

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
(演習問題 解答)

{ 満 点 100点
時 間 2時間 (13時30分～15時30分) }

〔注 意 事 項〕

- 1 問題用紙及び解答用紙は、係官の指示があるまで開けてはいけません。
- 2 解答用紙は、表紙を含めて9 ページです。
- 3 解答用紙（表紙）の所定の欄の該当の試験地を選択し、受験番号及び受験者氏名を書いてください。
- 4 解答は、解答用紙の所定の問題番号の欄に、黒若しくは青のボールペン又は万年筆で丁寧に書いてください。
解答用紙の所定の問題番号の欄以外に書かれた解答や、鉛筆等で書かれた解答は無効となります。
- 5 解答は、解答用紙の左から横書きで書いてください。
- 6 答案の下書きは、計算用紙又は問題用紙の余白部分を利用してください。

試 験 地	東	京	受 験 番 号		受 験 者 氏 名	
	大	阪				
	福	岡				

※丸で囲むこと

1 頁

(解 答 欄)

(7. 不 論 演)

問 1
問 1 - (1) 建物及びその敷地の新規賃料に固有の価格形成要因
問 1 - (2) 積算法について
① 賃貸借の契約内容が基礎価格に及ぼす影響
② 減価償却費を計上する場合と計上しない場合における期待利回りの差異
問 1 - (3) 賃貸事例比較法について
① 賃貸事例比較法が有効な場合
② 賃貸借契約内容の類似性を判断する際の留意事項
問 2 積算法について
問 2 - (1) 対象不動産の基礎価格
① 一棟の敷地の再調達原価
a. 選択しなかった取引事例とその理由
(a) 取引事例 () を選択しなかった理由
(b) 取引事例 () を選択しなかった理由

2 頁

(解 答 欄)

(7. 不 論 演)

b. 取引事例 () から比準した価格

(a) 取引事例に係る土地価格 (単価)

(b) 取引事例から比準した価格

土地価格

(単価)

事

時

標

地

個

面

取引事例から

比準した価格

(円 / m²)

(m²)

(円)

$$\boxed{} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \boxed{} \div \boxed{}$$

c. 取引事例 () から比準した価格

(a) 取引事例に係る土地価格 (単価)

(b) 取引事例から比準した価格

土地価格

(単価)

事

時

標

地

個

面

取引事例から

比準した価格

(円 / m²)

(m²)

(円)

$$\boxed{} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \boxed{} \div \boxed{}$$

d. 取引事例 () から比準した価格

(a) 取引事例に係る土地価格 (単価)

(b) 取引事例から比準した価格

土地価格

(単価)

事

時

標

地

個

面

取引事例から

比準した価格

(円 / m²)

(m²)

(円)

$$\boxed{} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \boxed{} \div \boxed{}$$

(解 答 欄)

(7. 不 論 演)

e. 一棟の敷地の比準価格						
f. 公示価格を規準とした価格						
公示価格を 規準とした価格						
公示価格 (円 / m ²)	時	標	地	個	面 (m ²)	(円)
	×		×		×	÷
g. 一棟の敷地の再調達原価（更地価格）						
② 一棟の建物の再調達原価						
a. 直接法						
・ 建築時点の建築費指数：						
・ 価格時点の建築費指数：						
直接法 により求めた 再調達原価						
建築工事費の総額 (円)	事	時	(円)			
	×		÷			
b. 間接法（建設事例（i）から比準）						
・ 建築時点の建築費指数：						
・ 価格時点の建築費指数：						
間接法 により求めた 再調達原価						
建設事例の 建築工事費 (円 / m ²)	事	時	個	面 (m ²)	(円)	
	×		×		÷	

5 頁

(解 答 欄)

(7. 不論演)

⑦ 対象不動産の配分率

⑧ 対象不動産の基礎価格

問2-(2) 積算賃料

① 期待利回り

(解 答 欄)

(7. 不論演)

[illegible]

7 頁

(解 答 欄)

(7. 不 論 演)

③ 選択した賃貸事例 () の月額実質賃料 (単価)									
問3-(2) 選択しなかった賃貸事例とその理由									
① 賃貸事例 () を選択しなかった理由									
② 賃貸事例 () を選択しなかった理由									
問3-(3) 比準賃料									
① 賃貸事例 () から比準した実質賃料									
月額実質賃料 (単価) (円 / m ²)	事	時	標	建	地	階	個	面 (m ²)	賃貸事例から 比準した 実質賃料 (円)
×	×	×	×	×	×	×	×	×	÷
② 賃貸事例 () から比準した実質賃料									
月額実質賃料 (単価) (円 / m ²)	事	時	標	建	地	階	個	面 (m ²)	賃貸事例から 比準した 実質賃料 (円)
×	×	×	×	×	×	×	×	×	÷
③ 賃貸事例 () から比準した実質賃料									
月額実質賃料 (単価) (円 / m ²)	事	時	標	建	地	階	個	面 (m ²)	賃貸事例から 比準した 実質賃料 (円)
×	×	×	×	×	×	×	×	×	÷

8 頁

(解 答 欄)

(7. 不論演)

④ 賃貸事例比較法による比準賃料（月額実質賃料）

問4 鑑定評価額の決定

8 頁

(9)

採
点

--	--