

■平成 28 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	H28
単純選択	7 問	10 問	16 問	13 問	13 問	15 問	16 問
個数選択	15 問	11 問	9 問	11 問	9 問	7 問	0 問
組み合わせ	14 問	15 問	10 問	10 問	14 問	13 問	18 問
穴埋め	0 問	0 問	0 問	1 問	0 問	2 問	4 問
計算	4 問	4 問	5 問	5 問	4 問	3 問	2 問
計	40 問	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〕 不動産とその価格の特徴 〔問題2〕 土地の特性
第2章 種別・類型	〔問題3〕 不動産の種別及び類型
第3章 価格形成要因	〔問題4〕 価格形成要因 〔問題5〕 個別的要因
第4章 諸原則	〔問題6〕 価格諸原則 〔問題7〕 価格諸原則
第5章 基本的事項	〔問題8〕 鑑定評価の条件 〔問題9〕 鑑定評価の条件 〔問題10〕 未竣工建物等鑑定評価 〔問題11〕 価格の種類 〔問題12〕 価格又は賃料の種類
第6章 地域・個別分析	〔問題13〕 地域分析 〔問題14〕 個別分析
第7章 鑑定評価方式	〔問題15〕 鑑定評価の手法 〔問題16〕 鑑定評価の手法 〔問題17〕 鑑定評価の手法 〔問題18〕 原価法 〔問題19〕 原価法 〔問題20〕 収益還元法 〔問題21〕 継続賃料を求める鑑定評価の手法 〔問題22〕 継続賃料を求める鑑定評価の手法 〔問題23〕 賃料を求める鑑定評価の手法
第8章 手順	〔問題24〕 鑑定評価の手順
第9章 報告書	〔問題25〕 鑑定評価報告書 〔問題26〕 鑑定評価報告書

(各論) 第1章 価格	〔問題 27〕 各類型に適用する鑑定評価の手法 〔問題 28〕 借地権及び底地の鑑定評価 〔問題 29〕 借地権、底地及び借地権付建物の鑑定評価 〔問題 30〕 借地権の鑑定評価 〔問題 31〕 借地権及び底地の鑑定評価
第2章 賃料	〔問題 32〕 賃料の鑑定評価 〔問題 33〕 継続賃料の鑑定評価
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〕 エンジニアリング・レポート 〔問題 37〕 証券化対象不動産の鑑定評価 〔問題 38〕 収益費用項目
計算問題	〔問題 39〕 有期還元法(インウッド式) 〔問題 40〕 スライド法

3. 総評

今年の短答式の鑑定理論は、個数選択の問題が初めてゼロとなり、単純選択や組み合わせ選択、穴埋めといった、消去方式でも解答可能な問題が増加した。また、計算問題も2問と例年に比べ少なく、計算の難易度も例年に比べると低かった。

ただし、ここ数年で最も難易度の低かった昨年の本試験に比べると、かなり細かい規定にまで踏み込んだ問題が多く、また、講師レベルで見てもやや疑義の残る選択肢の含まれる問題も複数見られたため、全体としての難易度は、2～3年前の本試験と概ね同等といえる。

今年のTACの答練でみると、アクセスや直前答練①②よりやや難しいが、直前答練③④や公開模試ほど難しくはないというレベルであろう。

出題範囲については、概ね例年通りだが、今年は総論第5章の基準改正点に係る問題や、賃料の評価手法に関する問題がやや多かった。また、各論第3章からは今年も5問とやや多めの出題だったが、比較的易しい問題も含まれていたため、暗記が不十分な受験生であっても、全滅は避けられたはずである。

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、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。

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7～8割程度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、合格ラインは6割前後になるのではと予想される。

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