

数字と公表資料でみる不動産鑑定士試験の最近の動向

1 はじめに

不動産鑑定士試験については、国土交通省が試験結果、試験問題、答案用紙等を継続して公表している。これにより、試験の実施状況を数値に基づいて確認することができる。

今回の豆知識では、現行の短答式試験・論文式試験による制度が始まった平成 18 年以降の試験結果を、短答式試験と論文式試験に分けて整理する。さらに、論文式試験の科目別平均点については、公表範囲が拡大された平成 27 年以降を対象に推移を確認する。あわせて、近年の受験者数の持ち直しについて、担い手確保をめぐる公表資料等から背景として考えられる要因を整理し、論文式合格後の実務修習・修了考査の推移も確認する。

2 短答式試験の長期推移

短答式試験の受験者数は、制度開始直後の平成 18 年には 4,605 人であった。その後は平成 27 年の 1,473 人まで減少した。平成 28 年以降は、令和 2 年を除き、おおむね 1,500 人台から 1,700 人台で推移していたが、令和 7 年は 2,144 人となり、近年の水準からは一段高い受験者数となっている。

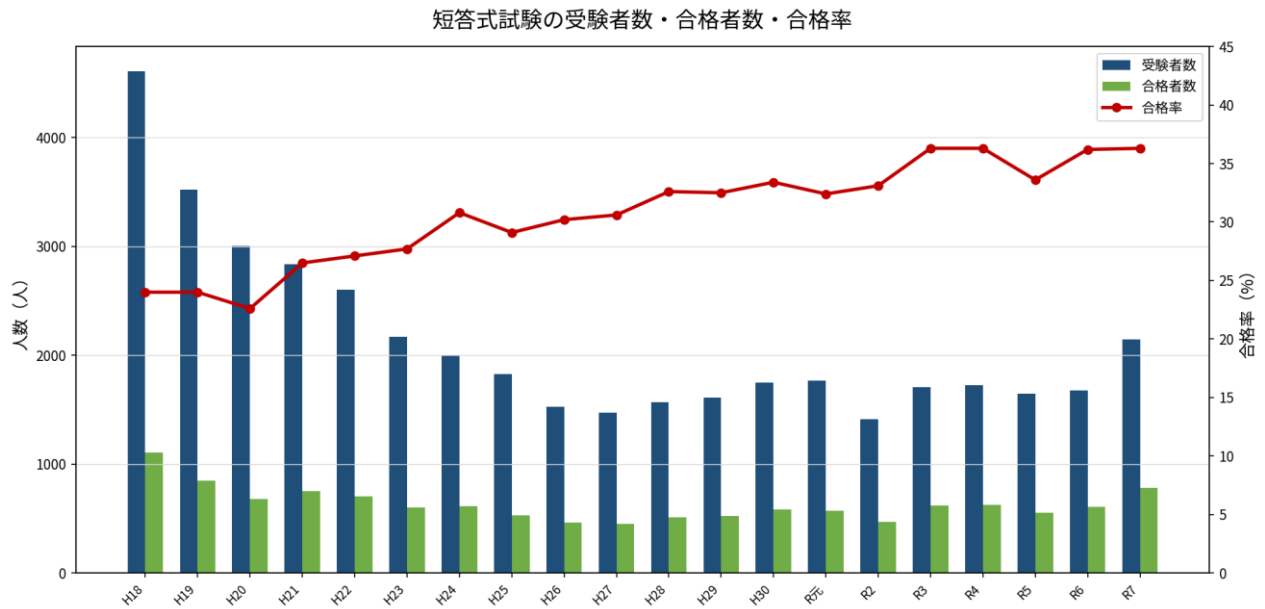
合格者数は平成 18 年の 1,106 人から平成 27 年の 451 人まで減少した後、平成 28 年以降は 500 人台から 600 人台を中心に推移し、令和 7 年は 779 人であった。合格率は、制度開始直後から平成 23 年までは 20%台で推移していたが、平成 24 年以降は 30%台が続いている。長期の折れ線で見ると、受験者数の大幅な減少期を経た後、合格率は緩やかに高い水準へ移っており、近年は 30%台半ばで推移している。

表 1 短答式試験結果の推移（平成 18 年～令和 7 年）

H18-H27				H28-R7			
年度	受験者	合格者	率	年度	受験者	合格者	率
平成 18 年	4,605	1,106	24.0%	平成 28 年	1,568	511	32.6%
平成 19 年	3,519	846	24.0%	平成 29 年	1,613	524	32.5%
平成 20 年	3,002	678	22.6%	平成 30 年	1,751	584	33.4%
平成 21 年	2,835	752	26.5%	令和元年	1,767	573	32.4%
平成 22 年	2,600	705	27.1%	令和 2 年	1,415	468	33.1%
平成 23 年	2,171	601	27.7%	令和 3 年	1,709	621	36.3%
平成 24 年	2,003	616	30.8%	令和 4 年	1,726	626	36.3%
平成 25 年	1,827	532	29.1%	令和 5 年	1,647	553	33.6%
平成 26 年	1,527	461	30.2%	令和 6 年	1,675	606	36.2%
平成 27 年	1,473	451	30.6%	令和 7 年	2,144	779	36.3%

注) 合格率は受験者数に対する合格者数の割合。

図1 短答式試験の受験者数・合格者数・合格率の推移



出所：国土交通省公表資料等をもとに作成。

3 論文式試験の長期推移

論文式試験の受験者数は、平成 20 年の 1,308 人をピークに減少し、平成 27 年には 706 人となった。その後は 700 人台から 800 人台で推移していたが、令和 7 年は 981 人となり、近年では高い水準となっている。

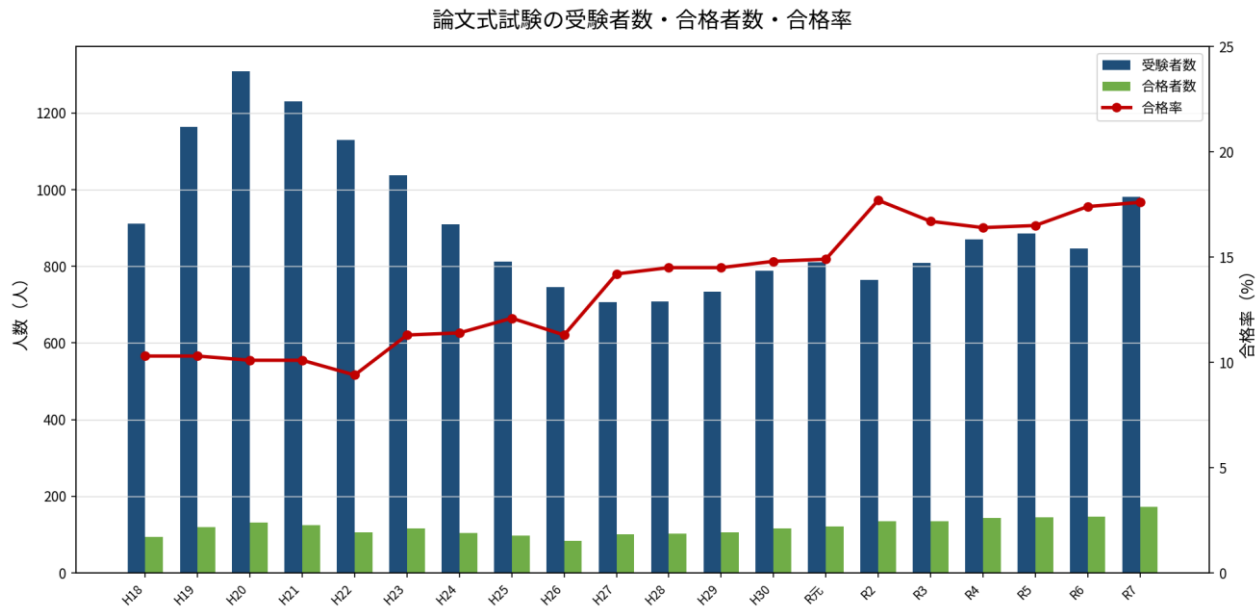
合格者数は平成 18 年の 94 人から平成 20 年の 132 人まで増加した後、平成 26 年には 84 人まで減少した。平成 27 年以降は 100 人台で推移し、令和 7 年は 173 人である。合格率は制度開始当初は 10%前後であったが、平成 27 年以降は 14%台から 17%台で推移し、令和 2 年以降はおおむね 16%台から 17%台である。短答式と同様に、長期で見ると合格率の水準はやや上昇していると読める。

表2 論文式試験結果の推移 (平成 18 年～令和 7 年)

H18-H27				H28-R7			
年度	受験者	合格者	率	年度	受験者	合格者	率
平成 18 年	912	94	10.3%	平成 28 年	708	103	14.5%
平成 19 年	1,164	120	10.3%	平成 29 年	733	106	14.5%
平成 20 年	1,308	132	10.1%	平成 30 年	789	117	14.8%
平成 21 年	1,230	124	10.1%	令和元年	810	121	14.9%
平成 22 年	1,130	106	9.4%	令和 2 年	764	135	17.7%
平成 23 年	1,038	117	11.3%	令和 3 年	809	135	16.7%
平成 24 年	910	104	11.4%	令和 4 年	871	143	16.4%
平成 25 年	812	98	12.1%	令和 5 年	885	146	16.5%
平成 26 年	745	84	11.3%	令和 6 年	847	147	17.4%
平成 27 年	706	100	14.2%	令和 7 年	981	173	17.6%

注) 合格率は受験者数に対する合格者数の割合。

図 2 論文式試験の受験者数・合格者数・合格率の推移



出所：国土交通省公表資料等をもとに作成。

4 受験者数増加傾向の背景として考えられる要因

短答式試験・論文式試験ともに、制度開始直後と比べると受験者数は大きく減少しているが、近年は持ち直しも見られる。特に令和 7 年は、短答式試験の受験者数が 2,144 人、論文式試験の受験者数が 981 人となり、直近の水準からは増加傾向であることが確認できる。この背景について、公表資料のみから特定の原因を断定することはできないが、考えられる要因を以下列挙した。

第一に、不動産鑑定士の担い手確保が政策課題として明確に示されている点である。国土交通省は、不動産鑑定士について、減少傾向や高齢化、地方部における担い手確保の課題を挙げている。また、業務領域の拡大、適正な報酬確保、鑑定士の魅力発信等を検討課題として整理している。こうした問題意識は、資格の認知向上や受験層の掘り起こしに一定程度つながっている可能性がある。

第二に、合格者数の増加が受験を検討する層に与える影響である。論文式試験の合格者数は、平成 26 年の 84 人を底として、その後は 100 人台で推移し、令和 7 年には 173 人となった。難関資格であることに変わりはないものの、合格者数が一定程度確保されていることは、受験を検討する者にとって、資格取得の現実性を感じやすくする要素となりうる。

第三に、受験資格の間口が広いことも、受験者層の拡大と親和性がある。不動産鑑定士試験は、年齢、学歴、国籍、実務経験等に関係なく受験できる。この制度上の特徴により、学生、社会人、不動産関連業務の経験者、他分野からの転向者など、幅広い層が受験対象となり得る。

第四に、不動産鑑定士の業務領域の広がりである。不動産鑑定士は、公的土地評価制度の担い手としての役割に加え、不動産に関する専門性を生かして幅広い分野で社会に貢献することが期待されている。評価対象や相談領域が多様化する中で、不動産鑑定士資格を、不動産・金融・相続・公共事業・まちづくり等に接続する専門資格として捉える見方も広がり得る。

以上から、近年の受験者数の増加傾向は、担い手確保をめぐる業界・行政側の問題意識、合格者数の増加による受験上の現実感、受験資格の広さ、業務領域拡大への期待などが複合的に作用している可能性がある。ただし、これらはいずれも公表資料から考えられる背景要因であり、受験者数増加との直接的な因果関係を断定するものではない。

5 論文式試験の科目別平均点の長期推移

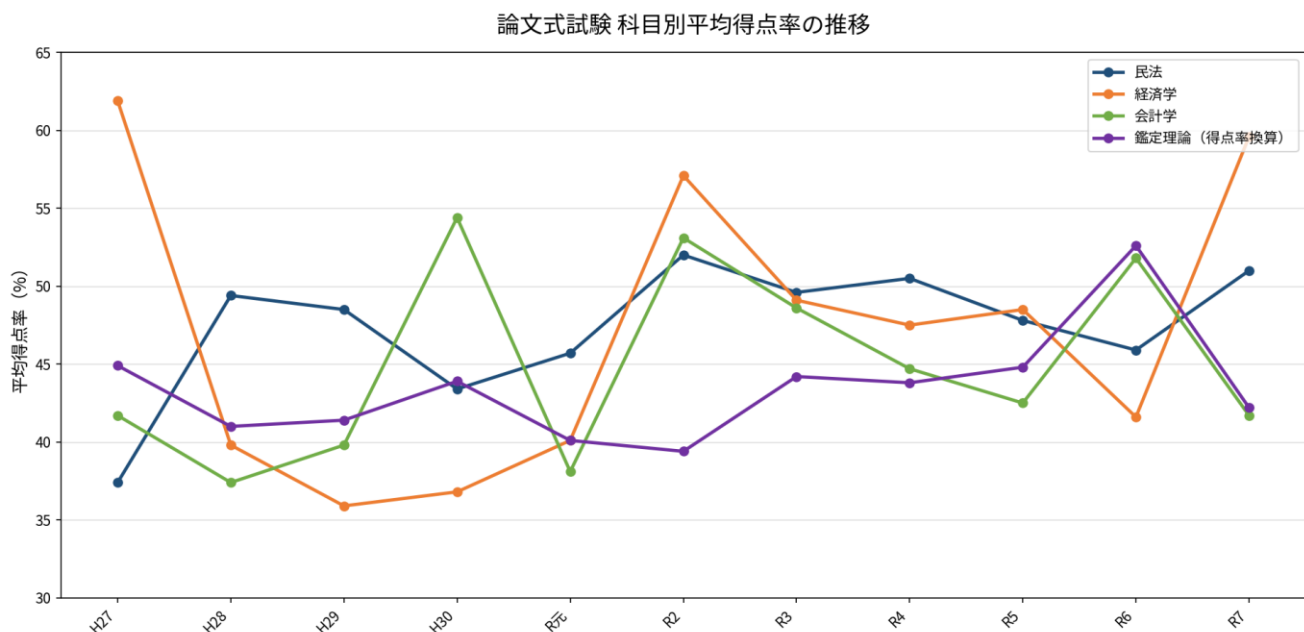
国土交通省は、平成 27 年不動産鑑定士試験から、短答式試験及び論文式試験について、合格点、科目別及び総合の平均点、総合の最高点を公表する方針を示している。論文式試験の配点は、民法、経済学、会計学が各 100 点、不動産の鑑定評価に関する理論が 300 点である。図 3 では、科目間で比較しやすいよう、不動産の鑑定評価に関する理論については平均点を得点率に換算して表示した。平成 27 年から令和 7 年までを見ると、科目別平均得点率は年度による変動が大きい。特に経済学は、平成 27 年に 61.9%、平成 29 年に 35.9%、令和 7 年に 59.6%となっており、年度差が比較的大きい。会計学も平成 28 年の 37.4%から平成 30 年の 54.4%、令和 6 年の 51.8%まで変動している。

表 3 論文式試験の科目別平均得点率（平成 27 年～令和 7 年）

年度	民法	経済学	会計学	鑑定理論（得点率換算）
平成 27 年	37.4%	61.9%	41.7%	44.9%
平成 28 年	49.4%	39.8%	37.4%	41.0%
平成 29 年	48.5%	35.9%	39.8%	41.4%
平成 30 年	43.4%	36.8%	54.4%	43.9%
令和元年	45.7%	40.1%	38.1%	40.1%
令和 2 年	52.0%	57.1%	53.1%	39.4%
令和 3 年	49.6%	49.1%	48.6%	44.2%
令和 4 年	50.5%	47.5%	44.7%	43.8%
令和 5 年	47.8%	48.5%	42.5%	44.8%
令和 6 年	45.9%	41.6%	51.8%	52.6%
令和 7 年	51.0%	59.6%	41.7%	42.2%

注) 鑑定理論は配点 300 点のため、平均点を 300 で除して得点率に換算した。

図 3 論文式試験の科目別平均得点率の推移



出所：各年度の論文式試験結果資料をもとに作成。

6 実務修習・修了考査の推移（平成31年～令和8年、第12回～第19回）

論文式試験の合格者は、直ちに不動産鑑定士として登録されるわけではない。合格者は、法に基づく実務修習を受講し、すべての課程を修了した後、国土交通省に備える名簿に登録を受けることにより不動産鑑定士となる。したがって、試験結果の推移を見る際には、論文式試験合格後の実務修習・修了考査の状況もあわせて確認する必要がある。

日本不動産鑑定士協会連合会のウェブサイトを確認できる平成31年から令和8年まで（第12回から第19回まで）の修了考査結果を見ると、合格率は実施年により変動している。平成31年（第12回）は受験者125人、合格者91人、合格率72.8%であり、令和2年（第13回）は83.2%であった。その後は70%台以下の年が多く、令和4年（第15回）以降は59.8%から67.5%の範囲で推移している。

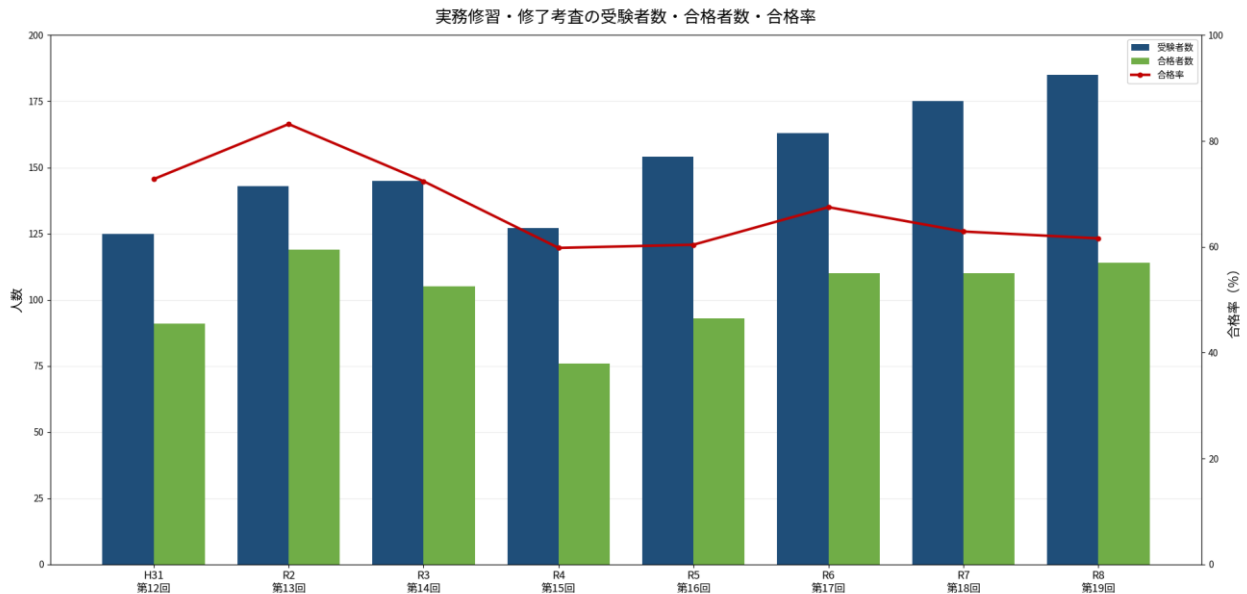
一方で、合格者数を見ると、令和4年（第15回）の76人を除けば、確認可能な範囲ではおおむね90人台から110人台で推移している。令和6年（第17回）から令和8年（第19回）にかけては、合格者数が110人、110人、114人であり、合格率が60%台前後で推移する一方、最終的な合格者数そのものは大きく減少しているとはいえない。なお、第1回から第11回までの修了考査については、同会ウェブサイト上で同様の結果資料を確認できなかったため、本稿の分析対象から除外した。

表4 実務修習・修了考査の結果（平成31年～令和8年、第12回～第19回）

平成31年～令和4年（第12回～第15回）					令和5年～令和8年（第16回～第19回）				
回次	実施年	受験者	合格者	合格率	回次	実施年	受験者	合格者	合格率
第12回	平成31年	125	91	72.8%	第16回	令和5年	154	93	60.4%
第13回	令和2年	143	119	83.2%	第17回	令和6年	163	110	67.5%
第14回	令和3年	145	105	72.4%	第18回	令和7年	175	110	62.9%
第15回	令和4年	127	76	59.8%	第19回	令和8年	185	114	61.6%

出所：公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の修了考査公表資料等をもとに作成。

図4 実務修習・修了考査の受験者数・合格者数・合格率の推移（平成31年～令和8年、第12回～第19回）



7 試験合格者数と修了考査の関係

短答式試験及び論文式試験の長期推移を見ると、制度開始直後に高かった受験者数はいったん減少したが、その後は低い水準で落ち着き、近年は受験者数及び合格者数に持ち直しが見られる。また、合格率についても、短答式は20%台から30%台へ、論文式は10%前後から10%台後半へと、水準が上がっている。したがって、制度開始直後と比べると、近年の試験では受験者に占める合格者の割合が高くなっていることが確認できる。

これに対し、実務修習・修了考査については、同会ウェブサイト上で確認できる平成31年から令和8年まで（第12回から第19回まで）の範囲で見ると、合格率はおおむね60%台から70%台を中心に推移している。令和2年（第13回）は83.2%であった一方、令和4年（第15回）以降は60%台前後の水準が続いており、登録前段階における修了確認として一定の選抜性を有していることがうかがえる。もっとも、合格者数については、直近の令和6年から令和8年までが110人、110人、114人であり、合格率の低下傾向ほどには大きな変化は見られない。

以上のことから、公表資料より合格者数の増加と修了考査合格率の推移との間に直接の因果関係や意図的な運用方針があるとはまでは断定できないものの、「試験段階で合格者の入口を広げ、実務修習・修了考査で登録前の確認を厳格にしている」という見方には、合格率の推移だけを見れば一定の説明力がある。ただし、修了考査の合格者数自体は近年おおむね100人前後で推移しているため、実務修習・修了考査で人数を大きく絞り込んでいるとはまでは言い切れない。本稿では、試験合格率が長期的にやや上昇している一方で、修了考査は確認可能な平成31年以降において合格率が60%台から70%台を中心に推移し、合格者数は比較的安定している、という客観的な傾向として整理するととどめる。

8 令和8年度に向けて確認できる公表情報

令和8年不動産鑑定士試験の受験案内によれば、短答式試験は令和8年5月17日に実施され、論文式試験は同年8月1日から3日までの日程で実施される予定である。合格発表は、短答式試験が6月24日、論文式試験が10月16日に予定されている。

令和8年受験案内を見る限り、試験科目及び合格基準の基本構造に大きな変更は見られない。短答式試験は「不動産に関する行政法規」及び「不動産の鑑定評価に関する理論」、論文式試験は「民法」「経済学」「会計学」及び「不動産の鑑定評価に関する理論」により構成される。

9 おわりに

不動産鑑定士試験の推移を公表資料から整理すると、短答式試験・論文式試験ともに、長期的には制度開始直後から受験者数が減少した時期を経て、近年は受験者数及び合格者数に持ち直しが見られる。この背景には、担い手確保をめぐる問題意識、合格者数の増加による受験上の現実感、受験資格の広さ、業務領域拡大への期待など、複数の要因が関係している可能性がある。ただし、これらは公表資料から考えられる背景要因であり、直接の因果関係を断定するものではない。合格率については、短答式試験で30%台、論文式試験で10%台後半の水準が近年見られる。

また、論文式試験の科目別平均点は年度により変動が大きく、科目別の得点状況を単年度だけで判断するのは適切ではない。実務修習・修了考査については、確認可能な平成31年以降の範囲で見ると、合格率はおおむね60%台から70%台を中心に推移している一方、合格者数は近年大きく変動していない。試験段階の合格率の推移と、登録前段階である修了考査の推移をあわせて見ることで、不動産鑑定士となるまでの全体像をより立体的に把握できる。

参考文献

- ・国土交通省「不動産鑑定士試験 試験結果情報」
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kanteishi/shiken02.html>
- ・国土交通省「不動産鑑定評価の現状（更新）」
<https://www.mlit.go.jp/common/001204423.pdf>
- ・国土交通省「参考資料集（不動産鑑定士試験の現状等）」
<https://www.mlit.go.jp/common/001204366.pdf>
- ・国土交通省「平成 18 年不動産鑑定士試験短答式試験合格者の発表について」
https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/03/030623_.html
- ・国土交通省「平成 18 年不動産鑑定士試験合格者の発表について」
https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/03/031013_.html
- ・国土交通省「平成 26 年不動産鑑定士試験短答式試験合格者の発表について」
https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000078.html
- ・国土交通省「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公開範囲拡大）
<https://www.mlit.go.jp/common/001094339.pdf>
- ・国土交通省「令和 7 年不動産鑑定士試験短答式試験の結果について」
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kanteishi/content/001896898.pdf>
- ・国土交通省「令和 7 年不動産鑑定士試験論文式試験の結果について」
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kanteishi/content/001965382.pdf>
- ・国土交通省「令和 6 年不動産鑑定士試験論文式試験の結果について」
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kanteishi/content/001768595.pdf>
- ・国土交通省「令和 5 年不動産鑑定士試験論文式試験の結果について」
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kanteishi/content/001635119.pdf>
- ・国土交通省「令和 4 年不動産鑑定士試験論文式試験の結果について」
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kanteishi/content/001517585.pdf>
- ・国土交通省「令和 3 年不動産鑑定士試験論文式試験の結果について」
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kanteishi/content/001428969.pdf>
- ・国土交通省「令和 2 年不動産鑑定士試験論文式試験の結果について」
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kanteishi/content/001383571.pdf>
- ・国土交通省「令和元年不動産鑑定士試験論文式試験の結果について」
<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001312394.pdf>
- ・国土交通省「平成 30 年不動産鑑定士試験論文式試験の結果について」
<https://www.mlit.go.jp/common/001257489.pdf>
- ・国土交通省「平成 29 年不動産鑑定士試験論文式試験の結果について」
<https://www.mlit.go.jp/common/001206507.pdf>
- ・国土交通省「平成 28 年不動産鑑定士試験合格者の発表」
<https://www.mlit.go.jp/common/001149783.pdf>
- ・国土交通省「平成 27 年不動産鑑定士試験論文式試験の結果について」
<https://www.mlit.go.jp/common/001106441.pdf>
- ・国土交通省「令和 8 年不動産鑑定士試験受験案内」
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kanteishi/content/001979326.pdf>
- ・公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会「修了考査一覧」
https://jarea.org/practical_training/trainees/final_exam/index.html
- ・公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会「修了考査の可否の決定と考査基準について」
https://jarea.org/cms_files/general/info/kousa_gouhikijun_20201214.pdf
- ・公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会『適正な地価形成とともに歩んだ 50 年』
https://jarea.org/cms_files/general/about_jarea/disc_j_50nenshi.pdf
- ・国土交通省「業務領域の拡大等を通じた不動産鑑定士の担い手確保に向けて」（令和 7 年 3 月）
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001878149.pdf
- ・国土交通省「不動産鑑定士の魅力と仕事」
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kanteishi/shiken03.html>
- ・国土交通省「令和 7 年度 不動産・建設経済局関係 予算概要」
<https://www.mlit.go.jp/page/content/001858408.pdf>