

2023 年合格目標

講師出題予想ランキング

T A C 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)

8/7(月) 19 : 00～ 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)

8/12(土) 14 : 00～ 開催予定

詳細は、T A C ご登録アドレスにメールでご案内します。

T A C 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。

2023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	96条3項の「第三者」と転得者，取消し後の第三者からの転得者				
	問題2	時効完成前の第三者，不動産賃借権の時効取得		○		
応用答練 第2回	問題1	分離物と抵当権の効力，抵当権侵害を理由とする損害賠償請求権		◎		
	問題2	将来債権の二重譲渡譲渡，譲渡制限特約に違反した債権の二重譲渡	◎	◎		
応用答練 第3回	問題1	解除前の第三者，解除後の第三者				
	問題2	借地借家法10条1項の「登記」，賃貸人たる地位の移転				
応用答練 第4回	問題1	日常家事代理権と表見代理，本人による追認拒絶後の無権代理人の本人相続			◎	
	問題2	請負契約				
直前答練 第1回	問題1	法定地上権，145条の「当事者」と後順位抵当権者				◎
	問題2	危険負担，品質不適合の物の給付と特定			◎	
直前答練 第2回	問題1	虚偽表示				
	問題2	手付，留置権				
直前答練 第3回	問題1	委任契約の取消しと代理行為，利益相反行為				
	問題2	転貸借	○			○
公開模試 第1回	問題1	無権代理人による本人の共同相続，遺産分割と登記	○			
	問題2	賃借不動産を第三者に不法占有された賃借人の保護，建物の賃借人による建物買取請求権の代位行使の可否		○		○
公開模試 第2回	問題1	抵当権者による占有権原を有する者に対する明渡請求の可否，物上代位・抵当侵害を理由とする損害賠償請求権	◎		○	◎
	問題2	請負人に対する追完請求権と消滅時効，土地の欠陥と土地賃借権の契約不適合			○	

2023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	滝 川
応用答練 第1回	問題1	費用曲線と供給曲線の導出			
	問題2	効用最大化条件, スルツキー分解による需要曲線の形状分析			
応用答練 第2回	問題1	完全競争市場における補助金政策の余剰分析			
	問題2	独占市場の分析			○
応用答練 第3回	問題1	45度線分析とIS-LM分析による拡張的財政政策の効果			
	問題2	各種弾力性の相違と財政・金融政策の効果の相違			
応用答練 第4回	問題1	費用逓減産業			
	問題2	総需要－総供給分析による財政・金融政策の効果			○
直前答練 第1回	問題1	リスク(不確実性)の経済学			
	問題2	総需要－総供給分析による金融政策の有効性とトレード・オフの関係	◎	◎	
直前答練 第2回	問題1	政府による部屋の借上げ政策と家賃補助金政策の余剰分析			
	問題2	資産効果を考慮したIS-LM分析			
直前答練 第3回	問題1	1対1の外部不経済とコースの定理	○	○	
	問題2	土地の理論価格の決定式		○	
公開模試 第1回	問題1	ゲーム理論			◎
	問題2	IS-LM分析を用いた金融引締め政策と財政引締め政策の効果	○		
公開模試 第2回	問題1	モラル・ハザード	◎	◎	
	問題2	インフレ予想(期待)を考慮したIS-LM分析			◎

2023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	矢野
応用答練 第1回	問題1	財務会計の機能，一般原則				
	問題2	損益会計・収益認識に関する会計基準			○	
応用答練 第2回	問題1	研究開発費及びソフトウェア				
	問題2	固定資産 取得原価の決定・減価償却				
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	「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	自己株式，ストック・オプション			○	
	問題2	退職給付会計				
直前答練 第2回	問題1	会計上の見積り，リース取引に関する会計基準				○
	問題2	収益認識に関する会計基準		○	◎	○
直前答練 第3回	問題1	固定資産の減損会計、不動産の所有目的の変更	◎			◎
	問題2	特別目的会社を活用した不動産の流動化		○		
公開模試 第1回	問題1	金融商品に関する会計基準及び実務指針	○			
	問題2	賃貸等不動産・販売用不動産等				
公開模試 第2回	問題1	資産会計総論・棚卸資産		◎		
	問題2	固定資産の減損会計	◎			

2023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	花輪	藤井	中村	浦
応用答練 第1回	問題1	価格形成要因の意義、一般的要因(経済的・行政的)の具体例、地域ごとに重視すべき地域要因の具体例、具体的な個別的要因と価格との関係					○
	問題2	正常価格の意義、特定価格の意義と特定価格を求める具体例、特定価格を求めた場合の鑑定評価報告書作成上の留意点	◎		◎		
応用答練 第2回	問題1	原価法の意義、減価の要因の具体例、減価額を求める方法、耐用年数に基づく方法の適用に当たって留意すべき事項					
	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	価格と賃料の関係、正常賃料と継続賃料の相違点、期待利回りと継続賃料利回りの相違点					
	問題2	鑑定評価の手順、試算価格の調整の意義、再吟味に当たって留意すべき事項、説得力に係る判断に当たって留意すべき事項				○	
応用答練 第4回	問題1	宅地見込地の意義、熟成度の意義と判定上の留意点、宅地見込地の鑑定評価額の求め方	○				○
	問題2	自用の建物及びその敷地と貸家及びその敷地の相違点、鑑定評価額の求め方、総合的勘案事項、最有効使用の判定に当たって留意すべき事項					
直前答練 第1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意義、実際実質賃料の意義、貸家及びその敷地と実際実質賃料の関係					
	問題2	取引事例比較法の有効性と困難性、取引価格が地域の価格水準と乖離している場合の留意点、取引事例の選択要件				◎	
直前答練 第2回	問題1	個別的要因の分析の意義、埋蔵文化財・土壌汚染に係る留意点、建物の用途毎に特に留意すべき個別的要因	○	○		◎	
	問題2	借地権付建物の鑑定評価、一時金(過去・将来)と借地権付建物価格との関係、定期借地権付建物に適用する有期還元法(インウッド式)		◎	○		
直前答練 第3回	問題1	継続賃料の鑑定評価、総合的勘案事項、継続賃料固有の価格形成要因、差額配分法の適用過程における賃貸事例比較法の留意点	○	○	◎		◎
	問題2	エンジニアリング・レポート(ER)の意義、DCF法の収益費用項目、ER作成時以降に個別的要因に変動が生じている場合の留意点	◎	◎	○	○	◎
公開模試 第1回	問題1	工業地域の意義、一般的要因・地域要因・個別的要因と工業地域(工業地)の価格との関係、物流施設固有の個別的要因			◎		◎
	問題2	原価法の意義、建物及びその敷地の再調達原価の求め方、減価額の求め方と留意点、継続評価において積算価格が上昇する理由		◎		◎	
	問題3	鑑定評価報告書における鑑定評価額の決定の理由の要旨の記載内容と留意点、附属資料の添付に当たっての留意点	○		○		
	問題4	借地権価格、底地価格と更地価格との関係、借地権価格の構成要素、借地権の鑑定評価、借地権価格と一時金との関係	◎	○		◎	○
公開模試 第2回	問題1	建物の個別的要因と建物価格との関係、建物の鑑定評価、借家権(立退料)の鑑定評価	○	◎	◎		
	問題2	還元利回りと金融市場の利回りとの関係、還元利回りの求め方、純収益と還元利回りの整合性、還元利回りが高くなる具体例			○	○	◎
	問題3	試算価格の調整の意義と必要性、再吟味に当たって留意すべき事項、説得力に係る判断と市場分析の関係、重視する試算価格と理由		○		○	○
	問題4	依頼内容と対象確定条件、自用の建物及びその敷地と貸家及びその敷地の鑑定評価、新築建物に生じ得る減価、インウッド式による収益価格					

2023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	花輪	藤井	中村	浦
応用答練 第1回	自用の建物及びその敷地	記述問題(最有効使用、評価方針等) 原価法 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					
応用答練 第2回	新規家賃	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		○	○		
直前答練 第1回	借地権付建物(自用)	記述問題(要因分析等) 原価法 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	継続家賃	記述問題(直近合意時点等) 継続賃料4手法 試算賃料の調整、鑑定評価額の決定	○		◎		○
直前答練 第3回	貸家及びその敷地 (一棟定期借家契約)	記述問題(評価方針等) 原価法 収益還元法(DCF法・インウッド式)					
公開模試 第1回	(一部自用の) 貸家及びその敷地	原価法 収益還元法(直接還元法・DCF法) 試算価格の調整・鑑定評価額の決定		◎		◎	◎
公開模試 第2回	自用の建物及びその敷地 (取壊し最有効)	記述問題(最有効使用判定) 更地3手法(取引事例比較法・土地残余法・開発法併用) 更地価格の決定、鑑定評価額の決定	◎			○	

H26