

『合格者が伝授！合格の秘訣とTAC活用方法』セミナー

・自己紹介

安藤 大河（あんど う たいが）

2016 年 3 月、明海大学大学院不動産学研究科博士前期課程修了見込み。

2016 年 4 月より鑑定事務所に就職予定。

2014 年 短答式 合格 論文式 不合格

2015 年 短答式 免除 論文式 合格

受験回数（短答式 1 回、論文式 2 回）

・不動産鑑定士試験について

短答式試験と論文式試験の 2 段階の選抜によりなっています。短答式試験の合格者が、短答合格から直近の 3 年間の論文式試験を受験でき、論文式試験合格後、実務修習を修了することによって、不動産鑑定士として登録することが可能となります。

	形式	時期	科目（配点）	合格点（目安）
短答式	マークシート	5 月上旬※1 1 日	鑑定理論（100 点） 行政法規（100 点）	約 7 割※2
論文式	論文形式	8 月上旬※1 3 日間	民法（100 点） 経済学（100 点） 会計学（100 点） 鑑定理論・論文（200 点） 鑑定理論・演習（100 点）	約 6 割※2

※1 詳しい日程については国土交通省等管轄の行政機関にご問い合わせください。

※2 合格点はあくまで目安であり、年度によって変動があります。また、合計点を満たす他に、各科目別に設定された合格最低点をも満たす必要があります。

・合格の秘訣&学習方法

不動産鑑定士試験は論文式に合格して初めて不動産鑑定士になる一步を踏み出すことができます。そこで、論文式試験に重点を置いて合格の秘訣と学習方法を伝授します。短答式試験は、過去問をこなすことが大切です。

(1) 合格するための戦略を描く

不動産鑑定士試験の難しさは、試験科目数が多く範囲も膨大であり、しかもそれらが法律系の科目と言える民法や会計学、鑑定理論論文（以下、理論）と経済系の科目と言える経済学と鑑定理論演習（以下、演習）と異なる性質を有している点にあります。そのため、短期間で合格するためには「各科目の特性に合わせた勉強方法」と「それぞれの科目を重点的に勉強する時期を決めること」が必要です。なお、この勉強方法は鑑定士試験に合格するためのものであって、各学問分野を修めるためのものではありません。

①「各科目の特性に合わせた勉強方法」

法律系の科目は、知識を正確にインプットし、それを答案に再現する必要があります。そのため高得点を獲得するためには、鑑定評価基準や民法の論証例、会計学では会計基準等の文言を暗記し、答案に覚えた知識を再現できなければなりません。一方、経済学や演習といった科目は理解力と応用力が重要となるため、問題演習によって理解を深め、応用力を養うことが大切です。

	科目	より必要な力	効果的な勉強方法
法律系	民法 会計学 理論	暗記力 再現力	暗記
経済系	経済学 演習	理解力 応用力	問題演習

②「それぞれの科目を重点的に勉強する時期を決めること」

メリハリを持って勉強することで効率的に点数をあげることができ、科目ごとに成績が伸びていく成果の実感や長い試験期間のモチベーション維持に貢献します。一度合格圏に到達すると、勉強量を減らしたとしても再び合格レベルに戻すことは意外にも容易なものです。そこで、各科目 1～2 ヶ月スパンで強化期間を決めて集中的に勉強することをお勧めします。

(2) 暗記をする

鑑定士試験は、暗記量が合否を分けると言っても過言ではありません。試験会場には一切の条文や基準を持ち込むことができないので、論点や知識を覚えていなければ合格は難しいと思います。基準や論証例の文言、重要論点の意義等を正確に暗記しなければなりま

せん。

また、不正確な知識は非効率的な努力となってしまいます。なぜなら、その場その場で自分の言葉で文章を構築するために常には正確な情報を答案に再現できるとは限らず、また、試験委員の解釈一つで点数が大きく変化するリスクがあるからです。妥協せず、知識の性格なインプットを心掛けなければなりません。

(3) 覚悟を決める

難関試験であります、絶対に受からない試験ではないのが不動産鑑定士試験です。暗記が大切な試験であるのがその理由です。努力は裏切らず、暗記すればするほど成績は伸び、最後は合格を掴むことができます。合格するのだと決めた年度に、覚悟をもって勉強し続けることが一番の秘訣です。

・TACの活用方法

(1) カリキュラムを守る

TACのカリキュラムは、大きく分けて講義と答練の二つから成り立っています。講義でのインプットと答練でのアウトプットをバランスよくこなすことで合格レベルの実力を身につけることができます。このとき、答練の受け方が非常に重要になります。答練は毎週のように11月頃から続きますが、毎回試験範囲をしっかりと勉強して受験し、答練をペースメーカーとして捉えることが、大変のようで長い受験期間を乗り切るコツになります。

特に、最初の応用答練の時期が実力をつけるベースとなります。応用答練は、2ヶ月単位で鑑定理論と経済学のタームと民法と会計学のタームがやってきます。この時期に、指定された範囲の勉強をこなし、6割超えの得点を取る実力をつけることをお勧めします。2科目の同時並行が困難な場合には、鑑定理論と民法を優先的に取り組むとよいです。

応用答練の時期が過ぎると、短答式試験を受験するカリキュラムでは行政法規が本格化します。このときまでに、鑑定理論と教養科目の何科目かを合格レベルまで上げてしまうことが初年度合格を目指すうえで大切なことだと思います。

(2) 答練の受け方

予習と復習をしなければ、答練を受ける効果が激減してしまいます。予習とは、試験範囲をしっかりと暗記すること、それが難しかったら最低限テキストの疑問点をなくすことです。しかし、答練を最大限に活用するには予習する以上に復習に力を注ぐ必要があります。

復習のポイントは以下の2つです。これらを守って、答練で帰ってきた点数を見て自己満足するだけで終わってしまうということを避け、実力を伸ばしてください。

①採点と照らし合わせる

答案全体の点数だけではなく、配点ごとの点数をみることによって自分の弱点を分析

します。細かく自分の答案を分析することで、論点を書くことができたけれど記述が不正確なために点数が少ない、そもそも論点を落としてしまった等、点数の低い理由が鮮明になっていきます。答練以後の学習計画を立てる上で、弱点を把握することは非常に重要です。これにより、暗記に力を入れるのか、理解不足を補うのかといった勉強の方針をたてます。

②論点を覚える

答練に出てくる問題は、基本的に重要な論点であるか、もしくは本試験のヤマを張ったものであります。できなかった問題、論点を覚えるまでしっかり復習することで、弱点を克服することができます。

(3) 先生を信じる

TACの講師陣は受験のプロフェッショナルです。私自身、受験生時代は何度も勉強方法や分からない点をしつこいくらい質問しました。これにより、何を勉強すべきか、どんな勉強をすべきかを明確にすることができました。

ライブ生でなければなかなか講師に質問することは難しいかもしれませんが、講義の中で先生（特に鑑定理論の先生方）が説明する勉強方法を信じ、しっかりと講義を聞いて予習・復習することが大切です。