



不動産鑑定士

鑑定理論

演習 解答用紙

平成28年度

1 頁

(解 答 欄)

(28. 不論演)

問1 求めるべき賃料の種類

問2 対象不動産の確認

①

②

③

④

⑤

2 頁

(解 答 欄)

(28. 不論演)

問3 最有効使用の判定

2 頁

(解 答 欄)

(28. 不 論 演)

問5 積算法									
(1) 対象不動産の更地価格									
(1) -1 取引事例比較法による比準価格									
① 各取引事例から比準した価格									
事例									
	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)	
	×	—	×	—	×	—	×	÷	
事例									
	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)	
	×	—	×	—	×	—	×	÷	
事例									
	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)	
	×	—	×	—	×	—	×	÷	

5 頁

(解 答 欄)

(28. 不論演)

※ 取引事例の土地価格（更地としての価格）（単価）の査定根拠

② 対象不動産の比準価格

(28. 不論演)

(解答欄)

(1) 留意点

① 予定建物

② 未収入期間

(2) 賃貸事業分析法による賃料

A		B		C	
D		E		F	
G		H			

8 頁

※採点



不動産鑑定士

鑑定理論

演習 解答用紙

平成29年度

+

+

1 頁

(解 答 欄)

(29. 不論演)

問 1 対象不動産の更地としての最有効使用の判定

1 頁

(2)

2 頁

(解 答 欄)

(29. 不論演)

問2 対象不動産の最有効使用の判定

[illegible]

3 頁

(解 答 欄)

(29. 不論演)

問3 求めるべき価格の種類

問4 鑑定評価の手法の適用

(解 答 欄)

(29. 不 論 演)

問5 原価法														
(1) 対象不動産の更地価格														
(1) -1 取引事例比較法による比準価格														
① 各取引事例から比準した価格														
事例 ()														
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)	
	×		×		×		×		×		×		÷	
事例 ()														
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)	
	×		×		×		×		×		×		÷	
事例 ()														
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)	
	×		×		×		×		×		×		÷	

問6 収益還元法						
(1) DCF 法による収益価格						
(1) -1 純収益の現在価値の総和						
	(円)					
	1	2	3	4	5	6
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						
総収益 (満室想定)						
空室等損失						
事務所						
水道光熱費収入						
駐車場						
貸倒損失	0	0	0	0	0	0
運営収益						
維持管理費	27,000,000	27,000,000	27,000,000	27,000,000	27,000,000	27,000,000
水道光熱費						
修繕費	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
プロパティマネジメントフィー						
テナント募集費用等						
公租公課 (土地)	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000
公租公課 (建物)	27,000,000	25,920,000	25,920,000	25,920,000	24,883,200	24,883,200
公租公課 (償却資産)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
損害保険料	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000
その他費用	0	0	0	0	0	0
運営費用						
運営純収益						
一時金の運用益	2,736,300	2,736,300	2,964,000	2,964,000	2,964,000	2,964,000
資本的支出	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
純収益						
複利現価率	0.9569	0.9157	0.8763	0.8386	0.8025	—
現在価値						—
現在価値 合計						

9 頁

(解 答 欄)

(29. 不論演)

(1) -2 復帰価格の現在価値

(1) -3 DCF 法による収益価格

(2) 直接還元法による収益価格

$+$
$$+$$

10 頁

(解 答 欄)

(29. 不論演)

[illegible]

10 頁

(1 1)

※ 採 点	
-------------	--



不動産鑑定士

鑑定理論

演習 解答用紙

平成30年度

問 1 -(1). 本件鑑定評価で求めるべき賃料の種類とその理由									
問 1 -(2). 本件鑑定評価で適用すべき鑑定評価手法									
問 2 .「一棟の建物及びその敷地」 の価格									
I . 再調達原価									
(I).「一棟の建物及びその敷地」 の更地価格									
(I)-1. 取引事例比較法による価格									
事例 ()									
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)	
	×		×		×		×		÷

(※) 取引事例に係る更地価格の査定根拠									
(I)-2. 公示価格を規準とした価格									
標準地 5－1									
公示価格						面	公示価格を		
(円/㎡)		時	標	地	個		規準とした価格		
						(㎡)	(円)		
	×		×		×		×		÷

(解 答 欄)

2 頁

(30. 不論演)

[illegible]

(解 答 欄)

3 頁

(30. 不論演)

[illegible]

3 頁

I. 対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料

[illegible]

賃貸事例（ ）

月額 実質賃料 (単価) (円/㎡)	事	時	標	地	品	面 (㎡)	賃貸事例から 比準した賃料 (円)
□	$\times \frac{\square}{\square}$	$\times \frac{\square}{\square}$	$\times \frac{\square}{\square}$	$\times \frac{\square}{\square}$	$\times \frac{\square}{\square}$	$\times \square$	$\div \square$

(解 答 欄)

5 頁

(30. 不論演)

[illegible]

賃貸事例（ ）

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

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

(解 答 欄)

8 頁

(30. 不論演)

[illegible]

8 頁

(9)

採 点	
--------	--



不動産鑑定士

鑑定理論

演習 解答用紙

令和元年度

1 頁

(解 答 欄)

(01. 不論演)

問 1-(1) 対象不動産の建物及びその敷地としての最有効使用の判定

問1-(2) どのような鑑定評価手法を適用して鑑定評価額を決定すべきか

問2 原価法

問2-(1)-① 取引事例（ ）から比準した価格

事例 ()

土地価格

(单価)

事

時

標

地

個

面
(m²)

取引事例から

比準した価格

(円 / m²)

(円)

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

(※) 取引事例に係る土地価格（単価）

問2-(1)-② 取引事例（二）から比準した価格

事例（二）

土地価格

(单価)

事

時

標

地

個

面
(m²)

取引事例から

比準した価格

(円 / m²)

(円)

[illegible]

2 頁

(解 答 欄)

(01. 不論演)

(※ 1) 取引事例（二）の個別的要因の標準化補正に係る評点の査定根拠

(※2) 取引事例 (二) の事情補正率の査定根拠

問2-(1)-③ 比準価格

(解 答 欄)

(01. 不 論 演)

問 2 - (1) - ④ 公示価格を規準とした価格

標準地 5 - 1

公示価格 (円 / m ²)	時	標	地	個	面 (m ²)	公示価格を 規準とした価格 (円)
384,000	×	—	×	—	×	×
						÷

(※) 価格時点の地価指数の査定根拠

問 2 - (1) - ⑤ 更地価格

問 2 - (2) 対象不動産の再調達原価

5 頁

(解 答 欄)

(01. 不論演)

問3 収益還元法

問3-(1) 対象不動産の運営収益

5 頁



不動産鑑定士

鑑定理論

演習 解答用紙

令和 2 年度

(解 答 欄)

(2. 不論演)

問 1 -(1) 鑑定評価で求めるべき価格の種類及びその定義																							
(価格の種類):																							
(定義):																							
問 1 -(2) 事例の選択要件（箇条書き）																							
・																							
・																							
・																							
・																							
・																							
問 2 対象不動産について																							
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 （単価） （円/m²） <table style="margin: auto;"> <thead> <tr> <th>事</th> <th>時</th> <th>標</th> <th>地</th> <th>個</th> <th>面</th> <th>取引事例から 比準した価格</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td>(円)</td> </tr> </tbody> </table> × ÷										事	時	標	地	個	面	取引事例から 比準した価格							(円)
事	時	標	地	個	面	取引事例から 比準した価格																	
						(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 比準価格の査定																							

問 2 -(2) 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)		
(※) 価格時点の地価指数の査定根拠									
問 2 -(3) 対象不動産の正常価格の査定									
問 3 隣接不動産について									
問 3 -(1)-① 取引事例から比準した価格									
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)	
(※) 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3-(2)-③ 建物全体の貸室賃料収入（月額）

問3-(2)-④ 総収益の査定

問3-(2)-⑤ 総費用の査定

a. 建物再調達原価の査定

建設事例（ ）から査定した建物再調達原価

建築工事費

(単価)

事

時

個

面

建物再調達原価

(円/m²)

$$(m^2)$$

(円)

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

b. 総費用の査定

(解 答 欄)

6 頁

(2. 不論演)

[illegible]

問4-(2)-① 分譲事例から比準した価格（想定建物の基準住戸（3階Cタイプ303号室））

分譲事例（ ）を採用

取引価格

(単価)

事

時

地

区建

專

面
(m²)

分譲事例から
比準した価格
(円)

(四)

(四)

(円/m²)

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

(※) 分譲事例に係る取引価格（単価）の査定根拠

問 4 - (2) - ② 分譲販売総収入の査定

問4-(2)-③ 分譲販売総費用の査定

a. 建築工事費の査定

建設事例（ ）から査定した建築工事費

建築工事費

(单価)

事

時

個

面
(m²)

建築工事費

(円)

(円/m²)

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

b. その他の費用の査定

問 4 - (2) - ④ 開発法による価格					
項 目	割合 (%)	金額 (円)	割引期間 (月)	複利現価率 (投下資本収益率 13 %)	複利現価 (円)
分譲販売収入 () 円					
収入計 () 円					
項 目	割合 (%)	金額 (円)	割引期間 (月)	複利現価率 (投下資本収益率 13 %)	複利現価 (円)
建築工事費 () 円					
開発負担金 () 円					
販売費及び 一般管理費 () 円					
費用計 () 円					
収支合計 () 円					
開発法による価格 ÷ () 円					

問5 鑑定評価額の決定
問5-(1)-① 増分価値の査定
問5-(1)-② 対象不動産に帰属する配分率の査定（総額比による方法）
問5-(1)-③ 対象不動産に帰属する配分額の査定
問5-(2) 対象不動産の鑑定評価額の決定

採点	
----	--



不動産鑑定士

鑑定理論

演習 解答用紙

令和 3 年度

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)
	$\times \frac{\text{}}{\text{}}$	$\times \frac{\text{}}{\text{}}$	$\times \frac{\text{}}{\text{}}$	$\times \frac{\text{}}{\text{}}$	$\times \text{}$	$\div \text{}$

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 - (3) D C F 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						
P M 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						

(解 答 欄)

8 頁

(3. 不論演)

[illegible]

8 頁

(9)

採 点	
--------	--



不動産鑑定士

鑑定理論

演習 解答用紙

令和4年度

(解 答 欄)

(4. 不論演)

[illegible]

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)
建築物工事費 (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
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

(解 答 欄)

4 頁

(4. 不論演)

[illegible]

問 4 - (3) 対象不動産の収益価格
問 5 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

採 点	
--------	--



不動産鑑定士

鑑定理論

演習 解答用紙

令和 5 年度

(解 答 欄)

1 頁

(5. 不論演)

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)

 $(\text{円}/\text{m}^2)$

✖ 1

事

時

標

地

個

✖ 2

面

$$(m^2)$$

取引事例から

比準した価格

(四)

(※ 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）

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																																																																																			
<table><tr><td colspan="2">項 目</td><td>割合 (%)</td><td>金額 (円)</td><td>割引期間 (月)</td><td>複利現価率</td><td>複利現価 (円)</td></tr><tr><td rowspan="3">収 入</td><td>分譲販売収入</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>収入計</td><td>—</td><td></td><td>—</td><td>—</td><td>(a)</td></tr><tr><td rowspan="9">費 用</td><td rowspan="3">建築工事費</td><td>10</td><td>78,700,000</td><td>8</td><td></td><td></td></tr><tr><td>10</td><td>78,700,000</td><td>14</td><td></td><td></td></tr><tr><td>80</td><td>629,600,000</td><td>20</td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">開発申請等協議、 近隣対策等に関する費用</td><td>30</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>70</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>開発負担金</td><td>100</td><td></td><td>20</td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">販売費及び一般 管理費</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>費用計</td><td>—</td><td></td><td>—</td><td>—</td><td>(b)</td></tr></table>							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)
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) ÷																																																																																			

(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

(单価)

事

時

個

面
(m²)

建物再調達原価
(円)

(円/m²)

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

問2-(3) 対象不動産の減価修正・積算価格の試算

問3-(1) 運営収益の査定

a. 稼働部分

貸貸事例

から比準
した賃料
(円)

A diagram showing a sequence of 8 empty boxes connected by multiplication signs and horizontal lines, followed by a division sign and an empty box.

6 頁

(解 答 欄)

7 頁

(5. 不論演)

[illegible]

7 頁

(8)



不動産鑑定士

鑑定理論

演習 解答用紙

令和 6 年度

1 頁

(解 答 欄)

(6. 不 論 演)

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

(解 答 欄)

(6. 不論演)

2 頁

(解 答 欄)

(6. 不論演)

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)
× × × × × ÷						

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)

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

5 頁

(解 答 欄)

(6. 不 論 演)

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

6 頁

(解 答 欄)

(6. 不 論 演)

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 / m ²)	事	時	個	面 (m ²)	建物再調達原価 (円)	
(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 / m ²)	事	時	個	面 (m ²)	建物再調達原価 (円)	
(c) 建物再調達原価の決定						

8 頁

(解 答 欄)

(6. 不論演)

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 / m ²)	事	時	個	面 (m ²)	建物取壊し費用 (円)
×	×	×	×	÷	=

事

時

個

面
(m²)

建物取壊し費用
(円)

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

③ 建物取壊し費用の決定

(2) 鑑定評価額

※採点



不動産鑑定士

鑑定理論

演習 解答用紙

令和7年度

1 頁

(解 答 欄)

(7. 不 論 演)

問 1
問 1 -(1) 建物及びその敷地の新規賃料に固有の価格形成要因
問 1 -(2) 積算法について
① 賃貸借の契約内容が基礎価格に及ぼす影響
② 減価償却費を計上する場合と計上しない場合における期待利回りの差異
問 1 -(3) 賃貸事例比較法について
① 賃貸事例比較法が有効な場合
② 賃貸借契約内容の類似性を判断する際の留意事項
問 2 積算法について
問 2 -(1) 対象不動産の基礎価格
① 一棟の敷地の再調達原価
a. 選択しなかった取引事例とその理由
(a) 取引事例 () を選択しなかった理由
(b) 取引事例 () を選択しなかった理由

2 頁

(解 答 欄)

(7. 不 論 演)

b. 取引事例 () 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 / m ²)		事		時		標		地		個		面 (m ²)	取引事例から 比準した価格 (円)	
	×												÷	
c. 取引事例 () 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 / m ²)		事		時		標		地		個		面 (m ²)	取引事例から 比準した価格 (円)	
	×												÷	
d. 取引事例 () 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 / m ²)		事		時		標		地		個		面 (m ²)	取引事例から 比準した価格 (円)	
	×												÷	

(解 答 欄)

(7. 不 論 演)

e. 一棟の敷地の比準価格						
f. 公示価格を規準とした価格						
公示価格を 規準とした価格						
公示価格 (円 / m ²)	時	標	地	個	面 (m ²)	(円)
	×		×		×	÷
g. 一棟の敷地の再調達原価（更地価格）						
② 一棟の建物の再調達原価						
a. 直接法						
・ 建築時点の建築費指数：						
・ 価格時点の建築費指数：						
直接法 により求めた 再調達原価						
建築工事費の総額 (円)	事	時	(円)			
	×		÷			
b. 間接法（建設事例（i）から比準）						
・ 建築時点の建築費指数：						
・ 価格時点の建築費指数：						
間接法 により求めた 再調達原価						
建設事例の 建築工事費 (円 / m ²)	事	時	個	面 (m ²)	(円)	
	×		×		÷	

5 頁

(解答欄)

(7. 不論演)

⑦ 対象不動産の配分率

⑧ 対象不動産の基礎価格

問2-(2) 積算賃料

① 期待利回り

7 頁

(解 答 欄)

(7. 不 論 演)

③ 選択した賃貸事例（ ）の月額実質賃料（単価）									
問3-(2) 選択しなかった賃貸事例とその理由									
① 賃貸事例（ ）を選択しなかった理由									
② 賃貸事例（ ）を選択しなかった理由									
問3-(3) 比準賃料									
① 賃貸事例（ ）から比準した実質賃料									
月額実質賃料 (単価) (円 / m ²)	事	時	標	建	地	階	個	面 (m ²)	賃貸事例から 比準した 実質賃料 (円)
	×	×	×	×	×	×	×	×	÷
② 賃貸事例（ ）から比準した実質賃料									
月額実質賃料 (単価) (円 / m ²)	事	時	標	建	地	階	個	面 (m ²)	賃貸事例から 比準した 実質賃料 (円)
	×	×	×	×	×	×	×	×	÷
③ 賃貸事例（ ）から比準した実質賃料									
月額実質賃料 (単価) (円 / m ²)	事	時	標	建	地	階	個	面 (m ²)	賃貸事例から 比準した 実質賃料 (円)
	×	×	×	×	×	×	×	×	÷

8 頁

(解 答 欄)

(7. 不論演)

④ 賃貸事例比較法による比準賃料（月額実質賃料）

問4 鑑定評価額の決定

8 頁

(9)

採
点