0} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{110} \times \frac{105}{100} \times \frac{320}{300} = 194,000\text{千円}$$

(606,000円 / m²)

(4) 比準価格

以上より 3 価格を得た。事例(イ)は近隣地域に存する更地の事例で、取引時点も新しく、規範性が高い。事例(ニ)は建物取壊しを前提とした取引であること、取引時点がやや古いこと、事例(ホ)は適切に配分法を施したが、取引時点が古いこと等から、相対的な規範性はやや劣る。よって本件では、事例(イ)を重視して、事例(ニ)及び(ホ)を比較考量して、比準価格を 192,000 千円 (600,000 円 / m²) と試算した。

問 2

事例適格 4 要件を全て具備している事例(c)、(d)及び(e)を採用して取引事例比較法を適用し、比準価格を試算する。

不採用事例とその理由

- ・事例(a)： 底地の事例であり、類型が異なる。
- ・事例(b)： 取引時点が古く、時間的同一性に欠ける。また、地域環境も大きく異なる。

(1) 事例(c)

複合不動産の取引事例であるが、敷地が最有効使用の状態にあるので、配分法を適用して更地の事例資料を求める。

建物価格の査定(原価法を準用)

イ．再調達原価(直接法)

$$15,600\text{千円} \times \frac{100}{100} \times \frac{103.7}{100.0} = 16,200\text{千円} \quad (135,000\text{円} / \text{m}^2)$$

ロ．減価修正

- ・耐用年数に基づく方法(定額法採用、残価率 0)

$$\text{躯体} : 16,200\text{千円} \times 0.90 \times \frac{5}{5 + 20} = 2,916\text{千円}$$

$$\text{設備} : 16,200\text{千円} \times 0.10 \times \frac{5}{5 + 10} = 540\text{千円}$$

計 3,456千円

・観察減価法

経年相応の減価と判断し、耐用年数に基づく方法による減価額と同額と査定。

・減価額

建物の減価額を3,456千円と査定した。

八．事例建物価格

16,200千円 — 3,456千円 12,700千円

更地価格

取引価格 建物価格 更地価格
72,600千円 — 12,700千円 = 59,900千円

$$59,900 \text{ 千円} \times \frac{\text{事}}{100} \times \frac{\text{時}}{96.7} \times \frac{\text{標}}{100} \times \frac{\text{地}}{103} \times \frac{\text{個}}{100} \times \frac{\text{面}}{103} \times \frac{180}{155} = 67,500 \text{ 千円}$$

(375,000円 / m²)

A地域の地価指数（平成22年7月1日）

公 - 3 と基 - 5 の価格から査定。

$$99 \times \frac{355,000 \text{ 円 / m}^2}{362,000 \text{ 円 / m}^2} = 97$$

(2) 事例(d)

隣接地の併合利用を目的とした限定価格水準での取引事例であるが、指示事項より適正な価格に補正可能であるので、以下のとおり事情補正率を求め、採用する。

事情補正率の査定

各画地の評点積数

- ・事例(d) $90 \times 162 \text{ m}^2 = 14,580$
- ・隣接地 $75 \times 58 \text{ m}^2 = 4,350$
- ・併合後一体地 $100 \times 220 \text{ m}^2 = 22,000$

増分価値： $22,000 - (14,580 + 4,350) = 3,070$

増分価値のうち、事例(d)への配分額（総額比）

$$3,070 \times \frac{14,580}{14,580 + 4,350} = 2,365$$

事情補正率（限定価格 / 正常価格）

$$\frac{14,580 + 2,365}{14,580} \times 100 = 116$$

$$71,300 \text{ 千円} \times \frac{\text{事}}{116} \times \frac{\text{時}}{95.8} \times \frac{\text{標}}{98} \times \frac{\text{地}}{105} \times \frac{\text{個}}{100} \times \frac{\text{面}}{103} \times \frac{180}{162} = 67,500 \text{ 千円}$$

(375,000円 / m²)

(3) 事例(e)

$$60,000 \text{ 千円} \times \frac{\text{事}}{100} \times \frac{\text{時}}{100.7} \times \frac{\text{標}}{82} \times \frac{\text{地}}{110} \times \frac{\text{個}}{100} \times \frac{\text{面}}{175} = 67,500 \text{ 千円}$$

(375,000 円 / m²)

個別的要因の補正率(全体評点)

$$\{(100 - 10) / 100\} \times \{(100 + 3) / 100\} \times \{(100 - 12) / 100\} \times 100$$

82

(4) 比準価格

以上より 3 価格を得た。事例(c)は複合不動産に係る事例であるが適切に配分法を施し更地の事例資料を導出した。事例(d)は隣地併合に係る限定価格水準での取引であるが、総額比法を採用して適切に補正率を求めた。事例(e)は不整形や傾斜部分を有する等、やや個別的要因の目立つ事例であるが、適切に標準化補正率を求めた。各事例により求めた価格は一致し、いずれも等しく妥当なものと判断される。よって本件では比準価格を 67,500 千円(375,000 円 / m²)と試算した。

以 上

【次回アクセス出題予告】

アクセスα演習 第2回 土地残余法

不 動 産 鑑 定 士 試 験

アクセスβ - 鑑定理論〔演習〕第2回

解答時間： 2 時間
問題用紙： 12枚
解答用紙： 8 枚
計算用紙： 1 枚

問題 (100点)

下記の〔資料等〕記載の不動産（対象不動産）について〔指示事項〕及び〔資料等〕に基づき不動産の鑑定評価に関する次の問に答えなさい。

問 1 原価法による試算価格を求めなさい。土地価格は取引事例比較法を適用して求めなさい。

問 2 収益還元法による試算価格を求めなさい。

問 3 問 1 及び 問 2 で求めた試算価格を調整して、対象不動産の鑑定評価額を決定しなさい。

〔指示事項〕

・ 共通事項

- 1 . 問 1 及び 問 2 における各手法の適用の過程で求める数値は、別に指示がある場合を除き、小数点第 1 位を四捨五入し、整数で求めること。ただし、試算価格及び鑑定評価額については上 4 桁目を四捨五入して上 3 桁を有効数字として求めること。
- 2 . 各事例等における価格等には消費税及び地方消費税は含まれないものとし、計算の過程においても消費税及び地方消費税を含めないで計算すること。
- 3 . 対象不動産及び取引事例等については、土壌汚染及び埋蔵文化財に関して価格形成に影響を与えるものは何ら存しないことが判明している。
- 4 . 対象不動産の評価方針は次のとおりである。
 原価法による積算価格及び収益還元法による収益価格を試算し、試算価格を調整のうえ、鑑定評価額を決定する。
 なお、(土地建物一体の)取引事例比較法については、個々の賃貸借契約内容に関する比較ができないので、適用しない。
- 5 . 土地及び建物の数量は、土地登記簿及び建物登記簿に記載されているものによる。

・ 問 1 について

1 . 土地価格の査定

- (1) 〔資料等〕・に記載の各事例を用いて比準価格を求めること。なお、事例の選択要件を挙げ、不動産鑑定評価基準に照らして不採用とすべき事例があれば、その事例番号及び不採用とする理由を記載すること。

(2) 各事例の事情その他の内容は〔資料等〕・等の記載事項より判断すること。

(3) 比準価格を求める場合の計算式と略号は次のとおりである（基準値を100とする）。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{事} & \text{時} & \text{標} & \text{地} & \text{個} & \text{面} \\ & 100 & \text{価格時点の} & 100 & 100 & \text{対象地の} & \text{対象地の面積} \\ & \times & \text{地価指数} & \times & \times & \text{個別的要因に} & \\ \text{取引事例における土地価格（更地としての価格）（総額）} & \times & \text{取引事例の} & \times & \times & \text{係る評点} & \times \frac{\text{対象地の面積}}{\text{取引事例の面積}} = \text{手法適用により求めた価格} \\ & \text{取引事例に係る補正率} & \text{取引時点の地価指数} & \text{取引事例の個別的要因に係る評点} & \text{取引事例の存する地域の地域要因に係る評点} & 100 & \end{array}$$

各項の意味と略号

事：事情補正	地：地域要因の比較
時：時点修正	個：対象地の個別的要因の格差修正
標：取引事例の個別的要因の標準化補正	面：面積の比較

(4) 公示価格を規準とした価格を求める場合の計算式と略号は次のとおりである（基準値を100とする）。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{時} & \text{標} & \text{地} & \text{個} & & \\ & \text{価格時点の} & 100 & 100 & \text{対象地の} & & \\ & \text{地価指数} & & & \text{個別的要因に} & & \\ \text{公示価格等} & \times & \times & \times & \times & \times \text{対象地の面積} & = \text{公示価格を規準とした価格等} \\ & \text{公示価格等の価格時点の地価指数} & \text{公示地等の個別的要因に係る評点} & \text{公示地等の存する地域の地域要因に係る評点} & 100 & & \end{array}$$

各項の意味と略号

時：時点修正	地：地域要因の比較
標：公示地等の個別的要因の標準化補正	個：対象地の個別的要因の格差修正

(5) (3)及び(4)により求めた価格については、上4桁以下を四捨五入して上3桁を有効数字として求めること。

(6) 時点修正率の計算上における留意点は次のとおり。

時点修正率は〔資料等〕・の地価指数により求め、少なくとも一つの取引事例について時点修正率の計算過程を明らかにすること。時点修正率計算上の特定の時点の指数は次の例のとおり求めることとし、小数点第2位以下を四捨五入し、小数点第1位までの数値を求めること。

(例) 平成22年1月1日の指数を100、平成22年7月1日の指数を105として、取引時点である平成22年5月20日の指数を求める場合。

$$\left\{ \left(\frac{\text{平成22年7月1日の指数}(105)}{\text{平成22年1月1日の指数}(100)} - 1 \right) \times \frac{\text{平成22年1月1日} \sim \text{平成22年5月20日の月数}(4)}{\text{平成22年1月1日} \sim \text{平成22年7月1日の月数}(6)} + 1 \right\} \times \text{平成22年1月1日の指数}(100) = \text{求める時点の指数}(103.3) \text{ (小数点第2位以下四捨五入)}$$

時点修正率の計算における経過期間(月数)の算定については、下記の例のとおり、起算日(即日)の属する月を含まず、期間の末日(当日)の属する月を含めて計算する。

(例) 平成22年3月31日から平成22年8月1日までの期間の月数は5ヶ月

平成22年4月1日から平成22年8月1日までの期間の月数は4ヶ月

2. 建物価格の査定

(1) 建物の再調達原価を求めるにあたっては、直接法を適用すること。なお、直接法については実際に要した建築費を標準建築費指数で時点修正する方法(変動率適用法)を採用すること。時点修正率は〔資料等〕・の標準建築費指数より求めること。なお、上4桁以下を四捨五入して上3桁を有効数字として求めること。

- (2) 建物の再調達原価を実際の建築工事費から求める際に用いる計算式と略号は次のとおりである(基準値を100とする)。

$$\begin{array}{c} \text{事} \\ \text{建築工事費} \\ \text{(総額)} \end{array} \times \frac{100}{\begin{array}{c} \text{建築工事費の} \\ \text{契約事情に} \\ \text{係る補正率} \end{array}} \times \frac{\begin{array}{c} \text{時} \\ \text{価格時点の} \\ \text{建築費指数} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{建築時点の} \\ \text{建築費指数} \end{array}} = \begin{array}{c} \text{手法適用により} \\ \text{求めた再調達原価} \end{array}$$

各項の意味と略号

事：事情補正

時：時点修正

- (3) 建物の減価修正にあたっては、「耐用年数に基づく方法」、「観察減価法」を併用すること。なお、減価の程度は、概ね経年相応として、減価修正すること。
- (4) 建物の躯体(本体)部分の耐用年数は40年、設備部分の耐用年数は15年とし、償却の方法はいずれも定額法を採用し、残価率は0とする。
- (5) 建築時点から価格時点までの経過期間の算定上、竣工後1年未満であっても、1ヶ月以上経過したものについては切上げて査定することとし、経過期間を1年として算定すること。

問2 について

1. 還元式は次の式を採用すること。

$$P = \sum_{k=1}^n \frac{a_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_R}{(1+Y)^n}$$

P：求める不動産の収益価格

a_k ：毎期の純収益

Y：割引率

n：保有期間(売却を想定しない場合には分析期間)

P_R ：復帰価格()

復帰価格とは、保有期間の満了時点における対象不動産の価格をいい、基本的には次の式により表される。

$$P_R = \frac{a_{n+1}}{R_n}$$

a_{n+1} ：n+1期の純収益

R_n ：保有期間の満了時点における還元利回り(最終還元利回り)

2. 初年度の運営収益は、以下の項目を加減して求めること。なお、初年度運営収益及び運営費用の各項目は1円単位で査定し、キャッシュフロー表の作成にあたっては各項目の100円単位を四捨五入のうえ、千円単位で計算するものとする。また、各項目を変動させる場合は、四捨五入後の千円単位で求めた数値に変動率を乗じること。

- (1) 貸室賃料収入として、稼動部分については現行支払賃料を計上し、空室部分については賃貸事例から適正賃料を賃貸事例比較法を適用して求めること。なお、空室部分の賃料の査定にあたっては、先ず、賃貸事例比較法を適用して正常実質賃料を把握し、その後、正常支払賃料を査定すること。
- (2) 共益費収入として、21,200,000円(年額)を計上すること。
- (3) 水道光熱費収入()として、11,500,000円(年額)を計上すること。
- 水道光熱費収入とは、対象不動産の運営において電気・水道・ガス等に要する費用のうち、賃貸部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入をいう。
- (4) 駐車場収入として、現在賃貸部分の現行支払賃料を計上すること。
- (5) その他収入は、計上しないこと。
- (6) 空室等損失として、貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入の合計額の4%を計上すること。
- (7) 貸倒れ損失は、保証金等により担保されていると認められるため計上しない。

3. 初年度の運営費用は、以下の項目を加減して求めること。

- (1) 維持管理費は、賃貸面積1㎡あたり月額600円として年間の費用を計算のうえ計上すること。
- (2) 水道光熱費として、18,500,000円(年額)を計上すること。

- | | | | | | | | |
|-------------------------|-------------------------|---------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------|----------------|----------------|
| | 事 | 時 | 標 | 地 | 個 | 面 | |
| 賃貸事例の
月額実質賃料
(総額) | 100 | 価格時点の
賃料指数 | 100 | 100 | 対象事務所の
個別的要因に
係る評価点 | 対象事務所の
契約面積 | = 手法適用により求めた賃料 |
| | 賃貸事例の
賃賃事情に
係る補正率 | 賃賃時点の
賃料指数 | 賃貸事例の個
別的要因に係
る評価点 | 賃貸事例の存
する地域の地
域的要因に係
る評価点 | 100 | 賃貸事例の
契約面積 | |

各項目の意味と略号	
事：事情補正	地：地域要因の比較
時：時点修正	個：対象事務所の個別的要因の格差修正
標：賃貸事例の個別的要因の標準化補正	面：面積の比較

- 4 -

(10) キャッシュフロー表

D C F 法を適用する場合のキャッシュフロー表は以下を参考にすること。

(単位：千円)

		1 年 目	2 年 目	3 年 目	4 年 目	5 年 目	6 年 目
運 営 収 益	貸室賃料収入						
	共益費収入						
	水道光熱費収入						
	駐車場収入						
	その他収入						
	空室等損失						
	貸倒れ損失						
	運営収益計						
運 営 費 用	維持管理費						
	水道光熱費						
	修繕費						
	プロパティマネジメントフィー						
	テナント募集費用						
	公租公課						
	損害保険料						
	その他費用						
	運営費用計						
運営純収益							
一時金の運用益							
資本的支出							
純収益							
複利現価率							
純収益の現在価値							

12. D C F 法の手順は以下のとおりとすること。

- (1) 初年度の運営収益及び運営費用を査定すること。査定にあたっての計算過程も示すこと。
- (2) キャッシュフロー表を作成のうえ、2 年目以降の運営収益及び運営費用を査定すること。各年の各項目における計算過程については、特に示す必要はない。
- (3) 復帰価格を査定すること。なお、復帰価格の現在価値については、千円未満を四捨五入して求めること。
- (4) 各年の純収益現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算のうえ、D C F 法による収益価格を試算すること。

問 3 について

1. 不動産鑑定評価基準に従って、試算価格を調整しなさい。なお、各試算価格の再吟味については、適切に行われたものとし、特に記述を必要としない。対象不動産の特性を考慮し、各試算価格が有する説得力に係る判断を中心に記述すること。
2. 鑑定評価額を決定する。

〔資料等〕

・依頼内容

本件は、事務所ビルとして賃貸している対象不動産について、売買の参考として、平成22年8月1日時点における経済価値の判定のため、所有者から不動産鑑定士に鑑定評価の依頼があったものである。対象不動産の現況は下記のとおり。

・対象不動産

(1) 土地

所在及び地番	A 県 B 市 C 町 1 丁目 53 番 7
地 目	宅 地
地 積	600.00m ² (土地登記簿記載数量)

(2) 建物

所 在	A 県 B 市 C 町 1 丁目 53 番 地 7
家屋番号	53 番 7
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地上 8 階建
用 途	事務所
建築年月日	平成 21 年 1 月 20 日
床面積	1 階 350.00m ²
	2 階 350.00m ²
	3 階 350.00m ²
	4 階 350.00m ²
	5 階 350.00m ²
	6 階 350.00m ²
	7 階 350.00m ²
	8 階 350.00m ²
	塔 屋 60.00m ²
	合 計 2,860.00m ² (建物登記簿記載数量)

・所有者 A 県 D 市 E 町 4 丁目 3 番 4 号 Z 株式会社

・類型 貸家及びその敷地

・その他の事項

(1) 対象不動産の賃貸借条件等は〔資料等〕・に記載のとおり。

(2) 対象不動産は、1 階から 7 階は大手企業の支社やシステム関連企業が入居している。8 階部分は現在空室であり、テナントを募集中である。

・依頼目的 売買の参考

・鑑定評価によって求める価格の種類 正常価格

・価格時点 平成 22 年 8 月 1 日

・その他の鑑定評価の条件 なし

・B 市並びに近隣地域及び類似地域の概況等

○ B 市の概況

(1) 位置等

位置・面積 A 県の南西部分に位置する。県域面積は 230km² である。

沿 革 戦後は商業都市として発展してきた。B 市は、A 県下で県庁所在地に次ぐ第二の都市であり、古くから交通の要衝である。

（２）人口等

人 口 約90万人。過去10年間は，年率平均２％の人口増加を示している。
世帯数 約30万世帯

（３）交通施設及び道路整備の状態

鉄 道 J R X X 線がB市の中央を東西に横断している。
道 路 県道がJ R X X 線に平行して東西に配置されている。その他，主要県道が敷設されており，道路網は整備されている。

（４）供給処理施設の状態

上 水 道 普及率はほぼ100％。
下 水 道 普及率は約90％
都市ガス 普及率は約90％

（５）土地の利用状況

商業施設 J R X X 線B駅周辺に百貨店，事務所ビルをはじめ主な商業施設が集積している。他のJ R 駅前には店舗等の集積が見受けられるが，それ以外では，郊外に，駐車場を備えた大規模なスーパーマーケット等が散見される。
住 宅 J R X X 線B駅周辺では，マンションも見受けられるが，多くは一戸建住宅である。

（６）不動産取引市場等の状況

不動産取引市場の状況
バブル崩壊後は，生命保険会社等が所有している駅周辺の事務所ビルの空室が目立ち，不動産取引は低調であった。近時は，景気回復の影響を受け，未利用地をデベロッパーが取得してビルを建てたり，不動産投資信託やファンド等の投資家が事務所ビルを購入する事例も見受けられ，取引が活発化している状況にある。
賃貸市場の状況
事務所ビルについて，バブル崩壊後は，空室が目立っていたが，景気回復の影響を受け，空室率は徐々に低下してきた。最近では，築年数が経過した物件では空室も見受けられるものの，設備水準が良い物件はほぼ満室となっている。
賃料については，バブル崩壊後の空室が増えていた時期には下落傾向にあったが，最近はほぼ横ばい傾向にある。築年数が浅く設備水準が良好な事務所ビルにおいてはやや強気の新規募集賃料の設定である。

・ 近隣地域及び類似地域等の概要

対象不動産の所在する近隣地域及びその類似地域等の地域的特性を略記すれば，以下のとおりである。

地 域	位 置 (距離は駅からの道路距離による)	道路の状況	周辺の土地の 利用状況	都市計画法等の規制で主要なもの	供 給 処 理 施設	標準的な 画地規模	標準的使用
近隣地域	J R 「 B 」 駅の 北方約 230m ～ 680m	幅員 20m 舗装県道	中層及び高層の事務所ビル等が連たんしている商業地域	商業地域 建ぺい率 80％ 容積率 500％ 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	600 m ² 程度	中高層 事務所地
A 地域	J R 「 B 」 駅の 西方約 150m ～ 450m	幅員 25m 舗装市道	中層及び高層の事務所ビル等が連たんしている商業地域	商業地域 建ぺい率 80％ 容積率 600％ 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	800 m ² 程度	中高層 事務所地
B 地域	J R 「 B 」 駅の 北西方約 400m ～ 750m	幅員 20m 舗装県道	中層及び高層の事務所ビル等が連たんしている商業地域	商業地域 建ぺい率 80％ 容積率 500％ 防火地域	上水道 下水道 都市ガス	850 m ² 程度	中高層 事務所地

・ ． 対象不動産，地価公示法による標準地，事例等の位置図

	凡 例
	対象不動産
	標準地
	取引事例
	賃貸事例
	近隣地域等の範囲

（注）位置図は，対象不動産及び事例等の配置を示したもので，実際の距離又は規模等を正確に示したものではありません。

・ ． 対 象 不 動 産 及 び 事 例 資 料 等 の 概 要

1 ． 取 引 事 例 等

事例区分	所 在	類 型	価格時点 取引時点	公示価格 取引価格	数 量 等	価格時点，取引 時点における敷 地の利用の現況	道路・供給 処理施設の 状況	駅からの 道路距離	備 考
対象不動産	近隣地域	貸家及びその敷地	平成 22. 8. 1 価格時点		土地 600㎡ 建物延床面積2,860㎡	鉄筋コンクリート造 8 階建事務所	東側 幅員 20m 舗装県道 上水道 下水道 都市ガス	B 駅 北方 約480m	_____
標準地 5 - 1	A 地域	更地として	平成 22. 1. 1 価格時点	3,120,000円 / ㎡	855㎡	鉄筋コンクリート造 6 階建事務所	北側 幅員 25m 舗装市道 上水道 下水道 都市ガス	B 駅 西方 約410m	地価公示法第 6 条の規定による標準地であり，利用の現況は当該標準地の存する地域における標準の使用と概ね一致する。
事例(イ)	近隣地域	更地	平成 22. 5. 19 取引時点	1,690,000千円	550㎡	空地	西側 幅員 20m 舗装県道 上水道 下水道 都市ガス	B 駅 北方 約300m	生命保険会社が所有していた不動産であったが，複数の地元の不動産会社からの引合いがあったことから，売却を検討し，入札により売却先が決まった事例である。取引に当たって特別な事情等はない。
事例(ロ)	B 地域	更地	平成 21.10.25 取引時点	2,506,600千円	840㎡	空地	西側 幅員 20m 舗装県道 上水道 下水道 都市ガス	B 駅 北西方 約600m	相続の関係で急に換金の必要が生じたため，売り急いだものである。
事例(ハ)	近隣地域	更地	平成 22. 7.10 取引時点	1,750,000千円	620㎡	空地	東側 幅員 20m 舗装県道 上水道 下水道 都市ガス	B 駅 北方 約580m	不整形な土地の取引であるが，特別な事情等はない。画地状況等は〔資料等〕・参照。

2 ． 賃 貸 事 例

事例区分	所 在	類 型	賃 貸 時 点	支 払 賃 料 等	契 約 数 量 等	賃貸時点における敷地の利用の現況	駅からの 道路距離	備 考
事例(あ)	B 地域	新規賃料	平成 22. 4 .20 賃貸時点	月額支払賃料等 契約内容の詳細は〔資料等〕・参照	土地 435㎡ 建物延床面積 2,100㎡	鉄筋コンクリート造 7 階建事務所	B 駅 北西方 約430m	_____
事例(い)	A 地域	新規賃料	平成 22. 7 . 3 賃貸時点	月額支払賃料等 契約内容の詳細は〔資料等〕・参照	土地 600㎡ 建物延床面積 2,800㎡	鉄筋コンクリート造 6 階建事務所	B 駅 西方 約250m	_____
事例(う)	近隣地域	継続賃料	平成 22. 5 .18 改定時点	月額支払賃料等 契約内容の詳細は〔資料等〕・参照	土地 430㎡ 建物延床面積 1,620㎡	鉄骨造 5 階建事務所	B 駅 北方 約360m	_____

3 . 対象不動産に係る建物の概要

区分	所 在	建 築 時 点	建 築 工 事 費	数 量 等	建物構造・用途	施工の質	価 格 時 点 現 在 の 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	設 備 の 良 否	昇 降 機 設 備	空 調 冷 暖 房 設 備	近隣地域との適合性，建物と敷地との適応性
対象不動産	近隣地域	平成 21. 1 .20	684,000,000円	建築面積 350㎡ 延床面積 2,860㎡	鉄筋コンクリート造 8 階建事務所	中級	躯体部分38年 設備部分13年	普通	あり	あり	環境と適合し，敷地と適応している。

（ 注 1 ） 建築時点における建築費は， B 市における同種の建物の標準的な建築費と同等であった。

（ 注 2 ） 建築費に占める躯体部分と設備部分の割合は 70：30 である。

・ . 地価指数，標準建築費指数及び事務所の新規賃料指数の推移

B 市における商業地の地価指数，事務所ビル（鉄筋コンクリート造）の標準建築費指数，対象不動産と構造，規模，用途が類似する同一需給圏内の事務所の新規賃料指数の推移は，次のとおりである。なお，平成22年7月1日以降の動向は，平成22年1月1日から平成22年7月1日までの推移とそれぞれ同じ傾向を示している。

区 分 年月日 地 域	地 価 指 数			標 準 建 築 費 指 数 （ 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 ）	事 務 所 の 新 規 賃 料 指 数
	近 隣 地 域	A 地 域	B 地 域		
平成 17.1.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成 18.1.1	95.0	96.0	94.0	96.0	99.0
平成 19.1.1	94.0	96.0	93.0	94.0	98.0
平成 20.1.1	93.0	96.0	94.0	94.0	98.0
平成 21.1.1	93.0	96.0	95.0	94.0	98.0
平成 21.7.1	94.0	97.0	95.0	94.0	98.0
平成 22.1.1	96.0	98.0	92.0	95.0	99.0
平成 22.7.1	99.0	101.0	95.0	96.0	99.0

・ . 地域要因及び土地の個別的要因の比較

事 例 等 比較項目 地 域	対 象 不 動 産	標 準 地 5 - 1	事 例 （ イ ）	事 例 （ ロ ）	事 例 （ ハ ）
	近 隣 地 域	A 地 域	近 隣 地 域	B 地 域	近 隣 地 域
地 域 要 因	100	105	100	95	100
土 地 の 個 別 的 要 因	100	100	101	100	

（ 注 1 ） 地域要因の比較については，近隣地域の評点を 100 とし，他の地域は近隣地域と比較してそれぞれの評点を付したものである。

（ 注 2 ） 土地の個別的要因の比較については，それぞれの地域において標準的と認められる画地の地積以外の評点を 100 とし，これと事例地等とを比較し，それぞれの評点を付したものである。

（ 注 3 ） 事例（ハ）の個別的要因に係る評点については，〔資料等〕・を参考のうえ査定すること。

・ 賃貸事例の要因比較表（格差率の査定）

事例等 補正項目	対象不動産	賃貸事例(あ)	賃貸事例(い)	賃貸事例(う)
賃貸条件補正(事)	100	100	100	100
賃料に関する地域要因格差(地)	100	98	102	—
個別的要因に係る評点(個)	99	100	96	100

（注１）要因比較については、対象不動産の評点を100とし、賃貸事例(あ)～(う)と比較して、それぞれの評点を付したものである。

（注２）地域要因格差は、各物件の外部条件に係わる格差を示している。（必ずしも、不動産取引における土地の地域格差とは一致しない。）

（注３）個別的要因の比較については、事務所等の賃貸借において重視される建物の築年、設備、間取り、管理の状態等を総合的に考慮し、評点を査定している。

・ 賃貸事例の契約内容等

対象不動産の所在する近隣地域及び下記の賃貸事例の所在する類似地域における標準的な賃貸借の条件は以下のとおりで、下記の賃貸事例は、いずれも以下の条件の下に契約が成立している。

- (1) 支払賃料は毎月末にその月分を支払う。
- (2) 賃貸借にあたって授受される一時金は、預り金的性格を有する保証金のみである。標準的な保証金の額は、事務所は当初契約の月額支払賃料の6ヶ月分、住宅は同じく2ヶ月分であり、売買にあたって承継される。なお、以後の契約の更新においては更新料等いかなる名目においても一時金の授受はない。
- (3) 保証金は賃貸借契約を解除したときは直ちに全額返済されるが、利息は付さない。
- (4) 共益費については、別途実費相当額を支払う。
- (5) 契約期間は2年、契約の形式は書面によるものが一般的である。
- (6) 各テナントとの契約はいわゆる普通借家契約であり、契約更新時に支払い賃料等の改定協議を行うことになっている。

1. 対象不動産

賃貸人：Z株式会社

（貸室）

階	用途	賃借人	賃貸面積	契約期間	月額支払賃料	保証金
8	事務所		250㎡			
7	事務所	S社	250㎡	平成22年4月1日～平成24年3月31日	1,600,000円	9,600,000円
6	事務所	R社	100㎡	平成21年6月1日～平成23年5月31日	620,000円	3,720,000円
	事務所	O社	150㎡	平成21年4月1日～平成23年3月31日	990,000円	5,940,000円
5	事務所	A社	250㎡	平成22年8月1日～平成24年7月31日	1,650,000円	9,900,000円
4	事務所	C社	250㎡	平成21年5月1日～平成23年4月30日	1,600,000円	9,600,000円
3	事務所	V社	250㎡	平成22年2月1日～平成24年1月31日	1,575,000円	9,450,000円
2	事務所	L社	250㎡	平成22年2月1日～平成24年1月31日	1,575,000円	9,450,000円
1	事務所	L社	200㎡	平成22年2月1日～平成24年1月31日	1,400,000円	8,400,000円

（駐車場）

屋外機械式駐車場：25台

月額使用料：30,000円/台

保証金：なし

- 備考
- ・ 賃貸部分の光熱費については、メーターにより個別に計測して、実費相当分を徴収して支払っている。
 - ・ 賃料水準は標準的なものであり、テナントとの関係も良好である。
 - ・ 駐車場については、現在満車である。
 - ・ 現在空室となっている8階部分の保証金については、月額支払賃料の6ヶ月分を予定している。

2. 賃貸事例（あ）

B 地域に所在する。鉄筋コンクリート造 7 階建事務所の 5 階部分。平成 19 年 10 月に竣工。

賃貸人：E 株式会社。賃借人：J 株式会社。賃貸時点：平成 22 年 4 月 20 日契約。

月額支払賃料：1,650,000 円，保証金の額は月額支払賃料の 6 ヶ月分。契約面積 260 m^2 。

3. 賃貸事例（い）

A 地域に所在する。鉄筋コンクリート造 6 階建事務所の 6 階部分。平成 20 年 8 月に竣工。

賃貸人：K 株式会社。賃借人：株式会社 O。賃貸時点：平成 22 年 7 月 3 日契約。

月額支払賃料：1,320,000 円，保証金の額は月額支払賃料の 6 ヶ月分。契約面積 210 m^2 。

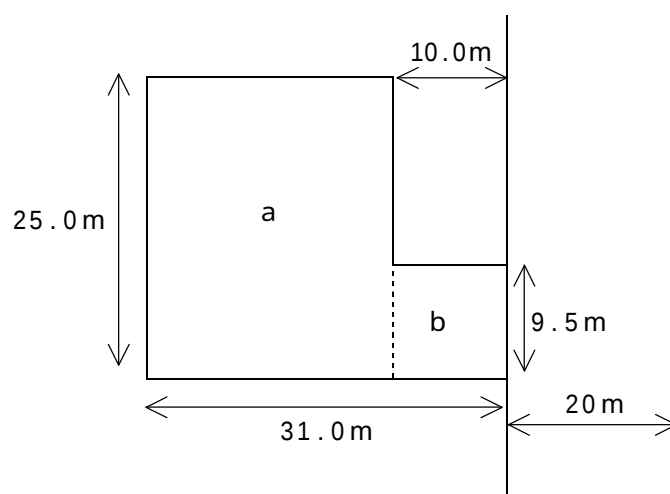
4. 賃貸事例（う）

近隣地域内に所在する。鉄骨造 5 階建事務所の 4 階部分。平成 14 年 1 月に竣工。

賃貸人：株式会社 P。賃借人：K 不動産株式会社。改定時点：平成 22 年 5 月 18 日契約。

月額支払賃料：2,000,000 円，保証金の額は月額支払賃料の 6 ヶ月分。契約面積 300 m^2 。

・ 事例（八）の土地の個別的要因



- (1) 画地は，東側 9.5m が幅員 20m の県道に接面し，奥行は 31.0m であるが，北東端が欠けた袋地（地積 620 m^2 ）である。
- (2) 当該地域においては，標準画地（間口 20m，奥行 30m の整形地）の評点を 100 とした場合，有効宅地部分 a は 95，路地状部分 b は 75 で査定した評点で取引されており，本件事例もこれにより取引された。
- (3) 上記 (1) 及び (2) をもとに，個別的要因の評点を査定すること。なお，査定した評点は，小数点第 1 位を四捨五入し，整数で把握すること。

不動産鑑定士試験

アクセスβ - 鑑定理論〔演習〕第2回

【出題の意図】

本問の類型は貸家及びその敷地である。平成19年度の本試験問題の類型も貸家及びその敷地であったが、本問では、未出題論点であるDCF法について理解しているかどうかを問うてみた。基本的な問題であるが、DCF法が出題された場合には、キャッシュフロー表を作成し、各項目の変動予測が必要となるため、必然的にボリュームが多くなり時間的に厳しくなることが予想されるので、効率よく計算することを心がけてもらいたい。

なお、類型が自用の建物及びその敷地の問題であっても、全体的な評価の流れは類似するので、この機会にあわせて確認しておくこと。

【解答骨子及び配点基準】

問 1

前文	1.5点
事例適格4要件	1点
A. 原価法	1点
再調達原価	0.5点
1. 土地（更地価格）	1.5点
(1) 比準価格	1点
不採用事例とその理由	0.5点
事例（イ）	7点
事例（ハ）	7点
比準価格	2.5点
(2) 公示価格を規準とした価格	3点
(3) 更地価格	2点
2. 建物	
(1) 直接法	3.5点
(2) 建物の再調達原価	1点
3. 建物及びその敷地	0.5点
. 減価修正	

1 . 土地	0.5点
2 . 建物	
(1) 耐用年数に基づく方法	1.5点
(2) 観察減価法	0.5点
(3) 建物の減価額	0.5点
3 . 建物及びその敷地	1 点
4 . 減価額	0.5点
. 積算価格	1 点

問 2

B . 収益還元法	1 点
. 初年度純収益	
1 . 初年度運営収益	
(1) 貸室賃料収入	
稼動部分	0.5点
空室部分	0.5点
不採用事例とその理由	0.5点
a . 事例 (あ)	8 点
b . 事例 (い)	7 点
c . 正常実質賃料	2.5点
d . 正常支払賃料	1 点
貸室賃料収入	0.5点
(2) 共益費収入	0.5点
(3) 水道光熱費収入	0.5点
(4) 駐車場収入	0.5点
(5) その他収入	0.5点
(6) 空室等損失	0.5点
(7) 貸倒れ損失	0.5点
(8) 運営収益計	0.5点
2 . 初年度運営費用	
(1) 維持管理費	0.5点
(2) 水道光熱費	0.5点
(3) 修繕費	0.5点
(4) プロパティマネジメントフィー	0.5点

(5) テナント募集費用	0.5点
(6) 公租公課	0.5点
(7) 損害保険料	0.5点
(8) その他費用	0.5点
(9) 運営費用計	0.5点
3. 初年度運営純収益	0.5点
4. 初年度の一時金の運用益	1点
5. 初年度の資本的支出	0.5点
6. 初年度純収益	0.5点
. 割引率	0.5点
. キャッシュフロー表	13点
. D C F 法による収益価格	
1. 分析期間内の純収益の現在価値の合計	1点
2. 復帰価格の現在価値	2点
3. D C F 法による収益価格	1.5点

問 3

C. 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

. 試算価格の調整	1点
試算価格が有する説得力に係る判断	4点
. 鑑定評価額の決定	2.5点
調整点	3点

【配点ウエイト】

項 目	配 点
問 1 原価法	39点
問 2 収益還元法	50点
問 3 試算価格の調整と鑑定評価額の決定	7.5点
調 整 点	3.5点
合 計	100点

【解答例】

問 1

対象不動産を商業地の貸家及びその敷地と確定し、原価法及び収益還元法を適用して求めた試算価格を調整のうえ、鑑定評価額を決定する。なお、指示事項により、土地建物一体としての取引事例比較法は適用しない。

採用する事例資料等は、投機性のない適正なもので、かつ、場所的同一性、事情の正常性又は正常補正可能性、時間的同一性、要因比較可能性の事例適格 4 要件を全て具備するものを、賃貸事例については契約内容の類似性をも具備するものを選択する。

A . 原価法

対象不動産の再調達原価を求め、これに減価修正を行って、積算価格を試算する。

. 再調達原価

土地の再調達原価に、建物の再調達原価を加算して、建物及びその敷地の再調達原価を査定する。

1 . 土地 (更地価格)

対象不動産は既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握ができないため、取引事例比較法を適用して、公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、更地価格を査定する。なお、指示事項により収益還元法 (土地残余法) も適用しない。

(1) 比準価格

事例適格 4 要件を具備する取引事例 (イ) , (ハ) を採用し、比準価格を査定する。

不採用事例とその理由

- ・事例 (ロ) … 相続の関係で売り急いだ事例であるが、詳細が不明であり、正常補正可能性に欠ける。

事例 (イ)

$$1,690,000 \text{ 千円} \times \frac{\text{事} \ 100}{100} \times \frac{\text{時}^* \ 99.5}{98.0} \times \frac{\text{標} \ 100}{101} \times \frac{\text{地} \ 100}{—} \times \frac{\text{個} \ 100}{100} \times \frac{\text{面} \ 600}{550} = 1,850,000 \text{ 千円} \\ (3,080 \text{ 千円} / \text{m}^2)$$

* 時点修正率査定根拠 (地価指数採用)

$$\text{価格時点 (H22. 8) } \left\{ \left(\frac{99.0}{96.0} - 1 \right) \times \frac{1}{6} + 1 \right\} \times 99.5 = 99.5$$

$$\text{取引時点 (H22. 5) } \left\{ \left(\frac{99.0}{96.0} - 1 \right) \times \frac{4}{6} + 1 \right\} \times 96.0 = 98.0$$

以下、同様の方法により査定し、根拠の記述は省略。

事例(八)

$$1,750,000 \text{ 千円} \times \frac{\text{事} \ 100}{100} \times \frac{\text{時} \ 99.5}{99.0} \times \frac{\text{標}^* \ 100}{92} \times \frac{\text{地} \ 100}{—} \times \frac{\text{個} \ 100}{100} \times \frac{\text{面} \ 600}{620} = 1,850,000 \text{ 千円}$$

(3,080 千円 / m²)

* 個別的要因の評点査定

$$\frac{\overbrace{25.0 \text{ m} \times 21.0 \text{ m} \times (1 - 0.05)}^{\text{a}} + \overbrace{9.5 \text{ m} \times 10.0 \text{ m} \times (1 - 0.25)}^{\text{b}}}{620 \text{ m}^2} \times 100 = 92$$

比準価格

以上により、2 価格を得たが一致した。採用した資料、評価の手順、計算の過程に誤りはなく、それぞれ妥当であるが、採用した事例の特徴に即して調整を行う。

事例(イ)は、近隣地域に存し、画地規模も類似している。

事例(八)は、標準化補正率がやや生じているが、近隣地域に存し、取引時点も新しく、画地規模も類似している。

よって、いずれの事例も規範性は同等であると判断し、両価格を関連づけて、比準価格を1,850,000 千円 (3,080 千円 / m²) と査定した。

(2) 公示価格を規準とした価格

〔標準地 5 - 1〕

$$3,120 \text{ 千円 / m}^2 \times \frac{\text{時} \ 101.5}{98.0} \times \frac{\text{標} \ 100}{100} \times \frac{\text{地} \ 100}{105} \times \frac{\text{個} \ 100}{100} \times 600 \text{ m}^2 = 1,850,000 \text{ 千円}$$

(3,080 千円 / m²)

(3) 更地価格

以上により、比準価格を得たが、当該価格は実際に市場において発生した取引事例を価格判定の基礎としており、実証的な価格である。また、公示価格を規準とした価格との均衡も得ており妥当である。よって、本件では、1,850,000 千円 (3,080 千円 / m²) をもって更地価格と査定した。

2. 建物

(1) 直接法

$$684,000 \text{ 千円} \times \frac{\text{事} \ 100}{100} \times \frac{\text{時}^* \ 96.2}{94.0} = 700,000 \text{ 千円 (245 千円 / m}^2)$$

* 標準建築費指数採用

直接法のみで求めたが、建築時点は新しく、個別性も反映しており、規範性が高いと判断したので、建物の再調達原価を700,000千円（245千円/㎡）と査定した。

$$1 + 2 = 2,550,000 \text{ 千円}$$

減価はないと判断。

(1) 耐用年数に基づく方法（定額法採用，残価率0）

$$\text{(躯体)} \quad 700,000 \text{千円} \times 0.7 \times \frac{2}{2+38} = 24,500 \text{千円}$$

$$\text{(設備)} \quad 700,000 \text{千円} \times 0.3 \times \frac{2}{2+13} = 28,000 \text{千円}$$

合計 52,500千円

経年相応の減価と判断し、上記(1)と同額と査定。

両者を併用して、減価額を52,500千円と査定した。

建物は環境と適合し、敷地と適応しており、建物及びその敷地一体としての減価はないと判断した。

$$1 + 2 + 3 = 52,500 \text{ 千円}$$

再調達原価から減価額を控除して、積算価格を2,500,000千円と試算した。

2,550,000千円 - 52,500千円 2,500,000千円

問 2

B．収益還元法

指示事項により，D C F 法を適用して収益価格を試算する。

・ 初年度純収益

1．初年度運営収益

(1) 貸室賃料収入

稼動部分（1 階～ 7 階）

$(1,600,000円 + 620,000円 + 990,000円 + 1,650,000円 + 1,600,000円 + 1,575,000円 + 1,575,000円 + 1,400,000円) \times 12ヶ月 = 132,120,000円$

空室部分（8 階）

事例適格 4 要件を具備し，契約内容が類似する新規の賃貸事例（あ）・（い）に係る実際実質賃料に賃貸事例比較法を適用し，先ず 8 階空室部分の正常実質賃料を把握のうえ，正常支払賃料を査定する。

不採用事例とその理由

・ 事例（う）…継続の賃貸事例であり，賃料の種類が異なる。

a．事例（あ）

月額実質賃料 = $1,650,000円 + (1,650,000円 \times 6ヶ月 \times 0.02 \div 12ヶ月)$
= 1,666,500円

* 保証金を預り金的性格を有する一時金と判断し，運用利回りを指示事項により年 2 % と査定した。

$1,666,500円 \times \frac{100}{100} \times \frac{99.0}{99.0} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{98} \times \frac{99}{100} \times \frac{250}{260} = 1,620,000円$
(6,480円 / m²)

* 事務所の新規賃料指数採用

b．事例（い）

月額実質賃料 = $1,320,000円 + (1,320,000円 \times 6ヶ月 \times 0.02 \div 12ヶ月)$
= 1,333,200円

$1,333,200円 \times \frac{100}{100} \times \frac{99.0}{99.0} \times \frac{100}{96} \times \frac{100}{102} \times \frac{99}{100} \times \frac{250}{210} = 1,600,000円$
(6,400円 / m²)

c．正常実質賃料

以上により，2 賃料を得た。採用した資料，評価の手順，計算の過程に誤りはなく，それぞれ妥当であるが，採用した事例の特徴に即して調整のうえ，正常実質賃料を査

定する。

事例(あ)は、契約面積が類似する。

事例(い)は、契約面積がやや異なるが、賃貸時点が新しい。

よって、いずれの事例も規範性は同等であると判断し、両賃料を関連づけて、正常実質賃料を1,610,000円(6,440円/㎡)と査定した。

d. 正常支払賃料

以下のとおり、正常支払賃料を1,590,000円(6,360円/㎡)と査定した。

$$a + (a \times 6 \text{ヶ月} \times 0.02 \div 12 \text{ヶ月}) = 1,610,000 \text{円}$$

$$a = 1,590,000 \text{円}$$

$$1,590,000 \text{円} \times 12 \text{ヶ月} = 19,080,000 \text{円}$$

貸室賃料収入

$$+ = 151,200,000 \text{円}$$

(2) 共益費収入

指示事項により21,200,000円

(3) 水道光熱費収入

指示事項により11,500,000円

(4) 駐車場収入

$$(30,000 \text{円} \times 25 \text{台}) \times 12 \text{ヶ月} = 9,000,000 \text{円}$$

(5) その他収入

指示事項により計上しない。

(6) 空室等損失

$$(151,200,000 \text{円} + 21,200,000 \text{円} + 9,000,000 \text{円}) \times 0.04 = 7,256,000 \text{円}$$

(7) 貸倒れ損失

指示事項により計上しない。

(8) 運営収益計

$$(1) + (2) + (3) + (4) - (6) = 185,644,000 \text{円}$$

2. 初年度運営費用

(1) 維持管理費

$$(600 \text{円} / \text{m}^2 \times 1,950 \text{m}^2) \times 12 \text{ヶ月} = 14,040,000 \text{円}$$

(2) 水道光熱費

指示事項により18,500,000円

(3) 修繕費

$$700,000 \text{円} \times 0.003 = 2,100,000 \text{円}$$

(4) プロパティマネジメントフィー

$$(151,200,000円 + 21,200,000円 + 9,000,000円) \times 0.03 = 5,442,000円$$

(5) テナント募集費用

$$(151,200,000円 + 9,000,000円) \times 0.01 = 1,602,000円$$

(6) 公租公課

指示事項により土地建物合計で21,700,000円

(7) 損害保険料

$$700,000千円 \times 0.0005 = 350,000円$$

(8) その他費用

指示事項により計上しない。

(9) 運営費用計

$$(1) \sim (8) \text{ 合計} = 63,734,000円$$

3 . 初年度運営純収益

$$1 - 2 = 121,910,000円$$

4 . 初年度の一時金の運用益

$$(1,590千円 \times 6 \text{ ヶ月 }) + 9,600千円 + 3,720千円 + 5,940千円 + 9,900千円 + 9,600千円 \\ + 9,450千円 + 9,450千円 + 8,400千円) = 75,600,000円$$

$$75,600,000円 \times 0.02 = 1,512,000円$$

5 . 初年度の資本的支出

$$700,000千円 \times 0.007 = 4,900,000円$$

6 . 初年度純収益

$$3 + 4 - 5 = 118,522,000円$$

. 割引率

指示事項により4.8%と査定した。

・ キャッシュフロー表

投資期間（分析期間）のキャッシュフローの現在価値及び投資期間終了翌年のキャッシュフローは以下のとおりである。（単位：千円）

		1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目	6 年目
運営収益	貸室賃料収入	151,200	154,224	157,308	160,454	160,454	160,454
	共益費収入	21,200	21,200	21,200	21,200	21,200	21,200
	水道光熱費収入	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500
	駐車場収入	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000
	その他収入	0	0	0	0	0	0
	空室等損失	7,256	7,256	7,256	7,256	7,256	7,256
	貸倒れ損失	0	0	0	0	0	0
	運営収益計	185,644	188,668	191,752	194,898	194,898	194,898
運営費用	維持管理費	14,040	14,040	14,040	14,040	14,040	14,040
	水道光熱費	18,500	18,500	18,500	18,500	18,500	18,500
	修繕費	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
	プロパティマネジメントフィー	5,442	5,442	5,442	5,442	5,442	5,442
	テナント募集費用	1,602	1,602	1,602	1,602	1,602	1,602
	公租公課	21,700	21,049	21,049	21,049	20,418	20,418
	損害保険料	350	350	350	350	350	350
	その他費用	0	0	0	0	0	0
	運営費用計	63,734	63,083	63,083	63,083	62,452	62,452
運営純収益		121,910	125,585	128,669	131,815	132,446	132,446
一時金の運用益		1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512
資本的支出		4,900	4,900	4,900	4,900	4,900	4,900
純収益		118,522	122,197	125,281	128,427	129,058	129,058
複利現価率 *		0.9542	0.9105	0.8688	0.8290	0.7910	
純収益の現在価値		113,094	111,260	108,844	106,466	102,085	

* 複利現価率（1 年目） $\frac{1}{(1 + 0.048)}$ 0.9542

2 年目以降も同様の計算により査定

・ D C F 法による収益価格

1 . 分析期間内の純収益の現在価値の合計

113,094千円 + 111,260千円 + 108,844千円 + 106,466千円 + 102,085千円 = 541,749千円

2 . 復帰価格の現在価値

6 年目の純収益を最終還元利回りで還元した価格を価格時点まで割り戻して、復帰価格の

現在価値を査定した。

6年目の純収益		最終還元利回り		複利現価率	復帰価格の現在価値
		*			
129,058千円	÷	0.053	×	0.7910	1,926,130千円

* 指示事項により5.3%と査定した。

3. DCF法による収益価格

以上より、投資期間各年の純収益現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算して、DCF法による収益価格を2,470,000千円と試算した。

純収益現在価値合計		復帰価格の現在価値	DCF法による収益価格
541,749千円	+	1,926,130千円	2,470,000千円

問3

C. 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

. 試算価格の調整

以上により	A. 積算価格	2,500,000千円
	B. 収益価格	2,470,000千円

の2試算価格を得た。採用した資料及び鑑定評価の各手法に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順を客観的、批判的に再吟味して調整を行う。

試算価格が有する説得力に係る判断

(1) 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

対象不動産は商業地に存する貸家及びその敷地（オフィスビル）であり、典型的な市場参加者は、不動産投資信託やファンド等の投資家等である。また、新築後間もない物件であり、新規の投資物件として市場取引の対象となることが予想され、価格決定にあたっては、収益性が重視されるものと判断する。

(2) 各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性

採用した資料の質と量は十分で、採用したデータは正しく現実を反映しており、両手法の相対的信頼性は同程度であると判断した。

. 鑑定評価額の決定

以上の検討の結果、本件において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2,480,000千円と決定した。

なお、本件鑑定評価額は、当該課税資産の譲渡につき課されるべき、消費税を含まないものである。

また、保証金等の返還債務を買主が引継ぐ場合には、取引にあたっての代金決済額は、上記鑑定評価額から保証金等を控除した金額となる。

以上

【次回アクセス出題予告】

アクセスβ演習 第3回 範囲指定なし