

2022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	難易度
1	土地基本法		単純選択	4	A
2	不動産の鑑定評価に関する法律		単純選択	2	A
3	不動産の鑑定評価に関する法律		組合せ	3	A
4	地価公示法		単純選択	3	A
5	国土利用計画法		組合せ	3	A
6	都市計画法	地域地区	単純選択	4	B
7	都市計画法	地域地区ほか	単純選択	4	A
8	都市計画法	地域地区	組合せ	3	A
9	都市計画法	開発許可	単純選択	4	B
10	都市計画法	開発行為ほか	組合せ	2	B
11	土地区画整理法		組合せ	3	A
12	土地区画整理法		組合せ	2	A
13	都市再開発法		組合せ	1	C
14	都市再開発法		組合せ	4	A
15	都市緑地法		組合せ	2	B
16	建築基準法	単体規定ほか	単純選択	3	A
17	建築基準法	単体規定ほか	組合せ	4	C
18	建築基準法	総合	単純選択	2	A
19	建築基準法	総合	組合せ	1	C
20	建築基準法	高さ制限ほか	穴埋め	4	C
21	マンションの建替え等の円滑化に関する法律		組合せ	2	C
22	不動産登記法		単純選択	2	C
23	住宅の品質確保の促進等に関する法律		組合せ	3	A
24	宅地造成等規制法		単純選択	2	B
25	宅地建物取引業法		単純選択	5	C
26	不動産特定共同事業法		単純選択	2	A
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		組合せ	2	C
28	土地収用法		組合せ	2	B
29	土壤汚染対策法		単純選択	3	B
30	文化財保護法		組合せ	3	A
31	自然公園法		組合せ	3	B
32	農地法		組合せ	3	A
33	道路法		組合せ	1	C
34	国有財産法		単純選択	5	B
35	所得税法		組合せ	3	A
36	法人税法		組合せ	4	A
37	租税特別措置法		組合せ	5	B
38	固定資産税		単純選択	5	A
39	相続税		単純選択	1	B
40	投資信託及び投資法人に関する法律		組合せ	4	A

※解答は国土交通省発表のものです

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kanteishi/shiken02.html>

※難易度表記（A～C）は、現時点でのTACの判断によるものです。

A…易しい問題／B…可否の分かれ目になる問題／C…難しい問題

2022 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)

形式 \ 年度	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
単純選択	14 問	15 問	12 問	12 問	17 問	19 問	22 問	16 問	16 問
組合せ	26 問	25 問	28 問	25 問	22 問	20 問	16 問	22 問	23 問
組合せ(穴埋め)	0 問	0 問	0 問	3 問	1 問	1 問	2 問	2 問	1 問
個数選択	0 問	0 問	0 問	0 問	0 問	0 問	0 問	0 問	0 問
計	40 問	40 問	40 問	40 問	40 問	40 問	40 問	40 問	40 問

2, 総評

今年の本試験は、内容としては建築基準法、区画整理法、再開発法等の従来は難しい法令で基本論点が比較的多く出題され、都市計画法、税法等は過去問と類似論点が多く高得点が見込めるため、建築基準法の一部や登記法、バリアフリー法等で没問レベルの難解な問題が出題されているものの、総じて難易度は近年の本試験の中では易しめであった。

なお、不動産鑑定士試験は相対評価であり、問題の難易度に合わせて合格ラインが上下することから、ケアレスミスや理解不足等で T A C の基本講義で解説したような基本的な選択肢を複数間違えてしまうと合格は厳しくなる。今年は特に T A C の講義や答練で扱っている基本論点が多く出題され、T A C の直前答練と同程度、全国公開模試と比較すると大幅に易しい難易度であったことから、例年以上に基本的な問題を確実に正解できたかがポイントとなる。過去問の反復を徹底している受験生であれば 7 割～8 割程度の高得点も可能であろう。

出題法令を個別にみると、まず区画整理法、再開発法は一昨年、昨年と 2 年連続で 2 法令で計 3 問だったが、今年は従来どおりそれぞれ 2 問ずつに戻った。また、従来 B 群法令だった都市緑地法、景観法も直近 2 年連続で両方出題されていたが、今年は都市緑地法のみであった。一昨年出題されなかったバリアフリー法は昨年、今年と 2 年連続で出題された。総じて、出題傾向は従来どおりに戻った感がある。ほか、証券化関連法は不特法、投信法の 2 つが出題され、B 群法令では自然公園法、道路法が出題された。自然公園法は昨年から 2 年連続の出題であった。出題形式も例年どおり半分強程度が組合せ問題という配分である。

出題数が多い法令のなかでは都市計画法が基本的な内容であったことから、これを含む前半部分(問 10 まで)で 8 割程度正解できたかが合否を分けるポイントと考える。建築基準法は直近のなかでは易しめで、5 問中 3 問は正解したい。その他、後半では品確法、宅造法、土対法、農地法、所得税法、法人税法、投信法等が基本的な内容だったので取りこぼさないようにすること。今年も例年同様、「偏った対策をせず全法令で基本論点を取りこぼさない」基礎力が合否の決め手になったといえる。

上記を踏まえ、合格ラインは 65 点～70 点程度と考える。

以 上

2022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	難易度
1	不動産とその価格の特徴	組合せ	1	B
2	不動産の鑑定評価及び不動産鑑定士の責務	組合せ	3	A
3	不動産の類型	単純選択	5	A
4	不動産の種別及び類型と鑑定評価の手法	組合せ	3	B
5	価格形成要因	単純選択	3	C
6	地域要因	単純選択	4	B
7	建物の個別的要因	単純選択	2	A
8	不動産の価格に関する諸原則	組合せ	4	B
9	個別的要因(土壌汚染及び有害物質)	組合せ	4	A
10	価格時点	単純選択	4	A
11	貸家及びその敷地の鑑定評価における各種対応	単純選択	2	B
12	価格又は賃料の種類	単純選択	5	A
13	地域分析	組合せ	4	A
14	地域分析及び個別分析	単純選択	4	A
15	最も有効使用の判定	組合せ	3	A
16	価格を求める鑑定評価の手法	組合せ	2	A
17	原価法	単純選択	3	A
18	取引事例比較法	組合せ	2	B
19	収益還元法	組合せ	4	A
20	収益還元法	組合せ	4	C
21	賃料を求める鑑定評価の手法	組合せ	4	B
22	積算法	組合せ	4	B
23	鑑定評価の手順	組合せ	4	A
24	資料の収集及び整理並びに価格形成要因の分析	組合せ	3	A
25	鑑定評価報告書	組合せ	5	B
26	建付地の鑑定評価	組合せ	3	A
27	借地権及び底地の鑑定評価	組合せ	1	A
28	底地の鑑定評価	組合せ	2	A
29	底地及び区分地上権の鑑定評価	単純選択	3	C
30	建物及びその敷地の鑑定評価	組合せ	5	A
31	区分所有建物及びその敷地の鑑定評価	単純選択	2	B
32	継続賃料の鑑定評価	組合せ(穴埋め)	3	A
33	賃料の鑑定評価	組合せ	3	C
34	証券化対象不動産の鑑定評価	単純選択	4	B
35	証券化対象不動産の鑑定評価	組合せ	2	A
36	証券化対象不動産の鑑定評価	組合せ	2	A
37	証券化対象不動産の鑑定評価	組合せ	4	A
38	証券化対象不動産の鑑定評価	単純選択	5	A
39	還元利回り	計算問題	4	B
40	実際実質賃料	計算問題	3	B

※解答は国土交通省発表のものです

<https://www.mlit.go.jp/totikensangvo/kanteishi/shiken02.html>

※難易度表記(A～C)は、現時点のTACの判断によるものです。

A…易しい問題/B…合否の分かれ目になる問題/C…難しい問題

2022 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）

形式 \ 年度	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
単純選択	13 問	15 問	16 問	14 問	14 問	13 問	17 問	14 問	13 問
単純選択（計算）	4 問	3 問	2 問	2 問	2 問	2 問	2 問	2 問	2 問
組合せ	14 問	13 問	18 問	19 問	21 問	23 問	18 問	21 問	24 問
組合せ（穴埋め）	0 問	2 問	4 問	5 問	3 問	2 問	3 問	3 問	1 問
個数選択	9 問	7 問	0 問	0 問	0 問	0 問	0 問	0 問	0 問
計	40 問	40 問	40 問	40 問	40 問	40 問	40 問	40 問	40 問

2. 総評

今年の短答式の鑑定理論は、2016 年から継続して個数選択問題（「正しいものはいくつあるか」といった形式の問題）は出題されず、単純選択や組み合わせ選択、穴埋めといった、消去方式でも解答可能な問題のみであった。また、手間のかかる計算問題は、2016 年から継続して 2 問だけ出題された。

出題範囲についても、例年通り、基準全体からまんべんなく出題されており、各論第 3 章からの出題数も近年の傾向と同じく 5 問とやや多かった。難易度については、易しい問題が圧倒的に多く、TAC のデータリサーチ上でも、ここ数年で最も平均点が高かった。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、満点もしくはそれに近い高得点が十分見込めるため、正直なところ、少し物足りなさすら感じさせるレベルであった。

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超える論点（区分地上権等）も数問見受けられたが、これは満点をとらせないようにする出題者側の意図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。

TAC の答練及び本試験データリサーチの正答率を踏まえた難易度 A～B ランクの問題が 8 割以上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、合格者数の大幅増加等がない限り、鑑定理論の今年の合格ラインは、70 点は確実に上回り、75～80 点程度になるのではと予想される。

3, 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〕 不動産とその価格の特徴 〔問題2〕 不動産の鑑定評価及び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 〔問題4〕 不動産の種別及び類型と鑑定評価の手法
第3章 価格形成要因	〔問題5〕 価格形成要因 〔問題6〕 地域要因 〔問題7〕 建物の個別的要因 〔問題9〕 個別的要因（土壌汚染及び有害物質） （他章を含む）
第4章 諸原則	〔問題8〕 不動産の価格に関する諸原則
第5章 基本的事項	〔問題10〕 価格時点 〔問題11〕 貸家及びその敷地の鑑定評価における各種対応 （他章を含む） 〔問題12〕 価格又は賃料の種類
第6章 地域・個別分析	〔問題13〕 地域分析 〔問題14〕 地域分析及び個別分析 〔問題15〕 最有効使用の判定
第7章 鑑定評価方式	〔問題16〕 価格を求める鑑定評価の手法 〔問題17〕 原価法 〔問題18〕 取引事例比較法 〔問題19〕 収益還元法 〔問題20〕 収益還元法 〔問題21〕 賃料を求める鑑定評価の手法 〔問題22〕 積算法
第8章 手順	〔問題23〕 鑑定評価の手順 〔問題24〕 資料の収集及び整理並びに価格形成要因の分析
第9章 報告書	〔問題25〕 鑑定評価報告書
（各論） 第1章 価格	〔問題26〕 建付地の鑑定評価 〔問題27〕 借地権及び底地の鑑定評価 〔問題28〕 底地の鑑定評価 〔問題29〕 底地及び区分地上権の鑑定評価 〔問題30〕 建物及びその敷地の鑑定評価 〔問題31〕 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価
第2章 賃料	〔問題32〕 継続賃料の鑑定評価 〔問題33〕 賃料の鑑定評価
第3章 証券化不動産評価	〔問題34〕 処理計画の策定及び個別的要因の調査等 〔問題35〕 処理計画の策定及び個別的要因の調査等 〔問題36〕 DCF法の適用等 〔問題37〕 DCF法の収益費用項目 〔問題38〕 DCF法の収益費用項目
計算問題	〔問題39〕 還元利回り 〔問題40〕 実際実質賃料