

SAMPLE

2023 年目標

# 鑑定理論

演習電卓トレーニング

TAC 不動産鑑定士講座

## 【解答】

### 1. 効用総積数

	階層別効用比	位置別効用比×住戸数×専有面積			
		Bタイプ	Dタイプ	Eタイプ	
6階	108×	(100×1戸×70㎡+105×2戸×90㎡+108×2戸×110㎡)			= 5,363,280
5階	105×	Aタイプ	Bタイプ	Cタイプ	(102×1戸×80㎡+100×5戸×70㎡+104×1戸×85㎡) = 5,460,000
4階	103×	"			= 5,356,000
3階	102×	"			= 5,304,000
2階	100×	"			= 5,200,000
1階	97×	Aタイプ	Bタイプ	(102×1戸×80㎡+100×4戸×70㎡)	= 3,507,520
					計 30,190,800

### 2. 分譲販売総収入

$$700,000\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{30,190,800}{10,000} \div 2,110,000,000\text{円}$$

#### (解答ポイント)

効用総積数の計算は、開発法における分譲販売総収入のほか、土地残余法における総収益（建物全体の貸室賃料収入）の査定等においても用いることがある。特に計算ミスのしやすい箇所だが、メモリー機能等を駆使して効率的にマスターしてほしい。

#### 効用総積数の電卓入力例

《カシオ電卓の場合》

(まずカッコ内が共通の2～5階の計算)

$$102 \times 1 \times 80 = 100 \times 5 \times 70 = 104 \times 1 \times 85 = \text{GT} \text{ M+} \text{ AC}$$

$$105 \times \text{MR} = 5,460,000$$

$$103 \times \text{MR} = 5,356,000$$

$$102 \times \text{MR} = 5,304,000$$

$$100 \times \text{MR} = 5,200,000$$

$$\text{GT} \text{ MC} \text{ M+} \text{ AC} \quad \text{ここで一回MCするのがコツ}$$

2～5階のカッコ内の計算をメモリーに入れておくと計算が楽になる

(次に6階の計算)

$$100 \times 1 \times 70 = 105 \times 2 \times 90 = 108 \times 2 \times 110 = \text{GT} \times 108 = \text{M+} \text{ AC}$$

(次に1階の計算)

$$102 \times 1 \times 80 = 100 \times 4 \times 70 = \text{GT} \times 97 = 3,507,520$$

$$\text{M+}$$

(最後に計算結果)

$$\text{MR} \quad 30,190,800$$

6階・1階はそれぞれ階層別効用積数を計算してM+する