

出題の趣旨

(令和元年不動産鑑定士試験論文式試験)

<民法>

【問題1】

設問(1)は、不動産売買契約を素材として、契約締結の際に手付が交付された場合において、売主Aから手付放棄による解除できるかについて問うものである。本件における履行の着手の有無、現実の提供の要否等の検討が求められる。

設問(2)は、同じく不動産売買契約を素材に、債務不履行を理由とする契約解除の基本的な理解を問うものである。事案は単純であるが、催告解除の要件を正確に記述し、本件事案のもとで解除が認められるかを検討することが求められる。

【問題2】

設問(1)は、土地所有者が、土地を不法に占有するが登記名義を有していない建物所有者に対して、物権的請求権を行使することができるかを問うものである。

設問(2)は、20年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の不動産を占有した者は、不動産の所有権を時効により取得するところ、時効完成前に不動産を譲り受けた者に対しても、その時効取得を主張することができるかを問うものである。

出題の趣旨

(令和元年不動産鑑定士試験論文式試験)

<経済学>

【問題1】

この問題は、ミクロ経済学における消費者の理論と純粋交換経済、そして市場の働きに関して基本的な理解を問うものである。設問(1)は、消費者の代表的な効用関数の理解、そして予算制約、効用最大化問題の解として需要関数の導出であり、消費者理論の根幹をなすものである。これを用いて、純粋交換経済において競争均衡を問うている。設問(2)では、様々な制度の性質に関する理解を問うている。

【問題2】

この問題は、閉鎖経済の財・サービス市場と通貨市場の同時均衡を分析する IS-LM モデルについて、モデルの基本構造とモデルから導かれる経済政策の効果を問うている。特に、IS-LM モデル構築の背景にある経済変数間の依存関係を正確に理解していることと、マクロ経済政策が産出量、利子率、可処分所得などの主要マクロ経済変数にどのような影響を与えるのかをモデル分析に基づき論理的に説明できることを求めている。

出題の趣旨

(令和元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、資産の評価方法について基本的な理解ができているかを問うものである。設問(1)は、評価の基礎にあるのは、過去・現在・将来のどの時点なのかという点と、購入価格（支出額）なのか売却価格（収入額）なのかという点の2つが、その背景にあることを理解できているかを問う問題である。設問(2)は、資産の保有目的による区分（事業資産と金融資産）によってなぜ適用すべき評価方法が異なるかについて、的確に説明できるかを問う問題である。

【問題2】

この問題は、固定資産の減損に関する会計処理についての基本的な理解を問うものである。単に基準の内容を暗記するのではなく、その意味を理解することが重要である。また配分や評価といった他の基準にも適用しうる観点から基準を相対的に理解するという視点も重要である。更に、基準の背後にある考え方を理解するために、基準に添付されている「意見書」（今回取り上げた減損会計における「意見書」の部分は、企業会計基準委員会から公表された諸基準においては「結論の背景」という部分に該当する）を日頃から学習しておくことが求められる。

出題の趣旨

(令和元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、地域の種別の分類と商業地域の細分化についての基本的な理解を問うものである。また、商業地域特有の地域要因のうち高度商業地域で重要視される項目とその理由を、不動産鑑定評価基準及び留意事項に沿って説明することを求め、分類された地域の種別ごとに考慮すべき地域要因が異なることへの理解を問うものである。

【論文問題：問題2】

この問題は、価格形成要因の分析のうち、地域分析について基本的な理解を問うものである。特に、対象不動産の市場分析にあたって必要な同一需給圏の把握について、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。

【論文問題：問題3】

この問題は、不動産の価格を求める基本的かつ重要な手法である取引事例比較法について、基本的な理解を問うものである。多数の取引事例の収集が必要となる根拠及び配分法の活用にあたって留意すべき点について、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。

【論文問題：問題4】

この問題は、区分所有建物及びその敷地に関する基本的な理解を問うものである。設問(1)～(3)は区分所有建物及びその敷地の鑑定評価額の決定、個別的要因について、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。設問(4)は再調達原価の把握について、市場の変化に対応するため、平成26年に不動産鑑定評価基準等の一部が改正されたことを踏まえ、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。

【演習問題】

この問題は、貸家及びその敷地について、与えられた資料や指示事項の内容を理解した上で、資料の検討及び価格形成要因の分析を行い、原価法及び収益還元法を適用して対象不動産の鑑定評価額を求めるものである。

解答に当たっては、両手法に関する基本的な理解を中心に問うており、指示事項に従って各試算価格を求めた上で、試算価格の調整及び鑑定評価額の決定について、論理的に説明することを求めている。