

※解答用紙のホチキスは
はずさないでください。

令和3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

問 1-(1) 対象不動産の最有効使用							
問 1-(2) 求める価格の種類							
問 1-(3) 価格形成に影響を与える対象地(定期借地権)に係る契約内容 (2つ)							
•							
•							
問 2-(1) 対象地の更地価格について							
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						面	取引事例から
(単価)	事	時	標	地	個	(㎡)	比準した価格
(円/㎡)							(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)							
事例 () を採用							
土地価格						面	取引事例から
(単価)	事	時	標	地	個	(㎡)	比準した価格
(円/㎡)							(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 2 - (1) - ② 対象地の更地の比準価格の査定

問 2 - (1) - 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)

$$\begin{array}{cccccccc}
& \boxed{} & \times & \frac{\boxed{}}{\boxed{}} & \times & \frac{\boxed{}}{\boxed{}} & \times & \frac{\boxed{}}{\boxed{}} & \times & \frac{\boxed{}}{\boxed{}} & \times & \boxed{} & \div & \boxed{} \\
& & & & & & & & & & & & & &
\end{array}$$

問 2 - (1) - ④ 対象地の更地価格の査定

問 2-(2) 再調達原価の査定
①土地(定期借地権)の再調達原価：
②建物の再調達原価：
③付帯費用の再調達原価：
④対象不動産の再調達原価：
問 2-(3) 減価額の査定
①土地(定期借地権)の減価額：
②建物の減価額：
(耐用年数に基づく方法、定額法採用・残価率 0)
(観察減価法)
(建物の減価額)
③付帯費用の減価額：
④一体としての減価額：
⑤対象不動産の減価額：

問 3-(2)-② 運営費用の査定
①維持管理費：
②水道光熱費：
③修繕費：
④PMフィー：
⑤テナント募集費用等：
⑥公租公課(土地)：
⑦ 〃 (建物)：
⑧ 〃(償却資産)：
⑨損害保険料：
⑩その他費用：
⑪運営費用：
問 3-(2)-③ 純収益の査定
①運営純収益：
②一時金運用益：
③資本的支出：
④純収益：
問 3-(2)-④ 直接還元法(有期還元法インウッド式)による収益価格の査定

問3-(3) DCF法による収益価格					
問3-(3)-① 純収益の現在価値の総和の査定					
(純収益の現在価値の総和の査定表① (1~5年度))					(円)
	1	2	3	4	5
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		〃	〃	〃	〃
空室等損失		〃	〃	〃	〃
貸倒れ損失		〃	〃	〃	〃
運営収益		〃	〃	〃	〃
維持管理費		〃	〃	〃	〃
水道光熱費		〃	〃	〃	〃
修繕費					
PMフィー		〃	〃	〃	〃
テナント募集費用等		〃	〃	〃	〃
公租公課	(土地)	〃	〃	〃	〃
	(建物)	〃	〃		〃
	(償却資産)	〃	〃	〃	〃
損害保険料		〃	〃	〃	〃
その他費用		〃	〃	〃	〃
運営費用					
運営純収益					
一時金の運用益		〃	〃	〃	〃
資本的支出					
純収益					
複利現価率					
純収益の現在価値					
純収益の現在価値の総和					

※ 6年度以降は次頁査定表に続く

(純収益の現在価値の総和の査定表② (6~10 年度))

(円)

	6	7	8	9	10
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	〃	〃	〃	〃	〃
空室等損失	〃	〃	〃	〃	〃
貸倒れ損失	〃	〃	〃	〃	〃
運営収益	〃	〃	〃	〃	
維持管理費	〃	〃	〃	〃	〃
水道光熱費	〃	〃	〃	〃	〃
修繕費					
PMフィー	〃	〃	〃	〃	
テナント募集費用等	〃	〃	〃	〃	〃
公租公課	(土地)	〃	〃	〃	〃
	(建物)	〃		〃	〃
	(償却資産)	〃	〃	〃	〃
損害保険料	〃	〃	〃	〃	〃
その他費用	〃	〃	〃	〃	〃
運営費用					
運営純収益					
一時金の運用益	〃	〃	〃	〃	〃
資本的支出					
純収益					
複利現価率					
純収益の現在価値					

