

令和5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5年不動産鑑定士試験論文式試験の受験者

【調査時期】

令和5年8月7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490枚)。

【回答数】

81名

目次

A. 短答式試験について

- ① 令和5年短答式試験の免除の有無……P 3
- ② 行政法規一出題法令……P 4
鑑定理論一実務的な問題の出題数

B. 論文式試験について

- ① 令和5年論文式試験の免除の有無……P 5
- ② 出題の意図……P 6
- ③ 試験時間に対する問題の内容……P 7
- ④ 実務的な問題の出題数……P 8
演習問題に係る設問

C. 試験全体について

- ① 短答式試験と論文式試験の日程間隔……P 9
- ② 短答式試験の実施日程……P10
- ③ 論文式試験の実施日程……P11
- ④ 試験科目……P12
- ⑤ 科目別合格の導入の是非……P13

D. 回答者の属性

- ① 年齢構成、男女比……P14
- ② 居住地、受験地……P15
- ③ 受験回数……P16
- ④ 卒業学部、職業……P17
- ⑤ 資格を知ったきっかけ、受験の動機……P18

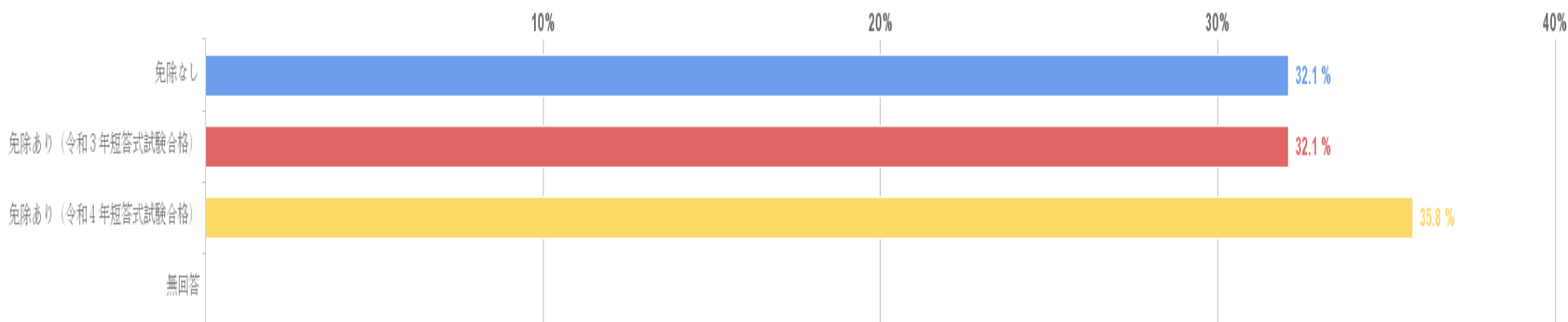
総評

- 短答式試験について……P19
- 論文式試験について
- 実施日程について
- 試験科目について

A. 短答式試験について①

令和5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67.9%（令和3年合格32.1%、令和4年合格35.8%）、免除なしが32.1%となっている。

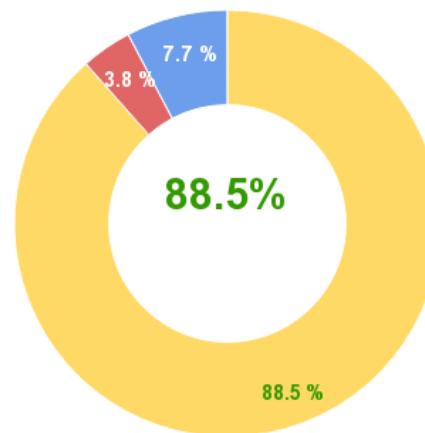


A. 短答式試験について②

行政法規 — 出題法令 (n=46)

ア. 現行のままで良い 3.8% 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... 7.7% ウ. 加えるべき法令又は減らすべき法令がある 88.5%

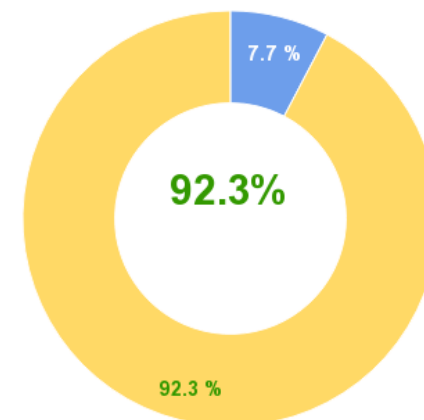
- 行政法規の出題法令については、「現行のままで良い」が88.5%を占め、昨年とほぼ同じ割合となった。
（「現行のままで良い」 昨年比-4.6ポイント、
「加減すべき法令がある」 同+4.6ポイント）



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」が92.3%となった。（昨年比+4.8ポイント）

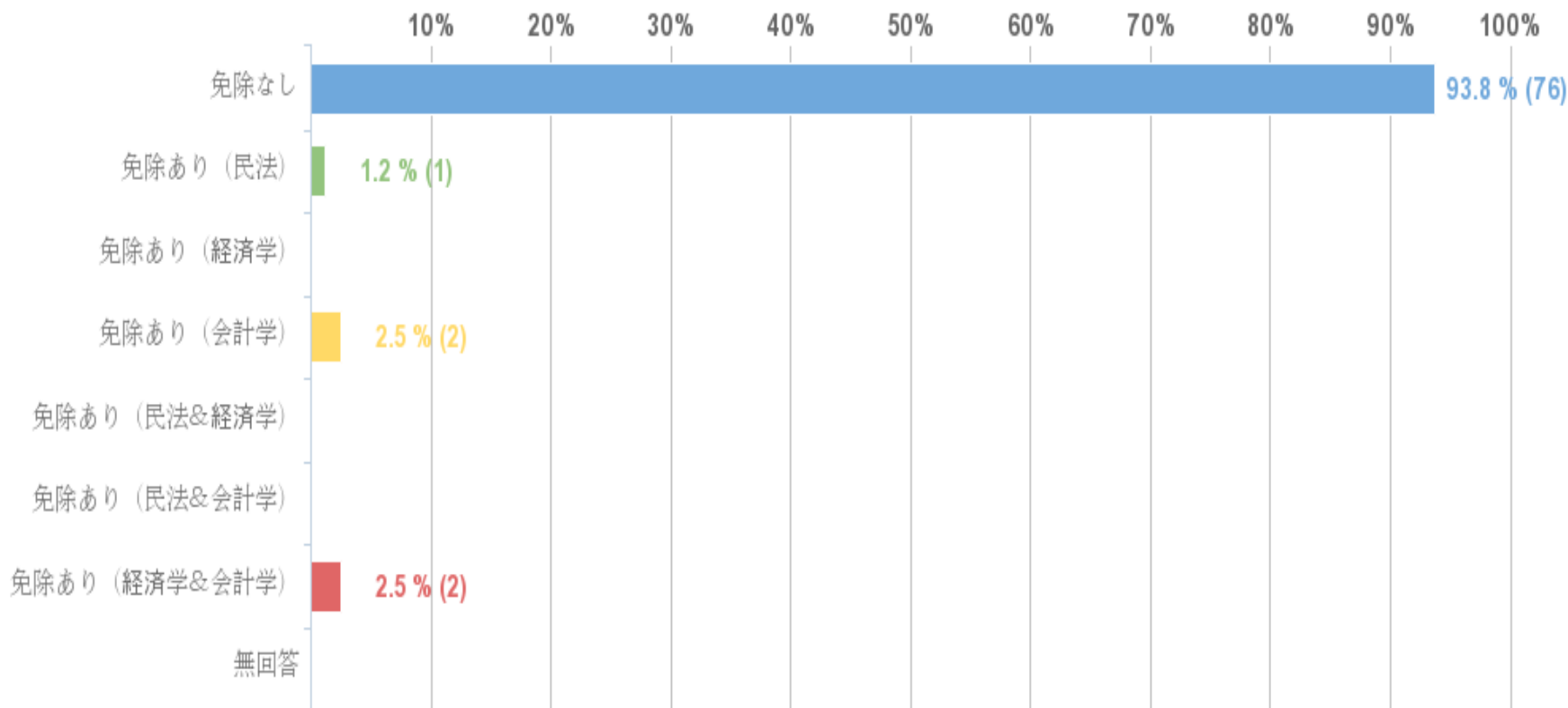
少しあった 7.7% なかった 92.3%



B. 論文式試験について①

令和5年論文式試験の免除の有無

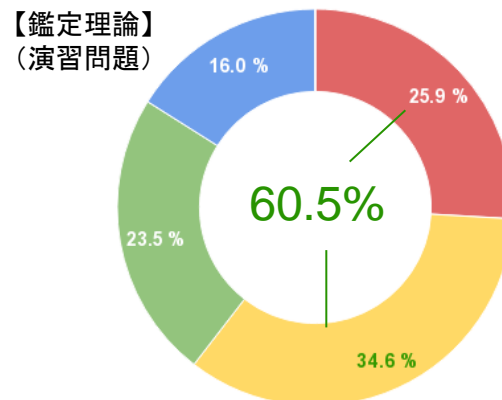
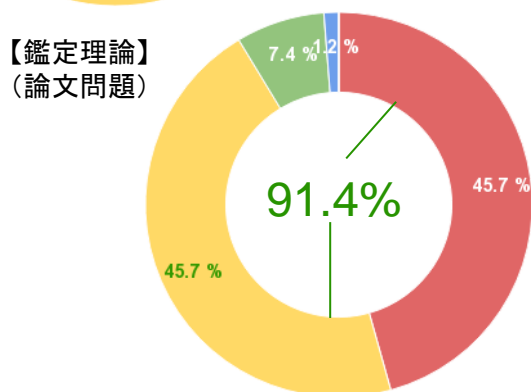
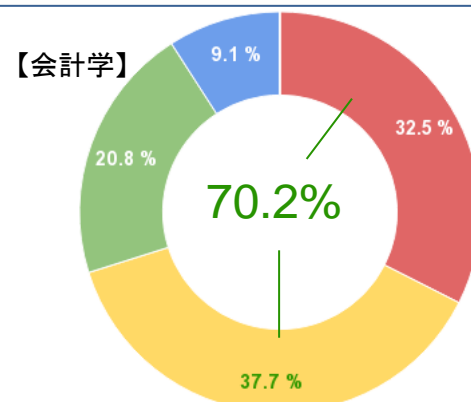
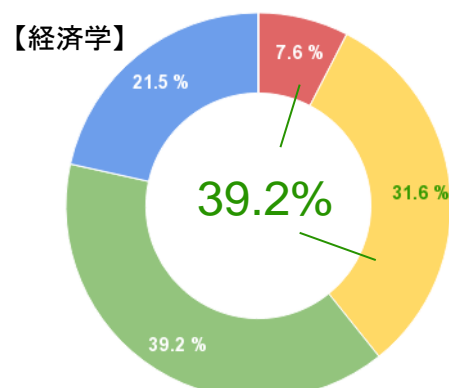
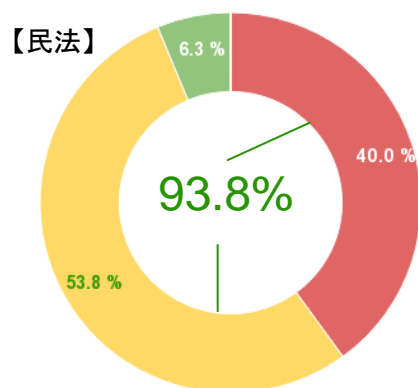
- 論文式試験の科目の一部免除は、5名が「免除あり」だった(昨年比+2名)。
- 回答者全体に占める割合は6.2%であり、昨年比+3.2%であった。



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)は、「大変明確」、「ほぼ明確」が合わせて、それぞれ93.8%(+11.8)、70.2%(-11.2)、91.4%(+17.4)、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、39.2%(-5.2)と半数以下であった。
- 鑑定理論(演習問題)は、前年よりも「大変明確」、「ほぼ明確」の割合が減少(-27.5)している。

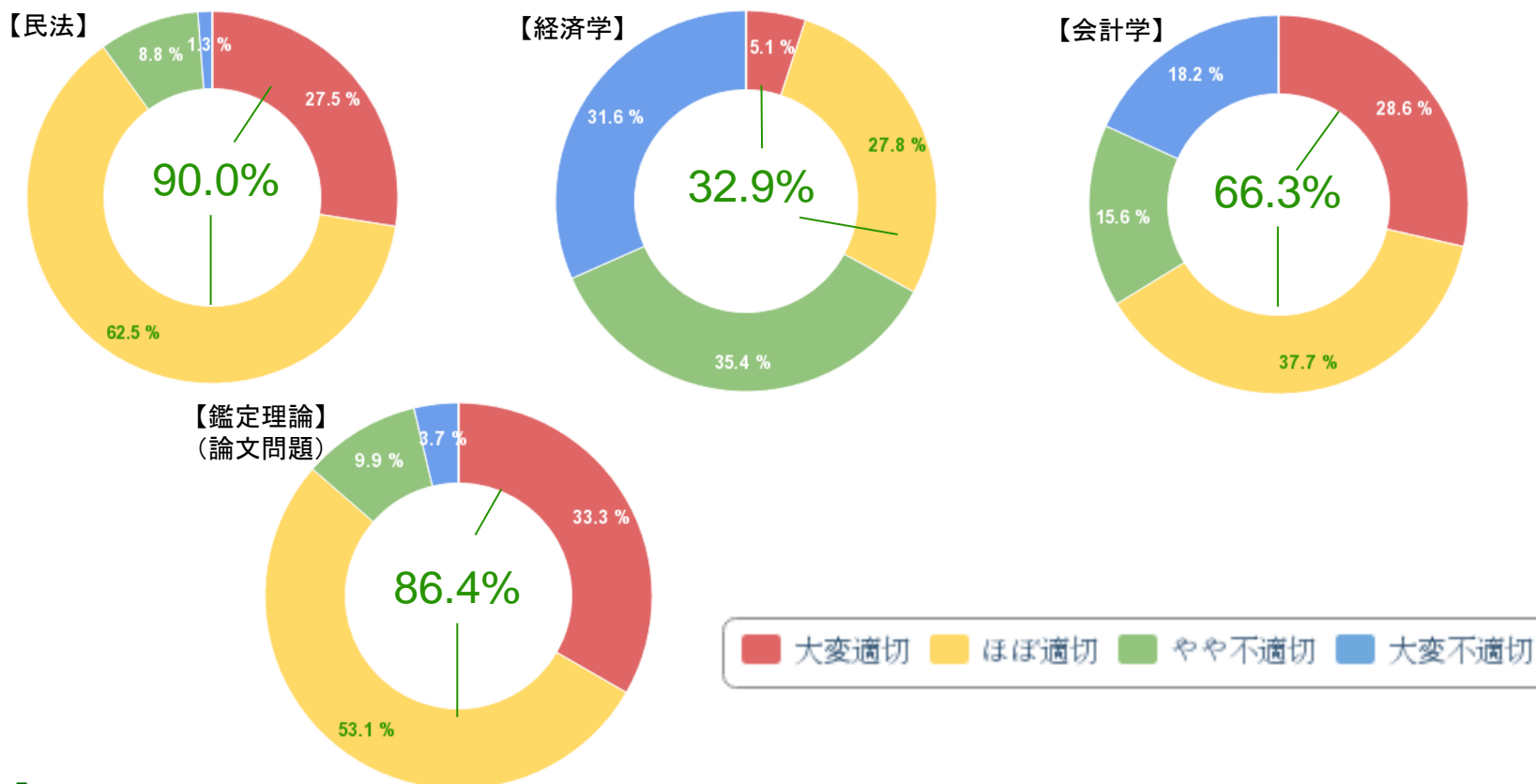


■ 大変明確 ■ ほぼ明確 ■ やや不明確 ■ 大変不明確

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、会計学、鑑定理論(論文問題)は、「大変適切」、「ほぼ適切」が合わせて、それぞれ90.0%(+22.0)、66.3%(−8.9)、86.4%(+7.4)と肯定的な意見が過半数を占める(括弧内は昨年比ポイント数)。
- 一方、経済学は、「大変適切」、「ほぼ適切」が合わせて32.9%(−19.7)と昨年から減少した。

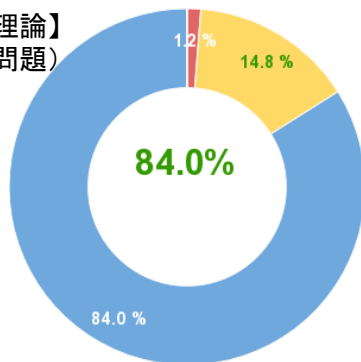


B. 論文式試験について④

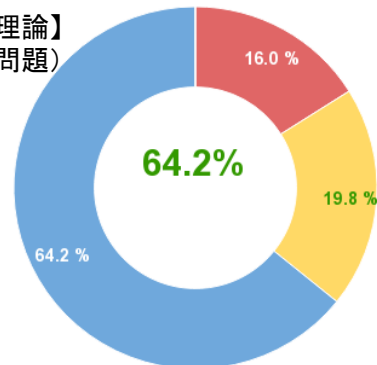
実務的な問題の出題数

- 実務的な問題が「なかった」が鑑定理論(論文問題)84.0%、鑑定理論(演習問題)64.2%とともに過半数を占めたが、鑑定理論(演習問題)は割合が昨年と比べて減少した。
(昨年比、論文問題+5.0ポイント、演習問題-21.8ポイント)。

【鑑定理論】
(論文問題)



【鑑定理論】
(演習問題)



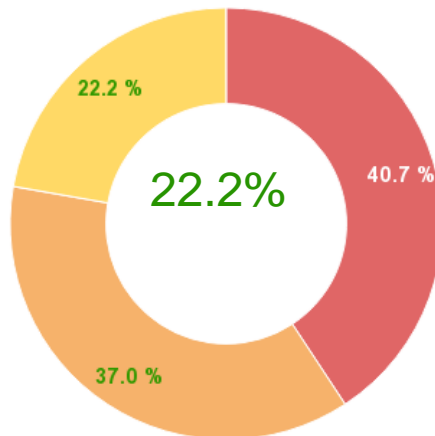
■ 多数あった ■ 少しあった ■ なかった

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22.2%と減少(昨年比-31.8ポイント)し、「複雑すぎる」、「やや複雑である」が合わせて、77.7%と増加(昨年比+39.7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27.2%と減少(昨年比-26.8ポイント)し、「多すぎる」、「やや多い」が合わせて、72.8%と増加(昨年比+33.8ポイント)した。

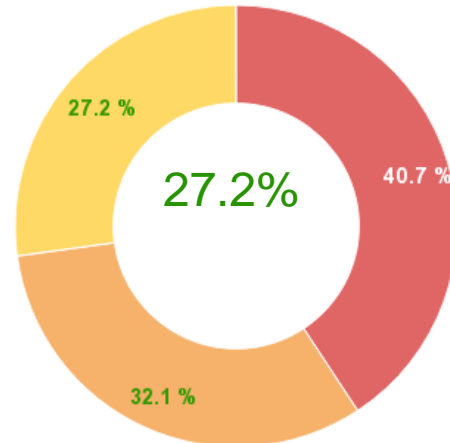
問題事例の設定

■ 複雑すぎる ■ やや複雑である ■ 適当



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

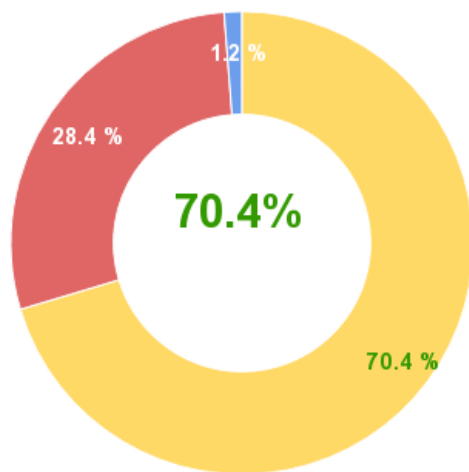


C. 試験全体について①

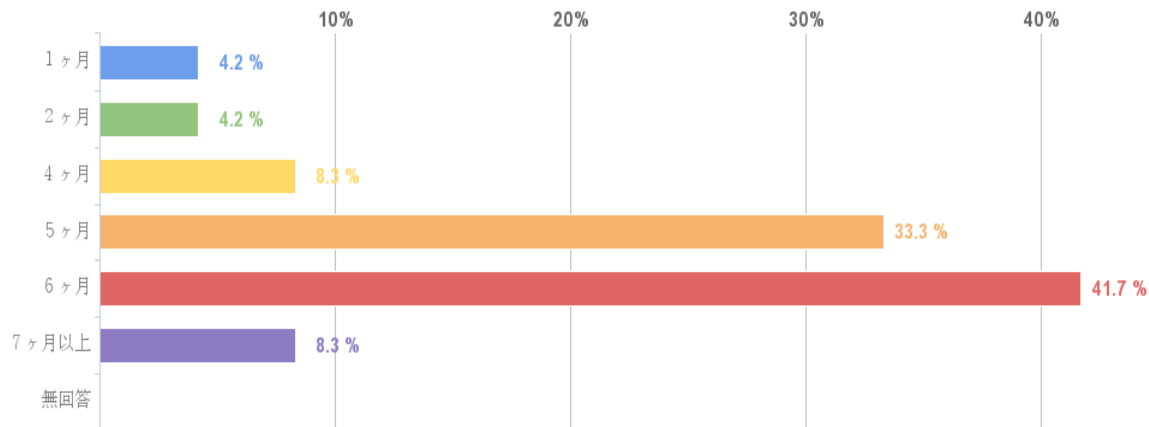
実施日程 — 短答式試験と論文式試験の日程間隔

○ 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70.4% (昨年比-0.6ポイント)、「長くした方が良い」が28.4%(同+4.4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41.7%(昨年比+7.2ポイント)と最も多く、次いで「5ヶ月」、その次に「4ヶ月」と「7ヶ月」が同率で続いた。

■ 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】



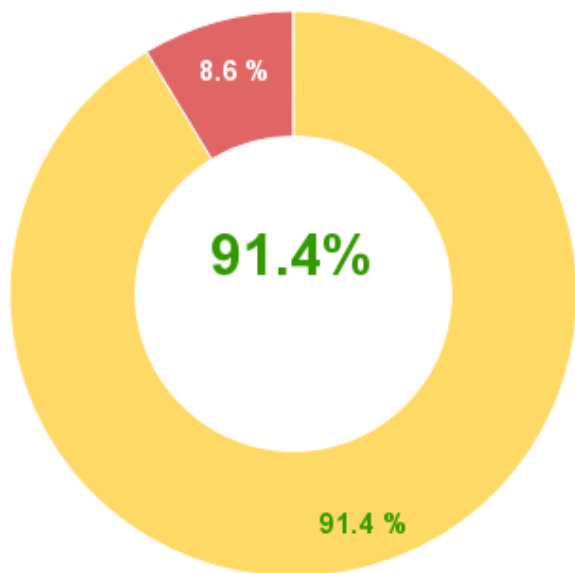
C. 試験全体について②

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91.4%(昨年比-2.6ポイント)となった。
- 実施日数は、「現行のまま(2科目を1日間)で良い」が100.0%(同+2.0ポイント)となった。

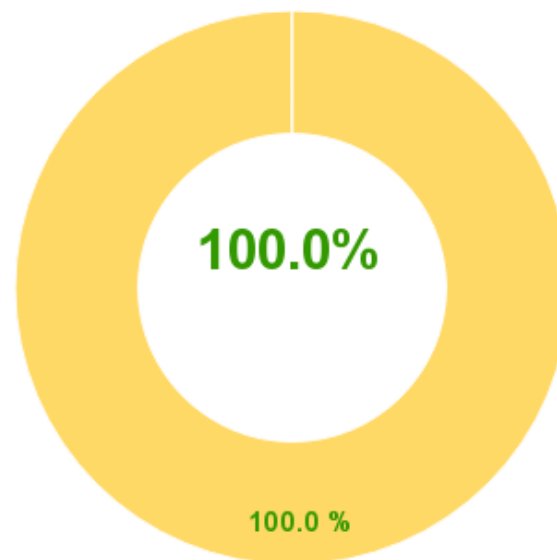
実施時期

■ 現行のままで良い ■ 変えた方が良い



実施日数

■ 現行のままで良い



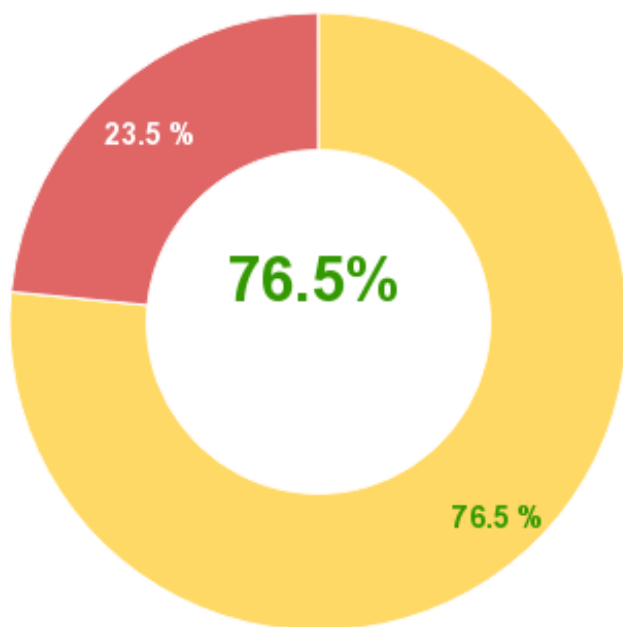
C. 試験全体について③

実施日程 — 論文式試験の実施日程

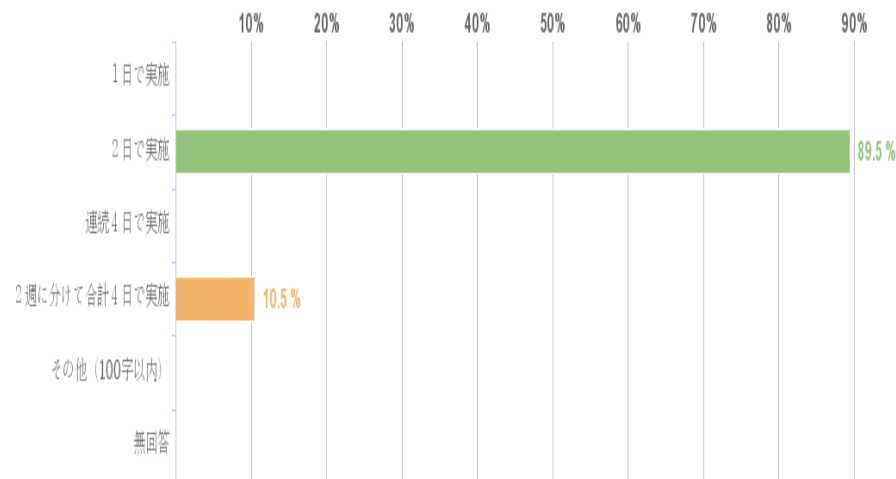
- 実施日数について、「現行のまま(3日間)が良い」が76.5% (昨年比+6.5ポイント)、「変えた方が良い」が23.5% (昨年比-6.5ポイント) となっている。
- 日程を「変えた方が良い」と回答した者の中では、適当と考える実施日数について、「2日で実施」が89.5% (同+6.2ポイント) に上り、「2週に分けて合計4日で実施」が10.5% (昨年比+3.8ポイント) であった。

【実施日数】

■ 現行のままが良い ■ 変えた方が良い



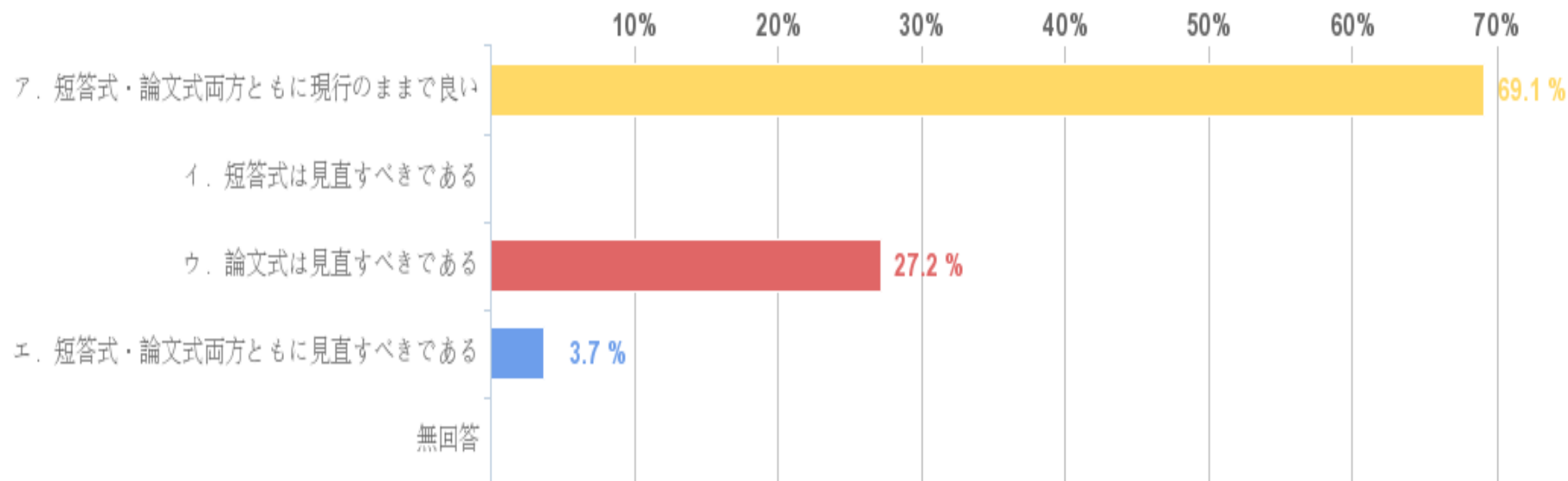
【日程を「変えた方が良い」を選択した場合、適当と考える日数】



C. 試験全体について④

試験科目

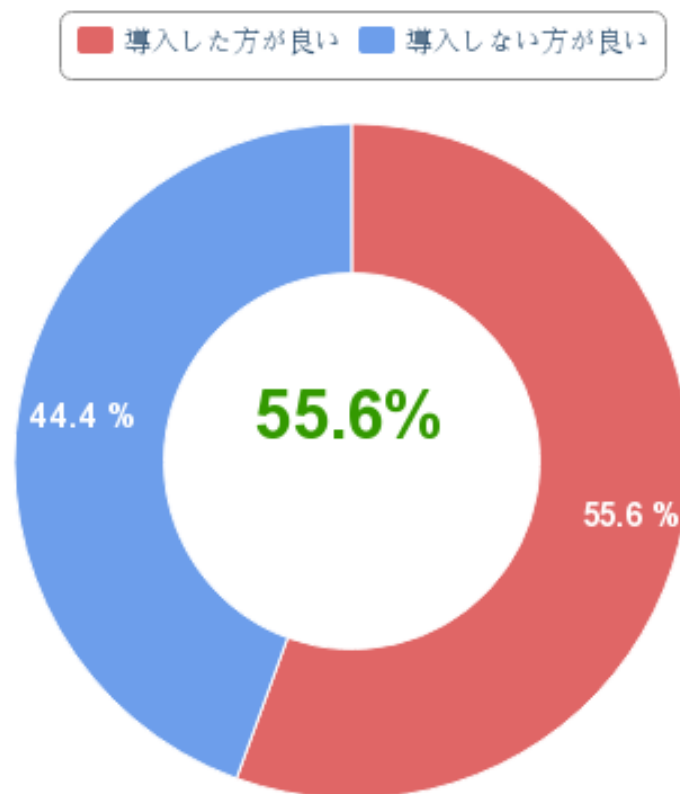
- 「短答式・論文式両方ともに現行のままで良い」が69.1%（昨年比－6.9ポイント）となった。
- 「見直すべき」と回答した方からは、「民法、会計学、経済学は論文式ではなく短答式にすべき」との意見が一部見られた。



C. 試験全体について⑤

科目別合格の導入の是非

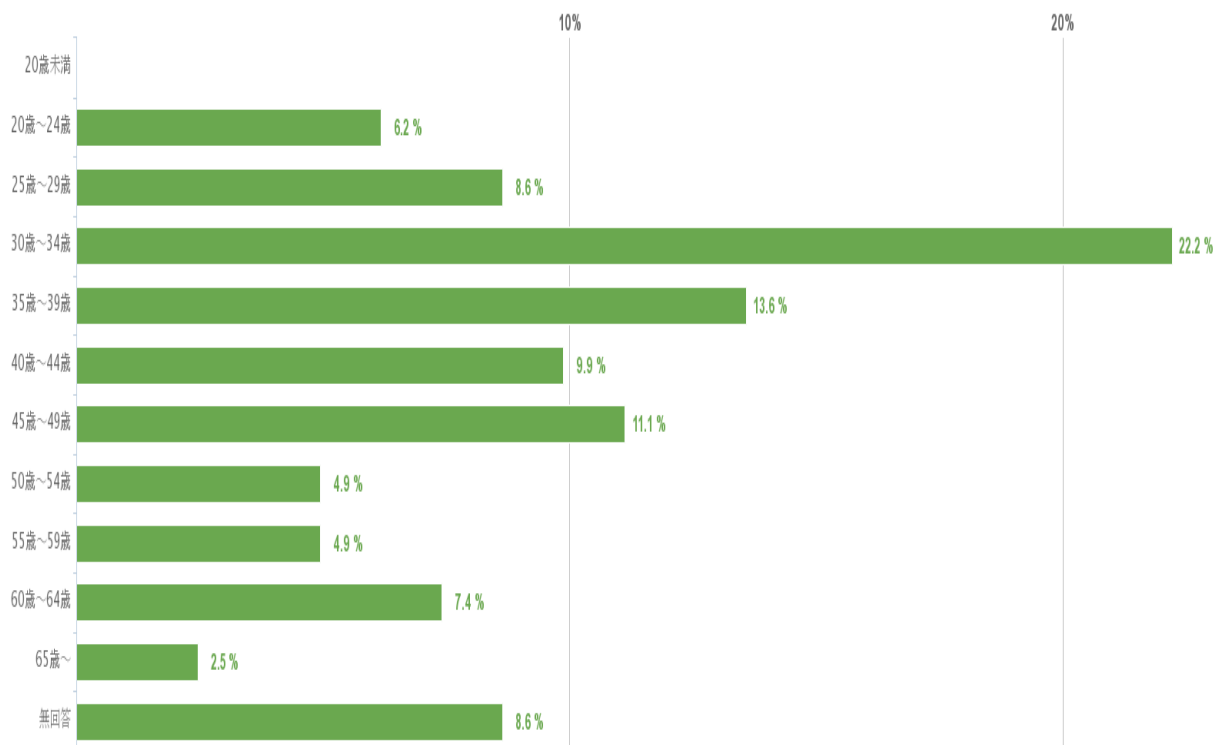
○ 「導入した方がよい」が55.6%(昨年比+3.6ポイント)に達しており、過半数を占めた。



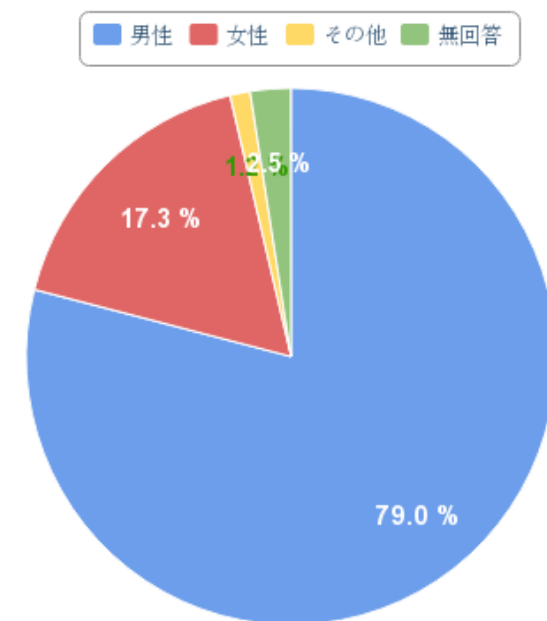
D. 回答者の属性①

- 年齢構成は、30～34歳(22.2%)が最も多く、次いで35～39歳(13.6%)、45～49歳(11.1%)、40～44歳(9.9%)、25～29歳(8.6%)、60～64歳(7.4%)、20～24歳(6.2%)の順となっている。
- 男女比は、男性が79.0%、女性が17.3%となっている。

年齢構成



男女比

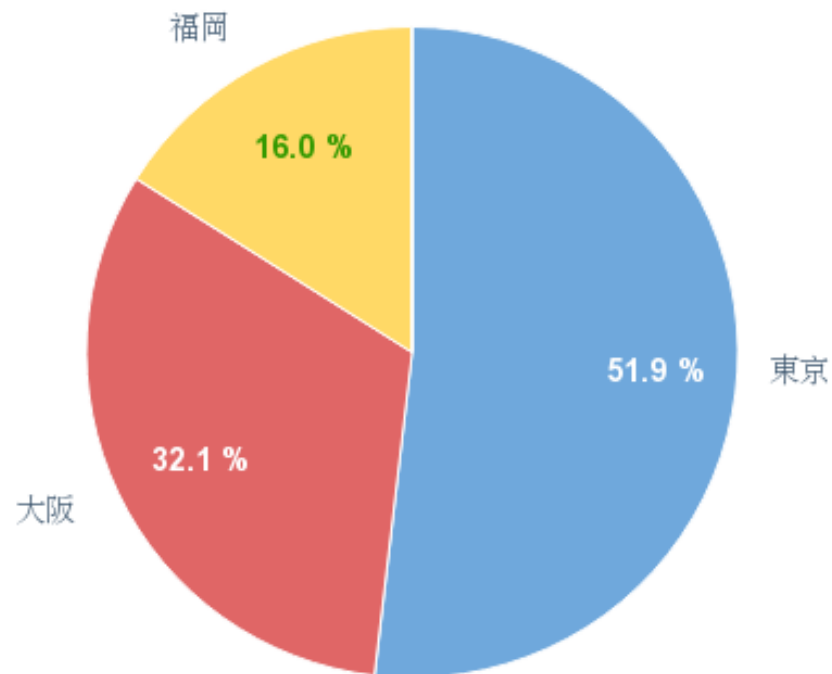


D. 回答者の属性②

居住地

都道府県	人数
東京都	22名
大阪府	7名
神奈川県	6名
愛知県	5名
埼玉県	4名
京都府、広島県	3名
千葉県、兵庫県、福岡県、熊本県、 宮崎県、沖縄県	各2名
岩手県、福島県、茨城県、石川県、 長野県、三重県、滋賀県、岡山県、 香川県、愛媛県	各1名
無回答	9名

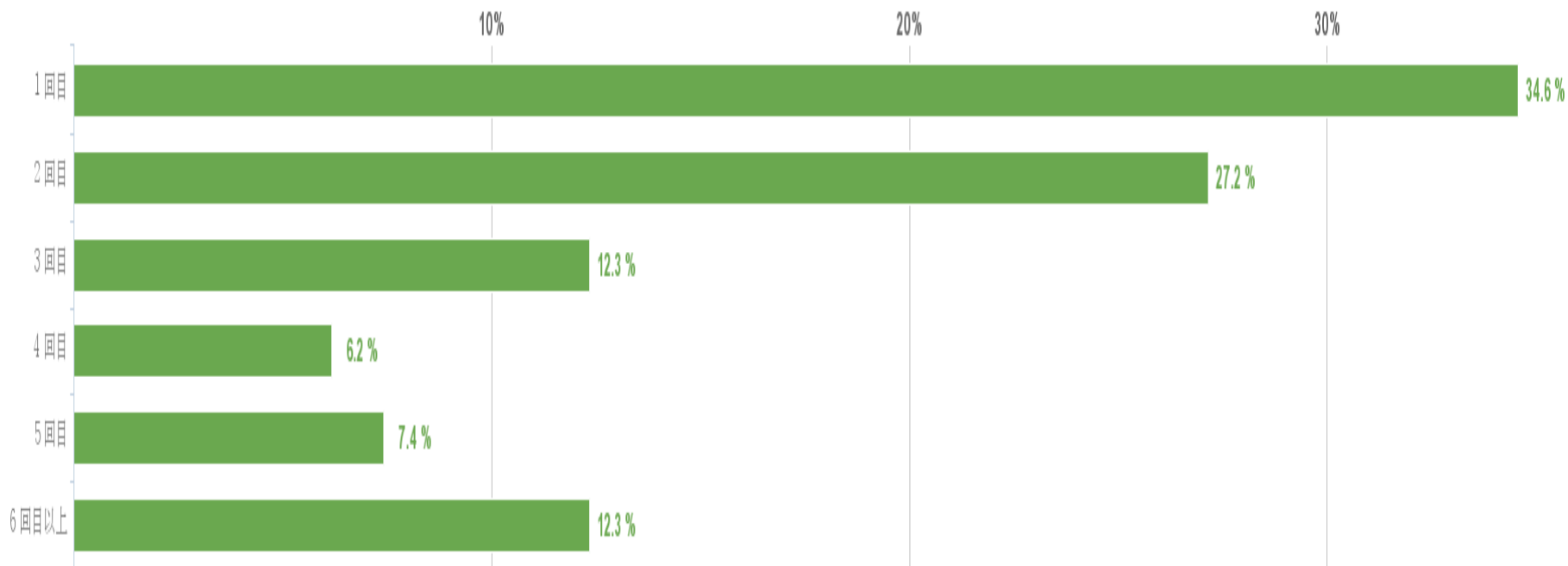
受験地



D. 回答者の属性③

- 受験回数は、1回目(34.6%)が最も多く、次いで2回目(27.2%)、3回目及び6回目以上(12.3%)の順となっている。

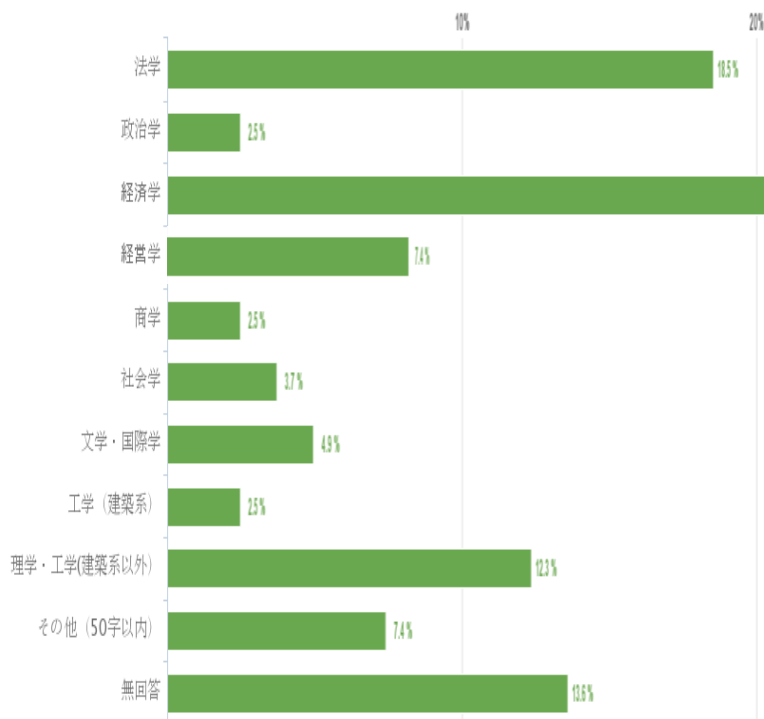
受験回数



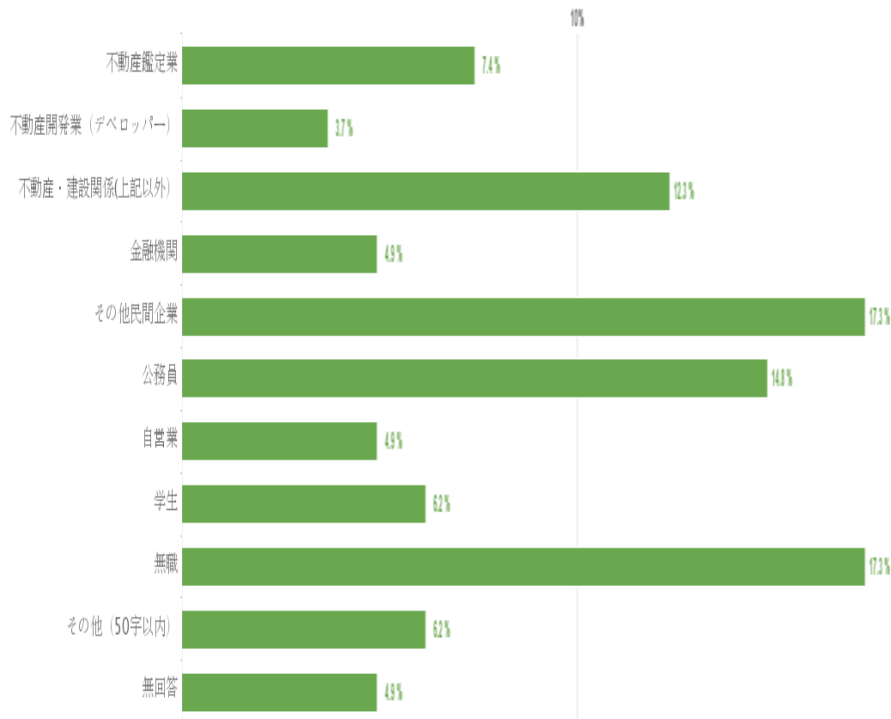
D. 回答者の属性④

- 卒業学部は、学部が明記されている中では、経済学(24.7%)が最も多く、次いで、法学(18.5%)、理学・工学(建築系以外)(12.3%)の順となっている。
- 職業は、その他民間企業及び無職(各17.3%)が最も多く、次いで公務員(14.8%)、不動産・建設関係(不動産鑑定業及び不動産開発業以外)(12.3%)、不動産鑑定業(7.4%)、学生及びその他(各6.2%)、金融機関(4.9%)、不動産開発業(デベロッパー)(3.7%)の順となっている。不動産鑑定業は昨年より1.4%増であった。

卒業学部



職業

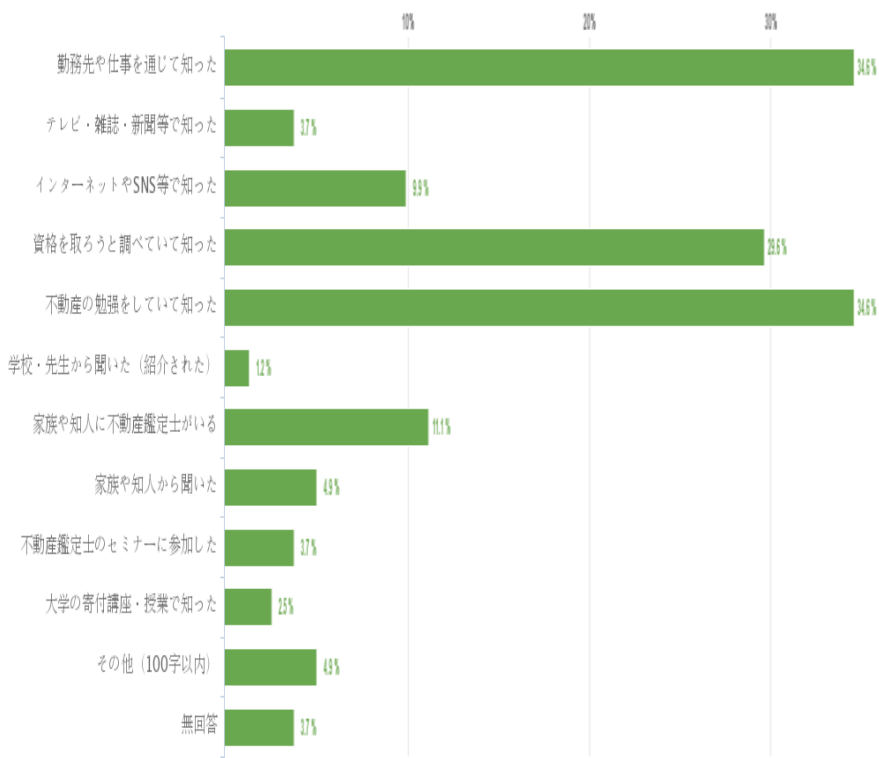


D. 回答者の属性⑤

- 資格を知ったきっかけについては「勤務先や仕事を通じて知った」及び「不動産の勉強をしていて知った」(各34.6%)が最も多く、次いで「資格を取ろうと調べていて知った」(29.6%)となっている。
- 受験の動機については「資格を取得して独立開業するため」及び「不動産に関する専門性を深めるため」(各40.7%)が最も多く、次いで「鑑定業者に就職・転職するため」(30.9%)、「難関資格を取得したいため」(28.4%)となっている。

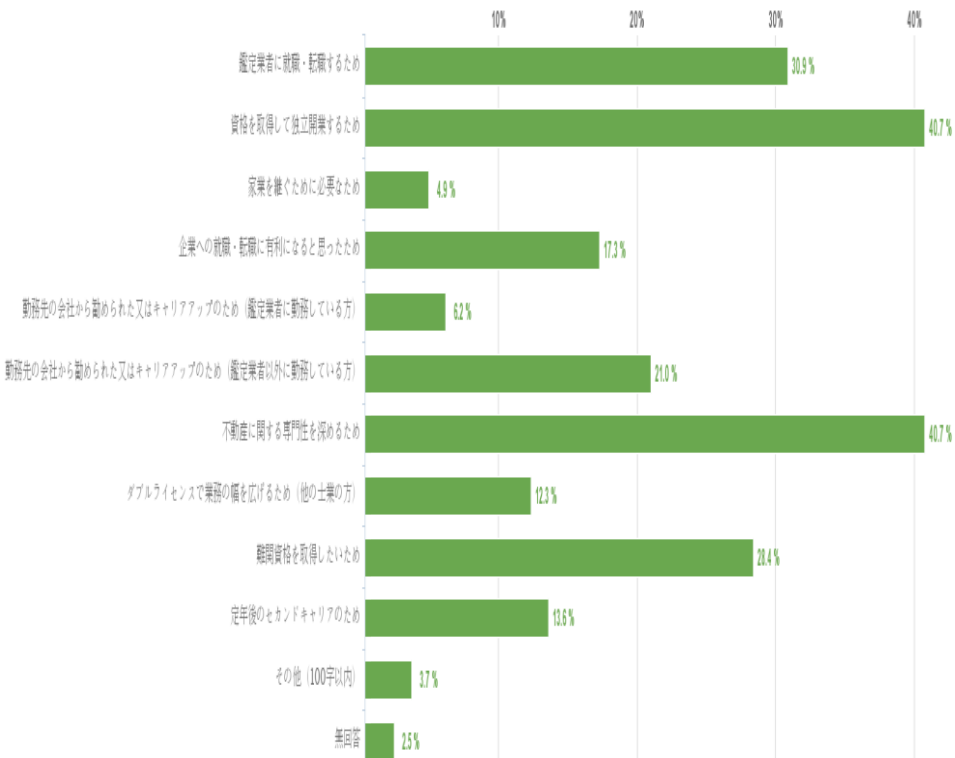
資格を知ったきっかけ

(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

- 行政法規の出題範囲については、現行のままで良いとの回答が9割を占めた。(P4)
- 鑑定理論における実務的な問題については、「なかった」との回答が9割を超えた。(P4)

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については、「なかった」との回答が8割程度であったものの、鑑定理論(演習問題)は昨年から減少し、6割程度となった。(P8)
- 鑑定理論(演習問題)の【問題事例の設定】については、「適当」が2割程度、【鑑定評価手法の適用過程における計算量】については、「適当」が3割程度と、いずれも昨年から減少した。(P8)
- 【出題の意図】については、民法、会計学、鑑定理論(論文問題)、鑑定理論(演習問題)では「大変明確」、「ほぼ明確」を合わせ、肯定的な意見が6割～9割であったものの、経済学は4割程度であった。(P6)
- 【試験時間に対する問題の内容(量や難易度)】については、民法、会計学、鑑定理論(論文問題)では「大変適切」、「ほぼ適切」を合わせ、肯定的な意見が6割～9割を占めたものの、経済学は3割程度となった。(P7)

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(3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。(P9)

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割程度となった。また、「見直すべき」との意見の中には、昨年に引き続き、民法・経済学・会計学は、短答式試験とすべきであるとの意見が一部見られた。(P12)