

## 出題の趣旨

### < 民法 >

#### 問題 1

それぞれの小問は、民法第545条第1項但書、同法第96条第3項や同法第94条第2項等の「第三者保護規定」により保護される第三者には登記が必要であるかという周知の論点を扱っており、登記に関する基本的な知識を問う。そして、その上で、それぞれを比較して論じさせることにより、利益状況に応じた解釈論を展開する能力を試すものである。

#### 問題 2

この問題は、雇用・労働契約に基づく安全配慮義務に関する基本的理解を問うものである。小問(1)では、安全配慮義務の意義及び要件を前提として、A社の安全配慮義務が肯定されるべきか否か、また、A社と契約関係にないD固有の慰謝料請求が可能か否かを説明する必要がある。小問(2)では、A社の安全配慮義務は、運転者Cが道路交通法その他の法令に基づいて当然に負うべき注意義務にまで及ぶのかを検討することが求められている。

### < 経済学 >

#### 問題 1

この問題は、取引形態の違いを説明することから、マーケット・メカニズムについての理解と非対称情報についての知識・応用を問うものである。具体的な事例を求めているのは、経済理論が現実の問題をどのように分析しているかについての理解を評価したいからである。

#### 問題 2

この問題は、IS - LMのモデルに関する、基本的な理解を問うものである。小問(1)では、IS - LMモデルの基本的なフレームワークと乗数効果の意味を理解していることを確認する問題である。現実経済をモデルによって抽象化し分析をおこなうことは、経済学の基本的なプリンシプルであるが、小問(2)では、単純すぎるIS - LMモデルでは、現実の日本経済を分析しきれないということ、具体的なモデルの問題点を指摘して、的確に説明することを求めている。

## < 会計学 >

### 問題 1

この問題は、商品・製品等の棚卸資産に関する会計基準についての基本的な理解を問うものである。企業会計では、棚卸資産の評価基準・評価方法について、継続的な適用を前提として代替的な会計基準を認めている。企業が適用する会計処理方法により損益計算書や貸借対照表への影響にも相違が生ずる。現行の棚卸資産に関する会計基準を正確に理解しているか、また財務諸表にどのような影響があるかを的確に説明できるかを求めている。

### 問題 2

この問題は、受贈資本としての国庫補助金についての基本的な理解を問うものである。論点は、これを「資本（又は資本剰余金）」とみるか、それとも「利益（又は利益剰余金）」とみるかについて、「企業会計原則」と「商法」（及び「法人税法」）とにおいて、その見解を異にするケースの一つであり、非常に重要な問題である。その知識だけでなく、問題点をどう捉え、どのような対応をすべきかということ、理論的な根拠を明確にした上で、企業会計原則第三五 D、F 及び同注解24並びに商法第290条の規定に照らして、的確に説明することを求めている。

## < 不動産の鑑定評価に関する理論 >

### 問題 1

この問題は、区分所有建物及びその敷地の鑑定評価に特有の対象不動産の確認と試算価格の算定に関する基本的な理解を問うものである。小問(1)では、共用部分におけるいわゆる専用使用権や一部の区分所有者のみに属する共用部分は登記簿では権利の存在が確認できず、管理規約による確認が必要であること、小問(2)では、共用部分の権利内容の経済的価値を、積算価格の配分率を求める際の階層別効用比と部分別効用比や、比準価格の格差率に反映すべきこと、小問(3)では、効用比の配分率の2つの考え方のいずれが適切かは主に建物用途によって決まること、を的確に説明することを求めている。

### 問題 2

この問題は、鑑定評価によって求める価格の種類、なかでも特殊価格についての基本的な理解を問うものである。小問(1)では、特殊価格を求める場合の価格の種類と鑑定評価の手法の関係等について、小問(2)では、一般的に市場性を有しないと考えられる不動産についてその利用現況等を前提としない不動産の経済価値を求める場合の価格の種類と鑑定評価の手法の関係等について、不動産鑑定評価基準に基づいた的確な説明を求めている。

### 問題 3

この問題は、鑑定評価報告書記載事項及び不動産鑑定士の説明責任につき、基本的理解を問うものである。小問(1)では、鑑定評価書の実質的内容となる鑑定評価報告書の内容のうち、依頼者への説明性向上の観点から要求される鑑定評価額の決定理由の要旨の各内容、鑑定評価上の不明事項の取り扱いについて、小問(2)では、鑑定評価の社会的公共的意義における不動産鑑定士の責務のうち、説明責任について、的確な説明を求めている。

### 問題 4

この問題は、一般的要因の分析が実務上どのように行われているかの理解を問うものである。小問(1)では、一般的要因に係わる要因資料の具体例を問うことで、一般的要因に関する基本的な理解を問うこととした。小問(2)では、一般的要因の地域偏向性について述べた上で、不動産鑑定評価基準に列挙されている一般的要因のうちから、都市形成・公共施設整備状態や企業活動の状態など、商業地固有の要因にはどのようなものがあるかの理解を問うことが趣旨である。小問(3)では、DCF法で一般的要因を考慮する具体的な点についての理解を問うものである。収支項目の予測と、割引率・最終還元利回りの決定について触れることがポイントである。