

出題の趣旨

<民法>

問題1

この問題は、動機の錯誤や数量指示売買の担保責任といった民法上の基本的問題点の理解を問うものであるが、それらの法的性質論についての十分な理解を問うのみならず、適切な事実を拾い上げて要件への当てはめができるかという応用力も試している。また、「専門家」たる不動産鑑定士の試験であることから、専門家責任論的視点の有無も問うている。全体的に必ずしも平易な問題ではないので、問題となる法律構成については、問題文であらかじめ示した。

問題2

この問題は、共有、抵当権及び法定地上権の成立要件についての基本的な理解を問うものである。主な論点は、不動産を共有している場合の、共有物分割及び法定地上権に関する「土地と建物の同一所有者要件」をどのように解するべきかについてであるが、それに関する知識だけではなく、事例に即して問題点をどう捉え、どのように対応すべきかを、理論的な根拠を明確にした上で、民法第258条、第388条等の規定に照らして的確に説明することを求めている。

<経済学>

問題1

この問題は、市場の不完全競争についてのミクロ経済学的な理解を問うものである。具体的には、各小問毎に、以下の項目の理解と説明を受験者に対して要求している。

- (1) 図と計算による独占企業の行動原理
- (2) 同質財の企業間での価格競争の均衡と収束過程
- (3) カルテルでの企業行動及びカルテル規制の根拠
- (4) 価格競争の圧力を回避するための方策

問題 2

この問題は、不動産価格の下落がマクロ経済に及ぼす影響について基礎的な理解を試すものである。(1)は、クレジット・クランチに関する基礎的な質問である。(2)は、銀行に対する自己資本比率規制に関する基礎的な質問であり、不動産価格の低下に伴う銀行自己資本の毀損がどのような意味をもつかを問う。(3)は、中央銀行の最後の貸し手機能に関する基礎的な理解を問う。(4)は財政政策の効果に関する基礎的な理解を問う。

<会計学>

問題 1

この問題は、減損会計の基本的な理解に加えて、減損と減価償却との関係を理解しているかどうかを問うものである。(1)と(2)では減損損失の認識基準と損失の測定について、数値例を用いて実際に理解がなされているかを問う。正解のためには減価償却についての正確な理解も必要である。(3)では、収益性が低下していないにもかかわらず減損損失を認識しなければならない事例に則して、減価償却と減損との関係を理解しているか否かを問う。(4)は(3)を受けて「本来減損処理は投資期間全体を通じた回収可能性に基づくべきである」(「減損意見書」三三)ことを理解しているかどうかを問う。

問題 2

この問題は、「その他有価証券」の評価と利益との関係に関する基本的な理解を問うものである。(1)では、まず、会計基準に規定されている「その他有価証券」の期末における具体的処理方法を理解しているかを問う。(2)では、資産・負債アプローチと収益・費用アプローチのそれぞれによって導かれる利益概念の違いを理解しているかを問う。(3)では、「その他有価証券」の評価差額が、包括利益概念と純利益概念のそれぞれにおいてどのように扱われるかについて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、取引事例比較法の適用に当たり必要となる配分法について、その意義や具体的な適用方法等を問うもので、基本的な理解とその応用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 2

この問題は、収益還元法について、賃貸に供されている借地権付建物の場合を題材に、的確な理解と所要の応用力を有しているかを試すものである。(1)では、鑑定評価の手法等に関する理解を、(2)では、具体的な試算価格の求め方に関する理解を試している。

問題 3

この問題は、自用の建物及びその敷地の鑑定評価について問うものである。(1)では、対象不動産に係る市場の特性を踏まえた市場参加者の属性と行動についての基本的な理解を問い、さらに典型的な市場参加者について具体的に判定することを、(2)では、(1)で判定した典型的な市場参加者を踏まえた各試算価格が有する説得力に係る判断を、いずれも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 4

この問題は、証券化対象不動産の鑑定評価について問うものである。(1)では、利害関係が複雑で多岐にわたることが多い証券化関係者について、証券化スキームを踏まえて実体的に理解しているかを試すものである。また、(2)では、説明責任の意義及び重要性を、投資家保護という観点を中心に的確に理解しているかを試すものである。

<不動産の鑑定評価に関する理論(論文問題)>

この問題は、不動産の鑑定評価に関する理論についての総合的な理解を演習形式により問うものである。本年は、自用の建物及びその敷地の類型を題材に、鑑定評価の手法の適用から鑑定評価額の決定に至る一連の過程において、不動産鑑定評価基準の具体的な理解と基本的な応用力を試している。

