

難関資格の最短ルート、

アガルート

|受|講|相|談|限|定|

最短合格 学習ガイドブック

不動産鑑定士試験

不動産鑑定士試験

合格ハンドブック

AGAROOT ACADEMY

目次

- 第1部: 不動産鑑定士試験の全体像と学習の基本戦略
 1. 不動産鑑定士とは
 2. 不動産鑑定士試験の概要
 3. 試験科目と配点
 4. 合格に向けた学習戦略の要点
- 第2部: 合格へ導く学習カリフォルム戦略
 - Step1: 基礎力養成期(知識のインプットと土台作り)
 - Step2: 実践力・応用力養成期(アウトプット中心の訓練)
 - Step3: 実力完成・総仕上げ期
- 第3部: 合格後のキャリアと実務
 1. 独立開業という選択肢
 2. 組織内での活躍(勤務)
 3. 合格後に必須となる「実務能力」
 4. ダブルライセンスでキャリアを広げる

はじめに

このハンドブックは、不動産鑑定士という難関資格に挑戦しようと決意されたあなたのための羅針盤です。

不動産鑑定士試験は、膨大な試験範囲と長期にわたる学習が必要な試験であり、合格を勝ち取るためには、正しい情報を基にした戦略的な学習が不可欠です。

本書は、これから学習を始める方が、試験の全体像から、具体的な学習法、そして合格後のキャリアまでを一気通貫で理解できるように、3部構成で作成されています。

このハンドブックが、あなたの合格、そしてその先の輝かしい未来への一助となることを心から願っています。

第1部: 不動産鑑定士試験の全体像と学習の基本戦略

1. 不動産鑑定士とは

不動産鑑定士は、不動産の価値を評価する専門家として、国が認めた国家資格です。「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づき、不動産の経済価値を客観的に判定し、その結果を「不動産鑑定評

価書」として示すことができます。

その専門性は社会的に高く評価されており、「不動産に関するプロフェッショナル」として、公共事業における土地の評価（地価公示など）から、民間企業の不動産投資、個人の相続に至るまで、幅広い場面でその役割が求められています。

資格取得後は、不動産鑑定事務所や不動産会社、金融機関などで活躍する道が開けるほか、経験を積んで独立開業することも可能です。自分の専門性を武器に社会に貢献でき、定年なく働き続けられる、将来性豊かな魅力ある仕事です。

2. 不動産鑑定士試験の概要

- 受験資格: 年齢、学歴、国籍などの制限はなく、誰でも受験できます。
- 試験形式: 短答式試験（マークシート式）と論文式試験（記述式）の2段階選抜方式です。短答式試験に合格した人のみ、論文式試験を受験できます。
- 試験日程:
 - 短答式試験: 年1回（例年5月中旬）
 - 論文式試験: 年1回（例年8月上旬の3日間）
- 申込期間: 例年2月上旬～下旬
- 合格発表:
 - 短答式: 例年6月下旬
 - 論文式: 例年10月中旬

近年の試験結果（論文式試験）

年度	申込者数	受験者数	合格者数	合格率
令和5年	1,772人	845人	141人	16.7%
令和4年	1,795人	848人	136人	16.0%
令和3年	1,733人	821人	135人	16.4%
令和2年	1,518人	664人	135人	20.3%

令和元年	1,607人	785人	133人	17.0%
------	--------	------	------	-------

出典：国土交通省 土地・建設産業局

合格基準

- 短答式試験：総合点で満点の7割程度を基準とします。ただし、各科目に足切り（最低得点基準）はありません。
- 論文式試験：総合点で満点の6割程度を基準とします。ただし、1科目でも著しく成績が悪い科目（足切り）があると、総合点が基準を超えていても不合格となる場合があります。

3. 試験科目と配点

短答式試験（2科目・400点満点）

科目名	配点
不動産に関する行政法規	200点
不動産の鑑定評価に関する理論	200点

論文式試験（6科目・600点満点）

分野	科目名	配点
必須科目	民法	100点
	経済学	100点
	会計学	100点

	不動産の鑑定評価に関する理論	200点
選択科目	以下の4科目から1科目を選択	
	経済学	100点
	会計学	100点
	鑑定理論(演習)	100点
	民法	100点

最重要科目は「不動産の鑑定評価に関する理論」(通称:鑑定理論)です。短答式で200点、論文式でも200点と、合計400点もの配点を占めており、この科目の出来が合否を直接左右します。

各科目の学習内容

- 不動産に関する行政法規(短答): 都市計画法や建築基準法など、不動産に関わる法律の知識が問われます。暗記が中心となる科目です。
- 不動産の鑑定評価に関する理論(鑑定理論)(短答・論文): 不動産鑑定評価の基準や手法など、鑑定士としての根幹をなす理論を学びます。理解と暗記の両方が求められます。
- 民法(論文): 借地借家法や区分所有法など、不動産取引に深く関わる分野を中心に出题されます。条文の理解と論理的な思考力が重要です。
- 経済学(論文): ミクロ経済学・マクロ経済学の基本理論が問われます。グラフや計算問題への対策が不可欠です。
- 会計学(論文): 財務会計や管理会計の基礎知識が必要です。簿記の知識があると学習が進めやすくなります。

4. 合格に向けた学習戦略の要点

学習時間と基本サイクル

- 標準学習時間: 合格までに必要とされる学習時間は、一般的に2,000時間～5,000時間とされています。個人差はありますが、1～3年程度の長期的な計画が必要です。
- 学習の基本サイクル: 知識を定着させるには、「インプット(講義・テキスト)」と「アウトプット(問題演習)」を高速で繰り返すことが最も効果的です。インプットした知識は、すぐに問題演

習で試すことで「使える武器」に変わります。

科目別の攻略法

- 最重要科目「鑑定理論」の攻略: 全学習時間のうち、少なくとも3～4割は鑑定理論に充てるべきです。短答対策の段階から、論文式を意識した深い理解を心がけましょう。鑑定評価基準の暗記は必須ですが、なぜそのような規定になっているのか、理由や背景まで理解することが応用力に繋がります。
- 論文式試験への対策:
 - 論理的な答案作成: 論文式試験では、単に知識を羅列するのではなく、問題の意図を正確に読み取り、論理的で説得力のある文章を構成する力が求められます。過去問演習や答案練習を通じて、「合格答案の型」を身につけることが重要です。
 - 計算問題(経済学・会計学): 計算問題は、対策の有無で差がつきやすい分野です。基本的な公式や解法パターンを繰り返し練習し、正確かつスピーディーに解けるように訓練しましょう。
- 基準点(足切り)対策: 論文式試験では、苦手科目を作らないことが鉄則です。特定の科目を捨ててしまうと、他の科目で高得点を取っても足切りによって不合格になるリスクがあります。全科目について、少なくとも合格者平均レベルの答案を書けるように、バランスの取れた学習を心がけましょう。

近年の出題傾向と応用力の強化

近年、単なる暗記だけでは対応できない、現場の思考力を問うような応用問題が増加傾向にあります。未知の問題に対応するためには、知識の丸暗記ではなく、各制度の趣旨や背景を理解する「本質的な学習」が不可欠です。

日頃から「なぜこうなるのか?」と考える癖をつけ、より難易度の高い問題集に挑戦するなどして、知識を多角的に活用する「応用力」を養っていくことが、最終的な合格を確実なものにします。

第2部: 合格へ導く学習カリフォルム戦略

Step1: 基礎力養成期(知識のインプットと土台作り)

この時期の目的は、試験範囲全体の知識を網羅的に学び、基本的な問題を解けるレベルの強固な土台を築くことです。焦らず、着実に知識を積み上げていきましょう。

講座名: 総合講義

- 役割・獲得目標: 合格に必要な知識をゼロから網羅的にインプットし、基本的な問題に対応できる基礎力を確立します。受験上想定される典型論点を網羅しつつ、論点ごとに重要度を明記しているため、メリハリをつけた学習が可能です。まずは各科目の全体像を掴み、本格的な学習へのハードルを下げるのが目標です。
- 効果的な学習法: 学習の基本は「インプット(講義視聴)」と「アウトプット(テキスト内の参考問題)」をセットで行うことです。講義を視聴して「わかったつもり」で終わらせず、すぐに関連する問題を解くことで、知識の定着度を飛躍的に高めることができます。特に、短答・論文ともに配点の大きい最重要科目「鑑定理論」は、つまずいた点を放置せず、早めに解消すること

を意識してください。

講座名: 論証集

- 役割・獲得目標: 論文式試験の答案で、高得点を獲得するために表現すべきキーワードや文章の「型」を効率的に暗記するための講座です。特に鑑定理論では、難解な鑑定評価基準を論点ごとに分解して掲載しているため、長文の原文を丸暗記するよりもはるかに効率的に知識を習得できます。民法、経済学、会計学と合わせて、論文式試験の骨格となる知識を固めることが目標です。
- 効果的な学習法: 総合講義と並行して進め、知識の整理と暗記に活用します。ただ目で追うだけでなく、実際に手を動かして書き写したり、音読したりすることで記憶に定着しやすくなります。移動時間などのスキマ時間を活用して、毎日少しずつでも触れる習慣をつけましょう。

Step2: 実践力・応用力養成期(アウトプット中心の訓練)

この時期の目的は、インプットした知識を「使える武器」に変え、実際の試験で得点する力を徹底的に鍛えることです。ここでの演習量が、合否を大きく左右します。

講座名: 短答過去問集

- 役割・獲得目標: 直近10年分の過去問を徹底的に演習し、短答式試験で確実に合格ラインを突破する得点力を身につけます。全問題に重要度ランクが付されているため、優先順位をつけて効率よく学習を進めることが可能です。
- 効果的な学習法: 最低でも3周は繰り返すことを前提に取り組みましょう。
 - 1周目: まずは自力で解き、現状の実力を把握します。間違えた問題は、詳細な解説や解説講義を読んで、なぜ間違えたのかを徹底的に理解します。
 - 2周目以降: 正解の選択肢だけでなく「なぜ他の選択肢が間違いなのか」を自分の言葉で説明できるレベルを目指します。これを繰り返すことで、知識の精度が格段に上がります。理解が不十分な箇所は、その都度「総合講義」のテキストに戻って確認しましょう。

講座名: 論文式問題演習講座

- 役割・獲得目標: 本試験で合否を分ける標準的な難易度の問題を題材に、「合格答案」の書き方を実践的に学びます。知識をただ書き連ねるのではなく、論理的で説得力のある答案を作成する技術を習得することが目標です。
- 効果的な学習法: まずは時間内に答案を書き上げる訓練をします。その後、解説講義を視聴し、自分の答案と模範解答とのギャップを分析してください。「どの知識が足りなかったか」「構成のどこが悪かったか」を明確にし、次の演習に活かすことが重要です。「添削あり」カリキュラムの方は、プロの講師による客観的なフィードバックを最大限に活用し、答案の質を向上させていきましょう。

Step 3: 実力完成・総仕上げ期

この時期の目的は、本番を想定したシミュレーションを通じて、これまで培ってきた実力を最大限に

発揮するための最終調整を行うことです。

講座名：試験委員対策・ヤマ当て出題予想

- 役割・獲得目標: 最新の試験委員の研究や社会情勢の分析に基づき、その年の論文式試験で出題可能性が極めて高い論点をピンポイントで対策します。学習範囲を戦略的に絞り込み、最後の追い込みをかけることが目標です。
- 効果的な学習法: この講座で初めて見る論点があつてはいけません。あくまでこれまで学習してきた知識の最終確認と、優先順位付けのために活用します。ここで提示された予想論点について、自分の持っている「総合講義」テキストや「論証集」で、再度正確な知識をインプットし直しましょう。付属の問題演習は、本番さながらの緊張感を持って時間を計って解き、最後のシミュレーションとしてください。

第3部: 合格後のキャリアと実務

1. 独立開業という選択肢

不動産鑑定士の資格を最大限に活かす働き方の一つが、自身の事務所を構える「独立開業」です。

- 働き方の特徴:
 1. 大きな裁量権: 働く時間や場所、受ける仕事の種類など、すべてを自分で決めることができます。
 2. 収入の可能性: 努力と経営手腕次第で、勤務時代を大きく上回る収入を得ることも夢ではありません。
 3. 定年がない: 専門家として、年齢に関係なく生涯現役で活躍し続けることが可能です。
- 求められるスキル: 独立開業すると、あなたは一人の専門家であると同時に「経営者」にもなります。高い専門能力はもちろんのこと、案件を獲得するための営業力、事務所を運営していくための経営・マーケティングスキルが不可欠です。
- 開業までの流れ:
 1. 実務修習の修了: 合格後、まず1～2年の実務修習を修了し、鑑定士として登録する必要があります。
 2. 実務経験を積む: 鑑定事務所などで数年間勤務し、実務のノウハウと人脈を築くのが一般的です。この期間が、後の独立成功の鍵を握ります。
 3. 開業準備: 日本不動産鑑定士協会連合会へ登録後、事務所の開設、備品(PC、専門ソフト等)の準備、事業計画の策定などを行います。
 4. 営業活動の開始: 金融機関や官公庁、他土業の事務所などに挨拶回りを行い、仕事の受注を目指します。

2. 組織内での活躍(勤務)

資格を活かす道は独立だけではありません。組織に所属し、その安定した基盤の上で専門性を発揮することも、非常に魅力的なキャリアパスです。

- 主なキャリアパス:

- 不動産鑑定事務所: 最も一般的なキャリアです。様々な案件に携わりながら、先輩鑑定士の指導のもとで実践的なスキルを体系的に学ぶことができます。将来の独立に向けた経験を積む場としても最適です。
- 不動産会社・デベロッパー: 不動産の仕入れや開発、投資判断の場面で、鑑定評価の専門知識を活かしてプロジェクトの根幹に関わります。
- 金融機関(銀行・信託銀行など): 融資の際の担保不動産の評価や、不動産関連のコンサルティング業務などを担当します。
- コンサルティングファーム: 不動産に関するより高度で専門的なコンサルティングサービスを提供します。他の専門家(会計士や弁護士など)とチームを組む機会も多くあります。
- 勤務するメリット: 最大のメリットは、安定した収入と福利厚生を得ながら、多様な案件を通じてじっくりと実務経験を積める点です。特に若いうちは、教育体制の整った組織で働くことで、専門家としての基礎体力を効率的に養うことができます。

3. 合格後に必須となる「実務能力」

試験で問われるのは、あくまで理論的な知識です。実際の業務では、試験勉強だけでは得られない「実務能力」が強く求められます。

- 知識と実務のギャップ: 試験問題は論点が整理されていますが、実務で扱う不動産は一つとして同じものがなく、権利関係が複雑であったり、資料が不十分であったりと、一筋縄ではいかないケースばかりです。これらの個別具体的な課題を解決していく能力が、実務能力の核心です。
- 実務で求められる具体的な能力:
 - クライアント対応能力: 依頼者の悩みや要望を正確にヒアリングし、専門用語をかみ砕いて分かりやすく説明するコミュニケーション能力。
 - 調査・分析能力: 現地調査や役所調査を的確に行い、膨大な情報の中から価格に影響を与える要因を的確に取捨選択する力。
 - 専門書類の作成能力: 評価額の根拠を、論理的かつ説得力をもって記述する「不動産鑑定評価書」の作成スキル。
 - 関係各所との折衝スキル: 依頼者はもちろん、官公庁の担当者や他の専門家と円滑に連携し、業務を進める調整能力。

これからの能力は、合格後の実務修習や、その後の実務経験を通じて、OJT(On-the-Job Training)で磨かれていきます。

4. ダブルライセンスでキャリアを広げる

不動産鑑定士の専門性に加え、他の資格を組み合わせる「ダブルライセンス」は、自身の専門性を高め、活躍のフィールドを大きく広げるための有効な戦略です。

- 相性の良い資格の例:
 - 税理士: 不動産が絡む相続税や資産税の分野で、評価と税務の両面から最適なコンサルティングを提供できます。
 - 司法書士: 不動産取引や相続における「評価」と「登記」をワンストップで担うことがで

き、顧客への付加価値が非常に高まります。

- 一級建築士: 建物の専門知識と価格の専門知識を融合させ、建物評価や開発コンサルティングで強みを発揮できます。
- 行政書士: 農地転用や開発許可など、不動産に関わる許認可手続きと評価を合わせて手掛けることができます。

ダブルライセンスは、他の専門家との差別化を図り、「〇〇の分野なら、あの先生に」と指名される独自のポジションを築くための強力な武器となります。