出題の趣旨

(令和6年不動産鑑定士試験論文式試験)

<民法>

【問題1】

設問(1)では、遺産分割によって不動産所有権を取得した相続人が、その全部取得を第三者に対抗するためには登記が必要かについて適切な根拠条文を挙げるとともに、差押債権者の「第三者」性に関する的確な理解とそれに基づく結論の明示を求めている。

設問(2)では、共有持分権者は、共有物を勝手に単独で使用する他の共有持分権者に対して、明渡請求をすることができるか、また金銭の支払請求をすることができるか、さらに共有状態を続けたまま自らも利用したい場合、いかなる方法を採用するかに関して、関連判例や根拠条文を踏まえて、的確な結論を導くことを求めている。

【問題2】

この問題は、契約不適合責任の要件と効果についての基本的な理解を問うものである。

設問(1)は、要件（562条1項にいう「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき」）についての基本的な理解を問うものである。なお、債権等の消滅時効を用いて論じることできる。

設問(2)は、効果（買主の追完請求権、代金減額請求権、損害賠償請求及び解除権の行使）についての基本的な理解を問うものである。

出題の趣旨

(令和6年不動産鑑定士試験論文式試験)

<経済学>

【問題1】

(1)は、市場均衡に関する基本的な理解を問う問題である。助成制度が住宅価格に及ぼす影響、家賃規制による市場の歪み、外部性が存在する場合の最適供給量について、需要・供給曲線を用いたミクロ経済学の初歩的な分析ができることが求められる。

(2)は、ナッシュ均衡の理解を問う問題である。ナッシュ均衡の概念を踏まえて企業の立地競争を説明することができ、戦略的状況においては社会的に望ましい状況とは異なる結果になる場合があることを理解することが求められる。

【問題2】

(1)は、国民経済における帰属計算の考え方を問うものである。特に持ち家の帰属計算の重要性について理解できているのかを確認するものである。加えて、帰属家賃を類推させることで、国民経済に占める不動産がもたらす付加価値の実態について、意識して観察し考察しているかを確認する。

(2)は、地価がどのように決まってくるのか、特にマクロ経済環境の変化や、金融政策の変更にどのように反応するのかについての理解を問う。また、近年の金融政策の議論や、それが設備投資や地価に与える影響についての理解も確認する。

出題の趣旨

(令和6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、減価償却の基礎となる有形固定資産の取得原価の算定方法及び減価償却についての基本的な理解を問うものである。

論点は、購入や自家建設など取得方法によって異なる取得原価の算定方法について、基本的な知識を問うとともに、会計学上重要かつ基本的な概念である減価償却の意義、目的、そして、その効果について問うている。

【問題2】

この問題は、キャッシュ・フロー計算書についての基本的な理解を問うものである。(1)はキャッシュ・フロー計算書の作成目的について問うている。(2)はキャッシュ・フロー計算書の「資金の範囲」について問うている。(3)はキャッシュ・フロー計算書の表示方法に関して問うている。①は「営業活動」及び「投資活動」によるキャッシュ・フローの内容、②は「営業活動によるキャッシュ・フロー」の表示方法としての「直接法」及び「間接法」の内容とその長所、③は法人税等に係るキャッシュ・フローの表示方法について、④及び⑤は利息及び配当金の表示方法について、それぞれ理解しているかを問うている。

出題の趣旨

(令和6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、不動産の種別に関する基本的な理解と、種別の分類・整理の必要性を鑑定評価の手法の一つである取引事例比較法に関連して問うものである。(1)、(2)は不動産の種別、宅地地域の定義を、(3)は宅地地域の細分類である住宅地域の具体例を、(4)は取引事例比較法の意義及び事例選択に際して不動産の種別の分析及び分類・整理がどのように活用されるのかを問うものである。いずれも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、基本的事項の確定についての理解を問うものである。(1)では基本的事項として確定しなければならない事項とその内容について、(2)では正常価格の定義とその前提となる市場の条件及び同一の対象不動産の鑑定評価であっても、正常価格又は限定価格になる場合の理由について、(3)では求める価格が限定価格である場合、正常価格を求める場合と異なる記載内容とすべき鑑定評価報告書の項目について、不動産鑑定評価基準からの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、原価法における減価修正についての基本的な理解を問うものである。(1)は減価の要因について、(2)は減価額を求めるための2つの方法について、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)は建物の組成部分の一部が更新された場合に、直接的に関連する不動産の価格に関する原則の意義と、その原則との関連から減価額を求める際の留意点を説明することを求めている。

【論文問題：問題4】

この問題は、借地権等についての基本的な理解を問うものである。(1)は、借地権の定義、借地権の価格、借地権者の経済的利益、鑑定評価にあたって考慮すべき事項及び借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域における借地権の鑑定評価額の決定について、(2)は借地権付建物の定義及び建物が賃貸されている場合の借地権付建物の鑑定評価額の決定について、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。

【演習問題】

この問題は、自用の建物及びその敷地（建物取壊し最有効）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、鑑定評価の手法により、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、最有効使用の判定に基づき評価手法を選択し、取引事例等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。