

平成25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	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		組み合わせ	3
4	地価公示法		組み合わせ	5
5	国土利用計画法		単純正誤	4
6	都市計画法	総合	組み合わせ	4
7	都市計画法	地区計画	組み合わせ	5
8	都市計画法	総合	組み合わせ	4
9	都市計画法	開発許可	個数	3
10	都市計画法	開発許可	個数	1 ※
11	土地地区画整理法		組み合わせ	2
12	土地地区画整理法		組み合わせ	2
13	都市再開発法		組み合わせ	4
14	都市再開発法		組み合わせ	2
15	景観法		組み合わせ	5
16	建築基準法	総合	組み合わせ	4
17	建築基準法	防火・準防火	組み合わせ	5
18	建築基準法	敷地面積の最低限度	個数	3
19	建築基準法	集団規定	単純正誤	5
20	建築基準法	総合	個数	5
21	マンションの建替えの円滑化等に関する法律		単純正誤	4
22	不動産登記法		組み合わせ	2
23	住宅の品質確保の促進等に関する法律		組み合わせ	3
24	宅地造成等規制法		単純正誤	5
25	宅地建物取引業法		単純正誤	3
26	不動産特定共同事業法		組み合わせ	3
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		組み合わせ	1
28	土地収用法		単純正誤	3
29	土壤汚染対策法		組み合わせ	5
30	文化財保護法		組み合わせ	3
31	自然公園法		単純正誤	5
32	農地法		組み合わせ	3
33	道路法		組み合わせ	2
34	国有財産法		組み合わせ	5
35	所得税法		個数	3
36	法人税法		個数	1
37	租税特別措置法	所得税の特例	個数	3
38	地方税法		単純正誤	2
39	相続税法		単純正誤	4
40	投資信託及び投資法人に関する法律		組み合わせ	2

※〔問題10〕は、(2)も正解の可能性がある

【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・可否)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25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	不動産の鑑定評価	個数選択	3
2	不動産鑑定士の責務	組み合わせ	2
3	土壌汚染, 埋蔵文化財, 地下埋設物等	単純選択	1 ※
4	不動産の価格に関する諸原則	単純選択	5
5	鑑定評価の条件	個数選択	2
6	価格の種類	個数選択	5
7	鑑定評価の基本的事項	組み合わせ	2
8	価格又は賃料の種類	単純選択	5
9	鑑定評価の条件	組み合わせ	4
10	地域分析及び個別分析	個数選択	3
11	各種利回り等	個数選択	2
12	収益還元法	個数選択	5 ※
13	DCF法	個数選択	4
14	価格又は賃料を求める鑑定評価の手法	個数選択	2
15	収益還元法	単純選択	3 ※
16	賃貸事例比較法	単純選択	3
17	取引事例比較法	組み合わせ	4
18	試算価格又は試算賃料の調整	個数選択	5
19	鑑定評価の手順	単純選択	3
20	借地権, 底地及び借地権付建物の鑑定評価	単純選択	3
21	各種類型の価格に関する鑑定評価	組み合わせ	1
22	区分所有建物及びその敷地の鑑定評価	単純選択	3
23	更地の鑑定評価	個数選択	4
24	借地権の鑑定評価	単純選択	3
25	建物及びその敷地の鑑定評価	単純選択	5
26	借家権の鑑定評価	穴埋め	5
27	開発法	組み合わせ	5
28	宅地の新規賃料の鑑定評価	組み合わせ	2
29	継続賃料の鑑定評価	個数選択	1 ※
30	証券化対象不動産に係るDCF法	単純選択	5
31	証券化対象不動産の個別的要因	単純選択	4
32	証券化対象不動産の鑑定評価	組み合わせ	3
33	証券化対象不動産の鑑定評価	組み合わせ	2
34	証券化対象不動産に係るDCF法	単純選択	3
35	エンジニアリング・レポート	組み合わせ	4
36	階層別効用比	計算問題	4
37	賃料差額還元法	計算問題	2
38	最有効使用の判定	計算問題	4
39	分割鑑定評価	計算問題	2
40	区分所有建物及びその敷地の配分率	計算問題	2

※〔問題 3〕は, (3)を正解とする解釈も可能なため, 疑義が残る。

※〔問題 12〕は, (4)を正解とする解釈も可能なため, 疑義が残る。

※〔問題 15〕は, (4)を正解とする解釈も可能なため, 疑義が残る。

※〔問題 29〕は, (5)を正解とする解釈も可能なため, 疑義が残る。

【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 25 年 短答式本試験 行政法規 講評■

1. 出題形式について

年度 形式	H21	H22	H23	H24	本年
単純選択	6 問	8 問	9 問	7 問	9 問
個数選択	17 問	14 問	20 問	19 問	8 問
組み合わせ	16 問	18 問	10 問	13 問	23 問
穴埋め	1 問	0 問	1 問	1 問	0 問
計	40 問	40 問	40 問	40 問	40 問

2. 総評（詳細は、T A C 解答速報を参照のこと）

昨年に比べて、個数問題が 19 問から 8 問に減り、単純選択問題が 7 問から 9 問、組み合わせ問題が 13 問から 23 問に増加している。出題形式としては、去年より易しいように思われる。

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

出題分野としては、A 群法令がすべて出題される一方、不動産特定共同事業法が初めて出題された。投資信託及び投資法人に関する法律では、改正点を問う問題が出題されていた。また、農地法では、昨年の改正点を問う問題が出題されたが、T A C では、いずれも基本講義・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、T A C の受講生なら得点できたと思われる。また、土壌汚染対策法では、正誤の組み合わせの形式で出題されているが、これは要するに組み合わせ問題と変わらないので、対応できたものと思われる。

全体的に、難しい問題と、易しい問題の差が大きかった。組み合わせの形式での出題が多かったことから、基本的な選択肢を確実に切ることができたかどうか大きなポイントと思われる。

いずれにしろ、組み合わせ問題が増えた分だけ、合格点は高くなるだろう。行政法規単独での合格ラインは 60 点台まで上がると予想される。

以上

■平成 25 年 短答式本試験 鑑定理論 講評■

1、出題形式について

年度 形式	H21	H22	H23	H24	本年
単純選択	4 問	7 問	10 問	16 問	13 問
個数選択	21 問	15 問	11 問	9 問	11 問
組み合わせ	9 問	14 問	15 問	10 問	10 問
穴埋め	2 問	0 問	0 問	0 問	1 問
計算	4 問	4 問	4 問	5 問	5 問
計	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〕 不動産の鑑定評価 〔問題2〕 不動産鑑定士の責務
第2章 種別・類型	出題なし
第3章 価格形成要因	〔問題3〕 土壌汚染, 埋蔵文化財, 地下埋設物等
第4章 諸原則	〔問題4〕 不動産の価格に関する諸原則
第5章 基本的事項	〔問題5〕 鑑定評価の条件 〔問題6〕 価格の種類 〔問題7〕 鑑定評価の基本的事項 〔問題8〕 価格又は賃料の種類 〔問題9〕 鑑定評価の条件 〔問題 39〕 分割鑑定評価(計算問題)
第6章 地域・個別分析	〔問題 10〕 地域分析及び個別分析
第7章 鑑定評価方式	〔問題 11〕 各種利回り等 〔問題 12〕 収益還元法 〔問題 13〕 DCF法 〔問題 14〕 価格又は賃料を求める鑑定評価の手法 〔問題 15〕 収益還元法 〔問題 16〕 賃貸事例比較法 〔問題 17〕 取引事例比較法

第8章 手順	〔問題 18〕 試算価格又は試算賃料の調整 〔問題 19〕 鑑定評価の手順
第9章 報告書	出題なし
(各論) 第1章 価格	〔問題 20〕 借地権、底地及び借地権付建物の鑑定評価 〔問題 21〕 各種類型の価格に関する鑑定評価 〔問題 22〕 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価 〔問題 23〕 更地の鑑定評価 〔問題 24〕 借地権の鑑定評価 〔問題 25〕 建物及びその敷地の鑑定評価 〔問題 26〕 借家権の鑑定評価 〔問題 27〕 開発法 〔問題 36〕 階層別効用比(計算問題) 〔問題 37〕 賃料差額還元法(計算問題) 〔問題 38〕 最有効使用の判定(計算問題) 〔問題 40〕 区分所有建物及びその敷地の配分率(計算問題)
第2章 賃料	〔問題 28〕 宅地の新規賃料の鑑定評価 〔問題 29〕 継続賃料の鑑定評価
第3章 証券化不動産評価	〔問題 30〕 証券化対象不動産に係るDCF法 〔問題 31〕 証券化対象不動産の個別的要因 〔問題 32〕 証券化対象不動産の鑑定評価 〔問題 33〕 証券化対象不動産の鑑定評価 〔問題 34〕 証券化対象不動産に係るDCF法 〔問題 35〕 エンジニアリング・レポート

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、出題形式、難易度とも昨年と大差ないものであった（難易度は去年より少し易しいという講師意見もあった）。

論文試験対策としての鑑定理論の学習範囲をオーバーラップしている問題が依然として多数含まれている点や、各論3章からの出題が多すぎる等、章ごとのバランスをやや欠いている点も、昨年と同様であった。

また、いくつかの問題で、読み方次第で正誤の判定が微妙となる肢が含まれていたため、解答に若干疑義が生じてしまっている（解答番号一覧等を参照）。

なお、毎年受験生を苦しめている計算問題については、5問中3問が、手計算であっても容

易に解答可能なレベルであった。

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40問中26～28問程度であったことから、数問のケアレスミス等を考慮しても、合格ラインは昨年同様6割前後に落ち着くものと予想される。

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

平成25年不動産鑑定士短答式試験 TACデータリサーチ中間結果

2013/5/18 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	310	60.8	90.0
鑑定理論	310	58.5	92.5
総合集計	310	119.3	167.5

総合 得点分布			
総合得点	人数	総合得点	人数
167.5	1	105	6
162.5	5	102.5	11
160	1	100	5
157.5	1	97.5	6
155	3	95	2
152.5	3	92.5	4
150	8	90	2
147.5	9	87.5	3
145	5	85	6
142.5	7	82.5	2
140	10	77.5	2
137.5	12	75	2
135	10	72.5	1
132.5	13	70	1
130	15	67.5	1
127.5	20	65	1
125	21	60	1
122.5	17	57.5	1
120	16	55	1
117.5	16	47.5	1
115	17	42.5	1
112.5	19	40	1
110	9	37.5	1
107.5	8	35.0	1
		20	1

行政法規 得点分布	
得点	人数
90	1
87.5	1
82.5	2
80	6
77.5	14
75	10
72.5	14
70	28
67.5	36
65	24
62.5	32
60	29
57.5	32
55	13
52.5	15
50	13
47.5	12
45	8
42.5	3
40	3
35	4
32.5	1
25	2
22.5	1
20	3
15	2
5	1

鑑定理論 得点分布	
得点	人数
92.5	1
87.5	1
85	1
82.5	2
80	11
77.5	4
75	14
72.5	21
70	20
67.5	16
65	19
62.5	23
60	30
57.5	22
55	26
52.5	20
50	21
47.5	13
45	10
42.5	7
40	5
37.5	3
35	5
32.5	3
30	1
27.5	4
25	2
22.5	1
17.5	1
15	3

平成25年不動産鑑定士短答式試験 TACデータリサーチ中間結果

2013/5/18 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	76%
第2問	4	93%
第3問	3	94%
第4問	5	89%
第5問	4	81%
第6問	4	86%
第7問	5	51%
第8問	4	72%
第9問	3	71%
第10問	1	71%
第11問	2	80%
第12問	2	34%
第13問	4	29%
第14問	2	66%
第15問	5	26%
第16問	4	80%
第17問	5	83%
第18問	3	29%
第19問	5	86%
第20問	5	41%
第21問	4	47%
第22問	2	68%
第23問	3	88%
第24問	5	82%
第25問	3	76%
第26問	3	23%
第27問	1	54%
第28問	3	79%
第29問	5	59%
第30問	3	33%
第31問	5	50%
第32問	3	72%
第33問	2	57%
第34問	5	48%
第35問	3	44%
第36問	1	50%
第37問	3	36%
第38問	2	7%
第39問	4	57%
第40問	2	44%

鑑定理論 正答率		
問題番号	正解	正答率
第1問	3	91%
第2問	2	95%
第3問	1	42%
第4問	5	66%
第5問	2	33%
第6問	5	49%
第7問	2	75%
第8問	5	70%
第9問	4	41%
第10問	3	46%
第11問	2	70%
第12問	5	53%
第13問	4	36%
第14問	2	61%
第15問	3	60%
第16問	3	19%
第17問	4	58%
第18問	5	28%
第19問	3	85%
第20問	3	51%
第21問	1	90%
第22問	3	93%
第23問	4	15%
第24問	3	51%
第25問	5	46%
第26問	5	51%
第27問	5	81%
第28問	2	64%
第29問	1	54%
第30問	5	77%
第31問	4	78%
第32問	3	87%
第33問	2	60%
第34問	3	38%
第35問	4	80%
第36問	4	25%
第37問	2	60%
第38問	4	64%
第39問	2	35%
第40問	2	46%