

平成24年 不動産鑑定士 短答式試験【行政法規】 解答

問題		項目等	形式	解答
1	土地基本法		個数問題	2
2	不動産の鑑定評価に関する法律		組み合わせ	4
3	不動産の鑑定評価に関する法律		個数問題	3
4	地価公示法		穴埋め	5
5	国土利用計画法		単純正誤	4
6	都市計画法	総合	個数問題	3
7	都市計画法	地域地区	組み合わせ	2
8	都市計画法	都市計画の決定	個数問題	4
9	都市計画法	都市計画	組み合わせ	2
10	都市計画法	開発許可	個数問題	2
11	都市計画法	開発許可	個数問題	1
12	土地区画整理法		組み合わせ	2
13	土地区画整理法		組み合わせ	3
14	都市再開発法		組み合わせ	2
15	都市再開発法		個数問題	2
16	都市緑地法		組み合わせ	4
17	建築基準法	総合	単純正誤	3
18	建築基準法	単体規定	単純正誤	2
19	建築基準法	集団規定	組み合わせ	3
20	建築基準法	集団規定	単純正誤	5
21	建築基準法	総合	個数問題	3
22	マンションの建替えの円滑化等に関する法律		組み合わせ	3
23	不動産登記法		組み合わせ	2
24	住宅の品質確保の促進等に関する法律		個数問題	5
25	宅地造成等規制法		単純正誤	2
26	宅地建物取引業法		単純正誤	2
27	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律		個数問題	1
28	土地収用法		個数問題	3
29	土壤汚染対策法		組み合わせ	4
30	文化財保護法		組み合わせ	4
31	自然公園法		組み合わせ	1
32	農地法		個数問題	1
33	河川法等		個数問題	4
34	国有財産法		個数問題	1
35	所得税法		個数問題	2
36	法人税法		個数問題	2
37	租税特別措置法	法人税の特例	単純正誤	5
38	地方税法		個数問題	3(2)※
39	相続税法		個数問題	1
40	投資信託及び投資法人に関する法律		個数問題	3

※[問題38]は、条文上は「3」であるが、出題意図が「2」であった可能性がある。

【重要】解答速報ご利用にあたっての注意事項

・解答速報はTAC(株)が独自の見解に基づき、サービスとして情報を提供するもので、試験機関による本試験の結果等(合格基準点・合否)について保証するものではありません。

・解答速報は、TAC(株)の予想解答です。解答に関するご質問はお受けしておりませんので、予めご了解ください。試験の詳細につきましては、各試験機関等にお問合せください。

・解答速報の内容につきましては将来予告なく変更する場合がございます。予めご了承ください。

平成24年 不動産鑑定士 短答式試験 【鑑定理論】 解答

問題	論 点	出題形式	解 答 番 号
1	不動産とその価格	個数選択	4
2	不動産鑑定士の責務	個数選択	2
3	不動産の種類等	単純選択	4
4	更地の鑑定評価に係る価格形成要因	個数選択	5
5	不動産の価格に関する諸原則	個数選択	4
6	不動産の価格に関する諸原則	組み合わせ	4
7	鑑定評価の基本的事項	単純選択	3
8	鑑定評価の条件	組合せ	2
9	価格時点等	組合せ	4
10	価格又は賃料の種類	単純選択	5
11	正常価格及び限定価格	個数選択	2
12	個別分析	組み合わせ	2
13	原価法	個数選択	2
14	収益還元法	単純選択	3
15	積算法	単純選択	4
16	継続賃料の鑑定評価手法	単純選択	3
17	継続賃料の鑑定評価手法	個数選択	4
18	資料の収集及び整理	個数選択	2
19	土壌汚染	組み合わせ	4
20	試算価格の調整	単純選択	5
21	試算価格の調整	組み合わせ	3
22	借地権付建物の鑑定評価	単純選択	1
23	借家権の鑑定評価	単純選択	4
24	借地権及び底地の鑑定評価	組み合わせ	4
25	区分所有建物及びその敷地の鑑定評価	単純選択	5
26	区分地上権の鑑定評価	組み合わせ	1
27	開発法	単純選択	4
28	賃料の鑑定評価	単純選択	4
29	証券化対象不動産の鑑定評価(エンジニアリング・レポート)	組み合わせ	5
30	証券化対象不動産の鑑定評価	単純選択	1
31	証券化対象不動産の鑑定評価(直接還元法とDCF法)	個数選択	3
32	証券化対象不動産の鑑定評価(DCF法)	単純選択	5
33	証券化対象不動産の鑑定評価(DCF法)	単純選択	4
34	DCF法の適用(割引率)	単純選択	4
35	証券化対象不動産の鑑定評価(エンジニアリング・レポート)	組み合わせ	2
36	実質賃料	計算問題	4
37	底地の限定価格	計算問題	5
38	区分所有建物及びその敷地に係る階層別効用積数比率等	計算問題	4
39	証券化対象不動産の直接還元法による収益価格	計算問題	3
40	開発法における建物想定	計算問題	3

【重要】 解答速報ご利用にあたっての注意事項

・解答速報はTAC(株)が独自の見解に基づき、サービスとして情報を提供するもので、試験機関による本試験の結果等(合格基準点・合否)について保証するものではありません。

・解答速報は、TAC(株)の予想解答です。解答に関するご質問はお受けしておりませんので、予めご了承ください。試験の詳細につきましては、各試験機関等にお問合せください。

・解答速報の内容につきましては将来予告なく変更する場合がございます。予めご了承ください。

■平成 24 年 短答式本試験 行政法規 講評■

1. 出題形式について

今年の出題形式は、

- ① 個数選択問題 19 問 (20 問) ② 単純選択問題 7 問 (9 問)
- ③ 組み合わせ問題 13 問 (10 問) ④ 穴埋め問題 1 問 (1 問)

の 4 形式であった。※カッコ内は昨年

2. 総評（詳細は、TAC 解答速報を参照のこと）

昨年に比べて、個数問題が 20 問から 19 問に、単純選択問題も 9 問から 7 問に減る一方で、組み合わせ問題が 10 問から 13 問に増加している。出題形式としては、単純選択問題が減った分、去年より少し解きにくいように思われる。

内容的にも、過去問に問われていない知識や、細かいひっかけなどが多く、苦勞した受験生が多いのではないかな。

出題分野としては、今年は A 群法令がすべて出題され、比較的オーソドックスであったといえる。また、土壤汚染対策法で新形式の問題が出題された。もっともこれは、従来の組み合わせ問題と結局は同じ解き方で解くことができるので、対応できたものと思われる。

都市計画法では、改正点を知らないと解答できない問題が出題されていたが、TAC では、基本講義・改正点講義で解説している他、直前答練などでも出題しているので、TAC の受講生なら得点できたと思われる。土地収用法では、未知の論点も出題されているが、これは今年の全答練がズバリ的中していることから、対応できた受験生も多かったのではないかな。

全体的に、都市計画法・都市再開発法等が難しく、建築基準法、所得税法等が比較的易しかった。簡単な問題をいかに確実に正解できたかが大きなポイントと思われる。

いずれにしろ、難易度は昨年と同様かなり高い。行政法規単独での合格ラインは 60 点台またはそれ以下まで下がると予想される。

以上

■平成 24 年 短答式本試験 鑑定理論 講評■

1. 出題形式について

今年の出題形式は、①単純選択問題が 16 問（昨年 10 問）、②個数選択問題が 9 問（昨年 11 問）、③組み合わせ問題が 10 問（昨年 15 問）、④計算問題が 5 問（昨年 4 問）と、単純選択問題、計算問題が増加し、個数選択問題、組み合わせ問題が減少した。

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 〔問題2〕 不動産鑑定士の責務
第2章 種別・類型	〔問題3〕 不動産の類型等
第3章 価格形成要因	〔問題4〕 更地の鑑定評価に係る価格形成要因
第4章 諸原則	〔問題5〕 不動産の価格に関する諸原則 〔問題6〕 不動産の価格に関する諸原則
第5章 基本的事項	〔問題7〕 鑑定評価の基本的事項 〔問題8〕 鑑定評価の条件 〔問題9〕 価格時点等 〔問題10〕 価格又は賃料の種類 〔問題11〕 正常価格及び限定価格 〔問題37〕 底地の限定価格(計算問題)
第6章 地域・個別分析	〔問題12〕 個別分析
第7章 鑑定評価方式	〔問題13〕 原価法 〔問題14〕 収益還元法 〔問題15〕 積算法 〔問題16〕 継続賃料の鑑定評価手法 〔問題17〕 継続賃料の鑑定評価手法 〔問題36〕 実質賃料(計算問題)
第8章 手順	〔問題18〕 資料の収集及び整理 〔問題19〕 土壌汚染の鑑定評価上の取扱い 〔問題20〕 試算価格の調整 〔問題21〕 試算価格の調整
第9章 報告書	出題なし
(各論)	〔問題22〕 借地権付建物の鑑定評価

第1章 価格	〔問題 23〕 借家権の鑑定評価 〔問題 24〕 借地権及び底地の鑑定評価 〔問題 25〕 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価 〔問題 26〕 区分地上権の鑑定評価 〔問題 27〕 開発法 〔問題 38〕 階層別効用積数比率等(計算問題) 〔問題 40〕 開発法における建物想定(計算問題)
第2章 賃料	〔問題 28〕 賃料の鑑定評価
第3章 証券化不動産評価	〔問題 29〕 エンジニアリング・レポート 〔問題 30〕 証券化対象不動産の該当の適否等 〔問題 31〕 直接還元法とDCF法 〔問題 32〕 DCF法 〔問題 33〕 DCF法 〔問題 34〕 割引率 〔問題 35〕 エンジニアリング・レポート 〔問題 39〕 直接還元法による収益価格(計算問題)

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、過去の本試験問題で最高難度と評される昨年ほどではなかったものの、それに近いレベルの問題が多く、総じて非常に難度が高かった。

「基準」「留意事項」をきちんと読み込んでいる受験生が確実に解答できる問題が少なく、また、各論3章からの出題が多すぎる等、章ごとのバランスを欠いている点も、昨年と同様である。

ただし、今年は「単純選択」形式や「組み合わせ」形式による出題が多かったため、「基準」「留意事項」の内容を超えた難度の高い問題であっても、消去法等の方法によって、解答自体を導き出すことは比較的容易というものもみられた。

なお、例年受験生を苦しめている計算問題については、いずれも内容はそれほど難しくないものの、時間との兼ね合いで、諦めてしまった受験生も多かったものと思われる。

TACの答練で上位に入るような受験生であっても、7割～7割5分程度正解できれば十分なレベルなので、合格ラインは7割を大幅に下回り、5割5分～6割程度に落ち着くものと予想されるが、それより低い可能性もある。昨年同様、多くの受験生が自己採点による得点の低さに落胆しているものと思われるが、この試験は相対評価であり、今年の合格ラインが相当低いことは間違いないので、気持ちを切り替えて、論文式試験対策に集中してほしい。

以 上

平成24年不動産鑑定士短答式試験 TACデータリサーチ中間結果

2012/5/19 16:00時点

「不動産鑑定士短答式試験 TACデータリサーチ」は、あくまでもTAC独自の予想に基づくものであり、当サービスに参加された方のみを対象として、順位・平均点等を決定しています。したがって、本試験の採点方法・可否とは関係ありません。本サービスを利用したことによるあらゆる結果に関して、弊社は一切その責任を負いかねます。本データリサーチに記載している内容についての無断転載・転用を禁じます。

	人数	平均点	最高点
行政法規	420	55.6	97.5
鑑定理論	420	66.1	100
総合集計	420	121.8	195

総合 得点分布			
総合得点	人数	総合得点	人数
195	1	112.5	11
165	1	110	10
160	1	107.5	8
157.5	1	105	13
155	3	102.5	12
152.5	7	100	5
150	8	97.5	8
147.5	16	95	6
145	7	92.5	6
142.5	17	90	6
140	11	87.5	7
137.5	18	85	3
135	21	82.5	2
132.5	25	77.5	6
130	23	75	2
127.5	29	70	2
125	33	65	2
122.5	27	55	1
120	20	45	1
117.5	17	40	1
115	21	37.5	1

行政法規 得点分布	
得点	人数
97.5	1
82.5	1
80	1
77.5	3
75	6
72.5	9
70	19
67.5	22
65	34
62.5	42
60	45
57.5	51
55	31
52.5	26
50	28
47.5	18
45	20
42.5	13
40	17
37.5	12
35	3
32.5	5
30	2
27.5	5
25	2
22.5	1
20	1
15	1
0	1

鑑定理論 得点分布	
得点	人数
100	1
97.5	1
90	4
87.5	4
85	10
82.5	12
80	22
77.5	19
75	28
72.5	29
70	45
67.5	51
65	41
62.5	35
60	29
57.5	22
55	19
52.5	9
50	7
47.5	7
45	9
42.5	4
40	4
37.5	1
32.5	2
30	1
22.5	1
20	1
17.5	2

平成24年不動産鑑定士短答式試験 TACデータリサーチ中間結果

2012/5/19 16:00時点

「不動産鑑定士短答式試験 TACデータリサーチ」は、あくまでもTAC独自の予想に基づくものであり、当サービスに参加された方のみを対象として、順位・平均点等を決定しています。したがって、本試験の採点方法・可否とは関係ありません。本サービスを利用したことによるあらゆる結果に関して、弊社は一切その責任を負いかねます。本データリサーチに記載している内容についての無断転載・転用を禁じます。

行政法規 正答率

問題番号	正解	正答率
第1問	2	74%
第2問	4	73%
第3問	3	62%
第4問	5	52%
第5問	4	25%
第6問	3	70%
第7問	2	94%
第8問	4	30%
第9問	2	35%
第10問	2	47%
第11問	1	70%
第12問	2	42%
第13問	3	80%
第14問	2	32%
第15問	2	49%
第16問	4	36%
第17問	3	74%
第18問	2	94%
第19問	3	71%
第20問	5	61%
第21問	3	32%
第22問	3	65%
第23問	2	61%
第24問	5	78%
第25問	2	73%
第26問	2	56%
第27問	1	29%
第28問	3	52%
第29問	4	90%
第30問	4	80%
第31問	1	31%
第32問	1	32%
第33問	4	20%
第34問	1	33%
第35問	2	59%
第36問	2	80%
第37問	5	75%
第38問	3	15%
第39問	1	34%
第40問	3	41%

鑑定理論 正答率

問題番号	正解	正答率
第1問	4	23%
第2問	2	69%
第3問	4	85%
第4問	5	78%
第5問	4	59%
第6問	4	93%
第7問	3	52%
第8問	2	58%
第9問	4	84%
第10問	5	91%
第11問	2	28%
第12問	2	68%
第13問	2	58%
第14問	3	55%
第15問	4	72%
第16問	3	72%
第17問	4	52%
第18問	2	75%
第19問	4	91%
第20問	5	75%
第21問	3	80%
第22問	1	77%
第23問	4	81%
第24問	4	71%
第25問	5	89%
第26問	1	90%
第27問	4	76%
第28問	4	49%
第29問	5	94%
第30問	1	53%
第31問	3	34%
第32問	5	37%
第33問	4	75%
第34問	4	86%
第35問	2	78%
第36問	4	33%
第37問	5	28%
第38問	4	40%
第39問	3	60%
第40問	3	58%