

2023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		組合せ	4	A
2	不動産の鑑定評価に関する法律		単純選択	3	A
3	不動産の鑑定評価に関する法律		組合せ	2	A
4	地価公示法		単純選択	4	A
5	国土利用計画法		単純選択	3	A
6	都市計画法	準都市計画区域等	単純選択	3	A
7	都市計画法	再開発等促進区	単純選択	4	B
8	都市計画法	地域地区	組合せ	4	A
9	都市計画法	開発行為等	単純選択	3	B
10	都市計画法	開発許可の可否	組合せ	4	C
11	土地地区画整理法		単純選択	5	B
12	土地地区画整理法		組合せ	2	B
13	都市再開発法		単純選択	4	B
14	都市再開発法		組合せ	3	B
15	都市緑地法		組合せ	2	C
16	建築基準法	総合	単純選択	1	B
17	建築基準法	単体規定等	組合せ	4	C
18	建築基準法	集団規定等	単純選択	1	B
19	建築基準法	集団規定	単純選択	2	B
20	建築基準法	道路	穴埋め	5	C
21	マンションの建替等の円滑化に関する法律		組合せ	2	B
22	不動産登記法		単純選択	5	C
23	住宅の品質確保の促進等に関する法律		組合せ	5	B
24	宅地建物取引業法		単純選択	4	A
25	不動産特定共同事業法		組合せ	4	C
26	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律		単純選択	4	C
27	土地収用法		組合せ	4	B
28	土壤汚染対策法		単純選択	4	B
29	文化財保護法		組合せ	1	C
30	自然公園法		単純選択	1	C
31	農地法		組合せ	4	B
32	森林法		単純選択	1	C
33	道路法		組合せ	5	B
34	国有財産法		単純選択	1	A
35	所得税法		組合せ	5	A
36	法人税法		組合せ	3	A
37	租税特例措置法		組合せ	1	A
38	固定資産税		単純選択	5	A
39	相続税及び贈与税		単純選択	2	B
40	金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、資産の流動化に関する法律		組合せ	4	B

※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…合否の分かれ目になる問題／C…難しい問題

2023 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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
単純選択	15 問	12 問	12 問	17 問	19 問	22 問	16 問	16 問	20 問
組合せ	25 問	28 問	25 問	22 問	20 問	16 問	22 問	23 問	19 問
組合せ(穴埋め)	0 問	0 問	3 問	1 問	1 問	2 問	2 問	1 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、例年難問が多い建築基準法のほか、都市緑地法、不動産登記法、バリアフリー法、文化財保護法、森林法、自然公園法等、難問が多く、総じて難易度は昨年の本試験よりも高かった。

出題形式は、単純選択問題と組合せ問題がほぼ半々だったが、昨年よりも単純選択問題が 4 問増加し、組合せ問題が 4 問減少したことも、難易度を高めている一因と考えられる。

出題法令を個別にみると、建築基準法は、基本テキストには記載されているものの、過去に出題されたことがない細かな点を問う肢が多かった。また、都市緑地法、文化財保護法などは、ほとんどが過去に出題されたことがない肢だった。バリアフリー法は、昨年同様、過去に出題されたことがない建築物移動等円滑化基準の内容が出題された。証券化関連法は、昨年同様、2 問出題されたが、金融商品取引法から初めて出題された。土地区画整理法、都市再開発法は、2 問ずつ出題されたが、基本的な事項の確実な知識によって、消去法などで正解できたか、過去に出題されたことがない肢に惑わされることなく正解できたかで差がつく問題だった。総じて昨年に比べて過去に出題されたことがない問題が目立った。

しかし、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。難問が多い年は合格ラインが下がる。したがって、合否の決め手は、難問を正解することではなく、土地基本法、鑑定評価法、地価公示法、国土利用計画法、国有財産法、税法等の正解しやすい問題を確実に正解することである。また、組合せ問題では、正解の手掛かりとなる基本的な肢から正解を絞り込めたかどうかで合否を分ける。そのため、TAC の基本講義で解説したような基本的な事項を理解し、過去問を反復し、TAC の直前答練・全国公開模試で基本的な事項を暗記できているかをチェックすることの重要性に変わりはない。むしろ、難問を正解するために学習の範囲を広げることは、それに要する時間に対する効果を考えると、学習として非効率である。

今年の難易度は昨年よりも高かったことを考えると、今年の合格ラインは、昨年よりも 5 点～10 点下がり、60 点～65 点程度と考える。

以 上

2023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	不動産鑑定士の責務	単純選択	1	A
3	不動産の種類	組合せ	4	A
4	不動産の種別及び類型	単純選択	4	B
5	価格形成要因	組合せ(穴埋め)	5	B
6	個別的要因	組合せ	3	B
7	個別的要因(他章を含む)	組合せ	3	A
8	不動産の価格に関する諸原則	組合せ	3	B
9	対象不動産の確定	単純選択	2	A
10	価格の種類等	単純選択	4	A
11	賃料の種類	組合せ	1	A
12	地域分析	組合せ(穴埋め)	4	B
13	市場分析	単純選択	1	A
14	原価法	組合せ	5	A
15	取引事例比較法	単純選択	5	A
16	収益還元法	組合せ	4	A
17	還元利回り等	組合せ	1	B
18	賃料を求める鑑定評価	組合せ	5	A
19	新規賃料を求める鑑定評価の手法	組合せ	2	A
20	期待利回りと継続賃料利回り	組合せ	5	A
21	収益費用項目(他章を含む)	組合せ	2	A
22	依頼者に確認すべき事項	組合せ	2	A
23	鑑定評価で活用する資料	組合せ	2	A
24	鑑定評価報告書の記載事項	組合せ	2	A
25	借地権及び底地の鑑定評価	組合せ	1	B
26	底地の鑑定評価	単純選択	5	A
27	宅地見込地の鑑定評価	組合せ	1	B
28	建物及びその敷地の鑑定評価	組合せ	4	B
29	区分所有建物及びその敷地の鑑定評価	組合せ	5	B
30	建物の鑑定評価	組合せ	4	A
31	事業用不動産	組合せ	2	B
32	建物及びその敷地の正常賃料の鑑定評価	単純選択	2	A
33	継続賃料の鑑定評価	組合せ	4	C
34	各論3章全般	単純選択	5	B
35	各論3章全般	単純選択	3	C
36	各論3章全般	組合せ	5	A
37	DCF法	組合せ	2	B
38	DCF法	組合せ	2	B
39	有期還元法(インウッド式)	計算問題	5	C
40	借地権の価格(賃料差額還元法と割合法)	計算問題	1	C

※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

2023 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	2023
単純選択	13 問	15 問	16 問	14 問	14 問	13 問	17 問	14 問	13 問	11 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	2 問
組合せ	14 問	13 問	18 問	19 問	21 問	23 問	18 問	21 問	24 問	25 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	2 問
個数選択	9 問	7 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	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。ここ数年で最も易しかった昨年の問題と比較すると難易度は上がっており、意味がよくわからない肢も散見されたが、個数選択問題ではないので、大半は消去方式で正答にたどり着くことができる。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、80 点以上の高得点も十分可能な内容であった。

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超える論点（肢）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（と信じたい）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、鑑定理論の今年の合格ラインは、70～75 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〕 不動産鑑定士の責務
第2章 種別・類型	〔問題3〕 不動産の種類 〔問題4〕 不動産の種別及び類型
第3章 価格形成要因	〔問題5〕 価格形成要因 〔問題6〕 個別的要因 〔問題7〕 個別的要因(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9〕 対象不動産の確定 〔問題10〕 価格の種類等 〔問題11〕 賃料の種類
第6章 地域・個別分析	〔問題12〕 地域分析 〔問題13〕 市場分析
第7章 鑑定評価方式	〔問題14〕 原価法 〔問題15〕 取引事例比較法 〔問題16〕 収益還元法 〔問題17〕 還元利回り等 〔問題31〕 事業用不動産 〔問題18〕 賃料を求める鑑定評価 〔問題19〕 新規賃料を求める鑑定評価の手法 〔問題20〕 期待利回りと継続賃料利回り 〔問題21〕 収益費用項目(他章を含む)
第8章 手順	〔問題22〕 依頼者に確認すべき事項 〔問題23〕 鑑定評価で活用する資料
第9章 報告書	〔問題24〕 鑑定評価報告書の記載事項
(各論) 第1章 価格	〔問題25〕 借地権及び底地の鑑定評価 〔問題26〕 底地の鑑定評価 〔問題27〕 宅地見込地の鑑定評価 〔問題28〕 建物及びその敷地の鑑定評価 〔問題29〕 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価 〔問題30〕 建物の鑑定評価
第2章 賃料	〔問題32〕 建物及びその敷地の正常賃料の鑑定評価 〔問題33〕 継続賃料の鑑定評価
第3章 証券化不動産評価	〔問題34〕 各論3章全般 〔問題35〕 各論3章全般 〔問題36〕 各論3章全般 〔問題37〕 DCF法 〔問題38〕 DCF法
計算問題	〔問題39〕 有期還元法(インウッド式) 〔問題40〕 借地権の価格(賃料差額還元法と割合法)

以 上