

第0章

本試験の特徴

1 本試験問題の特徴と注意点

不動産鑑定士試験における演習問題は、20頁程度の問題文（資料）から必要な鑑定評価手法を用いて、対象不動産について具体的な計算を行うものである。一部文章で解答する箇所も存在するものの、基本的には電卓を用いて数字で解答する問題が大部分を占める。

演習問題はある程度パターン化されている処理を行うが、大量の資料を効率よく処理する必要があり、制限時間内に解答が終わらないことも十分にあり得る。また、数値という客観的な採点が可能な科目の性質上、点数の差が生じやすい科目である。しかし、試験時間が仮に3時間与えられるのであれば、満点を取れる受験生は相当程度いるはずであり、受験生間に生じる点差の大部分は時間的制約が厳しいことに由来するものと言ってよい。すなわち、十分な練習を積むことによって解答時間の短縮を図ることができれば、容易に他の受験生に差をつけることができるため、本試験の合格のためには、他の科目以上に得意科目とすべき科目である。

現在の演習問題は小問形式になっているため、自身が解答可能な小問から解答することができる。試験問題の性質上、前半部分で査定した金額をその後の小問で使用して解答する 경우가多々あるが、以下の例で示すように、前半部分で査定した金額が誤っていた場合であっても、その誤っている金額を用いて解答した箇所まで連続して不正解とされるわけではない。そのため、金額の査定ができない箇所があったとしても、とりあえずそれらしい金額としておいて次の小問に移っても問題ない。なお後述するが、小問内であれば連続して不正解とされる可能性がある。

例

問1

取引事例①から比準した価格	3,000,000円
取引事例②から比準した価格	4,000,000円

仮に「4,500,000円」が正しいとすると、以下の問2や問4の金額も不適切なものとなるが…。

問2

事例①は、取引時点が相対的に古く、規模もやや大きいことから、規範性は低い。

事例②は、更地の事例であり、取引時点が新しく、規模の類似性も認められることから、規範性は高い。

以上より、事例②を重視し、事例①を比較考量して比準価格を3,800,000円と査定した。

問3

収益価格 3,200,000円

問4

以上より、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を以下のとおり決定した。

鑑定評価額 3,680,000円

2 特徴的な作業

演習問題は 20 頁程度の問題用紙（片面印刷）によって構成されていることから、配布されたままの形式では効率よく解答することが難しい。そのため、問題用紙をホチキスによって綴じ直す作業を行う受験生が大半となる。

一般的には問題用紙の白紙面を背中合わせにするブック形式に綴じ直す人が多いが、片面のまま綴じる方法も考えられる。どちらにせよ、資料の中で使用頻度が高い、取引事例に関する頁や、建設事例に関する頁は参照しやすいように別にしておくことが通常である。

3 電卓

演習問題の解答には電卓を用いる。なお、関数電卓を使用することは認められていない。

電卓は必ず 12 桁のもので、自分が入力しやすいサイズ（一般的には手のひらより少し大きい程度のサイズ）のものを用意する。注意しなければならないのは、電卓の性能によっては試験の解答に必要な入力速度に耐えられない点である。各自の電卓を入力する速度によるが、安価な電卓に搭載されている一般的な早打ち機能程度では、正確な数値が計算できない場合が多いので十分注意してほしい。

なお、電卓の入力にある程度慣れておかなければ入力ミスをしたり、十分な速度で入力できなかつたりすることが考えられるので、普段の学習から（スマートフォンの電卓等を用いずに）電卓を用いて解答する必要がある。その一方で、普段の学習時においてはテキストに記載の問題文を目で追うことによって、解答の道筋を頭で思い浮かべる学習方法を採用することが最も効率的である。そのため電卓に慣れることと学習の効率性の間にトレードオフが生じる。