

※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)


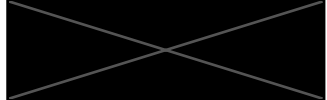
満点 100点
時間 2時間 (13時30分～15時30分)

[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	受験番号		受験者氏名	
	大阪				
	福岡				

※丸で囲むこと



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

① 現状通り、自用の事務所としての継続使用。

② 用途変更又は構造等を改造すること。

③ 建物を取壊し更地化すること。

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

近時の事務所ビルに求められるフロアの床面積、天井高の水準を満たしてあり、空調などの設備も旧式である。

② 対象建物の維持管理の状況

長期間使用しており、維持管理が適切にできていない。

経年相応に人上の成価が認められる。

③ 対象建物とその環境との適合の状況

対象建物は従来、事務所ビルとして同じ環境に適合していたが、近年周辺には既存の事務所の建物や高層共同住宅に建替わりつつあるため、環境と不適合に陥っている。

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

事務所ビルとしての機能的・経済的減価を回復するための設備更新や共同住宅への用途転換のための増改築は、物理的・法的には対応可能だが、その実施には多額の追加投資が必要であり、投資額に見合った価値の回復・向上は望めない。

⑤ 対象建物とその敷地との適応の状況

近隣周辺の建物等の標準的な使用と異なり、対象建物は容積率の上限近くまで使い切っており(200%に対し130%)、建物の用途及び状況が敷地に不適合である。

⑥ 対象不動産に係る典型的な需要者

典型的な需要者は、建物を取壊し更地化した後に賃貸用の中層共同住宅を建築し、賃貸事業を行う不動産会社である。

⑦ 対象地の更地としての最有効使用

中層共同住宅地。

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

(2)の内容に基づき、対象不動産の最有効使用を、建物を取壊し更地化することに判定した。

鑑定評価の方針としては、本件に発生材料に市場価値は認められないこと、更地価格を求め、これら建物の取壊し等に要する費用を控除すること、鑑定評価額を決定する。



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(イ)を不採用とした理由

標準的使用川高層給排水事務所のA地域に在り、場所的同一性に欠ける。

(ii) 事例(ロ)を不採用とした理由

法人間の恩恵的取引であるが、その詳細は不明であり、事情の正常補正可能性に欠ける。

(iii) 事例(ハ)から比準した価格

a. 取引事例に係る土地価格(単価)

$$155,000,000 \text{円} \div 700 \text{m} \doteq 221,429 \text{円/m}^2$$

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)
221,429	100	101.3	100	100	97	600	128,000,000
	100	100	100	102	100		

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

I. 建物の再調達原価

$$297,000,000 \text{円} \times \frac{100}{100} \times \frac{106.0}{100} = 314,820,000 \text{円}$$

II. 減価償却(減価修正)

a. 耐用年数に基づく方法

躯体: $\frac{315,000}{51.45} \times 0.4 \times \frac{5}{51.45} = 12,600,000 \text{円}$

仕上り: $\frac{315,000}{51.25} \times 0.4 \times \frac{5}{51.25} = 21,000,000 \text{円}$

設備: $\frac{315,000}{51.10} \times 0.2 \times \frac{5}{51.10} = 21,000,000 \text{円}$

計) 54,600,000円

b. 観察減価法: 経年相応の減価を判断し、a.と同額と判定した。

両方法を併用して減価償却を 54,600,000円と査定した。

III. 再調達原価法による建物価格: I. - II. = 260,400,000円



(ii) 取引事例に係る土地価格 (単価)

複合不動産の事例として、事案の土地が「最有効使用の状態にある」と認められる場合は、この方法を適用する。

$$(369,000,000円 - 260,400,000円) \div 500m^2 = 207,200円/m^2$$

(iii) 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)
207,200	100	104.9	100	100	97	600	135,000,000
	100	100	100	94	100		

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

事例地: $70 \times 600m^2 = 42,000$

隣接地: $95 \times 200m^2 = 19,000$

b. 増分価値 (評点積数換算)

$$(100 \times (600m^2 + 200m^2)) - (42,000 + 19,000) = 19,000$$

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)

$$19,000 \times \frac{42,000}{42,000 + 19,000} \approx 13,082$$

d. 事情補正率

$$\frac{42,000 + 13,082}{42,000} \approx 131 (\%)$$

(ii) 取引事例に係る土地価格 (単価)

$$110,000,000 \div 600m^2 \approx 183,333円/m^2$$

(iii) 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)
183,333	100	106.7	100	100	97	600	133,000,000
	131	100	100	93	100		



問2-(1)-④ ①から③により決定した比準価格

事例(ハ)は、更地の事例に、規模を類似し、取引時点も新しく、規範性は高い。
 事例(ニ)は、複合不動産の事例に同一方法を適用したものであるが、規模がやや大きく、規範性はやや劣る。
 事例(ホ)は、隣接地の併合という特殊な事情を含んでおり、取引時点もやや古く、規範性はやや劣る。
 以上より、事例(ハ)を重視し、(ニ)、(ホ)と比較考量し、比準価格を128,000,000円と試算した。

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

$$\left\{ \left(\frac{105}{103} - 1 \right) \times \frac{12}{6} + 1 \right\} \times 103 \approx 107.3$$

② 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)	公示価格を 規準とした価格 (円)
185,000	107.3	100	100	97	600	120,000,000
	105	100	92	100		

$$185,000 \times \frac{107.3}{105} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{92} \times \frac{97}{100} \times 600 \approx 120,000,000$$

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

$$136,000 \text{円} + (136,000 \text{円} \times 24 \text{月} \times 1.0\% + 136,000 \text{円} \times 17 \text{月} \times 0.2060) \div 12 \text{月} \approx 138,561 \text{円}$$

$$\text{単価(円)}: 138,561 \text{円} \div 55 \text{m}^2 \approx 2,519 \text{円/m}^2$$

b. 賃貸事例から比準した賃料

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 した賃料 (円)
2,519	100	101.3	100	100	100	100	100	50	132,000
	100	100	98	102	97	100	100		

$$2,519 \times \frac{100}{100} \times \frac{101.3}{100} \times \frac{100}{98} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{97} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times 50 \approx 132,000$$



c. 想定建物の基準住戸の正常支払賃料 (月額支払賃料)	
月額支払賃料を a 円とし、 $a + (2a \times 1.0\% + a \times 0.2060) \div 12 \text{ヶ月} = 132,000 \text{円}$	
$a \approx 130,000 \text{円}$	
d. 賃貸事例の各住戸の賃料比指数	
601号室・604号室： $143,000 \text{円} \div 136,000 \text{円} \times 100 = 105$	
602, 603・ 604 204号室： $139,000 \text{円} \div 136,000 \text{円} \times 100 \approx 102$	
401 501, 504号室： $141,000 \text{円} \div 136,000 \text{円} \times 100 \approx 104$	
502, 503, 101号室： $137,000 \text{円} \div 136,000 \text{円} \times 100 \approx \text{100 } 101$	
401, 404, 301, 304号室： $140,000 \text{円} \div 136,000 \text{円} \times 100 \approx 103$	
402, 403, 302, 303号室： 100	
202, 203号室： $135,000 \text{円} \div 136,000 \text{円} \times 100 \approx 99$	
102, 103号室： $133,000 \text{円} \div 136,000 \text{円} \times 100 \approx 98$	
e. 全住戸の賃料比指数の合計 (効用総数) 2,335	
$105 \times 2 + 102 \times 4 + 104 \times 2 + 101 \times 3 + 100 \times 4 + 99 \times 2 + 98 \times 2 = \text{7,923 }$	
$+ 103 \times 4$	
f. 想定建物の全住戸の正常支払賃料収入 (年額支払賃料)	
$130,000 \text{円} \times \frac{2,335}{100} \times 12 \text{ヶ月} = 36,426,000 \text{円}$	
全住戸の年額正常支払賃料収入 (3,035,500円)	
(ii) 駐車場収入 $15,000 \text{円} \times 10\% \times 12 \text{ヶ月} = 1,800,000 \text{円}$	
(iii) 貸倒れ損失 類似不動産の貸借人状況等を考慮し、計上しない。	
(iv) 空室等による損失相当額	
貸主部分： $36,426,000 \text{円} \times (1 - 95\%) = 1,821,300 \text{円}$	
駐車場部分： $1,800,000 \text{円} \times (1 - 90\%) = 180,000 \text{円}$ 計) 2,001,300円	
(v) 有効総収入 (i) + (ii) - (iii) - (iv) = 36,224,900円	
(vi) 敷金の運用益 $3,035,500 \text{円} \times 2 \text{ヶ月} \times 95\% \times 1.0\% \approx 57,675 \text{円}$	
(vii) 礼金の運用益及び償却額 $3,035,500 \text{円} \times 1 \text{ヶ月} \times 95\% \times 0.2060 \approx 594,047 \text{円}$	
(viii) 総収益 (v) + (vi) + (vii) = 36,876,422円	



(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

$$\left\{ \left(\frac{109}{102} - 1 \right) \times \frac{1}{6} + 1 \right\} \times 102 \doteq 102.3$$

・ 価格時点の建築費指数

$$\left\{ \left(\frac{108}{106} - 1 \right) \times \frac{12}{6} + 1 \right\} \times 106 \doteq 110.3$$

・ 建物再調達原価

事例の建築工事費
(単価)
(円/m)

事

時

個

面
(m)

建物再調達原価
(円)

$$264,000 \times \frac{100}{100} \times \frac{110.3}{102.3} \times \frac{100}{95} \times 1,250 = 375,000,000$$

(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

$$\left\{ \left(\frac{101}{100} - 1 \right) \times \frac{2}{6} + 1 \right\} \times 100 \doteq 100.3$$

・ 価格時点の建築費指数

$$\left\{ \left(\frac{108}{106} - 1 \right) \times \frac{12}{6} + 1 \right\} \times 106 \doteq 110.3$$

・ 建物再調達原価

事例の建築工事費
(単価)
(円/m)

事

時

個

面
(m)

建物再調達原価
(円)

$$360,000 \times \frac{100}{100} \times \frac{110.3}{100.3} \times \frac{100}{120} \times 1,250 = 412,000,000$$

(c) 建物再調達原価の決定

事例(i)は、建築時点が新しく、規模も等しく、階層も一致し、規範性は高い。

事例(ii)は、建築時点がやや古く、規模も大きく、価格時点の格差も大きく、規範性はやや劣る。

以上より、事例(i)を重視し、事例(ii)と比較衡量し、再調達原価を380,000,000円と決定した。



(解答欄)

(6. 不論演)

b. 修繕費	$380,000 \text{円} \times 0.5\% = 1,900,000 \text{円}$
(ii) 維持管理費	$380,000,000 \text{円} \times 0.5\% = 1,900,000 \text{円}$ $36,876,424 \text{円} \times 3\% \approx 1,106,293 \text{円}$
(iii) 土地公租公課	課税標準額 固定資産税: $84,000,000 \text{円} \times \frac{1}{10} \times 4\% = 33,600,000 \text{円}$ $140,000,000 \text{円} \times 1.4\% = 1,960,000 \text{円}$
(iv) 建物公租公課	課税標準額は、 $84,000,000 \text{円} \times \frac{1}{3} = 28,000,000 \text{円}$ 、税額は、 $28,000,000 \text{円} \times 0.3\% = 84,000 \text{円}$ $380,000,000 \text{円} \times \frac{1}{2} = 190,000,000 \text{円}$ 、税額は、 $190,000,000 \text{円} \times (1.4\% + 0.3\%) = 3,230,000 \text{円}$
(v) 損害保険料	$380,000,000 \text{円} \times 0.05\% = 190,000 \text{円}$
(vi) 取壊し費用の積立金	$380,000,000 \text{円} \times 0.05\% = 190,000 \text{円}$
(vii) 総費用	
(i)~(vi)計	2,883,000円 3,989,293円
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	①-② = 32,887,129円
(ii) 建物に帰属する純収益	
I. 元利息償還率	$0.0515 \times 0.4 + 0.0622 \times 0.4 + 0.0939 \times 0.2 = 0.06426$
II. 建物に帰属する純収益	$380,000,000 \text{円} \times 0.06426 = 24,418,800 \text{円}$
(iii) 土地に帰属する純収益	(i)-(ii) = 8,468,329円
(iv) 未収入期間考慮後の土地帰属純収益	(iii) $\times 0.9512 \approx 8,055,675 \text{円}$
(v) 還元利回り	$r-g = 4.8\% - 0.2\% = 4.6\%$
(vi) 収益価格	
	$(iv) \div (v) \approx 175,000,000 \text{円}$
問2-(4) 対象地の更地としての価格	
典型的な需要者は、賃貸用の中層共同住宅を建築し、賃貸事業を行う不動産会社である。	
よって、収益性が反映した収益価格により説得力を有すると判断した。	
よって、収益価格を重視し、基準価格と比較考量し、更地価格を130,000,000円と査定した。	
この価格は、公示価格を標準とした価格の均衡を得た。	



(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)	事	時	個	面 (m)	建物取壊し費用 (円)
27,000	100	103.5	100	810.00	23,827,000
	100	100	95		

$$27,000 \times \frac{100}{100} \times \frac{103.5}{100} \times \frac{100}{95} \times 810.00 = 23,827,000$$

③ 建物取壊し費用の決定

②より、見積額は妥当である。よって、事例(i)は業種・相対性の高い事例であるとして、
よって、見積り額をもとに、24,000,000円を決定した。
(取壊し費用)

(2) 鑑定評価額

$$130,000,000円 - 24,000,000円 = 106,000,000$$

発生材料の市場価値は認められないので、以上より、鑑定評価額を106,000,000円を決定した。

以上

※
採
点

