

出題の趣旨

<民法>

問題 1

本問は、弁済代位に関する基礎知識を問うものである。特に効果を中心に、求償権と原債権の関係、代位の方法、法定代位割合の任意法規性等について正確に理解していることを関連条文の解釈とその具体的な事案への当てはめにより示すことが求められる。

問題 2

本問は、抵当権侵害に対する法的保護に関する総合問題である。小問（1）は、抵当不動産の設備動産が分離・搬出された場合における、抵当権者の保護と第三者の取引安全との調和及びその法律構成、そして小問（2）は、抵当権と賃借権の関係及び、抵当権に劣後する賃借人の占有による抵当権侵害の有無が主な論点であるが、両問ともに、何が問題となるのかに関する適切な理解と、設例における事実分析能力が求められる。

<経済学>

問題 1

本問は、賃貸住宅市場を例に、消費者・生産者の合理的行動や市場均衡についての基本的な理解を問うものである。（1）は、具体的な数値例を基に余剰分析が行えるかを問う計算問題である。（2）は、価格規制が経済にもたらす影響について、経済学的な考え方を基に説明する能力を問うている。（3）は、不動産がもつ特性を考慮に入れた場合における市場分析の基礎的能力を問うものである。

問題 2

本問は、ソロー＝スワンモデルを素材として、長期均衡の概念についての理解度を問うことを目的としている。（1）は、コブ＝ダグラス型生産関数の特徴である規模に関して収穫一定の性質を用いた計算問題、（2）は、財市場、資本市場及び労働市場の均衡を整理し、資本ストックの動学を特徴付ける計算問題、（3）は、定常均衡における1人当たり資本ストックの導出についての計算問題である。

また、（4）及び（5）は、求めた計算結果を基にモデルの含意を正しく解釈する能力を問うことを目的とする論述問題である。すなわち、本問の外生変数である人口成長率と貯蓄率の比較静学についての出題であるが、日本経済に照らし合わせてどのようなことが言えるか、また、不動産市場において、どのような影響を及ぼし得るかについて併せて考察することで、モデルの応用可能性や現実の社会・不動産市場を考察する力を問うている。

出題の趣旨

<会計学>

問題 1

(1) と (2) は、現行制度における収益認識基準についての理解を問うものである。(1) では、期間損益計算に当たって基本的かつ重要な実現主義についての概念の理解を問い、(2) はその例外である時間基準についてその論拠等を問うている。

(3) は、事業用定期借地権設定時に設定側が受領した金銭が、その性格に応じて、負債や収益として、異なる会計処理が求められることの理解を問うている。

問題 2

本問は、有形固定資産の減価償却についての基本的な理解を問うものである。論点は、減価償却の定義及び目的、減価償却がもたらす効果、定率法の計算方法であり、的確に解答することが求められる。(4) は、1つの会計事実に対し複数の会計処理方法が認められる場合に留意すべき「継続性の原則」の考え方を問うものである。企業会計原則（一般原則五）及び同注解に照らして的確に説明することが求められる。

<不動産鑑定評価に関する理論(論文問題)>

問題 1

本問は、小問(1)については一般的要因の分析の意義を問うもの、小問(2)については一般的要因のうちの経済的要因がどのように不動産市場に影響を与えるかについて、鑑定評価理論を絡めて問うものである。経済的要因にビルトインされている経済学的見地と基準の横断的理解が求められる。一般的要因が不動産市場に与える影響を正しく捉えておくことは、理知的判断を主体とする鑑定評価において、必要とされる場所である。

問題 2

本問は、戸建住宅地域に存するマンション(本問では社宅)を題材に、土地の最有効使用と現況の建物及びその敷地の利用方法が異なる場合に、建物及びその敷地の最有効使用の判断(①現行用途の継続利用、②取り壊し、③用途変更等のいずれかであるか)について、どのような検討を具体的に行って判断するのか等についての理解を問う問題である。現実の不動産は必ずしも最有効使用にあるとは限らないことから、そのポテンシャルを適正に把握する方法や着眼点等については、専門職業家として十分理解することが必要である。

問題 3

本問は、小問（1）については基準総論第7章「鑑定評価の方式」のうち、原価法のうち建物の再調達原価を求める方法についての基本的な理解力を問うものである。再調達原価を求める方法を適用するためには、不動産鑑定士として建物に関する価格形成要因を的確に理解、判断することを必要とするため、不動産の鑑定評価の基本的な理解力として重要であり、今後、例えば中古住宅市場の活性化に伴い建物の鑑定評価についての知見を高めることが従来にも増して必要となる。

小問（2）については建物の再調達原価を求める際の具体的な留意点の理解力を問うものである。論点は、①建築費の上昇をどのように再調達原価の査定に反映するのか、②試算価格の再吟味に際して、建物の再調達原価について何を再吟味するのかを鑑定評価基準に照らして具体的に説明することを求めている。

問題 4

人口減少、高齢化、地域の衰退が進む近年、右肩上がりの時代に比べ都市の外延的発展の圧力は弱まってきており、宅地見込地と判定し得る土地の範囲は減少傾向にある。農地林地等で宅地に転換する蓋然性のないものを宅地見込地とする誤った判断は、社会的に混乱を招き、鑑定評価の信頼に傷をつけることとなるので、宅地見込地の判断は従来にも増して慎重にすべきである。このような認識の下、本問は種別に関する判断、依頼者からの要請への対応、熟成度の高低、都市の外延的発展を促進する要因の宅地見込地評価に与える影響についての理解度を問うために出題した。

<不動産鑑定評価に関する理論(演習問題)>

本問は、「自用の建物及びその敷地」について、地域分析及び個別分析を踏まえ、土地建物一体としての最有効使用を判断し、更地価格から建物等解体撤去費を控除して鑑定評価額を決定するものである。本問では、具体的な資料や指示事項から、取壊し最有効使用であることを前提に各手法を適用し、鑑定評価額の決定に至る一連の過程について、具体的かつ論理的に説明することを求めている。なお、土地価格の査定においては、取引事例比較法、収益還元法（土地残余法）に加えて開発法の適用を求めることで、鑑定評価の基本的な手法に関する理解について網羅的に問うている。