

3. 最後に
受験期間は約2年半に及びましたがこの期間を乗り越えて今の自分があるのは、周りの方の支えがあったからだと思います。こ

て仕事ができればとても幸せです。皆様のご健闘を心よりお祈りしております。

化学屋の不動産鑑定士挑戦記



堀内 弘志

2. 全5回の受験

私が不動産鑑定士受験を決意したのは、実家の東京都村山市で鑑定士をしていた父「堀内豊」が亡くなり、49日が過ぎた数日後の平成16年の4月、44歳の春のことでした。

私は大学院で電気化学を専攻した後に電機メーカーに就職し、神戸に赴任して化学の専門家として燃料電池の製品化開発に一意専心してきました。しかし燃料電池は事業家に失敗して平成11年に会社は事業撤退し、電機メーカーに化学屋の身の置き所がなくなりました。幸いにも私のIT技術と開発魂が買われてシステムエンジニアとして部署を異動し、IT新事業を興す「井戸を掘る人」として開発設計をすることになりました。

しかし自分が化学屋であり、燃料電池開発に役立て培ってきた分析

化学の専門知識を活かして社会に貢献したいという想いが募りました。当時、土壤汚染が社会的問題となり、A,B判定の不合格でした。思うにこの試験はA,B判定から如何に勉強を重ねるかが合否を分けるものではないでしょうか。A,B判定の者と合格者は点数で言えば僅かな差でしかないと思いました。しかしこの差は、実は大きな差があるのでないかと、この時に思いました。

そこででも諦めずに、特に試験前の3カ月は本当に集中して力を尽くしましたが、残念ながら私の「合格するんだ」という思いは他の合格者に一步及ばなかったようです。結果はA判定の不合格でした。この年の反省としては、民法と会計がほとんど点を取れていたことです。そのために出題対象の全法律・施行令・施行規則を携帯し、通勤電車内で過去問を解くときにも必ず対象条文の該当箇所を聞いて読んで、「どこが間違っているのか」を目で見て確認しました。条文は法務省のホームページから最

も注力し、毎晩自習室に通つて民法と会計の過去問を繰り返し読みました。平成19年度の本試験は短答免除だったこと、答練や模試でそこそこ点が取れていたこと、合格者が増えているのではという噂もあつたころから、過信していました。発表を国交省に見に行って、前年同様にたったの10%しか合格させてもられないことを知り、呆然と日比谷公園を歩いて来たことを覚えています。しかもあとから知つたランクは驚愕のD判定。「こんなことをしていたら一生受からないう」と本気で思いました。反省点は教科書や過去問を繰り返し読んで答案構成まではしていたものの「実際に書かなかつたこと」だと判断し、過去問を「書いて解く」ことをようやく始めました。

平成19年度の結果発表から、民法と会計は平成成分の過去問を全部正解しました。会計と鑑定鑑定理論は専門学校が抽出した重要な過去問を「書いて解いて」を3回ほどまわしました。会計と鑑定理論は徐々に点が稼げるようになり、答練で毎回50~60点の水準を確保できるようになりましたが、民法は全然点が伸びません。いくらくらい答案にいっぱい書いても点が貢献しません、本当に腐りました。

この試験の鑑定理論で点数を取らないと合格できないといわれます。たとえですが、鑑定理論は60%までなら普通に勉強すれば取れると思っています。しかし合格するにはもう一歩の65%が必要であり、その5%を上げるために大変な努力がいるのだと思います。その5%を上げることができるれば「短答式合格者の上位10%」に入れないとえるのではないでしようか。

平成20年の10月に出向を解かれで神戸の工場に戻り、システムエンジニアとして業務が再開しました。しかし、もう不退転の決意をしてきましたので、職制及び周囲に、「鑑定士を受験するから定時後と休日は時間を使いたい」と懇願し、全ての宴会を断り、年賀状まで「今年は正月返上で勉強中ににつき非礼をしました」と正月明けに一律に詫び状を出すなど、背水の陣を敷いて1年間を過ごしました。

平成21年度は短答式からの受験を経て、5月の短答試験が終りましたので、5月の間停滞しました。平成18年度の短答式は90点、平成21年度は自己採点してませんが90点は取れたと思います。行政法規は実務で使う知識なので、そう思つて一生懸命覚えました。

(2) 鑑定理論
基準の暗記は往復の通勤電車の車内で、耳栓をつけて小さな声での赤シート音読を一日も休まず繰り返しました。

短答対応の勉強としては問題集等で引っ掛け箇所の確認をしました。本試験では最後の5問の計算問題は30分あれば確実に解けるので、その30分を残すように35分までを90分で解きました。

論文対応として「60%から65%に点をかさ上げするため」に

らは、不得意だった民法と会計に注力し、毎晩自習室に通つて民法と会計の過去問を繰り返し読みました。平成19年度の本試験は短答免除だったこと、答練や模試でそこそこ点が取れていたこと、合格者が増えているのではという噂もあつたころから、過信していました。発表を国交省に見に行って、前年同様にたったの10%しか合格させてもられないことを知り、呆然と日比谷公園を歩いて来たことを覚えています。しかもあとから知つたランクは驚愕のD判定。「こんなことをしていたら一生受からないう」と本気で思いました。反省点は教科書や過去問を繰り返し読んで答案構成まではしていたものの「実際に書かなかつたこと」だと判断し、過去問を「書いて解く」ことをようやく始めました。

平成20年の10月に出向を解かれで神戸の工場に戻り、システムエンジニアとして業務が再開しました。しかし、もう不退転の決意をしてきましたので、職制及び周囲に、「鑑定士を受験するから定時後と休日は時間を使いたい」と懇願し、全ての宴会を断り、年賀状まで「今年は正月返上で勉強中ににつき非礼をしました」と正月明けに一律に詫び状を出すなど、背水の陣を敷いて1年間を過ごしました。

平成21年度は短答式からの受験を経て、5月の短答試験が終りましたので、5月の間停滞しました。平成18年度の短答式は90点、平成21年度は自己採点してませんが90点は取れたと思います。行政法規は実務で使う知識なので、そう思つて一生懸命覚えました。

(2) 鑑定理論
基準の暗記は往復の通勤電車の車内で、耳栓をつけて小さな声での赤シート音読を一日も休まず繰り返しました。

短答対応の勉強としては問題集等で引っ掛け箇所の確認をしました。本試験では最後の5問の計算問題は30分あれば確実に解けるので、その30分を残すように35分までを90分で解きました。

論文対応として「60%から65%に点をかさ上げするため」に

過去問の書き取りを徹底的にしました。具体的には昭和40年から平成20年までの全過去問を、昨年の10月から正月明けまでの3ヶ月で、実際に各問題を1時間近くかけてB4用紙2枚相当の論文として書く作業を3回繰り返しました。本気で2枚書いていると、自然と「自分の型」ができます。暗記していれば基準のどおりを書けばよいかは大体は分かれます。しかし実際に書けるほど暗記できているかというと怪しいですし、やはり基準の言葉ですから「大体」では印象が悪いのだと思います。だから実際に書いて怪しい部分をしっかりと把握して、書けなかつた基準の文章を何度も「書いて書いて」を繰り返して手で覚えました。

全問を3回の論文書きをして、手で暗記を繰り返したおかげで、ようやく鑑定理論の論文式問題が「スラスラ」書けるようになりました。「2時間で書き上げる型」を作ったという基本練習です。今年も10問ほどの厳選問題を合計40回は書きました。一日に2問を書くと吐き気がしてきますので、土日の勉強で書き上げる、間違いノートをつけ同じ過ちをしないようにする、同じ問題を繰り返し練習して「2時間で書き上げる型」を作りました。鑑定演習は常道を素直にやりました。すなわちトップウォッチで時間計測しながら集中して最後まで書き上げる、間違いノートをつけて同じ過ちをしないようにする、同じ問題を繰り返し練習して「2時間で書き上げる型」を作ります。今年も10問ほどの厳選問題を合計40回は書きました。

気がしてきますので、土日の勉強の最後に各1問、平日夜に2問程度の週4問をメドにこなしました。平成21年度本試験は調整文までたどり着けませんでしたが、収益価格まで自分なりに完璧に書けたと思っていますので、70点は取れていると思います。

(5) 民法

今年の試験後に読んだ民法百選の三冊（不動産、物権、債権）はさすがに微分を日常的に使う開発エンジニアでしたから、経済の

実務修習は2年コースしか選べませんでしたが、良い指導鑑定士の先生に恵まれて何とか鑑定士への一步を始められるようになつたと 思います。試験合格ではまだ人生

4. 最後に

家庭の事情で「会社を辞めて専念」という選択肢はありませんでした。この三冊は寝る前の副読本として読み流すのは有用だと思います。

(4) 会計学

実際に「生きた財務諸表」を勉強するのがいいと思います。平成20年に新法人を立ち上げる仕事をした際に、事業計画を立てて財務諸表に表して出資者説明会を開催するなどしてましたので、各社の財務担当者相手にB/SやP/Lを書き示しました。実社会の財務諸表を書くためには本気で勉強しなければならないし、5年間の事業計画を立てれば連結環としての賃借対照表や株主資本等変動計算書の仕組みが分かります。どこかの会社の財務報告書を例にして自分で仮想の事業計画を立ててみると仕組みが分かるのでお勧めです。私が参考にしたのは「あづさ監査法人編 会社決算の実務」で、副読本として読み流すのは役に立つと思います。

鑑定士は生涯現役で社会貢献して行きたいと思って受験を決意したので、健康管理にも努めてきました。平成16年には92kgあった体重を自己節制して、今は70kgまで落としました。毎日の通勤を工夫して1万5千歩を歩くように心がけ、朝晩の腹筋と腕立て伏せを続けています。「書いて書いて」の試験なので、受験のためには体力も必要ですから腕立て伏せで腕肩を鍛えるのは大切だと思います。まだ現職のプロジェクトを抱えているので年明けまで退職できず、

の再スタート台に立つただけでこれまでからが修練の道程だと思いませんが、これまでもこれからも自分の持ち時間を最大限に有効利用して、一日も早く鑑定士として社会貢献

できるようになっていきたいと考えています。そしてできれば化学屋とIT技術屋の知識を活かせることができれば幸いです。

（3）経済学

「入門ミクロ経済学」でディズニーランド・バスポートやアイスクリーム売りの話で経済理論を楽しく勉強しました。得意な科目は副読本としてこうした専門書を夜寝る前に読み物として読むと、寝つきが良くなり、勉強にもなるので一石二鳥です。「寝る前に暗記なんかすると眠れなくなるので止めたほうがいい、好きな本を読むのがいいよ」というのが睡眠障害クリニックの先生の助言でした。

4. 最後に

家庭の事情で「会社を辞めて専念」という選択肢はありませんでした。この三冊は寝る前の副読本として読み流すのは有用だと思います。

（4）会計学

実際に「生きた財務諸表」を勉強するのがいいと思います。平成20年に新法人を立ち上げる仕事をした際に、事業計画を立てて財務諸表に表して出資者説明会を開催するなどしてましたので、各社の財務担当者相手にB/SやP/Lを書き示しました。実社会の財務諸表を書くためには本気で勉強しなければならないし、5年間の事業計画を立てれば連結環としての賃借対照表や株主資本等変動計算書の仕組みが分かります。どこかの会社の財務報告書を例にして自分で仮想の事業計画を立ててみると仕組みが分かるのでお勧めです。私が参考にしたのは「あづさ監査法人編 会社決算の実務」で、副読本として読み流すのは役に立つと思います。

(5) 民法

今年の試験後に読んだ民法百選の三冊（不動産、物権、債権）はさすがに微分を日常的に使う開発エンジニアでしたから、経済の