

不動産鑑定士論文式試験 令和 4 年 本試験問題一 鑑定理論（演習）

※問題は、国土交通省ホームページをご覧ください。

【解答例】 ※太字（ゴシック体）表記は、本試験解答用紙に予め印字されていた箇所です。

問 1-(1) 重要となる確認資料（3つ）

登記事項証明書、管理規約、分譲時販売図面（間取り図等）

問 1-(2) 「修繕積立金の額」の性格、確認が必要な理由

修繕積立金とは、通常、共用部分に係る計画的な大規模修繕又は臨時的な修繕に備え、「管理費」と併せて管理組合によって定期的に徴収されている費用をいう。これは区分所有者が経常的に負担する費用であることから、区分所有建物及びその敷地の評価に当たって確認が必要である。

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

共同住宅（区分所有建物及びその敷地）に係る典型的な需要者は居住目的の個人ファミリー層であり、取引に当たっては居住の快適性が重視されるため、区分所有建物及びその敷地の専有部分に係る固有の個別的要因のうち「階層及び位置」「日照、眺望及び景観の良否」に特に留意する必要がある。基本的に「階層」が高くなればなるほど「日照、眺望及び景観」が優り効用（居住の快適性）が高くなる傾向があるが、隣接不動産が高層建物の場合等には特定の開口部方位の住戸に関して階層が高くても日照等が阻害され、効用高とならない場合もあるため注意が必要である。

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

配分率を乗ずる方法には、①一棟の建物及びその敷地の積算価格に配分率を乗ずる方法と、②一棟の建物の価格と敷地の価格とにそれぞれ異なる配分率を乗ずる方法とがある。

上記①の方法は、専有部分、共用部分、敷地利用権が一体的な性格を有することから、各専有部分の効用差を建物価格・敷地価格の双方に反映させるものである。この方法は、本件のように建物全体が概ね単一用途に供される共同住宅等の評価に適用されることが多い。

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（ロ）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)
845, 476	100	100.3	100	100	95	495	359, 000, 000
	100	100	100	111	100		

(※) 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）

売主負担の建物取壊し費用が生じているが，取引価格とは別個の経費であるため取引価格の補正は行わない。

$$355, 100, 000 \text{ 円} \div 420 \text{ ㎡} \div 845, 476 \text{ 円/㎡}$$

事例（ハ）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)
672, 759	100	100.6	100	100	95	495	347, 000, 000
	100	100	102	90	100		

(※) 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）

$$390, 200, 000 \text{ 円} \div 580 \text{ ㎡} \div 672, 759 \text{ 円/㎡}$$

問 2-(1)-② 一棟の敷地の更地の比準価格

事例（ロ）は建物を売主負担で取り壊した実質更地の事例であり，取引時点も新しく規範性が高い。

事例（ハ）は更地事例であり，取引時点も比較的新しく規範性が高い。

よって，事例（ロ）と（ハ）を関連づけ，比準価格を 353, 000, 000 円（713, 000 円/㎡）と査定した。

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)
		100.7	100	100	95		
731,000	×	100	100	103	100	495	336,000,000

問 2-(1)-④ 一棟の敷地の更地価格

比準価格は実際に市場で発生した複数の取引事例を価格判定の基礎としており，客観的，実証的な価格である。本件では，公示価格を規準とした価格とも均衡しているので妥当と認め，比準価格の 353,000,000 円（713,000 円/㎡）をもって一棟の敷地の更地価格と査定した。

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

353,000,000 円（713,000 円/㎡）

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)
		100	109	
543,000,000	×	100	100	592,000,000

（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)
		100	103.9	100		
289,000	×	100	100	102	2,010	592,000,000

（一棟の建物の再調達原価）

直接法は対象建物の個別性を反映している。

間接法は建築時点の新しい建設事例から求め，直近の建設物価を反映している。

本件では両者一致したので妥当と認め，592,000,000 円（295,000 円／㎡）をもって一棟の建物の再調達原価と査定した。

③ 付帯費用の再調達原価

$$(353,000,000 \text{ 円} + 592,000,000 \text{ 円}) \times 15\% = 141,750,000 \text{ 円}$$

④ 一棟の建物及びその敷地の再調達原価

$$\text{①} + \text{②} + \text{③} = 1,086,750,000 \text{ 円}$$

問 2-(3) 「一棟の建物及びその敷地」の積算価格の査定

① 土地

指示事項より，減価なし。

② 建物

（耐用年数に基づく方法）

$$\text{（躯体）} \quad 592,000,000 \text{ 円} \times 0.40 \times \frac{6}{6+44} = 28,416,000 \text{ 円}$$

$$\text{（仕上げ）} \quad 592,000,000 \text{ 円} \times 0.40 \times \frac{6}{6+24} = 47,360,000 \text{ 円}$$

$$\text{（設備）} \quad 592,000,000 \text{ 円} \times 0.20 \times \frac{6}{6+9} = 47,360,000 \text{ 円}$$

合計 123,136,000 円

（観察減価法）

経年相応の減価であり，耐用年数に基づく方法と同額と査定。

（減価額）

上記 2 方法を併用し，123,136,000 円と査定。

③ 付帯費用

$$141,750,000 \text{ 円} \times \frac{6}{6+44} = 17,010,000 \text{ 円}$$

④ 建物及びその敷地

一棟の建物は敷地と適応，環境と適合しており，建物及びその敷地一体としての減価はなし。

⑤ 一棟の建物及びその敷地の減価額

$$\text{②} + \text{③} = 140,146,000 \text{ 円}$$

⑥ 一棟の建物及びその敷地の積算価格

1,086,750,000 円－140,146,000 円≒947,000,000 円

問 2-(4) 対象不動産の配分率の査定

事例 (β) を採用

① 階層別効用比

階層	分譲価格 (円)	専有面積 (㎡)	分譲単価 (円/㎡)	分譲単価比	階層別効用比
8 階	56,500,000	74	763,514	106	106
7 階	55,400,000	74	748,649	104	104
6 階	54,300,000	74	733,784	102	102
5 階	53,300,000	74	720,270	100	100
4 階	52,200,000	74	705,405	98	98
3 階	51,100,000	74	690,541	96	96
2 階	50,100,000	74	677,027	94	94
1 階	49,000,000	74	662,162	92	104 (※)

(※) $92 \times 113 \div 100 \div 104$

② 階層別効用比率

階層	① 専有面積 (㎡)	② 階層別効用比	③ 階層別効用積数 ①×②	④ 階層別効用比率 ③÷Σ③
8 階	149	106	15,794	
7 階	149	104	15,496	
6 階	219	102	22,338	
5 階	272	100	27,200	0.1553
4 階	272	98	26,656	
3 階	272	96	26,112	
2 階	272	94	25,568	
1 階	154	104	16,016	
計	1,759		175,180	

③ 位置別効用比

タイプ	分譲価格 (円)	専有面積 (㎡)	分譲単価 (円/㎡)	分譲単価比	位置別効用比
A	56,200,000	78	720,513	100	100
B	53,300,000	74	720,270	100	100
C	48,500,000	68	713,235	99	99
D	37,200,000	55	676,364	94	94

④ 位置別効用比率

部屋	① 専有面積 (㎡)	② 位置別効用比	③ 位置別効用積数 ①×②	④ 位置別効用比率 ③÷Σ③
501	76	100	7,600	
502	73	100	7,300	0.2724
503	67	99	6,633	
504	56	94	5,264	
計	272		26,797	

⑤ 配分率

$$0.1553 \times 0.2724 \div 0.0423$$

問 2-(5) 対象不動産の積算価格

$$947,000,000 \text{ 円} \times 0.0423 \div 40,100,000 \text{ 円} (549,000 \text{ 円/㎡})$$

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 (i) は専有面積が内法面積であり，対象不動産（壁芯面積）とは算定基準が異なる。

事例 (ii) は専有部分が賃貸されており，対象不動産（自用）とは需要者の属性が異なる。

この解答・解説の著作権は TAC（株）のものであり、無断転載・転用を禁じます

事例（ iii ）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)
537,333	100	100.3	100	100	100	73	41,000,000
	100	100	102	97	97		

(※) 取引事例に係る取引価格（単価）の査定根拠

40,300,000 円 ÷ 75 ㎡ ≒ 537,333 円/㎡

事例（ iv ）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)
531,429	100	100.6	100	100	100	73	43,100,000
	100	100	88	103	100		

(※) 取引事例に係る取引価格（単価）の査定根拠

37,200,000 円 ÷ 70 ㎡ ≒ 531,429 円/㎡

② 対象不動産の比準価格

事例（iii）は取引時点が新しく、地域格差も少なく、規範性が高い。

事例（iv）は事例（iii）と比較して相対的に取引時点がやや古く、地域格差も大きく、規範性はやや劣る。

よって、事例（iii）を重視し、対象不動産の比準価格を 41,500,000 円（568,000 円/㎡）と試算した。

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（ あ ）を採用

月額実質賃料 (単価) (円/㎡)	事	時	標	建	地	基	個	面 (㎡)	賃貸事例から比 準した賃料 (円)
2,498	100	100.3	100	100	100	100	100	73	192,000
	100	100	98	97	/	100	100		

(※) 賃貸事例に係る月額実質賃料（単価）の査定根拠

$$188,000 \text{ 円} + 188,000 \text{ 円} \times 2 \times 0.01 \div 12 + 188,000 \text{ 円} \times 0.2563 \div 12 \div 192,329 \text{ 円} \quad (2,498 \text{ 円/㎡})$$

② 共益費収入

$$17,000 \text{ 円} \div 77 \text{ ㎡} \div 221 \text{ 円/㎡}$$

$$221 \text{ 円/㎡} \times 73 \text{ ㎡} \div 16,000 \text{ 円}$$

③ 総収益

$$(192,000 \text{ 円} + 16,000 \text{ 円}) \times 12 = 2,496,000 \text{ 円}$$

問 4-(2) 総費用の査定

① 維持管理費

$$16,000 \text{ 円} \times 12 + 2,496,000 \text{ 円} \times 0.03 = 266,880 \text{ 円}$$

② 修繕費

$$11,000 \text{ 円} \times 12 + 2,496,000 \text{ 円} \times 0.015 = 169,440 \text{ 円}$$

③ 公租公課

$$87,000 \text{ 円} + 181,000 \text{ 円} = 268,000 \text{ 円}$$

④ 損害保険料

$$592,000,000 \text{ 円} \times 0.0423 \times 0.001 \div 25,042 \text{ 円}$$

⑤ 貸倒れ準備費

指示事項により非計上。

⑥ 空室等による損失相当額

$$2,496,000 \text{ 円} \times (1 - 0.95) = 124,800 \text{ 円}$$

⑦ 総費用

上記計，854,162 円（経費率は約 34%）

問 4-(3) 対象不動産の収益価格

① 純収益

2,496,000 円－854,162 円＝1,641,838 円

② 還元利回り

指示事項により，4.7%

③ 対象不動産の収益価格

① ÷ ② ≒ 34,900,000 円（478,000 円／㎡）

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

以上により，A．積算価格 40,100,000 円（549,000 円／㎡）

B．比準価格 41,500,000 円（568,000 円／㎡）

C．収益価格 34,900,000 円（478,000 円／㎡）

の 3 試算価格を得た。

① 試算価格が有する説得力に係る判断

対象不動産は，高層店舗付共同住宅地に存する自用のファミリータイプマンションであり，典型的な需要者は自己居住を目的とする個人ファミリー世帯であり，主に市場における取引価格等に着目し，取引の意思決定が行われることから，取引事例比較法が市場の特性に最も適合した手法であり，説得力が高いものと判断した。

② 鑑定評価額の決定

以上の検討の結果，本件では比準価格を重視し，積算価格及び収益価格を比較考量して，鑑定評価額を41,000,000円（562,000円／㎡）と決定した。

以上

I 合格ライン

原価法でやや特殊な計算はあるが，TACの答練，直前の予想等でも最も警戒していた類型であり，計算ボリュームも答練とほぼ同程度のため，合格ラインは解答例の7割程度と考える。

II 答練等との対応関係

直前答練 第1回

アクセスα 第7回

【解答への道】

本問は、「区分所有建物及びその敷地（専有部分は自用）」に関する問題で、問 1 及び問 5 が記述問題、問 2、問 3 及び問 4 が計算問題となっている。

問 1 は、いずれも区分所有建物及びその敷地に係る基本論点であるので、論文対策で区分所有建物及びその敷地の学習を十分にしている受験生ならば解答例程度の内容は書けたはずである。確認資料については当然解答例記載以外の資料を挙げてよく、例えば課税明細や登記所備付けの建物図面等が考えられる。問 2 以降の計算問題への配点が多い可能性が高いことから、計算スピードに自信のない受験生は最低限の記述にとどめる等の判断が必要となるだろう。

問 2 は、総じて区分所有建物及びその敷地に係る原価法のオーソドックスな問題であるが、土地の取引事例につき、比準結果が比較的大きく乖離するため戸惑った受験生が多いのではないだろうか。事例（ロ）につき、売主負担の建物取壊し費用を「控除」とすると 2 事例の比準結果が一致するため、試験委員がそのような意図で作問している可能性はあるが、これは明確に間違いで、「売主負担の建物取壊し費用の加算、控除等は不要」という判断が正しいため、そのように処理してほしい。また、階層別効用比の査定において、1 階部分につき特殊な計算指示があるが、これは事例から求めた分譲単価比と指示事項にある 113 の単純な相乗計算を行えばよいだけなので落ち着いて処理してほしい。

問 3、問 4 の取引事例比較法、収益還元法は特殊な計算等がなく、指示事項も明確なのでケアレスミスなしの完答が望ましい。

問 5 の試算価格の調整は説得力に係る判断のみなので再吟味は行わず、資料の内容を適切に抜粋して比準価格重視の調整をしてほしい。

事例選択につき、明確に×というよりも「相対的に規範性が高い」という理由で採用するものが多いが、昨年の本試験と異なりグレーな事例というものはなく、解答例記載の事例の規範性が高いため、解答例記載の事例と異なる事例を採用した場合、減点対象となると考えてほしい。