

出題の趣旨

(平成28年不動産鑑定士試験論文式試験)

<民法>

【問題1】

設問(1)は、請負人がした仕事の目的物に瑕疵がある場合に、注文者が、請負人の瑕疵担保責任(634条)の追及として、請負人に対してどのような請求をすることができるかを問うものである。設問(2)は、瑕疵のある目的物が売買された場合に、①買主が、売主の瑕疵担保責任(570条)の追及として、売主に対し、どのような請求をすることができるか、および、②買主が、瑕疵の原因を作出した者に対し、不法行為責任(709条)を追及することができるかを問うものである。

【問題2】

設問(1)は、売主側に無権代理人が介在する形で特定物の売買契約が締結され、本人がそれについて追認も追認拒絶もしないあいだに無権代理人が死亡し、本人が単純承認して無権代理人を単独相続した、という場合において、本人はどの限度で、目的物の移転義務を負うことになるかを問うものである。設問(2)は、同一の不動産について売却と抵当権設定とが競合した場合を素材にして、民法177条にいう「第三者」の範囲に関する議論が正確に理解できているかどうかを問うものである。

出題の趣旨

(平成28年不動産鑑定士試験論文式試験)

<経済学>

【問題1】

この問題は、ミクロ経済学の基礎である消費者の効用最大化問題についての基本的な理解を、住宅敷地面積の選択を例に問う（設問(2)、(3)、(4)）とともに、その応用力を設問(5)で問うている。設問(1)は基本的な用語の理解度の確認である。

効用最大化問題は、住宅補助の経済分析などに応用可能であるし、この問題で扱った内容を発展させると、土地利用政策や都市問題の経済分析に有用な「付け値地代」の概念の理解にもつながるので、不動産鑑定士として必要な知識であると考えられる。

【問題2】

この問題は、教科書的な開放マクロ経済モデルの理解を基にしながら、それを発展させる形で現実経済の諸現象を説明できる基本知識の応用能力を求めている。とくに、各国経済が、金融的な諸要因の影響を強く受けるようになっている現実を踏まえて、人々の資産選択や期待形成のあり方、さらには為替レート変化への反応の仕方に主眼を置き、理論モデルに照らして経済政策の効果や経済変数の変動メカニズムを的確に分析できるか否かを問うことを目的としている。

出題の趣旨

(平成28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、「企業会計原則」や関連する企業会計基準等を踏まえて、損益計算書と貸借対照表に関する基本的な理解を問うている。具体的には、損益計算に関する考え方、純資産の概念、包括利益等である。そして、現行制度上、純資産の一項目であるその他の包括利益累計額、損益計算書で表示される当期純利益、包括利益計算書で表示される包括利益は相互に関連する点も問うている。さらには、土地再評価差額金のように、これを利益とみる説と資本とみる説があるように、必ずしも現行制度の取り扱いが唯一の解釈ではないという点も問うている。

【問題2】

問1は、棚卸資産についての基本的な理解を問うものである。設問(1)では棚卸資産の範囲、設問(2)では評価方法、設問(3)、(4)では期末の評価基準が低価法であること及びその計算を的確に解答することが求められる。

問2は、土地・建物などの不動産がその保有目的により貸借対照表上、異なる資産に分類されることを適切に解答することが求められる。

出題の趣旨

(平成28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、鑑定評価の手順の最終段階である試算価格の調整についての基本的な理解を問うものである。

特に、「各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性」を保つには、各手法の適用の中で価格形成要因の影響を具体的にどのように考慮すべきであるか、また、対象不動産に係る市場分析の結果を各試算価格の有する説得力の判断にどのように反映すべきであるかを、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2】

この問題は、建付地の基準が改正された箇所を中心に基本的な理解を問うものである。

特に、設問(2)については、建付増価が生じている例を掲げさせ、的確に説明することを求めている。また、設問(3)については、標準とする価格として、新たに基準に加わった「更地の価格をもとに当該建付地の更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等敷地と建物等との関連性を考慮して求めた価格」、「複合不動産価格をもとに敷地に帰属する額を配分して求めた価格」を含めて建付地の鑑定評価額の求め方を的確に説明することを求めている。

設問(4)については、「複合不動産価格をもとに敷地に帰属する額を配分して求めた価格」の主たる配分方法として、割合法と控除法の定義及び適用の際の留意点を説明することを求めている。

【論文問題：問題 3】

この問題は、鑑定評価によって求める価格の種類の種類のうち、特定価格についての基本的な理解を問うものである。

特に、民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で特定価格を求める場合の理由と適用する鑑定評価の手法を、不動産鑑定評価基準及び留意事項に照らし、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、「維持管理の状態」が優れている状態の不動産について不動産鑑定評価基準各論第 3 章を適用した場合の鑑定評価において、DCF 法適用に当たっての収益費用項目との関連性を問うものである。

設問(1)では、「維持管理の状態」が優れている状態についての具体的な説明を求め、設問(2)①では不動産鑑定評価基準各論第 3 章で規定する収益費用項目の全体の構成と運営純収益の表示理由を、設問(2)②では「維持管理の状態」が優れている場合の収益費用項目との関連について説明することを求めている。

【演習問題】

この問題は、「正常賃料」に関連する不動産鑑定評価基準の正確な理解を前提として、与えられた資料や指示事項の内容をもとに、鑑定評価の手順のうち、鑑定評価の基本的事項の確定（問 1）、対象不動産の確認（問 2）、資料の検討及び価格形成要因の分析（問 3）並びに鑑定評価の手法の適用（問 4～6）について、具体的に鑑定評価の作業を行うことにより、実践的な判断や説明を含めた総合的思考力を問うものである。