

## 出 題 の 趣 旨

(令和 8 年不動産鑑定士試験論文式試験)

### <民 法>

#### 【問題 1】

設問(1)は、民法 21 条の意義についての基本的な理解を問うものである。判例（最判昭和 44 年 2 月 13 日民集 23 卷 2 号 291 頁）を念頭に置きつつ、条文に基づいて、本件事案における取消しの可能性につき丁寧に論じる必要がある。

設問(2)は、虚偽表示の第三者からの転得者の法的地位に関する基本的な理解を問うものである。第三者と転得者の認識の差異に留意して、表意者による無効主張の可能性につき丁寧に論じる必要がある。

#### 【問題 2】

設問(1)①は、無断転貸における原賃貸借契約の解除とその制限を問うものである。②は、無断転貸における明渡請求の可否を契約当事者でない原賃貸人と転借人の法律関係に基づいて論じることを求めるものである。

設問(2)は、請負契約において完成建物の所有権の帰属が如何なる理由からどのように決定されるのかを問うものである。

## 出 題 の 趣 旨

(令和8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、住宅市場及び居住選択に関する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、完全競争市場における需要・供給の変化や課税の影響について、グラフを用いて分析することが求められる。設問(2)では、私的財と公共財の違いを踏まえた最適供給量や消費者余剰の計算を通じて、公共財の供給と居住形態の選択を分析することが求められる。設問(3)では、同時手番ゲーム及び逐次手番ゲームといった基本的なゲーム理論の枠組みを用いて、ナッシュ均衡の成立条件から利得構造を分析するとともに、行動の順序やコミットメントが均衡に及ぼす効果を理解し、説明することが求められる。

#### 【問題2】

インフレ率に注目しながら、マクロ経済運営の効果やあり方についての基本的な考え方を確認する問題となっている。また、その基礎になる数式、具体的にはフィリップス曲線などの基本的な理解についても確認する。加えて、マクロ諸変数と、地価などの資産価格の関係についての知識を確認しながら、マクロ経済運営が地価に与えたインパクトについても確認する。

## 出 題 の 趣 旨

(令和8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理解を問うものであり、「会計学上の資産とはどのようなものか」を主たる論点としている。具体的には、「企業会計原則」や注解に照らして、繰延資産の定義や、資産計上が認められる理論的根拠を問うている。さらに、繰延資産と同様に資産計上される前払費用との相違点や、原則として資産計上が認められていない研究開発費との対比についての理解も問うている。

#### 【問題2】

この問題は、事業投資と金融投資に関する会計上の評価を問うものである。抜粋した文章は「金融商品に関する会計基準」であるが、金融商品の会計だけではなく、事業投資の会計、純利益と包括利益、不動産の会計を取り上げている。金融投資は時価評価するのに対して、事業投資あるいはそれに類する投資でなぜ時価評価することにはならないのかという点について説明することを求めている。

## 出 題 の 趣 旨

(令和8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、鑑定評価の条件設定に関する基本的な理解を問うものである。(1)は条件設定の意義について、(2)は対象確定条件及びその条件設定の妥当性を検討する上で確認すべき点について、(3)①は未竣工建物等鑑定評価の定義及び当該評価を行う場合に求められる要件について、(3)②は証券化対象不動産について未竣工建物等鑑定評価を行う場合の要件及びその理由について、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2】

この問題は、原価法及び積算法についての基本的な理解を問うものである。両手法は適用される場面は異なるが、いずれも費用性に着目した手法であり、相互に関連づけて体系的に整理することが重要となる。この点、原価法の定義やその適用の範囲等を明らかにしつつ、積算法における基礎価格の定義や基礎価格を求める方法について、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、鑑定評価の手順のうち、試算価格の調整についての理解を問うものである。鑑定評価基準及び留意事項の正確な理解とともに、鑑定評価の三方式と試算価格の関係、試算価格の調整方法、鑑定評価の手法の適用場面において、価格形成要因の整合性をどのように判断すべきかなどを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、更地の鑑定評価、なかでも面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合に適用される開発法について、不動産鑑定評価基準及び留意事項に照らし、その理解を問うものである。

**【演習問題】**

この問題は、借地権付建物（貸家）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（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、不動産鑑定評価基準の借地権評価の留意点を踏まえ、提示資料の内容を適切に分析し、対象不動産の個別性を把握した上で、指示事項に従って各評価手法を適用して試算価格を求め、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。