※解答用紙のホチキスは
はずさないでください。

令和６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、解答用紙の所定の問番号の欄に、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。

解答用紙の所定の問番号の欄以外に書かれた解答や、鉛筆等で書かれた解答は無効となります。

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 大　阪 福　岡	受験番号		受験者氏名	

※丸で囲むこと

（解　答　欄）

問１－(1)　建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たり、検討すべき建物の使用方法

問１－(2)　対象不動産の状況等

①　対象建物の設計及び設備の諸機能

②　対象建物の維持管理の状態

③　対象建物とその環境との適合の状態

④　対象建物の機能的・経済的減価を回復するための諸施策の物理的・法的な実現可能性及びそれらの施策を実施した場合の経済的効果

⑤　対象建物とその敷地との適応の状態

⑥　対象不動産に係る典型的な需要者

⑦　対象地の更地としての最有効使用

問１－(3)　対象不動産の最有効使用の判定と鑑定評価の方針

問２　対象地の更地としての価格

問２－(1)　取引事例比較法を適用した比準価格

問２－(1)－①　３取引事例から最も適切な事例を選択して比準した価格

（ｉ）　事例（　）を不採用とした理由

（ii）　事例（　）を不採用とした理由

（iii）　事例（　）から比準した価格

a.　取引事例に係る土地価格（単価）

b．取引事例から比準した価格

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）
	×	$\frac{\boxed{}}{\boxed{}}$	×	$\frac{\boxed{}}{\boxed{}}$	×	$\frac{\boxed{}}{\boxed{}}$	×	$\frac{\boxed{}}{\boxed{}}$	×	$\frac{\boxed{}}{\boxed{}}$	×		≒	

問２－(1)－②　取引事例（二）から比準した価格

（ｉ）　原価法を適用して求めた取引事例に係る建物価格

(解 答 欄)

（ⅱ） 取引事例に係る土地価格（単価）

（ⅲ） 取引事例から比準した価格

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）

$$\boxed{} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \boxed{} \fallingdotseq \boxed{}$$

問２－⑴－③ 取引事例（ホ）から比準した価格

（ⅰ） 取引事例に係る事情補正率

ａ. 各画地の評点積数

ｂ. 増分価値（評点積数換算）

ｃ. 総額比による増分価値の事例地への配分額（評点積数換算）

ｄ. 事情補正率

（ⅱ） 取引事例に係る土地価格（単価）

（ⅲ） 取引事例から比準した価格

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）

$$\boxed{} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \boxed{} \fallingdotseq \boxed{}$$

(解答欄)

問２－(1)－④　①から③により決定した比準価格

問２－(2)　公示価格を規準とした価格

①　価格時点の地価指数

②　公示価格を規準とした価格

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

$$\boxed{} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \boxed{} \fallingdotseq \boxed{}$$

問２－(3)　収益還元法（土地残余法）を適用した収益価格

問２－(3)－①　想定建物に基づく総収益

（ⅰ）　貸室支払賃料収入

a.　賃貸事例（あ）の月額実質賃料

b.　賃貸事例から比準した賃料

月額実質賃料（単価） （円／㎡）		事		時		標		建		地		階		個		面 （㎡）		賃貸事例から比準した賃料 （円）

$$\boxed{} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \boxed{} \fallingdotseq \boxed{}$$

(解 答 欄)

c．想定建物の基準住戸の正常支払賃料（月額支払賃料）

d．賃貸事例の各住戸の賃料比指数

601号室・604号室：143,000円÷136,000円×100＝105

e.　全住戸の賃料比指数の合計（効用総数）

f．想定建物の全住戸の正常支払賃料収入（年額支払賃料）

（ⅱ）　駐車場収入

（ⅲ）　貸倒れ損失

（ⅳ）　空室等による損失相当額

（ⅴ）　有効総収入

（ⅵ）　敷金の運用益

（ⅶ）　礼金の運用益及び償却額

（ⅷ）　総収益

問２－(3)－②　想定建物に基づく総費用

（ｉ）　修繕費

ａ．想定建物の再調達原価

(a)　建設事例(ｉ)から比準した建物再調達原価

・建築時点の建築費指数

・価格時点の建築費指数

・建物再調達原価

事例の建築工事費(単価)(円／㎡)	事	時	個	面(㎡)	建物再調達原価(円)

$$\boxed{} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \boxed{} \fallingdotseq \boxed{}$$

(b)　建設事例(ⅱ)から比準した建物再調達原価

・建築時点の建築費指数

・価格時点の建築費指数

・建物再調達原価

事例の建築工事費(単価)(円／㎡)	事	時	個	面(㎡)	建物再調達原価(円)

$$\boxed{} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \boxed{} \fallingdotseq \boxed{}$$

(c)　建物再調達原価の決定

(解 答 欄)　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　(6.不論演)

ｂ．修繕費
（ⅱ）　維持管理費
（ⅲ）　土地公租公課
（ⅳ）　建物公租公課
（ｖ）　損害保険料
（ⅵ）　取壊し費用の積立金
（ⅶ）　総費用
問２－⑶－③　収益還元法を適用した収益価格
（ⅰ）　土地建物に帰属する純収益
（ⅱ）　建物に帰属する純収益
（ⅲ）　土地に帰属する純収益
（ⅳ）　未収入期間考慮後の土地帰属純収益
（ｖ）　還元利回り
（ⅵ）　収益価格
問２－⑷　対象地の更地としての価格

問３　鑑定評価額の決定

(1)　建物取壊し費用

①　解体業者の見積額

②　解体事例（ⅰ）から査定した建物取壊し費用

解体費（単価）（円／㎡）		事		時		個		面（㎡）		建物取壊し費用（円）
$\boxed{}$	×	$\dfrac{\boxed{}}{\boxed{}}$	×	$\dfrac{\boxed{}}{\boxed{}}$	×	$\dfrac{\boxed{}}{\boxed{}}$	×	$\boxed{}$	≒	$\boxed{}$

③　建物取壊し費用の決定

(2)　鑑定評価額

※採点