

出 題 の 趣 旨

(令和7年不動産鑑定士試験論文式試験)

<民 法>

【問題1】

この問題は、消滅時効及び抵当権の消滅について、基本的な理解を問うものである。

設問(1)においては、債権の消滅時効の起算点、時効期間、時効障害、時効の援用について、条文に基づき説明することを求めている。

設問(2)においては、時効の援用権者及び抵当権の付従性についての理解を求めている。

設問(3)においては、債権の消滅時効及び時効障害と抵当権との関係について説明することを求めている。

【問題2】

設問(1)は、①賃借人が自ら業者をお願いをして賃借建物の雨漏りを修繕し費用を支出した場合に、その費用償還請求を賃貸人に対してすることができるか、また②賃借人が、賃料債務に関する期限の利益を放棄して、賃貸人に対して有する費用償還請求権との相殺を主張することができるかについて、根拠条文を明示して説明することを求めている。

設問(2)は、賃貸借契約における保証人が、賃借人の未払賃料債務に関しどの範囲で責任を負うのかについて、極度額等に留意しながら、論理的に説明することを求めている。

出題の趣旨

(令和7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、グラフを用いたミクロ経済学の基本的な理解を問うものである。

設問(1)では、需要曲線と供給曲線を用いて数量規制の影響を分析することができるか、特に、土地の希少性や容積率規制といった住宅供給に関する数量規制のもとで、供給側の競争の度合いが住宅市場に与える影響を理解することが求められる。

設問(2)では、消費者の効用最大化行動について、予算制約線と無差別曲線を用いて記述することができるか、また、計算によって分析できることが求められる。

【問題2】

本問は、マクロ経済学の諸変数の間、及びマクロ経済政策やその他ショックとの関係についての理解を問うものである。特に、近年における緩和的金融政策や、輸入物価・エネルギー価格の動向が、経済活動水準やインフレ率にどのような影響を与えたのかを問う。また、インフレ期待形成がどのようななされ、これがその後のインフレや経済活動水準にどのような影響を与えるかについての知識が求められる。さらに、地価が期待インフレ率や名目利子率などのマクロ指標とどのように関係しているのかについての理解が求められる。

出 題 の 趣 旨

(令和7年不動産鑑定士試験論文式試験)

<会計学>

【問題1】

本問題は、財務報告の主たる目的と利益計算についての理解を問うものである。論点としては、財務報告の主たる目的が投資家の意思決定に資する情報を提供することであることを示した上で、利益情報とキャッシュフロー情報の優劣、利益計算と事業投資、財務報告の目的からみた自己創設のれんの資産計上、財務報告の副次的な利用を取り上げている。概念フレームワーク自体の内容を問うことよりも、上記論点にみられるような企業会計の基本的な考え方の理解を確認することを目的としている。

【問題2】

この問題は、固定資産の減損に関する認識・測定・開示についての基本的な理解を問うものである。(1)は、基準の穴埋め問題であり、減損損失の認識・測定に関する基礎的な理解を問うている。(2)は、基礎的な用語の定義及び減損損失の損益計算書における表示について、(3)から(6)は、減損処理に関する具体的な理解について問うている。(7)は、減損損失の戻入れを行わない理由について、(8)は、減損処理と時価評価との相違点について、それぞれ理解しているかを問うている。

出 題 の 趣 旨

(令和7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、見込地に関連して各設問についての基本的な理解を問うものである。(1)は、土地の種別及び見込地の意義について、(2)は、見込地の同一需給圏判定上の留意事項について、(3)①は、変動の原則及び予測の原則について、(3)②は、両原則と関連し、地域要因の変動が予測される場合の最有効使用判定上の留意点及びこの場合の予測に当たっての留意点について、不動産鑑定評価基準及び留意事項に照らし、的確に説明することを求めている。(3)③は、見込地の最有効使用を判定する場合の留意点等について、(3)②を踏まえつつ、説明することを求めている。

【論文問題：問題2】

この問題は、不動産の価格形成要因についての理解を問うものである。(1)は、不動産の価格形成要因の定義、不動産の価格との関連及び鑑定評価における分析等の必要性、(2)は、一般的要因の定義、(3)①は、地域分析における対象不動産に係る市場の特性と不動産鑑定評価を行う上でどのように反映すべきかについて、(3)②は市場の特性を把握するための資料について、(4)は、対象不動産及び当該不動産に関する社会情勢を具体的に想定した上で、①では、社会的要因について、②では、社会的要因の変化が不動産の価格に及ぼす影響とその理由、典型的な市場参加者の属性及び行動について、それぞれ不動産鑑定評価基準及び留意事項に照らし、理解しているかを求めている。

【論文問題：問題3】

この問題は、自用の建物及びその敷地についての基本的な理解を問うものである。(1)は、建物の用途等が更地としての最有効使用に一致している場合と、一致していない場合に、それぞれ鑑定評価額をどのように決定するのかについて、建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たって特に留意すべき内容に触れながら的確に説明することを、(2)は、建物に関する個別的要因について、それぞれ不動産鑑定評価基準運用上の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、収益還元法と証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価についての基本的な理解を問うものである。

(1)及び(2)は、収益還元法の定義並びに収益価格を求める方法及び採用する利回りに関して基本的な理解を問うものである。ただし、(2)①では、収益還元法に係る式を記載し、具体的に説明することを求めている。(3)は証券化対象不動産の鑑定評価を行うに当たって、不動産鑑定士の責務に関する根拠を明確にした上で、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、家賃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、資料の検討及び価格形成要因の分析を行い、鑑定評価の手法（積算法及び賃貸事例比較法）により、対象不動産の適正な正常賃料（新規賃料）を求めるものである。

解答に当たっては、事例の的確な選択を含め、鑑定評価の手法適用における各手順について、指示事項に従って各試算賃料を求めた上で、その試算賃料の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。