

令和8年度 不動産鑑定士 論文式試験

ズバリ的中

鑑定理論・論文問題

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。



2026 分野別過去問解析+α答練 第2回 問題2

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) 条件設定の必要性について述べなさい。
- (2) 使用収益を制約する権利が付着している不動産について、その権利がないものとして鑑定評価を行う場合の条件設定について、どのような観点から妥当性を確認する必要があるか説明しなさい。

2026 必修論点総ざらい講座 問題20

証券化対象不動産の鑑定評価について、次の各設問に答えなさい。

- (2) 証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価に関し、次の各問に答えなさい。
 - ① 対象確定条件のうち未竣工建物等鑑定評価とは、どのような条件か説明しなさい。
 - ② 証券化対象不動産以外の鑑定評価において必要となる設定要件を挙げなさい。
 - ③ 証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価において、②の設定要件に加えて必要となる設定要件を説明しなさい。

2026 論文直前ファイナル模試 問題4

土地及び建物の結合により構成されている不動産に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 対象確定条件とはどのような条件か述べなさい。また、対象確定条件を設定する必要性について述べなさい。

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。

**2026 全日本論文公開模擬試験 第2回 問題1**

原価法に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 原価法とは何か、その定義及び有効性について説明しなさい。
- (2) 再調達原価とは何か、エンジニアリング・レポートの再調達価格との違いにも触れつつ説明しなさい。なお、エンジニアリング・レポートの定義の記載は不要である。
- (3) 置換原価の有効性について説明しなさい。
- (4) 自用の建物及びその敷地の再調達原価の求め方について、土地の再調達原価の求め方及び建物の再調達原価の求め方にも簡潔に触れつつ説明しなさい。なお、自用の建物及びその敷地の定義の記載は不要である。
- (5) 再調達原価に含まれる下記の費用について説明しなさい。
 - ① 資金調達費用
 - ② 開発リスク相当額

2026 全日本論文公開模擬試験 第2回 問題2

積算法に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 積算法の定義について述べるとともに、その有効性について説明しなさい。
- (2) 基礎価格に関し、次の各問に答えなさい。
 - ① 不動産の価格に関する諸原則のうち「最有効使用の原則」の定義を述べた上で、基礎価格と最有効使用との関係について説明しなさい。
 - ② 基礎価格はどのような手法により求めるものか簡潔に説明しなさい。
 - ③ 基礎価格を求める際の留意点について、「宅地の賃料（いわゆる地代）を求める場合」と「建物及びその敷地の賃料（いわゆる家賃）を求める場合」に分けて説明しなさい。

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。

**2026 必修論点総ざらい講座 問題13**

鑑定評価の方式に関する次の各設問に答えなさい。なお、価格を求める基本的な三手法の定義について説明する必要はない。

- (1) 鑑定評価の三方式とは何かを述べるとともに、鑑定評価に当たって三方式の考え方を併用すべき理由について説明しなさい。

2026 論文的中答練 第2回 問題2

試算価格の調整に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 試算価格の調整とはどのような作業で、どのように行うものを述べなさい。
- (2) 試算価格の調整の必要性について説明しなさい。
- (3) 試算価格の調整に当たって、特に留意すべき事項として不動産鑑定評価基準に示されている事項のうち、(4) で示されている事項を除く5つを挙げなさい。
- (4) 「各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性」、「単価と総額との関連の適否」及び「対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性」について、それぞれどのようなことが要請されているか説明しなさい。
- (5) 最有効使用がマンションの敷地と判定された大規模画地（更地）の鑑定評価において、比準価格、収益価格及び開発法による価格の調整を行うことを前提に、(4) で示されている事項について具体的に説明しなさい。なお、「各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性」については、容積率を例として説明すること。

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。

**2026 必修論点総ざらい講座 問題4**

「埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態」に関連して、次の各設問に答えなさい。

- (3) 対象土地が文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれる場合、開発法の適用に当たり、どのような事項に留意する必要があるか説明しなさい。

2026 全日本論文公開模擬試験 第2回 問題4

更地の鑑定評価に当たって適用する開発法に関する次の各設問に答えなさい。

- (1) 更地の鑑定評価額の求め方について簡潔に述べなさい。また、更地の鑑定評価において、開発法による価格が「比較考量」すべきものとされている理由について説明しなさい。
- (2) 開発法による価格の求め方について、場合を分けて述べなさい。
- (3) 開発法の基本式を示しなさい。また、開発法が三手法（原価法、取引事例比較法及び収益還元法）の考え方を活用した手法であることを説明しなさい。なお、三手法の定義の記載は不要である。
- (4) 開発計画の想定に当たり留意すべき事項について述べなさい。また、土地残余法における想定建物と開発法における想定建物との違いについて説明しなさい。なお、土地残余法とは何かについての説明は不要である。
- (5) 投下資本収益率を構成する率を3つ挙げるとともに、長期金利の上昇が投下資本収益率に与える影響について説明しなさい。
- (6) 発注者が直接負担すべき通常の付帯費用の具体例を2つ挙げなさい。
- (7) 例えば、土壤汚染が存する場合、汚染の除去等の措置を講じる必要があり、開発法において工事期間が長期化することとなるが、その他、工事期間を長期化させる土地の個別的要因を2つ挙げて、簡潔に説明しなさい。なお、個別的要因の定義の記載は不要である。