

令和4年不動産鑑定士試験に関するアンケート 集計結果概要

【調査対象】

令和4年不動産鑑定士試験論文式試験の受験者

【調査時期】

令和4年8月8日～9月15日

【調査方法】

インターネット上のアンケートフォームにより回答(無記名式調査)

※本会ホームページ上にて告知。また、論文式試験当日の東京・大阪・福岡会場にてアンケート協力依頼文書の配布により告知(配布枚数696枚)。

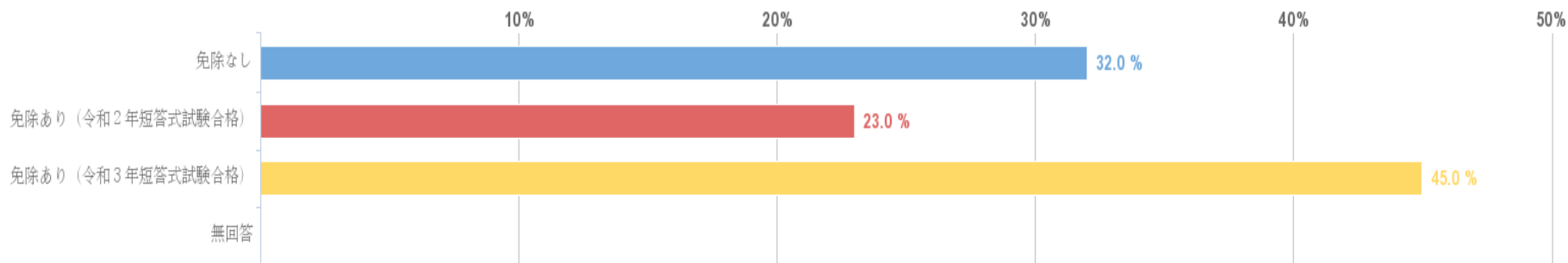
【回答数】

100名

A. 短答式試験について①

令和4年短答式試験の免除の有無

- 短答式試験の免除について、免除ありが68%（令和2年合格23.0%、令和3年合格45.0%）、免除なしが32.0%となっている。

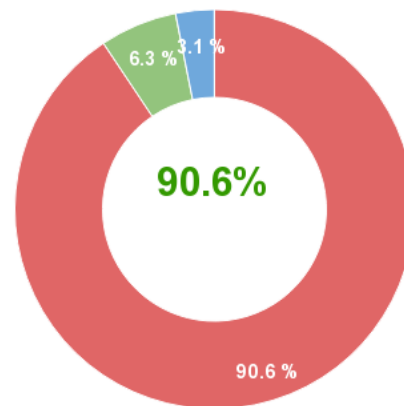


A. 短答式試験について②

行政法規 — 出題法令 (n=46)

■ ア. 現行のままで良い ■ イ. 現行のままで良いが、法令の出題数のバランスを見直すべき... ■ ウ. 加えるべき法令又は減らすべき法令がある

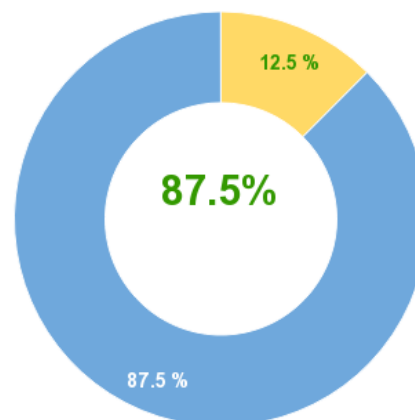
- 行政法規の出題法令については、「現行のままで良い」が90.6%と大多数を占めた。
- 昨年と比較しても、ほぼ同じ割合となった。
（「現行のままで良い」 昨年比+0.4ポイント、
「加減すべき法令がある」 同-0.8ポイント）



鑑定理論 — 実務的な問題の出題数 (n=46)

- 実務的な問題の出題数については、「なかった」87.5%と大多数を占め、昨年(90.2%)比-2.7ポイントとほぼ同じ割合となった。

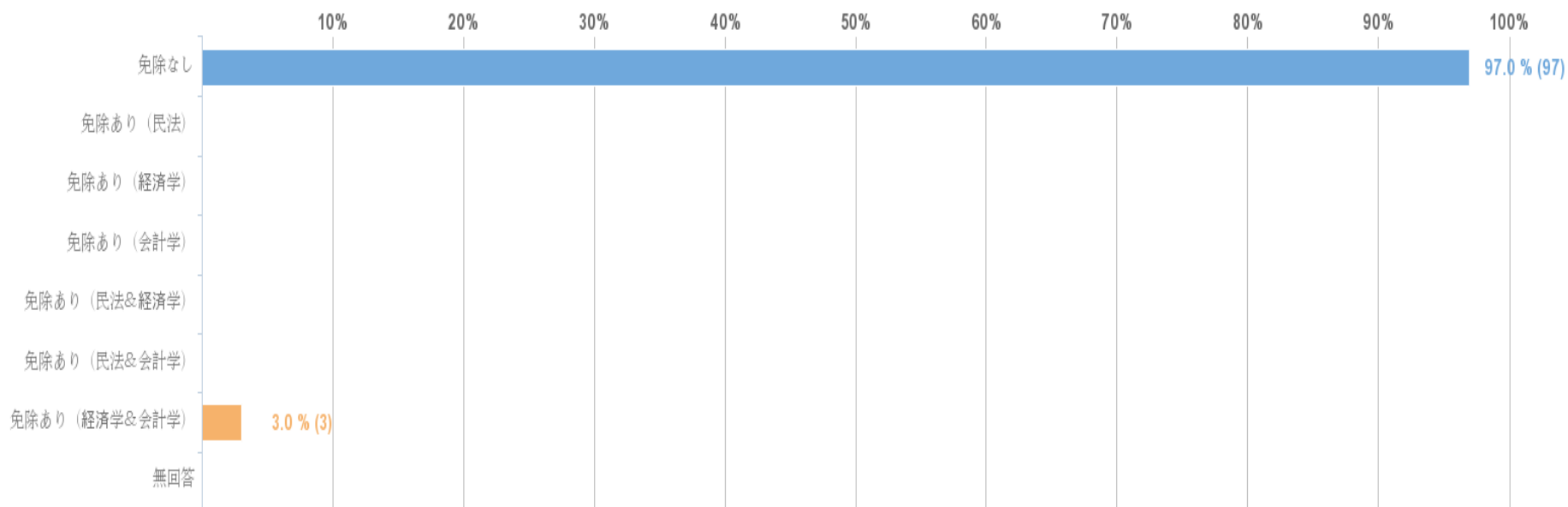
■ 少しあった ■ なかった



B. 論文式試験について①

令和4年論文式試験の免除の有無

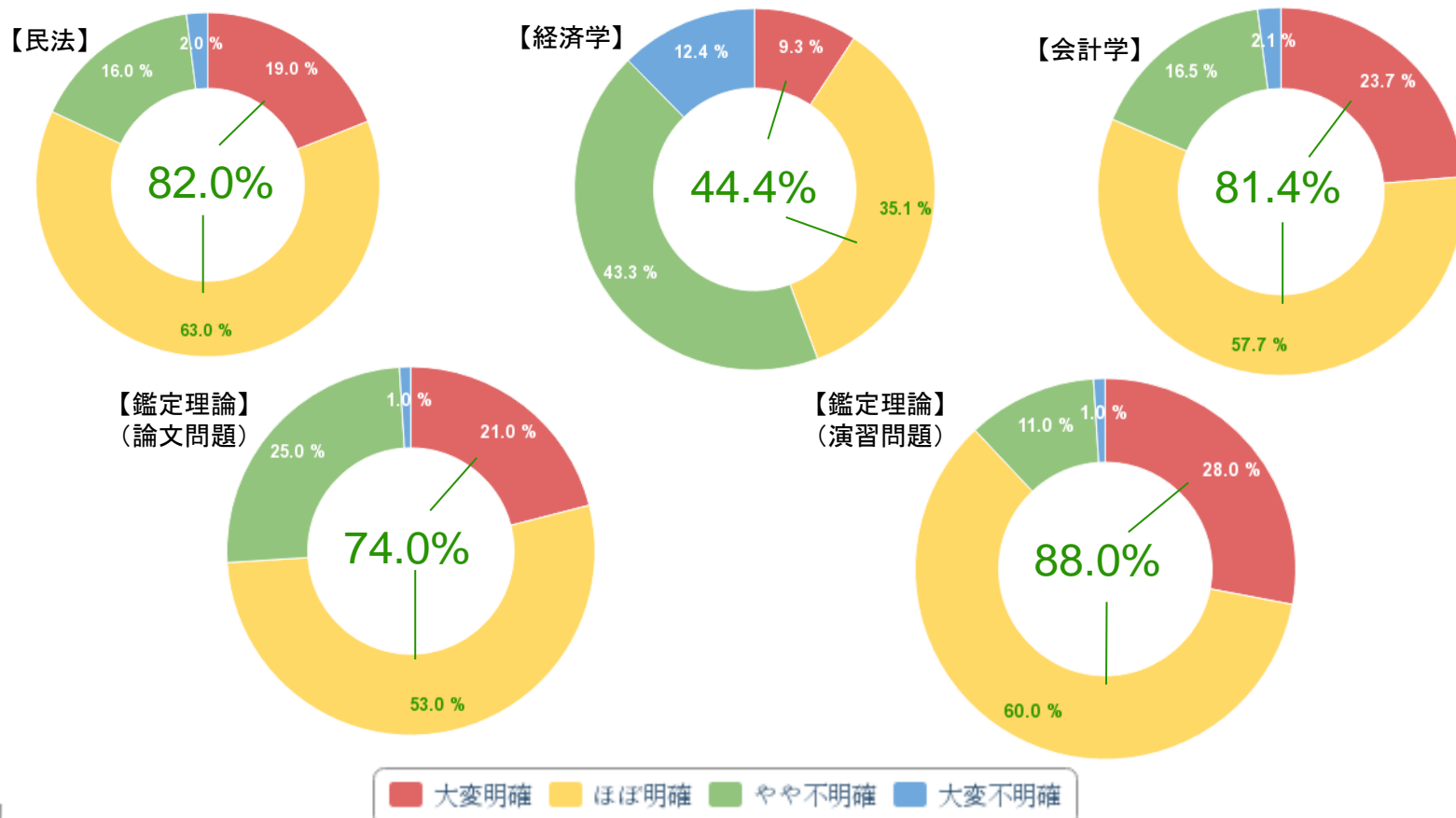
- 論文式試験の科目の一部免除は、3名が「免除あり」だった（昨年比－2名）。
- 回答者全体に占める割合は3.0%であり、昨年比－1.5%であった。



B. 論文式試験について②

出題の意図

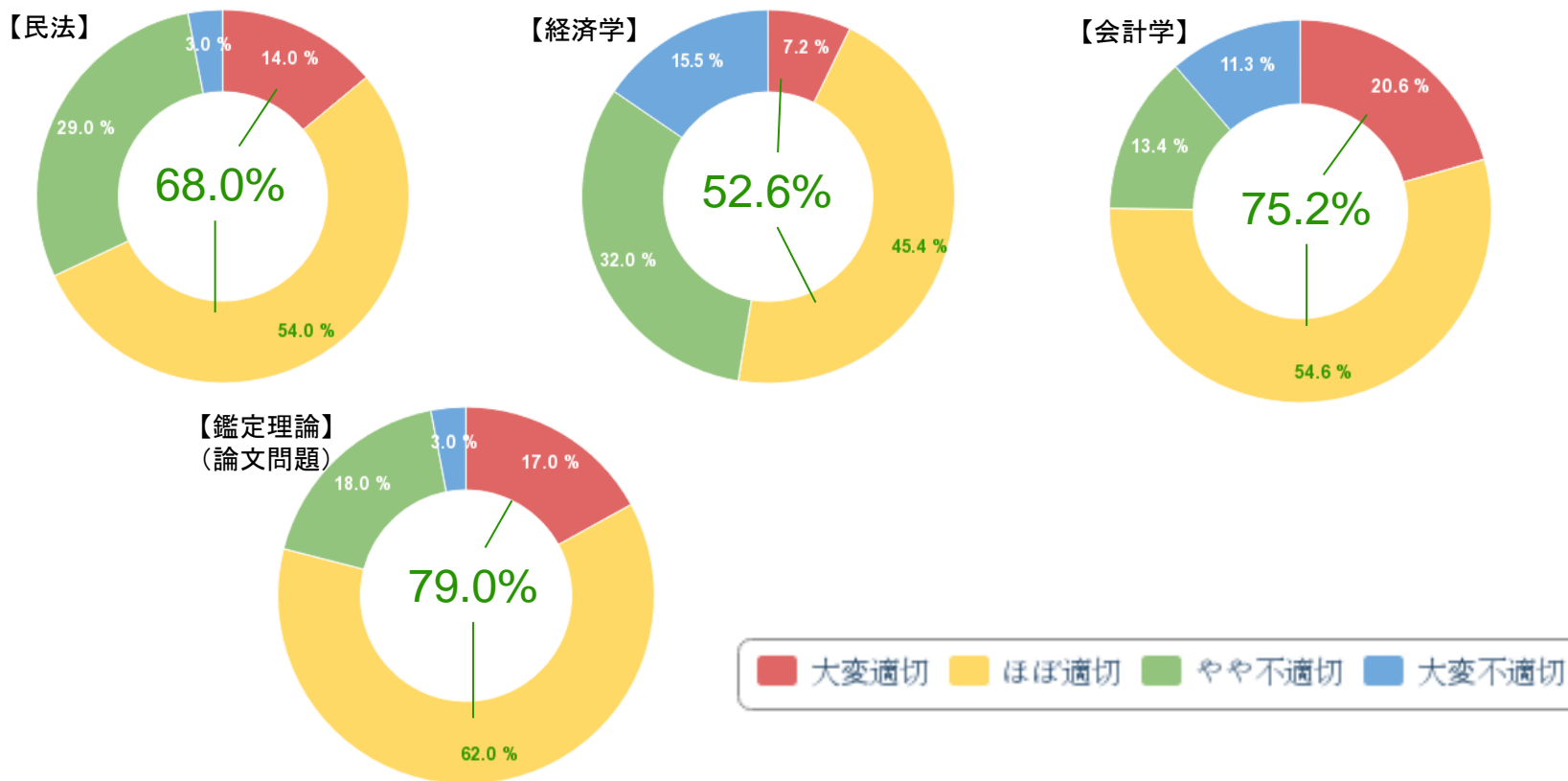
- 民法、会計学、鑑定理論(論文問題)(演習問題)は、「大変明確」、「ほぼ明確」が合わせて、それぞれ82.0%(-7.1)、81.4%(-2.0)、74.0%(-17.0)、88.0%(+26.7)、と肯定的な意見が多い。(括弧内は昨年比ポイント数)
- 一方、経済学は、「大変明確」、「ほぼ明確」が合わせて44.4%(-14.4)と半数以下であった。
- 鑑定理論(演習問題)を除く科目において、前年よりも「大変明確」、「ほぼ明確」の割合が減少している。



B. 論文式試験について③

試験時間に対する問題の内容(量や難易度)

- 民法、経済学、会計学、鑑定理論(論文問題)すべて、「大変適切」、「ほぼ適切」が合わせて、それぞれ68.0%、52.6%、75.2%、79.0%と肯定的な意見が過半数を占める。
- 会計学は、「大変適切」、「ほぼ適切」が合わせて昨年比+19.6ポイントと肯定的な意見が大きく増加したのに対し、民法、経済学、鑑定理論(論文問題)はそれぞれ、昨年-22.9ポイント、-24.5ポイント、-8.4ポイントと大きく降下した。

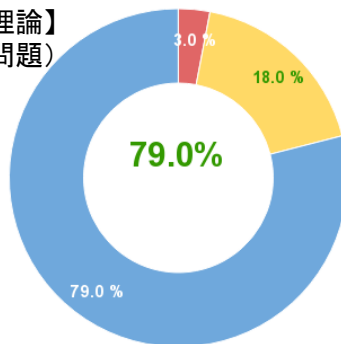


B. 論文式試験について④

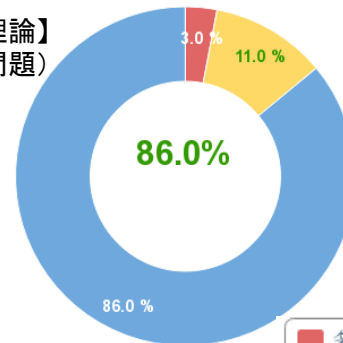
実務的な問題の出題数

- 「なかった」が鑑定理論(論文問題) 79.0%、鑑定理論(演習問題) 86.0%とともに過半数を占めている。(昨年比、論文問題-1.2ポイント、演習問題+22.0ポイント)。

【鑑定理論】
(論文問題)



【鑑定理論】
(演習問題)



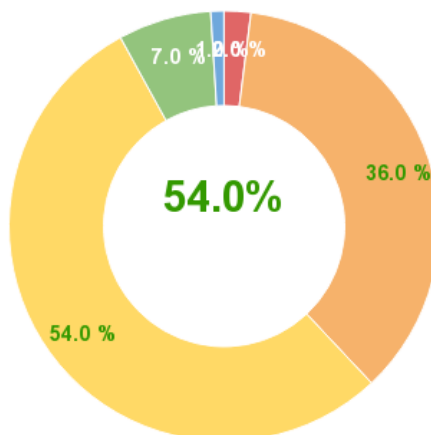
■ 多かった ■ 少しあった ■ なかった

不動産の鑑定評価に関する理論(演習問題)に係る設問

- 問題事例の設定について、「適当」が54.0%と大幅に増加(昨年比+40.5ポイント)し、「複雑すぎる」、「やや複雑である」が合わせて、38.0%と減少(昨年比-48.4ポイント)した。
- 鑑定評価手法の適用過程における計算量について、「適当」が54.0%と大幅に増加(昨年比+31.5ポイント)し、「多すぎる」、「やや多い」が合わせて、39.0%と減少(昨年比-35.7ポイント)した。

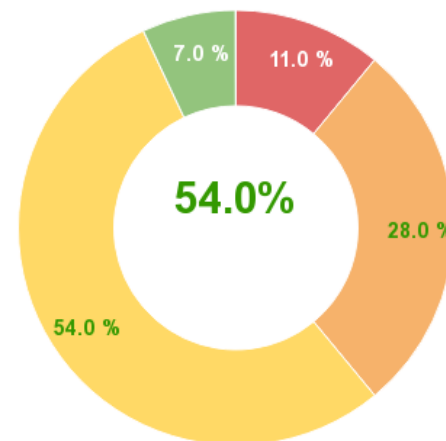
問題事例の設定

■ 複雑すぎる ■ やや複雑である ■ 適当 ■ やや簡単である ■ 簡単すぎる



鑑定評価手法の適用過程における計算量

■ 多すぎる ■ やや多い ■ 適当 ■ やや少ない ■ 少なすぎる

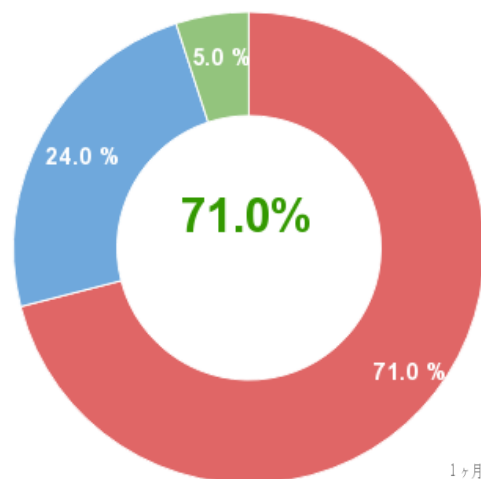


C. 試験全体について①

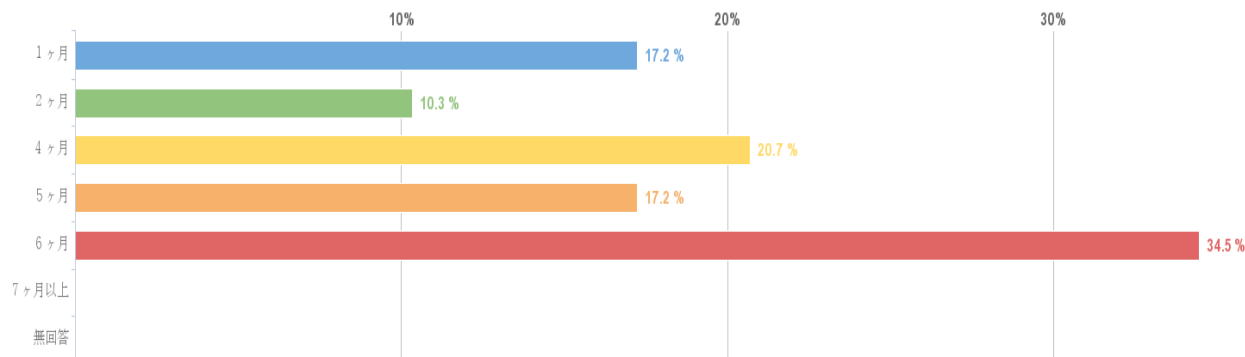
実施日程 — 短答式試験と論文式試験の日程間隔

○ 短答式試験と論文式試験の試験日程の間隔について、「現行のまま(約3ヶ月間)で良い」が71.0% (昨年比-4.7ポイント)、「長くした方が良い」が24.0%(同+2.4ポイント)となった。
⇒「長くした方が良い」と回答した者の中では、適当と考える日程間隔について、「6ヶ月」が34.5%(昨年比-17.4ポイント)と最も多く、次いで「4か月」、「5ヶ月」と同率「1ヶ月」の順に多かった。

ア. 現行のままが良い イ. 現行より長くした方が良い ウ. 現行より短くした方が良い



【イ. 又はウ. を選択した場合、適当と考える日程間隔】



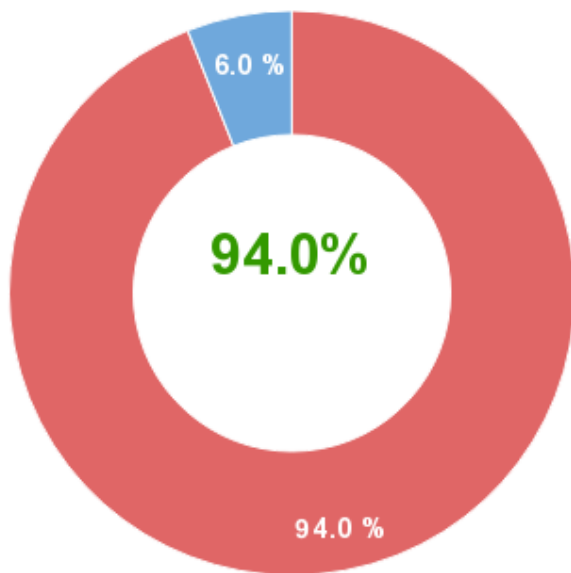
C. 試験全体について②

実施日程 — 短答式試験の実施日程

- 実施時期について、「現行のまま(毎年5月上旬又は中旬の日曜日)で良い」が94.0%(昨年比－2.4ポイント)と大多数を占めた。
- 実施日数についても、「現行のまま(2科目を1日間)で良い」が98.0%(同一2.0ポイント)となった。

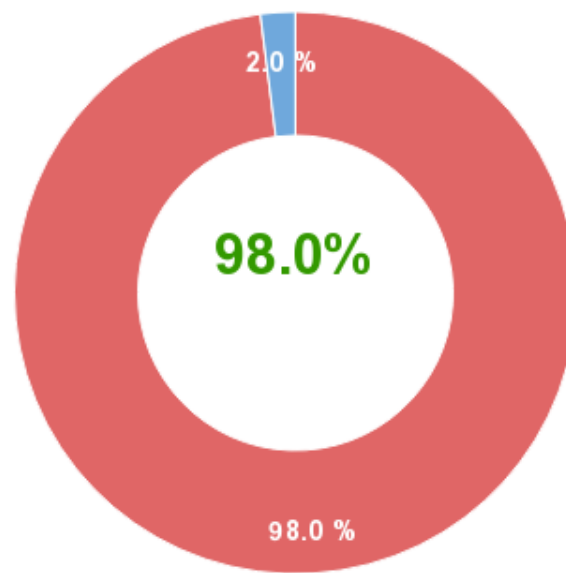
実施時期

■ 現行のままが良い ■ 変えた方が良い



実施日数

■ 現行のままが良い ■ 科目ごとに分けた方が良い

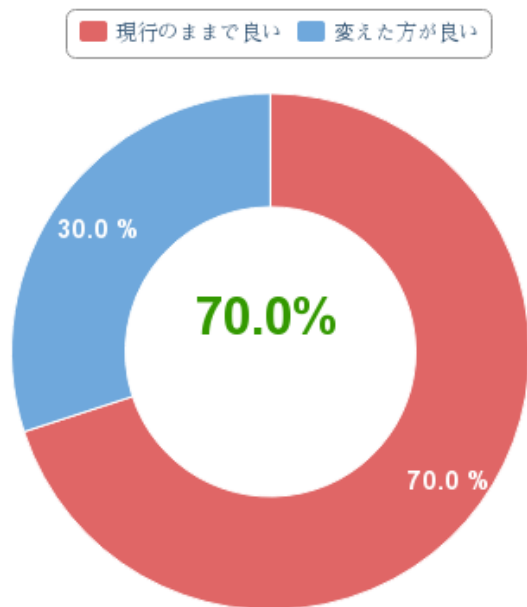


C. 試験全体について③

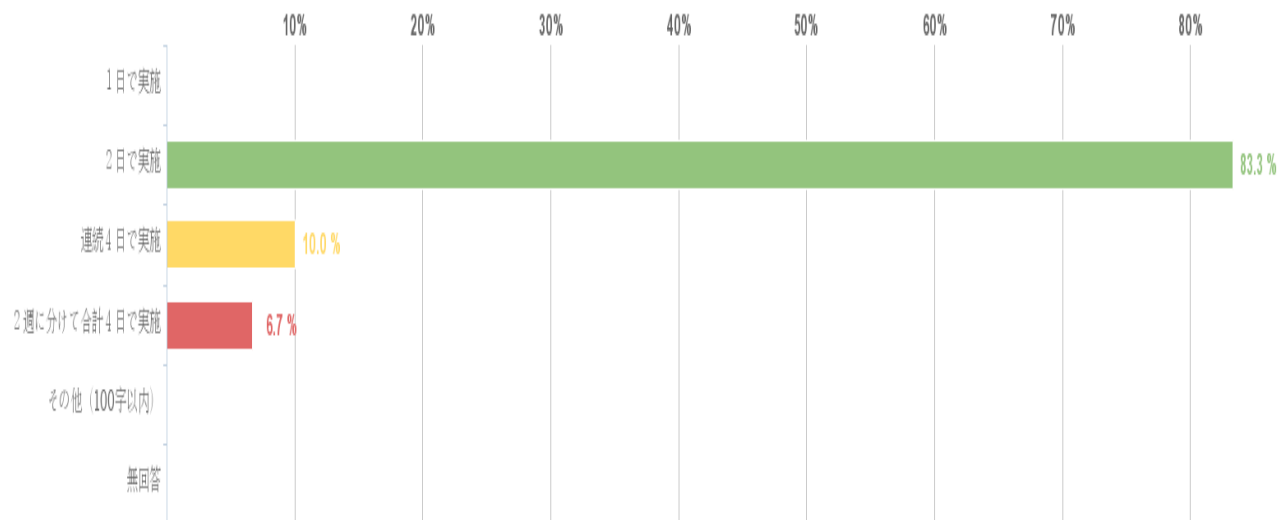
実施日程 — 論文式試験の実施日程

- 実施日数について、「現行のまま(3日間)で良い」が70.0% (昨年比-8.4ポイント)、「変えた方が良い」が30.0% となっている。
- 「変えた方が良い」と回答した者の中では、**適当と考える実施日数**について、「2日で実施」が83.3% (同+8.3ポイント)に上り、「連続4日で実施」「2週に分けて合計4日で実施」がそれぞれ10.0%、6.7%であった。

【実施日数】



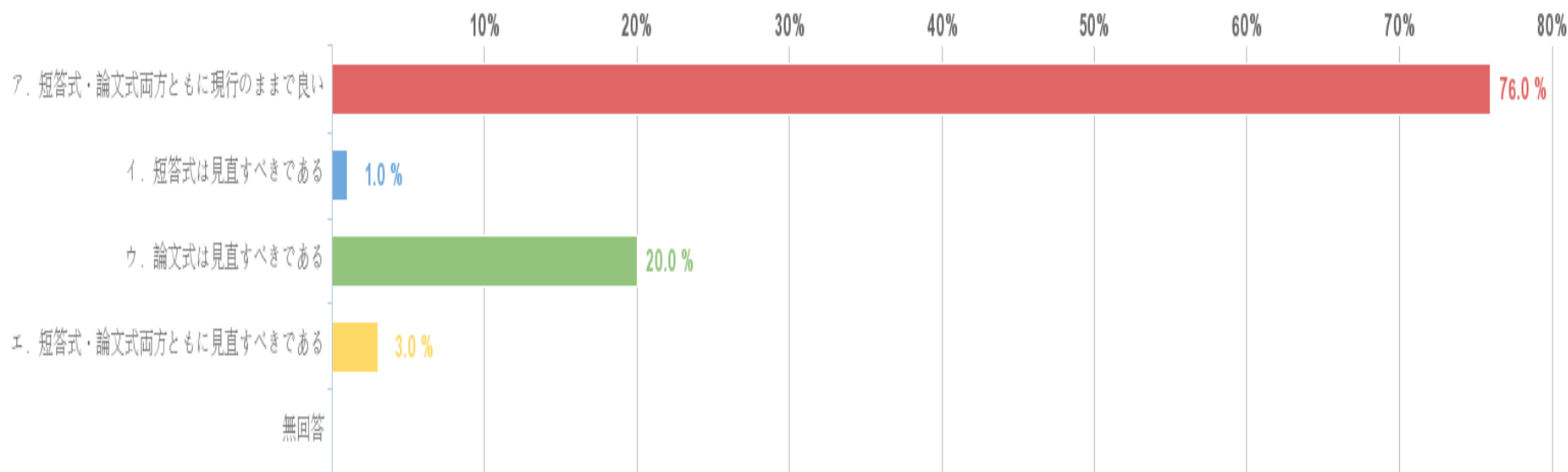
【「変えた方が良い」を選択した場合、適当と考える日数】



C. 試験全体について④

試験科目

- 「短答式・論文式両方ともに現行のままで良い」が76.0%と最も多く、昨年に比べて若干増加した（+0.3ポイント）。
- 「見直すべき」と回答した方からは、「民法、会計学、経済学」は論文式ではなく短答式にすべき」との意見が複数寄せられた。

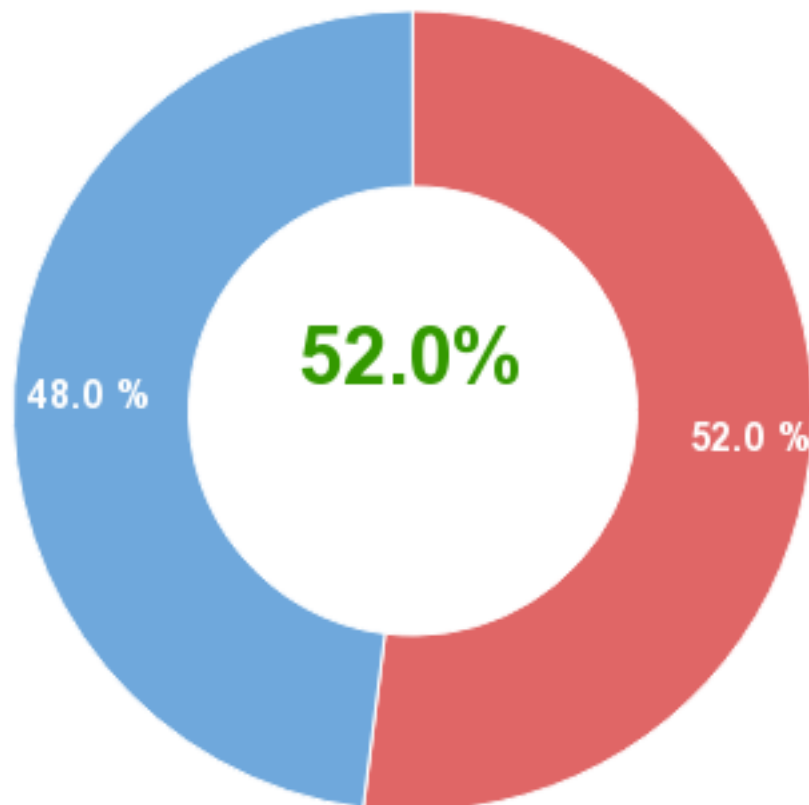


C. 試験全体について⑤

科目別合格の導入の是非

- 「導入した方が良い」が52.0%（昨年比－2.1ポイント）に達しており、昨年と比べて降下したものの過半数を占めた。

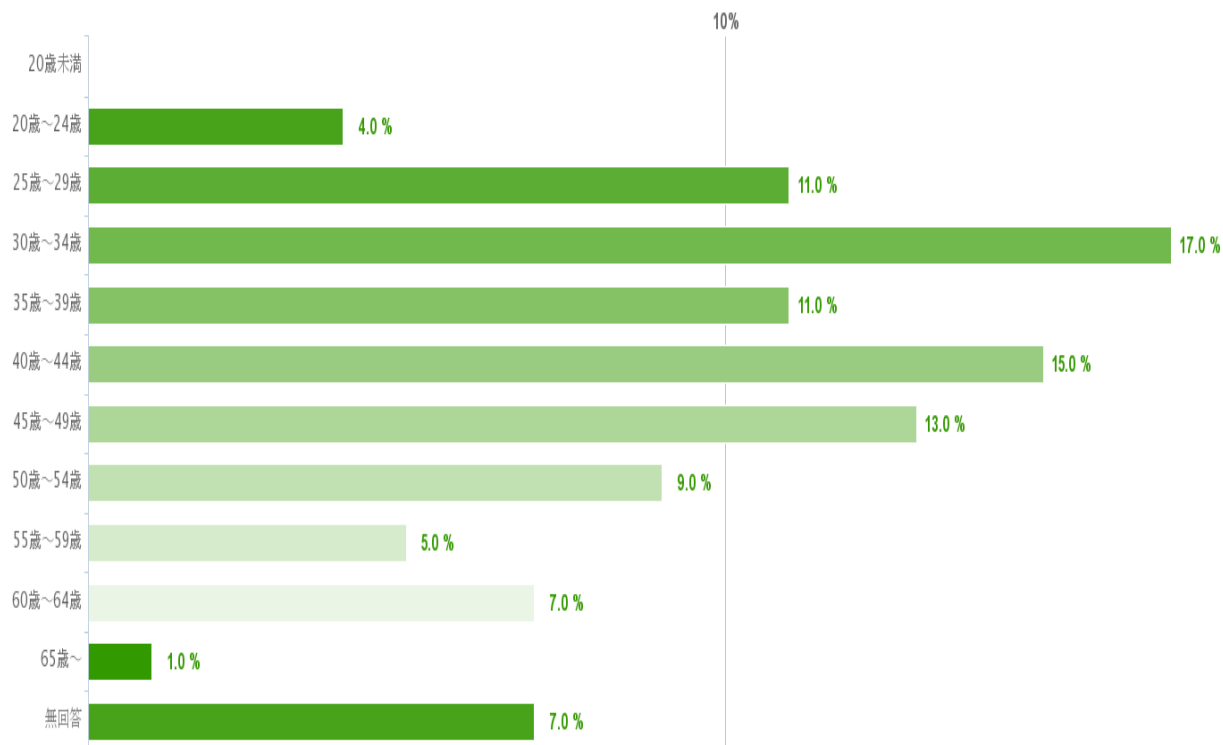
■ 導入した方が良い ■ 導入しない方が良い



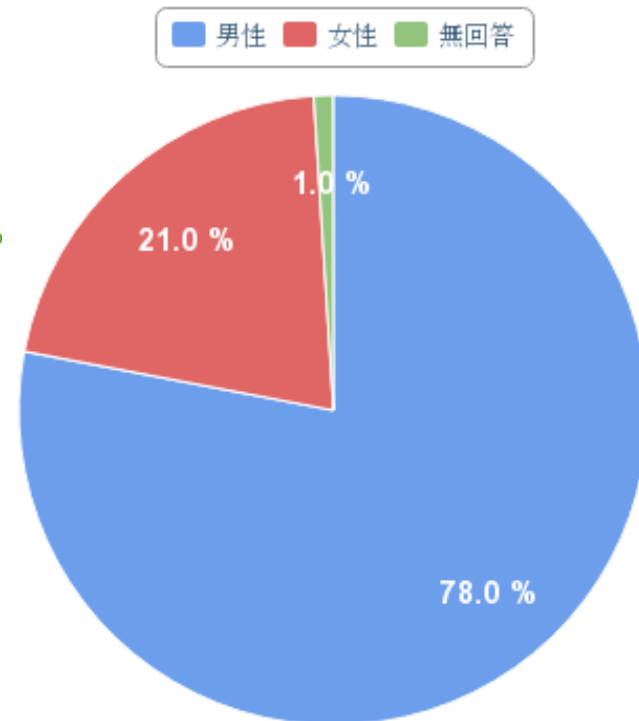
D. 回答者の属性①

- 年齢構成は、30～34歳(17.0%)が最も多く、次いで40～44歳(15.0%)、45～49歳(13.0%)、25～29歳(11.0%)、35～39歳(11.0%)、50～54歳(9.0%)の順となっている。
- 男女比は、男性が78.0%、女性が21.0%となっている。

年齢構成



男女比

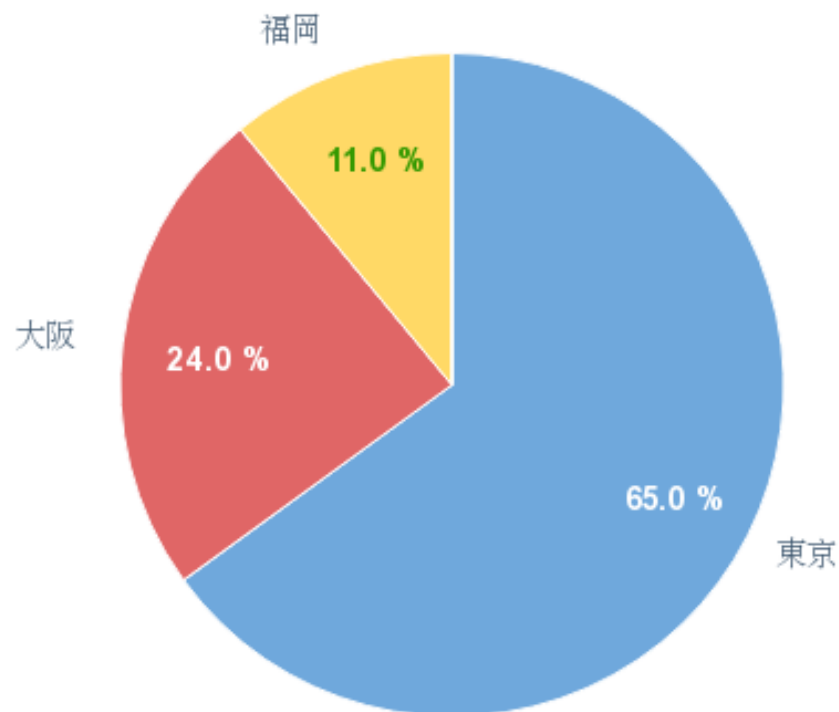


D. 回答者の属性②

居住地

都道府県	人数
東京都	24名
神奈川県	14名
千葉県	9名
大阪府	6名
広島県	4名
茨城県、愛知県	3名
北海道、埼玉県、新潟県、石川県、 京都府、香川県、愛媛県、福岡県、 宮崎県	各2名
秋田県、山形県、福島県、栃木県、 山梨県、静岡県、三重県、滋賀県、 和歌山県、島根県、長崎県、熊本 県、沖縄県	各1名
無回答	6名

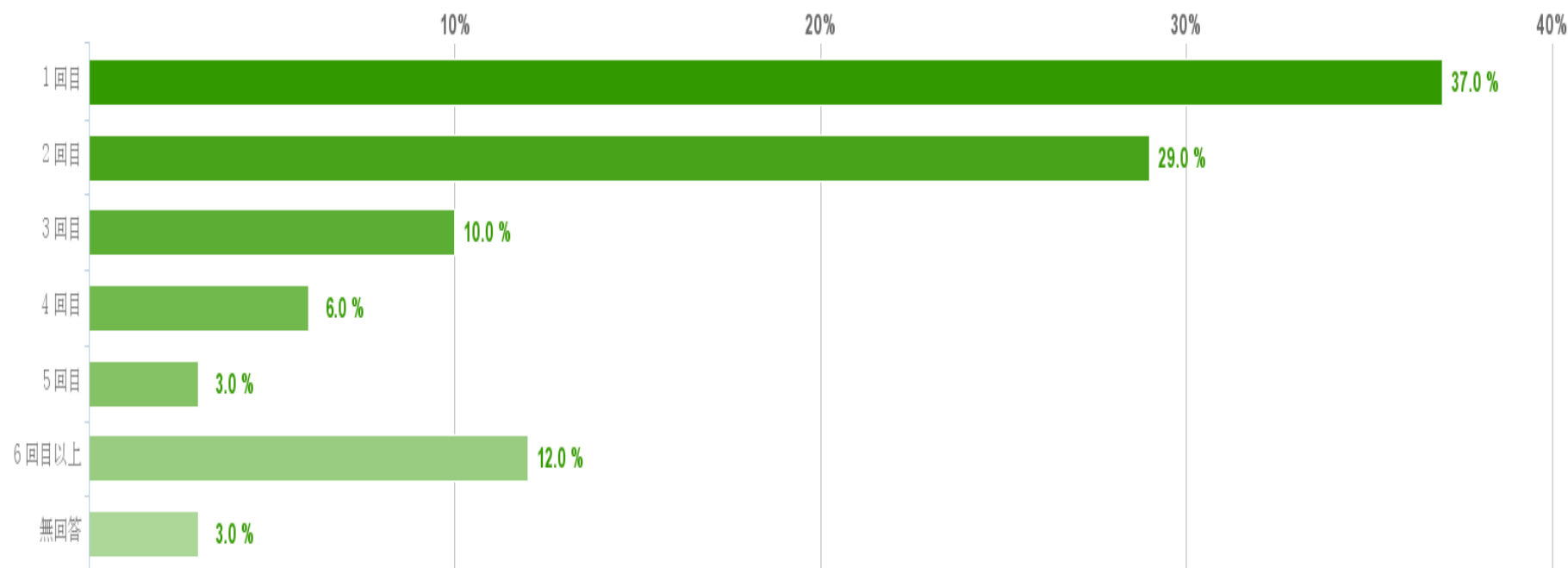
受験地



D. 回答者の属性③

- 受験回数は、1回目(37.0%)が最も多く、次いで、2回目(29.0%)、6回目以上(12.0%)の順となっている。

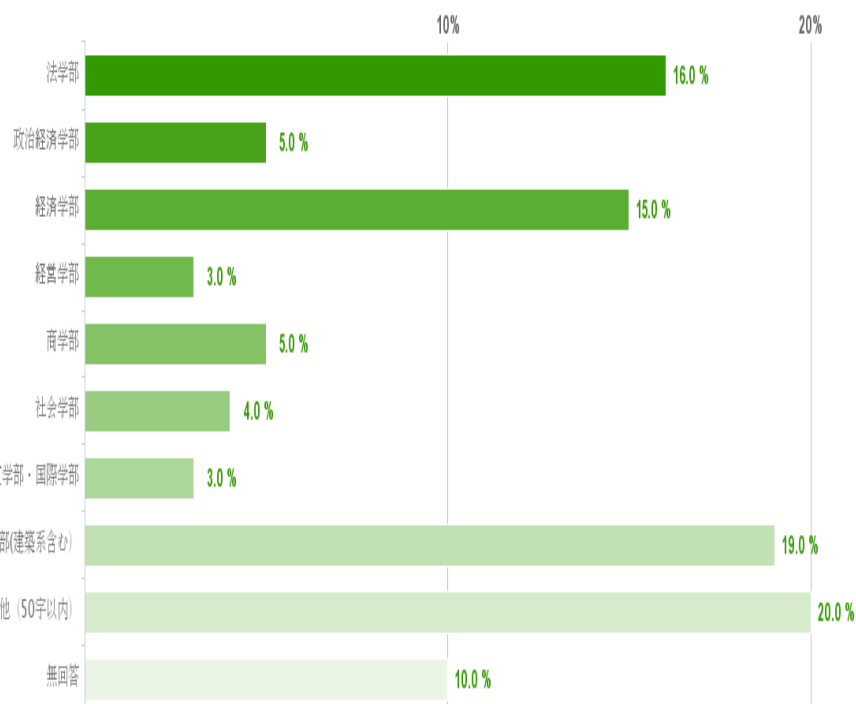
受験回数



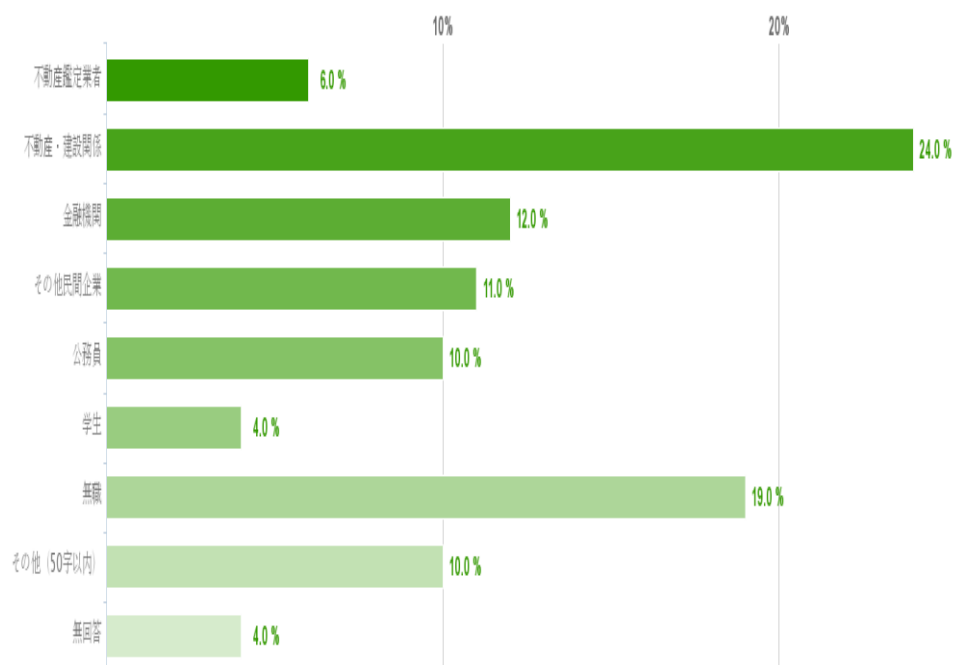
D. 回答者の属性④

- 卒業学部は、学部が明記されている中では、工学部・理工学部(19.0%)が最も多く、次いで法学部(16.0%)、経済学部(15.0%)の順となっている。
- 職業は、不動産・建設関係(24.0%)が最も多く、次いで無職(19.0%)、金融機関(12.0%)、その他民間企業(11.0%)、公務員及びその他(10.0%)、不動産鑑定業者(6.0%)の順となっている。不動産鑑定業者は昨年より2.1%減であった。

卒業学部



職業

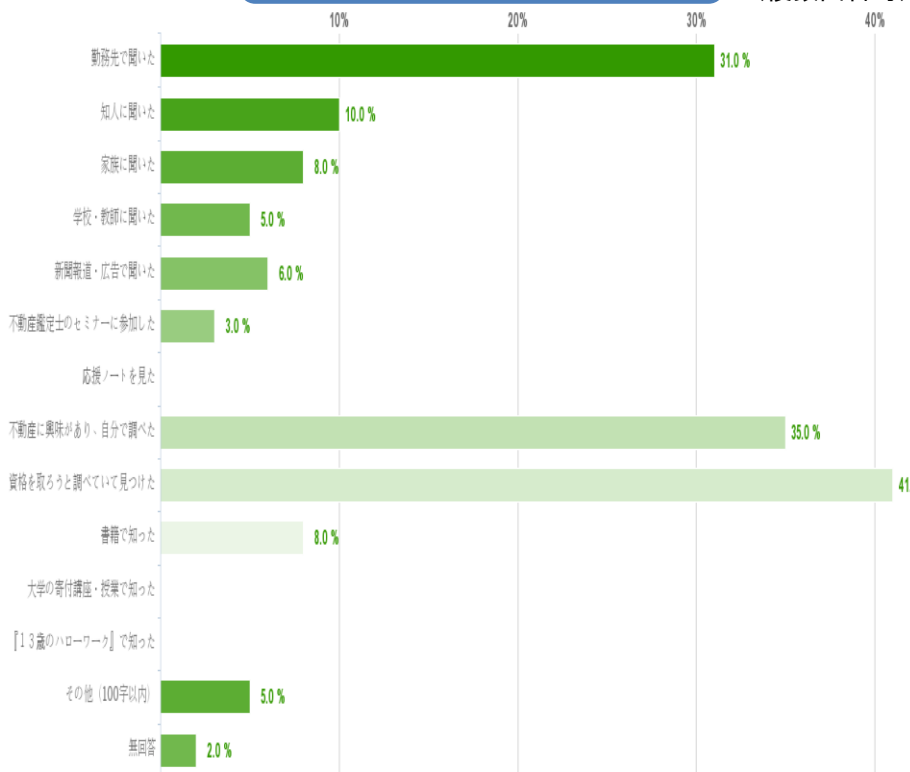


D. 回答者の属性⑤

- 資格を知ったきっかけについて「資格を取ろうと調べていて見つけた」(41.0%) が最も多く、次いで「不動産に興味があり自分で調べた」(35.0%)、「勤務先で聞いた」(31.0%)の順となっている。
- 受験の動機について「資格を取れば仕事や収入が安定すると思ったから」(45.0%) が最も多く、次いで「自分の知識を増やすため」(44.0%)、「資格を取って独立しようと思ったから」(42.0%)、「将来性があると思ったから」(37.0%)となっている。

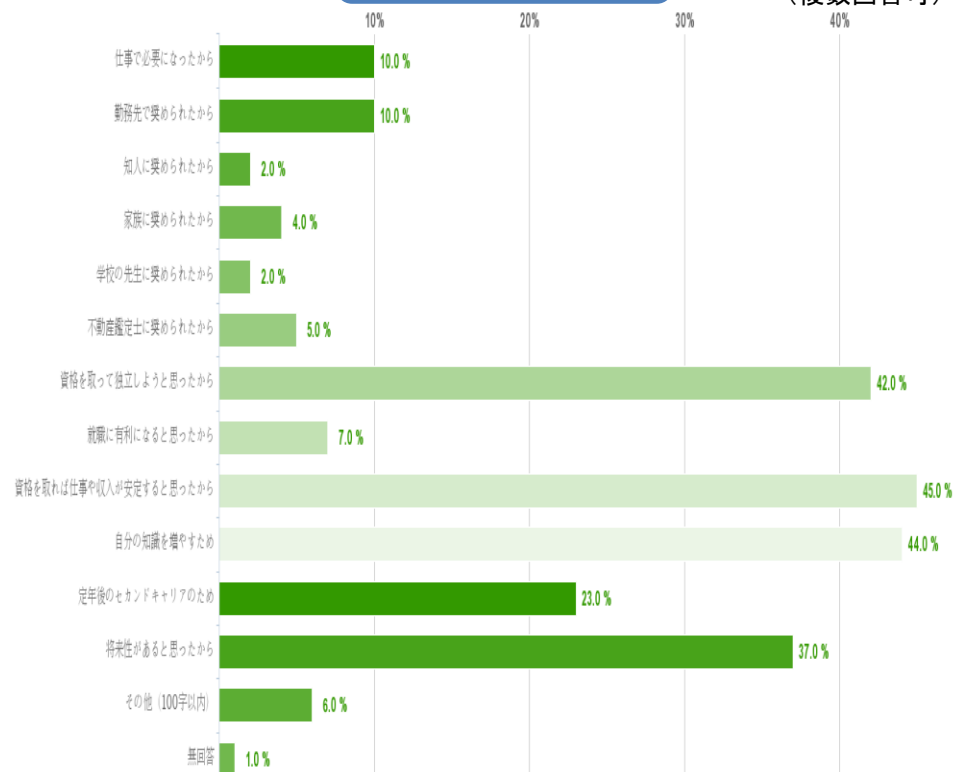
資格を知ったきっかけ

(複数回答可)



受験の動機

(複数回答可)



1. 短答式試験について

- 行政法規について、昨年同様に、出題範囲は現行のままで良いとの回答が大半を占めた。
- 鑑定理論における実務的な問題の出題数については、「なかった」との回答が、昨年から微減したものの約9割を占めた。

2. 論文式試験について

- 鑑定理論(論文問題)における実務的な問題の出題数については、「なかった」が約8割を占め、鑑定理論(演習問題)は昨年より大幅に増加し8割強となった。
- 鑑定理論(演習問題)の【問題事例の設定】について、「適当」が54.0%(昨年比+40.5ポイント)と大幅に増加した。また、【鑑定評価手法の適用課程における計算量】においても、「適当」が54.0%(昨年比+31.5ポイント)と大幅に増加した。さらに、【問題事例の設定】について、「複雑すぎる」、「やや複雑である」が併せて昨年比48.4ポイント減少し、【鑑定評価手法の適用課程における計算量】について、「多すぎる」、「やや多い」が合わせて昨年比35.7ポイント減少した。
- 経済学の【出題の意図】について、「大変明確」、「ほぼ明確」が合わせて44.4%と半数以下(昨年比-14.4ポイント)であった。
- 【試験時間に対する問題の内容(量や難易度)】については、どの科目も肯定的な意見(適切)が過半数を占めたものの、民法、経済学、鑑定理論(論文問題)は昨年と比べ肯定的な意見が大幅に減少した。

3. 実施日程について

- 短答式試験と論文式試験の日程間隔について、現行のまま3ヶ月で良いとの回答が多数を占めたが、一方で長くした方が良いとの回答も、昨年に続き、一定数(2割程度)見られた。「長くした方が良い」との回答の中では、6ヶ月とする回答が最も多かった。

4. 試験科目について

- 短答式試験・論文式試験ともに昨年と同様「現行の試験科目で良い」との回答が7割半と過半数を占めた。また、見直すべきとの意見の中には、昨年に引き続き、論文式試験の民法・経済学・会計学は、短答式試験のみの実施とすべきであるとの意見が複数見られた。