

## 令和元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	受 験 番 号		受 験 者 氏 名	
	大 阪				
	福 岡				

※丸で囲むこと

# 1 頁

(解答欄)

(01. 不論演)

問 1-(1) 対象不動産の建物及びその敷地としての最有効使用の判定


問 1-(2) どのような鑑定評価手法を適用して鑑定評価額を決定すべきか


問 2 原価法

問 2-(1)-① 取引事例 ( ) から比準した価格

事例 ( )

土地価格 (単価) (円/m <sup>2</sup> )		事		時		標		地		個		面 (m <sup>2</sup> )		取引事例から 比準した価格 (円)
[ ]	×	[ ]	×	[ ]	×	[ ]	×	[ ]	×	[ ]	×	[ ]	÷	[ ]
		[ ]		[ ]		[ ]		[ ]		[ ]				

(※) 取引事例に係る土地価格 (単価)


問 2-(1)-② 取引事例 (二) から比準した価格

事例 (二)

土地価格 (単価) (円/m <sup>2</sup> )		事		時		標		地		個		面 (m <sup>2</sup> )		取引事例から 比準した価格 (円)
352,000	×	[ ]	×	[ ]	×	[ ]	×	[ ]	×	[ ]	×	[ ]	÷	[ ]
		[ ]		[ ]		[ ]		[ ]		[ ]				

# 2 頁

(解答欄)

(01. 不論演)

(※1) 取引事例 (二) の個別的要因の標準化補正に係る評点の査定根拠

(※2) 取引事例 (二) の事情補正率の査定根拠

問2-(1)-③ 比準価格

# 3 頁

(解答欄)

(01. 不論演)

## 問 2-(1)-④ 公示価格を規準とした価格

標準地 5-1

公示価格 (円/m <sup>2</sup> )		時		標		地		個		面 (m <sup>2</sup> )	公示価格を 規準とした価格 (円)	
384,000	×	—	×	—	×	—	×	—	×	—	÷	—
		□		□		□		□		□		□
		□		□		□		□		□		□

(※) 価格時点の地価指数の査定根拠

## 問 2-(1)-⑤ 更地価格

## 問 2-(2) 対象不動産の再調達原価











# 8 頁

(解 答 欄)

(01. 不 論 演)

問 4 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

採	
点	

# 8 頁