

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 ・ 問題 2）

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 これは、問題用紙です。解答は、解答用紙に書いてください。
- 3 問題用紙は表紙を含めて 2 ページ、解答用紙は表紙を含めて 5 ページです。
- 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 答案の下書きは、問題用紙の余白部分を利用してください。
- 6 問題用紙は、本科目終了後、持ち帰っても構いません。

* この問題は、令和 6 年 9 月 1 日時点で施行されている法令及び諸規程により出題しています。

問題1 (50点)

見込地に関連して、次の各設問に答えなさい。

- (1) 土地の種別及び見込地の定義をそれぞれ簡潔に述べなさい。なお、地域の種別についての説明は不要である。
- (2) 見込地の同一需給圏の判定に当たって、特に留意すべき基本的な事項について述べなさい。なお、同一需給圏の意義についての説明は不要である。
- (3) ① 不動産の価格に関する諸原則のうち、「変動の原則」及び「予測の原則」について、それぞれ簡潔に説明しなさい。
② 両原則と関連し、地域要因の変動が客観的に予測される場合の最有効使用の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を述べなさい。
なお、「最有効使用の原則」についての説明は不要である。
③ 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、上記②を踏まえ説明しなさい。

問題2 (50点)

不動産の価格形成要因について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 不動産の価格形成要因の定義を簡潔に述べなさい。また、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について述べなさい。
- (2) 一般的要因の定義を簡潔に述べなさい。
- (3) 地域分析における対象不動産に係る市場の特性について、次の各設問に答えなさい。
 - ① 市場の特性をどのように把握するかを説明し、把握した市場の特性を不動産鑑定評価上どのように反映させるべきかを述べなさい。
 - ② 市場の特性を把握するための資料について、留意すべき事項を述べなさい。
- (4) 子育て支援策が拡充され、子育て世帯の流入がみられる自治体内に存する戸建住宅地の鑑定評価を行うことを前提に、次の各設問に答えなさい。
 - ① 不動産鑑定評価基準において例示されている社会的要因のうち、本件鑑定評価に関連のあるものを4つ挙げなさい。
 - ② 子育て支援策の拡充による子育て世帯の流入が戸建住宅地の価格に及ぼす影響とその理由について、典型的な市場参加者の属性及び行動に触れつつ、具体的に説明しなさい。

(以下余白)

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 3 ・ 問題 4）

満点 100 点
時間 2 時間(10 時～12 時)

〔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 これは、問題用紙です。解答は、解答用紙に書いてください。
- 3 問題用紙は表紙を含めて 2 ページ、解答用紙は表紙を含めて 5 ページです。
- 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 答案の下書きは、問題用紙の余白部分を利用してください。
- 6 問題用紙は、本科目終了後、持ち帰っても構いません。

* この問題は、令和 6 年 9 月 1 日時点で施行されている法令及び諸規程により出題しています。

問題3 (50点)

自用の建物及びその敷地について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 自用の建物及びその敷地の鑑定評価額の求め方について、次の各問に答えなさい。
 - ① 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、鑑定評価額をどのように決定するか述べなさい。
 - ② 建物の用途等が更地としての最有効使用に一致していない場合、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、鑑定評価額をどのように決定するか説明しなさい。
- (2) 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に示されている建物に関する個別的要因について、次の各問に答えなさい。
 - ① 建物の各用途に共通する個別的要因のうち、建物の耐震性について特に留意する必要がある点を述べなさい。
 - ② 対象不動産が戸建住宅である場合に、建物の用途毎に特に留意すべき個別的要因として例示されているもののうち、戸建住宅に関連のあるものを挙げなさい。

問題4 (50点)

「資産の流動化に関する法律」に規定する資産の流動化に係る不動産取引を目的とした価格に関する鑑定評価について次の各設問に答えなさい。

- (1) 収益還元法の定義を簡潔に述べなさい。
- (2) 本鑑定評価における建物及びその敷地の最有効使用を、現実の建物の用途等を継続して利用することと判定した場合において、次の各問に答えなさい。
 - ① 収益価格を求める方法について、式を記載しつつ、説明しなさい。なお、純収益の算定方法及び採用利回りの求め方の記載は不要である。
 - ② 上記①で用いる還元利回りと割引率との相違点を述べ、その相互関係について説明しなさい。
- (3) 本鑑定評価においては、不動産鑑定評価基準各論第3章の対象とはならない鑑定評価と比較して、調査内容及び鑑定評価で用いた数値等の判断根拠をより具体的に明示することや、統一された収益費用項目を用いる必要があるが、この理由について説明しなさい。

(以下余白)