

合格スケジュール

平成25年度

不動産鑑定士

不動産鑑定士 河野栄一

1 はじめに

不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価に関する法律によって専属的にその権利を認められた国家資格者であり、不動産鑑定士以外の者が鑑定評価を行うと刑事罰の対象となります。不動産鑑定士として業務を行うためには、不動産鑑定士試験に合格し、実務修習を経て、不動産鑑定士として登録する必要があります。

不動産鑑定士試験は、試験日程（論文式は3日間）や試験内容から難関資格といわれており、受験を志したら一生懸命に勉強する必要があります。しかし、資格試験というものは、試験が難しいほど合格後の仕事を楽しめるという相関関係があることが一般的であり、不動産鑑定士もその意味において勉強のしがいのある資格といえるでしょう。

2 試験の概要

不動産鑑定士試験は、年齢、学歴、国籍、実務経験に関係なく、誰でも受験でき、択一問題（マークシート方式）からなる短答式試験と、論文解答問題（記述式）からなる論文式試験の2段構成となっています。ただし、論文式試験は、短答式試験に合格した者のみが受験できる

ため（いわゆる足切り）、論文式受験者のレベルはすでに相当に高いものとなっており、いわゆる「記念受験者」がいないという意味において、熾烈な闘いが待っています。

短答式試験の合格基準は、総合点でおおむね7割を基準に土地鑑定委員会が相当と認めた得点とされ、また、論文式試験は、総合点でおおむね6割を基準に土地鑑定委員会が相当と認めた得点とされています。

注意が必要なのは、いずれの試験においても、総合点のほかに各試験科目ごとに一定の得点を必要としていることです。したがって、平均得点で7割（6割）をクリアしたとしても、1つの科目が一定水準以下ならば、不合格となってしまうのです。

試験の制限時間は、短答式試験・論文式試験のいずれも2時間ずつとなっています。短答式試験は午前と午後2時間ずつの1日で終わるのですが、論文式試験は午前と午後の2時間ずつが、真夏の暑い時期に3日間連続で続く苛酷な試験となっています。

(1) 短答式の試験範囲

以下に短答式試験の試験範囲を示します。ご覧いただくとお分かりのとおり、行政法規については、宅建合格者にとってはすでに勉強をし

たことがある法律が多いため、有利といえるでしょう。

①不動産に関する行政法規

土地基本法，不動産の鑑定評価に関する法律，地価公示法，国土利用計画法，都市計画法，土地区画整理法，都市再開発法，建築基準法，マンションの建替えの円滑化等に関する法律，不動産登記法，土地収用法，土壤汚染対策法，文化財保護法，農地法，所得税法，法人税法，租税特別措置法，地方税法，都市緑地法，住宅の品質確保の促進等に関する法律，宅地造成等規制法，新住宅市街地開発法，宅地建物取引業法，公有地の拡大の推進に関する法律，自然公園法，自然環境保全法，森林法，道路法，河川法，海岸法，公有水面埋立法，国有財産法，相続税法，景観法，高齢者，障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律，不動産特定共同事業法（第1章に限る），資産の流動化に関する法律（第1編，第2編第1章に限る），投資信託及び投資法人に関する法律（第1編，第2編第1章第2節第1款第2目，3目に限る），金融商品取引法（第1章に限る）

②不動産の鑑定評価に関する法律

不動産鑑定評価基準および不動産鑑定評価基準運用上の留意事項

(2) 論文式の試験範囲

続いて論文式試験の範囲を確認してみましょう。ここでは，大学で勉強したことのある科目（民法，経済学，会計学）があるのが特徴です。これらは体系的な学習が必要なため，大学時代にすでに学んだ方は，かなり有利といえます。

①民法

民法第1編から第3編までを中心に，同法第4編および第5編並びに次の特別法を含む。借地借家法，建物の区分所有等に関する法律

②経済学

ミクロおよびマクロの経済理論と政策論

③会計学

財務会計論（企業の財務諸表の作成および理

解に必要な会計理論，関係法令および会計諸規則を含む）

④不動産の鑑定評価に関する理論

不動産鑑定評価基準および不動産鑑定評価基準運用上の留意事項

3 平成23年度の出題内容

(1) 短答式

①不動産に関する行政法規

23年度の出題形式は，①個数選択問題20問（前年度比+6問），②組合せ選択問題10問（同▲8問），③単純選択問題9問（同+1問），④穴埋め問題1問（同+1問）となっており，間違っているもの（正しいもの）がいくつあるかを答えさせる個数選択問題が大幅に増えています。

個数選択問題は，すべての選択肢の正否を問われる形式であり，選択問題形式としては最も難易度が高いことから，形式的な試験難易度は前年よりも高くなっているといえます。また，内容的にも，施行令や施行規則を問う細かな問題や，引っかけ問題が多数見られたことから，難易度が増しており，新試験制度が安定期に入ったことをうかがわせます。

②不動産の鑑定評価に関する法律

23年度の出題形式は，①個数選択問題11問（前年度比▲4問），②組合せ選択問題15問（同+1問），③単純選択問題10問（同+3問），④計算値選択問題4問（同±0問）となっており，個数選択問題が減少し，単純選択問題が増加したのですが，内容が明らかに難しくなっており，結果として過去最高難度ともいえるレベルになっています。

この科目の特徴としては，受験生は不動産鑑定評価基準および同留意事項の完全暗記が前提となっている点にあります。それゆえ，単純な鑑定評価基準だけの設問では得点差が出ないため，実務色を強めた問題にせざるを得ないのです。正直いって受験生に実務問題を問うのは酷だと思うのですが，現実にはそうせざるを得な

いほど受験生のレベルが高いのです。受験生としては、実務色を高めたテキストを使うなどして対策を講ずる必要があります。

(2) 論文式

論文式問題は、択一式問題とは異なり、「分からなければ書けない」という特徴があるため、文章読解力と作文力と暗記力が問われる形式です。23年度の出題テーマは、次のとおりでした。

①民法

問題1：抵当権に基づく物上代位の意義および要件につき、他の利害関係人との優劣を通してその理解を問う問題。

問題2：相続放棄と遺産分割の違いを正しく理解できているかを問う問題。

②経済学

問題1：不動産市場で非常に重要な情報の非対称性による「市場の失敗」と、その解決策についてのミクロ経済の基礎を問う問題。

問題2：マクロ経済学の基礎である短期のケインジアンモデルについての基本的な理解を問う問題。

③会計学

問題1：固定資産の減損についての基本的な理解を問う問題。

問題2：販売用不動産の評価に関して、企業会計基準第9号「棚卸資産の評価に関する会計基準」と監査・保証実務委員会報告第69号「販売用不動産等の評価に関する監査上の取り扱い」から問う問題。

④不動産の鑑定評価に関する理論

①論文問題

問題1：鑑定評価制度の社会的な利用拡大(特に依頼者以外の第三者への開示と活用)に伴い、依頼目的との関連における条件設定の可否、条件設定の妥当性の判断について改めて再認識し、鑑定評価報告書における記載事項も含め、全般的に理解を問う問題。

問題2：鑑定評価において必要となる不動産の価格に関する諸原則について、基本的な理解

を確認するとともに、実務的な観点から土地、建物およびその敷地の最有効使用の判定における、当該諸原則の具体的な活用および相互間の関連性についての理解を試す問題。

問題3：宅地見込地の定義と熟成度の高い宅地見込地の鑑定評価額を求める際の基本的な理解を問う問題。

問題4：鑑定評価の手順における権利の態様の確認、建物違法性の確認作業、また、その確認結果をふまえての鑑定評価上の対応の仕方について、不動産鑑定評価基準および留意事項に照らして、実務的な観点から説明することを求めている問題。

②演習問題

貸家およびその敷地(賃貸マンション、一部自用)の鑑定評価であり、原価法と収益還元法(DCF法)とを適用して、各試算価格を求めて調整のうえ、鑑定評価額を決定する、各鑑定評価の手法に関する基本的な理解度や試算価格の調整などの論理的説明力を試す問題。

4 合格率と傾向

合格率を見る際には、短答式と論文式の合格率を区別して見るのではなく、論文式の合格者を短答式の受験者数で除した「総合合格率」で考えましょう。これは、短答式試験の合格は単なる足切りクリアにすぎず、論文式試験に合格してはじめて不動産鑑定士試験に合格したといえるからです。

23年度の総合合格率は5.4%となっており、18年度の新試験制度になってから最も高い合格率となりました。しかし、合格の基準が低くなったのではなく、受験者数が激減したことによるものです。つまり、論文式試験の合格者は毎年120人前後でそれほど変わっていませんが、受験者が18年度比で▲53%と半減したことにより、分母が小さくなった結果として合格率が高くなったのです。受験者が変わらないなかでの合格率の増加ではないことをしっかり理解しておきましょう。

年度 (平成)	短答式			論文式			総合 合格率
	受験 者数	合格 者数	合格 率	受験 者数	合格 者数	合格 率	
18	4,605人	1,160人	25.2%	912人	94人	10.3%	2.0%
19	3,519人	846人	24.0%	1,164人	120人	10.3%	3.4%
20	3,002人	678人	22.6%	1,308人	132人	10.1%	4.4%
21	2,835人	752人	26.5%	1,230人	124人	10.1%	4.4%
22	2,600人	705人	27.1%	1,130人	106人	9.4%	4.1%
23	2,171人	601人	27.7%	1,038人	117人	11.3%	5.4%

なぜこれほどまでに受験者が激減したのかを考えてみると、私は「移行特需が終わった」とみています。つまり、18年度は新試験制度スタートのため、合格率の拡大期待や試験内容の簡易化期待から注目されたけれど、結局は合格率や難易度に大差がなかったことから、期待が消えたということです。その証拠に、旧試験制度の17年度の第2次試験受験者は2,282人であり、23年度の短答式受験者とほとんど変わりません。つまり、18年度以降の数年間が異常だったと見るべきでしょう。もちろん、それだけではなく、総合合格率の低さに嫌気がさした受験者離れという面もあると思います。

いずれにしても、受験者は今後2,000人前後で推移し、総合合格率も5%前後で安定する可能性が高いのではないのでしょうか。

5 試験対策と攻略法

不動産鑑定士試験の合格は決して容易ではありません。安易な気持ちで受験を志すと後悔が待っているかもしれません。したがって、綿密な調査をしたうえで、合理的な計画に基づき勉強を始める必要があります。そこで、ここでは試験対策の概要を見ていきましょう。

(1) 勉強スタイルの選択

受験を志したら、まずやらなければならないこと、それは勉強スタイルの選択です。現在サラリーマンの方でも、受験決意を機に会社を退職し、受験に専念するという方もいるでしょ

う。会社勤めを続けながら勉強をする方もいるでしょう。

いずれにせよ、どのような態勢で試験に臨むのかをはっきりさせないとはいけません。ちなみに、不動産鑑定士は暗記試験といわれており、勉強時間確保のため受験専念組が多いのも、この試験の特徴です。

(2) 受験指導校の利用の選択

勉強スタイルが決まったら、次は受験指導校の利用の有無を決める必要があります。受験指導校を利用するのかしないのか、利用するとしても、学校に通学するのか、通信教材で自宅学習にするのか等を決めます。

(3) 受験指導校の選び方

不動産鑑定士の受験指導校は実は少なく、選択の余地はあまりありません。過去にはいくつかありましたが、淘汰され、現在は数社があるのみとなりました。

受験指導校を選ぶ際の基準としては、①受講料、②教材、③日程(曜日)、④出席できなかった際のフォローの有無、⑤過去の合格者数、⑥学校の知名度、⑦講師の知名度、⑧評判等があります。無料説明会に出席して、講師との相性や雰囲気を確認するなど事前調査をするとよいでしょう。

(4) 独学について

自分1人で勉強する「独学」を選択する場合には、スケジュール管理に注意しましょう。1人だと、つつい楽なほうへ流されてしまいがちです。

しかし、試験日が近づくにつれて時間が足りないことに気がつくのは受験勉強の常です。予定の前倒しで勉強できるくらいに意思の強い方には独学は向いていますが、そうでない方は、できる限り受験指導校を利用したほうがよさそうです。

(5) 過去問の利用の仕方

過去問はいつの時代も、どの資格においても最重要といわれています。それは一問一問に実施機関の意図が如実に表れるため、これを把握

することにより、今年の本試験対策を適切に行うことが可能となるからです。

この点において、過去問は予想問題とは異なります。つまり、過去問というのは、過去と同じ問題が出ることを期待して勉強するものではないのです。

(6) 予想問題の利用の仕方

予想問題というのは、一見するとヤマ当て教材のように思われがちですが、これは誤った見方ですし、基本的にヤマ当てを狙った勉強方法は不適切と認識しなければいけません。

では、予想問題は どう利用すべきなのかといえば、これは、①出題されていない論点をつぶすため、②これまで本試験に出たことのない形式の問題を体験するために利用すべきです。

「予想」といっている以上、出題者なりにがんばって考えた問題だと思いますが、所詮は試験委員以外の人間の考えにすぎません。過去問とは違う性格であることを理解したうえで、相応の位置付けで勉強すべきなのです。結果として、類似の問題が出てくれればラッキー程度に考えておくべきなのです。予想問題が外れたから自分も不合格になった、などということのないように、予想問題の位置付けには十分注意しましょう。

(7) 答案練習会の活用

答案練習会(答練)を単なる問題演習程度に考えてはいけません。答練は常に本試験のつもりで真剣に受けなければもったいないということを知るべきです。

答練で得られるものは、①見たことのない新しい形式の問題、および知識として知らない問題に対する自分の反応(適応能力)、②時間の活用(配分)の仕方、③現時点における受験生間の相対的位置等とさまざまなものがあります。重要なのは、答練はよい点を取ることを目的とすべきではないということです。よい点を取っても推薦合格があるわけではないし、合格が保証されるわけでもありません。したがって、よい点を取ることを目的に、答練のために

過去の答練問題を収集するような、答練対策をするのは間違っているのです。答練で100点を取ることも、「本試験の練習」をすることが重要だということを認識しましょう。その意味において、他校の答練(全国模試等)をさらに受けることも有意義です。

(8) 短答式試験対策

短答式の勉強をするとき、ぜひやっていただきたいことがあります。それは、解説文をよく読むことです。

勉強の仕方を大きく分けると、回転型と理解型があります。短答式の問題は、実務問題が増えてきていると同時に、切り口をいかようにも変えることができるため、類似問題をどれだけ集めてもカバーすることはできません。それゆえ、短答式の勉強方法としては、一日に何問解いたかを求める回転型ではなく、その選択肢はどこが間違っているから不正解なのかをしっかりと理解する理解型の解き方が望ましいのです。したがって、5肢あったら、正解が分かっていたとしても、5肢すべてについて、これはどこが間違っているということを一つずつ理解してください。そして、解説文をよく読み、その問題に絡む周辺事項についても覚えてください。その意味からも、問題集は解説が充実しているものがおすすめです。

(9) 論文式試験対策

短答式問題に比べると、論文式問題は暗記力がより重要となってきます。それは、白い解答用紙に自由に文章を記入しなければならない都合上、重要な用語(キーワード)を中心とした文章の暗記は必要不可欠だからです。

鑑定理論でいえば、基準を暗記していなければ、定義すら書けません。このようなことからいっても、暗記なしに論文問題を解くことは不可能といっても過言ではありません。

しかし、だからといって、模範解答を丸暗記するような勉強方法は好ましくありません。応用が利かなくなるからです。たとえば、過去問で1行問題があったとします。問題内容はほぼ

同じでも、設問を小問化してしまえばどうでしょう？ 丸暗記では応用が利かないというのは、このような切り口を変えた問題への対応が難しくなるのです。結局、理解と暗記の両方が必要なのです。

(10) 科目別の特徴

①民法

民法は1044の条文からなる膨大な法律ですが、不動産鑑定士試験に必要な条文は、不動産取引に絡む条文であり、その数は200程度とかなり限定されてきます。

なお、民法は事例形式問題として出題されますので、長文の読解力や判例、学説等の理解も必要になります。

②経済学

不動産鑑定士試験において出題されるのは、ミクロおよびマクロ経済理論と政策論です。経済学も民法と同様、体系的な理解が必要です。なお、経済学は不動産鑑定士試験の中で最も試験委員色の強い科目という特徴があります。

③会計学

不動産鑑定士試験における会計学は、財務会計論であり、論点がそれほど多くはないため、まったくの不得意という話はあまり聞きません。それゆえ、他の科目に比べるとそれほど攻略に時間がかからないので、時間配分の調整がしやすい科目といえそうです。

④行政法規

行政法規とは、不動産に関する規制を定めた法律の総称です。行政法規は短答式試験のみで、論文式試験には出題はありません。つまり、行政法規のみが唯一、択一形式なのです。

⑤不動産の鑑定評価に関する理論（鑑定理論）

鑑定理論は最も重要な科目であるため、短答式試験と論文式試験の2回にわたって出題されるとともに、論文式試験においても、論文問題4問および演習問題と、他の科目の倍以上の問題があることから、不動産鑑定士試験においては、鑑定理論の攻略なしには合格はあり得ません。

また、近年の傾向として、鑑定理論はもはや暗記のみでは対応できず、いかに鑑定理論を理解するかが攻略のカギとなりました。それゆえ、最も勉強時間を必要とする科目といえます。

6 実務修習について

実務修習制度は、平成18年12月からスタートした新しい制度です。旧試験制度下においては、不動産鑑定士補が受けていた実務補習に相当するものです。

実務修習においては、試験で修得した理論を背景に、不動産価格を算出するための具体的な方法を学びます。鑑定実務は基本的には鑑定理論に基づいて処理されるのですが、不動産価格というのは、社会情勢に応じて変化します。それゆえ、試験科目においても鑑定理論のみならず、民法、行政法規、経済学、会計学といった一般教養科目が求められているのです。

実務修習期間は1年間ですが、2年コース、3年コースもあります。提出課題が多いため、仕事に支障をきたさないように複数年にわたるゆったりコースも選択できるのです。この修習期間を終えると、修了考査が待っています。修了考査をパスすると、晴れて不動産鑑定士の登録ができます。

(1) 実務修習の内容

	内容	期間	備考
1. 講義	<ul style="list-style-type: none"> ● 一般的基礎知識 ● 種別・類型別鑑定評価 ● 手法適用上の技術的知識 ● 修得確認小テスト 	前期 5日 後期 5日	<ul style="list-style-type: none"> ● 修得が確認されなかった場合 ⇒次回以降に再受講しなければならぬ(確認は單元ごとに行われるので、1単位でも確認されない科目があれば全科目再受講となる)。

2. 基本演習	第一段階 (商業地の更地)	3日間	● 修得が確認されなかった場合 ⇒次回以降に再受講しなければならない(確認は單元ごとに行われるので、どの段階でも確認されない段階があれば全段階再受講となる)。 ● 23件の実地演習は3期に分けて成果を提出 ● 提出期限までに提出されないときは受理されず、審査を受けられない。 ● 審査で不適切とされた場合は一定の期間内に再提出がなければ受理されない。
	第二段階 (大規模な更地・開発法)	3日間	
	第三段階 (商業ビル・貸家敷)	3日間	
3. 実地演習	物件調査実地演習 (実査・調査の手ほどき)	2カ月間	
	一般実地演習 ● 必須類型 20件の鑑定評価書作成(提出物は評価内訳書) ● 不動産鑑定士協会が付加した類型3件の鑑定評価書の作成	11カ月間	

(20～30分程度)	13件を追加受講し確認されれば、再度修了審査を受けられる。
------------	-------------------------------

7 平成24年度試験日程

24年度の不動産鑑定士の試験日程は、下記のとおりです。詳細は国土交通省のホームページをご覧ください。

(1) 受験願書の配布期間

平成24年2月13日～3月9日

(2) 申込期間

平成24年2月17日～3月9日

(3) 試験日時および科目

① 短答式試験

平成24年5月13日

10:00～12:00 不動産に関する行政法規

13:30～15:30 不動産の鑑定評価に関する理論

【合格発表】平成24年6月29日

② 論文式試験

平成24年8月4日

10:00～12:00 民法

13:30～15:30 経済学

平成24年8月5日

10:00～12:00 会計学

13:30～15:30 不動産の鑑定評価に関する理論

平成24年8月6日

10:00～12:00 不動産の鑑定評価に関する理論(論文問題)

13:30～15:30 不動産の鑑定評価に関する理論(演習問題)

【合格発表】平成24年10月19日

(2) 修了審査の内容

内容	備考
● 論文(2時間程度)	● 修了確認できた場合⇒国へ報告・国の確認後、不動産鑑定士の登録可。 ● 修了確認できなかった場合⇒2年以内に実地演習
● 実地演習の事案に対する口頭試問	

