

出題の趣旨

(平成30年不動産鑑定士試験論文式試験)

<民法>

【問題1】

設問(1)は、売買契約が締結された後、その履行がなされる前に、売主の責めに帰すべき事由によって目的物が滅失した場合において、売買契約の当事者間の法律関係がどうなるかを問うものである。

設問(2)は、賃貸借契約の賃借人が賃貸人に無断で目的物を第三者に使用収益させた場合において、賃貸人がそのことを理由として賃貸借契約を解除することができるかを問うものである。

【問題2】

設問(1)は、不動産売買契約を素材として、錯誤無効の要件(民法95条)について問うものであり、特に買主が売買に際して重視していた事情が真実と異なっていた場合に、これを動機の錯誤として無効の主張ができるかを論ずる必要がある。

設問(2)は、二重譲渡の第2買主たるDからの転得者Eに対して、第1買主たるCが不動産移転登記手続請求をできるかを問うものである。民法177条の対抗問題についての理解を前提に、Dが背信的悪意者である場合にその転得者たるEの法的地位についての理解を求めている。

出題の趣旨

(平成30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、ミクロ経済学における独占の理論に関する基礎的な理解を問うものである。不動産市場においては完全競争の仮定が成立しない場合も少なくないと考えられるので、設問(1)では生産者が価格支配力を持つことの影響に関する基礎的な理解と応用力を問うている。設問(2)では、インフラ市場等を念頭に、自然独占に関する基礎的な理解を問うている。

【問題2】

この問題は、教科書的な内生的成長理論、外生的成長理論の基本モデルを簡略化したモデルを使い、人口成長率ゼロ経済における経済成長の要因や政策による成長促進の可能性について問うている。特に物的資本のみならず人的資本にも焦点を当て、人的資本蓄積の効果や人的資本蓄積と物的資本蓄積の相互作用について、厳密なモデル分析に基づいて明らかとなる結果を解答として求めている。

出題の趣旨

(平成30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、伝統的な会計理論における重要な原則の1つである対応原則について基本的な理解を問うものである。問1は、対応原則にまつわる基本的な知識を多面的に問うたものである。問2は、費用認識にあたって対応原則がどのように機能するのかを、発生主義と関連させて問うたものである。問3は近年の会計基準に大きな影響を与えている資産負債アプローチの立場からみた対応概念への批判について問うたものである。問3については、知識を問うているのではなく、問1などを踏まえて自ら考えることを求めている。

【問題2】

この問題は、固定資産に関する会計処理についての基本的な理解を問うものである。論点は、取得方法によって取得価額の算定がさまざまであるという点であるが、企業会計原則のほか、連続意見書(三)など関連した知識と絡めて、正しい理解が得られているか、交換の場合の取得原価の算定について論理的一貫性をもつて的確に説明ができるか、資本的支出と収益的支出の違いを的確に説明し、金額を算出できるかを求めている。

出題の趣旨

(平成30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、建物を中心とする個別的要因に関する問題である。設問(1)及び設問(2)は建物に関する個別的要因と建物及びその敷地に関する個別的要因についての基本的な理解を問うものである。設問(3)では対象不動産の物的確認に当たり、内覧の全部又は一部の実施について省略することができるのはどのような場合か、特に証券化対象不動産である場合の個別的要因の調査に当たって必要となる留意事項について、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、不動産の賃料に関する鑑定評価に関する基本的な理解を問うものである。特に実質賃料及び支払賃料について、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3】

この問題は、価格の種類のうち限定価格についての理解を問うものである。設問(1)は、限定価格の意義についての基本的な理解を問うている。設問(2)は、限定価格を求める場合の例として、借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合を取り上げ、その理由を的確に説明することを求めている。設問(3)は、隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合を取り上げ、事例に則しつつ、限定価格として求めることができる理由を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、収益還元法及び事業用不動産について、不動産鑑定評価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。設問(1)及び設問(2)は、収益還元法についての基本的な理解を求めるものである。設問(3)は、証券化対象不動産の多様化を背景に、事業用不動産の特性を踏まえた評価の必要性が高まり、平成26年の不動産鑑定評価基準等の一部改正により、事業用不動産について新たに規定されたことから、これらの正確な理解を求めるものである。

【演習問題】

この問題は、継続賃料について、不動産鑑定評価基準の正確な理解を前提に、与えられた資料や指示事項の内容を十分に理解した上で、対象不動産の鑑定評価額を求めるものである。

解答に当たっては、事例の選択を的確に行い、継続賃料に係る鑑定評価の手法を適用した上で、試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定について、論理的かつ明確に説明することを求めている。