

出題の趣旨

<民法>

問題1

本問は、不動産賃貸借における当事者の変更ないし交代に関する応用問題である。設問(1)では、適法な転貸借において賃貸借契約の合意解除が転借権に影響を与えるか否か、及びその後の関係当事者間の法律関係について整理検討することが求められ、設問(2)においては、賃貸不動産の譲渡に伴う賃貸人の地位の帰すう及び敷金関係の承継に関する基本的理解を前提として、これと異なる当事者間の特約の効力をいかに捉え、それが敷金返還請求の相手方にどのように反映されるべきかについて考察することが要求される。

問題2

本問は、転得者がいる場合の二重譲渡の事例を素材に、物権変動、留置権及び詐害行為取消権の基本的な理解を問うものである。論じられるべき点は、(1)民法177条の「第三者」の範囲、(2)留置権の被担保債権の物との牽連性、(3)424条の被保全債権の内容、(4)詐害行為性の判断基準、(5)177条と424条の関係等で、与えられた事例に対して、関連する複数の条文それぞれの解釈により、明確な法的推論に基づいて一定の結論を示すことが求められる。

出題の趣旨

<経済学>

問題 1

本問は、住宅市場に補助政策や、公共住宅供給政策を行った場合の市場均衡と消費者行動を問うている。

(1)は消費者に対する家賃補助と公的供給策が市場に与える影響を問うている。これは、需要関数や供給関数のシフトや比較静学といった経済学の基礎的能力も同時に問うている。

(2)は無差別曲線と予算制約線を用いて一括所得補助と家賃減額補助の効率性を問うている。ここでも、ミクロ経済学の基礎的能力である無差別曲線と予算制約線による分析能力を問うている。

(3)は施策の知識と経済学を用いた分析能力を問うている。

問題 2

本問は、不動産経済についての基礎的な知識と、不動産に関連してバブル崩壊後の日本経済についての認識を問うものである。不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行い、クライアントに説明する際には、理論面の正しい理解とともに、実体経済がどのように推移しており、不動産市場はどうなっているかの認識が必須であると考えられる。

出題の趣旨

<会計学>

問題 1

本問は、不動産の評価についての理解を会計的な観点から問うものである。論点は、賃貸等不動産の定義や範囲、時価の定義、時価を注記することの意義、投資の目的と不動産評価との関連にある。会計基準等に関する知識だけでなく、資産評価に関する理論的な考え方を理解して問題を捉えた上で、企業会計基準第 20 号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」等に照らして、的確に説明することが求められている。

問題 2

本問は、資産除去債務の会計処理に関して、企業会計基準第 18 号「資産除去債務に関する会計基準」と企業会計基準適用指針第 21 号「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」から問うものである。論点は、会計基準の国際的収斂過程で注目を集める資産負債観及び公正価値会計が、どのように資産除去債務の会計基準の設定過程において検討され、その結果、どのように資産除去債務の会計基準に反映されているかである。資産除去債務の認識及び測定方法と、基準設定過程において検討された代替的な会計処理、並びに敷金等を支出するような賃借物件の場合の代替的な会計処理について、的確に解答されることを求めている。

出題の趣旨

<不動産鑑定評価に関する理論(論文問題)>

問題 1

この問題は、鑑定評価を行うに当たっての不明事項と鑑定評価を行うことができないケースについて問うものである。

論点としては、(1) 鑑定評価上の不明事項とその取り扱いについての整理と具体例の説明、(2) 鑑定評価を行うことができないケースについての整理と具体例の説明である。

問題 2

この問題は、総論第3章「不動産の価格を形成する要因」の一般的な定義を理解しているか問うほか、工業地域に関して、大工場地特有の地域要因及び個別的要因を的確に説明することを求めている。

問題 3

この問題は、鑑定評価をめぐる環境の変化に伴い改定された総論第9章「鑑定評価報告書」における関与不動産鑑定士についての基本的理解を中心に、不動産鑑定士の説明責任を具現するものが鑑定評価報告書であることを踏まえ、不動産鑑定士の役割分担及び責任の明確化の重要性を問うものである。

問題 4

この問題は、総論第5章第3節「鑑定評価によって求める価格又は賃料の種類確定」に関する問題であり、限定価格を求める際の具体的な評価手法、増分価値の配分方法等、限定価格の基本的な知識を問うものである。価格の種類、限定価格を求める際の実務的な作業等について、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。

<不動産鑑定評価に関する理論(演習問題)>

この問題は、「貸家及びその敷地」という類型について、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、鑑定評価の三手法のうち、原価法及び収益還元法により、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、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求めた上で、その試算価格の再吟味や説得力に係る判断を行い、鑑定評価額を決定した理由を明確かつ論理的に説明することを求めている。