

■平成 27 年 短答式本試験 鑑定理論 講評■

1, 出題形式について

※合計 100 点（1 問 2.5 点×40 問）

年度 形式	H22	H23	H24	H25	H26	H27
単純選択	7 問	10 問	16 問	13 問	13 問	15 問
個数選択	15 問	11 問	9 問	11 問	9 問	7 問
組み合わせ	14 問	15 問	10 問	10 問	14 問	13 問
穴埋め	0 問	0 問	0 問	1 問	0 問	2 問
計算	4 問	4 問	5 問	5 問	4 問	3 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〕 土地の特性 〔問題2〕 不動産の価格とその特徴 〔問題3〕 不動産の地域性
第2章 種別・類型	〔問題4〕 不動産の種別 〔問題5〕 不動産の類型
第3章 価格形成要因	〔問題6〕 不動産の価格を形成する要因 〔問題7〕 地域要因 〔問題8〕 価格形成要因
第4章 諸原則	〔問題9〕 価格諸原則
第5章 基本的事項	〔問題 10〕 価格時点 〔問題 11〕 価格又は賃料の種類 〔問題 12〕 鑑定評価の条件 〔問題 13〕 過去時点 〔問題 14〕 対象不動産の確定
第6章 地域・個別分析	〔問題 15〕 地域分析 〔問題 16〕 個別分析 〔問題 17〕 地域分析
第7章 鑑定評価方式	〔問題 18〕 取引事例比較法 〔問題 19〕 収益還元法 〔問題 20〕 賃料を求める鑑定評価の手法 〔問題 21〕 原価法 〔問題 22〕 収益還元法 〔問題 23〕 賃料の鑑定評価
第8章 手順	〔問題 24〕 鑑定評価の資料 〔問題 25〕 鑑定評価の手順
第9章 報告書	〔問題 26〕 鑑定評価報告書

(各論) 第1章 価格	〔問題 27〕 建物の鑑定評価 〔問題 28〕 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価 〔問題 29〕 貸家及びその敷地の鑑定評価 〔問題 30〕 借地権、底地等の鑑定評価 〔問題 31〕 建付地の鑑定評価 〔問題 32〕 更地(マンション用地)の鑑定評価
第2章 賃料	〔問題 33〕 新規賃料の鑑定評価
第3章 証券化不動産評価	〔問題 34〕 証券化対象不動産の鑑定評価 〔問題 35〕 証券化対象不動産の鑑定評価 〔問題 36〕 証券化対象不動産の鑑定評価 〔問題 37〕 証券化対象不動産の鑑定評価
計算問題	〔問題 38〕 開発計画の想定 〔問題 39〕 収益還元法(実質賃料と支払賃料) 〔問題 40〕 開発法

3. 総評

今年の短答本試験の鑑定理論は、ここ数年の中で最も易しく、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める内容であった。

もちろん、問題の中には、論文対策としての鑑定理論の学習範囲を越える論点も複数見られたが、例年よりも少なくなっており、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。

後半の各論3章や計算問題についても、易しかったとされる昨年よりもさらに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6割5分から7割程度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