

※解答用紙のホチキスは  
はずさないでください。

## 令和4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) 重要となる確認資料 (3つ)																																
問 1-(2) 「修繕積立金の額」の性格、確認が必要な理由																																
問 1-(3) 本件類型固有の個別的要因 (2つ)、高層階の効用が高くなる理由																																
問 1-(4) 下記問2の配分率を乗ずる方法の考え方、一般的にどのような場合に採用されるか																																
問 2 A. 原価法																																
問 2-(1) 対象不動産の存する「一棟の建物及びその敷地」に係る更地価格の査定																																
問 2-(1)-① 取引事例から比準した価格																																
<p>事例 (      ) を採用</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: top;">土地価格 (単価) (円/㎡)</td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;">事</td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;">時</td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;">標</td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;">地</td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;">個</td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;">面 (㎡)</td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;">取引事例から 比準した価格 (円)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">□</td> </tr> <tr> <td colspan="8" style="text-align: center;"> <math display="block">\square \times \frac{\square}{\square} \times \frac{\square}{\square} \times \frac{\square}{\square} \times \frac{\square}{\square} \times \frac{\square}{\square} \times \frac{\square}{\square} \times \square \div \square</math> </td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">□</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	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)	□	□	□	□	□	□	□	□	$\square \times \frac{\square}{\square} \times \frac{\square}{\square} \times \frac{\square}{\square} \times \frac{\square}{\square} \times \frac{\square}{\square} \times \frac{\square}{\square} \times \square \div \square$									□	□	□	□	□		
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)																									
□	□	□	□	□	□	□	□																									
$\square \times \frac{\square}{\square} \times \frac{\square}{\square} \times \frac{\square}{\square} \times \frac{\square}{\square} \times \frac{\square}{\square} \times \frac{\square}{\square} \times \square \div \square$																																
	□	□	□	□	□																											
(※) 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 (単価) (円/㎡)	事	時	標	地	個	面 (㎡)	取引事例から 比準した価格 (円)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

(※) 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 一棟の敷地の更地の比準価格

問 2 - (1) - ③ 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)
<input type="text"/>						
<input type="text"/>						

問 2 - (1) - ④ 一棟の敷地の更地価格																																																							
問 2 - (2) 対象不動産の存する「一棟の建物及びその敷地」に係る再調達原価の査定																																																							
①一棟の敷地の再調達原価																																																							
②一棟の建物の再調達原価																																																							
(直接法)																																																							
<table style="margin: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">建築工事費 (総額) (円)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">事</td> <td></td> <td style="text-align: center;">時</td> <td></td> <td style="text-align: center;">建物再調達原価 (円)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">□</td> <td style="text-align: center;">×</td> <td style="text-align: center;">□</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">□</td> <td style="text-align: center;">×</td> <td style="text-align: center;">□</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">□</td> <td></td> <td style="text-align: center;">□</td> <td></td> <td style="text-align: center;">□</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">□</td> <td></td> <td style="text-align: center;">□</td> <td></td> <td style="text-align: center;">□</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">÷</td> <td style="text-align: center;">□</td> </tr> </table>	建築工事費 (総額) (円)		事		時		建物再調達原価 (円)	□	×	□	/	□	×	□			□		□		□			□		□		□						÷	□																				
建築工事費 (総額) (円)		事		時		建物再調達原価 (円)																																																	
□	×	□	/	□	×	□																																																	
		□		□		□																																																	
		□		□		□																																																	
					÷	□																																																	
(間接法)																																																							
建設事例(a)から査定した建物再調達原価																																																							
<table style="margin: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">事例建築費 (単価) (円/㎡)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">事</td> <td></td> <td style="text-align: center;">時</td> <td></td> <td style="text-align: center;">個</td> <td></td> <td style="text-align: center;">面</td> <td></td> <td style="text-align: center;">建物再調達原価 (円)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">□</td> <td style="text-align: center;">×</td> <td style="text-align: center;">□</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">□</td> <td style="text-align: center;">×</td> <td style="text-align: center;">□</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">□</td> <td style="text-align: center;">×</td> <td style="text-align: center;">□</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">□</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">□</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">÷</td> <td style="text-align: center;">□</td> </tr> </table>	事例建築費 (単価) (円/㎡)		事		時		個		面		建物再調達原価 (円)	□	×	□	/	□	×	□	/	□	×	□			□		□		□		□		□			□		□		□		□		□										÷	□
事例建築費 (単価) (円/㎡)		事		時		個		面		建物再調達原価 (円)																																													
□	×	□	/	□	×	□	/	□	×	□																																													
		□		□		□		□		□																																													
		□		□		□		□		□																																													
									÷	□																																													
(一棟の建物の再調達原価)																																																							
③付帯費用の再調達原価																																																							





問 2-(5) 対象不動産の積算価格

---



---



---



---



---

問 3 B. 取引事例比較法

①区分所有建物の取引事例から比準した価格

(不採用事例とその理由)

---



---



---

事例 ( ) を採用

取引価格 (単価) (円/㎡)	事	時	地	区建	専	面 (㎡)	取引事例から 比準した価格 (円)
□	□	□	□	□	□	□	□
□	□	□	□	□	□	□	□

□ ×  $\frac{\square}{\square}$  ×  $\frac{\square}{\square}$  ×  $\frac{\square}{\square}$  ×  $\frac{\square}{\square}$  ×  $\frac{\square}{\square}$  ×  $\frac{\square}{\square}$  × □ ÷ □

(※) 取引事例に係る取引価格 (単価) の査定根拠

---



---



---

事例 ( ) を採用

取引価格 (単価) (円/㎡)	事	時	地	区建	専	面 (㎡)	取引事例から 比準した価格 (円)
□	□	□	□	□	□	□	□
□	□	□	□	□	□	□	□

□ ×  $\frac{\square}{\square}$  ×  $\frac{\square}{\square}$  ×  $\frac{\square}{\square}$  ×  $\frac{\square}{\square}$  ×  $\frac{\square}{\square}$  ×  $\frac{\square}{\square}$  × □ ÷ □

(※) 取引事例に係る取引価格 (単価) の査定根拠

---



---



---



