

平成27年不動産鑑定士短答式試験

データリサーチ分析会

平成27年5月16日(土)

17:30～

TAC渋谷校・梅田校

TAC不動産鑑定士講座

<TAC> 無断転載・転用を禁じます

平成27年不動産鑑定士短答式試験 TACデータリサーチ中間結果

2015/5/15 15:00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	349	69.3	100.0
鑑定理論	350	69.5	100.0
総合集計	350	138.8	200.0

総合 得点分布			
総合得点	人数	総合得点	人数
200	1	130	5
197.5	1	127.5	11
185	2	125	11
182.5	1	122.5	10
180	2	120	13
177.5	8	115	6
175	4	112.5	7
172.5	5	110	5
170	8	107.5	4
167.5	6	105	3
165	10	102.5	2
162.5	9	100	5
160	14	97.5	4
157.5	16	95	5
155	22	92.5	3
152.5	30	82.5	1
150	12	80	2
147.5	11	77.5	3
145	12	75	1
142.5	16	72.5	3
140	15	70	2
137.5	7	67.5	2
135	14	60	1
132.5	12	57.5	1
		40	2

行政法規 得点分布	
得点	人数
100	3
95	1
92.5	4
90	11
87.5	17
85	16
82.5	19
80	29
77.5	31
75	24
72.5	26
70	27
67.5	26
65	18
62.5	13
60	16
57.5	10
55	6
52.5	8
50	10
47.5	4
45	5
42.5	5
40	2
37.5	8
35	1
32.5	3
30	1
27.5	2
20	2
10	1

鑑定理論 得点分布	
得点	人数
100	1
97.5	1
95	1
92.5	3
90	11
87.5	16
85	19
82.5	19
80	23
77.5	28
75	35
72.5	19
70	17
67.5	19
65	32
62.5	17
60	23
57.5	10
55	12
52.5	7
50	4
47.5	8
45	7
42.5	3
40	4
37.5	3
35	4
32.5	1
30	2
27.5	1

2015年TACデータリサーチ 肢別正答率データ【行政法規】

データリサーチ参加者 平均点			
データリサーチ参加者 350名	行政法規 69.3点	鑑定理論 69.5点	総合 138.8点
《2014年データ》 参加者 233名	行政法規 63.8点	鑑定理論 61.9点	総合 125.6点

問題	正解	正答率	1	2	3	4	5	未回答
第1問	3	93%	3%	0%	93%	2%	0%	0%
第2問	2	54%	27%	54%	16%	1%	0%	0%
第3問	5	79%	3%	0%	9%	7%	79%	0%
第4問	1	64%	64%	9%	16%	3%	6%	0%
第5問	2	92%	0%	92%	4%	1%	1%	0%
第6問	1	55%	55%	2%	0%	39%	2%	0%
第7問	2	44%	11%	44%	8%	20%	15%	0%
第8問	5	83%	1%	9%	2%	1%	83%	0%
第9問	5	80%	2%	0%	9%	6%	80%	0%
第10問	2	79%	13%	79%	1%	3%	1%	0%
第11問	3	29%	14%	35%	29%	6%	13%	0%
第12問	1	74%	74%	5%	14%	2%	2%	0%
第13問	1	61%	61%	11%	8%	15%	2%	0%
第14問	2	56%	9%	56%	5%	24%	3%	0%
第15問	3	47%	8%	7%	47%	27%	9%	0%
第16問	2	87%	1%	87%	2%	2%	6%	0%
第17問	4	61%	5%	3%	14%	61%	15%	0%
第18問	4	44%	4%	11%	33%	44%	5%	0%
第19問	4	64%	4%	3%	2%	64%	24%	0%
第20問	1	60%	60%	22%	6%	7%	3%	0%
第21問	4	47%	3%	3%	10%	47%	35%	0%
第22問	3	58%	4%	4%	58%	27%	5%	0%
第23問	3	92%	0%	1%	92%	1%	4%	0%
第24問	1	64%	64%	2%	26%	0%	5%	0%
第25問	5	87%	1%	1%	5%	4%	87%	0%
第26問	3	75%	3%	1%	75%	14%	4%	0%
第27問	2	62%	19%	62%	5%	4%	7%	0%
第28問	3	79%	5%	7%	79%	3%	3%	0%
第29問	5	86%	4%	5%	1%	2%	86%	0%
第30問	1	92%	92%	1%	1%	2%	1%	0%
第31問	4	81%	3%	0%	3%	81%	11%	0%
第32問	5	86%	0%	4%	2%	5%	86%	0%
第33問	5	67%	5%	18%	6%	1%	67%	0%
第34問	4	71%	2%	5%	17%	71%	3%	0%
第35問	2	83%	6%	83%	1%	1%	6%	0%
第36問	4	88%	4%	2%	2%	88%	1%	0%
第37問	1	77%	77%	6%	8%	3%	2%	0%
第38問	2	68%	3%	68%	5%	9%	12%	0%
第39問	4	66%	5%	10%	5%	66%	10%	0%
第40問	1	17%	17%	7%	12%	45%	16%	0%

※小数点以下切り捨て

2015年TACデータリサーチ 肢別正答率データ【鑑定理論】

データリサーチ参加者 平均点			
データリサーチ参加者 350名	行政法規 69.3点	鑑定理論 69.5点	総合 138.8点
《2014年データ》 参加者 233名	行政法規 63.8点	鑑定理論 61.9点	総合 125.6点

問題	正解	正答率	1	2	3	4	5	未回答
第1問	3	53%	2%	17%	53%	25%	1%	0%
第2問	2	79%	13%	79%	5%	0%	1%	0%
第3問	1	85%	85%	11%	0%	0%	1%	0%
第4問	1	91%	91%	0%	7%	0%	0%	0%
第5問	2	87%	1%	87%	0%	1%	9%	0%
第6問	1	28%	28%	12%	7%	19%	32%	0%
第7問	4	88%	1%	5%	2%	88%	2%	0%
第8問	4	89%	0%	2%	7%	89%	0%	0%
第9問	3	87%	1%	2%	87%	7%	1%	0%
第10問	4	87%	2%	3%	0%	87%	5%	0%
第11問	5	60%	26%	3%	3%	6%	60%	0%
第12問	3	38%	27%	2%	38%	28%	2%	0%
第13問	4	83%	4%	5%	2%	83%	2%	0%
第14問	1	95%	95%	0%	0%	1%	2%	0%
第15問	1	57%	57%	2%	0%	37%	2%	0%
第16問	1	88%	88%	4%	0%	0%	85%	0%
第17問	4	25%	2%	19%	41%	25%	10%	0%
第18問	3	51%	6%	24%	51%	11%	7%	0%
第19問	4	60%	17%	4%	13%	60%	4%	0%
第20問	1	18%	18%	69%	1%	9%	2%	0%
第21問	2	34%	11%	34%	40%	10%	2%	0%
第22問	1	86%	86%	1%	8%	2%	0%	0%
第23問	4	88%	2%	1%	5%	88%	2%	0%
第24問	3	70%	1%	12%	70%	15%	0%	0%
第25問	3	67%	19%	2%	67%	1%	8%	0%
第26問	3	83%	5%	2%	83%	8%	0%	0%
第27問	1	83%	83%	10%	4%	1%	1%	0%
第28問	2	98%	0%	98%	0%	0%	0%	0%
第29問	3	54%	16%	4%	54%	10%	15%	0%
第30問	2	64%	9%	64%	9%	4%	11%	0%
第31問	3	65%	10%	5%	65%	16%	2%	0%
第32問	2	78%	6%	78%	12%	2%	0%	0%
第33問	3	64%	1%	2%	64%	14%	17%	0%
第34問	4	87%	6%	5%	0%	87%	0%	0%
第35問	2	89%	0%	89%	0%	0%	9%	0%
第36問	4	75%	8%	2%	8%	75%	4%	0%
第37問	4	72%	0%	10%	5%	72%	10%	0%
第38問	2	40%	7%	40%	24%	6%	20%	0%
第39問	2	59%	6%	59%	18%	6%	8%	0%
第40問	1	51%	51%	13%	24%	5%	4%	0%

※小数点以下切り捨て

平成27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		組み合わせ	3
2	不動産の鑑定評価に関する法律		単純選択	2
3	不動産の鑑定評価に関する法律		組み合わせ	5
4	地価公示法		組み合わせ	1
5	国土利用計画法		単純選択	2
6	都市計画法	都市計画	組み合わせ	1
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	組み合わせ	5
9	都市計画法	総合	組み合わせ	5
10	都市計画法	開発行為	組み合わせ	2
11	土地区画整理法		組み合わせ	3
12	土地区画整理法		組み合わせ	1
13	都市再開発法		組み合わせ	1
14	都市再開発法		組み合わせ	2
15	景観法		組み合わせ	3
16	建築基準法	総合	組み合わせ	2
17	建築基準法	単体規定	単純選択	4
18	建築基準法	集団規定	単純選択	4
19	建築基準法	総合	単純選択	4
20	建築基準法	集団規定	組み合わせ	1
21	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	4
22	不動産登記法		単純選択	3
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		単純選択	1
25	宅地建物取引業法		単純選択	5
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	2
28	土地収用法		単純選択	3
29	土壌汚染対策法		組み合わせ	5
30	文化財保護法		単純選択	1
31	自然環境保全法		単純選択	4
32	農地法		単純選択	5
33	河川法等		単純選択	5
34	国有財産法		組み合わせ	4
35	所得税法		組み合わせ	2
36	法人税法		組み合わせ	4
37	租税特別措置法	法人税の特例	組み合わせ	1
38	地方税法		単純選択	2
39	相続税法		単純選択	4
40	投資信託及び投資法人に関する法律		組み合わせ	1

【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 27 年 短答式本試験 行政法規 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	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
単純選択	6 問	8 問	9 問	7 問	9 問	14 問	15 問
個数選択	17 問	14 問	20 問	19 問	8 問	0 問	0 問
組み合わせ	16 問	18 問	10 問	13 問	23 問	26 問	25 問
穴埋め	1 問	0 問	1 問	1 問	0 問	0 問	0 問
計	40 問	40 問	40 問	40 問	40 問	40 問	40 問

2, 総評

昨年に引き続き個数問題の出題がゼロとなるかが注目されたが, ゼロであった。
T A C では, 個数問題ゼロパターンと個数問題ありパターンと双方出題しているので, 対応は容易であったろう。

出題形式は単純選択が一間増加し 15 問, 組み合わせ問題が 25 問となった。
内容的にはかなり易しく, 過去問にでていないところも基本講義を聞いていれば容易に正解できる問題であった。

出題法令としては, 河川法等が道路法になり, 自然環境保全法が自然公園法となったが, これは T A C の予想どおりであったので, 容易に対応できたであろう。
出題の難易度から考えると, 合格ラインは, 70 点程度でもおかしくはないが, 近時の受験生の減少などを考えると, 60—65 点程度におちつくのではないかと。

以 上

平成27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	土地の特性	個数選択	3
2	不動産の価格とその特徴	個数選択	2
3	不動産の地域性	個数選択	1
4	不動産の種別	組み合わせ	1
5	不動産の類型	組み合わせ	2
6	不動産の価格を形成する要因	穴埋め	1
7	地域要因	単純選択	4
8	価格形成要因	単純選択	4
9	不動産の価格に関する諸原則	組み合わせ	3
10	価格時点	単純選択	4
11	不動産の価格又は賃料の種類	組み合わせ	5
12	鑑定評価の条件	単純選択	3
13	過去時点	穴埋め	4
14	対象不動産の確定	組み合わせ	1
15	地域分析	組み合わせ	1
16	個別分析	単純選択	1
17	地域分析	個数選択	4
18	取引事例比較法	単純選択	3
19	収益還元法	組み合わせ	4
20	賃料を求める鑑定評価手法	単純選択	1
21	原価法	個数選択	2
22	収益還元法	組み合わせ	1
23	賃料の鑑定評価	組み合わせ	4
24	鑑定評価の資料	個数選択	3
25	鑑定評価の手順	単純選択	3
26	鑑定評価報告書	単純選択	3
27	建物の鑑定評価	組み合わせ	1
28	区分所有建物及びその敷地の鑑定評価	単純選択	2
29	貸家及びその敷地の鑑定評価	単純選択	3
30	宅地及び宅地の価格	単純選択	2
31	建付地の鑑定評価	組み合わせ	3
32	高層分譲マンションの敷地の鑑定評価	個数選択	2
33	新規賃料の鑑定評価	組み合わせ	3
34	証券化対象不動産の鑑定評価	単純選択	4
35	証券化対象不動産の鑑定評価	単純選択	2
36	証券化対象不動産の鑑定評価	単純選択	4
37	証券化対象不動産の鑑定評価	組み合わせ	4
38	開発計画の想定(計算問題)	計算問題	2
39	収益還元法(計算問題)	計算問題	2
40	開発法(計算問題)	計算問題	1

【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 27 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
単純選択	7 問	10 問	16 問	13 問	13 問	15 問
個数選択	15 問	11 問	9 問	11 問	9 問	7 問
組み合わせ	14 問	15 問	10 問	10 問	14 問	13 問
穴埋め	0 問	0 問	0 問	1 問	0 問	2 問
計算	4 問	4 問	5 問	5 問	4 問	3 問
計	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〕 土地の特性 〔問題2〕 不動産の価格とその特徴 〔問題3〕 不動産の地域性
第2章 種別・類型	〔問題4〕 不動産の種別 〔問題5〕 不動産の類型
第3章 価格形成要因	〔問題6〕 不動産の価格を形成する要因 〔問題7〕 地域要因 〔問題8〕 価格形成要因
第4章 諸原則	〔問題9〕 価格諸原則
第5章 基本的事項	〔問題 10〕 価格時点 〔問題 11〕 価格又は賃料の種類 〔問題 12〕 鑑定評価の条件 〔問題 13〕 過去時点 〔問題 14〕 対象不動産の確定
第6章 地域・個別分析	〔問題 15〕 地域分析 〔問題 16〕 個別分析 〔問題 17〕 地域分析
第7章 鑑定評価方式	〔問題 18〕 取引事例比較法 〔問題 19〕 収益還元法 〔問題 20〕 賃料を求める鑑定評価の手法 〔問題 21〕 原価法 〔問題 22〕 収益還元法 〔問題 23〕 賃料の鑑定評価
第8章 手順	〔問題 24〕 鑑定評価の資料 〔問題 25〕 鑑定評価の手順
第9章 報告書	〔問題 26〕 鑑定評価報告書

(各論) 第1章 価格	〔問題 27〕 建物の鑑定評価 〔問題 28〕 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価 〔問題 29〕 貸家及びその敷地の鑑定評価 〔問題 30〕 借地権、底地等の鑑定評価 〔問題 31〕 建付地の鑑定評価 〔問題 32〕 更地(マンション用地)の鑑定評価
第2章 賃料	〔問題 33〕 新規賃料の鑑定評価
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〕 証券化対象不動産の鑑定評価 〔問題 37〕 証券化対象不動産の鑑定評価
計算問題	〔問題 38〕 開発計画の想定 〔問題 39〕 収益還元法(実質賃料と支払賃料) 〔問題 40〕 開発法

3. 総評

今年の短答本試験の鑑定理論は、ここ数年の中で最も易しく、論文対策としての鑑定理論の学習をきちんと進めていた受験生であれば、かなりの高得点が見込める内容であった。

もちろん、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、例年よりも少なくなっており、また、これは満点をとらせないようにする出題者側の意向とも捉えられることから、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。

後半の各論3章や計算問題についても、易しかったとされる昨年よりもさらに解答しやすい問題が多く、十分な見直し時間を確保できたものと思われる。

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8割～9割程度と大半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も、合格ラインは6割5分から7割程度は求められるものと予想される。

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

資格の学校
TAC