

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
(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 13 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)

(8. 不 論 演)

問 1 -(1) 借地権取引の態様について		
	空欄に入る文言	別紙 2〔資料等〕「Ⅵ. 近隣地域の状況 2. 借地権固有の地域要因 (2) 借地権取引の態様」の該当項目の番号 (①～⑤)
ア		
ウ		
オ		
カ		
問 1 -(2) 借地権の態様について		
	空欄に入る文言	本件鑑定評価における借地権の態様
イ		
エ		
カ		
ケ		

(解 答 欄)

(8. 不論演)

2 頁

3 頁

(解 答 欄)

(8. 不 論 演)

c . 取引事例 () から比準した価格							
・ 取引事例に係る土地価格(単価) 等							
・ 取引事例から比準した価格							
土地価格 (単価) (円 / m ²)	事	時	標	地	個	面 (m ²)	取引事例から 比準した価格 (円)
	×		×		×		÷
d . 比準価格							
e . 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)	公示価格を 規準とした価格 (円)	
	×		×		×		
f . 更地価格							
(2) 借地権価格							
① 更新料控除前借地権価格							
a . 賃料差額還元法による価格							

5 頁

(解 答 欄)

(8. 不 論 演)

②借地権価格

2. 建物

(1) 直接法

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{建築工事費の総額} & & \text{事} & & \text{時} & \\ & \text{(円)} & & & & & \text{直接法} \\ & & & & & & \text{により求めた} \\ & & & & & & \text{再調達原価} \\ & & & & & & \text{(円)} \\ \boxed{} & \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} & \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} & \div & \boxed{} \end{array}$$

(2) 間接法（建設事例（i）から比準）

・建設事例の建築費工事費価格（単価）：

$$\begin{array}{ccccccccccc} & \text{建設事例の} & & & & & & & & \text{間接法} & \\ & \text{建築工事費（単価）} & & \text{事} & & \text{時} & & \text{個} & & \text{により求めた} & \\ & \text{(円 / m}^2\text{)} & & & & & & & \text{面} & \text{再調達原価} & \\ & & & & & & & & \text{(m}^2\text{)} & \text{(円)} & \\ \boxed{} & \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} & \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} & \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} & \times & \boxed{} & \div & \boxed{} \end{array}$$

(解 答 欄)

(8. 不 論 演)

問2-(3) 原価法による積算価格											
問3-(1) 対象不動産の運営収益											
1. 空室部分等の月額支払賃料の査定											
(1) 標準住戸（302号室）の月額実質賃料											
a. 選択した建物賃貸事例（ ）から比準した月額実質賃料（単価）											
月額実質賃料（単価） （円/㎡）	事	時	標	建	地	階	位	個	面 （㎡）	建物賃貸事例 から比準した 実質賃料 （円）	
× × × × × × × × × × ÷											
b. 選択した建物賃貸事例（ ）から比準した実質賃料（単価）											
月額実質賃料（単価） （円/㎡）	事	時	標	建	地	階	位	個	面 （㎡）	建物賃貸事例 から比準した 実質賃料 （円）	
× × × × × × × × × × ÷											
c. 賃貸事例比較法による比準賃料（月額実質賃料）											

9 頁

(解 答 欄)

(8. 不 論 演)

2. 運営収益				
※以下の項目のうち、 には適切な項目名を記入しなさい。				
項 目			金 額 (円)	査 定 根 拠
①	貸室賃料収入	住宅部分		
		店舗部分		
		計		—
②	共益費収入	住宅部分		
		店舗部分		
		計		
③	水道光熱費収入			
④	駐車場収入		—	—
⑤	その他収入			
		基地局設置料・電気使用料収入		
		計		—
⑥	空室等損失	住宅部分		
		店舗部分		
		その他収入部分		
		計		—
⑦				
⑧	運営収益			

(解 答 欄)

(8. 不 論 演)

問3-(2) 対象不動産の運営費用			
※以下の項目のうち、 には適切な項目名を記入しなさい。			
項 目		金 額 (円)	査 定 根 拠
①	維持管理費		
②	水道光熱費		
③	修繕費	修繕費	
		原状回復費	
		計	—
④	プロパティマネジメントフィー		
⑤	テナント募集費用等		
⑥	公租公課		
⑦			
⑧	その他費用		
		計	—
⑨	運営費用		

11 頁

(解 答 欄)

(8. 不論演)

問3-(3) 収益還元法による収益価格

問4 鑑定評価額の決定

$+$ $+$

12 頁

(解 答 欄)

(8. 不論演)

[illegible]

12 頁

(1 3)

採
点

--	--