

## 出題の趣旨

### <民法>

#### 問題1

この問題は、留置権に関する基本的な理解を問うものである。主要な論点は、(1) 留置物と被担保債権の牽連性、(2) 占有権原喪失後に取得した債権を被担保債権とする留置権の成否、(3) 留置権の効力の及ぶ人的・物的範囲、(4) 留置物の管理方法である。いずれも関連する条文に即して何が問題か指摘した上、その問題をどう考えるべきか明確な理論的根拠に基づき説明し、さらにそこで示した考え方を具体的な事実関係の下に的確にあてはめることが求められる。

#### 問題2

この問題は、建物建設請負人の責任に関する応用問題である。担保責任の特色（解除の制限・権利行使期間の制限）に関する基本的理解を確認した上で、かかる責任制限に伴う不都合をいかにして克服するかにつき、具体的事例に照らしながら、担保責任の制限に関する制度趣旨のみならず、信義則・権利濫用や債務不履行責任・不法行為責任との関係など、幅広い視点から検討することが求められる。

### <経済学>

#### 問題1

この問題は、都市経済、不動産市場で非常に重要な外部性とその解決策についてのミクロ経済の基礎を問うている。(1)、(2) で外部性がある場合の余剰分析ができるかを問い、(3) でその価格を用いた解決策としてピグー課税とピグー減産補助金の理解と、コースの定理による交渉による解決策を理解しているかを問うている。

## 問題 2

この問題は、資産価格の上昇を題材にして、マクロ経済学及び政策論全般の知識及び考える力を測ろうというものである。

(1) では 投資理論の基礎的な知識を、(2) では 資産効果、IS - LM 分析及び AD - AS 分析の基礎的な知識を、(3) では 資産価格と金融の関係、IS - LM 分析及び AD - AS 分析の基礎的な知識を、(4) では マクロ経済及び政策について考える力を問うものである。また、我が国のバブル経済についての知識も間接的ながら問うている。

## <会計学>

### 問題 1

この問題は、キャッシュ・フロー計算書についての基本的な理解に加えて、企業価値評価の基本知識を問うものである。(1) では、なぜ直接法によるキャッシュ・フロー計算書の作成の負担が大きいのかを問うことで、計算書作成の実務について理解しているかを問う。(2) では、企業価値評価に密接に関連する利息・配当金がキャッシュ・フロー計算書でどのように表示されているかについて理解がなされているかを問う。(3) では、簡潔な数値例を用いて、キャッシュ・フロー計算書を実際に作成する能力を持っているかどうかを問う。(4) では、企業価値評価における重要な指標であるフリー・キャッシュ・フローについて理解しているかどうかを問う。

### 問題 2

この問題は、問題全体を通して、有形固定資産の認識及び測定の問題及びそれとの関わりから資産除去債務の認識について、現在の日本基準の考え方と国際会計基準への収斂を意識した異なった考え方についての理解を問うものである。論点は、収益費用アプローチと資産負債アプローチ、及び取得原価主義と時価主義（公正価値会計）である。これらの論点を基礎として、日本の現在の会計基準の考え方及び今後日本で取り入れられるであろう考え方がどのように説明されるかについて、的確に解答されることを求めている。

## <不動産鑑定評価に関する理論>

### 問題 1

この問題は開発法を適用する場合において、埋蔵文化財包蔵地などの個別的要因をどのように捉えるかという、実務上多く発生しうる事例に対し対応する能力を問うものである。論点としては、(1)では埋蔵文化財の有無及びその状態に関して調査手続上の留意点を、(2)においては、埋蔵文化財包蔵地であると判明した場合それが開発法の適用でどのように留意すべきかの理解を問うものとなっている。

### 問題 2

この問題は、エンジニアリング・レポートの活用に当たっての留意点について問うものである。証券化対象不動産の鑑定評価に当たっては不動産鑑定士が主体的に責任を持ってエンジニアリング・レポートの活用の有無について判断を行わなければならないが、エンジニアリング・レポートの位置付けについての的確に理解しているかどうかを試すものである。

### 問題 3

この問題は、平成 14 年の不動産鑑定評価基準の改正において盛り込まれた、市場分析（対象不動産に係る市場の特性の把握）について、その背景に対する理解を踏まえ、さらに具体の不動産である戸建住宅地域内の規模の大きな土地の鑑定評価において当該市場分析が特に重要となる理由、地域分析及び個別分析並びにその他鑑定評価の手順における判断において、これをいかに反映させるべきかを問うことで、鑑定評価における重要な分析である市場分析に対する深い理解を試すものである。

### 問題 4

この問題は、試算価格の再吟味について特に住宅地における「単価と総額との関連の適否」の基本的理解と市場動向及び最有効使用との関連から十分な理解がなされているかを、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。

## <不動産の鑑定評価に関する理論(論文問題)>

この問題は、不動産の鑑定評価に関する理論についての総合的な理解を演習形式により問うものである。本年は貸家及びその敷地の類型を題材に、鑑定評価の手法の適用から鑑定評価額の決定に至る一連の過程において、不動産鑑定評価基準の具体的な理解と基本的な応用力を試している。

