

※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)














