

2022 年合格目標

講師出題予想ランキング

TACでは論文式試験対策に必要な問題を答練で出題していますので、出題した問題はどれも重要と考えていますが、その上で、各講師の出題予想をランク付けいたしました。ご参考になさっていただければ幸いです。

※各講師からのコメントはマイページに掲載いたします。

□オンライン論文式本試験講評会（YouTube ライブ）

8/8(月) 開催予定

□オンライン論文式本試験分析会（予約制ウェビナー）

8/13(土) 開催予定

詳細は、TACご登録アドレスにメールでご案内します。

TACホームページ ➡ https://www.tac-school.co.jp/kouza_kantei.html

TAC不動産鑑定士講座

この資料の著作権は、TAC株式会社または権利者に帰属しており、当社に無断で複製、改変、転載、転用、インターネット上にアップロードする等の著作権を侵害する行為は法律によって禁止されています。

2022年目標 不動産鑑定士試験 出題予想ランキング

■ ■ 民 法 ■ ■

		出 題 論 点	講 師 (順不同)			
			浅井	田畑	辻本	吉金
応用答練 第1回	問題1	虚偽表示				◎
	問題2	時効取得と登記		○		
応用答練 第2回	問題1	抵当権の効力の及ぶ目的物の範囲, 法定地上権	◎			○
	問題2	債権譲渡		◎	○	
応用答練 第3回	問題1	手付				
	問題2	賃借権の譲渡・転貸, 内縁の妻の居住権の保護				
応用答練 第4回	問題1	公法上の行為に関する権限と表見代理, 無権代理人による本人の共同相続				
	問題2	動機の不法, 不法原因給付		○		
直前答練 第1回	問題1	日常家事代理権と表見代理, 94条2項の類推適用				
	問題2	建築請負契約における建物完成後引渡し前の建物滅失, 報酬債権譲渡後の請負契約の解除				
直前答練 第2回	問題1	95条4項の「第三者」, 取消し後の第三者	◎			◎
	問題2	敷金と賃料の支払遅滞, 賃貸人たる地位の留保と原賃貸借の債務不履行解除				
直前答練 第3回	問題1	177条の「第三者」, 借地上の建物抵当権と敷地賃借権			◎	○
	問題2	有益費償還請求権と留置権, 転用物訴権			◎	
公開模試 第1回	問題1	占有の移転を伴わない買戻特約付売買契約の法的性質				
	問題2	賃料債権に対する抵当権者の物上代位と当該賃料債権の譲渡, 劣後する債権譲受人に対する弁済と表見的受領権者に対する弁済	○	◎		
公開模試 第2回	問題1	委任契約の取消しと代理行為の効力, 826条1項の利益相反行為と代理行為の効力				
	問題2	建物買取請求権	○		○	

2022年目標 不動産鑑定士試験 出題予想ランキング

■ ■ 経済学 ■ ■

		出 題 論 点	講 師 (順不同)		
			栗 國	藤 原	瀧 川
応用答練 第1回	問題1	賃貸住宅市場(論述問題)			
	問題2	(平均)費用逡減産業(論述問題)			
応用答練 第2回	問題1	当事者が1対1の外部不経済モデル(計算問題+論述問題)		○	○
	問題2	純粋公共財(計算問題)			
応用答練 第3回	問題1	I S - L M分析(計算問題)			
	問題2	貨幣供給, 総需要-総供給分析による金融緩和政策(計算問題+論述問題)		○	
応用答練 第4回	問題1	羊の放牧をめぐる同時手番ゲーム(論述問題)			○
	問題2	I S - L M分析による各種弾力性の相違に基づいた金融緩和政策の有効性(論述問題)			
直前答練 第1回	問題1	関税をめぐる同時手番ゲーム(論述問題)			
	問題2	サプライ・ショックがマクロ経済に与える影響(論述問題)			◎
直前答練 第2回	問題1	ベルトラン・モデル(計算問題)	○		
	問題2	資産効果を考慮したI S - L M分析(論述問題)			
直前答練 第3回	問題1	期待売上高, 期待効用, およびリスク・プレミアム(計算問題)			
	問題2	貨幣貸金率の上昇が総供給と総需要に影響を与える可能性(論述問題)	○		◎
公開模試 第1回	問題1	「逆選択」と「モラル・ハザード」(論述問題)	◎	◎	
	問題2	デフレ予想を考慮したI S - L M分析(論述問題)			
公開模試 第2回	問題1	モラル・ハザード(論述問題)			
	問題2	総需要-総供給分析に基づいた金融緩和政策と金融引締め政策の効果(論述問題)	◎	◎	

2022年目標 不動産鑑定士試験 出題予想ランキング

■■■会計学■■■

		出 題 論 点	講 師（順不同）			
			小坂	坂巻	下坪	国田
応用答練 第1回	問題1	「一般原則」と「財務諸表の表示」				
	問題2	損益会計			◎	
応用答練 第2回	問題1	資産会計総論と棚卸資産への具体的な適用及びソフトウェア				
	問題2	固定資産関連の基本的な論点及び減価償却費の計算と繰延資産				○
応用答練 第3回	問題1	固定資産の減損会計及び資産除去債務	○			◎
	問題2	引当金及び「討議資料 財務会計の概念フレームワーク」				
応用答練 第4回	問題1	金融商品に関する会計基準			○	
	問題2	税効果会計				
直前答練 第1回	問題1	固定資産の減損会計	○			◎
	問題2	純資産の部の表示				
直前答練 第2回	問題1	金融商品に関する会計基準		○	○	
	問題2	特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る会計処理及び資産除去債務				
直前答練 第3回	問題1	販売用不動産及び負債会計		○		○
	問題2	金融商品に関する会計基準			◎	
公開模試 第1回	問題1	リース取引に関する会計基準及び適用指針				
	問題2	固定資産の減損会計及び税効果会計	◎	◎		
公開模試 第2回	問題1	キャッシュ・フロー計算書及び資産除去債務				
	問題2	棚卸資産（開発後販売する不動産含む）	◎	◎		

2022年目標 不動産鑑定士試験 出題予想ランキング

■■鑑定理論（論文）■■

		出 題 論 点	講 師 (順不同)						
			高橋	渡邊	花輪	樋口	藤井	中村	浦
応用答練 第1回	問題1	正常価格と特定価格の意義，特定価格を求める具体例，鑑定評価報告書記載上の留意点		○			○		
	問題2	地域分析の意義，特に重要な地域，業務高度商業地の近隣地域の判定上の留意点，同一需給圏の判定上の留意点				○			
応用答練 第2回	問題1	取引事例比較法の意義，取引事例の選択要件，事情補正の意義，時点修正の意義	○						○
	問題2	直接還元法とDCF法の意義，還元利回りと割引率の相違，還元利回りを求める方法，最終還元利回りの意義							
応用答練 第3回	問題1	賃料の算定の期間の必要性，実質賃料と支払賃料の定義，一時金と実質賃料の関係，実質賃料から支払賃料を求める方法			◎				
	問題2	継続賃料の意義，継続賃料を求める各手法の意義，賃料の運行性・粘着性と各手法の関連性		◎			○		○
応用答練 第4回	問題1	更地の鑑定評価額の求め方，開発法の意義，具体的な個別的要因と開発法との関係		◎			○		
	問題2	借地権の価格の構成要素，借地権の態様と借地権価格との関係，一時金と借地権価格との関係	◎						
直前答練 第1回	問題1	一般分析，地域分析，市場分析（総論3章，6章）		○		◎			◎
	問題2	証券化評価におけるDCF法（各論3章，総論7章）		◎	○	○		○	
直前答練 第2回	問題1	賃料一般留意事項，賃貸事例比較法（総論7章）						◎	
	問題2	借地権（各論1章）	○	○	◎			○	
直前答練 第3回	問題1	正常価格，正常賃料，限定賃料，継続賃料（総論5章）			◎		◎		
	問題2	宅地見込地（各論1章）						○	○
公開模試 第1回	問題1	個別的要因（総論3章）					○	◎	○
	問題2	取引事例比較法（総論7章）	◎			◎			
	問題3	継続賃料手法（総論7章，各論2章）	◎		○	○	◎		◎
	問題4	自用の建物及びその敷地（各論1章）	○		◎				
公開模試 第2回	問題1	価格時点（総論5章），時点修正（総論7章）	◎	◎	○	○		◎	◎
	問題2	収益還元法（総論7章）							
	問題3	確認，手法の適用，試算価格の調整（総論8章）	○	○	○	◎	◎	○	◎
	問題4	更地（各論1章）				◎	◎	◎	

2022年目標 不動産鑑定士試験 出題予想ランキング

■■鑑定理論（演習）■■

類型		出 題 論 点	講 師						
			高橋	渡邊	花輪	樋口	藤井	中村	浦
応用答練 第1回	更地	分譲マンション用地 取引事例比較法，開発法，試算価格の調整							
応用答練 第2回	貸家及びその敷地	高層共同住宅 原価法，収益還元法（DCF法），試算価格の調整						◎	
直前答練 第1回	区分所有建物及びその敷地（自用）	ファミリータイプ分譲マンション（総戸数50戸程度の規模） 市場分析，原価法，取引事例比較法，収益還元法（直接還元法），試算価格の調整、鑑定評価額の決定	◎	◎	◎	◎	○	○	◎
直前答練 第2回	更地	賃貸マンション用地（限定価格） 求める価格の種類，併合前・併合後の各画地の正常価格，（取引事例比較法・土地残余法），限定価格（4方法採用）							
直前答練 第3回	継続家賃	高層事務所ビルの1フロア 差額配分法，利回り法，スライド法，賃貸事例比較法，試算賃料の調整、鑑定評価額の決定					◎		○
公開模試 第1回	商業地域に存する建物及びその敷地の一部の新規賃料（家賃）	高層店舗事務所ビルの1フロア 求める賃料の種類 積算法，賃貸事例比較法，収益分析法，試算賃料の調整、鑑定評価額の決定	○	○	○				
公開模試 第2回	更地	分譲マンション用地 要因分析・市場分析，取引事例比較法，開発法，試算価格の調整、鑑定評価額の決定，参考として土地残余法				○			