

不動産鑑定士論文式試験

令和5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。

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kanteishi/shiken02.html>

【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) 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

対象不動産は貸家（一部自用）及びその敷地であることから、収益還元法による収益価格を標準とし、原価法による積算価格を比較考量して鑑定評価額を決定する。なお、要因比較が可能な取引事例が収集できなかったため、土地建物一体としての取引事例比較法は適用しない。

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

- ① 大規模修繕に係る修繕計画の有無及び修繕履歴の内容
- ② 管理規則の有無

これらは、特に原価法における減価修正や、収益還元法における総費用（維持管理費、修繕費、資本的支出）等の査定に当たって考慮すべきである。

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

現行の賃貸経営管理の状態が優れている場合（例えば、入居テナントからの賃料収入が正常な水準に比し高く、かつ、定期借家契約で安定的に当該賃料を享受できる場合等）、収益性が高いことから、自用を想定した場合の価格を上回ることがある。

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（イ）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)
323,077	100	100.7	100	100	98	820	226,000,000
	100	100	104	111	100		

(※ 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）

$$410,000,000 \text{ 円} - 200,000,000 \text{ 円} = 210,000,000 \text{ 円} \quad (323,077 \text{ 円}/\text{m}^2)$$

(※ 2) 対象地の個別的要因の格差率の査定根拠

・ 算式 1

$$\frac{(21 \times 6 \div 2) + (10 \times 10 \div 2) + (12 \times 3.5)}{(32.5 \times 30)} \times 100 \div 16\%$$

・ 算式 2

$$16\% \times (-0.3\%) \div -5\%$$

・ 個別格差

$$\begin{array}{cc} \text{角地} & \text{不整形} \\ 1.03 & \times 0.95 \times 100 \div 98 \end{array}$$

ii. 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)
244,828	100	102.1	100	100	98	820	216,000,000
	100	100	100	93	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）

iii. 対象地の比準価格の査定

事例（イ）は取引時点は新しいが，貸家の事例であり，規範性はやや劣る。

事例（ハ）は実質的に更地の取引で，取引時点も新しく，要因格差も小さく，規範性は高い。

よって，事例（ハ）を重視し，（イ）を比較考量し，比準価格を 219,000,000 円（267,000 円/㎡）と査定した。

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 β を採用）

1. 平均分譲単価

$$559,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 0.95 \div 531,000 \text{ 円}$$

2. 分譲販売収入

$$531,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 2,288 \text{ m}^2 = 1,214,928,000 \text{ 円}$$

ii. 開発諸費用の査定

1. 建築工事費：787,000,000 円
2. 近隣対策費等：20,000,000 円
3. 開発負担金：200,000 円×38 戸＝7,600,000 円
4. 販売費及び一般管理費：1,214,928,000 円×0.10＝121,492,800 円

iii. 投下資本収益率

10%

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	10	121,492,800	11	0.9163	111,323,853
		90	1,093,435,200	21	0.8464	925,483,553
	収入計	—	1,214,928,000	—	—	(a) 1,036,807,406
費 用	建築工事費	10	78,700,000	8	0.9384	73,852,080
		10	78,700,000	14	0.8948	70,420,760
		80	629,600,000	20	0.8531	537,111,760
	開発申請等協議，近隣対策等に関する費用	30	6,000,000	6	0.9535	5,721,000
		70	14,000,000	21	0.8464	11,849,600
	開発負担金	100	7,600,000	20	0.8531	6,483,560
	販売費及び一般管理費	50	60,746,400	9	0.9310	56,554,898
		50	60,746,400	20	0.8531	51,822,754
	費用計	—	936,092,800	—	—	(b) 813,816,412

開発法を適用した価格 (a)－(b) ≒ 223,000,000 円 (272,000 円/㎡)

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)
		102.4	100	100	98	(㎡)		
235,000	×	100	100	87	100	820	÷	222,000,000

問 2-(1)-④ 対象地の更地価格

比準価格は現実の市場で発生した取引事例を価格判定の基礎とした客観的、実証的な価格である。開発法による価格は開発事業者の事業採算性に着目した価格である。本件では，最有効使用のマンション開発計画を想定し，対象不動産の個別性を十分反映した開発法による価格を重視し，比準価格を比較考量し，公示価格を規準とした価格との均衡に留意のうえ，更地価格を 222,000,000 円 (271,000 円/㎡) と査定した。

問 2-(2) 対象不動産の再調達原価

1. 土地

前記の更地価格を土地の再調達原価と査定した。

2. 建物

直接法及び間接法を併用して査定する。

(直接法)

建築工事費 (総額) (円)		事	時		建物再調達原価 (円)
		100	124		
572,000,000	×	100	100	÷	709,000,000

(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)
	100	103.7	100	(㎡)	
265,000	×	×	×	×	÷
	100	100	95	2,450	709,000,000

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，709,000,000 円（289,000 円/㎡）をもって建物の再調達原価と査定した。

3. 付帯費用

$$(1. + 2.) \times 0.20 = 186,200,000 \text{ 円}$$

4. 計

$$1. + 2. + 3. = 1,117,200,000 \text{ 円}$$

問 2-(3) 対象不動産の減価修正・積算価格の試算

1. 減価修正

(1) 土地

減価はない。

(2) 建物

① 耐用年数に基づく方法

$$(\text{躯体}) \quad 709,000,000 \text{ 円} \times 0.40 \times \frac{9}{9+41} = 51,048,000 \text{ 円}$$

$$(\text{仕上げ}) \quad 709,000,000 \text{ 円} \times 0.30 \times \frac{9}{9+21} = 63,810,000 \text{ 円}$$

$$(\text{設備}) \quad 709,000,000 \text{ 円} \times 0.30 \times \frac{9}{9+6} = 127,620,000 \text{ 円}$$

合計 242,478,000 円

② 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。

③ 減価額

上記 2 方法を併用し，242,478,000 円と査定。

(3) 付帯費用

$$186,200,000 \text{ 円} \times \frac{9}{9+41} = 33,516,000 \text{ 円}$$

(4) 建物及びその敷地

自用部分が存することによる減価を以下のとおり査定した。

$$(1,117,200,000 \text{ 円} - 242,478,000 \text{ 円} - 33,516,000 \text{ 円}) \times 0.02 = 16,824,120 \text{ 円}$$

(5) 計

$$(1) \sim (4) \text{ 合計 } 292,818,120 \text{ 円}$$

2. 積算価格

再調達原価から減価額を控除して，積算価格を以下の試算した。

$$1,117,200,000 \text{ 円} - 292,818,120 \text{ 円} \doteq 824,000,000 \text{ 円}$$

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

$$4,296,000 \text{ 円} \times 12 = 51,552,000 \text{ 円}$$

b. 自用部分（1階店舗）

賃貸事例（あ）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)
3,751	100	101.4	100	100	100	100	100	250	1,080,000
	100	100	100	93	95	100	100		

(※) 賃貸事例に係る月額実際実質賃料（単価）の査定根拠

$$1,040,000 \text{ 円} + 1,040,000 \text{ 円} \times 12 \times 0.01 \div 12 \doteq 1,050,400 \text{ 円} \quad (3,751 \text{ 円}/\text{㎡})$$

(貸室賃料収入 a の査定)

$$a + 12 a \times 0.01 \div 12 = 1,080,000 \text{ 円}$$

$$a \doteq 1,070,000 \text{ 円}$$

$$1,070,000 \text{ 円} \times 12 = 12,840,000 \text{ 円}$$

c. 貸室賃料収入合計

51,552,000 円 + 12,840,000 円 = 64,392,000 円

② 共益費収入

$(120 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 1,620 \text{ m}^2 + 750 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 490 \text{ m}^2) \times 12 = 6,742,800 \text{ 円}$

③ 水道光熱費収入：賃借人負担のため，なし。

④ 駐車場収入

25,000 円 $\times$ 12 台 $\times$ 12 = 3,600,000 円

⑤ その他収入

(アンテナ設置料) 25,000 円 $\times$ 12 = 300,000 円

(礼金収入) 3,624,000 円 $\div$ 4 年 = 906,000 円 計 1,206,000 円

⑥ 計

①～⑤合計 75,940,800 円

⑦ 空室等損失

(貸室部分) $(64,392,000 \text{ 円} + 6,742,800 \text{ 円}) \times 0.06 = 4,268,088 \text{ 円}$

(駐車場部分) 3,600,000 円 $\times$ 0.20 = 720,000 円 計 4,988,088 円

⑧ 貸倒れ損失：賃借人の状況等を勘案し，計上しない。

⑨ 運営収益

⑥ - ⑦ - ⑧ = 70,952,712 円

問 3-(2) 運営費用の査定

① 維持管理費

1,622,000 円 $\div$ 7 か月 $\div$ 231,714 円

231,714 円 $\div$ 2,110 $\text{m}^2 \div$ 110 円/ m^2

110 円/ $\text{m}^2 \times$ 2,110 $\text{m}^2 \times$ 12 = 2,785,200 円

② 水道光熱費

889,700 円 $\div$ 7 か月 $\div$ 127,100 円

127,100 円 $\div$ 2,110 $\text{m}^2 \div$ 60 円/ m^2

60 円/ $\text{m}^2 \times$ 2,110 $\text{m}^2 \times$ 12 = 1,519,200 円

③ 修繕費

(通常の維持管理のための費用) 709,000,000 円 $\times$ 0.004 = 2,836,000 円

(住宅部分の原状回復費) 6,000 円/ $\text{m}^2 \times$ 0.60 $\times$ 1,620 $\text{m}^2 \times$ 0.94 $\div$ 4 年 = 1,370,520 円

計 4,206,520 円

④ PMフィー

(貸室部分) $(64,392,000 \text{ 円} + 6,742,800 \text{ 円}) \times 0.94 \times 0.025 \div 1,671,668 \text{ 円}$

(駐車場部分) $3,600,000 \text{ 円} \times 0.80 \times 0.025 = 72,000 \text{ 円}$

計 1,743,668 円

⑤ テナント募集費用等：1,070,000 円

⑥ 公租公課

(土地) 固定資産税： $160,000,000 \text{ 円} \times 1/6 \times 0.014 \div 373,000 \text{ 円}$

都市計画税： $160,000,000 \text{ 円} \times 1/3 \times 0.003 \div 160,000 \text{ 円}$ 土地計 533,000 円

(建物) $709,000,000 \text{ 円} \times 0.40 \times 0.017 \div 4,821,000 \text{ 円}$

計 5,354,000 円

⑦ 損害保険料：395,000 円

⑧ その他費用：950,000 円

⑨ 運営費用

①～⑧計 18,023,588 円

問3-(3) 対象不動産の収益価格の試算

① 純収益

a. 運営純収益 $70,952,712 \text{ 円} - 18,023,588 \text{ 円} = 52,929,124 \text{ 円}$

b. 一時金の運用益

$(3,624,000 \text{ 円} \times 1 \text{ か月} + 1,742,000 \text{ 円} \times 12 \text{ か月}) \times 0.94 \times 0.01 = 230,563 \text{ 円}$

c. 資本的支出 $709,000,000 \text{ 円} \times 0.008 = 5,672,000 \text{ 円}$

d. 純収益 a. + b. - c. = 47,487,687 円

② 還元利回り

5.6%

③ 収益価格

$47,487,687 \text{ 円} \div 0.056 \div 848,000,000 \text{ 円}$

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

以上により，積算価格 824,000,000 円

収益価格 848,000,000 円

の2試算価格を得た。

① 試算価格が有する説得力に係る判断

対象不動産は最寄り駅に近く，適切に管理が行われ，稼働率，賃料水準とも安定して稼働して

いることから、収益性に優れ、また、一部自用部分の貸室化は可能で、同一需給圏内の代替・競争不動産と比較し、標準的な競争力を有している。

対象不動産のような収益用不動産における市場参加者は、不動産会社、投資ファンド等が中心であり、不動産取引に際し、主に収益性を重視して取引の意思決定を行う傾向にあることから、収益還元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、本件では収益価格を標準とし、積算価格を比較考量して、鑑定評価額を 845,000,000円と決定した。

以 上