

出題の趣旨

<民法>

問題1

本問は、無権代理及び表見代理に関する基本的理解を問うものである。主な論点は、表見代理の成否及び無権代理人の責任の有無であるが、設問(1)においては、110条の要件を確認するだけでなく、設例に対する適切な事実評価と条文への当てはめを行う分析能力が問われ、設問(2)では、110条と117条の関係及び117条の要件に関する争点の理解とともに、設例における妥当な問題解決に向けた工夫が求められている。

問題2

本問は、権利の瑕疵に関する担保責任と共同相続における金銭債権の帰属について、関連する条文を選び出し、具体的な事実関係の下に適切に解釈のうえ適用することができるか試すことにより、その基本的な理解を問うものである。小問(1)では、買主の主観的態様を意識しつつ、権利の一部が他人に帰属する場合の担保責任と債務不履行責任の関係について考察すること、小問(2)では、遺産分割の対象とその遡及効の範囲を明らかにするにあたり、共同相続不動産とその不動産から生じる賃料債権の関係について検討することが求められる。

出題の趣旨

<経済学>

問題 1

本問は、都市経済、不動産市場で重要な税の資源配分への影響と中立課税というミクロ経済の基礎を問うている。(1)は、全用途土地課税の余剰分析で中立的であること、宅地だけに課税した場合損失が発生する余剰分析を行わせる。(2)は、全用途土地課税であれば中立的で最適資源配分を阻害しないが、用途に応じて課税した場合損失が生じること、日本では農地の保有に対して税率を下げていたので損失発生の可能性あることを問うている。(3)は、価格が下がったときにどちらの需要が増すかを問うて、弾力性の理解度を確かめている。

問題 2

(1)は、経済状況や経済政策への関心を踏まえ、それらを不動産経済、特に不動産鑑定士にとっては中心的課題ともいべき土地価格にどれほど引き付けて考えられるか、を問う問題である。さらに(2)は、現実の経済状況や経済政策に関連する経済学の知識を、マクロ経済学を勉強するに当たりチェックしているか受験者に問うものである。担当試験委員としては、そもそも社会的事象に関心もなく、(1)を全く解答できない者は、不動産鑑定士として不適格であると考ええる。

出題の趣旨

<会計学>

問題 1

本問は、リース取引についての基本的な理解を問うものである。主たる論点は、リース取引の定義、リース資産及びリース債務の算定方法、リース取引の対象が土地である場合についての考え方である。会計基準等に基づく知識だけでなく、リース取引に関する理論的な考え方を理解して問題を捉えた上で、企業会計基準第 13 号「リース取引に関する会計基準」等に照らして的確に説明することが求められる。

問題 2

本問は、社会・経済環境の変化とともに、合併、買収あるいは会社分割等の組織再編が頻繁に行われている中で、組織再編に伴う取得、あるいは事業分離を個別財務諸表、あるいは連結財務諸表上でどのように会計処理するかについて問うものである。論点は、取引の相手が子会社あるいは関連会社である場合によって、取得及び事業分離の時点で取得及び分離資産がどのように評価され、その結果生じる差額がどのように処理されるかである。企業結合等に関する会計基準に基づいて、適切に解答されることを問うものである。

企業会計基準第 21 号「企業結合に関する会計基準」、企業会計基準第 22 号「連結財務諸表に関する会計基準」、及び企業会計基準第 7 号「事業分離等に関する会計基準」を参照。

出題の趣旨

<不動産鑑定評価に関する理論(論文問題)>

問題 1

本問は、基準総論第4章最有効使用の原則、同第6章個別分析にかかる最有効使用の判定について、基本的理解を問うとともに、更地と建物及びその敷地の最有効使用の判定について、具体的な事例を基に応用力を問うものとした。

問題 2

本問は、正常価格と特定価格の成立条件についての具体的な理解を問うものである。論点としては、正常価格の成立条件のうち、「買主が通常の資金調達能力を有していること」と「対象不動産が相当の期間市場に公開されていること」の具体的な理解と特定価格の成立条件のうち、最有効使用を前提としない評価であることを理由としている2つのケースについての具体的な理解である。

問題 3

本問は、条件が付された売買に関連する鑑定評価を前提に、基本的事項に関して留意すべき内容の理解を問うほか、基準各論第3章の適用の可能性とその留意点を射程範囲とする。

問題 4

本問は、小問(1)については商業用の区分所有建物及びその敷地の鑑定評価に当たっての基本的理解を問うもの、小問(2)については試算価格に乖離が生じた際の再吟味の着眼点を問うものである。商業用の区分所有建物及びその敷地は取引が少ないため、理論的に価値を判定する不動産鑑定士の存在意義がある。金融緩和で不動産価格が上昇傾向にあるからこそ慎重に市場分析を行い、再吟味により試算価格の精度と信頼性を可能な限り向上させることが求められる。

<不動産鑑定評価に関する理論(演習問題)>

本問は、「貸家及びその敷地」について、鑑定評価の3手法のうち原価法及び収益還元法を適用し、かつ、試算価格の調整を行って対象不動産の適正な価格を求めるものである。本問では、具体的な資料や指示事項から、鑑定評価の各手法を適用して試算価格の調整を行い、鑑定評価額の決定に至る一連の経緯について具体的かつ論理的に説明することを求めている。なお、土地価格の査定においては、取引事例比較法に加えて開発法の適用を求めることで、鑑定評価の基本的な手法に関する理解度について網羅的に試している。