

出題の趣旨

<民法>

問題1

本問は、抵当権に基づく物上代位の意義及び要件につき、他の利害関係人との優劣を通してその理解を問うものである。主な論点は、物上代位と債権譲渡の優劣<小問(1)>及び物上代位と相殺の優劣<小問(2)>であり、最判平成10・1・30民集52巻1号1頁及び最判平成13・3・13民集55巻2号363頁などの参考判例があるが、判例の知識だけでなく、物上代位に関する制度理解をめぐる基本的な見解の対立(小問(2)では「差押えと相殺」に関する理解が前提となる。)に留意しながら設例に即した問題思考を行う能力が求められる。

問題2

この問題は、相続放棄と遺産分割の違いを正しく理解できているかを問うものである。論じられるべき点は、①相続放棄と登記、②遺産分割と登記及び③遺産分割協議と詐害行為取消権で、いずれも解釈論上の基本問題である。これらの論点に適用されるべきルールを理論的根拠とともに明らかにした上、それを具体的な事例に的確にあてはめ、一定の結論を示すことが求められる。

出題の趣旨

<経済学>

問題 1

この問題は、不動産市場で非常に重要な情報の非対称性による「市場の失敗」とその解決策についてのミクロ経済の基礎を問うものである。小問(1)は情報の非対称性がない場合の取引を考えさせ、小問(2)で情報の非対称性による「逆選択」の数値例による説明を求め、小問(3)で「逆選択」という専門用語を知っているか、また効率性が損なわれることを知っているかを問うものである。小問(4)で賃貸住宅の借家人の情報の非対称性による「モラルハザード」を聞いている。最後に、住宅市場での情報の非対称性に対する施策の知識について問うものである。

問題 2

この問題は、マクロ経済学の基礎である短期のケインジアンモデルについての基本的な理解を問うものである。この範囲の知識は、日常の経済記事を読む場合に必須のものである。

出題の趣旨

<会計学>

問題 1

本問は、固定資産の減損についての基本的な理解を問うものであり、論点は、減損処理の考え方や減損の兆候、減損損失の認識及び測定方法、事業用固定資産の帳簿価格の決定に関する基本的な考え方である。会計基準等に関する知識だけでなく、その背後にある理論的な考え方を理解して問題をとらえた上で、「固定資産の減損に係る会計基準」や「討議資料『財務会計の概念フレームワーク』」に照らして、的確に説明することを求めている。

問題 2

本問は、販売用不動産の評価に関して、企業会計基準第9号「棚卸資産の評価に関する会計基準」と監査・保証実務委員会報告第69号「販売用不動産等の評価に関する監査上の取り扱い」から問うものである。論点は、販売用不動産の期末評価である。低価法の内容、その適用における正味売却価額の算定、正味売却価額の算定方法の変更及び保有目的の変更時の処理について、的確に解答されることを求めている。

出題の趣旨

<不動産鑑定評価に関する理論(論文問題)>

問題 1

この問題は、鑑定評価制度の社会的な利用拡大（特に依頼者以外の第三者への開示と活用）に伴い、依頼目的との関連における条件設定の可否、条件設定の妥当性の判断について改めて再認識し、鑑定評価報告書における記載事項も含め、全般的に理解を問うものである。

問題 2

この問題は、鑑定評価において必要となる不動産の価格に関する諸原則について、基本的な理解を確認するとともに、実務的な観点から土地、建物及びその敷地の最有効使用の判定における、当該諸原則の具体的な活用及び相互間の関連性についての理解を試すものである。

問題 3

この問題は、宅地見込地の定義と熟成度の高い宅地見込地の鑑定評価額を求める際の基本的な理解を問うものである。論点は、宅地見込地の評価手法の把握であり、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。また対象不動産の開発予測が不透明な場合にどのような観点で評価を行うべきか説明することを求めている。

問題 4

この問題は、鑑定評価の手順における権利の態様の確認、建物遵法性の確認作業、また、その確認結果をふまえての鑑定評価上の対応の仕方について、不動産鑑定評価基準及び留意事項に照らして、実務的な観点から説明することを求めている。

<不動産鑑定評価に関する理論(演習問題)>

この問題は、貸家及びその敷地（賃貸マンション、一部自用）の鑑定評価であり、原価法と収益還元法（DCF法）とを適用して、各試算価格を求めて調整の上、鑑定評価額を決定する。各鑑定評価の手法に関する基本的な理解度や試算価格の調整などの論理的説明力を試すものである。