

※解答用紙のホチキスは  
はずさないでください。

## 令和5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) どのような鑑定評価手法を適用すべきか、また、どのように鑑定評価額を決定すべきか


問 1-(2) 「修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態」について


問 1-(3) すべて自用で利用されていることを想定した場合の価格を上回る要因について


問 2 原価法

問 2-(1) 対象地の更地価格の査定

問 2-(1)-① 取引事例から比準した価格

i. 事例 ( ) を採用

土地価格 (単価) (円/㎡) ※ 1	事	時	標	地	個 ※ 2	面 (㎡)	取引事例から 比準した価格 (円)

(※ 1) 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)


(※ 2) 対象地の個別的要因の格差率の査定根拠

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---

ii. 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)

$$\boxed{\phantom{00000}} \times \frac{\boxed{\phantom{00000}}}{\boxed{\phantom{00000}}} \times \frac{\boxed{\phantom{00000}}}{\boxed{\phantom{00000}}} \times \frac{\boxed{\phantom{00000}}}{\boxed{\phantom{00000}}} \times \frac{\boxed{\phantom{00000}}}{\boxed{\phantom{00000}}} \times \frac{\boxed{\phantom{00000}}}{\boxed{\phantom{00000}}} \times \boxed{\phantom{00000}} \div \boxed{\phantom{00000}}$$

(※) 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)

---



---



---



---

iii. 対象地の比準価格の査定

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---

問 2 - (1) - ② 開発法を適用した価格						
i . 分譲販売収入の査定 (事例 を採用)						
ii . 開発諸費用の査定						
iii . 投下資本収益率						
iv . 開発法を適用した価格						
	項 目	割合 (%)	金額 (円)	割引期間 (月)	複利現価率	複利現価 (円)
収 入	分譲販売収入					
	収入計	—		—	—	(a)
費 用	建築工事費	10	78,700,000	8		
		10	78,700,000	14		
		80	629,600,000	20		
	開発申請等協議、 近隣対策等に 関する費用	30				
		70				
	開発負担金	100		20		
	販売費及び一般 管理費					
費用計	—		—	—	(b)	

開発法を適用した価格 (a) - (b) ÷

### 問 2-(1)-③ 公示価格を規準とした価格

標準地 5-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & & & & & & & \text{公示価格を} \\ \text{(円/m}^2\text{)} & & \text{時} & \text{標} & \text{地} & \text{個} & \text{面} & & \text{規準とした価格} \\ & & & & & & \text{(m}^2\text{)} & & \text{(円)} \\ & & & & & & & & \\ & & \boxed{\phantom{000}} & \boxed{\phantom{000}} & \boxed{\phantom{000}} & \boxed{\phantom{000}} & & & \\ \boxed{\phantom{000}} \times \frac{\phantom{000}}{\phantom{000}} \times \frac{\phantom{000}}{\phantom{000}} \times \frac{\phantom{000}}{\phantom{000}} \times \frac{\phantom{000}}{\phantom{000}} \times \boxed{\phantom{000}} \div & \boxed{\phantom{000}} & & & & & & & \\ & \boxed{\phantom{000}} & \boxed{\phantom{000}} & \boxed{\phantom{000}} & \boxed{\phantom{000}} & & & & \end{array}$$

### 問 2-(1)-④ 対象地の更地価格

### 問 2-(2) 対象不動産の再調達原価

(直接法)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{建築工事費} & & & & & & \text{建物再調達原価} \\ \text{(総額)} & & \text{事} & \text{時} & & & \text{(円)} \\ \text{(円)} & & & & & & \\ & & & & & & \\ & & \boxed{\phantom{000}} & \boxed{\phantom{000}} & & & \\ \boxed{\phantom{000}} \times \frac{\phantom{000}}{\phantom{000}} \times \frac{\phantom{000}}{\phantom{000}} \div & \boxed{\phantom{000}} & & & & & \\ & \boxed{\phantom{000}} & \boxed{\phantom{000}} & & & & \end{array}$$

(間接法)

建設事例(i)から査定した建物再調達原価

事例建築費 (単価) (円/m <sup>2</sup> )	事	時	個	面 (m <sup>2</sup> )	建物再調達原価 (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"/>

問2-(3) 対象不動産の減価修正・積算価格の試算


問3 収益還元法

問3-(1) 運営収益の査定

①貸室賃料収入

a. 稼働部分


b. 自用部分 (1階店舗)

--

賃貸事例 (      ) を採用											
月額実質賃料											賃貸事例から比準した賃料
(単価)	事	時	標	建	地	階	個	面			(円)
(円/m <sup>2</sup> )								(m <sup>2</sup> )			
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	×	—	×	—	×	—	×	—	×	—	×
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
								×		÷	□

(※) 賃貸事例に係る月額実質賃料 (単価) の査定根拠

c. 貸室賃料収入合計





<b>問 3-(3) 対象不動産の収益価格の試算</b>
①純収益： a. 運営純収益
b. 一時金の運用益
c. 資本的支出
d. 純収益
<b>問 4 試算価格が有する説得力に係る判断及び鑑定評価額の決定</b>