

平成27年6月26日

国土交通省土地鑑定委員会

不動産鑑定士試験実施の改善について

現行の不動産鑑定士試験制度は、不動産鑑定士の資質を確保しつつ、多様な人材が不動産の鑑定評価に関する業務の担い手となることを目的として、平成16年に改正された不動産の鑑定評価に関する法律に基づき実施されています。

同法の改正後10年余りが経過し、近年における不動産鑑定士試験の実施状況や不動産鑑定士に対する社会的要請の変化などに鑑み、土地鑑定委員会では不動産鑑定士試験の改善に向けた検討を進めており、今般、実施面での改善についての方針を公表することとしました。

具体的には、短答式試験及び論文式試験について、学生等の若年層の方や不動産分野での職務経験のない方にも積極的にチャレンジしてもらうため、そうした受験者でも基本的な知識・理論及びその応用能力を十分に身に付けていれば短期合格が可能となるよう、試験問題の見直しを行います。また、試験関連情報の公開について、受験者が必要な情報を容易に入手できるよう、これまで以上に充実を図っていきます。

この方針に基づき、試験関連情報の公開については、平成27年度から速やかに実施し、試験問題の見直しについても、平成28年度（平成28年試験）より順次実施していく予定です。

なお、試験問題の見直しと並行して、国土交通省及び関係機関においても、試験合格後の実務修習や資格取得後の研修について充実を図り、不動産鑑定士の資質の維持・向上に努めていく予定です。

【別紙1】試験問題の見直しについて

【別紙2】試験関連情報の公開について

<問い合わせ先>

土地・建設産業局 地価調査課

(代表) 03-5253-8111 (直通) 03-5253-8377 (FAX) 03-5253-1578

地価調査企画調整官 高石(内線30322) / 企画係長 明石(内線30323)

試験問題の見直しについて

平成28年不動産鑑定士試験より、以下のとおり試験問題の見直しを行います。なお、民法・経済学・会計学については、さらに検討を進め、平成29年不動産鑑定士試験から必要な見直しを行う予定です。

1. 短答式試験関係

【不動産に関する行政法規について】

- ・ 昨今の不動産市場を取りまく状況等を踏まえた重要性の観点から、現在出題対象としている法令の一部を出題対象から除外する。

【鑑定評価に関する理論について】

- ・ 不動産鑑定評価基準及び同運用上の留意事項（以下「鑑定評価基準等」という。）の理解度を問うことを主眼とするものとし、実務的な知識や実務経験を有さなければ解答が困難な問題（例：具体的な鑑定評価の場面を設定し、鑑定評価の各手順における実務上の取扱いや留意点を問う問題等）の出題数を現行よりも削減する。

2. 論文式試験関係

【鑑定評価に関する理論（記述問題）について】

- ・ 鑑定評価基準等の理解度及び基本的な応用能力を問うことを主眼とするものとし、実務的な知識や実務経験を有さなければ解答が困難な問題（例：具体的な鑑定評価の場面を設定し、鑑定評価の各手順における実務上の取扱いや留意点を問う問題等）の出題数を現行よりも削減する。

【鑑定評価に関する理論（演習問題）について】

- ・ 鑑定評価の一連の手順をすべて経て、鑑定評価書を完成させる形態を廃止し、出題内容の重点化を図る。
- ・ 具体的には、対象不動産の最有効使用をどのように判定するか、鑑定評価手法の適用に際し、何故その手法が有効なのか、鑑定評価の各手法の適

用過程において特に留意すべき点は何かなど、不動産鑑定評価基準等を踏まえた鑑定評価の中心的なプロセスを有機的に理解しているか否かを問うことを主眼とするものとする。

- ・ 鑑定評価手法の適用過程における計算量を現行よりも削減する。

試験関連情報の公開について

平成27年不動産鑑定士試験より、以下のとおり試験関連情報の公開範囲を拡大します。

【1. 試験結果】（別紙2-1参照）

○短答式試験及び論文式試験のいずれについても、

- ・合格点（最も下位の合格者が取得した点）
- ・平均点（科目別及び総合）
- ・最高点（総合）

を公表します。※短答式試験については、点数表示ではなく得点比率表示となります。

【2. 試験結果通知】（別紙2-2参照）

○論文式試験不合格者のうち希望する者に対して発送している試験結果通知については、科目別及び総合の得点とランク※を記載します。

※平成26年試験までと同様、不合格者中の順位をA～Fの6ランクで表示します。

【3. 試験問題】

○短答式試験、論文式試験のいずれについても、国土交通省ホームページにおいて過去5年分の試験問題を公開します。

※なお、別紙1に記載のとおり、平成28年試験より試験問題の見直しを行う予定ですので、来年以降の試験問題は過去の出題例とは必ずしも同内容とはならない点にご留意ください。

試験結果の公表イメージ

別紙2-1

平成〇〇年不動産鑑定士試験 短答式試験の結果について

- (1) 申込者数
〇〇人
- (2) 受験者数
〇〇人
- (3) 合格者数及び合格得点比率
〇〇人(総点数の〇〇%以上を取得した者※)
※科目別に設定された必要最低得点比率を満たさない者は除く。
- (4) 科目別結果
- ・不動産に関する行政法規
平均得点比率 〇〇%
 - ・不動産の鑑定評価に関する理論
平均得点比率 〇〇%
- (5) 総合結果
- | | |
|--------|-----|
| 平均得点比率 | 〇〇% |
| 最高得点比率 | 〇〇% |

平成〇〇年不動産鑑定士試験 論文式試験の結果について

- (1) 申込者数
〇〇人
- (2) 受験者数
〇〇人
- (3) 合格者数及び合格点
〇〇人(合計〇〇点以上を取得した者※)
※科目別に設定された必要最低点を満たさない者は除く。
- (4) 科目別結果
- ・民法(配点100)
平均点 〇〇点
 - ・経済学(配点100)
平均点 〇〇点
 - ・会計学(配点100)
平均点 〇〇点
 - ・不動産の鑑定評価に関する理論(配点300)
平均点 〇〇点
- (5) 総合結果
- | | |
|-----|-----|
| 平均点 | 〇〇点 |
| 最高点 | 〇〇点 |

試験結果の通知イメージ

【現行】

成績通知書

殿

平成〇〇年度不動産鑑定士試験論文式試験において、
あなたの成績は以下のとおりであったことを通知します。

□ ランク

参考

ランク	ランクの内容	
A	不合格者中	1番～100番までの者
B	"	101番～200番までの者
C	"	201番～300番までの者
D	"	301番～500番までの者
E	"	501番以下の者
F	科目ごとに必要とされる一定の得点を満たさないことにより不合格となった者	

※本通知の内容に対する照会には応じられませんので、ご了承ください。

土地鑑定委員会事務局



【今後】

成績通知書

殿

平成〇〇年度不動産鑑定士試験論文式試験において、
あなたの成績は以下のとおりであったことを通知します。

	民法	経済学	会計学	不動産の鑑定評価 に関する理論	総合
				うち演習問題	
得点					
ランク					

参考

ランク	ランクの内容	
A	不合格者中	1番～100番までの者
B	"	101番～200番までの者
C	"	201番～300番までの者
D	"	301番～500番までの者
E	"	501番以下の者
F	科目ごとに必要とされる一定の得点を満たさないことにより不合格となった者	

※ 本通知の内容の照会には応じられませんので、ご了承ください。

土地鑑定委員会事務局