

## 出題の趣旨

### <民法>

#### 問題1

この問題は、適法な建物転貸借がなされていた場合において基本賃貸借が賃料の不払いにより解除されたときに生じる事後的な法律問題についての基本的な理解を問うものである。単に法的知識だけでなく、やや複雑な事案を整理した上で、その中から法的問題点を抽出し（基本賃貸借の解除が転貸借に及ぼす影響等）、どのような対応をすべきかについて、理論的な根拠を明確にした上で、的確に説明することを求めている。

#### 問題2

この問題は、代理についての基本的理解を問うものであり、表見代理、無権代理と相続、無権代理人の責任などが主として問題になる。多様な請求をたてられるかという点を通して、民法の体系的な理解を問う。また、相手方の反論を通して問題となる要件を明示した上で、問題文から適切な事実を拾って解決できるかという、実践的な応用力も問うている。

### <経済学>

#### 問題1

この問題は、金融・財政政策に関する基本的な理解を確認するものである。(1)は、貨幣需要関数に関する基礎的な質問であり、消費者の最適化行動の結果として貨幣需要関数を導出できるか否かを試す。(2)は、金融政策の効果波及経路に関する基礎的な理解を問う。(3)は、財政政策の波及に関する基礎的な理解を問う。最後に(4)では、リカード＝バローの等価定理に関する理解を問う。

#### 問題2

この問題は、純粋交換経済における効率性や競争均衡の概念などについての基本的な理解を問うものである。問題では、パレート効率性、競争均衡などの基本的な概念を理解し、実際の計算問題で使用できることが求められている。また、競争均衡はあくまでも1つの配分メカニズムであり、その前提条件を理解しているかどうかを確認している。

## <会計学>

### 問題 1

この問題は、「負ののれん」の発生原因と会計処理についての基本的な理解、さらに「負ののれん」を題材として会計基準の相違が財務分析に与える影響を問うものである。(1)ではまず、「負ののれん」の発生原因について問う。(2)から(4)では、「負ののれん」の会計処理について、それぞれの会計処理方法を採用すべきとする見解についてその理由を問う。(5)では、規則的償却と即時利益認識が財務分析に与える影響の違いを問うている。

### 問題 2

この問題は、研究開発費の処理およびその基準ならびに繰延資産の計上根拠に関する基本的な理解を問うものである。(1)では、まず、基準に規定されているソフトウェア制作費の具体的処理方法を理解しているかを問う。(2)では、基準設定の理由の1つとして掲げられている比較可能性を会計情報の質的特性ととらえ、会計情報の質的特性の全体像とそこにおける比較可能性の考え方を理解しているかを問う。(3)では、研究開発費の類似概念である開発費が繰延経理される根拠について、貸借対照表自体の性格と繰延資産の性格の2つの観点から説明を求めるものである。

## <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、貸家及びその敷地、特に貸ビルの評価にあたっての実務上処理についての理解を問うものである。(1)は、貸家及びその敷の評価手法についての基本的な理解を問うものであり、(2)では、具体的な賃料の補正方法について新規賃料を求める手法のうち賃貸事例比較法を援用して説明することを求めている。

### 問題 2

この問題は、建物及びその敷地の個別的要因のうち、賃貸用不動産に関する個別的要因である「賃貸経営の良否」とDCF法との関連性についての基本的な理解を問うものである。論点は、例示したそれぞれの個別的要因とDCF法の個別の査定項目との対応関係を具体的に示すことであり、不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に照らして、的確に説明することを求めている。

### 問題 3

原価法のうち、建物の再調達原価からの出題である。(1)では、再調達原価の定義について不動産鑑定評価基準の定義を理解しているか、建物の再調達原価を求める方法のうち、効用及び最有効使用の原則との関連に触れるほかに直説法と間接法の説明がしっかり分析されているかを、(2)では、建物の個別的要因のうち4つの代表的な項目を説明させ、再調達原価や積算価格査定に当たり、留意すべき点を説明出来ているかを問うている。

### 問題 4

この問題は、対象不動産の確定、価格時点、貸室賃料収入の把握についての基本的な理解を問うものである。問題の事例における鑑定評価上の留意点を不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に照らして、的確に説明することを求めている。

## <不動産の鑑定評価に関する理論（演習問題）>

この問題は、演習形式により、不動産の鑑定評価に関する理論について、具体的に理解し、その応用能力を有するかどうかを問うものであり、不動産鑑定士試験に合格後に、実務修習が行われるが、その際に必要な基本的な事項についての理解を試している。本年は、類型を区分所有権建物及びその敷地として、鑑定評価における一連の手続きを試すものであり、対象不動産を、三方式の適用による試算価格の算定、試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の過程の中で、不動産鑑定評価基準に示された事項をいかに具体的に、かつ理論的に理解しているかを試すものである。