

<TAC>無断転載・転用を禁じます

平成26年不動産鑑定士短答式試験

データリサーチ分析会

平成26年5月18日(日)

17:30～

梅田校

TAC不動産鑑定士講座

平成26年不動産鑑定士短答式試験 TACデータリサーチ中間結果

2014/5/16 17:00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	233	63.8	92.5
鑑定理論	233	61.9	95.0
総合集計	233	125.6	187.5

総合 得点分布			
総合得点	人数	総合得点	人数
187.5	1	117.5	9
175	1	115	8
172.5	1	112.5	8
167.5	1	110	10
165	1	107.5	5
162.5	3	105	3
160	3	102.5	1
157.5	5	100	6
155	4	97.5	4
152.5	9	95	1
150	7	92.5	4
147.5	7	90	1
145	8	85	2
142.5	10	82.5	1
140	2	80	2
137.5	11	75	1
135	12	72.5	1
132.5	15	70	1
130	11	67.5	2
127.5	8	62.5	1
125	16	57.5	1
122.5	11	42.5	1
120	11	37.5	1
		32.5	1

行政法規 得点分布	
得点	人数
92.5	2
87.5	2
85	3
82.5	6
80	12
77.5	17
75	17
72.5	13
70	14
67.5	20
65	22
62.5	20
60	13
57.5	16
55	11
52.5	10
50	11
47.5	3
45	2
42.5	6
40	2
37.5	3
35	1
30	2
27.5	2
20	1
12.5	1
0	1

鑑定理論 得点分布	
得点	人数
95	1
85	4
82.5	3
80	7
77.5	12
75	9
72.5	17
70	22
67.5	17
65	21
62.5	18
60	18
57.5	17
55	14
52.5	13
50	10
47.5	5
45	7
42.5	3
40	3
37.5	3
35	1
32.5	3
30	1
22.5	1
20	1
17.5	1
15	1

平成26年不動産鑑定士短答式試験 TACデータリサーチ中間結果

2014/5/16 17:00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	1	95%
第2問	2	68%
第3問	2	90%
第4問	5	77%
第5問	4	82%
第6問	2	47%
第7問	5	53%
第8問	2	64%
第9問	4	69%
第10問	3	72%
第11問	3	40%
第12問	5	27%
第13問	3	31%
第14問	1	82%
第15問	3	44%
第16問	5	65%
第17問	3	7%
第18問	4	84%
第19問	1	92%
第20問	4	64%
第21問	1	78%
第22問	4	34%
第23問	3	76%
第24問	5	65%
第25問	1	51%
第26問	3	22%
第27問	1	32%
第28問	3	78%
第29問	4	74%
第30問	3	87%
第31問	4	69%
第32問	1	62%
第33問	4	40%
第34問	2	83%
第35問	4	84%
第36問	3	92%
第37問	1	85%
第38問	3	72%
第39問	3	47%
第40問	2	48%

鑑定理論 正答率		
問題番号	正解	正答率
第1問	1	68%
第2問	4	52%
第3問	1	74%
第4問	2	66%
第5問	5	19%
第6問	3	42%
第7問	4	87%
第8問	4	61%
第9問	4	70%
第10問	1	39%
第11問	3	83%
第12問	3	77%
第13問	3	60%
第14問	1	67%
第15問	2	45%
第16問	4	84%
第17問	3	91%
第18問	1	35%
第19問	3	37%
第20問	2	24%
第21問	1	94%
第22問	3	96%
第23問	1	90%
第24問	4	90%
第25問	2	82%
第26問	1	49%
第27問	1	36%
第28問	1	40%
第29問	4	71%
第30問	3	72%
第31問	2	54%
第32問	3	90%
第33問	2	45%
第34問	3	46%
第35問	2	72%
第36問	3	69%
第37問	4	49%
第38問	4	57%
第39問	3	26%
第40問	3	50%

2014年TACデーターリサーチ 肢別正答率データ【行政法規】

		データーリサーチ参加者 平均点		
データーリサーチ参加者 233名	行政法規 63.8点	鑑定理論 61.9点	総合 125.6点	
《2013年データ》参加者 310名	行政法規 60.8点	鑑定理論 58.5点	総合 119.3点	

問題	正解	正答率	1	2	3	4	5	未回答
第1問	1	95%	95%	1%	2%	0%	0%	0%
第2問	2	68%	6%	68%	9%	10%	5%	0%
第3問	2	90%	5%	90%	0%	0%	3%	0%
第4問	5	77%	2%	8%	1%	9%	77%	0%
第5問	4	82%	9%	4%	2%	82%	0%	0%
第6問	2	47%	17%	47%	26%	3%	4%	0%
第7問	5	53%	1%	11%	31%	2%	53%	0%
第8問	2	64%	4%	64%	2%	20%	7%	0%
第9問	4	69%	23%	0%	2%	69%	3%	0%
第10問	3	72%	3%	9%	72%	6%	7%	0%
第11問	3	40%	3%	1%	40%	11%	42%	0%
第12問	5	27%	9%	1%	58%	3%	27%	0%
第13問	3	31%	11%	29%	31%	12%	14%	0%
第14問	1	82%	82%	2%	2%	9%	2%	0%
第15問	3	44%	3%	9%	44%	14%	27%	0%
第16問	5	65%	2%	12%	9%	9%	65%	0%
第17問	3	7%	3%	12%	7%	57%	19%	0%
第18問	4	84%	2%	3%	1%	84%	6%	0%
第19問	1	92%	92%	1%	1%	2%	1%	0%
第20問	4	64%	9%	19%	2%	64%	3%	0%
第21問	1	78%	78%	2%	8%	8%	1%	0%
第22問	4	34%	1%	4%	38%	34%	20%	0%
第23問	3	76%	9%	3%	76%	1%	7%	0%
第24問	5	65%	2%	0%	14%	17%	65%	0%
第25問	1	51%	51%	10%	14%	2%	21%	0%
第26問	3	22%	24%	3%	22%	28%	18%	0%
第27問	1	32%	32%	21%	6%	27%	11%	0%
第28問	3	78%	1%	10%	78%	1%	6%	0%
第29問	4	74%	0%	0%	1%	74%	21%	0%
第30問	3	87%	9%	0%	87%	1%	0%	0%
第31問	4	69%	6%	10%	12%	69%	1%	0%
第32問	1	62%	62%	26%	2%	6%	1%	0%
第33問	4	40%	5%	13%	34%	40%	6%	0%
第34問	2	83%	4%	83%	2%	8%	0%	0%
第35問	4	84%	1%	0%	3%	84%	9%	0%
第36問	3	92%	1%	1%	92%	3%	0%	0%
第37問	1	85%	85%	3%	2%	1%	6%	0%
第38問	3	72%	5%	0%	72%	17%	3%	0%
第39問	3	47%	8%	3%	47%	3%	36%	0%
第40問	2	48%	18%	48%	13%	10%	7%	0%

※小数点以下切り捨て

2014年TACデーターリサーチ 肢別正答率データ【鑑定理論】

データーリサーチ参加者 平均点			
データーリサーチ参加者 233名	行政法規 63.8点	鑑定理論 61.9点	総合 125.6点
《2013年データ》参加者 310名	行政法規 60.8点	鑑定理論 58.5点	総合 119.3点

問題	正解	正答率	1	2	3	4	5	未回答
第1問	1	68%	68%	25%	5%	1%	0%	0%
第2問	4	52%	2%	10%	32%	52%	2%	0%
第3問	1	74%	74%	4%	3%	15%	3%	0%
第4問	2	66%	12%	66%	15%	0%	4%	0%
第5問	5	19%	59%	13%	1%	5%	19%	0%
第6問	3	42%	6%	0%	42%	37%	12%	0%
第7問	4	87%	0%	2%	6%	87%	3%	0%
第8問	4	61%	3%	2%	29%	61%	3%	0%
第9問	4	70%	9%	5%	7%	70%	6%	0%
第10問	1	39%	39%	30%	5%	0%	24%	0%
第11問	3	83%	0%	7%	83%	8%	0%	0%
第12問	3	77%	1%	17%	77%	3%	0%	0%
第13問	3	60%	1%	0%	60%	1%	35%	0%
第14問	1	67%	67%	1%	4%	2%	24%	0%
第15問	2	45%	27%	45%	14%	5%	8%	0%
第16問	4	84%	3%	0%	7%	84%	3%	0%
第17問	3	91%	0%	2%	91%	3%	2%	0%
第18問	1	35%	35%	18%	11%	8%	26%	0%
第19問	3	37%	2%	3%	37%	31%	25%	0%
第20問	2	24%	1%	24%	43%	29%	0%	0%
第21問	1	94%	94%	1%	3%	0%	0%	0%
第22問	3	96%	0%	1%	96%	1%	0%	0%
第23問	1	90%	90%	6%	1%	0%	0%	0%
第24問	4	90%	0%	3%	4%	90%	0%	0%
第25問	2	82%	0%	82%	12%	0%	3%	0%
第26問	1	49%	49%	27%	3%	3%	16%	0%
第27問	1	36%	36%	19%	21%	12%	9%	0%
第28問	1	40%	40%	12%	12%	6%	29%	0%
第29問	4	71%	5%	8%	4%	71%	9%	0%
第30問	3	72%	21%	0%	72%	3%	1%	0%
第31問	2	54%	2%	54%	12%	8%	23%	0%
第32問	3	90%	0%	1%	90%	6%	0%	0%
第33問	2	45%	29%	45%	17%	1%	6%	0%
第34問	3	46%	1%	12%	46%	39%	0%	0%
第35問	2	72%	4%	72%	15%	4%	3%	0%
第36問	3	69%	3%	7%	69%	3%	14%	1%
第37問	4	49%	6%	14%	18%	49%	9%	1%
第38問	4	57%	6%	11%	12%	57%	9%	2%
第39問	3	26%	9%	27%	26%	19%	15%	1%
第40問	3	50%	18%	11%	50%	11%	6%	1%

※小数点以下切り捨て

平成26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	1
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	2
4	地価公示法		組み合わせ	5
5	国土利用計画法		単純選択	4
6	都市計画法	都市計画	組み合わせ	2
7	都市計画法	地域地区	組み合わせ	5
8	都市計画法	都市計画	組み合わせ	2
9	都市計画法	総合	組み合わせ	4
10	都市計画法	開発行為	単純選択	3
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	5
13	都市再開発法		組み合わせ	3
14	都市再開発法		組み合わせ	1
15	景観法		組み合わせ	3
16	建築基準法	総合	組み合わせ	5
17	建築基準法	単体規定	組み合わせ	3
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	1
20	建築基準法	集団規定	組み合わせ	4
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	1
22	不動産登記法		単純選択	4
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	5
25	宅地建物取引業法		単純選択	1
26	不動産特定共同事業法		単純選択	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		単純選択	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	3
31	自然環境保全法		単純選択	4
32	農地法		組み合わせ	1
33	河川法等		単純選択	4
34	国有財産法		組み合わせ	2
35	所得税法		組み合わせ	4
36	法人税法		組み合わせ	3
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		組み合わせ	3
39	相続税法		単純選択	3
40	投資信託及び投資法人に関する法律		組み合わせ	2

【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 26 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	H25	本年
単純選択	6 問	8 問	9 問	7 問	9 問	14 問
個数選択	17 問	14 問	20 問	19 問	8 問	0 問
組み合わせ	16 問	18 問	10 問	13 問	23 問	26 問
穴埋め	1 問	0 問	1 問	1 問	0 問	0 問
計	40 問	40 問	40 問	40 問	40 問	40 問

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 8 問から 0 問に減少し、単純選択問題が 9 問から 14 問、組み合わせ問題が 23 問から 26 問に増加している。出題形式としては、去年より相当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推察される。

出題分野としては、基本的に昨年と同じであるが、都市計画法の開発許可が 1 問のみの出題となった。自然公園法が自然環境保全法となり、道路法が河川法等となったのは、ほぼ予想通りである。内容的には少しひねった問題もあるが、基本講義等を受講するなどして制度に対する理解のある受験生であれば、十分に対応できたと思われる。

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 65～70 点近辺まで上がると予想される。

以上

平成26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	不動産の特徴及び不動産の鑑定評価	組み合わせ	1
2	不動産鑑定士の責務	個数選択	4
3	建付地	組み合わせ	1
4	個別的要因	単純選択	2
5	貸家及びその敷地の個別的要因	単純選択	5
6	価格諸原則	組み合わせ	3
7	価格時点	単純選択	4
8	対象確定条件	単純選択	4
9	価格又は賃料の種類等	単純選択	4
10	想定上の条件	個数選択	1
11	個別分析	個数選択	3
12	最有効使用の判定	個数選択	3
13	原価法	単純選択	3
14	鑑定評価の手法	組み合わせ	1
15	各種利回り	個数選択	2
16	賃料を求める鑑定評価の手法	単純選択	4
17	継続賃料を求める鑑定評価の手法	単純選択	3
18	原価法	組み合わせ	1
19	取引事例比較法	組み合わせ	3
20	賃料を求める鑑定評価の手法	個数選択	2
21	鑑定評価の手順	組み合わせ	1
22	対象不動産の確認等	単純選択	3
23	鑑定評価報告書	組み合わせ	1
24	更地及び建付地の鑑定評価	単純選択	4
25	借地権及び底地の鑑定評価	組み合わせ	2
26	価格又は賃料に関する鑑定評価	個数選択	1
27	総合的勘案事項	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	1
29	新規賃料の鑑定評価	組み合わせ	4
30	継続賃料の鑑定評価	単純選択	3
31	収益費用項目	組み合わせ	2
32	証券化対象不動産の鑑定評価	単純選択	3
33	証券化対象不動産の鑑定評価における収益還元法	個数選択	2
34	エンジニアリング・レポート	個数選択	3
35	収益費用項目	組み合わせ	2
36	継続賃料を求める鑑定評価の手法	組み合わせ	3
37	直接還元法	計算問題	4
38	開発法	計算問題	4
39	賃貸事例比較法	計算問題	3
40	個別格差率の査定	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 26 年 短答式本試験 鑑定理論 講評■

1. 出題形式について

形式 \ 年度	H21	H22	H23	H24	H25	本年
単純選択	4 問	7 問	10 問	16 問	13 問	13 問
個数選択	21 問	15 問	11 問	9 問	11 問	9 問
組み合わせ	9 問	14 問	15 問	10 問	10 問	14 問
穴埋め	2 問	0 問	0 問	0 問	1 問	0 問
計算	4 問	4 問	4 問	5 問	5 問	4 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〕 不動産の特徴及び不動産の鑑定評価 〔問題2〕 不動産鑑定士の責務
第2章 種別・類型	〔問題3〕 建付地
第3章 価格形成要因	〔問題4〕 個別的要因 〔問題5〕 貸家及びその敷地の個別的要因
第4章 諸原則	〔問題6〕 価格諸原則
第5章 基本的事項	〔問題7〕 価格時点 〔問題8〕 対象確定条件 〔問題9〕 価格又は賃料の種類等 〔問題10〕 想定上の条件
第6章 地域・個別分析	〔問題11〕 個別分析 〔問題12〕 最有効使用の判定
第7章 鑑定評価方式	〔問題13〕 原価法 〔問題14〕 鑑定評価の手法 〔問題15〕 各種利回り 〔問題16〕 賃料を求める鑑定評価の手法 〔問題17〕 継続賃料を求める鑑定評価の手法 〔問題18〕 原価法 〔問題19〕 取引事例比較法

	〔問題 20〕 賃料を求める鑑定評価の手法 〔問題 36〕 継続賃料を求める鑑定評価の手法(計算問題) 〔問題 37〕 直接還元法(計算問題) 〔問題 39〕 賃貸事例比較法(計算問題) 〔問題 40〕 個別格差率の査定(計算問題)
第8章 手順	〔問題 21〕 鑑定評価の手順 〔問題 22〕 対象不動産の確認等
第9章 報告書	〔問題 23〕 鑑定評価報告書
(各論) 第1章 価格	〔問題 24〕 更地及び建付地の鑑定評価 〔問題 25〕 借地権及び底地の鑑定評価 〔問題 26〕 価格又は賃料に関する鑑定評価 〔問題 27〕 総合的勘案事項 〔問題 28〕 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価 〔問題 38〕 開発法(計算問題)
第2章 賃料	〔問題 29〕 新規賃料の鑑定評価 〔問題 30〕 継続賃料の鑑定評価
第3章 証券化不動産評価	〔問題 31〕 収益費用項目 〔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における収益還元法 〔問題 34〕 エンジニアリング・レポート 〔問題 35〕 収益費用項目

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、昨年に比べ、出題形式、論点の難易度ともに易しくなっており、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まれる内容であった。

もちろん、問題の中には、論文試験対策としての鑑定理論の学習範囲を越えた論点も複数見られたが、例年よりも明らかに少なくなっており、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。

毎年受験生を苦しめている後半の各論3章や計算問題についても、例年に比べ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、合格ラインは昨年を確実に上回り、6割5分から7割前後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