

仕事と家庭、 受験を両立させての合格

中塚 新一さん [32歳]



●受験回数▶3回

●受講コース▶上級本科生ビデオ(DVD)講座

●はじめに

私は3度目の挑戦となる今回(平成19年度)無事、不動産鑑定士試験に合格することができました。その間、転職1回、引越し2回、1児を授かるなど様々な経験をしましたが、一度も不動産鑑定士の受験を諦めず、合格を目指して勉強してきました。その甲斐があり、不動産鑑定士試験に合格し、鑑定の仕事も出来ている次第です。

●不動産鑑定士を志した理由

私は、大学では部活を中心とした生活を送り、就職活動では氷河期でありながら無事希望する会社にも入社することができました。その会社では経営管理部に配属され、7年間にわたって管理部門(経理や与信管理等)で仕事をこなし

てきました。

入社した会社は安定した企業で、残業も比較的少なく、定後は自分の自由な時間を多く取れる環境でした。世間一般から見ると羨ましがられる会社だったと思います。そのため、不動産鑑定士の資格を取得しなくても十分生活ができたと思いましたが、退職までして不動産鑑定士の受験勉強に専念したのは、仕事に対するやりがいと、自ら積極的に仕事ができることへの憧れからでした。

不動産鑑定士を知ったきっかけは、前職で不動産登記や民法の知識が必要となり、宅建受験したことがきっかけです。宅建は、ぎりぎりの点数で合格しましたが、仕事をしながら3カ月間の勉強で合格できたので、不動産鑑定士の試験も1年から2年くらい勉強すれば合格できるだろうと安易に考えていました。

はじめはするように安易に考えていましたが、本格的に不動産鑑定士になることを目指すようになったのは、安定した会社よりも、仕事へのやりがいと、将来独立できる可能性がある資格(ある程度会社等に縛られない資格)を取得しておきたいと考えたためです。

「なぜ、不動産鑑定士なの?」とよく言われますが、不動産鑑定士を選んだ理由は、司法試験以外なら税理士や公認会計士、不動産鑑定士でも試験は合格すると思いい、その中で、一番能動的に仕事ができる可能性があることから選びました。税理士や、公認会計士の仕

事について詳しく知りませんが、不動産は日本全国何処にでもあり、時の経過により不動産の市場も多種多様に変化します。また、同じ不動産を複数の人が評価しても、必ずしも同じ評価額にならないという、一物一価に反することもあり、個々の鑑定士の主張が尊重され、責任もあることが魅力と感じたためです。

●私の学習方法

実際、不動産鑑定士の受験勉強を始めて感じたことは、宅建試験のようなマークシートは行政法規のみ（受験開始当時）で他は論述式試験であったため、①一夜漬けでは通らない試験であること、②各科目膨大な暗記が必要となること、③理解なしの暗記では設問に対して適切な解答を導き出すことができず点数が出ないこと、を痛感しました。

私が受験勉強を始めたころは試験制度が変わり、不動産鑑定士の合格者を増やすという噂が広がりましたが、この噂とは裏腹に、試験制度変更以前より増して合格者数が激減する非常に厳しい試験になってしまいました。その中で、私自身、仕事や育児をしながら限られた時間の中で、いかに合格できるかを考えて受験勉強してきました。

私は、合格するのに3年ほどかかりましたが、少しでも参考になればと思います、私の勉強方法を記載させて頂きます。なお、受験勉強のみに専念した時期と、仕事をしながら勉強

した時期がありますので、わかりやすいように下記のようにまとめておきます。

▼1年目…仕事をしながら受験勉強（TAC10カ月本科生受講）…本試験…D判定（不合格）

▼2年目…受験勉強のみに専念（TAC上級本科生受講）…本試験…A判定（不合格）

▼3年目…鑑定事務所に勤務しながら、受験勉強（同右）…本試験…合格

●科目別学習方法

(1) 鑑定理論（論文式）

各年度の基本的な学習内容は、次の通りです。

▼1年目…「不動産鑑定評価基準」（以下「基準」）の暗記及び過去問がメイン。

▼2年目…「基準」の暗記はほぼ完璧に終わらせ、過去問及びTAC総まとめ・答練を中心に、他の専門学校の総まとめ及び答練も解く。

▼3年目…2年目の復習。3次試験の実務に関する問題も解く。

鑑定理論は、演習を含め論文試験では非常に高い得点ウエイトを占める科目です。また、噂では、鑑定理論及び演習の得点で合否が決まり、教養科目はあくまでも参考程度と言われることもあるくらい、非常に重要視される科目です。

私は、鑑定事務所で不動産の鑑定評価の仕事をしていますが、鑑定理論を理解しているかないかで仕事の処理能力や、依頼される案件、試算した評価額に対する説得力も異なります。そのため、鑑定理論は、試験のみならず実務においても非常に重要な科目です。もちろん、「基準」も重視され、仕事をしていて評価上の不明点等が出てきたら、「まず、基準に立ち戻って考える。」と言われるくらい重視されます。

簡単に言いますと、とにかく鑑定理論の理解、「基準」の暗記、演習をなによりも最優先に勉強してください。

まず、1年目の鑑定理論の勉強方法は、ひたすら「基準」の暗記をしました。10月から受験勉強を始め、退職する翌年の5月までは、仕事をしていたこともあり暗記は6章までしかできていませんでした。それも、完璧な状態ではなく、次の言葉を思い出すのに非常に時間がかかる程度です。5月に退職してからも、基準の暗記に専念して、試験当日には何とか全体の7割程度ができたという感じです。しかし、本試験では、暗記のみでは対応できず、散々な結果でした。1年目の失敗は、鑑定理論の理解及び論文構成が疎かになったことです。

2年目は受験勉強に専念できたため、本試験が終わるや否や基準の暗記をスタートし、12月頃には8割程度、詰まらず言える状態になりました(ただし、区分地上権の留意事項を除く8割です)。

次に、1年目の失敗を活かし、1月から3月にかけては、総まとめテキストや上級答練に載っている過去問を解きました。過去問については、全ての過去問を解く人もいますが、最近の実務重視の本試験においては実務的な過去問やほとんどの人が目にしていく過去問を中心に解いたほうが、効率的だと思います。

4月頃からは、更に鑑定理論の問題に慣れるため、TACの答練のみならず、他校の答練にも手を広げました。他校の答練にまで手を広げるかは賛否両論があります。私は時間があるならば、他校の答練や総まとめ問題も解くべきだと思います。なぜなら、専門学校によって問題型式や、重視する論点が異なり、また同じような問題でも論文構成が異なります。他校の答練を解くことでそれらの違いを理解することができ、自分自身にあった論文構成や解答方法を見つけることができるためです。

同時に「基準」の暗記も、1週間に2回程度は全章の暗唱をしていました。その頃から成績が伸び、全国模試でも10番以内の成績をとることができました。試験前まではTAC答練及び他校の答練、「基準」の暗記を中心に勉強しました。

3年目は、鑑定事務所の仕事をしたがらの受験勉強となったため受験専念の時期とは異なり、勉強に当てる時間が極端に減りました。勉強内容は、2年目と同じスタンスで勉強

しました。

3年目で特に気をつけたことは、鑑定事務所です仕事をしていたことを活かし、鑑定実務と鑑定理論の受験勉強を関連付けることでした。例えば、役所調査において都市計画課では何が確認でき、どのような資料請求することが出来るのか。また道路については、42条2項道路や幅員の調査方法、道路台帳、境界確定図等の資料は評価上なぜ必要かなどに注意して行いました。これは、基準総論第5章の対象不動産の確定や8章の資料の収集等の論点に関連しています。このように、役所調査でも、基準ではどの章と関連があり「要説」ではどのように記載されているかを常に確認し、実務と受験勉強とを関連付けて仕事をしていました。

その甲斐があったのか、全国模試では常に3位以内に入り、本試験の実務的な問題も簡単に解きました。

最近の鑑定理論の論文試験は、実務を意識して作成されていると言われています。したがって、実務経験者の方が受験に有利だと思います。確かに実務経験なしに合格している方も多くいますが、常に実務を意識しながら「基準」の暗記や過去問、講義を受けることが必要ではないでしょうか。

最後に鑑定理論の論文構成についてですが、私は、問題文(2問)を見たら5分程度で論文構成をして、後は解答用紙に記述するのみでした。書いている途中で、構成をし直すことはなく、はじめの5分で真剣に考え抜きました。

解答用紙への記入は、解答用紙の最後の行まで必ず書き、1行には50文字程度書いたと思います。筆圧と書く速さ、論文構成に費やす時間の短さは、他の人から聞いた噂では有名だったそうです。周りの人は、非常に迷惑したと思いますが……。

具体的な論文構成方法は、問題に対して「基準」や「留意事項」の並び替えや貼り合わせで対応させました。実務的な問題が出て、「基準」や「留意事項」の文言の並び替えや貼り合わせで十分対応できます。しかし、普通の人と違うのは、単純に「基準」や「留意事項」を並べるのではなく次のことを徹底しました。それは、2行程度「基準」の文言を記述したら、必ず自分自身の言葉や、要説の文言を1行追加させて、「基準」の文言に厚みを持たせることです。

確かに、問題に対して「基準」のみで解答する人もいます。しかし、これでは、点差がつきません。また、問題に対して自分の考えのみを書く人もいます。しかし、これでは、「基準」の暗記が不十分と思われれます。そのため、私は、「基準」と自分の考え及び要説の文言の二つを1セットとして、1問あたり20セットから30セットを解き、解答用紙に記述しました。TACの答練では、1セット毎に1点から2点多い場合には5点

がつき、最終的には8割程度の得点が取れました。他校の答練でも8割程度の点数が得られたため、これは非常に有効な方法だと思えます。

(2) 鑑定理論 (短答式)

鑑定理論の短答の問題についても、勉強方法を説明します。

受験2年目に鑑定理論でも短答式試験が導入され、どのような問題が出るのが心配しながら受験したのを覚えています。

私の場合、TACの択一式問題集及び短答答練に絞り、特別な短答対策は行いませんでした。なぜなら、論文問題が出来たら短答は必ず解けると考えていたためです。それよりむしろ、短答問題を解くことで、鑑定理論の知識を増やし、論文で使える文言を増やすことに意識を集中させて短答の問題を解きました。

短答対策については、「基準」の暗記が完璧なら鑑定理論の理解を増すための科目と割り切って受験するのよいのかもしれない。私はそのように理解を増やすことのみ考えていたため、鑑定理論の理解が深まり論文試験の点数も伸びました。短答試験の合格のみを考えて勉強したのでは到底、論文の点数も伸びなかったと思います。常に論文試験、更には実務を意識して勉強するのが短答の合格への近道ではないでしょうか。

(3) 鑑定理論 (演習)

鑑定理論の演習については、得点を取るのに非常に苦戦した科目です。私は、はじめ演習問題は簡単な計算問題であり、計算さえ出来たら得点できると甘く考えていました。しかし、答練を受けても、得点が伸びず非常に頭を悩ませた科目です。

高得点が取れるようになったのは、鑑定事務所の先輩方のアドバイスです。そのアドバイスとは、「演習問題は、①項目立てをすること及び、②お決まりのフレーズを書くこと、

③鑑定評価額まで書くこと、以上3点をしっかりすること」でした。

①の項目立てについては、更地(土地残余法、開発法)、自建、貸家(直接還元法やDCF法)、区分所有建物、借地権付建物、賃料関係等の項目立てシートを答練や3次試験の問題等を参考に作りました。また、②のお決まりのフレーズについても、答練や3次試験の問題を参考に一行程度書けるように作成しました。例えば、「収益価格は収益性に着目し、比準価格は、市場性に着目し」等のフレーズです。最後に③の鑑定評価額まで記載することについては、とにかく最後まで諦めないことです。鑑定評価報告書は、鑑定評価額を記載して初めて鑑定評価報告書となります。しかし、鑑定評価額まで記載することは決して簡単なことではありません。対策としては、①項目立てや②フレーズが、頭の中で流れるようにイメージできれば比較的スムーズに鑑定評価額まで記載できるようになります。是非、演習は類型ごとの流れを掴んでください。

私も、①から③を意識していくうちに得点も取れるようになりました。初めは計算問題と思っていました。計算よりも、項目立てや調整文、鑑定評価額の決定に至る経緯のほうが必要であり、それらを書くことで得点できることを答練等を通じて知りました。

最後に本試験の演習問題を受験した感想を記載します。

今年度（19年度）の演習問題は、若干ひねった論点や、問題量も多く、普通に解くと最後までいかなかった問題ではなかったでしょう。しかし、前述したように、私は鑑定評価額まで書くことを意識しました。試験問題を見た瞬間、最後まで辿り着くことができないう問題と気づきましたが、結果は試算価格の調整文および評価額まで書き終えました。それは、例えば還元利回りについては、問題上3手法中、2手法でしか求めていません。他の合格者の方で、三つの取引事例を用いて求めるべきところを、二つのみで比準した方もいました。若干賭けの部分がありますが……。このような方法で、私は対象不動産の確定や調整文も書き、最後までたどり着きました。

演習については、丁寧に解き最後までいかない人と、若干省略してでも最後までいく人がいます。どちらが良いのかは試験委員でないためわかりませんが、私は、後者の立場で本試験に臨みました。なぜなら、演習は鑑定評価書を作成するための作業であり、鑑定評価額を書いて始めて得点がくるものだと考えたためです。丁寧に土地の比準価格を査定し

ただで終わるよりは、鑑定評価額まで出すほうが良いのではと思います。

(4) 行政法規（短答式）

行政法規については、「もうだいじょうぶ！不動産に関する行政法規過去問題集（上・下）（TAC出版）」（以下「行政法規過去問題集」）を繰り返し解きました。最終的には、数十回解いたと思います。しかし、行政法規は全て解くのに非常に時間がかかるため、間違えた箇所だけ解くのも効率的かもしれません。

実務をしていると、行政法規が非常に重要な科目であることがわかります。例えば、自然公園法が適用される土地の評価を行う場合や、都市計画道路を含む土地の評価、固定資産税の考えなど、行政法規で学んだことが直接評価に関連します。行政法規は、短答として合格することを考えるのみならず実務でも役に立つものだと考えて勉強するのが、将来的にも有効だと思います。

(5) 民法

民法については、難易な語句が多く最初は教科書の論点や答練の解答を読んでもわからない状態でした。問題を解いても、支離滅裂なことを書いていたのを覚えています。点数が取れるようになったのは、論点に対して流れを覚えるようになってからです。

流れとは、問題提起→論証→あてはめ→結論です。この流れを、論点ごとに箇条書き

で記載し、覚えしました。何度も、同じ問題を解き、解説文を読むうちに理解が深まりました。

民法で一番注意しないといけないのが、論点の抽出であり、論点漏れが致命傷となる試験です。特に受験者のうち4分の1以上の人が知っている論点を落とすと、今の合格者数では合格は難しいのではないのでしょうか。そのため、論点漏れ等を起こさないためには、数多くの問題を解くことだと思います。

私も、数多くの問題を解き、何度も反復しました。最低でも同じ問題を、本試験まで5回以上は解いています。問題文を見るだけで、論点漏れなく論点抽出が自然とできる状態です。ここで私が解いた数多くの問題とは、TAC答練の過去3年分の基礎・応用・上級・直前・全答練及び、TAC総まとめテキスト(過去3年分)です。これ以外にも、TAC答練で論点として取り扱われておらず、他校の答練で論点となっている問題です。試験前には、近くの図書館で司法試験の雑誌を読み、最近の司法試験の問題傾向なども調査しました。とにかく、民法は論点漏れしないように注意することが一番だと思います。

この勉強方法で、TAC答練でも最終的には5番以内に入りました。また、本試験でも論点漏れなく問題が解けました。

(6) 会計学

会計学も、はじめは非常に苦戦した科目でした。引当金と繰延資産の会計処理の違いや、負債会計の考え方など講義でも何をしているのかわからなかった状態でした。わかり始めたのは、定義と会計処理を覚え、また、B/SやP/Lを意識して勉強した頃からです。よく言われますが、会計学は全体を見て初めて、理解することができる科目です。

会計の勉強方法は、民法と同じになりますが、数多くの問題を解くことです。数多くの問題とは、TAC答練の過去3年分の基礎・応用・上級・直前・全答練です。また、これ以外にも、TAC答練で論点として取り扱われていませんが、他校の答練で論点となっている問題です。それには、連結会計やC/F、企業結合等の論点もありました。会計についても同じ問題を反復しました。

私が、会計学を受験して特に注意したことは、知らない論点をなくすことでした。

よく会計学は、得点源とすべき戦略科目といわれます。そのため、大概の受験生はある程度得点を取ってきます。しかし、会計学で連結会計やC/F等について万全の状態にいる人は、少数だと思います。

私は、マイナー論点の出題にも最善の対策をして試験に臨みました。理由は、大学で学ぶ会計学は、連結会計やC/F等も当然講義で勉強しており、出題の可能性があるためです。また、ある程度知っている論点はほとんどの受験生は得点をとってきますが、マイナ

1 論点が出題されたときの、平均点数の低さには驚きます。戦略科目といわれますが、場合によっては極端に点差が付く科目でもあったためです。現に本試験では、退職給付が出題されました。

予備校の新論点は、大学では通常の論点として扱われていることに注意して、是非時間のある方は、TACをメインに他の予備校の会計学の学習指針にも注意しながら勉強することも一つの手だと思います。

(7) 経済学

経済学は、比較的暗記と理解で対応できる科目です。暗記は、栗国先生のミクロ・マクロのレジユメの文言及び図です。頭に思い描けるようになるまで暗記すると、簡単に答練は解けます。

経済学で意識したことは、大学で学ぶ経済学の基礎を受験範囲として勉強することです。そのため、栗国先生のレジユメ及び答練（過去3年分）の反復のみならず、公務員の問題集等で知らない論点も解きました。ここで、知らない論点とは、経済成長等です（なお、TAC上級講義で経済成長は説明されています）。基本講義のみ受講された方には平成19年度の本試験は非常に難問だったと思います。しかし、ある程度、上級講義のレジユメや、他の国家資格の経済問題集を見て漏れを無くすのも合格への近道かもしれません。

私は、あまり経済学は得意ではありませんでした。しかし、論点はできるだけつぶすことに気をつけていたため、本試験でも経済成長は簡単に解きました。

●最後に

不動産鑑定士の試験の科目は多岐にわたります。私も、はじめは教養科目など不動産鑑定士と関係がないのではないかと思っていました。しかし、実務を経験すると、会計学や民法、経済学が非常に鑑定評価をする際に重要となってきます。

将来不動産鑑定士になることを目指されている方は、鑑定理論や行政法規のみならず、教養科目の知識も必要となりますので、是非受験のためだけでなく、将来の仕事のために勉強してください。仕事をし始めると、なかなか教養科目を勉強する時間がなくなり、受験中にストックした量でしか仕事でも対応しないといけない場合も出てきます。

鑑定理論や行政法規は、当然仕事に直結します。（経過措置で行われている）3次試験の勉強を意識して、鑑定理論の勉強をすることで初めて3次試験合格者である鑑定士の先輩方と対等に仕事ができるのではないかと感じます。実務修習制度による鑑定士と3次試験を合格された鑑定士とで知識の差が出るのではないかと言われます。私は、そのように言われないうちに3次試験の勉強もしました。今後受験される方は、是非、3次試験を合

ズバリ!
合格の秘訣は?

継続と努力

直前10ヵ月間の学習時間

得意科目か否か?

| | | | | |
|------------|---------|------------------------------|----|-----|
| 民法 | 200時間 | 得意 | 普通 | 不得意 |
| 行政法規 | (200)時間 | 得意 | 普通 | 不得意 |
| 経済学 | 100時間 | 得意 | 普通 | 不得意 |
| 会計学 | 200時間 | 得意 | 普通 | 不得意 |
| 鑑定理論 短答・論文 | 400時間 | 得意 | 普通 | 不得意 |
| 鑑定理論 演習 | 100時間 | 得意 | 普通 | 不得意 |
| 総学習時間 | 1,200時間 | 論文900時間(本年度) 短答300時間(前年度) | | |

主な勉強場所

自宅及び電車の中

本試験直後の感想は?

受かった!

合格後の進路

試験中と同じく大和不動産鑑定(株)

ご自分の性格を一言で表すと...

しつこい・努力家

格するつもりで鑑定理論や演習を勉強してほしいと思います。
末筆ながら、最後まで信頼してください。方々には非常に感謝しております。一日でも早く、鑑定士としての責任を持ち鑑定評価をしていきたいと思っております。今までありがとうございました。また、今後とも宜しくお願い致します。