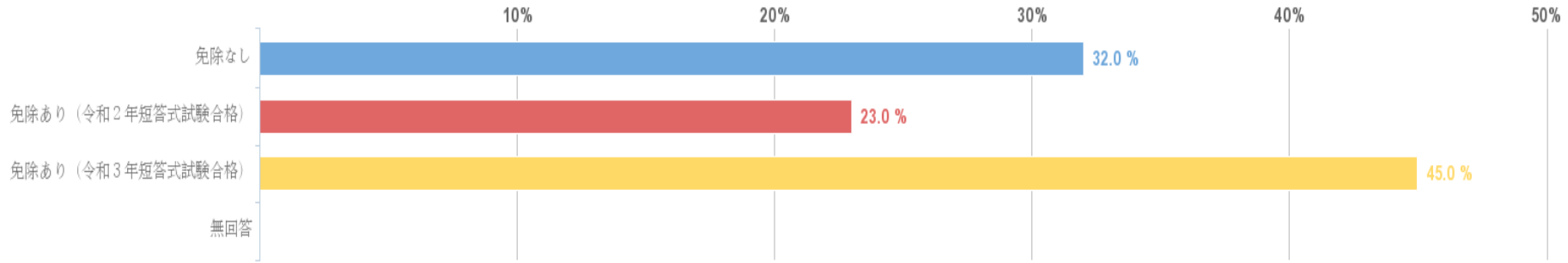
令和4年不動産鑑定士試験に関するアンケート
集 計 結 果 概 要

【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

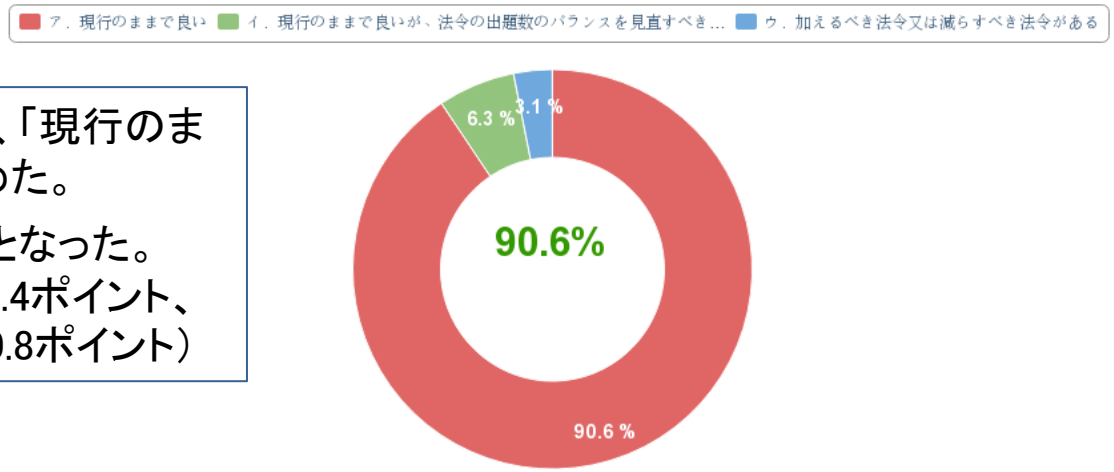
令和4年短答式試験の免除の有無

○ 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

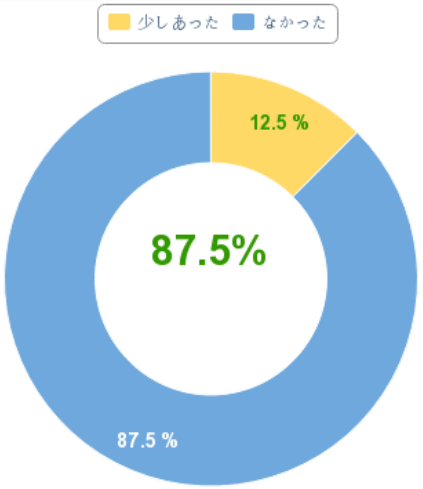
行政法規　－　出題法令　（n=46）



○　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）

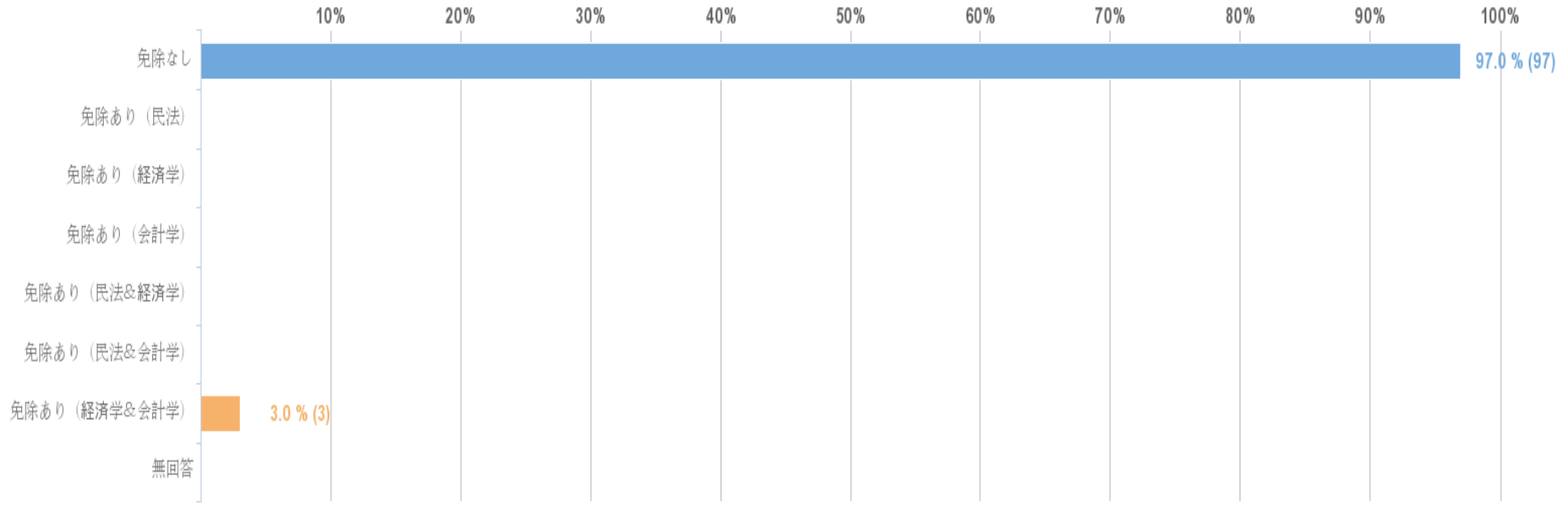


○　実務的な問題の出題数については、「なかった」87.5%と大多数を占め、昨年（90.2%）比－2.7ポイントとほぼ同じ割合となった。

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。



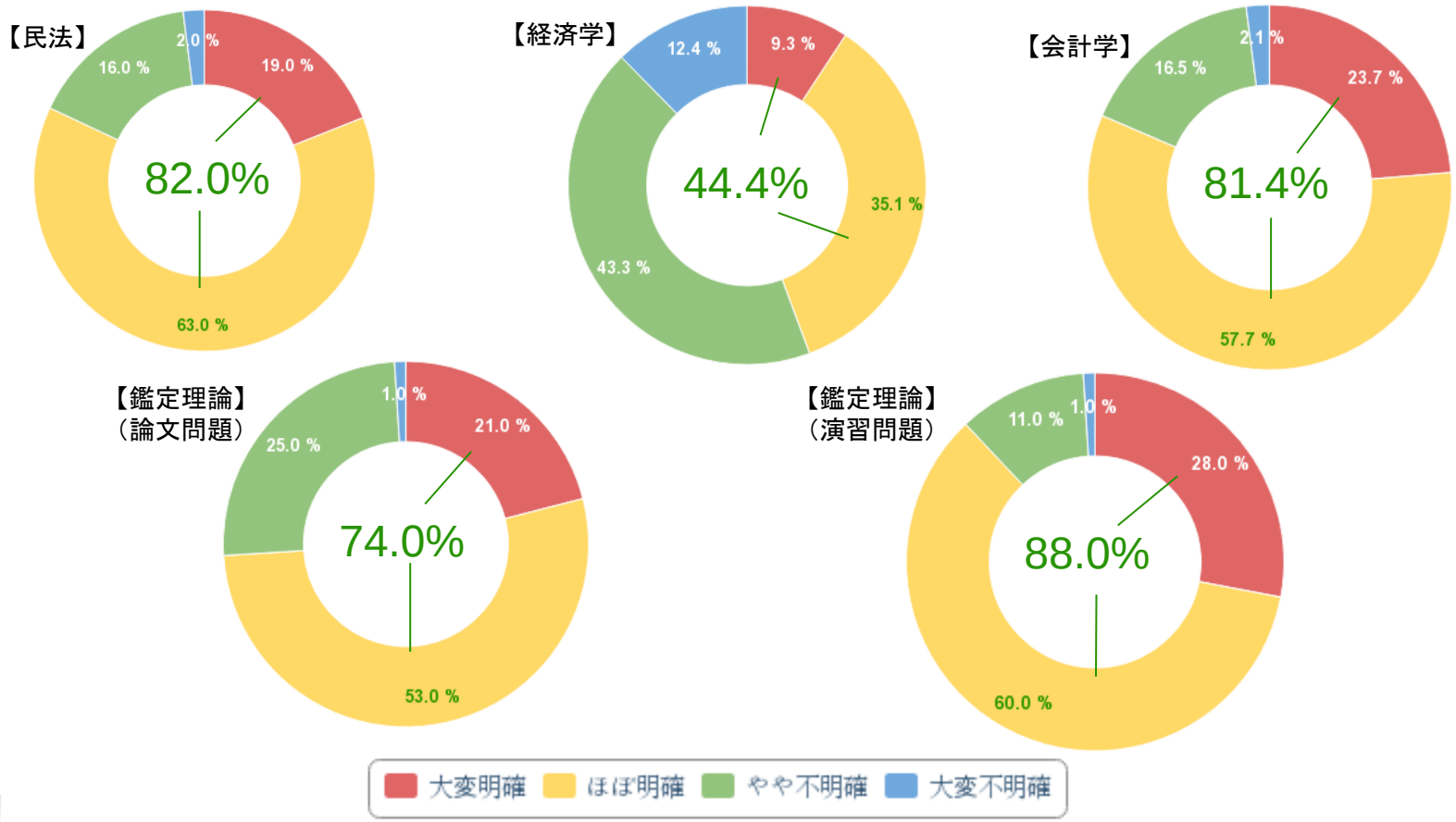
B. 論文式試験について②

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。

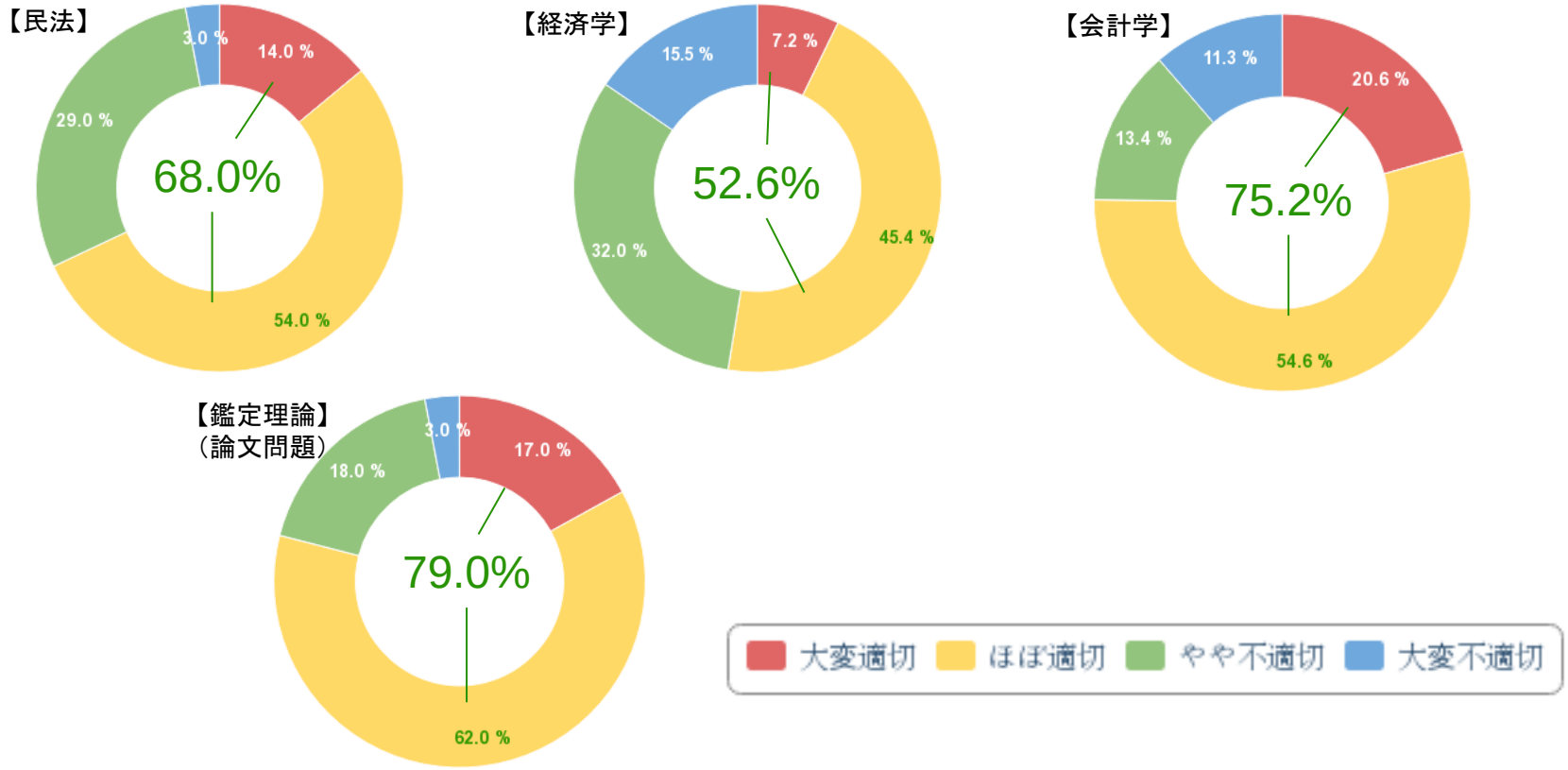


B. 論文式試験について③

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。

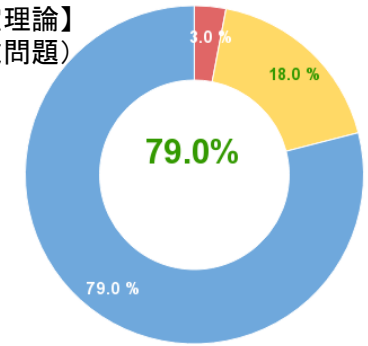


B. 論文式試験について④

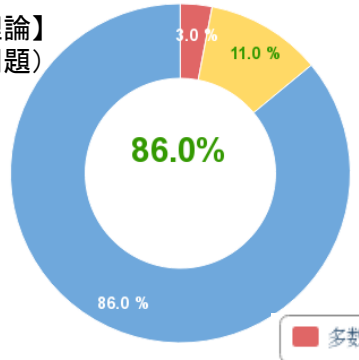
実務的な問題の出題数

○「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）

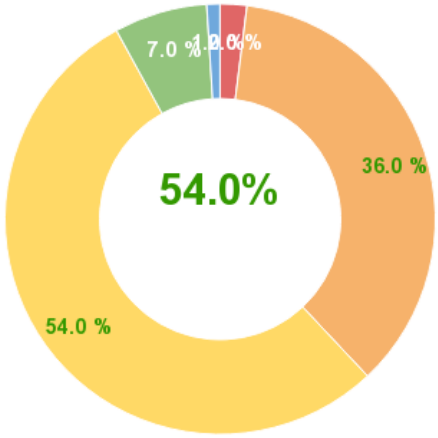


不動産の鑑定評価に関する理論（演習問題）に係る設問

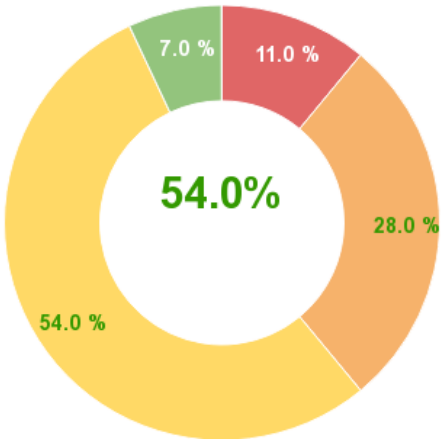
○ 問題事例の設定について、「適当」が54.0％と大幅に増加（昨年比＋40.5ポイント）し、「複雑すぎる」、「やや複雑である」が合わせて、38.0%と減少（昨年比－48.4ポイント）した。

○ 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



鑑定評価手法の適用過程における計算量

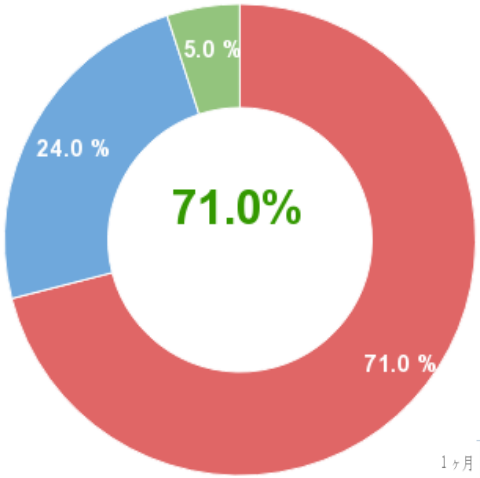


C. 試験全体について①

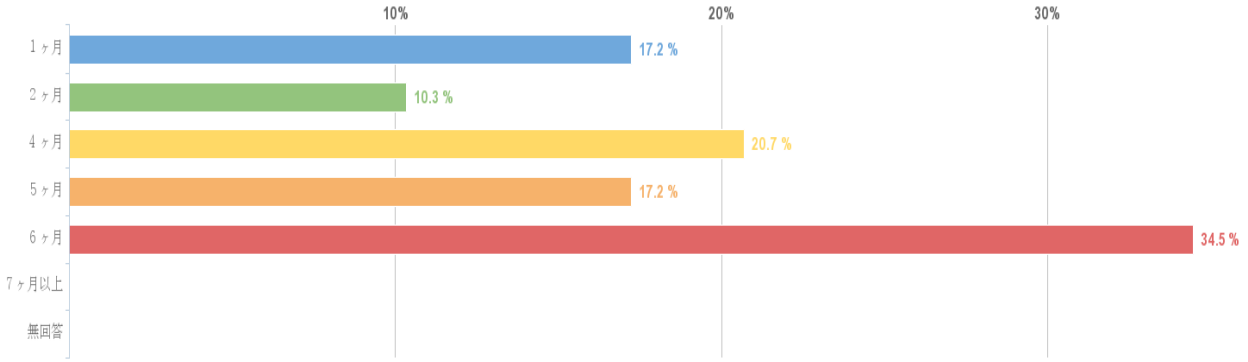
実施日程　－　短答式試験と論文式試験の日程間隔

○　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。



【イ．又はウ．を選択した場合、適当と考える日程間隔】



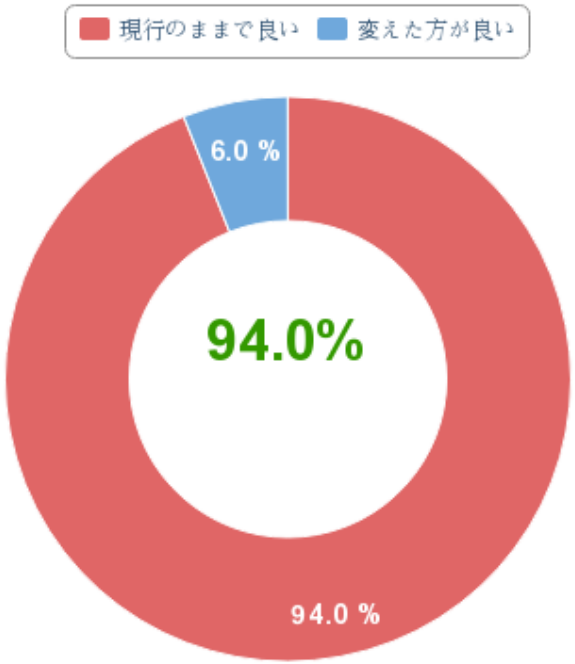
C. 試験全体について②

実施日程　－　短答式試験の実施日程

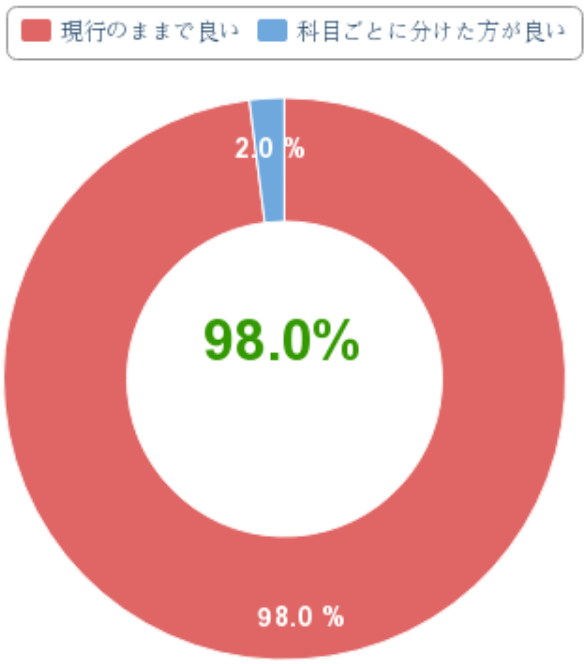
○　実施時期について、「現行のまま（毎年５月上旬又は中旬の日曜日）で良い」が94.0%（昨年比－2.4ポイント）と大多数を占めた。

○　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－2.0ポイント）となった。

実施時期



実施日数



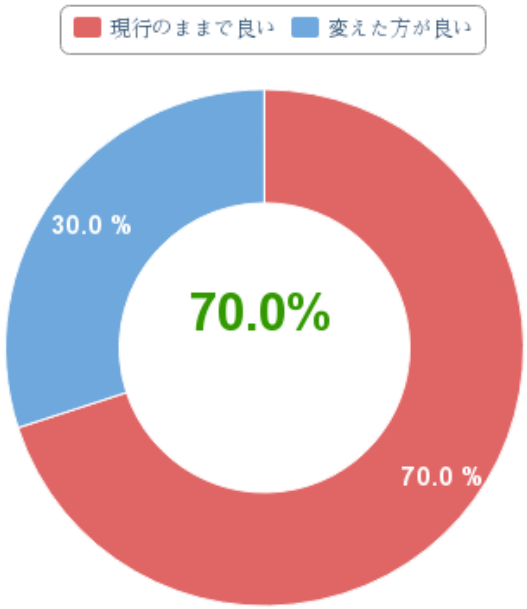
C. 試験全体について③

実施日程　－　論文式試験の実施日程

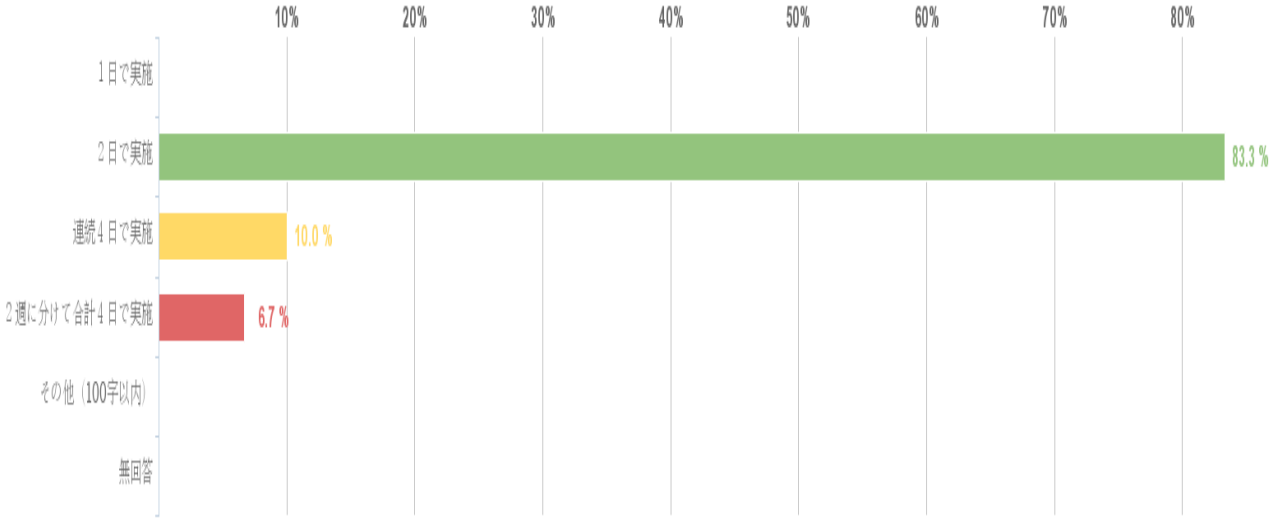
○ 実施日数について、「現行のまま（3日間）で良い」が70.0%（昨年比－8.4ポイント）、「変えた方が良い」が30.0% となっている。

○ 「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】

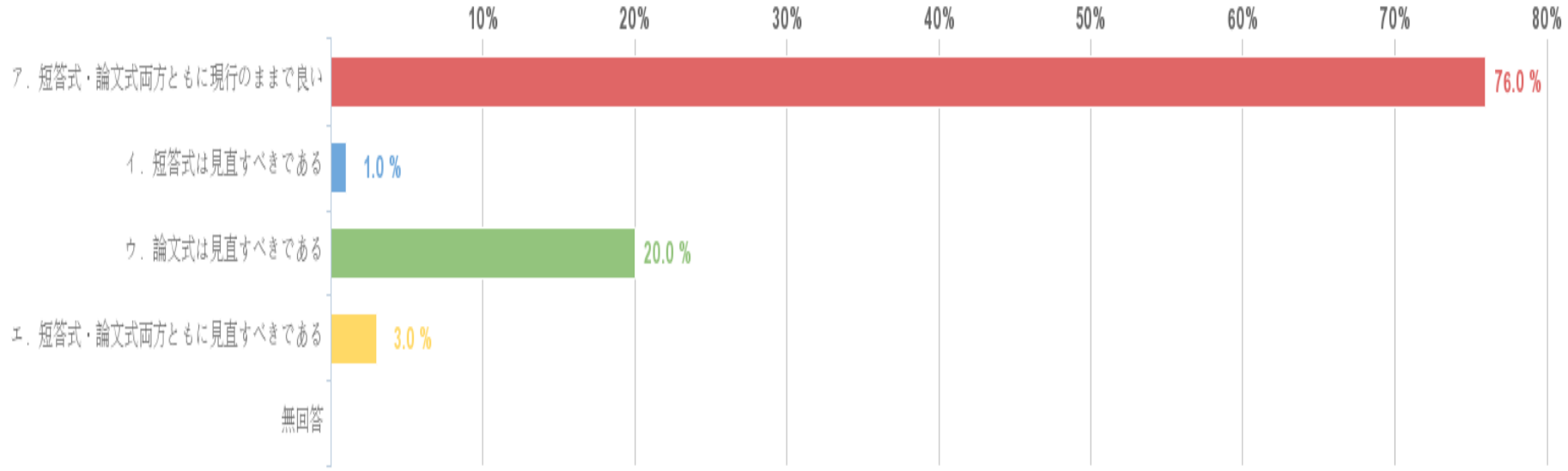


C. 試験全体について④

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）。

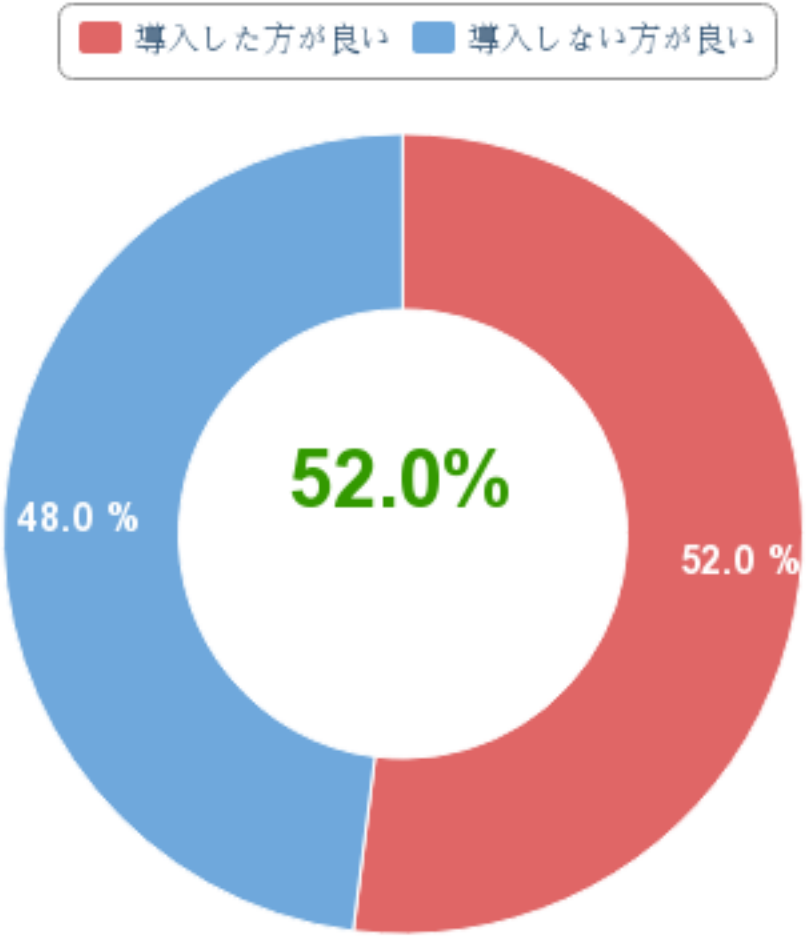
○ 「見直すべき」と回答した方からは、「民法、会計学、経済学」は論文式ではなく短答式にすべき」との意見が複数寄せられた。



C. 試験全体について⑤

科目別合格の導入の是非

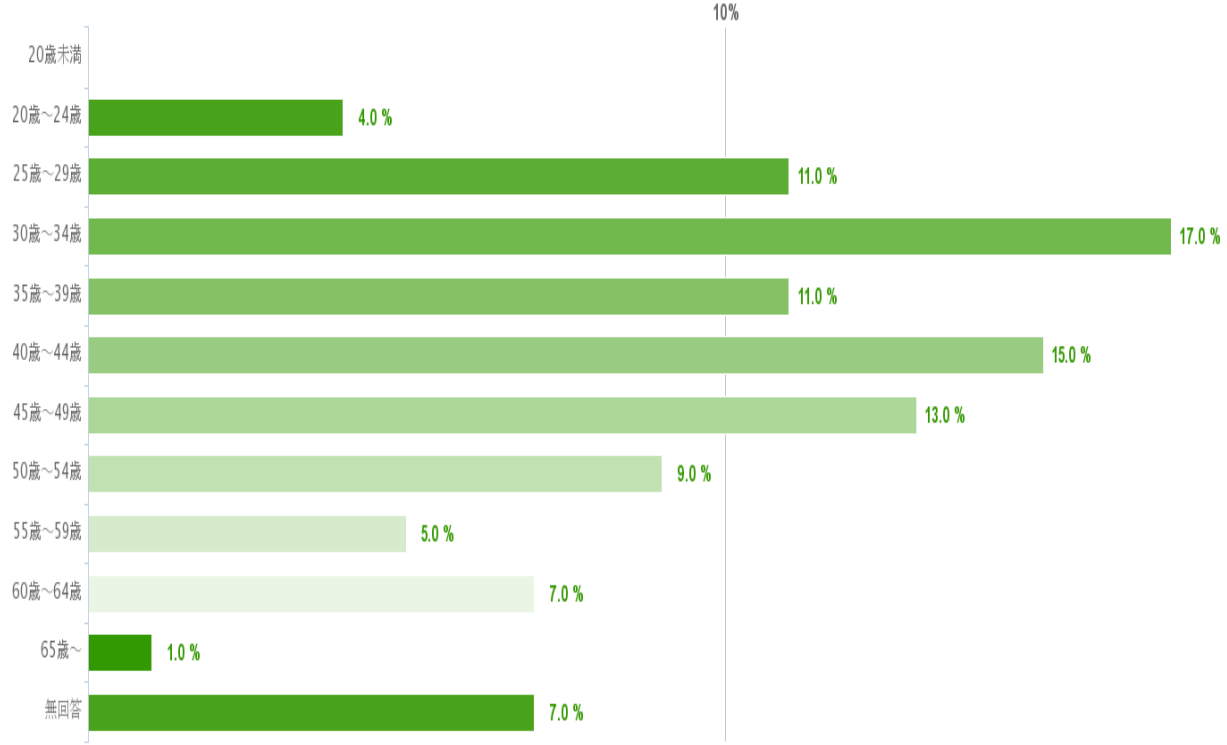
○ 「導入した方が良い」が52.0%（昨年比－2.1ポイント）に達しており、昨年と比べて降下したものの過半数を占めた。



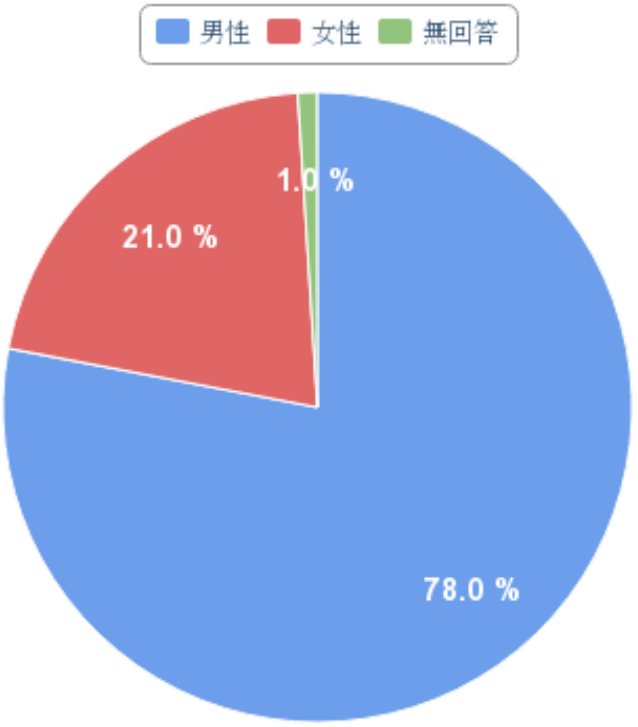
D. 回答者の属性①

○ 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

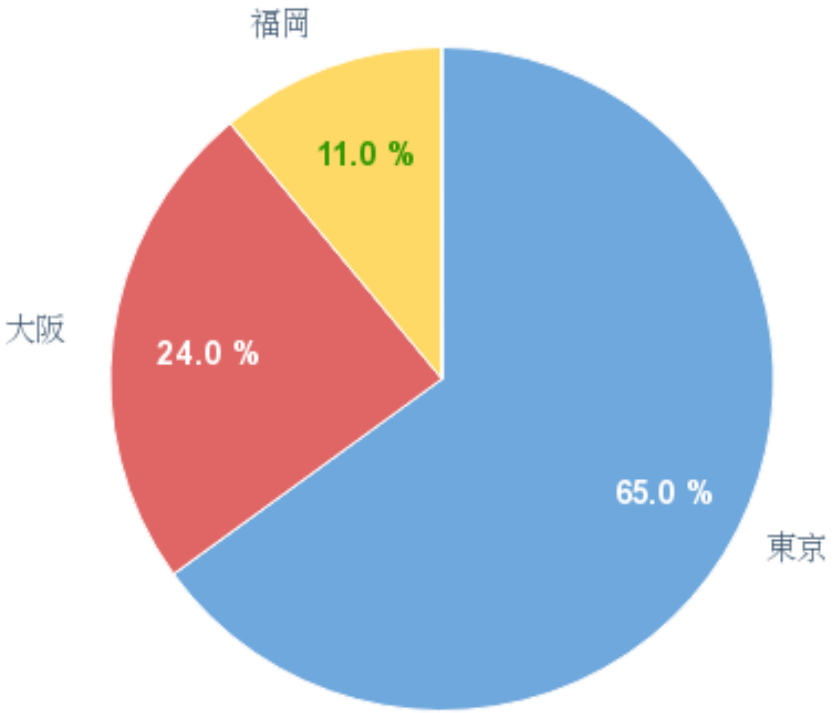


D. 回答者の属性②

居住地

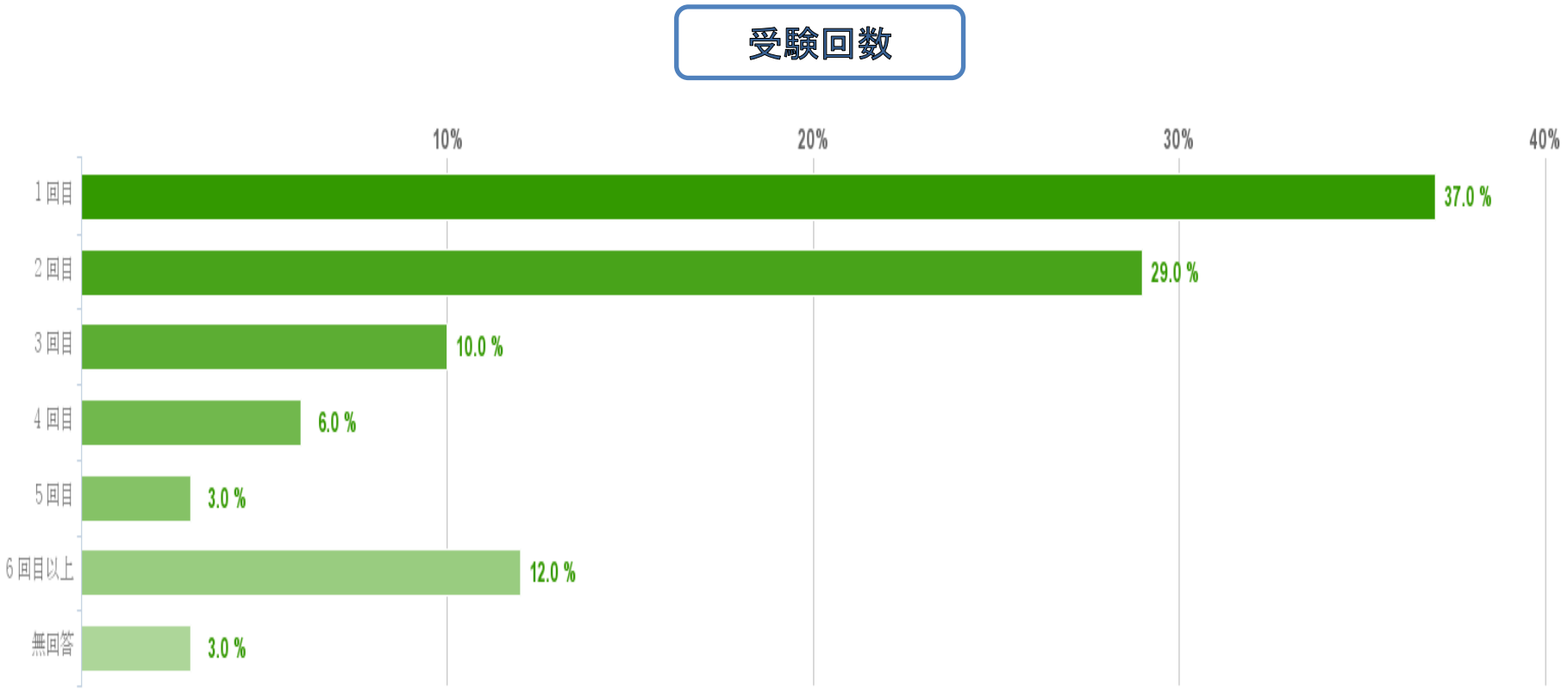
都 道 府 県	人数
東京都	24名
神奈川県	14名
千葉県	9名
大阪府	6名
広島県	4名
茨城県、愛知県	3名
北海道、埼玉県、新潟県、石川県、京都府、香川県、愛媛県、福岡県、宮崎県	各2名
秋田県、山形県、福島県、栃木県、山梨県、静岡県、三重県、滋賀県、和歌山県、島根県、長崎県、熊本県、沖縄県	各1名
無回答	6名

受験地



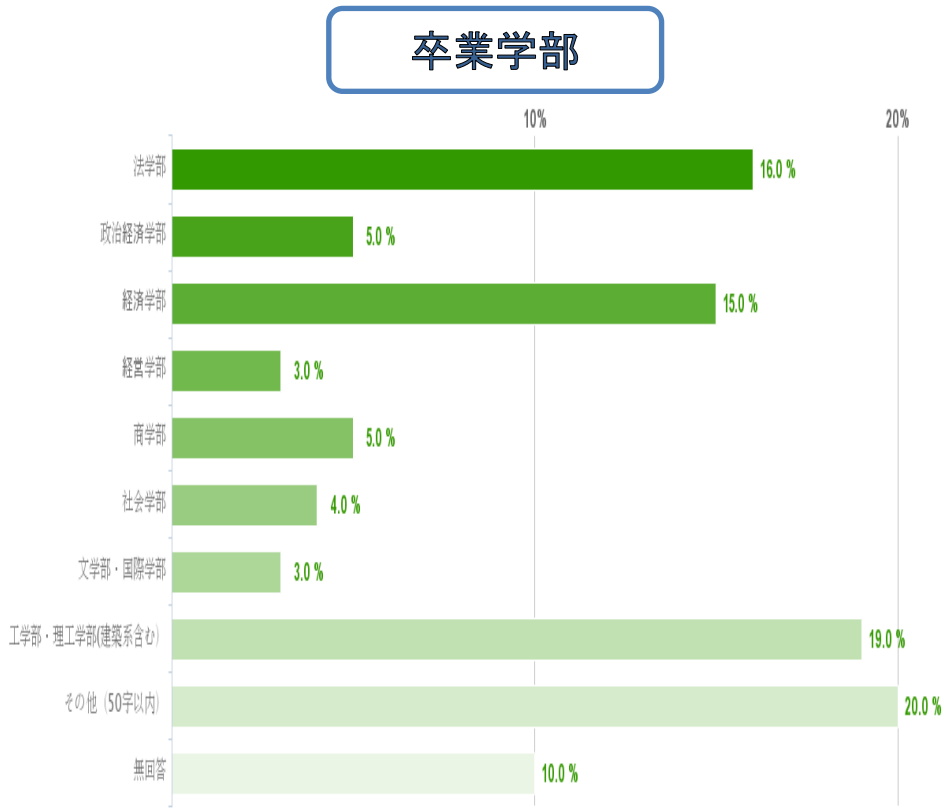
D. 回答者の属性③

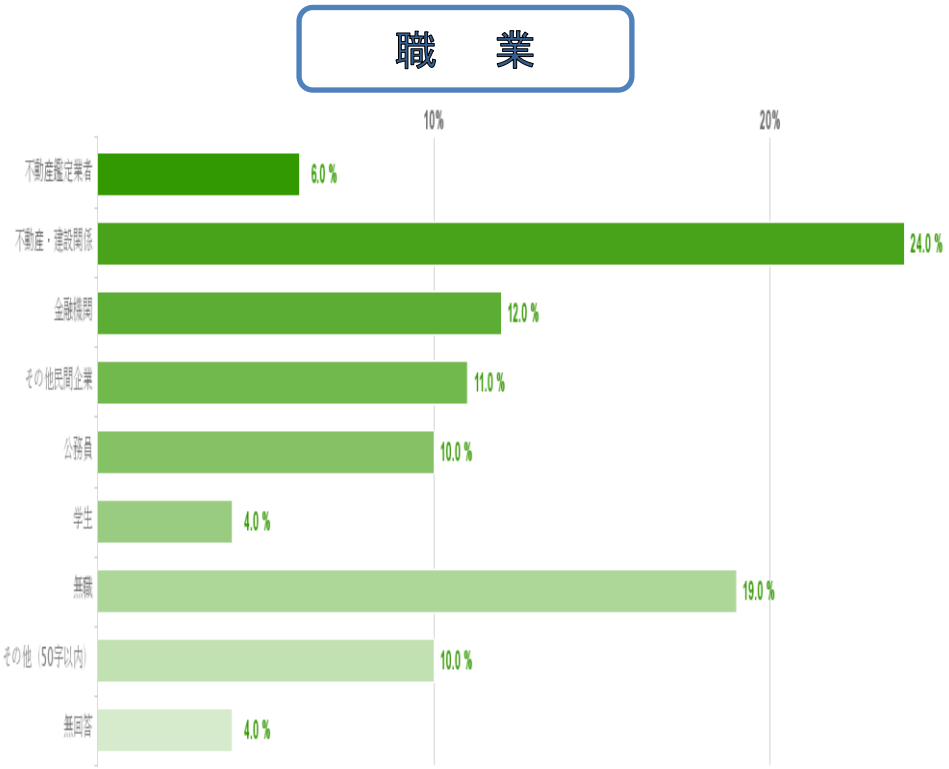
○ 受験回数は、1回目（37.0%）が最も多く、次いで、2回目（29.0%）、6回目以上（12.0%）の順となっている。



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。



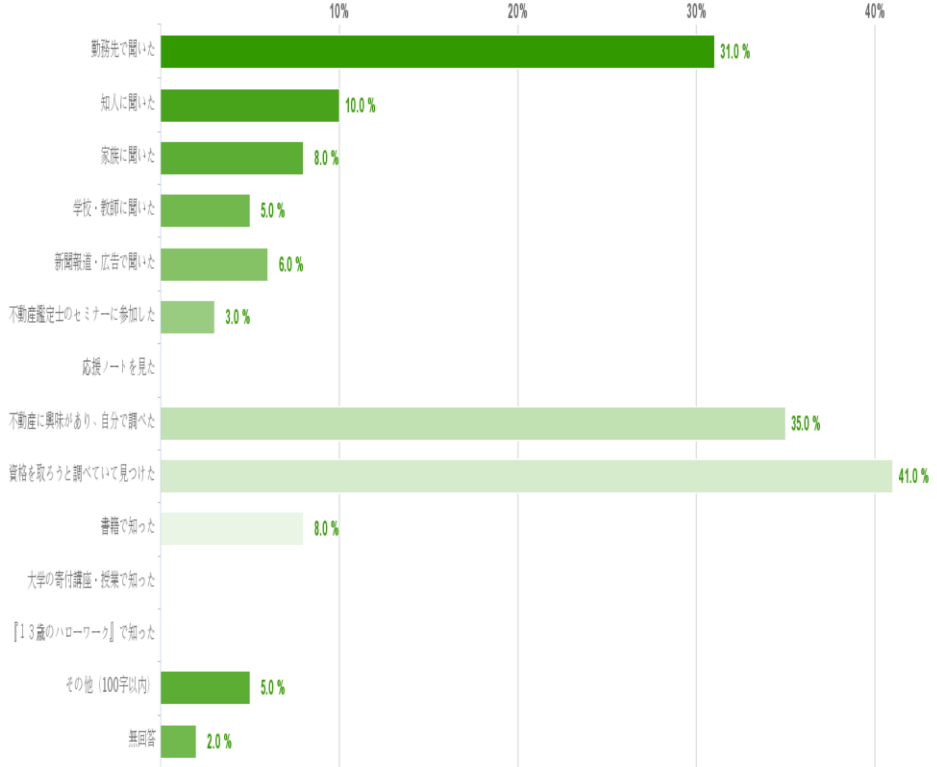


D. 回答者の属性⑤

○ 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。

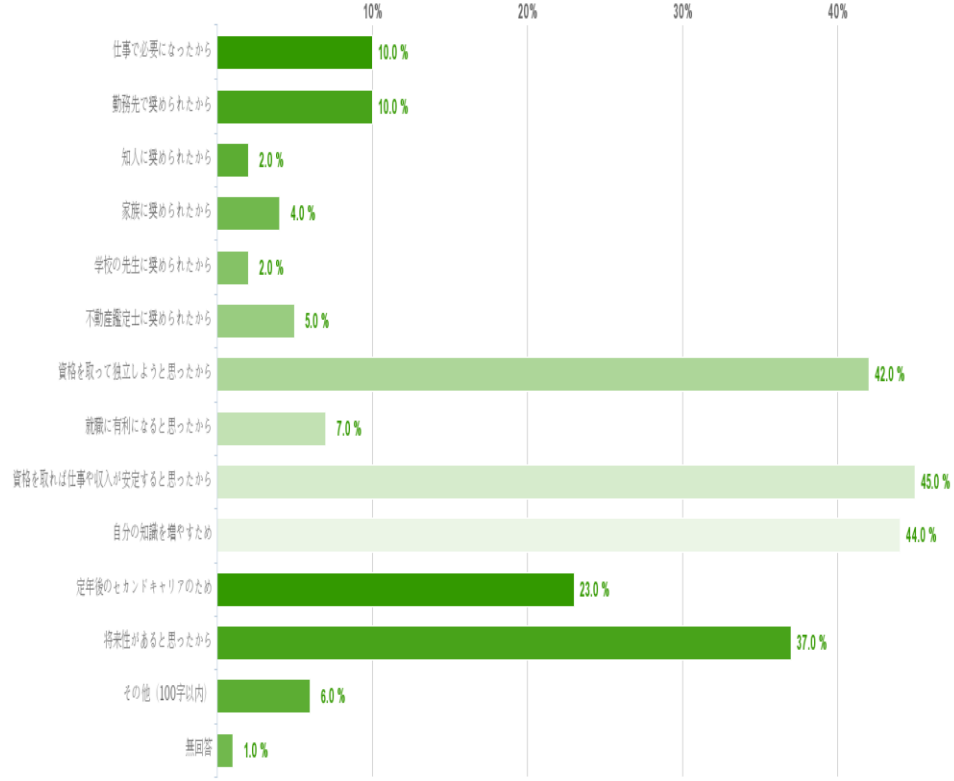
資格を知ったきっかけ

(複数回答可)



受験の動機

(複数回答可)



総　評

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、民放、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。