

■平成 26 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	H25	本年
単純選択	4 問	7 問	10 問	16 問	13 問	13 問
個数選択	21 問	15 問	11 問	9 問	11 問	9 問
組み合わせ	9 問	14 問	15 問	10 問	10 問	14 問
穴埋め	2 問	0 問	0 問	0 問	1 問	0 問
計算	4 問	4 問	4 問	5 問	5 問	4 問
計	40 問	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〕 不動産の特徴及び不動産の鑑定評価 〔問題2〕 不動産鑑定士の責務
第2章 種別・類型	〔問題3〕 建付地
第3章 価格形成要因	〔問題4〕 個別的要因 〔問題5〕 貸家及びその敷地の個別的要因
第4章 諸原則	〔問題6〕 価格諸原則
第5章 基本的事項	〔問題7〕 価格時点 〔問題8〕 対象確定条件 〔問題9〕 価格又は賃料の種類等 〔問題 10〕 想定上の条件
第6章 地域・個別分析	〔問題 11〕 個別分析 〔問題 12〕 最有効使用の判定
第7章 鑑定評価方式	〔問題 13〕 原価法 〔問題 14〕 鑑定評価の手法 〔問題 15〕 各種利回り 〔問題 16〕 賃料を求める鑑定評価の手法 〔問題 17〕 継続賃料を求める鑑定評価の手法 〔問題 18〕 原価法 〔問題 19〕 取引事例比較法

	〔問題 20〕 賃料を求める鑑定評価の手法 〔問題 36〕 継続賃料を求める鑑定評価の手法(計算問題) 〔問題 37〕 直接還元法(計算問題) 〔問題 39〕 賃貸事例比較法(計算問題) 〔問題 40〕 個別格差率の査定(計算問題)
第8章 手順	〔問題 21〕 鑑定評価の手順 〔問題 22〕 対象不動産の確認等
第9章 報告書	〔問題 23〕 鑑定評価報告書
(各論) 第1章 価格	〔問題 24〕 更地及び建付地の鑑定評価 〔問題 25〕 借地権及び底地の鑑定評価 〔問題 26〕 価格又は賃料に関する鑑定評価 〔問題 27〕 総合的勘案事項 〔問題 28〕 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価 〔問題 38〕 開発法(計算問題)
第2章 賃料	〔問題 29〕 新規賃料の鑑定評価 〔問題 30〕 継続賃料の鑑定評価
第3章 証券化不動産評価	〔問題 31〕 収益費用項目 〔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における収益還元法 〔問題 34〕 エンジニアリング・レポート 〔問題 35〕 収益費用項目

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、昨年に比べ、出題形式、論点の難易度ともに易しくなっており、論文対策としての鑑定理論の学習をきちんと進めていた受験生であれば、かなりの高得点が見込まれる内容であった。

もちろん、問題の中には、論文試験対策としての鑑定理論の学習範囲を越えた論点も複数見られたが、例年よりも明らかに少なくなっており、また、これは満点をとらせないようにする出題者側の意向とも捉えられることから、これらの論点が含まれる問題の出来が合否に影響することはない。

毎年受験生を苦しめている後半の各論3章や計算問題についても、例年に比べ解答しやすい問題が多く、十分な見直し時間を確保できたものと思われる。

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8割～9割程度

と大半を占めていたことから、数問のケアレスミス等を考慮しても、合格ラインは昨年を確実に上回り、6割5分から7割前後は求められるものと予想される。

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