※解答用紙のホチキスは
はずさないでください。

平成29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 11 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　答案作成のためのメモ等は、計算用紙、問題用紙の余白若しくは裏面又は解答用紙の裏面を使用してください。

試験地	東　京	受験番号		受験者氏名	
	大　阪				
	福　岡				

※丸で囲むこと

（解 答 欄）

問１ 対象不動産の更地としての最有効使用の判定

（解 答 欄）

（29. 不 論 演 ）

問２ 対象不動産の最有効使用の判定

（解 答 欄）

（29. 不 論 演 ）

問３ 求めるべき価格の種類

問４ 鑑定評価の手法の適用

（解 答 欄）

（29. 不 論 演 ）

問５ 原価法

（1）対象不動産の更地価格

（1）-1 取引事例比較法による比準価格

① 各取引事例から比準した価格

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）
	×	／	×	／	×	／	×	／	×	／	×		≒	

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）
	×	／	×	／	×	／	×	／	×	／	×		≒	

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）
	×	／	×	／	×	／	×	／	×	／	×		≒	

（解 答 欄）

（29. 不 論 演 ）

② 対象不動産の比準価格

(1) -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）
	×	／	×	／	×	／	×	／	×		≒	

(1) -3 対象不動産の更地価格

（解 答 欄）

（29. 不 論 演 ）

(2) 対象不動産の再調達原価

6 頁

（解 答 欄）

（29. 不 論 演 ）

(3) 対象不動産の減価額

(4) 積算価格

（解 答 欄）

問６ 収益還元法

（1）DCF 法による収益価格

（1）-1 純収益の現在価値の総和

（円）

	1	2	3	4	5	6
貸室賃料収入						
共益費収入						
水道光熱費収入						
駐車場収入						
その他収入						
総収益（満室想定）						
空室等損失						
事務所						
水道光熱費収入						
駐車場						
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
運営収益						
維持管理費	27,000,000	27,000,000	27,000,000	27,000,000	27,000,000	27,000,000
水道光熱費						
修繕費	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
プロパティマネジメントフィー						
テナント募集費用等						
公租公課（土地）	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000
公租公課（建物）	27,000,000	25,920,000	25,920,000	25,920,000	24,883,200	24,883,200
公租公課（償却資産）	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
損害保険料	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000
その他費用	0	0	0	0	0	0
運営費用						
運営純収益						
一時金の運用益	2,736,300	2,736,300	2,964,000	2,964,000	2,964,000	2,964,000
資本的支出	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
純収益						
複利現価率	0.9569	0.9157	0.8763	0.8386	0.8025	―
現在価値						―
現在価値　合計						

（解 答 欄）

（29. 不 論 演 ）

（1）-2 復帰価格の現在価値

（1）-3 DCF 法による収益価格

（2）直接還元法による収益価格

（解 答 欄）

（29. 不 論 演 ）

（3）収益価格

※採点	