

出題の趣旨

<民法>

問題 1

この問題は、賃貸借契約の終了の特殊性という周知の重要問題を取り上げているものの、転借人ではなく、借地上の建物の賃借人の地位を問題とした点で、応用力を問うものとなっている。(1)では、まず、用法遵守義務違反の法文上の位置づけを明確に示してもらうために、敢えて参考条文を示した。また、信頼関係法理の内容と射程を問うている。(2)の意図は、土地賃貸借契約終了の場合の借地上の建物の賃借人の地位を、建物買取請求権行使による賃貸人の地位の移転の有無との関係で論じてもらうことである。(3)は、最高裁判決もある重要論点ではあるが、その内容を記憶しているか否かを問うているのではなく、(2)の議論を踏まえるなどして、一貫した論旨で論じられるか否かを問うた。

問題 2

この問題は、不動産売買契約における手付(解約手付)についての基本的な理解を問うものである。論点は、売主からの手付倍返しによる契約解除、及び買主からの手付の放棄による契約解除の要件(解除できるのは、「履行の着手」までであり、また、売主は手付の倍額を「償還」しなければならない。民法557条1項)に関するものであるが、その知識だけでなく、比較的長文で複雑な事実関係にある問題文の中から、事実を正確に捉え、当事者の利害対立を踏まえた上で法的論点を提示して説明することを求めている。

<経済学>

問題 1

この問題は、一国のマクロ的な資本蓄積と経済成長についての基本的な理解を問うものである。問(1)は、新古典派的なマクロ成長モデルの基本的な枠組みについての理解を確認する問題である。問(2)は、新古典派的なマクロ成長モデルにおける均衡の安定性についての基本的な理解を確認する問題である。

問題 2

この問題は、クールノーモデルを素材として、ミクロ経済学の基礎概念である「完全競争」の意味をどの程度理解しているかを確かめるものである。具体的には、小問(1)ではクールノー均衡の基礎的な概念の理解を確認する。小問(2)では企業数の減少が経済厚生に及ぼす影響を問う。さらに小問(3)では独占状態になることの経済厚生上の意味を問う。最後に、小問(4)では、企業数が多くなると競争均衡が実現し、そこでは限界費用価格が成立していること、また経済厚生が最大化されていることを正確に認識できているか否かを問う。

<会計学>

問題 1

「企業の財政に不利な影響を及ぼす可能性がある場合には、これに備えて適当に健全な会計処理をしなければならない。」とする保守主義の原則は、慎重性の原則または健全性の原則とも呼ばれ、企業の財政に不利な影響を及ぼすおそれがある場合に、一般に公正妥当と認められる会計処理の範囲内で、それに備えて慎重な判断に基づく処理を行うことを要求する原則であるが、会計理論上はいくつかの批判もある。過度に保守的な会計処理を行うことを厳に戒めるものの、企業経営者の慣行的思考を企業会計上認め、実務上は、公正な会計慣行として一般に認められている。この原則が容認される事例、容認されない事例および現代会計上問題となっている課題について、正確な理解を問う問題である。不確実性とリスクにさらされる企業の財務的健全性を確保し、真実な財務報告を行う会計処理についての的確に説明することを求めている。

問題 2

この問題は、引当金と負債の分類、費用の認識基準および会社法関係法令との関係についての基本的な理解を問うものである。小問（1）では、まず、負債を分類する考え方とそこにおける引当金の位置づけを問う。小問（2）では、蓋然性引当金の計上根拠としての発生主義についての考え方を問う。小問（3）では、引当金会計が会社法関係法令の中でどのように取り扱われているかに関し、いわゆる会計基準と法令とのつながりという観点を含めて説明を求めるものである。

<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、最有効使用の原則についての理解を問うものである。論点は建物及びその敷地における最有効使用の判定方法であり、それらについて理論的な根拠を明確にした上で、不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の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 2

この問題は、土地の個別的要因の基本的理解を問うものである。①街路との高低差②街路の幅員③基準容積率④街路との接面方位⑤間口の各個別的要因が、どのように住宅地の快適性・利便性及び商業地の収益性に影響を与えるのかを不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に照らして、明確に説明することを求めている。

問題 3

この問題は、区分所有建物の価格形成要因について、基本的な理解を問うものである。

小問（1）では、対象不動産の最有効使用が地域の標準的使用と異なる場合において、近隣地域及び同一需給圏の範囲を把握し、事例収集する際の留意点を、小問（2）では、階層別効用比率や位置別効用比率の把握において、市場参加者の属性及び行動や彼らの想定する顧客層等の観点から価格形成要因の具体的な理解を問うている。

いずれも不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に照らして、理論的論拠を明確にした上で具体的に説明することを求めている。

問題 4

この問題は、最近重要度が増している収益還元法についての基本的な理解を問うものである。

小問（1）では収益還元法の意義並びに直接還元法とDCF法のそれぞれの基本的な説明を求めた上、それぞれの手法の適用対象についても的確に説明することを求めている。次に最近特に比重が増しつつあるDCF法について小問（2）ではその有用性を、小問（3）では割引率を求める具体的な方法についての一例を不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に照らして、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（演習問題）>

この問題は、演習形式により、不動産の鑑定評価に関する理論について、具体的に理解し、その応用能力を有するかどうかを問うものであり、不動産鑑定士試験合格後に、実務修習が行われるが、その際に必要な基本的な事項についての理解を試している。本年は、類型を貸家及びその敷地として、鑑定評価における一連の手続きを試すものであり、鑑定評価の基本的事項、積算価格の試算、収益価格の試算、試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の過程の中で、不動産の鑑定評価に関する理論に示された事項をいかに具体的に、かつ理論的に理解しているかを試すものである。

