

出題の趣旨

(令和2年不動産鑑定士試験論文式試験)

<民法>

【問題1】

設問(1)は、不動産売買を素材として、代理についての各規程の基本的な理解を問うものである。とくに、本件の事案を前提として権限外の表見代理(民法110条)が認められるかについての検討を求めている。

設問(2)は、法律行為の取消しと第三者との関係についての基本的な理解を問うものである。本件を規律する条文を正確に理解し、本件事案のもとの詐欺の成否および取消しを第三者に対抗できるかについて具体的に考えることを求めている。

【問題2】

設問(1)は、建物賃貸借契約において敷金が差し入れられた場合に、賃借人の建物明渡義務と賃貸人の敷金返還義務が同時履行の関係に立つかを問うものである。賃貸人の敷金返還義務がいつ発生するのかを論じる必要がある。

設問(2)は、建物について承諾転貸がなされている場合に、原賃貸借契約が解除されたとき、賃貸人が転借人に対して原賃貸借契約の終了を対抗できるかを問うものである。解除権の発生原因(合意解除、法定解除)に留意して結論を導くことが求められる。

出題の趣旨

(令和2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、完全競争市場と入札という異なる市場形態における価格形成について基本的な理解を問うものである。前半の問題は完全競争市場の均衡における価格と取引量の計算を求めている。そして、後半の問題は、最も簡潔な設定の下で、代表的な入札形式である二位価格封印入札において買い手の相互依存的な行動を同時手番ゲームで表し、ゲーム理論で最も重要な均衡概念であるナッシュ均衡の性質について問うている。

【問題2】

この問題は、現在価値の概念のもと、理論とデータの両面から割引現在価値モデルに対する基本的な理解を問うものである。本問は、不動産鑑定評価手法のうち直接還元法に関連付けられる。(1)は、名目利子率と実質利子率の関係(フィッシャー方程式)を基礎として、地価変動に対する割引率の経済的解釈を解答として求めている。(2)・(3)は、貨幣価値の理論に関連して、流動性選好理論、貨幣数量説に関する理解を問うている。(4)は、実際の金融政策の効果として、割引率に作用する波及経路を的確に説明することを求めている。

出題の趣旨

(令和2年不動産鑑定士試験論文式試験)

<会計学>

【問題1】

この問題は、有形固定資産と減価償却に関する基本的な理解を問うものである。論点としては、有形固定資産とはどのようなものであり、どのようなタイプが存在するかを理解していること、減価償却の自己金融機能について具体的な例を用いながら的確に説明できていること、実際の減価償却費の計算方法の1つである定率法による計算ができること、を求めたものである。

【問題2】

この問題は、リース会計に関する基本的な理解を問うものである。(1)は、基準の穴埋め問題であるが、内容的に理解していれば解答は難しくなくはないはずである。(2)は基準の文言の具体的な理解を問うている。(3)はリース資産及びリース債務の計上額の理解を問うている。(4)は所有権移転ファイナンス・リース取引と所有権移転外ファイナンス・リース取引との減価償却の規定の違いを問うている。(5)は、財産使用权の移転という現行規定の内容をこえる事柄について自ら考える力を問うている。

出題の趣旨

(令和2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、鑑定評価の条件設定についての基本的な理解を問うものである。依頼者の多様なニーズに応じて、合理的な理由の下での合意に基づく条件設定に関して、特に権利の態様に関する対象確定条件の設定要件について、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た。

【論文問題：問題2】

この問題は、原価法の適用における減価修正の方法についての基本的な理解を問うものである。設問(1)は、それぞれの方法について、不動産鑑定評価基準に照らして的確に説明することを求めている。設問(2)は、増築が行われているという具体的なケースにおいて、それぞれの方法を適用する上での留意点について説明することを求めており、留意事項の中からやや進んだ理解を問う内容となっている。

【論文問題：問題3】

この問題は、不動産の価格を求める手法のうち収益還元法についての基本的な理解を問うものである。収益価格を求めるそれぞれの方法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るとともに、それぞれの方法の特徴を比較することで、収益還元法についてのより深い理解を求めるものである。

【論文問題：問題4】

この問題は、証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価における不動産鑑定士の説明責任についての基本的な理解を問うものである。また、この場合の処理計画の策定に当たって確認すべき事項について、不動産鑑定評価基準及び留意事項に沿って、的確に説明することを求めている。

【演習問題】

この問題は、住宅地の「更地」について与えられた資料や指示事項の内容を理解したうえで、資料の検討及び価格形成要因の分析を行い、取引事例比較法及び収益還元法並びに開発法による手法を適用して対象不動産の鑑定評価額（限定価格）を求めるものである。

解答に当たっては、上記手法に関する基本的な理解を中心に問うており、指示事項に従って対象不動産及び隣接不動産並びに一体不動産の各正常価格を試算したうえで、対象不動産に帰属する増分価値の配分額を求め、鑑定評価額（限定価格）を決定することを問うている。