

出題の趣旨

(令和3年不動産鑑定士試験論文式試験)

<民法>

【問題1】

民法177条にいう「第三者」の意義（大連判明治41・12・15民録14輯1276頁）および範囲（とりわけ主観的要件）についての基本的な理解を問うものである。

(1)民法177条の規定の構造についての基本的な理解を問うものである。

(2)背信的悪意者排除説の要件を挙げ、その当てはめができるかを問うものである。

(3)善意の第三者からの背信的悪意の転得者が民法177条にいう「第三者」に当たるか否かを問うものである。その者が民法177条にいう「第三者」から排除されるかどうかは、その者と第一譲受人との間で相対的に判断されるべきことを前提として（最判平成8・10・29民集50巻9号2506頁参照）、(2)と同じく背信的悪意者排除説の要件を挙げ、その当てはめができるかを問うものである。

【問題2】

設問(1)は、不動産賃貸借の解除についての理解を問うものである。判例法理（いわゆる信頼関係破壊理論）を念頭に置きつつ、条文に基づいて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。

設問(2)は、賃貸人が交代する場面の規律及び賃貸借契約における対価関係の理解を問うものである。条文に挙げられた要件を正確に記述して賃料請求の可否を論ずることが求められる。

出題の趣旨

(令和3年不動産鑑定士試験論文式試験)

<経済学>

【問題1】

(1)は、経済学において必須の知識であり、現実経済を分析する上でも強力なツールであるゲーム理論について問うと同時に、不動産の取得が競争環境を変化させるなどを通じて、経済活動と密接に関連することについての説明を求めている。

(2)は、不動産の価値が不確実であるときの意思決定を問うと同時に、リスク回避的な個人はリスクを避けるためになら価値の減額を許容できることについての説明を求めている。

【問題2】

この問題は、住宅市場を対象として、近年の財政政策の効果を計る経済モデルに関する基本的な理解を問うている。(1)①②は、短期モデルとなる乗数モデルとIS-LMモデルをもとに、政府支出拡大効果の説明を求めている。(2)は、企業の観点から相対価格をもとにトービンのq理論を援用し、消費税率の引上げが新設住宅着工戸数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3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、繰延資産についての基本的な知識と理解を問うものであり、論点は、「会計学上の資産とはどのようなものか」ということにある。具体的には、「企業会計原則」および同注解に照らして、その理論的根拠を的確に説明することを求めつつ、現行制度上認められる繰延資産の種類や会計処理の表示の方法など、基本的な知識についても問うている。

【問題2】

この問題は棚卸資産の評価についての基本的な理解を問うものである。(1)及び(4)は基準の穴埋めであるが、低価法の会計処理の理解を問うている。(2)は棚卸資産の払出単価の決定方法として代表的な先入先出法及び移動平均法の意味を理解しているかを問うている。(3)は低価法が取得原価基準と矛盾するものなのか否かの理解を問うている。(5)はトレーディング目的の意味が理解できているかを問うている。

出題の趣旨

(令和3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、不動産の価格に関する諸原則の基本的な理解を基礎として、鑑定評価時の最有効使用の判定への活用を問うものである。論点は、不動産の内部構成要素間の均衡と、不動産とその外部条件との間の適合が、最有効使用の判定の重大な指針となることへの理解であり、不動産鑑定評価基準に照らして、具体的な例示を挙げながら説明することを求めている。

【論文問題：問題2】

この問題は鑑定評価の基本的事項のうち、対象不動産の確定（対象確定条件）と求める価格の種類確定について、その意義及び分類を不動産鑑定評価基準に照らして、的確に説明することを求めている。また、隣接地購入後の一体地としての利用という具体例を挙げ、依頼目的等による対象確定条件及び価格の種類の違いについて回答することを求めている。

【論文問題：問題3】

この問題は、新規地代を求めるための積算法についての基本的な理解を問うものである。借地契約による制約に応じた基礎価格の求め方、期待利回りと還元利回りの期間概念の違い、期待利回りの求め方、地代の評価で計上すべき必要諸経費等などについて、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、底地の鑑定評価に関する基本的な理解を問うものである。

(1)は、底地の価格及び借地権設定者に帰属する経済的利益について、(2)は、普通借地権に基づく底地の鑑定評価の方法について、それぞれ不動産鑑定評価基準に照らして、的確に説明することを求めている。(3)は、定期借地権に基づく底地の鑑定評価における契約期間や借地権設定者に帰属する経済的利益の考え方について、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、証券化対象不動産である定期借地権付建物（貸家）に関する不動産鑑定評価基準の理解を前提に、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（直接還元法(有期還元法インウッド式)・DCF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、不動産鑑定評価基準各論第3章の適用を前提に、指示事項に従って、積算価格及び収益価格を試算し、鑑定評価額を決定することを求めている。