

令和3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3年不動産鑑定士試験論文式試験の受験者

【調査時期】

令和3年8月16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625枚)。

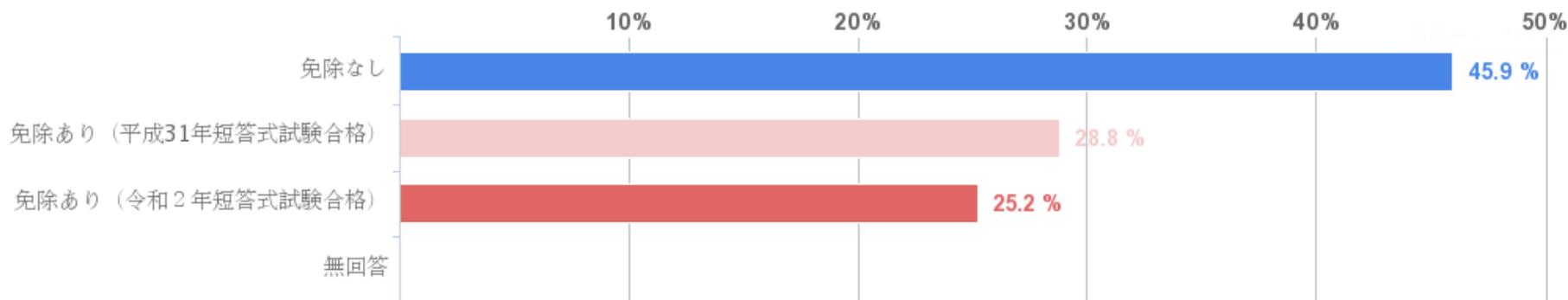
【回答数】

111名

A. 短答式試験について①

令和3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54%（平成31年合格28.8%、令和2年合格25.2%）、免除なしが45.9%となっている。

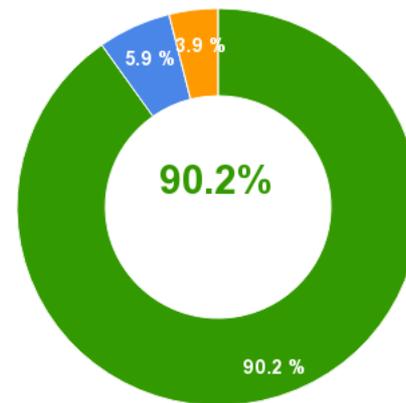


A. 短答式試験について②

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

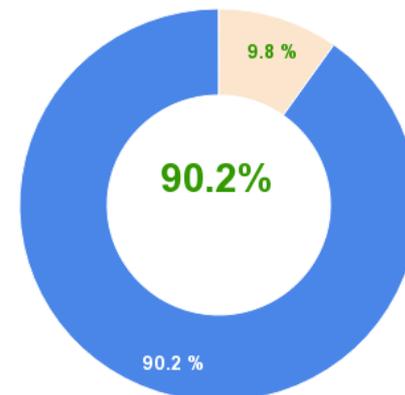
- 行政法規の出題法令については、「現行のままで良い」が90.2%と大多数を占めた。
- 昨年と比較しても、ほぼ同じ割合となった。
（「現行のままで良い」 昨年比-3.3ポイント、
「加減すべき法令がある」 同-0.4ポイント）



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90.2%と大多数を占め、昨年(87.0%)比+3.2ポイントと増加した。

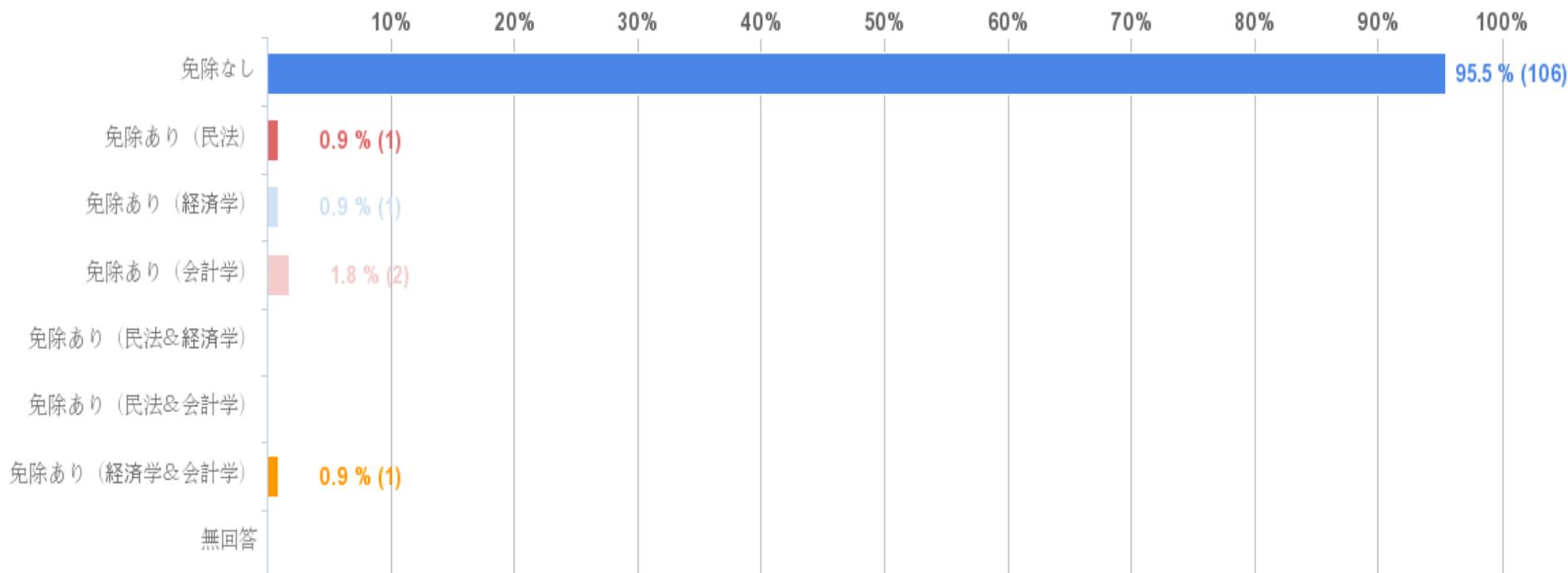
■ 少しあった ■ なかった



B. 論文式試験について①

令和3年論文式試験の免除の有無

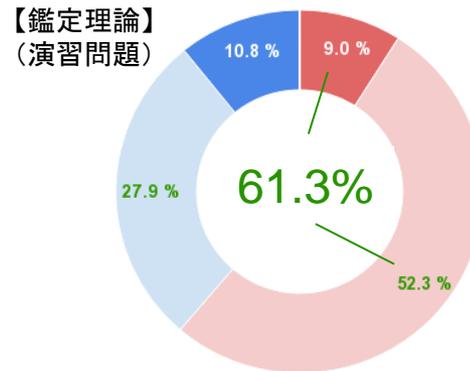
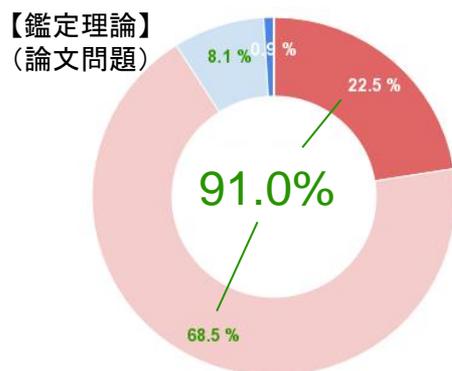
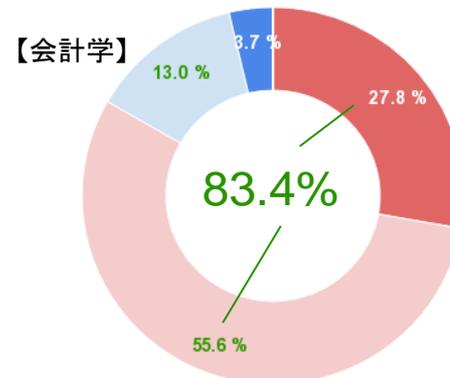
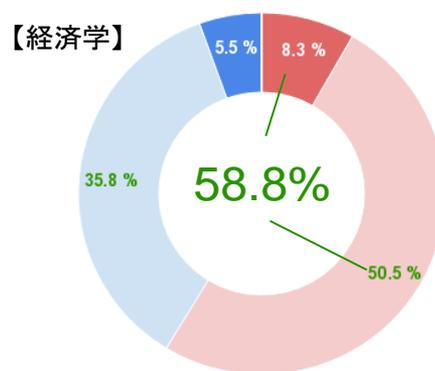
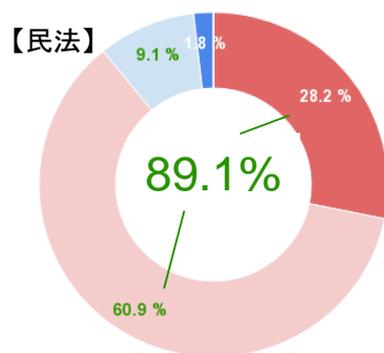
- 論文式試験の科目の一部免除は、5名が「免除あり」だった(昨年と同様)。
- ただし、回答者全体に占める割合は4.5%であり、昨年比+1.8%であった。



B. 論文式試験について②

出題の意図

- 民法、経済学、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89.1%(+6.5)、58.8%(+10.4)、83.4%(+4.7)、91%(+16.8)、と肯定的な意見が多い。(括弧内は昨年比ポイント数)
- 一方、鑑定理論(演習問題)は、「大変明確」、「ほぼ明確」が合わせて61.3%と昨年同様過半数を占めたものの、昨年比では14.5ポイント減少している。

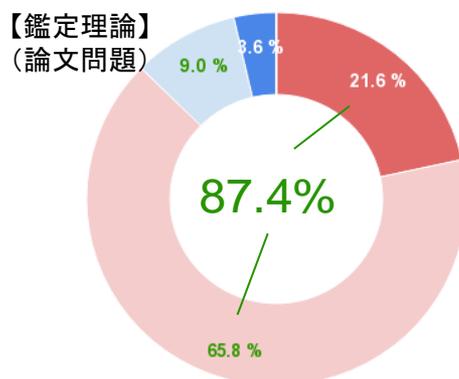
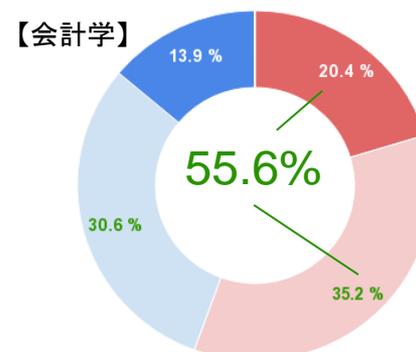
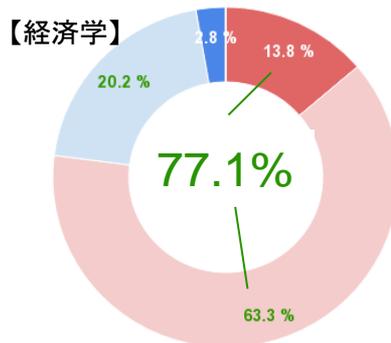
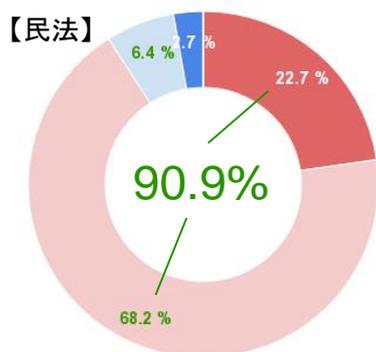


■ 大変明確 ■ ほぼ明確 ■ やや不明確 ■ 大変不明確

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90.9%、55.6%、87.4%、と肯定的な意見が大多数を占める。
- 経済学は、「大変適切」「ほぼ適切」が合わせて77.1%と、昨年50.0%と比べて大きく増加し肯定的な意見が大多数を占めたのに対し、会計学は55.6%と、昨年83.0%と比べて-27.4ポイントと大きく降下した。

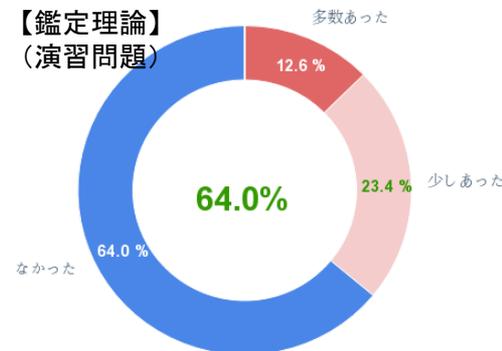


■ 大変適切 ■ ほぼ適切 ■ やや不適切 ■ 大変不適切

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)80.2%、鑑定理論(演習問題)64.0%とともに過半数を占めている。
(昨年比、論文問題-3.7ポイント、演習問題-16.6ポイント)。

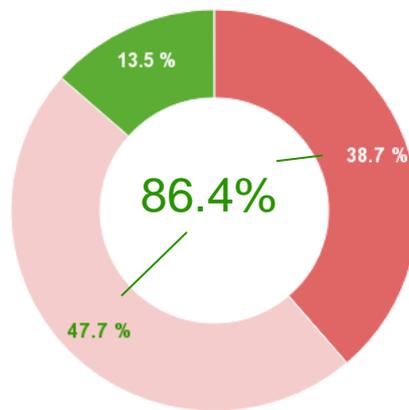


不動産の鑑定評価に関する理論(演習問題)に係る設問

- 問題事例の設定について、「複雑すぎる」、「やや複雑である」が合わせて、86.4%と増加(昨年比+11.4ポイント)する一方、「適当」が13.5%と減少(昨年比-9.9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、「多すぎる」、「やや多い」が合わせて、74.7%と減少(昨年比-13.9ポイント)する一方、「適当」が22.5%と大きく増加(昨年比+12.0ポイント)した。

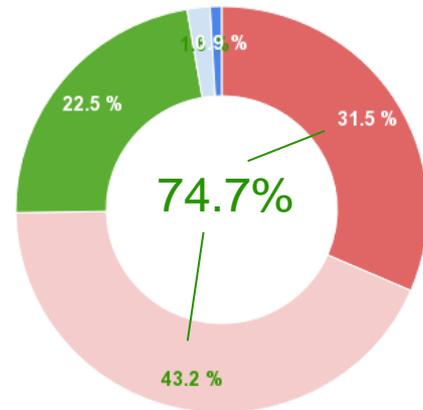
問題事例の設定

■ 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 ■ やや少ない ■ 少なすぎる

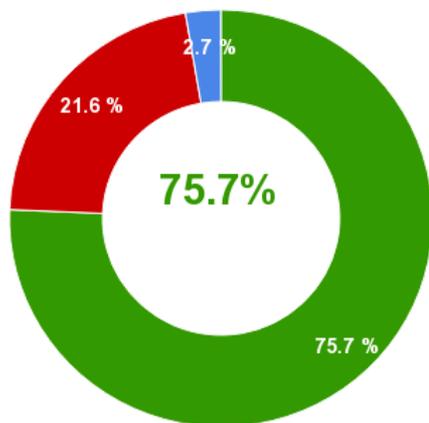


C. 試験全体について①

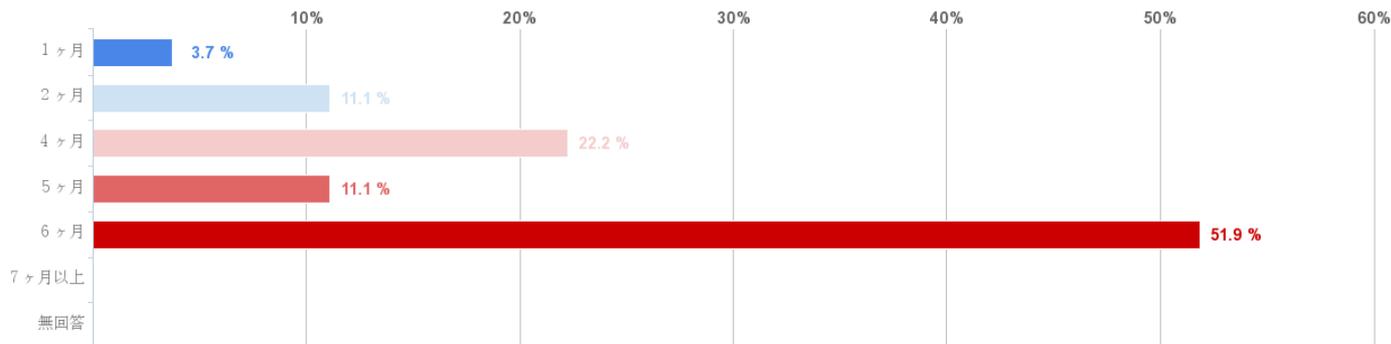
実施日程 — 短答式試験と論文式試験の日程間隔

○ 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75.7% (昨年比+4.7ポイント)、「長くした方が良い」が21.6%(同▲3.4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51.9%(昨年比+24.1ポイント)最も多く、次いで「4か月」、「5ヶ月」と同率「2ヶ月」の順に多かった。

■ 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】



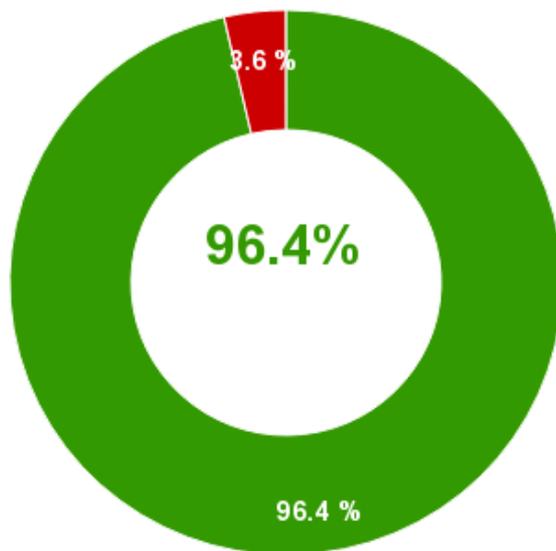
C. 試験全体について②

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96.4%(昨年比+6.9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100%(同+0.8ポイント)となった。

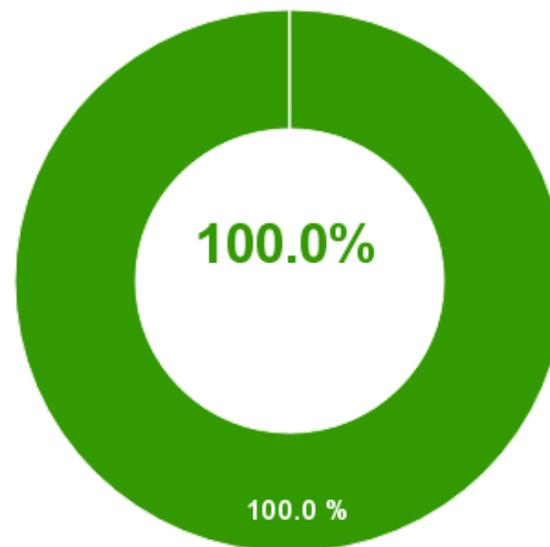
実施時期

■ 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

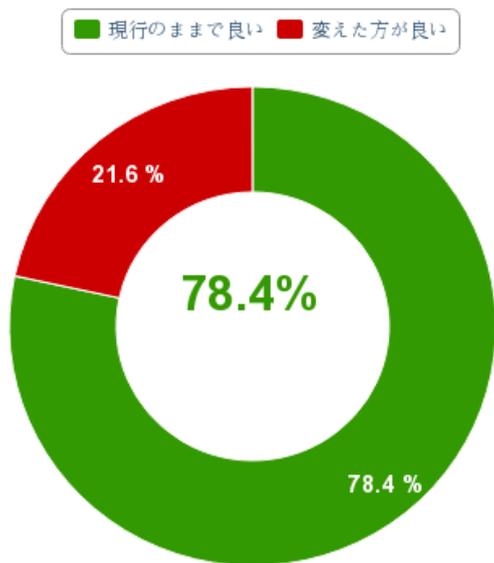


C. 試験全体について③

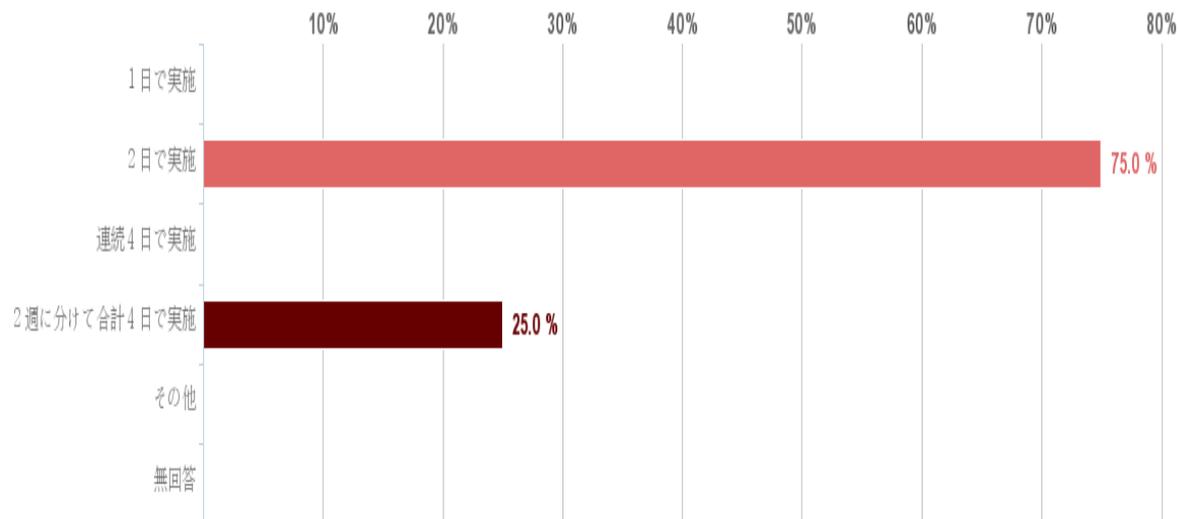
実施日程 — 論文式試験の実施日程

- 実施日数について、「現行のまま(3日間)が良い」が78.4%（昨年比+4.2ポイント）、「変えた方がよい」が21.6% となっている。
- 「変えた方がよい」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75.0%（同+9.4ポイント）に上り、次いで、「2週に分けて合計4日で実施」は25.0%であった。

【実施日数】



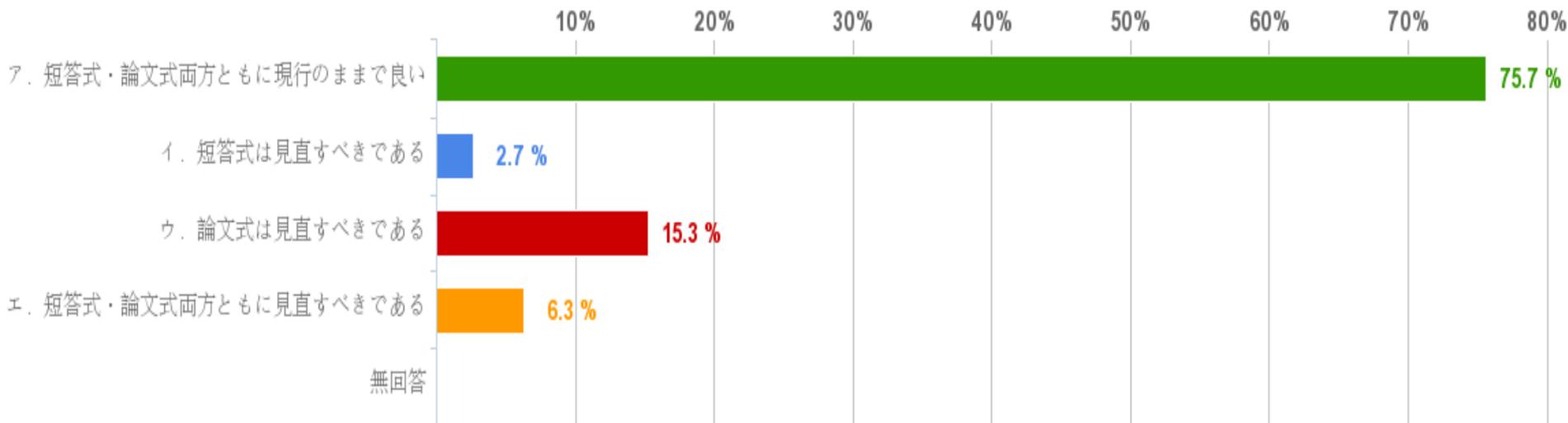
【「変えた方がよい」を選択した場合、適当と考える日数】



C. 試験全体について④

試験科目

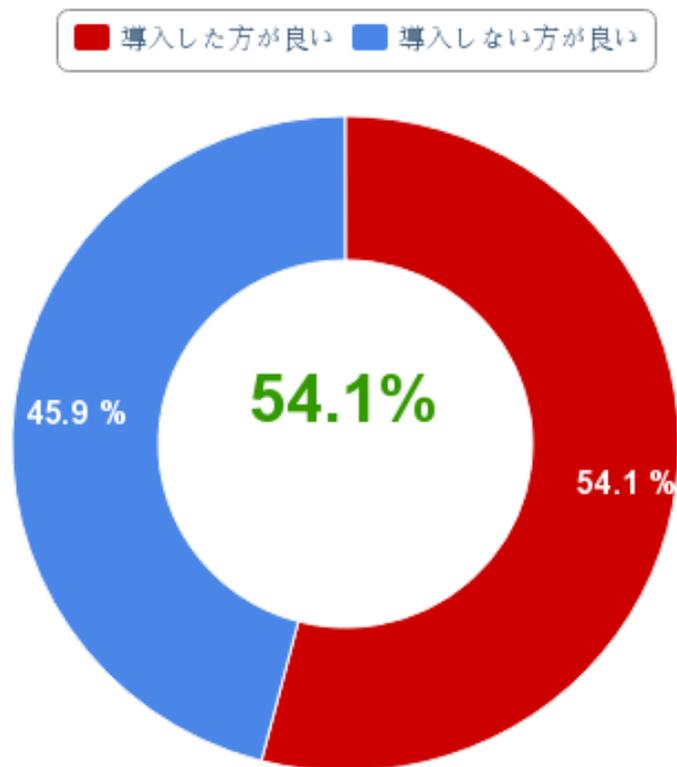
- 「短答式・論文式両方ともに現行のままで良い」が75.7%と最も多く、昨年に比べて増加した(+5.5ポイント)。
- 「見直すべき」と回答した方からは、「民法、会計学、経済学」は論文式ではなく短答式にすべき」との意見が複数寄せられた。



C. 試験全体について⑤

科目別合格の導入の是非

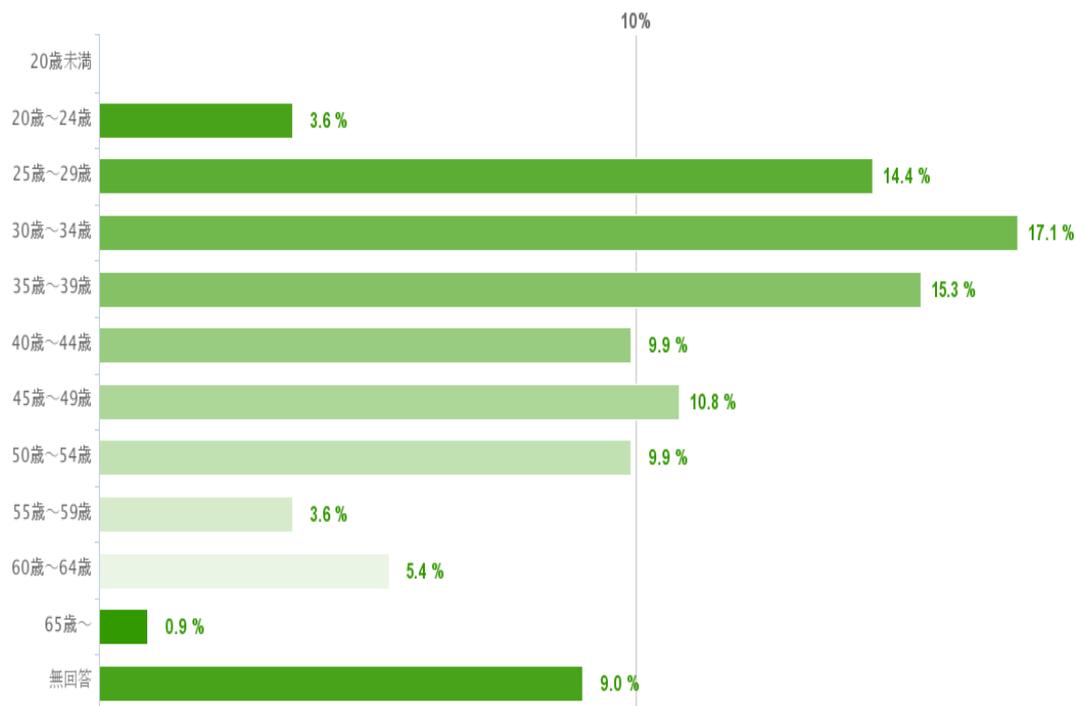
- 「導入した方が良い」が54.1%（昨年比－7.2ポイント）に達しており、昨年と比べて降下したものの、過半数を占めた。



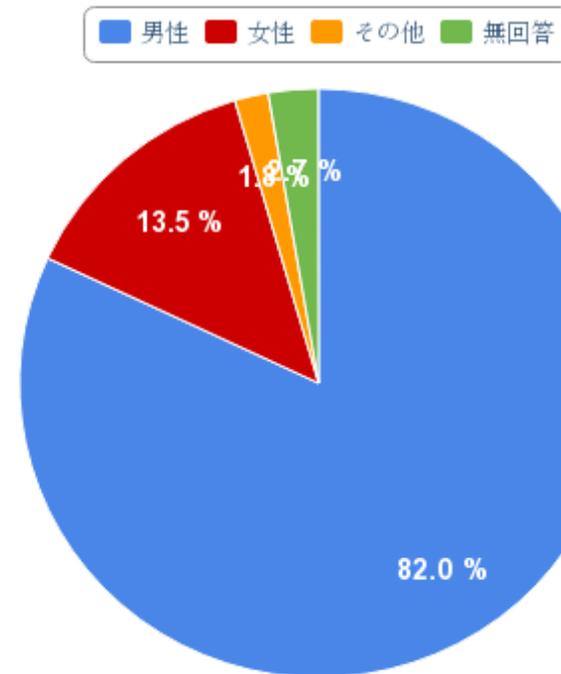
D. 回答者の属性①

- 年齢構成は、30～34歳（17.1%）が最も多く、次いで35～39歳（15.3%）、25～29歳（14.4%）、45～49歳（10.8%）、40～44歳、50～54歳ともに（9.9%）の順となっている。
- 男女比は、男性が82.0%、女性が13.5%となっている。

年齢構成



男女比

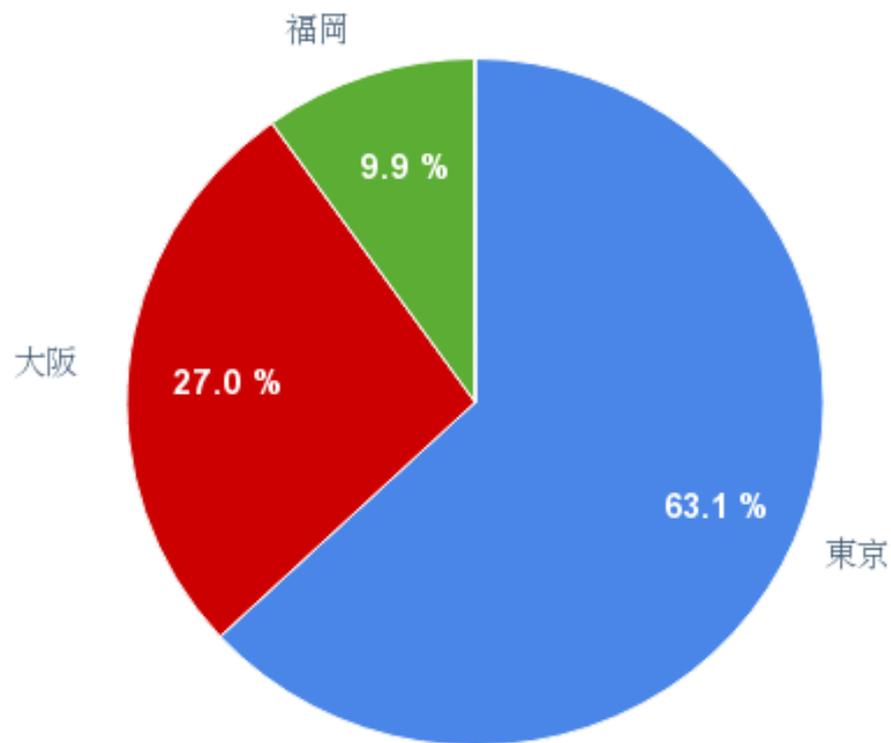


D. 回答者の属性②

居住地

都道府県	人数
東京都	36名
神奈川県	10名
大阪府	8名
千葉県、京都府、福岡県	各5名
兵庫県	4名
広島県	3名
山形県、茨城県、愛知県、高知県	各2名
北海道、岩手県、栃木県、埼玉県、石川県、山梨県、長野県、岐阜県、三重県、鳥取県、島根県、岡山県、香川県、愛媛県、沖縄県	各1名
無回答	12名

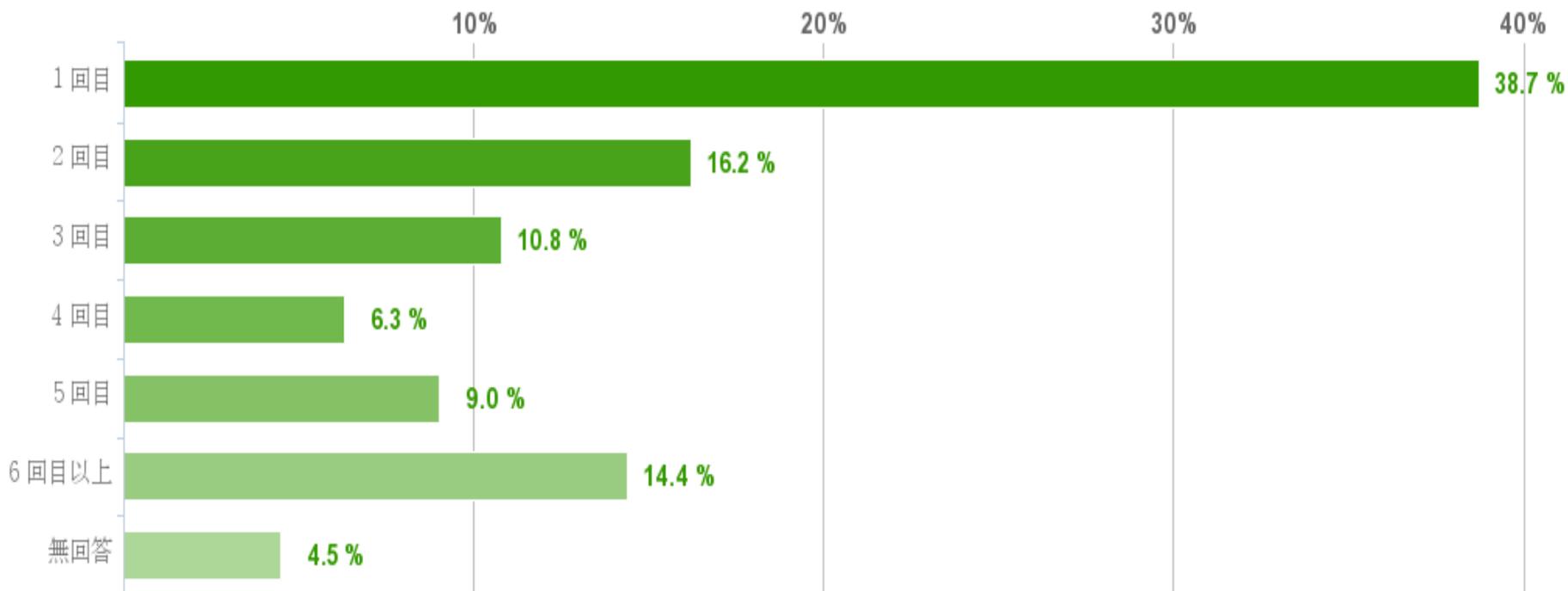
受験地



D. 回答者の属性③

- 受験回数は、1回目(38.7%)が最も多く、次いで、2回目(16.2%)、6回目以上(14.4%)の順となっている。

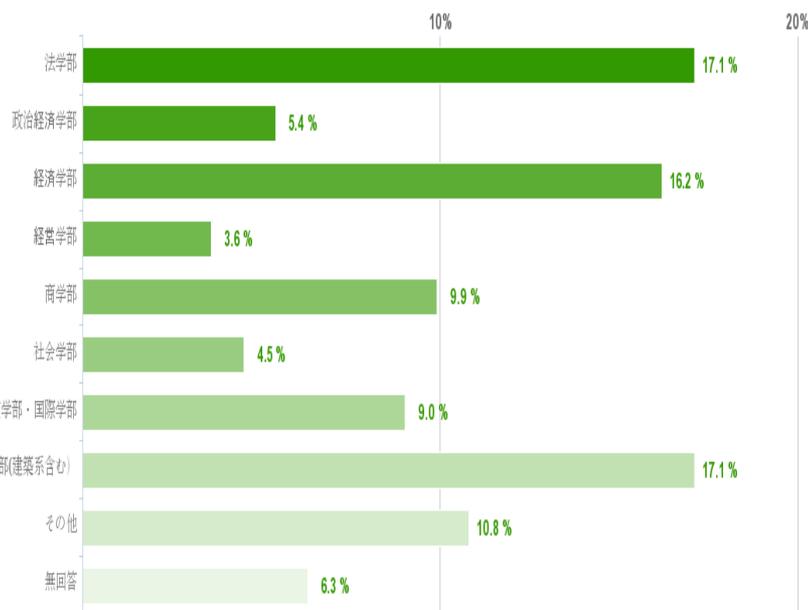
受験回数



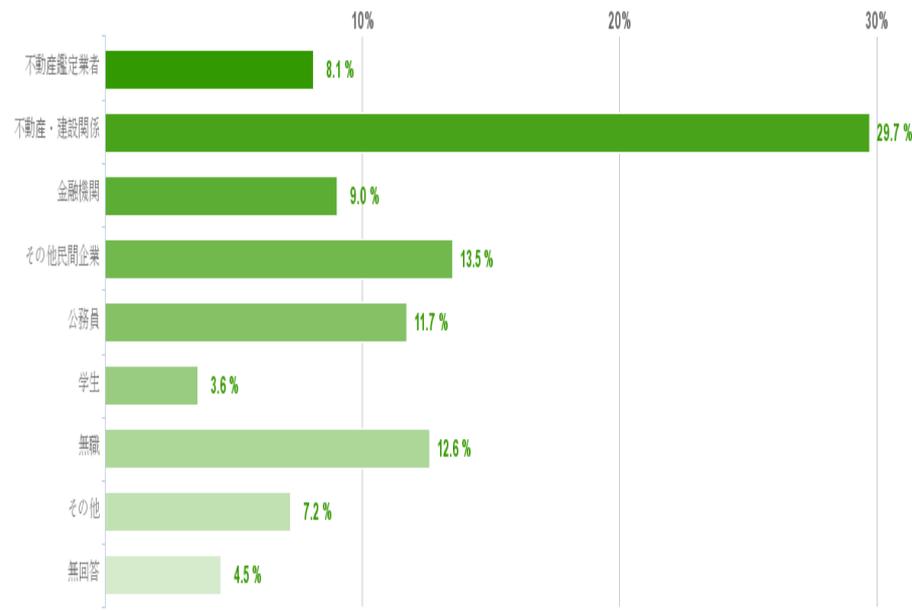
D. 回答者の属性④

- 卒業学部は、法学部及び工学部・理工学部(17.1%)が同率で最も多く、次いで経済学部(16.2%)の順となっている。
- 職業は、不動産・建設関係(29.7%)が最も多く、次いでその他民間企業(13.5%)、無職(12.6%)、公務員(11.7%)、金融機関(9.0%)、不動産鑑定業者(8.1%)の順となっている。不動産鑑定業者は昨年と同率であった。

卒業学部



職業

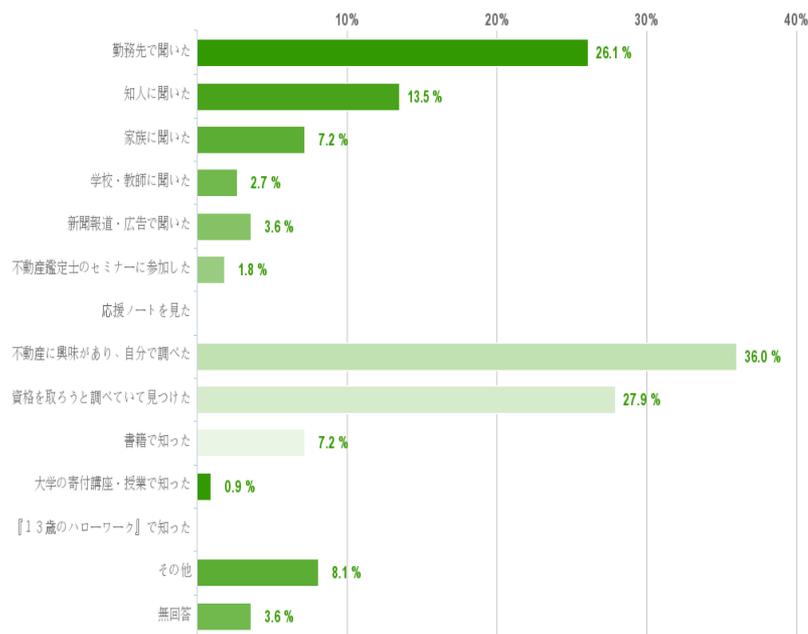


D. 回答者の属性⑤

- 資格を知ったきっかけについて、「不動産に興味があり自分で調べた」(36.0%)が最も多く、次いで、「資格を取ろうと調べていて見つけた」(27.9%)、「勤務先で聞いた」(26.1%)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」(44.1%)が最も多く、次いで、「自分の知識を増やすため」(36.9%)、「資格を取って独立しようと思ったから」(29.7%)、「将来性があると思ったから」(19.8%)となっている。

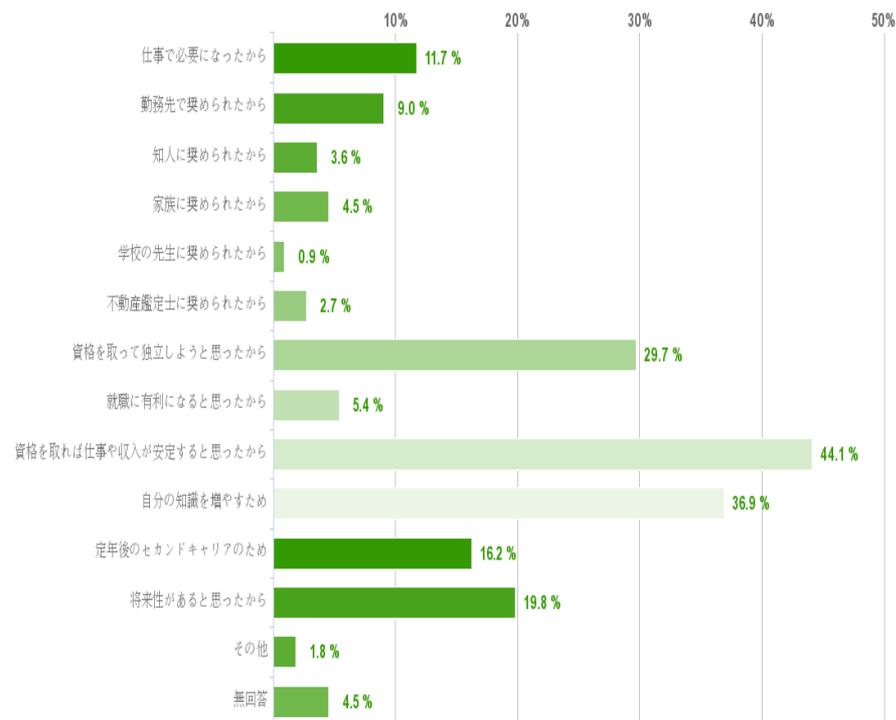
資格を知ったきっかけ

(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、昨年から微増し9割以上を占めた。

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8割以上を占めた一方で、鑑定理論(演習問題)昨年よりも減少し6割強にとどまった。
- 鑑定理論(演習問題)の【問題事例の設定】については、昨年は「複雑すぎる」、「やや複雑である」を合わせた回答が微増し、9割近くを占める結果となった。【計算量】については、「多すぎる」、「やや多い」を合わせた回答が7割以上を占めたが、昨年と比べると減少した。
- 経済学の【出題の意図】については、「やや不明確」、「大変不明確」を合わせた回答は、4割強を占めたものの、昨年からやや減少している。
- 経済学の【試験時間に対する問題の内容(量や難易度)】については、肯定的な意見(適切)が昨年より大幅に増加し8割程度となった。

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割半)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、昨年に比べて大幅に増加した。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。