

# 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

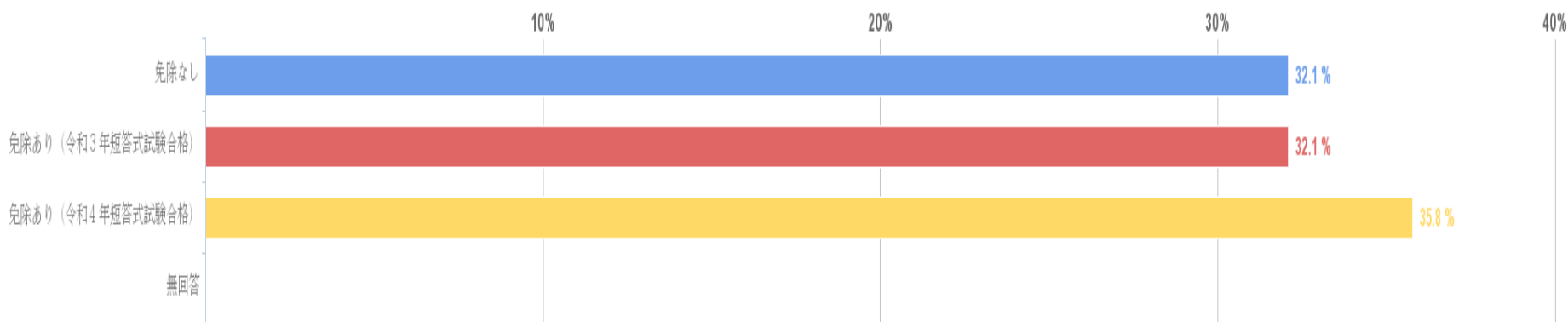
## 総評

- 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。

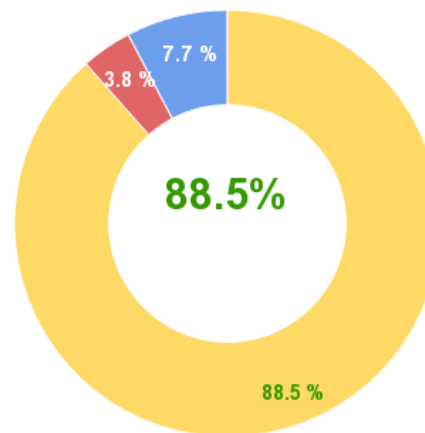


# A. 短答式試験について②

## 行政法規 — 出題法令 (n=26)

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%

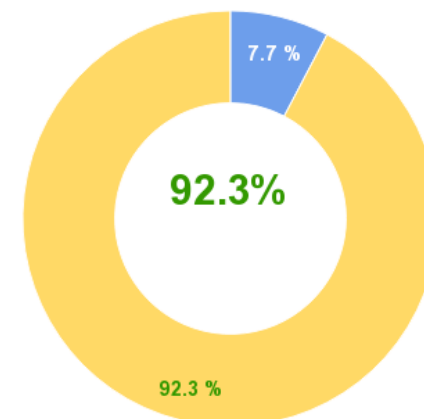
- 行政法規の出題法令については、「現行のままで良い」が88.5%を占め、昨年とほぼ同じ割合となった。  
(「現行のままで良い」 昨年比-4.6ポイント、  
「加減すべき法令がある」 同+4.6ポイント)



## 鑑定理論 — 実務的な問題の出題数 (n=26)

- 実務的な知識や実務経験がなければ解答が困難と捉えられる問題は、「なかった」が92.3%となった。(昨年比+4.8ポイント)

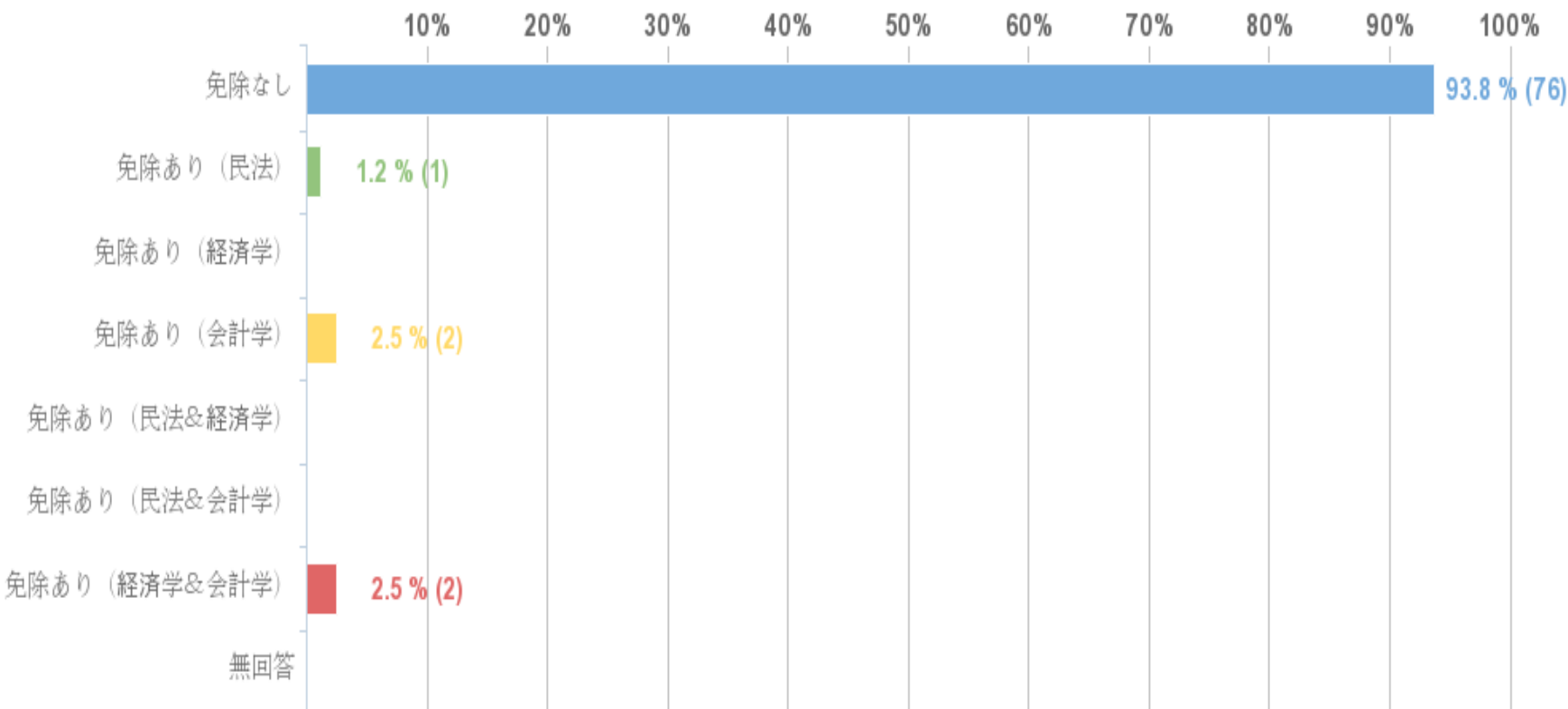
少しあった 7.7% なかった 92.3%



## 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

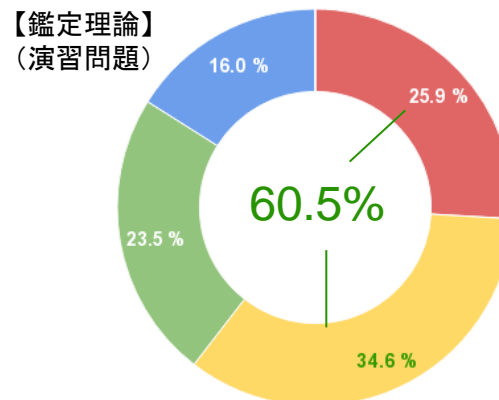
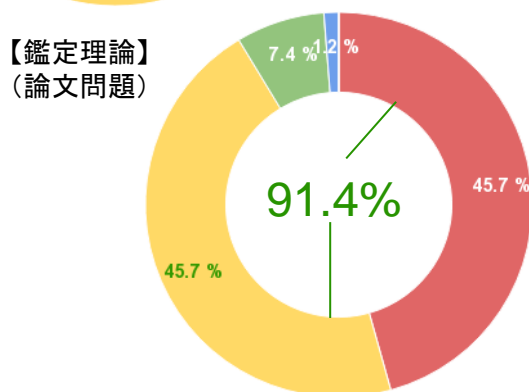
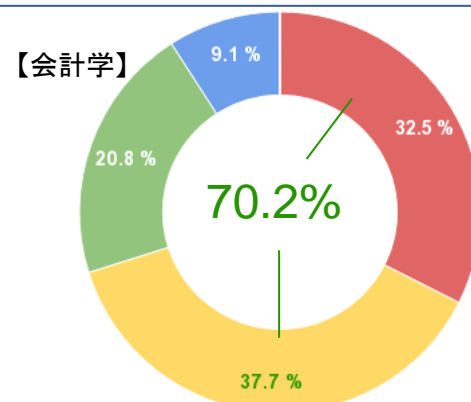
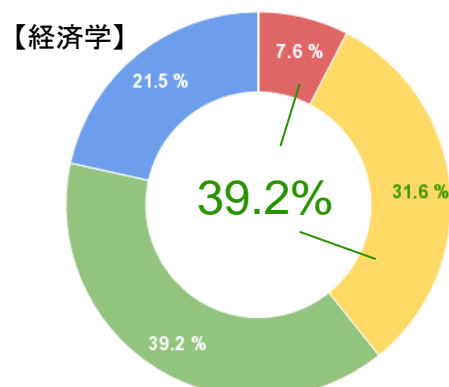
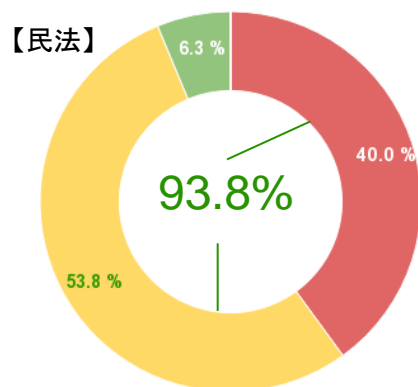
- 論文式試験の科目の一部免除は、5名が「免除あり」だった(昨年比+2名)。
- 回答者全体に占める割合は6.2%であり、昨年比+3.2%であった。



## 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。

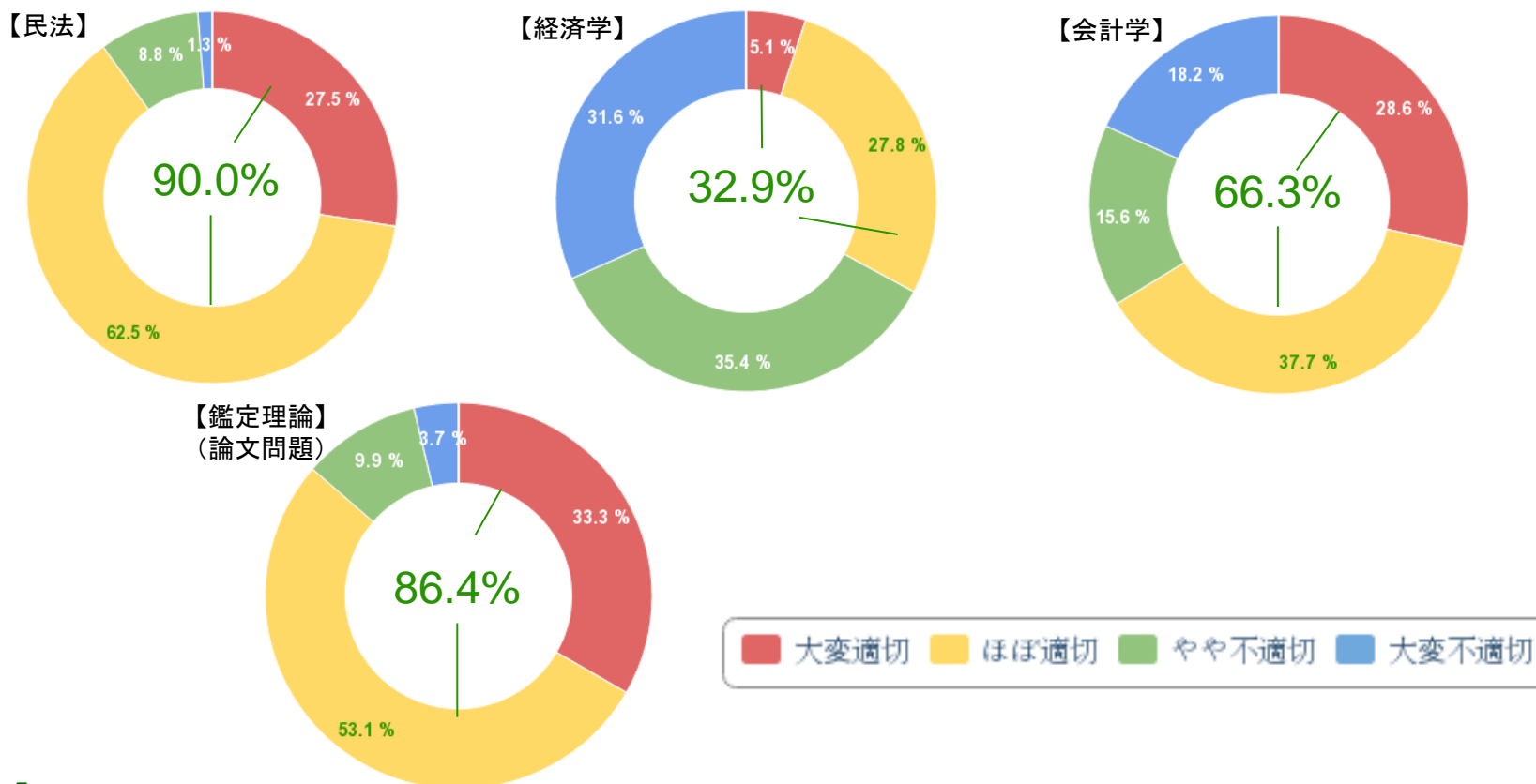


■ 大変明確 ■ ほぼ明確 ■ やや不明確 ■ 大変不明確

## 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。

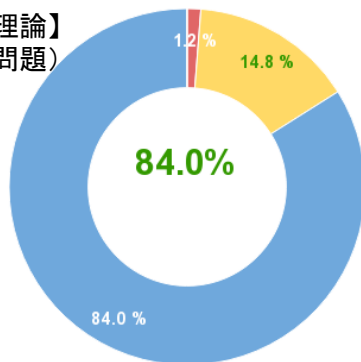


# B. 論文式試験について④

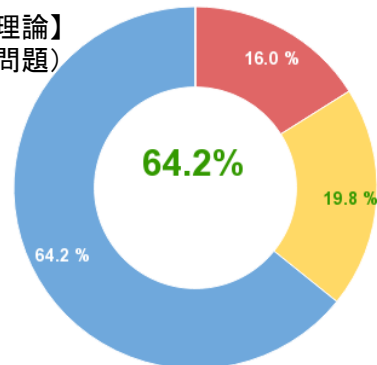
## 実務的な問題の出題数

○ 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

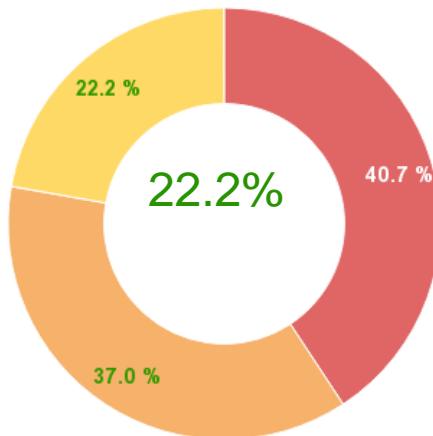
## 不動産の鑑定評価に関する理論(演習問題)に係る設問

○ 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。

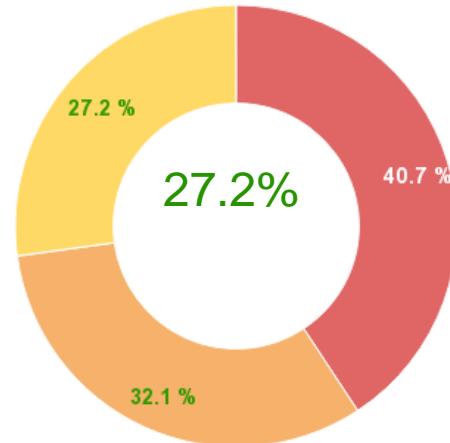
### 問題事例の設定

■ 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



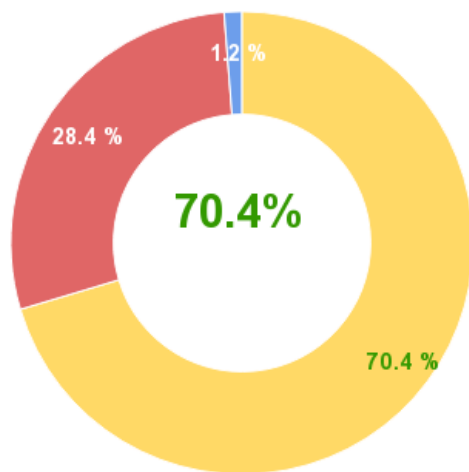


# C. 試験全体について①

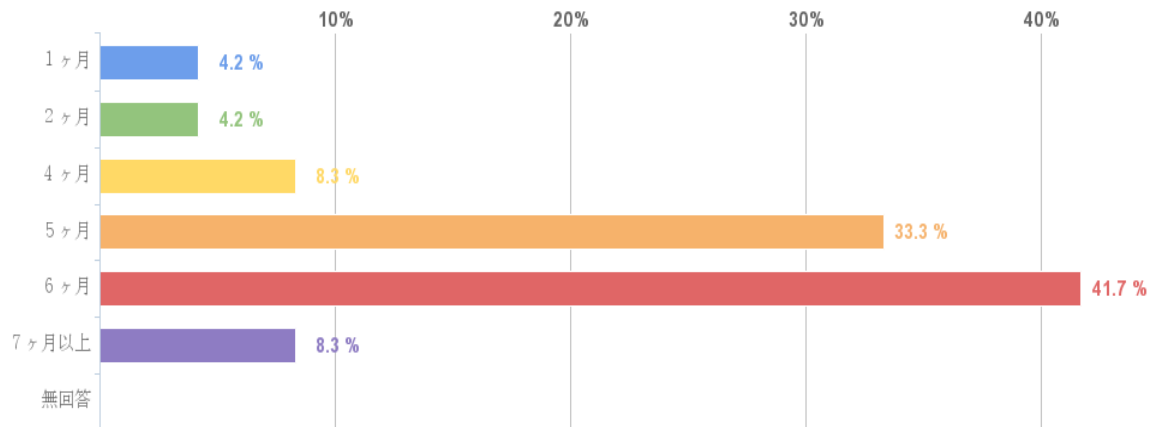
## 実施日程 — 短答式試験と論文式試験の日程間隔

- 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. 現行のままで良い ■ 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】



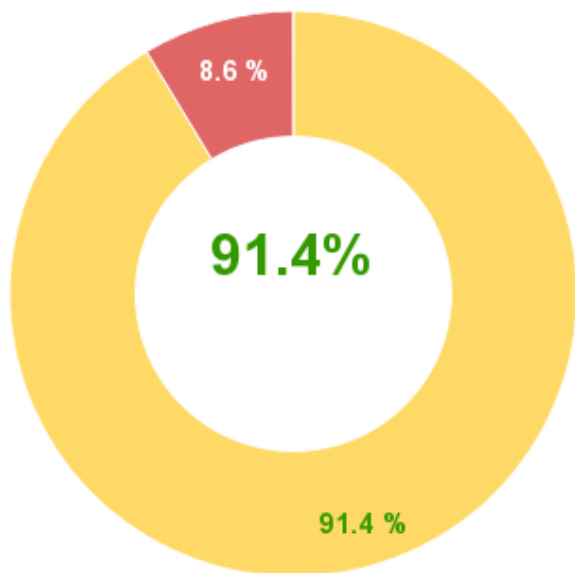
## C. 試験全体について②

### 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。

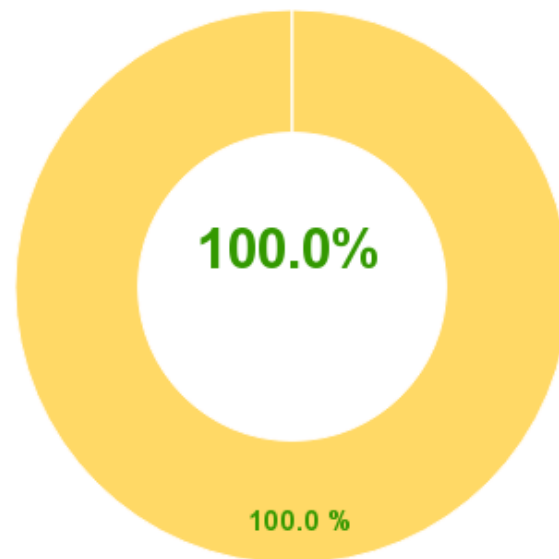
実施時期

■ 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



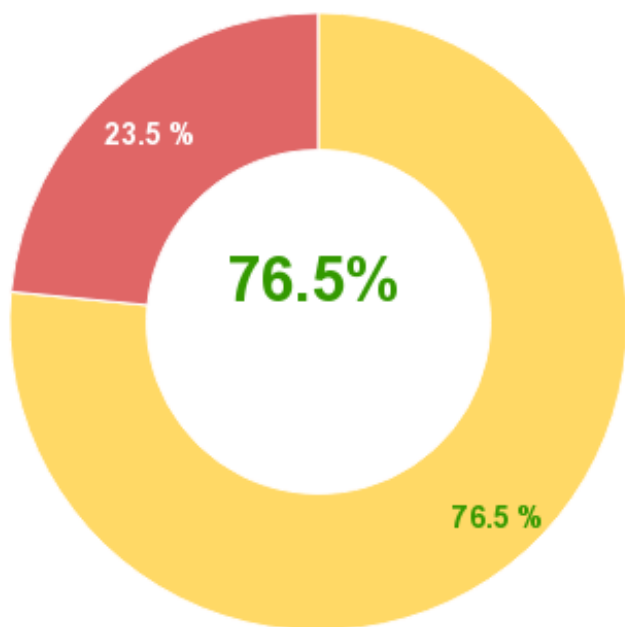
# C. 試験全体について③

## 実施日程 — 論文式試験の実施日程

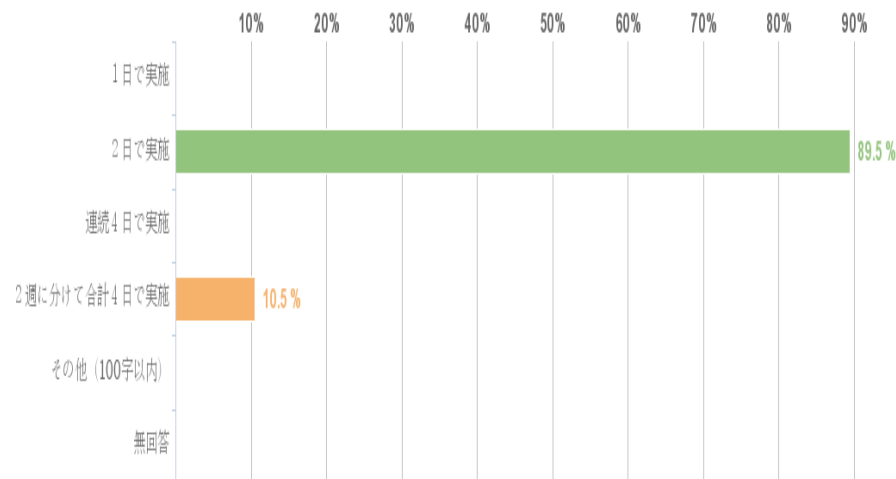
- 実施日数について、「現行のまま(3日間)が良い」が76.5% (昨年比+6.5ポイント)、「変えた方が良い」が23.5% (昨年比-6.5ポイント) となっている。
- 日程を「変えた方が良い」と回答した者の中では、適当と考える実施日数について、「2日で実施」が89.5% (同+6.2ポイント) に上り、「2週に分けて合計4日で実施」が10.5% (昨年比+3.8ポイント) であった。

【実施日数】

■ 現行のままが良い ■ 変えた方が良い



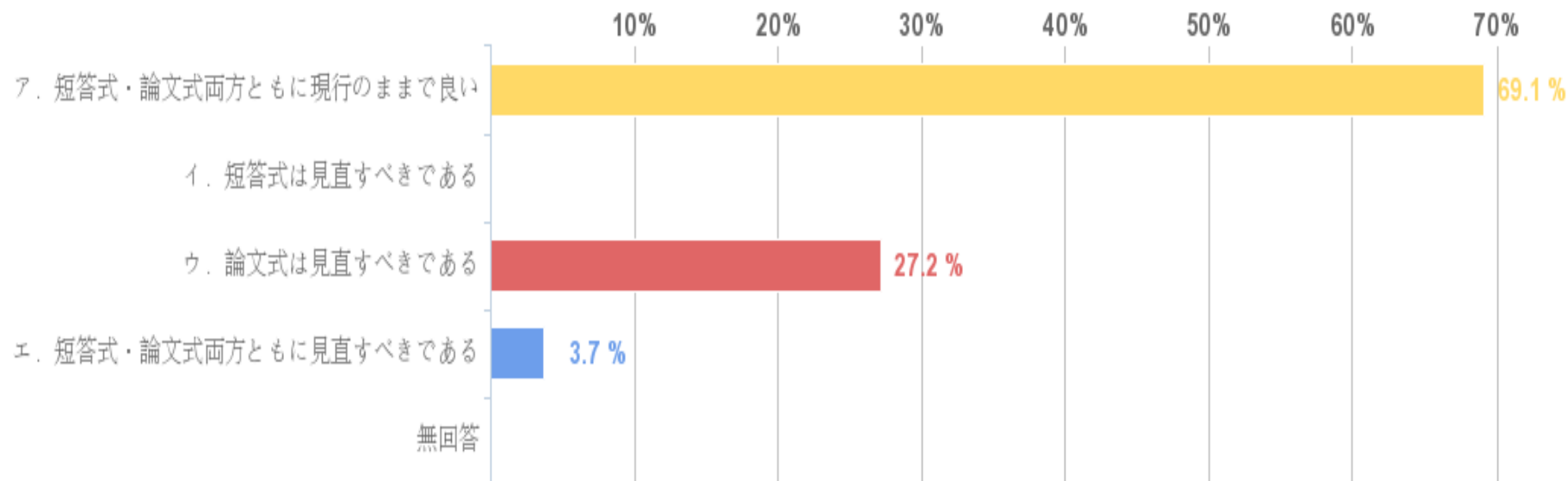
【日程を「変えた方が良い」を選択した場合、適当と考える日数】



## C. 試験全体について④

### 試験科目

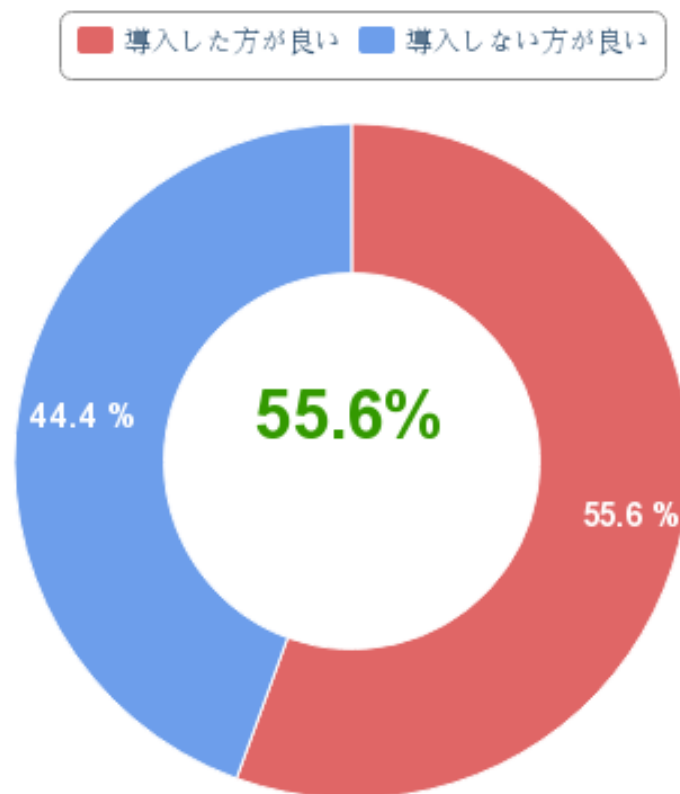
- 「短答式・論文式両方ともに現行のままで良い」が69.1%（昨年比－6.9ポイント）となった。
- 「見直すべき」と回答した方からは、「民法、会計学、経済学は論文式ではなく短答式にすべき」との意見が一部見られた。



## C. 試験全体について⑤

### 科目別合格の導入の是非

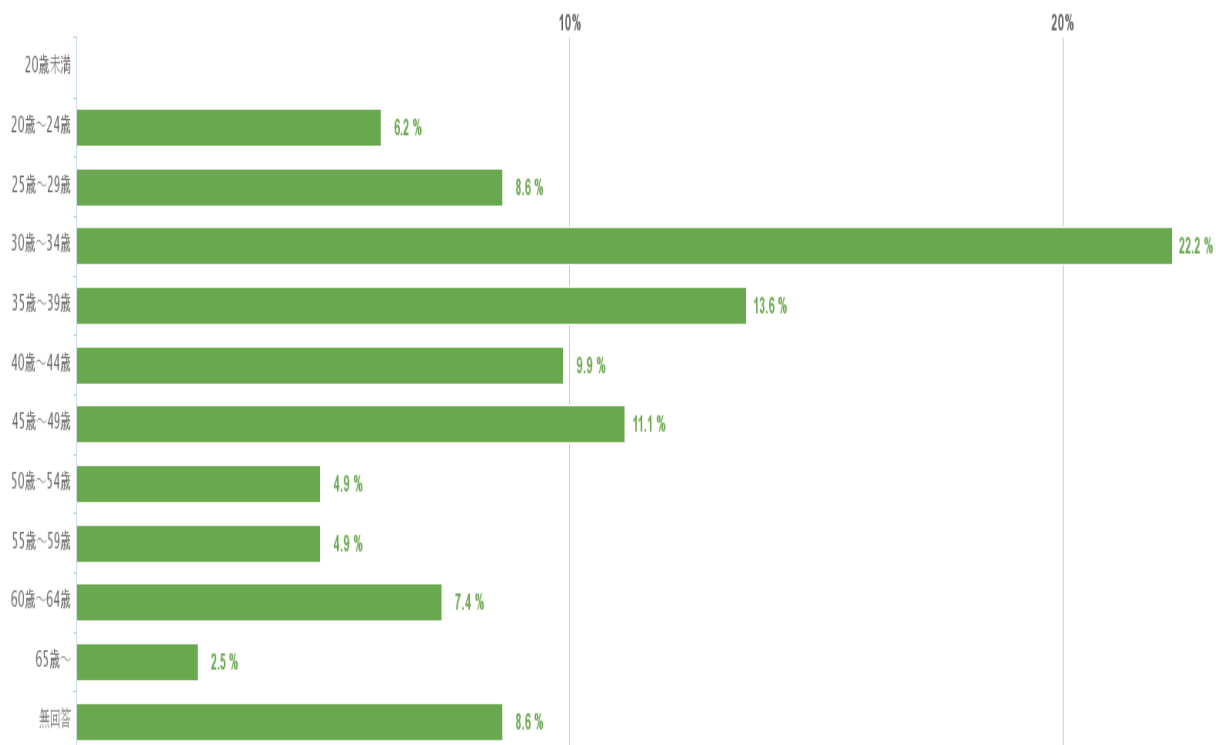
○ 「導入した方が良い」が55.6%(昨年比+3.6ポイント)に達しており、過半数を占めた。



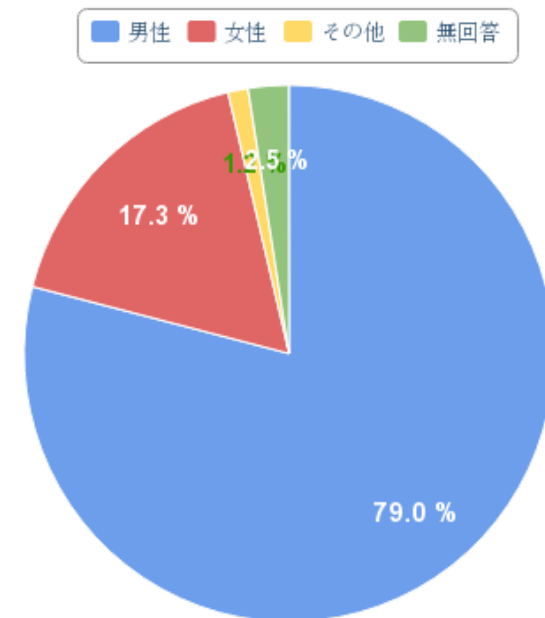
## D. 回答者の属性①

- 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

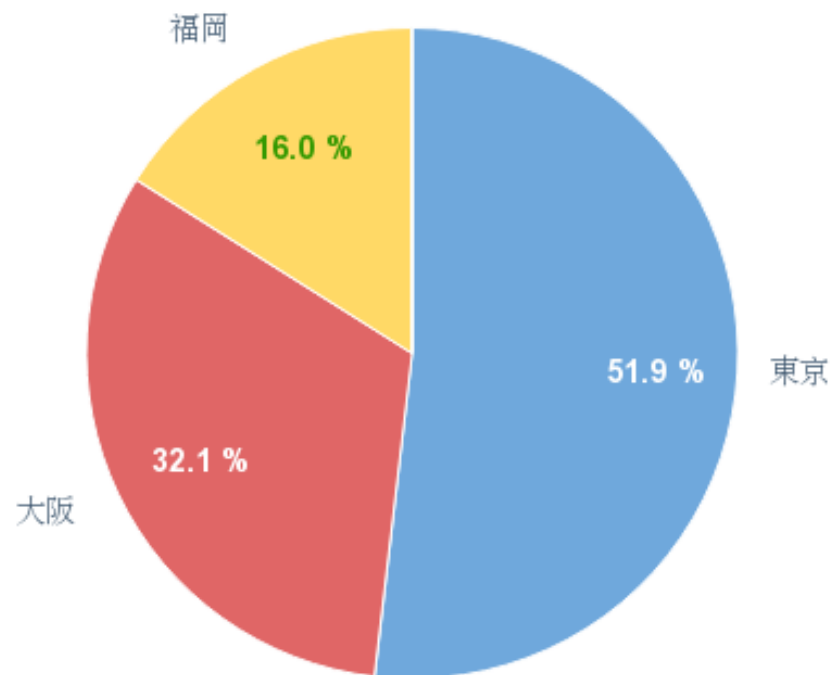


## D. 回答者の属性②

### 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

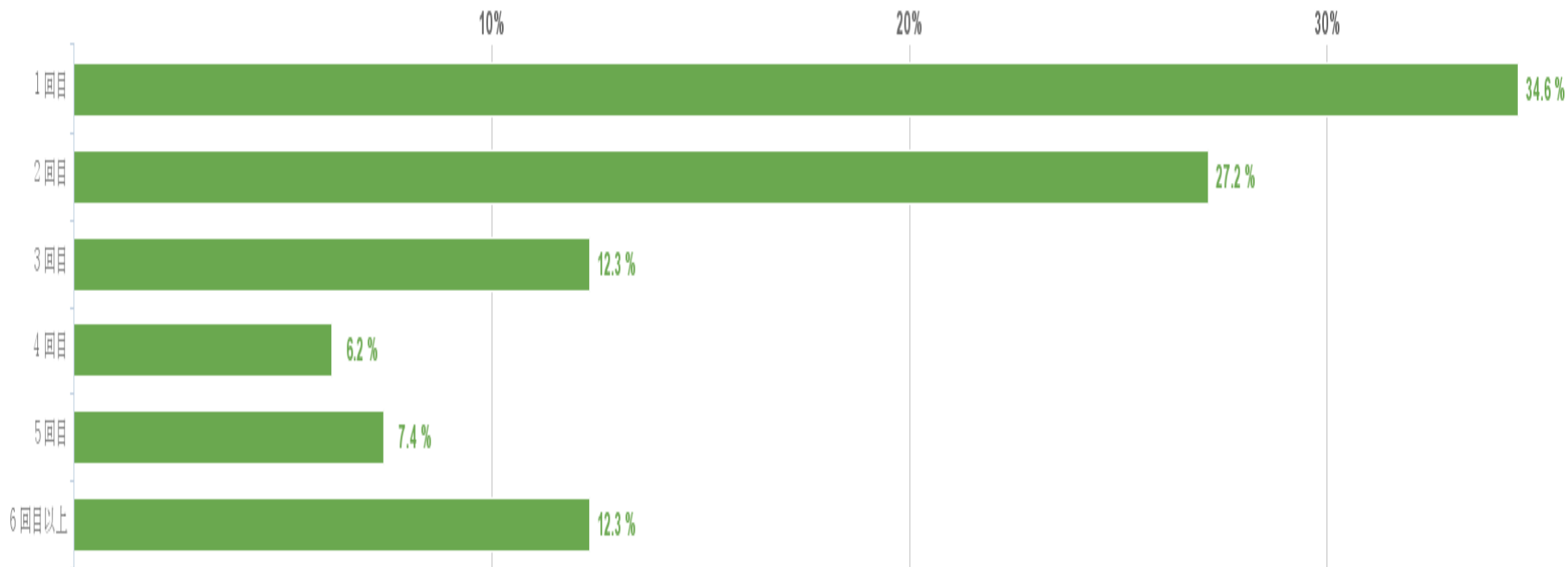
### 受験地



## 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

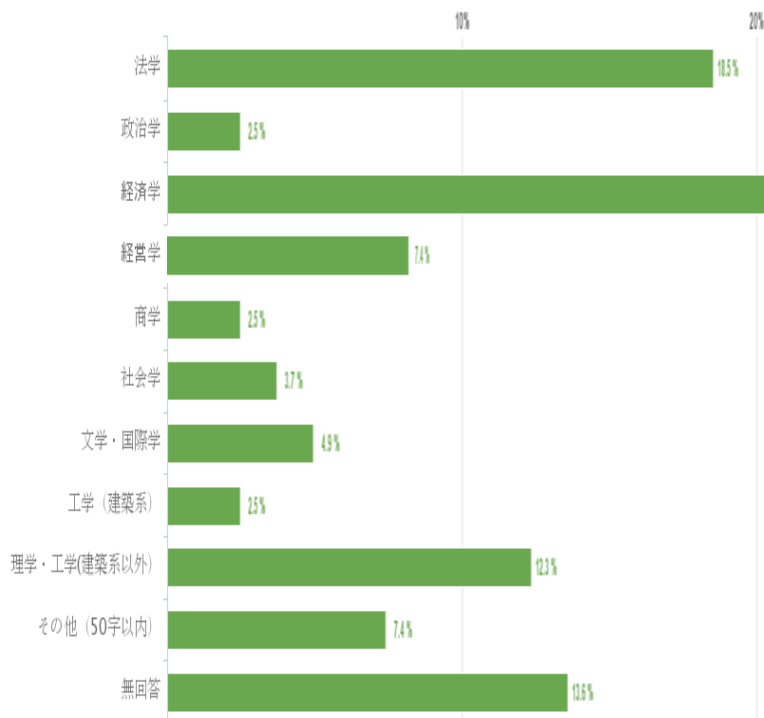




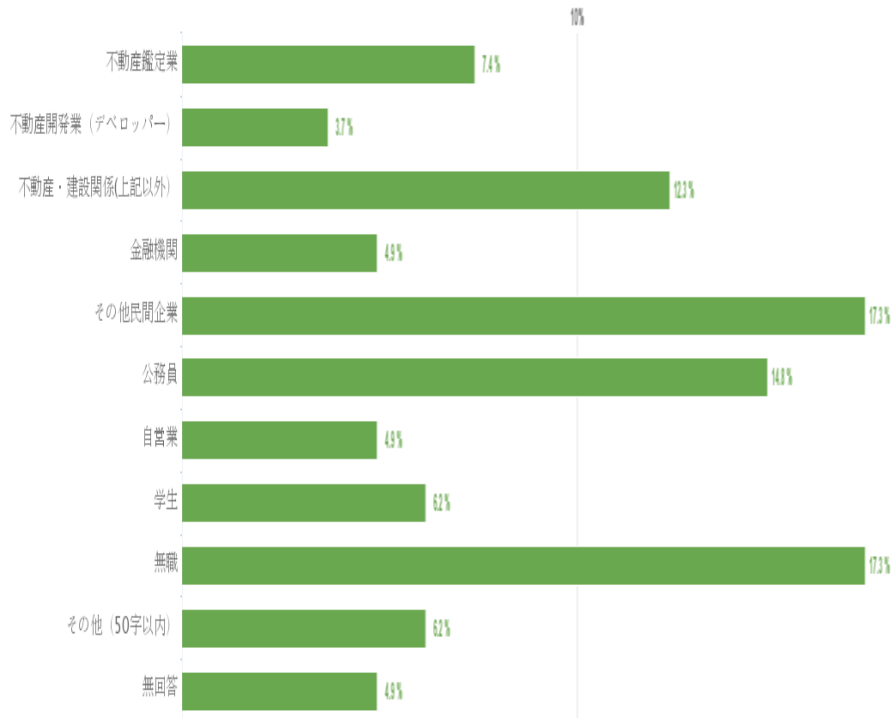
## D. 回答者の属性④

- 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

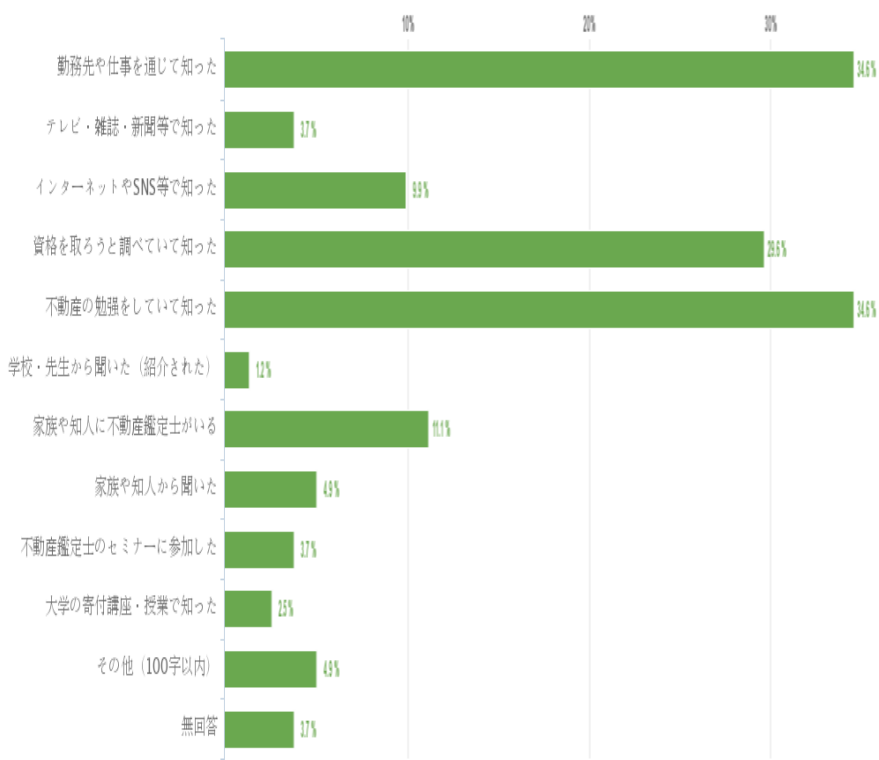


## D. 回答者の属性⑤

- 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ると知った」(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。

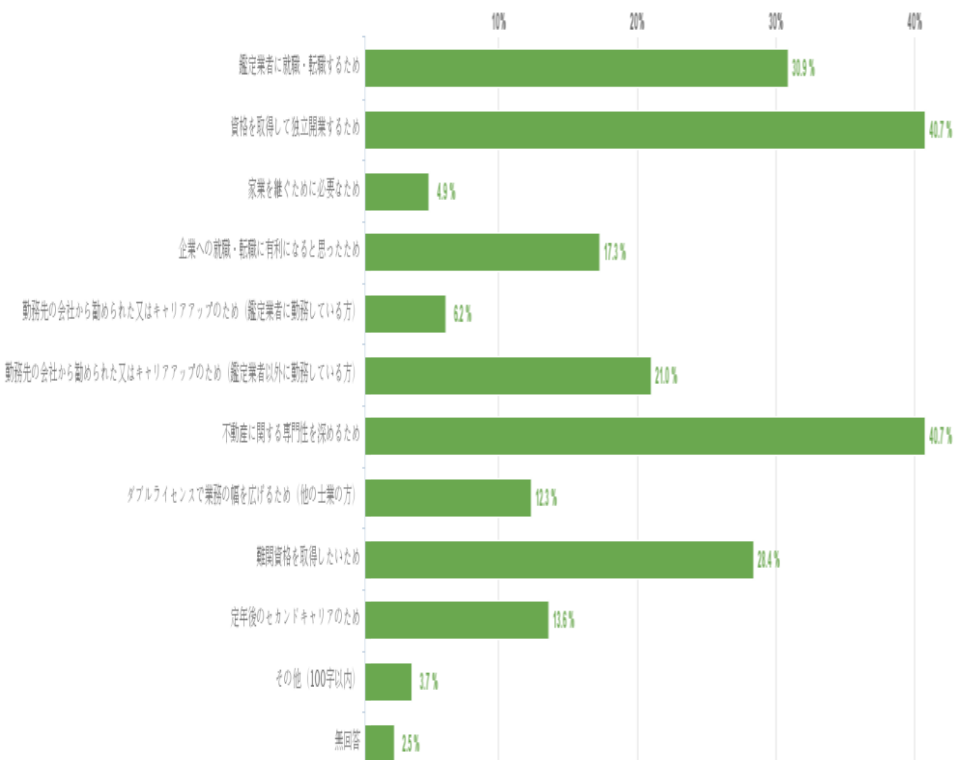
### 資格を知ったきっかけ

(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)