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

1 頁

（解 答 欄）

（28. 不 論 演 ）

問３ 最有効使用の判定

（解 答 欄）

（28. 不 論 演 ）

問４ 鑑定評価の手法の適用

3 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（単価）（円／㎡）		事		時		標		地		個		面積（㎡）		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		面積（㎡）		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		面積（㎡）		取引事例から比準した価格（円）
	×		×		×		×		×		×		≒	

（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

（解 答 欄）　　（28. 不 論 演 ）

(1) -2 公示価格を規準とした価格

地価公示法による標準地 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）
	×		×		×		×		×		≒	

(1) -3 対象不動産の更地価格

(2) 基礎価格

① 留意事項

（解 答 欄）　　（28. 不 論 演 ）

② 基礎価格

(3) 積算賃料

基礎価格（円）	期待利回り（%）	純賃料（円）	必要諸経費等（円）	積算賃料（年額）（円）	積算賃料（月額）（円）

※　必要諸経費等の査定根拠

8 頁

(解 答 欄)　　(28. 不 論 演)

問6 賃貸事業分析法

(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

(解 答 欄)

問１ 対象不動産の更地としての最有効使用の判定

1 頁

（解 答 欄）

問２ 対象不動産の最有効使用の判定

2 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		面積（㎡）		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		面積（㎡）		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		面積（㎡）		取引事例から比準した価格（円）
	×		×		×		×		×		×		≒	

4 頁

（解 答 欄）　　（29. 不 論 演 ）

② 対象不動産の比準価格

(1) -2 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）

× ―― × ―― × ―― × ―― × ≒

(1) -3 対象不動産の更地価格

(解 答 欄)

(29. 不 論 演)

(2) 対象不動産の再調達原価

6 頁

（解 答 欄）

（29. 不 論 演 ）

(3) 対象不動産の減価額

(4) 積算価格

（解 答 欄）　　（29. 不 論 演 ）

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						

（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 ）

(3) 収益価格

10頁

※採点	

不動産鑑定士

鑑定理論

演習　解答用紙

平成30年度

（解答欄）　**1 頁**　（30.不論演）

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（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（円/㎡）	時	標	地	個	面（㎡）	公示価格を規準とした価格（円）

1 頁

（解答欄）

２頁

（30.不論演）

２頁

（解答欄）

３頁

（30.不論演）

問３.対象不動産の基礎価格

３頁

問４.差額配分法による試算賃料

Ⅰ.対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料

（Ⅰ）積算法

（Ⅱ）賃貸事例比較法

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）
	×		×		×		×		×		×		≒	

（※）賃貸事例に係る月額実質賃料単価の査定根拠

（解答欄）

5 頁

（30.不論演）

5 頁

（解答欄）

６頁

（30.不論演）

問５.利回り法による試算賃料

（解答欄）

7 頁

（30.不論演）

問６.スライド法による試算賃料

問７.賃貸事例比較法による試算賃料

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）
	×		×		×		×		×		×		≒	

（※）賃貸事例に係る月額実質賃料単価の査定根拠

7 頁

問８. 試算賃料の調整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

令和元年度

（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（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）

問２-(1)-②　取引事例（ ニ ）から比準した価格

事例（ ニ ）

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）
352,000							

(解 答 欄)

(01. 不 論 演)

(※ 1) 取引事例 (ニ) 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 (ニ) の事情補正率の査定根拠

問２-(1)-③　比準価格

2 頁

(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/㎡）		時		標		地		個		面積（㎡）		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

（解 答 欄）　　（01.不論演）

問２-(3)　対象不動産の減価額

問２-(4)　対象不動産の積算価格

（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

（解 答 欄）　　（01.不論演）

問３-(2)　対象不動産の運営費用

（解 答 欄）　　（01. 不 論 演 ）

問３-(3)　対象不動産の収益価格

（解 答 欄）　　（01. 不 論 演 ）

問４　試算価格の調整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２年度

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/㎡）		事		時		標		地		個		面積（㎡）		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		面積（㎡）		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		面積（㎡）		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-(1)-②　比準価格の査定

問３-(2) 収益還元法

問３-(2)-①　賃貸事例から比準した賃料（想定建物の基準住戸（3階Bタイプ302号室））

賃貸事例（　　）を採用

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

（※）賃貸事例に係る月額実際実質賃料（単価）の査定根拠

問３-(2)-②　基準住戸（3階Bタイプ302号室）の月額支払賃料の査定（単価）

（解答欄）

４頁

（2.不論演）

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）（円/㎡）		事		時		個		面（㎡）		建物再調達原価（円）
	×		×		×		×		≒	

ｂ.総費用の査定

４頁

（解答欄）

5 頁

（2.不論演）

問３-(2)-⑥　未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益の査定

問３-(2)-⑦　還元利回りの査定

問３-(2)-⑧　土地残余法による収益価格

問３-(3)　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

5 頁

問３-(4)　隣接不動産の正常価格の査定

問４　一体不動産について

問４-(1)-①　位置別効用比の査定（3階Cタイプの基準住戸を標準100とする）

問４-(1)-②　効用総積数の査定（3階Cタイプの基準住戸を標準100とする）

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）（円/㎡）		事		時		地		区建		専		面（㎡）		分譲事例から比準した価格（円）
	×		×		×		×		×		×		≒	

（※）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（単価）（円/㎡）		事		時		個		面（㎡）		建築工事費（円）
	×		×		×		×		≒	

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

問１-(1)　対象不動産の最有効使用

問１-(2)　求める価格の種類

問１-(3)　価格形成に影響を与える対象地(定期借地権)に係る契約内容（２つ）

・

・

問２-(1)　対象地の更地価格について

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/㎡）		事		時		標		地		個		面積（㎡）		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）

事例（　　）を採用

土地価格（単価）（円/㎡）		事		時		標		地		個		面積（㎡）		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　対象地の更地の比準価格の査定

問２-(1)-③　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		面積（㎡）		公示価格を規準とした価格（円）
	×		×		×		×		×		≒	

問２-(1)-④　対象地の更地価格の査定

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２-⑷　積算価格の試算
問３-⑴　現行契約賃料が、安定的に収受可能な水準にあると判断できる理由について
問３-⑵　直接還元法（有期還元法インウッド式）による収益価格
問３-⑵-①　運営収益の査定
①貸室賃料収入：
②共益費収入：
③水道光熱費収入：
④駐車場収入：
⑤その他収入：
⑥空室等損失：
⑦貸倒れ損失：
⑧運営収益：

（解答欄）

５頁

（3.不論演）

問３-(2)-②　運営費用の査定
①維持管理費：
②水道光熱費：
③修繕費：
④ＰＭフィー：
⑤テナント募集費用等：
⑥公租公課(土地)：
⑦　〃　　(建物)：
⑧　〃(償却資産)：
⑨損害保険料：
⑩その他費用：
⑪運営費用：
問３-(2)-③　純収益の査定
①運営純収益：
②一時金運用益：
③資本的支出：
④純収益：
問３-(2)-④　直接還元法(有期還元法インウッド式)による収益価格の査定

５頁

問３-(3)　ＤＣＦ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						
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						
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

7 頁

（3. 不論演）

（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						

問３-⑶-②　復帰価格の現在価値及びＤＣＦ法による収益価格の査定

問３-⑷　試算価格としての収益価格

問４　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４年度

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

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）

（解答欄）

２頁

（4.不論演）

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）
	×		×		×		×		×		≒	

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）

建築工事費（総額）（円）		事		時		建物再調達原価（円）
	×		×		≒	

（間接法）

建設事例（α）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

④一棟の建物及びその敷地の再調達原価

問２-(3)　「一棟の建物及びその敷地」の積算価格の査定

（解答欄）

５頁

（4.不論演）

問２-⑷　対象不動産の配分率の査定

事例（　　）を採用

５頁

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）
	×		×		×		×		×		×		≒	

（※）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）
	×		×		×		×		×		×		≒	

（※）取引事例に係る取引価格（単価）の査定根拠

②対象不動産の比準価格

問４　C．収益還元法

問４-(1)　総収益の査定

①賃料等収入

賃貸事例（　　）を採用

月額実質賃料（単価）（円/㎡）	事時	標準	建個	地個	基個	面積（㎡）	賃貸事例から比準した賃料（円）

（※）賃貸事例に係る月額実際実質賃料（単価）の査定根拠

②共益費収入

③総収益

問４-(2)　総費用の査定

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

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）

（※）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

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-(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）

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（ｉ）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）
	×		×		×		×		≒	

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

（※）賃貸事例に係る月額実際実質賃料（単価）の査定根拠

ｃ．貸室賃料収入合計

問３-⑵　運営費用の査定

問３-⑶　対象不動産の収益価格の試算
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
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

採点	

不動産鑑定士

鑑定理論

演習　解答用紙

令和６年度

（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 ）

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）
	×		×		×		×		×		×		≒	

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）　　（6.不論演）

（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		面積（㎡）		取引事例から比準した価格（円）
	×		×		×		×		×		×		≒	

問２－(1)－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		面積（㎡）		取引事例から比準した価格（円）
	×		×		×		×		×		×		≒	

（解 答 欄）　　（6. 不 論 演 ）

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）
	×		×		×		×		×		≒	

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）
	×		×		×		×		×		×		×		×		≒	

（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

（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／㎡）		事		時		個		面（㎡）		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／㎡）		事		時		個		面（㎡）		建物再調達原価（円）
	×		×		×		×		≒	

(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－(3)－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－(4) 対象地の更地としての価格

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／㎡）		事		時		個		面（㎡）		建物取壊し費用（円）
	×		×		×		×		≒	

③　建物取壊し費用の決定

(2)　鑑定評価額

※採点	

8 頁

不動産鑑定士

鑑定理論

演習　解答用紙

令和７年度

（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

（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／㎡）		事		時		標		地		個		面（㎡）		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／㎡）		事		時		標		地		個		面（㎡）		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／㎡）		事		時		標		地		個		面（㎡）		取引事例から比準した価格（円）
	×		×		×		×		×		×		≒	

2 頁

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

建築工事費の総額（円）		事		時		直接法により求めた再調達原価（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：

建設事例の建築工事費（円／㎡）		事		時		個		面（㎡）		間接法により求めた再調達原価（円）
	×		×		×		×		≒	

（解 答 欄）　　（7.不論演）

c．一棟の建物の再調達原価

③　付帯費用の再調達原価

④　一棟の建物及びその敷地の再調達原価

⑤　一棟の建物及びその敷地の減価修正額

⑥　一棟の建物及びその敷地の積算価格

4 頁

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

5 頁

（解 答 欄）　　（7. 不 論 演 ）

② 必要諸経費等

③ 積算法による積算賃料（月額実質賃料）

問３ 賃貸事例比較法について

問３-(1) 選択した賃貸事例と月額実質賃料（単価）

① 選択した賃貸事例（ ）の月額実質賃料（単価）

② 選択した賃貸事例（ ）の月額実質賃料（単価）

（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／㎡）		事		時		標		建		地		階		個		面（㎡）		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／㎡）		事		時		標		建		地		階		個		面（㎡）		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／㎡）		事		時		標		建		地		階		個		面（㎡）		賃貸事例から比準した実質賃料（円）
	×		×		×		×		×		×		×		×		≒	

（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

採点	

不動産鑑定士

鑑定理論

演習　解答用紙

令和８年度

（解 答 欄）　　（8.不論演）

問１-(1) 借地権取引の態様について

／	空欄に入る文言	別紙２〔資料等〕「Ⅵ．近隣地域の状況２．借地権固有の地域要因 (2) 借地権取引の態様」の該当項目の番号（①～⑤）
ア		
ウ		
オ		
カ		

問１-(2) 借地権の態様について

／	空欄に入る文言	本件鑑定評価における借地権の態様
イ		
エ		
カ		
ケ		

（解 答 欄）　　（8.不論演）

問２ -(1) 対象不動産の再調達原価

１．土地

(1) 更地価格

〇 取引事例を選択しなかった理由

・取引事例（　　）を選択しなかった理由

・取引事例（　　）を選択しなかった理由

〇 取引事例比較法による比準価格

ａ．取引事例（　　）から比準した価格

・取引事例に係る土地価格(単価) 等

・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）
	×		×		×		×		×		×		≒	

ｂ．取引事例（　　）から比準した価格

・取引事例に係る土地価格(単価) 等

・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）
	×		×		×		×		×		×		≒	

（解 答 欄）　　（8.不論演）

c．取引事例（　　）から比準した価格

・取引事例に係る土地価格（単価）等

・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）
	×		×		×		×		×		×		≒	

d．比準価格

e．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）
	×		×		×		×		×		≒	

f．更地価格

(2) 借地権価格

① 更新料控除前借地権価格

a． 賃料差額還元法による価格

（解 答 欄）　　（8.不論演）

b．借地権割合法による価格

（a．及びb．に基づく）更新料控除前借地権価格

（解 答 欄）　　（8.不論演）

②借地権価格

2．建物

(1) 直接法

建築工事費の総額（円）　事　時　直接法により求めた再調達原価（円）

□ × □／□ × □／□ ≒ □

(2) 間接法（建設事例（ｉ）から比準）

・建設事例の建築費工事費価格（単価）：

□

建設事例の建築工事費（単価）（円／㎡）　事　時　個　面（㎡）　間接法により求めた再調達原価（円）

□ × □／□ × □／□ × □／□ × □ ≒ □

6 頁

（解 答 欄）　　（8.不論演）

（(1) 及び (2) に基づく）建物の再調達原価
３．付帯費用
（１．から３．に基づく）対象不動産の再調達原価
問２-(2) 対象不動産の減価修正額
１．借地権の減価修正額
２．建物の減価修正額
３．付帯費用の減価修正額
（１．から３．に基づく）対象不動産の減価修正額

6 頁

（解 答 欄）　　（8. 不 論 演 ）

問２-(3) 原価法による積算価格

問３-(1) 対象不動産の運営収益

１．空室部分等の月額支払賃料の査定

（1）標準住戸（302 号室）の月額実質賃料

a. 選択した建物賃貸事例（　　）から比準した月額実質賃料（単価）

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

b．選択した建物賃貸事例（　　）から比準した実質賃料（単価）

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

c．賃貸事例比較法による比準賃料（月額実質賃料）

（解 答 欄）　　（8.不論演）

(2) 対象建物の階層別効用比、位置別効用比

(3) 空室部分等の月額支払賃料（総額）

（解 答 欄）　　（8. 不 論 演 ）

２．運営収益

※以下の項目のうち、［　　］には適切な項目名を記入しなさい。

項　　目			金額（円）	査　定　根　拠
①	貸室賃料収入	住宅部分		
		店舗部分		
		計		－
②	共益費収入	住宅部分		
		店舗部分		
		計		
③	水道光熱費収入			
④	駐車場収入		－	－
⑤	その他収入	［　　］		
		基地局設置料・電気使用料収入		
		［　　］		
		計		－
⑥	空室等損失	住宅部分		
		店舗部分		
		その他収入部分		
		計		－
⑦	［　　］			
⑧	運営収益			

（解 答 欄）　　（8.不論演）

問３-(2) 対象不動産の運営費用

※以下の項目のうち、［　　］には適切な項目名を記入しなさい。

項　　目			金額（円）	査　定　根　拠
①	維持管理費			
②	水道光熱費			
③	修繕費	修繕費		
		原状回復費		
		計		－
④	プロパティマネジメントフィー			
⑤	テナント募集費用等			
⑥	公租公課			
⑦				
⑧	その他費用			
		計		－
⑨	運営費用			

（解 答 欄）　　（8.不論演）

問３-(3) 収益還元法による収益価格

問４　鑑定評価額の決定

(解 答 欄)

(8.不論演)

12 頁

採点	