

■平成 25 年 短答式本試験 鑑定理論 講評■

1、出題形式について

年度 形式	H21	H22	H23	H24	本年
単純選択	4 問	7 問	10 問	16 問	13 問
個数選択	21 問	15 問	11 問	9 問	11 問
組み合わせ	9 問	14 問	15 問	10 問	10 問
穴埋め	2 問	0 問	0 問	0 問	1 問
計算	4 問	4 問	4 問	5 問	5 問
計	40 問	40 問	40 問	40 問	40 問

2、出題範囲について（主な論点ごとに分類整理）

該 当 章	問 題 番 号
第1章 基本的考察	〔問題1〕 不動産の鑑定評価 〔問題2〕 不動産鑑定士の責務
第2章 種別・類型	出題なし
第3章 価格形成要因	〔問題3〕 土壌汚染, 埋蔵文化財, 地下埋設物等
第4章 諸原則	〔問題4〕 不動産の価格に関する諸原則
第5章 基本的事項	〔問題5〕 鑑定評価の条件 〔問題6〕 価格の種類 〔問題7〕 鑑定評価の基本的事項 〔問題8〕 価格又は賃料の種類 〔問題9〕 鑑定評価の条件 〔問題 39〕 分割鑑定評価(計算問題)
第6章 地域・個別分析	〔問題 10〕 地域分析及び個別分析
第7章 鑑定評価方式	〔問題 11〕 各種利回り等 〔問題 12〕 収益還元法 〔問題 13〕 DCF法 〔問題 14〕 価格又は賃料を求める鑑定評価の手法 〔問題 15〕 収益還元法 〔問題 16〕 賃貸事例比較法 〔問題 17〕 取引事例比較法

第8章 手順	〔問題 18〕 試算価格又は試算賃料の調整 〔問題 19〕 鑑定評価の手順
第9章 報告書	出題なし
(各論) 第1章 価格	〔問題 20〕 借地権、底地及び借地権付建物の鑑定評価 〔問題 21〕 各種類型の価格に関する鑑定評価 〔問題 22〕 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価 〔問題 23〕 更地の鑑定評価 〔問題 24〕 借地権の鑑定評価 〔問題 25〕 建物及びその敷地の鑑定評価 〔問題 26〕 借家権の鑑定評価 〔問題 27〕 開発法 〔問題 36〕 階層別効用比(計算問題) 〔問題 37〕 賃料差額還元法(計算問題) 〔問題 38〕 最有效使用の判定(計算問題) 〔問題 40〕 区分所有建物及びその敷地の配分率(計算問題)
第2章 賃料	〔問題 28〕 宅地の新規賃料の鑑定評価 〔問題 29〕 継続賃料の鑑定評価
第3章 証券化不動産評価	〔問題 30〕 証券化対象不動産に係るDCF法 〔問題 31〕 証券化対象不動産の個別的要因 〔問題 32〕 証券化対象不動産の鑑定評価 〔問題 33〕 証券化対象不動産の鑑定評価 〔問題 34〕 証券化対象不動産に係るDCF法 〔問題 35〕 エンジニアリング・レポート

3. 総評（詳細は、TAC解答速報を参照のこと）

今年の短答本試験の鑑定理論は、出題形式、難易度とも昨年と大差ないものであった（難易度は去年より少し易しいという講師意見もあった）。

論文試験対策としての鑑定理論の学習範囲をオーバーラップしている問題が依然として多数含まれている点や、各論3章からの出題が多すぎる等、章ごとのバランスをやや欠いている点も、昨年と同様であった。

また、いくつかの問題で、読み方次第で正誤の判定が微妙となる肢が含まれていたため、解答に若干疑義が生じてしまっている（解答番号一覧等を参照）。

なお、毎年受験生を苦しめている計算問題については、5問中3問が、手計算であっても容

易に解答可能なレベルであった。

これらを踏まえ，TACの答練ベースで難易度A～Bクラスの問題が今年は40問中26～28問程度であったことから，数問のケアレスミス等を考慮しても，合格ラインは昨年同様6割前後に落ち着くものと予想される。

とはいえ，この試験は相対評価なので，今年の合格ラインを現時点で精密に判定することはできない。したがって，自己採点で思ったほど点数の伸びなかった受験生も，気持ちを切り替えて，速やかに論文式試験対策に集中してほしい。

以 上