

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 ・ 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 7 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)

鑑定評価の条件設定に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 鑑定評価の条件設定の意義を述べなさい。
- (2) 対象確定条件について説明し、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述べなさい。なお、依頼目的に応じた対象確定条件の例示は不要である。
- (3) ① 未竣工建物等鑑定評価の定義を述べ、当該評価を行う場合に求められる要件について説明しなさい。
② 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に求められる要件を述べ、その理由を説明しなさい。

問題2 (50点)

原価法及び積算法について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 原価法の定義及び当該手法をどのような場合に適用できるかを述べなさい。また、再調達原価の定義を述べ、再調達原価を求めることが困難な場合を挙げ、その代替手段について述べなさい。
- (2) 原価法の適用において、土地の再調達原価を求める方法について説明しなさい。
- (3) 下記①及び②の地域に存する土地について、一般的に、原価法が適用可能か否かを判定し、その理由を簡潔に説明しなさい。ただし、下記地域ごとに「適用可能」、「適用困難」の立場を明確にすること。なお、減価修正の観点からの説明は不要である。
① 工場地域（ただし、最近において造成された工業団地である。）
② 住宅地域（ただし、造成後長い期間を経ている既成市街地である。）
- (4) 積算法の定義を述べなさい。
- (5) 宅地の賃料（いわゆる「地代」）を求める場合において、積算法における基礎価格の定義及び基礎価格を求める方法並びに基礎価格を求める際の留意事項について述べなさい。

(以下余白)

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 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 7 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)

試算価格の調整に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 鑑定評価の三方式及び試算価格の定義を述べなさい。
- (2) 試算価格の調整の定義を述べたうえで、試算価格の調整をどのように行うか述べなさい。なお、試算価格の調整に当たって留意すべき事項についての説明は不要である。
- (3) 試算価格の調整においては、「各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性」に留意しなければならないとされている。建物の増改築・修繕・模様替等が行われ、建物の個別的要因である「設計、設備等の機能性」や「維持管理の状態」が向上した場合に、貸家及びその敷地の鑑定評価で原価法、収益還元法を適用するに当たって、当該価格形成要因に係る判断の整合性をどのように考慮すべきか説明しなさい。

なお、原価法、収益還元法の定義に関する説明は不要である。

問題4 (50点)

更地の鑑定評価について、次の各設問に答えなさい。

- (1) 更地の定義を述べなさい。
- (2) 更地の鑑定評価額をどのように決定するか説明しなさい。
- (3) 開発法の適用において、開発計画の想定及び事業実施計画の策定に当たって留意すべき事項を述べなさい。
- (4) 以下を用いて、開発法の基本式を示しなさい。

P：開発法による試算価格

S：販売総額

B：建物の建築費又は土地の造成費

M：付帯費用

r：投下資本収益率

n_1 ：価格時点から販売時点までの期間

n_2 ：価格時点から建築代金の支払い時点までの期間

n_3 ：価格時点から付帯費用の支払い時点までの期間

- (5) 投下資本収益率(r)において考慮が必要となる開発リスクについて述べなさい。

(以下余白)