

講師 現役鑑定士さん

鑑定評価理論

今年度の予想 1

出題傾向分析



鑑定士の二次試験では、毎年、地域分析・個別分析が出題されており、今年も当然チェックです。

特に、2003年新基準においても、地域分析の項目に不動産市場の分析の重要性が加味されておりますので、受験生諸君は十分留意されたい。旧基準では、同一需給圏の判定に関して土地（更地）だけを対象にしておりましたが、新基準では、現況利用も視野に入れた上での同一需給圏の範囲の判定、市場特性の分析を要求されています。

新基準の絡みでは、収益還元法におけるDCF法あたりも眺めておく必要がありそうですね。ただ、いきなり当該各論がでるかどうかは微妙です。前回、つまり90年の基準改正の目玉だった継続賃料の論点は、改正後2年経過した92年に出題されています。因に、継続賃料については地価上昇を前提とした手法のままで、今回の改正では手つかずになっています。

他に、価格の種類、条件設定あたりもアクセントをつけて勉強してください。

各論では、立退料、区分地上権以外は何がでて不思議ではありません。

少し時間を頂いて、より絞った予想を後日公表したいと思います。