

平成15年不動産鑑定士試験第2次試験の 論文式試験における「出題の趣旨」

《 民 法 》

【問題1】

Aは、Bに対して、2,000万円の債権を有している。他方、CもBに対して2,000万円の債権を有し、Cは自らの債権を担保するために、Bとの間で、Bが有する唯一の財産である時価3,000万円の土地(以下この問において「本件土地」という。)に抵当権を設定してその旨の登記をした。その後Bが債務超過に陥り、本件土地をCに代物弁済として譲渡したため、Cは抵当権の登記を抹消した。この前提の下で、次の問に答えなさい(この場合において、各問は、相互に関連しないものとする)。

- (1) CがBと協議し、Aを害することを知りながらBから本件土地の代物弁済を受けた場合に、Aは、Cに対して、債権者取消権(詐害行為取消権)を行使することができるか否か、かりに行使できるとすれば、いかなる範囲で取消権を行使できるかを論じなさい。
- (2) Cは、Bの他の債権者であるAの存在を知らずにBから本件土地の代物弁済を受け、本件土地を悪意のDに2,500万円で転売した。この場合に、Aは、Dに対して、債権者取消権を行使することができるか否か、かりに行使できるとすれば、A B C D間の法律関係はどのようなになるかを論じなさい。

(参考) 民法 第424条

債権者ハ債務者カ其債権者ヲ害スルコトヲ知リテ為シタル法律行為ノ取消ヲ裁判所ニ請求スルコトヲ得
但其行為ニ因リテ利益ヲ受ケタル者又ハ転得者カ其行為又ハ転得ノ当時債権者ヲ害スヘキ事実ヲ知ラサリ
シトキハ此限ニ在ラス

前項ノ規定ハ財産権ヲ目的トセサル法律行為ニハ之ヲ適用セス

出題の趣旨

この問題は、債権者取消権の要件と効果についての基本的な理解を問うものである。

まず、小問(1)では、一部の債権者に対する代物弁済が、他の債権者に対する詐害行為となるか否かが論点となる。そして、債権者取消権の行使が認められるとしても、その対象が不動産である場合に、いかなる範囲で取り消すことができるかを、受益者(C)の受ける不利益との関連で、的確に説明することが求められている。

また、小問(2)では、受益者が善意であるが転得者(D)が悪意である場合に、Aは、Dに対してのみ債権者取消権を行使できるかが論点となる。そして、取消権の行使が認められるとすれば、当事者の利害関係の調整をどのように行うかを、理論的な根拠を示しつつ的確に論じることが求められる。

【問題2】

民法第177条には「不動産ニ関スル物権ノ得喪及ヒ変更ハ登記法ノ定ムル所ニ従ヒ其登記ヲ為スニ非サレハ之ヲ以テ第三者ニ対抗スルコトヲ得ス」と規定されている。この規定について次の問に答えなさい。

- (1) Aが自分(A)の所有地にBのために地上権を設定したが、未だ、地上権を設定した旨の登記はしていない。また、Aが同じ土地をCに売って所有権を移転する旨の合意をしたが、これについても、いまだ、所有権移転の登記をしていない。この場合のBとCとの法律関係について論じなさい。
- (2) 第177条の規定にもかかわらず、登記をしなくとも、第三者に対して権利を主張することが許される場合を最低2つ挙げ、なぜ登記をしなくとも権利を主張できるのか説明しなさい。

出題の趣旨

不動産登記に関する基本的な理解を問う問題である。

小問(1)では、そもそも民法第177条に規定する「第三者ニ対抗スルコトヲ得ス」の意味が理解できているかを問う。

小問(2)では、第177条の規定にもかかわらず権利を主張できる場合を挙げさせることにより、登記の意味について考えさせる問題である。

《 経済学 》

【問題 1】

地域 A と地域 B の両方の市場で製品を供給している独占企業がある。各市場の需要曲線は

$$P_A = a - y_A, \quad P_B = b - y_B$$

であり、この企業は固定費ゼロ、限界費用ゼロで製品を供給できるものとする。ただし、 P_A 、 P_B 、 y_A 、 y_B はそれぞれ、両市場での製品の価格と販売量である。また、 a と b は正の定数で、 $a > b > a/2$ とする。

ここで、次の 2 つのケースを考える。

(ケース 1) 地域 A と地域 B の買い手同士で、その製品の転売ができず、この独占企業が地域 A と地域 B とで異なった価格をつけることが可能であるケース

(ケース 2) この独占企業が、地域 A と地域 B で同一価格でその製品を販売しなければならないケース

この独占企業が利潤最大化を目指して行動するとして、次の問に答えなさい。

- (1) ケース 1 とケース 2 で、独占企業の利潤がどう異なるか、論じなさい。
- (2) ケース 1 とケース 2 で、社会的厚生（余剰）がどう異なるか、論じなさい。

出題の趣旨

この問題は、価格の差別化が可能なケースと不可能なケースにおける、独占企業の利潤最大化行動について基本的な理解を問うものである。

価格差別が不可能なケースにおいては、両市場の需要量を合計し、総需要量を求めることが必要である。

なお、小問(2)では、それぞれのケースにおける消費者余剰と生産者余剰の和を正しく計算することが求められている。

【問題 2】

金融政策に関する次の問に答えなさい。

- (1) 中央銀行は、どのような手段で物価をコントロールしているか。具体的な政策手段を明らかにして、理論的に説明しなさい。
- (2) わが国では、長期にわたって続くデフレーションに対して、量的金融緩和政策を行ってきた。量的金融緩和政策とはどのような政策か、(1)の解答に則して、政策的効果に言及しつつ説明しなさい。

出題の趣旨

小問(1)は、経済学の基礎知識を問うている。中央銀行の主たる目的の一つは物価の安定であるが、どのような仕組みからその目的を達成する手段が成り立っているかの理解を求めている。

小問(2)は、現実の政策運営をする上で、経済理論を、どのように応用しているかを問うている。

《 会計学 》

【問題 1】

損益計算書に関する次の(1)及び(2)の問に答えなさい。

- (1) 損益計算書の利益（税は考慮しない）が上から順に「売上総利益 5,000 千円、営業利益 4,500 千円、経常利益 4,000 千円、当期純利益 3,500 千円、当期末処分利益 3,800 千円」であった。この利益の算定に当たっては、以下の A ~ G の事象に係る処理はすべて全く考慮されていない。

これに、A ~ G の事象を“独立に”加えたとき（B の事象に A の事象を加えるようなことはしない）、利益の金額がどのようになるかを答えなさい（千円未満の端数が出たときは、四捨五入する）。

解答は、変化する最初の利益のみを記入すること（例えば、D の場合に、売上総利益と営業利益に影響せず、経常利益に [- 100 千円] と影響するときは、「D：経常利益 3,900 千円」と答え、その後の利益数値の変化には答えない）。しかし、そ

の後また影響を及ぼす場合には、それにも答えること（Dについて例えば、当期末処分利益にも〔+ 80 千円〕と影響するときには、「D：当期末処分利益 3,780 千円」（3,800 千円 - 100 千円 + 80 千円）と前掲の答とともに2つ答える）。また、すべての利益に影響がない場合には、影響なし（「D：影響なし」）と答え、複数正解があるものには、その中の1つのみを答えること（複数答え、その中に誤りがあれば、減点する）。なお、重要性の原則の適用はない。

- A 簿価 45,000 千円の期末商品の時価が、44,500 千円であったとき、低価基準を適用する。
- B 外貨建売掛金 100 千ドル（取引時レート：\$ 1=¥ 100）の決算時レートが \$ 1=¥ 102 であった。
- C 出店のための土地を造成した費用 100 千円を支払った。
- D 期首に、販売用設備を次の条件でファイナンス・リースした。
 - ・リース料は、1,000 千円で期末均等払い、支払総額は 2,000 千円
 - ・計算利率は、5 %（年利）を適用
 - ・リース物件の期首現在価値は、1,860 千円と計算
 - ・リース物件は、耐用年数 2 年、残存価額 ゼロとし、定額法で償却
- E 修繕を行い、このために、修繕引当金 80 千円と修繕積立金 30 千円を取り崩した。
- F 期首に、償還期限 2 年の社債を発行し、その発行費用 20 千円を支出した。
- G 備品を店舗改装のために期末時点で、900 千円で売却処分した。この備品（取得原価：5,000 千円、耐用年数：9 年、残存価額：取得原価の 1 割、定額法を採用）は、期末までで 8 年間使用した。

(2) 当期業績主義と包括主義を、それぞれの長所・短所に触れながら説明しなさい。

出題の趣旨

この問題は、損益計算書についての基本的な理解を問うものである。

財務諸表等規則によれば、利益は、税引前当期純利益を除くと、問題文のように上から順に5種の利益が計上される。これについて先ず、その構成要素つまりその中に含まれる収益（利益）費用（損失）の内容を問うている。この際、会計数値の決まり方を具体的に理解しているかどうかをみるために計算問題としている。

これを受け、小問(2)では、損益計算書に関する基本的な見方である当期業績主義と包括主義について問うている。

【問題2】

有価証券に関する次の問に答えなさい。

- (1) 企業会計では、有価証券は、保有目的により4つに分類されるが、その種類を列挙しなさい。
- (2) 上記有価証券の貸借対照表上の評価基準について述べた上、その有価証券の評価差額の会計処理について簡潔に説明しなさい。なお、各有価証券の種類ごとに区分して記述すること。

出題の趣旨

この問題は、会計上の有価証券をどのように分類し、どのような評価基準が適用されるかを問うものである。

金融商品に係る会計基準のうち、有価証券についての知識を、いかに的確に認識・理解し、うまく整理されたかたちで論述することができるかを判断するのが、出題の趣旨である。

《 不動産の鑑定評価に関する理論 》

【問題1】

対象不動産の確定に関する次の問に答えなさい。

- (1) 対象不動産の確定の意義について述べなさい。
- (2) 対象確定条件の必要性を説明し、その条件の妥当性を検討する上で留意すべき事項について述べなさい。
- (3) 対象不動産の地域要因又は個別的要因について想定上の条件を付加する場合に留意すべき事項を述べなさい。

出題の趣旨

この問題は、対象不動産の確定について、小問(1)は社会的な需要に応じるため条件設定が必要とされることと不動産鑑定士等の責任の範囲を示す等の意義があること、小問(2)は対象確定条件が現状を所与とすることも含めた対象不動産の内容確定に必要な不可欠な条件であること、小問(3)は地域要因等について想定上の条件を付加する際に3つの要件があることを的確に説明することを求めている。

【問題2】

収益還元法について次の問に答えなさい。

(1) 収益還元法の具体的な手法である直接還元法とDCF法について、手法上の違いを説明しなさい。

なお、解答に当たっては、直接還元法とDCF法の基本的な式に触れながら説明すること。

(2) 還元利回りと割引率について、各々どのような場合に使用されるのか、また、その内容はどのように異なるのかを説明しなさい。

出題の趣旨

この問題は、収益還元法についての基本的な理解を問うものである。

直接還元法とDCF法について、不動産鑑定評価基準及び留意事項に照らし、小問(1)は手法上の違いを基本的な式を用いて説明できること、小問(2)は還元利回りと割引率について使用される場合の違いと内容の違いを的確に説明することを求めている。

【問題3】

不動産の価格を形成する要因のうち、個別的要因について次の問に答えなさい。

- (1) 個別的要因について、他の価格形成要因との関連性に触れながら簡潔に説明しなさい。
- (2) 建物に関する個別的要因のうち、留意すべき事項を踏まえて主なものを3つ挙げ、それぞれについて説明しなさい。
- (3) 建物及びその敷地に関する個別的要因のうち、賃貸用不動産の場合に留意すべき事項を説明しなさい。

出題の趣旨

この問題は、不動産の価格を形成する要因のうち特に個別的要因について、その基本的な理解を問うものである。

論点は、建物に関する主要な個別的要因の内容等に加えて建物及びその敷地、とりわけ賃貸用不動産の個別的要因について、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。

【問題4】

開発法について次の問に答えなさい。

- (1) どのような場合に適用されるどのような手法か、基本的な式に触れながら説明しなさい。
- (2) 適用に当たって留意すべき事項について述べなさい。また、鑑定評価額を決定する場合において「開発法によって求める価格を比較考量すべきもの」とされているが、その理由についても説明しなさい。

出題の趣旨

この問題は、大規模な更地（主として住宅地）の鑑定評価をする場合に重要性の高い開発法について問うものである。

小問(1)は開発法の基本的な理解について、小問(2)は適用上の具体的な留意事項と開発法により求めた価格の意味について各々問うている。