

## 出題の趣旨

(平成29年不動産鑑定士試験論文式試験)

### <民法>

#### 【問題1】

設問(1)は、請負人Bが注文者Aの責めに帰すべき事由によってその債務を履行できなくなったときに、BはAに対して報酬を請求できるかどうかを問うものである。

設問(2)は、AC間の本件賃貸借は有効に解除されたか、またそれが有効に解除されたとした場合に、Aの承諾を得てCから目的物を転借し現に使用しているDは、Aによる立ち退き請求に応じなければならないかを問うものである。

#### 【問題2】

設問(1)は、代理人が自己の代理権の範囲を越えて売買契約を締結した場合に、相手方が、本人に対し、その売買契約に基づく債務の履行を請求することができるかを問うものである。設問(2)は、20年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の不動産を占有した者は、不動産の所有権を時効により取得するところ、時効の完成後に不動産を譲り受けた者に対しても、その時効取得を主張することができるかを問うものである。

**出 題 の 趣 旨**  
(平成29年不動産鑑定士試験論文式試験)

<経済学>

**【問題1】**

この問題は、ミクロ経済学における外部性に関する基礎的な理解を問うものである。また、課税等によって需要量がどの程度変化するかは、政策の効果を考える際の重要な要素であることから、需要の価格弾力性に関する理解についても問うものである（設問(1)③及び④）。

**【問題2】**

本問題は、マクロ経済学の教科書に登場する総需要・総供給モデルを基にして、経済モデルを構成する関数の性質を導く論理及び経済モデルの分析によって明らかになる経済政策の効果について問うものである。1つの論点として経済における賃金決定の制度的な在り方に着目し、制度の差異がもたらす経済変動メカニズムの差異を経済モデルに照らして的確に分析できる教科書的な知識の応用展開能力を求めている。

## 出題の趣旨

(平成29年不動産鑑定士試験論文式試験)

### <会計学>

#### 【問題1】

問1は、資本会計についての理解を問うものである。資本会計は、会計基準のみならず会社法の規制が大きく関連するため、(1)では資本金組入額について、(2)では資本の分類について、(3)では資本の分類を踏まえた個別論点について問うている。そして(4)では、自己株式についての2つの解釈と現行制度の立場についての理解を問うている。

問2は、研究開発費会計についての理解を問うものである。(1)では、現行会計基準における研究開発費の会計処理方法について問うている。(2)では研究開発費の原価要素について問い、(3)では(2)を踏まえて、研究開発に関連する有形固定資産の具体的な処理方法について問うている。

#### 【問題2】

問1は、資産除去債務についての基本的な理解を問うものである。(1)では基本的な用語の定義、(2)では会計処理の目的が求められており、(3)では会計処理の考え方を理解した上での確に計算し解答することが求められる。

問2は、工事契約に関する会計基準の基本的な理解を問うものである。

## 出題の趣旨

(平成29年不動産鑑定士試験論文式試験)

### <不動産の鑑定評価に関する理論>

#### 【論文問題：問題1】

この問題は、移行地の特性と土地の個別的要因についての基本的な理解を問うものである。

設問(1)では、不動産の種別のうち移行地について、見込地と比較することで、両者の相違を意識したうえで、移行地についての基本的な理解を求めている。設問(2)では、移行地の個別的要因についての基本的理解を求めている。設問(3)では、対象不動産が住宅移行地である場合に、商業地から住宅地への移行という現象により、具体的な土地の個別的要因が土地価格にどのように影響を及ぼし、その上でどのような点を重視して移行地の個別的要因を分析すべきかについて、説明を求めている。

#### 【論文問題：問題2】

この問題は、対象不動産の確定のための条件設定についての基本的な理解を問うものである。

論点は、現況と異なる条件等を設定するための前提条件であり、特に未竣工建物等鑑定評価を行うための条件及び調査範囲等条件が設定できる場合の具体例について、不動産鑑定評価基準及び留意事項に照らして、的確に説明することを求めている。

#### 【論文問題：問題3】

この問題は、収益還元法を適用し収益価格を求める際に用いる還元利回り及び割引率に関する基本的な理解を問うものである。

論点は、それぞれの定義や差異、留意すべき事項及び金利等一般的要因が還元利回り及び割引率に与える影響を説明する内容であり、それらについて理論的な根拠を明確にした上で、不動産鑑定評価基準及び留意事項に照らして、的確に説明することを求めている。

**【論文問題：問題4】**

この問題は、不動産の賃料に関する鑑定評価のうち、宅地の新規賃料（正常賃料）の鑑定評価額を求める場合の留意点等について、不動産鑑定評価基準及び留意事項に照らして、的確に説明することを求めている。

特に、新規賃料固有の価格形成要因及び賃貸事業分析法については、実務でも当該価格形成要因の適切な分析に基づく新規賃料の評価が求められるとともに、賃貸事業分析法を適用する機会が増加していること等を背景に、平成26年の不動産鑑定評価基準等の一部改正により新たに導入されたものであることから、これらの正確な理解を求めるものである。

**【演習問題】**

この問題は、貸家及びその敷地の評価に関する不動産鑑定評価基準の正確な理解を前提に、証券化対象不動産を題材として、与えられた資料や指示事項の内容をもとに、資料の検討及び価格形成要因の分析を行い、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求めるものである。

解答にあたっては、求める価格の種類を的確に把握し、依頼目的に対応した条件に基づく適切な鑑定評価の手法を適用することを求めている。