

出題の趣旨

(令和5年不動産鑑定士試験論文式試験)

<民法>

【問題1】

設問(1)は、日常家事に関する債務の夫婦連帯責任（民法 761 条）と日常家事に関する法律行為の夫婦相互代理権、さらに、同代理権と表見代理（民法 110 条の趣旨を類推適用）についての基本的な理解を問うものである。

設問(2)は、無権代理と相続についての基本的な理解を問うものである。本人の追認拒絶権（民法 113 条）と無権代理人の責任（民法 117 条）の有無および内容を丁寧に論じる必要がある。

【問題2】

本問は、借地権が設定された土地の所有権譲渡と借地権の対抗力、ならびに借地権の更新請求とその拒絶（異議）、正当事由の関係等についての基本的な理解を問うものである。

設問(1)では、借地権者が土地の新所有者に対抗することができるかについて、民法 605 条、借地借家法 10 条 1 項の関係とその趣旨に関する正確な理解を求めている。

設問(2)では、賃貸人の地位の移転と、民法と借地借家法の間を前提に、借地借家法 3 条～6 条を具体的な事件にあてはめて検討し、的確な結論を導けることを求めている。

出題の趣旨

(令和5年不動産鑑定士試験論文式試験)

<経済学>

【問題1】

(1)は、生産者行動についての基本的な理解を問うている。特に、建物や工場施設、土地などの生産要素の流動性が高く、自由に選べる環境の方が生産費用が下がることを問うている。

(2)は、外部性についての基本的な理解を問うている。実際、騒音や日照権をめぐる争いなど、不動産にまつわる外部性は多い。また、コースの定理は外部性を解決する上でのベンチマークとして重要である。

【問題2】

この問題は、外国為替市場のメカニズムに関する基本的な理解を問うている。

(1)①は、主に為替レートの決定理論となる購買力平価説、アセット・アプローチに対する理解を問うている。②は、マンデル=フレミング・モデルを用いて、為替相場の減価(円安)による効果についての説明を求めている。

(2)は、近年にみられる円安の傾向が、日本の不動産投資市場に与えた影響についての説明を求めている。

出題の趣旨

(令和5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、棚卸資産の評価基準および会計処理方法に関する基本的な理解を問うものである。具体的には、現在認められている棚卸資産の売上原価等の払出原価と期末棚卸資産の価額を算定する方法や後入先出法の除外理由、期末に簿価を切下げた後の棚卸資産の会計処理法などの基本的な知識を問うている。また、トレーディング目的で保有する棚卸資産の評価基準と会計処理方法についてもその知識を問うている。

【問題2】

この問題は、資産除去債務の会計処理についての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り、資産除去債務に関する諸概念の理解を問うている。(2)は、資産除去債務の負債計上とその算定について問うている。①は資産除去債務の発生理由を、②は「除去」の意義とその具体的な態様について、③は基準上で採用された会計処理の考え方とその根拠について、④は基準上で採用されなかった「引当金処理」の意義と問題点について、⑤は資産除去債務の算定について無リスクの割引率が採用される理由を、それぞれ理解しているかを問うている。

出題の趣旨

(令和5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、不動産の個別的要因のうち、建物についての基本的な理解を問うものである。(1)は、不動産の個別的要因について、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。(2)及び(3)は、2つの要因についてどのような点に特に留意する必要があるか、また、原価法の適用において、これらの要因をどのように反映すべきかについて説明することを求めている。(4)は、建物の用途毎に特に留意すべき個別的要因にはどのようなものがあるか、不動産鑑定評価基準及び留意事項に照らして、的確に解答することを求めている。

【論文問題：問題2】

この問題は、土地に関する価格形成要因の鑑定評価上の取扱いについての基本的な理解を問うものである。(1)は、「土壌汚染の有無及びその状態」について特に留意すべき点を、(2)及び(3)は、鑑定評価上、「調査範囲等条件」及び「地域要因又は個別的要因についての想定上の条件」を設定することができる要件を、(4)は、条件設定以外に価格形成要因から除外して鑑定評価を行うことが可能な場合を、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、価格形成要因の分析の一つである地域分析における近隣地域についての基本的な理解を問うものである。(1)は、近隣地域の定義を、(2)は、不動産の属する地域は変動するものであることから、「変動の原則」に鑑み、近隣地域の地域分析に当たって留意すべき点を、(3)は、近隣地域は、価格形成要因の分析の仕方等によってその範囲が相対的に定まるものであることから、その範囲の判定に当たって留意が必要な事項を、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、継続中の建物及びその敷地の普通借家契約に基づく実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価に関する基本的な理解と分析力を問うものである。(1)は、継続賃料の鑑定評価額の原則的な決定方法について問うている。(2)は、近隣地域が商業地域であることなどの題意を踏まえ、地域要因の変化に触れつつ、商業収益向上の原因と新規賃料上昇への影響を分析することを通じて、差額発生の変因等を具体的に説明することを求めている。(3)は、基礎価格を求める際の留意点等について、対象不動産がスケルトン貸しの店舗用ビルであることを踏まえ、的確に説明することを求めている。

【演習問題】

この問題は、貸家及びその敷地（一部自用部分を含む）について、与えられた資料や指示事項の内容を理解した上で、資料の検討及び価格形成要因の分析を行い、鑑定評価の手法（原価法及び収益還元法）の適用により、対象不動産の適正な価格を求めるものである。

解答に当たっては、鑑定評価手法に関する基本的な理解を中心に問うており、指示事項に従って各試算価格（積算価格及び収益価格）を試算し、鑑定評価額を決定することを求めている。