

3年目を迎えた不動産鑑定士「新試験制度」について考える

不動産鑑定士 堀田 勝己

※本稿は、(株)プログレス (<http://www.progres-net.co.jp/>) より発行の『Evaluation』第29号(2008年5月15日)に掲載された論文である。

1. はじめに

不動産鑑定士試験制度が2006年度(平成18年度)から変更され、3年目を迎える。

筆者は単に現役の不動産鑑定士の一人であり、試験制度設計等に携わる者ではないが、受験指導校その他において長く後進の指導をする立場に身を置き、受験生及び実務修習生等と直接交流する機会が多いことから、不動産鑑定士受験界の現状と今後について考えることも多い。

その視点から、新試験制度の問題点や、今後の展望につき、特に筆記試験に関することを中心に、私見を述べてみたい^(※注1)。

2. 新試験制度の概要

新試験制度の主な特徴を、旧制度との対比で説明すると、次のとおりである。

(1) 試験回数の変更

旧制度の不動産鑑定士試験においては、筆記試験は第1次試験、第2次試験及び第3次試験のいわば3段階選抜であった。これが、新制度においては、短答式試験及び論文式試験の2回に改められた。ただし、旧制度における第1次試験は、短大卒または大学の一般教育課程を修めた者等については免除されていたため、ほとんどの受験生が第2次試験から受験していた。したがって、多くの受験生にとって、2回の筆記試験という条件は変わっていない。

旧制度においては、第3次試験の受験要件として実務補習の修了が必須であったため、第2次試験合格後、最短でも1年、それまで実務経験のない者については3年の時間を要した。

一方、新制度においては、短答式試験に合格すると、すぐにその年の論文式試験を受験することが可能となった^(※注2)。これは、単に大幅な時間短縮を意味するだけではない。仕事を持っている社会人にとっては、現在の職業に従事したまま受験に臨み、筆記試験を完全にパスしてから身の振り方を考えることができるのである。

このことをもって、「不動産鑑定士試験が受験しやすくなった」と説明されることが多い。それ自体は間違いではないが、「受験しやすくなった=合格しやすくなった」という等式は成立しない。

門戸が広がるということは、しばしば競争の激化を招く。筆記試験の簡略化が、受験生にとって真の意味で福音となったかどうかはわからない。後に詳述するが、筆者は受験競争が一層厳しくなったと感じている。

(2) 実務経験要件の緩和

旧制度においては、第2次試験に合格することに加え、2年以上の鑑定評価の実務経験（先後を問わない）を経ることによって、不動産鑑定士補の資格を得ることができた。その後、更に1年間の実務補習期間を経て、はじめて第3次試験の受験資格が与えられた。したがって、不動産鑑定士の資格を得るまでに、最低でも3年の実務期間が必要であった。

新制度においては、論文式試験合格後、最短で1年の実務修習を受習し、修了考査に合格すれば、不動産鑑定士の資格が与えられる。したがって、大多数の受験生が筆記試験をパスした後に、はじめて鑑定実務を経験することとなり、最短で1年の実務修習のみによって、不動産鑑定士の資格を得ることが可能となった。

この実務経験要件の緩和に関しては、受験生には好意的に受け止められている。ただし、実務修習の難易度は決して低くないので、短期間で集中的に必要な知識と実務上の技術を習得することが求められる。

なお、上記制度変更に伴って、不動産鑑定士補の資格は廃止されることとなった。既取得者の資格が剥奪されることはもちろんないが、新たに不動産鑑定士補の資格が付与されることはない。

従来より不動産鑑定士と不動産鑑定士補との間に、鑑定業務をおこなう上での法律上の差異はなかったもので、これによる弊害はないと思われる。

3. 新試験の合格率

新制度下における短答式試験、論文式試験の合格率は、下表のとおりとなっている。

短答式試験

年度	受験者	合格者	合格率
2006 (H18)	4,605人	1,160人	25.2%
2007 (H19)	3,519人	846人	24.0%

論文式試験

年度	受験者	合格者	合格率
2006 (H18)	912人	94人	10.3%
2007 (H19)	1,164人	120人	10.3%

また参考として、制度変更直前の2年間における第2次試験、第3次試験の合格率は、下表のお

りである。

第2次試験（旧制度）

年度	受験者	合格者	合格率
2004 (H16)	2,300人	244人	10.6%
2005 (H17)	2,282人	170人	7.4%

第3次試験（旧制度）

年度	受験者	合格者	合格率
2004 (H16)	737人	229人	31.1%
2005 (H17)	702人	213人	30.3%

各年の合格率はほぼ近い数字となっており、短答式試験は概ね2割強、論文式試験は概ね1割程度というのが、当局の方針のようである。

筆者は、新制度が導入される以前に、制度変更によって受験生は約5,000人程度に伸び、短答式試験合格率は30～40%程度、論文式試験合格率は10～15%程度であろうと予測し、各方面で受験生に対してそのように話してもいた。毎年の最終合格者（論文式試験合格者）数を、旧制度時代の数字を参考に200人内外と考えていたからであるが、その予測からすると、現実はかなり厳しいと感じる。

特に初年度（2006年度）の最終合格者94人という数字は、当時の受験界に大きな衝撃を与えた。「がんばっても報われない試験になった」という意見や、「公認会計士試験と比べて、割に合わない」、「もうこの資格を目指すメリットが感じられなくなった」という感想まで聞かれた。

司法試験制度改革をはじめとして、近年、各種国家試験制度が見直され、受験要件の緩和と、合格者の増員が図られている状況下にあつて、不動産鑑定士試験の上記数字は、目立つものとなっている。あまりに合格者数が少ないと、受験生や受験予備軍の挑戦意欲を削ぎ、優秀な人材を他業界に奪われてしまいかねない。

ただ、ここで明言しておきたいのは、国家試験の難易度を下げ、合格者を増やし、資格者同士を競争させれば業界全体がレベルアップするとする安易な「競争至上主義」には、筆者は賛同できないということである。

参入障壁のない、あるいは極端に低い業界が、同業者間の過当競争に陥ると、業界自体が疲弊するばかりか、ひいては消費者へのサービス低下をきたす例を、近年よく目にする。

どのような業界にも、顧客から要求されるサービス水準や、満たすべき最低限の技量というものがある。国家資格業は、特殊な知識と技量が要求される職種であるからこそ、あえて試験という関門が設けられているはずである。

競争によって、終局的には質の高いものが生き残るので、同業者間の競い合いは望ましいとの経済学的正論ばかりをことさら強調する向きもあるが、その経済学的法則が機能するためには、すべての消費者が、商品の質の善し悪しを的確に判断する能力を備えていることが必要である。発注者にその判断力がない、あるいは質よりも自身の意向に沿うような鑑定を望む発注者が多い場合には、結果的

に「悪貨が良貨を駆逐する」事態になりかねない。

全体の質を落とさずに業界の拡大を図ろうとするのなら、闇雲に門戸を開放するのではなく、業界自体の魅力をアップさせる努力をすべきである。試験が厳しいからといって受験を敬遠する者が増えたとすれば、それは試験制度に問題があるのではなくて、既に業界にいる者が、魅力ある業界にする努力を怠った結果なのである。

有名国立大学の例を引くまでもなく、受験生が合格の後に明るい未来を描くことができるのなら、試験が難しいことそれ自体が、挑戦を阻むことにはならないし、むしろ難しいという事実こそが、挑戦を駆り立てる要素となるのではないだろうか。

4. 新試験の出題科目、範囲及び傾向

(1) 出題科目

新試験制度において課せられる試験科目は、基本的に旧制度時と変わっていない。ただし、「不動産の鑑定評価に関する理論」(以下、鑑定理論という)については、論文式試験以外に、短答式試験の1科目にもなった。

新制度下における各試験の出題科目、出題数及び時間は、次のようになっている。

① 短答式試験

行政法規 40問、2時間

鑑定理論 40問、2時間

② 論文式試験

民法 2問、2時間

経済学 2問、2時間

会計学 2問、2時間

鑑定理論 (論文問題) 4問、4時間

鑑定理論 (演習問題) 1問、2時間

ちなみに本年度(2008年度)は、5月18日10時～15時30分に短答式試験が、8月2日～4日の3日間にわたり、それぞれ10時～15時30分に論文式試験が実施されることとなっている。

合格基準は、短答式試験については「総合点で概ね7割を基準に土地鑑定委員会が相当と認めた得点」^(※注3)とされ、論文式試験については「総合点で概ね6割を基準に土地鑑定委員会が相当と認めた得点」^(※注3)とされている。

(2) 出題範囲

各試験科目における出題範囲は、次のとおりとされている。

① 短答式試験

行政法規 土地基本法、都市計画法、建築基準法等の18法令を中心に、都市緑地法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、資産の流動化に関する法律等の22法令を含む(詳細略)。

鑑定理論 不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項
(平成14年7月3日国土第83号国土交通事務次官通知、最終改正平成19年4月2日)

② 論文式試験

民法 民法典第1編から第3編を中心に、第4編及び第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

経済学 ミクロ及びマクロの経済理論と政策論

会計学 財務会計論(企業の財務諸表の作成及び理解に必要な会計理論、関係法令及び会計諸規則を含む。)

鑑定理論 不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項
(平成14年7月3日国土第83号国土交通事務次官通知、最終改正平成19年4月2日)
において集約された不動産鑑定評価に関する理論に基づくもの。

上記のうち、特に目立つ近年の変更としては、行政法規の出題範囲に不動産特定共同事業法、資産の流動化に関する法律、投資信託及び投資法人に関する法律、金融商品取引法等、いわゆる不動産の証券化に関連する法律群が追加されたことであろう。

(3) 本試験における出題傾向

次に、上記(2)の出題範囲の中から実際に出題された問題の内容を見てみよう。短答式試験については出題数が多いために割愛し、論文式試験についてのみ掲載する。

①2006年度論文式試験

民法 i)債権の二重譲渡、相殺、ii)取得時効、区分所有法

経済学 i)期待効用、リスク回避、保険制度、ii)財政政策、自動安定化装置

会計学 i)臨時巨額の損失の繰延会計、ii)取得原価、リース資産

鑑定理論 i)特定価格、ii)取引事例比較法、iii)均衡の原則、適合の原則、iv)借地権及び底地、
(演習問題)更地

②2007年度論文式試験

民法 i)賃貸借契約、建物買取請求権、ii)解約手付

経済学 i)マクロ成長モデル、ii)クールノー均衡

会計学 i)保守主義の原則、ii)引当金

鑑定理論 i)最有効使用の判定、ii)個別的要因、iii)地域分析、区分所有建物及びその敷地、
iv)DCF法、(演習問題)貸家及びその敷地

5. 試験制度及び出題内容等に関する筆者の提言

上述のような本試験における出題内容のほか、試験制度全般に関して、筆者が感じている問題点を、以下述べる。

(1) 論文問題の出題内容について

鑑定理論の出題内容が、実務的な内容に偏りすぎてはいないだろうか。短答式試験もそうであるが、特に論文式試験において、その傾向が顕著であるように思う。

例えば2007年度の論文式試験では、4問中3問が、以下のような実務上の判断や処理方法等に関連する出題であった。

(問題1)

対象不動産の現実の建物の用途(賃貸事務所ビル)が更地としての最有効使用(共同住宅の敷地)に一致していない場合、対象不動産の最有効使用をどのように判定すべきか、具体的に鑑定評価の手法を用いて述べなさい。

※対象不動産の概要

- ・敷地 地積500㎡
- ・建物 地上7階建、延床面積3,000㎡、築後35年、大規模設備更新は1回のみ
- ・テナント 現在、1～3階を大手電機メーカーに、5階と6階をIT関連企業に賃貸中だが、4階と7階は空室である。
- ・用途地域等 商業地域、防火地域、指定建ぺい率80%、指定容積率600%

(問題2)

以下に掲げる土地に関する個別的要因について、住宅地であるケースと商業地であるケースの双方について、それらがどのように土地価格に作用するのか具体的に説明しなさい。

- ①街路との高低差
- ②街路の幅員
- ③基準容積率
- ④街路との接面方位
- ⑤間口

(問題3)

区分所有建物及びその敷地の鑑定評価について、次の問いに答えなさい。

(1) 対象不動産Aは、中高層住宅が建ち並ぶ地域において、5階建住宅の1階に位置する区分所有建物(店舗)である。対象不動産Aの最有効使用が地域の標準的使用である住宅としての使用と異なると判断される場合において、近隣地域及び同一需給圏の範囲を把握し、事例収集する際の留意点を述べなさい。

(2) 高層オフィスビルの1階に存する区分所有建物(店舗)がある。対象不動産Bは、比較的人通りの多い道路(歩道)に面した視認性の高い場所に位置しており、対象不動産Cは、同じ建物の1階に奥まった、ふだん人通りが少ない場所に位置している。このような高層ビルの低層階に位置する区分所有建物(店舗)の価格または賃料を求める際において、以下の点についてそれぞれ、同一需給圏内における市場参加者(店舗経営者)の属性及び行動や彼らの想定する顧客層等からの観点から指摘しなさい。

- ①ビル全体における1階の階層別効用比率を算定する際の留意点
- ②1階における対象不動産Bと対象不動産Cの位置別効用比率把握の際の留意点

このような問題は、従来の試験においてはみられなかったものである。

第3次試験受験までの間に実務経験要件が課されていた旧制度とは違い、新制度下では途中で実務経験が要求されていない。それを補うため、筆記試験の受験段階で、少しでも実務的な知識を身につけておいて欲しいとの狙いと思われる。その意図は十分理解できるものの、この段階の受験生に課す問題として、適切だろうか。

もちろん、実務的色彩の濃い出題といえども、解答はあくまでも鑑定評価基準に則った理論的な説明をすれば良いのであるが、実際に経験していない実務的な出題に、受験生は少なからぬとまどいを感じているのではないだろうか。

このような出題に、どう対処すればよいか。

受験指導の立場からいえば、問題をパターン化して、「このような出題のときには、このように書きなさい」という指導をするだろう。その実務的な手続や処理方法が本質的に何を意味するかなど理解しようとしてもできないので、難しいことは考えずに、「ただ覚えなさい」ということにならざるを得ない。

したがって、このような問題の準備をさせることが、合格後の実務に役立つとはあまり思えないのである。

旧試験制度のもとで鑑定評価基準をお経より必死に暗記をして合格してきた筆者の体験からすれば、受験生時代にいわば純粹理論的な勉強に専念したことが、むしろ合格後の実務で生の不動産に触れたときに、常に鑑定評価基準に立ち返って「自分の頭で考えて対処する」基礎となっていたと実感した。

現在でも鑑定理論の受験準備には、鑑定評価基準等の暗記が依然として重要ではあるが、その理論的素養が自分の中でしっかりと確立されていない段階において、実務的な内容を頭だけで暗記させられることが、受験生の将来にプラスになるとは思えない。パターン化された勉強を強いられた者は、パターン以外の事態に遭遇したときには、対処できないことがしばしばある。

これらを踏まえれば、筆記試験ではいたずらに実務的問題を出題するよりも、理論面を重視すべきではないだろうか。

(2) 演習問題について

上記論文問題よりも一層実務に近い出題として、演習問題がある。これは、形式的には旧制度下における第3次試験の計算問題（いわゆる午後問）を簡略化したもので、対象不動産について、与えられた資料を用いて鑑定評価の手法を適用させるものである。

実務をまったく経験したことのない受験生に対し、このような試験の準備をさせることには賛否両論がある。特に受験生からは、不満の声がよく聞かれる。

だが、この演習問題に関しては、筆者は必要であると考えている。上記(1)で述べたことと矛盾しているようにみえるかもしれないが、これは実務的な判断力を問うというよりも、一種の訓練に属するものだからである。

たとえば建築士試験における「設計製図」や、司法書士試験における「登記申請書の作成」（いわゆる

る書式)に相当するものであり、このような訓練は、受験生の段階から必要であると思われる。

実務のどこが出されるかわからない論文問題とは違い、演習問題は初歩から訓練すれば初学者でも十分対応可能であるし、不動産鑑定士に求められる技術のいわば導入部として、有効に機能していると思う。

(3) 試験科目について

制度移行前の平成16年に、国土交通省から「不動産鑑定評価制度の改正試案」に関する意見募集(パブリックコメント)が行われており、筆者もこれに応募したが、当時議論されていた中に、試験科目の再検討という論点があった。

鑑定評価制度の社会における役割や、不動産鑑定士及び鑑定業界に求められる事柄は、時代とともに変遷している。これに臨機応変に対応するためには、試験科目の見直しも必要となるであろう。

残念ながらこのときには実現しなかったが、新たに追加すべき科目として取りざたされていた中で、筆者は①統計学、②ファイナンス理論、③建築に関する科目の3つは必要であろうと思う。

現在、実務修習の枠組みの中で、既に上記①と③についてはある程度勉強することにはなっているが、やはり試験とは受習生の臨む姿勢が異なるであろう。

ちなみに新公認会計士試験の論文式試験の選択科目に「統計学」があり、内容は「記述統計及び推測統計の理論並びに金融工学の基礎的理論」とされている。上記①と②を集約したものに相当するだろう。また③については建築士試験の学科試験が参考となるであろう。

もちろん、現行の試験科目も含めてすべてを必須とするのではなく、例えば民法、経済学、会計学のほか新科目2科目程度を加え、全5科目程度の中から3科目を選択受験とすれば、受験生の負担は増加しない。

選択科目が増えれば、従来法学系や経済・商学系出身者が中心だった受験層も、多様化するに違いない。

ここ数年の論文式試験における経済学の出題内容をみると、数式を用いて解答することが求められている出題が散見される(例えば、平成19年度第1問の新古典派成長論、第2問のクールノー均衡など)。これは、今後不動産鑑定士には、その素養として数理的な処理能力が求められるということを示しているのではないだろうか。その意味においても、理系学部の卒業者を積極的に受け入れることは有益であろう。

(4) 実務要件について

新制度の大きな問題の一つとして、実務経験要件の緩和がある。

受験者の負担を減らし、資格取得のハードルを下げるとの方針そのものに筆者は反対する者ではないが、実務に必要な技術の習得に関しては、ある程度の時間を要するとしても致し方ないのではないだろうか。

筆者が最も理想的と考えているのは、新公認会計士試験制度である。
現在の公認会計士の資格取得までの流れは、次のようになっている。

- ①短答式試験（4科目）
↓
- ②論文式試験（必須4科目＋選択1科目）
↓
- ③業務補助等（2年以上）
＋実務補習（修了考査あり）

上記のうち③の業務補助等は、試験合格の先後を問わないとされている。

公認会計士試験も2006年度からの制度変更によって会計士補の資格は廃止され、第3次試験の受験前に実務経験が要求されていた旧制度に比べ、簡素化された。

これと不動産鑑定士試験制度とを対比してみると、上記③の業務補助等の部分がすっぽりと抜け落ちていることがわかる。このことが意味するのは、不動産鑑定士については必要な実務経験を積み前に、資格を先に与えてしまおうということである。

無論、現在の実務修習がカリキュラムとして不十分であるなどというつもりはない。しかし、受験生の負担と資格取得後のことを考えると、上記公認会計士試験制度にならって、①短答式試験→②論文式試験→③2年程度の業務補助＋実務補習（修了考査）という道をたどるほうが良いのではないだろうか。

筆者が、講師としての立場から実務修習生（従来の実務補習生を含む）と接していて感じることは、非常に高度な鑑定評価を数多く経験し、研究にも余念のない修習生が増えている一方で、複雑な鑑定評価の経験がほとんどなく、判断力も不十分な修習生も少なからず存在し、その格差は年々開いているのではないかとということである。地域による鑑定評価案件の差異という問題だけでは片付けることのできない深刻な事態である。

業界の将来を考えると、資格取得ばかりを早めてこのような格差を拡大させるより、ある程度時間を要するとしても、全員のレベルアップが図られるような制度を目指すべきである。

6. おわりに

不動産鑑定士試験制度について、縷々述べてきたが、多くの受験生を惹きつけるために最も大切なことは、現役不動産鑑定士である我々の仕事に対する姿勢そのものであろう。

参入者に対して過酷な筆記試験や実務修習を課す以上、既に資格を取得している現役不動産鑑定士には、受験生以上の自己研鑽と自己改革が求められているのではないだろうか。

■ 不動産鑑定士堀田勝己の WEB SITE ■

<http://www.kanteishi.net/>

(注1)本稿は、本誌編集部からの要請もあり、不動産鑑定士試験制度に関して私見を述べたものである。いうまでもなく、筆者の単なる個人的見解に留まるものであり、所属する組織や、(社)日本不動産鑑定協会より拝命している実務修習講師の立場とは関係がない。

(注2)短答式試験の合格は、翌々年まで持ち越すことができる。つまり、一度短答式試験に合格すると、翌年及び翌々年は同試験を免除される。

(注3)「平成20年不動産鑑定士試験案内」土地鑑定委員会

<http://www.mlit.go.jp/kokkasiken/fudousankantei/h20/H20shikenannai.pdf>

<参考としたサイト>

国土交通省

<http://www.mlit.go.jp/>

(社)日本不動産鑑定協会

<http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/>

金融庁 公認会計士・監査審査会

<http://www.fsa.go.jp/cpaob/>

日本公認会計士協会

<http://www.hp.jicpa.or.jp/>

法務省

<http://www.moj.go.jp/>

(財)建築技術教育普及センター

<http://www.jaeic.or.jp/>

(堀田鑑定工学研究所)

<http://www.kanteishi.net/>