※解答用紙のホチキスは
はずさないでください。

平成30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。鉛筆等で書くと無効となります。

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 大　阪 福　岡	受験番号		受験者氏名	

※丸で囲むこと

問１-(1).本件鑑定評価で求めるべき賃料の種類とその理由

問１-(2).本件鑑定評価で適用すべき鑑定評価手法

問２.「一棟の建物及びその敷地」の価格

Ⅰ.再調達原価

（Ⅰ）.「一棟の建物及びその敷地」の更地価格

（Ⅰ）-1.取引事例比較法による価格

事例（　　）

土地価格（単価）（円/㎡）		事		時		標		地		個		面（㎡）		取引事例から比準した価格（円）
	×		×		×		×		×		×		≒	

（※）取引事例に係る更地価格の査定根拠

（Ⅰ）-2.公示価格を規準とした価格

標準地５－１

公示価格（円/㎡）		時		標		地		個		面（㎡）		公示価格を規準とした価格（円）
	×		×		×		×		×		≒	

（30.不論演）

問３. 対象不動産の基礎価格

問４.差額配分法による試算賃料

Ⅰ.対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料

（Ⅰ）積算法

（Ⅱ）賃貸事例比較法

賃貸事例（　　）

月額実質賃料（単価）（円/㎡）		事		時		標		地		品		面（㎡）		賃貸事例から比準した賃料（円）
	×		×		×		×		×		×		≒	

（※）賃貸事例に係る月額実質賃料単価の査定根拠

（解答欄）

5 頁

（30.不論演）

5 頁

問５. 利回り法による試算賃料

問６. スライド法による試算賃料

問７. 賃貸事例比較法による試算賃料

賃貸事例（　　）

月額実質賃料（単価）（円/㎡）		事		時		標		地		品		面（㎡）		賃貸事例から比準した賃料（円）
	×		×		×		×		×		×		≒	

（※）賃貸事例に係る月額実質賃料単価の査定根拠

問８. 試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定

採点	