

## 出題の趣旨

(令和4年不動産鑑定士試験論文式試験)

### <民法>

#### 【問題1】

設問(1)は、錯誤についての理解を問うものである。本件の錯誤は何の錯誤であるか、表意者に重大な過失はあるか等を検討して、債権法改正後の民法95条を本件事案に正確に適用することが求められる。

設問(2)は、民法94条2項類推適用についての理解を問うものである。民法の原則の確認、民法94条2項類推適用とその要件、本件事案のあてはめ、結論の明示が求められる。

#### 【問題2】

設問(1)は、書面によらない贈与の解除に関する基本的な理解を問うものである。①は、民法549条に基づく請求であり、②は、民法550条本文に基づく反論である。

設問(2)は、賃貸借の催告による解除の要件に関する基本的な理解を問うものである。①は、Aによる、民法541条本文に基づく主張に対し、Cによる、同条ただし書に基づく反論を説明することが求められている。同条ただし書にいう不履行の軽微性の判断においては、信頼関係破壊法理が参照されるべきことを指摘することが求められている。②は、民法540条1項および97条1項に留意して解答することが求められている。

## 出題の趣旨

(令和4年不動産鑑定士試験論文式試験)

### <経済学>

#### 【問題1】

(1)は、公共財についての基本的な知識や考え方を問う。土地や建物は公共財として利用されることも多い。公共財の最適な供給量や供給の方法についての理解は重要である。

(2)は、現実経済を分析する上で有効なアイデアである非対称情報とアドバース・セレクションについての理解を問う。不動産鑑定士の主要な役割のひとつに、客観的な評価により非対称情報を解消することがある。

#### 【問題2】

この問題は、インフレーションを対象として、当該影響を捉える経済モデルに関する基本的な理解を問うている。(1)は、企業の価格設定行動を説明するマークアップ原理、人々のインフレ期待形成に関する理論、インフレ率とGDPの関係を表す動学的総供給関数のそれぞれに対して数的処理を求めている。(2)は、賃料(地代)の期待上昇率を考慮した割引現在価値モデルを用いて、金利の期間構造に対する理解のもとに、近年の金融緩和政策が不動産市場に与えた影響について説明を求めている。

## 出題の趣旨

(令和4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、のれんの会計処理方法を通して、会計学上の資産とは何かについての基本的な理解を問うたものである。論点は、のれんが資産として貸借対照表上に計上される根拠を会計学的に明らかにした上で、現行制度上、どのような会計処理をすべきかについて、企業会計基準に照らして説明することを求めている。また、のれんに対するより深い理解を測るために、負ののれんが発生する原因、自己創設のれんの計上が認められない理由についても問うている。

#### 【問題2】

この問題は、有価証券の評価に関する基本的な理解を問うものである。(1)は基準の穴埋め問題であるが、保有目的別に分類される有価証券の評価の理解を問うている。(2)は売買目的有価証券とその他有価証券の評価に関する差異を理解しているかを問うている。①は有価証券の時価評価の意味、②は洗い替え方式と切り放し方式の相違について、③は時価評価差額の処理がなぜ異なるのか、④はその他有価証券の部分純資産直入法が認められる理由を、それぞれ理解しているかを問うている。

## 出題の趣旨

(令和4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、不動産の鑑定評価に関する基本的考察についての理解を問うものである。(1)及び(2)では、不動産の経済価値に関する基本的な理解を問うものであり、不動産の価格の二面性については具体例を用いて説明することを求めている。また、(3)は、不動産の鑑定評価の社会的公共的意義について、不動産鑑定評価基準に照らして、的確に回答することを求めている。

#### 【論文問題：問題2】

この問題は、市場分析の意義やその活用方法に関する基本的な理解を問うものである。

(1)及び(2)は、地域分析・個別分析における市場分析について、不動産鑑定評価基準に則って説明することを求めている。

(3)は、買手・借手の属性と彼らが重視する要因を挙げ、それらを直接還元法に反映する具体的な方法を説明することを求めている。例えば、総収益の査定において、買手（貸手）である投資家の立場から、相応の家賃負担力を有する借手を想定し、借手である店舗経営者の立場から、類似の賃貸事例を選び立地の繁华性や建物の面積・高さ等に関する要因比較を行うこと等である。

#### 【論文問題：問題3】

この問題は、新規賃料を求める手法の一つである収益分析法について、(1)でその意義と有効性について説明したうえで、(2)で、一般の企業経営に基づく総収益は不動産以外の経営資源も用いて生み出されることをふまえると、不動産に帰属する収益純賃料とはどのようなものであるか、また不動産の価格に関する諸原則のうちどの原則を活用してどのように求めるべきかを説明することを求めている。また、元本と果実との間に認められる相関関係に着目した主な価格を求める鑑定評価手法には収益還元法があるが、(3)では、収益還元法で用いる純収益と収益純賃料との違いと関係を理解したうえで、収益分析法を賃貸用不動産に適用できない理由を説明することを求めている。

**【論文問題：問題4】**

この問題は、更地の鑑定評価に関する基本的な理解を問うものである。

特に、更地に関する鑑定評価の各手法の適用可否および留意点について、根拠を明確にした上で、不動産鑑定評価基準及び留意事項に沿って、的確に説明することを求めている。

**【演習問題】**

この問題は、区分所有建物及びその敷地（建物は自用、敷地は共有）について、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、資料の検討及び価格形成要因の分析を行い、鑑定評価の三手法により、対象不動産の適正な価格を求めるものである。

解答に当たっては、鑑定評価の三手法に関する基本的な理解を中心に問うており、事例の選択を的確に行い、指示事項に従って各試算価格を試算し、鑑定評価額を決定することを求めている。