

※解答用紙のホチキスは
はずさないでください。

令和2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10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

問 1-(1) 鑑定評価で求めるべき価格の種類及びその定義																
(価格の種類):																
(定義):																
問 1-(2) 事例の選択要件 (箇条書き)																
•																
•																
•																
•																
•																
問 2 対象不動産について																
問 2-(1)-① 取引事例から比準した価格																
事例 () を採用																
土地価格	事	時	標	地	個	面	取引事例から									
(単価)						(m ²)	比準した価格									
(円/m ²)							(円)									
<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>									
<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	×	<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	×	<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	×	<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	×	<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	×	<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	×	<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	×	<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	÷	<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>
(※) 取引事例に係る土地価格 (単価) の査定根拠 (建物及びその敷地の取引事例を選択する場合も記載すること)																
問 2-(1)-② 比準価格の査定																

問 2-(2) 公示価格を規準とした価格

標準地 () を採用

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

(※) 価格時点の地価指数の査定根拠

問 2-(3) 対象不動産の正常価格の査定

問 3 隣接不動産について

問 3-(1)-① 取引事例から比準した価格

事例 () を採用

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)

(※) 取引事例に係る土地価格 (単価) の査定根拠 (建物及びその敷地の取引事例を選択する場合も記載すること)

問 3-(1)-② 比準価格の査定

問 3-(2) 収益還元法

問 3-(2)-① 賃貸事例から比準した賃料 (想定建物の基準住戸 (3 階Bタイプ 302 号室))

賃貸事例 () を採用

月額 実質賃料 (単価) (円/㎡)	事	時	標	建	地	基	個	面積 (㎡)	賃貸事例から 比準した賃料 (円)
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
□ ×	— ×	— ×	— ×	— ×	— ×	— ×	— ×	□ ×	= □
	□	□	□	□	□	□	□		

(※) 賃貸事例に係る月額実際実質賃料 (単価) の査定根拠

問 3-(2)-② 基準住戸 (3 階Bタイプ 302 号室) の月額支払賃料の査定 (単価)

問 3 - (2) - ⑥ 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益の査定

問 3 - (2) - ⑦ 還元利回りの査定

問 3 - (2) - ⑧ 土地残余法による収益価格

問 3 - (3) 公示価格を規準とした価格

標準地 () を採用

公示価格 (円/㎡)	時	標	地	個	面 (㎡)	公示価格を 規準とした価格 (円)
□	□	□	□	□	□	□
$\square \times \frac{\square}{\square} \times \frac{\square}{\square} \times \frac{\square}{\square} \times \frac{\square}{\square} \times \square \div \square$						

(※) 価格時点の地価指数の査定根拠

問 4 - (2) - ① 分譲事例から比準した価格 (想定建物の基準住戸 (3 階 C タイプ 303 号室))							
分譲事例 () を採用							
取引価格 (単価) (円/㎡)	事	時	地	区建	専	面 (㎡)	分譲事例から 比準した価格 (円)
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
$[] \times \frac{[]}{[]} \times \frac{[]}{[]} \times \frac{[]}{[]} \times \frac{[]}{[]} \times \frac{[]}{[]} \times [] \div []$							
(※) 分譲事例に係る取引価格 (単価) の査定根拠							
問 4 - (2) - ② 分譲販売総収入の査定							
問 4 - (2) - ③ 分譲販売総費用の査定							
a. 建築工事費の査定							
建設事例 () から査定した建築工事費							
建築工事費 (単価) (円/㎡)	事	時	個	面 (㎡)	建築工事費 (円)		
[]	[]	[]	[]	[]	[]		
[]	[]	[]	[]	[]	[]		
$[] \times \frac{[]}{[]} \times \frac{[]}{[]} \times \frac{[]}{[]} \times [] \div []$							
b. その他の費用の査定							

問 4 - (2) - ④ 開発法による価格					
項 目	割合 (%)	金額 (円)	割引期間 (月)	複利現価率 (投下資本収益率 13%)	複利現価 (円)
分譲販売収入 () 円					
収入計 () 円					
項 目	割合 (%)	金額 (円)	割引期間 (月)	複利現価率 (投下資本収益率 13%)	複利現価 (円)
建築工事費 () 円					
開発負担金 () 円					
販売費及び 一般管理費 () 円					
費用計 () 円					
収支合計 () 円					
開発法による価格 ÷ () 円					

問5 鑑定評価額の決定
問5-(1)-① 増分価値の査定
問5-(1)-② 対象不動産に帰属する配分率の査定 (総額比による方法)
問5-(1)-③ 対象不動産に帰属する配分額の査定
問5-(2) 対象不動産の鑑定評価額の決定

採点	
----	--