

第1章 鑑定理論

1 令和7年試験概要

(1) 試験委員の先生（順不同）と要注意論点

池木 俊博 先生
 戸野 由紀子 先生
 橋本 恵美子 先生
 山田 明 先生
 神本 文子 先生
 福井 勝也 先生

論 点	テキスト参照頁
改築等が行われた家屋の評価	139 頁、143 頁
価格形成要因（接面道路の幅員・埋蔵文化財・高圧線等）	48 頁、52 頁、58～60 頁
証券化対象不動産	360～371 頁
不動産と一体として機能を果たしている動産等を含めた鑑定評価	-

(2) 時事的な要注意論点

論 点	テキスト参照頁
開発法	304 頁
建付地	307～312 頁
建付増減価補正	下記2参照
耐震性	52 頁、61 頁
責務	26 頁

(3) 出題サイクルからみた要注意論点

論 点	テキスト参照頁
証券化対象不動産と DCF 法	348～357 頁
収益還元法（利回り等）	165～168 頁
建付地	307～312 頁
区分所有建物及びその敷地	316～318 頁
自用の建物及びその敷地と貸家及びその敷地	281 頁
原価法（再調達原価）	138～141 頁、173 頁
個別的要因	52 頁、58～60 頁
特定価格	98～99 頁、292 頁