

出 題 の 趣 旨

<民 法>

【問題 1】

小問（1）は、請負契約に基づく請負代金債権の譲受人が、債務者に対して当該債権の履行を請求することができるかを問うものであり、特に 468 条 2 項の「通知を受けるまでに譲渡人に対して生じた事由」の解釈を論じる必要がある。小問（2）は、賃借物の一部が使用収益不能の状態になっている場面において、賃貸人の修繕義務の発生及び賃借人の賃料債務の消滅を問うものである。いずれも、問題の所在を的確に把握した上で、関連する制度の趣旨を踏まえつつ、説得力のある解釈と結論を示すことが求められている。

【問題 2】

小問（1）は、未成年者が所有する土地を、親権者の負う債務の担保として譲渡担保に供するに当たり、親権者がみずから子の法定代理人として行為した場合の、当該譲渡担保の効力を問うものである。小問（2）は、A 所有の本件土地に 1 番抵当権が設定された時点で、本件土地上に C 所有の本件建物が存在していたが、その後、本件建物が A 所有となった後に本件土地に 2 番抵当権が設定された、という事例において、1 番抵当権の実行による本件土地の競落人 G に対して、A C 間にあったはずの利用関係を対抗することができるか、また、法定地上権は成立するか、を問うものである。

出題の趣旨

<経済学>

【問題1】

問題文中でも述べたように、不動産の鑑定評価において、道路や公園の状態は重要な価格形成要因である。本問は、経済学でいう「公共財」について正確に理解しているかを小問（1）で問うとともに、公共財の費用負担が抱える問題に対する理解度を小問（2）で問うものである。また、小問（2）では、ナッシュ均衡やパレート効率性といった、ミクロ経済学の基本的知識も同時に問うている。

【問題2】

本問は、オーソドックスなマクロ経済学で2期間モデルとして扱われる家計の消費貯蓄選択問題である。そこで、予算制約式の導出、オイラー方程式の導出、利子率と消費成長率の関係を示す。資産価格の決定要因において利子率が重要な要因になることがよく知られている。このことは経済の景気局面における不動産価格の決定を家計の意思決定と併せて分析することを可能にする。

出題の趣旨

<会計学>

【問題1】

小問（1）及び（2）は、リース取引の一形態であるセール・アンド・リースバック取引と転リース取引の定義を問う基本的な問題である。小問（3）は、セール・アンド・リースバック取引におけるリース物件の売却損益の処理が、通常の商品の売上の売却損益とは異なることの理解を問っている問題である。小問（4）は、主として、土地と建物という異なる性格のリース物件が1つの契約に含まれる場合の具体的な判定方法を問うたものであるが、セール・アンド・リースバック取引という条件を踏まえて、簡便法の取扱いを理解しているか否かも問っている問題である。

【問題2】

本問は、固定資産の減損について基本的な理解を問うものである。小問（1）では、減価償却と減損の違いをそれぞれの定義及び目的に基づいて的確に解答することが求められる。小問（2）から（5）の論点は、減損損失の認識と測定について、その考え方及び計算方法を的確に解答することが求められる。

出題の趣旨

<不動産の鑑定評価に関する理論（論文問題）>

【問題 1】

不動産鑑定士は、鑑定評価を行うに当たって不動産の価格に関する諸原則を十分に理解するとともに、これらを常に行為指針として、鑑定評価の手順の各段階、特に、価格形成要因の分析、検討を中心とする地域分析及び個別分析においてこれを判断の拠り所とすることが必要である。本問では、これら諸原則についての理解を確認するとともに、収益逓増及び逓減の原則について、具体例を挙げながら説明することを求めている。

【問題 2】

本問は、不動産鑑定評価基準及び留意事項について、実際の鑑定評価に結び付けて理解しているかを確認することを主眼に置き、問題文は実務に即しているが解答は基準の内容で答えられるように鑑定評価の基本的事項及び市場分析について出題した。小問（1）では、複合不動産の個別分析について、継続使用、用途転換、取壊しの場合分け、小問（2）では、最有効使用が標準的使用と異なる場合の同一需給圏の設定方法（代替競争不動産の存する範囲を含む。）、小問（3）では、近隣地域の地域要因とその周辺の他の地域の地域要因との比較検討の有用性が論点である。不動産鑑定評価基準及び留意事項について暗記にとどまることなく、具体の事象に結び付けて説明することを求めている。

【問題 3】

本問は、市場賃料に対して割安な実際実質賃料である貸家及びその敷地に直接還元法を適用する場合について、純収益及び還元利回りの査定に当たっての留意点を問うものであり、直接還元法の基本的な理解を問うものである。

小問（2）①では、市場賃料に対して割安な実際実質賃料をベースとした純収益を採用する場合と標準化された純収益（市場賃料に対して割安な実際実質賃料をベースとした純収益よりも高い純収益）を採用する場合があることに留意する点について、小問（2）②では、還元利回りは、小問（2）①で述べたそれぞれの純収益に対応したものを採用することに留意する点について、不動産鑑定評価基準及び留意事項に照らし、具体的に説明することを求めている。

【問題 4】

本問は、小問（1）については、不動産鑑定評価基準各論第1章「価格に関する鑑定評価」のうち、自用の建物及びその敷地の鑑定評価について、基本的な理解力を問うものである。現状の建物を取り壊し、更地化することが最有効使用の場合の鑑定評価方式の適用と試算価格の調整について、基本的

な理解力を問うものであり、都市部を中心に実務上、多く行われている鑑定評価であるので、必ず理解すべきものである。

小問（２）については、現状の建物を取り壊すことが最有効使用の場合の自用の建物及びその敷地の鑑定評価と、建付地の鑑定評価の相違についての基本的な理解力を問うものであり、建付地の鑑定評価は、「建物等と一体として継続利用することが合理的である場合」に鑑定評価ができることを理解する。

<不動産の鑑定評価に関する理論（演習問題）>

本問は、「借地権」及び「底地」に係る鑑定手法を適用し、最終的には底地の限定価格に係る鑑定評価額を求めるものである。

本問では、不動産鑑定評価基準各論第１章のうち「借地権及び底地」全般に係る正確な理解を前提として、取引事例比較法等の基本的な手法の処理力を求めるとともに、借地権等に係る独自手法については、指示事項に従って資料を分析、手法を適用していく一連の評価処理能力を試すものである。

特に、小問を順次進めることにより、最終的にはやや応用的な鑑定評価の結論に至ることを求める中で、資料の的確な分析力、論理的な処理能力を試している。