

修了考査の合否の決定と考査基準について

1. 修了考査の合否の決定

修了考査は、口述式の考査の結果及び論文式の考査の結果に加え、不動産の鑑定評価の実務に関する講義の受講状況、基本演習の履修状況及び実地演習の履修状況等を加味し、総合的な判断の基に合否を決定します。ただし、口述式の考査の結果は合否の決定に当たり重視します。

2. 修了考査の考査基準

修了考査は、実務修習の全ての課程において修得すべき技能及び高等の専門的応用能力を修得したことの確認を目的として実施します。

これは各課程の単元の認定を受けたかということのみならず、各課程により修得することが期待される技能及び高度の専門的応用能力を真に身に付けているかを確認するものです。

なお、必要な「技能」とは、不動産の鑑定評価の技術的能力であり、「高等の専門的応用能力」とは、実務的な業務遂行能力のことを指します。

(1) 口述式の考査

口述式の考査は、主に修習生自らが作成した鑑定評価案件を基に、報告書だけでは分かりづらい部分も含めて口頭試問により確認を行います。以下に確認事項を例示しますが、依頼者等に鑑定評価について、適切に説明する能力があるかも問われることとなります。

- ① 実務的な観点から不動産鑑定評価基準を理解しているかどうか
- ② 登記簿の見方、現地調査における対象不動産の確認方法、法律による各種制限の確認方法等を実際に登記所等の役所に出向き、実物の不動産を対象にして実践することに始まり、最終的には、実物の不動産について実際に処理計画を策定し鑑定評価額の決定並びに鑑定評価報告書の作成までを実践したかどうか
- ③ 鑑定評価に係る必要な知識、判断能力を修得したかどうか

☆ 口述式の考査基準

3段階評価 … 良・可・不可

良 … 十分満足できる回答

可 … 適切であると認められる回答

不可 … 合格点とは言い難い回答

※ 案件別に複数の質問項目を組み合わせて口頭試問を実施し、判定を行います。

(2) 論文式の考査

論文式の考査は、与えられたテーマに対して、修習生がテーマに即した論点を適切に提示し、論述しているか、その内容が適正で誤りがないかを確認します。

なお、論文については、鑑定評価に関する必要な知識の有無、判断能力のほか、適切で説得力のある鑑定評価書を作成する文章表現力があるかも問われることとなります。

☆ 論文式の考査基準

3段階評価 … A・B・C

A … 十分満足できる回答

B … 適切であると認められる回答

C … 合格点とは言い難い回答

※ テーマに即した論点提示の有無、鑑定評価に関する必要な知識、判断能力の是非等を基に判定を行います。

3. 修了考査受験に当たっての注意事項

(1) 実務修習の各課程の審査は、100点満点のものだけが単元認定されるわけではありません。従って、審査会で全ての単元を修得したことが、即ち修了考査の合格ということにはなりません。

(2) 審査会における審査は、ある一定以上の水準にあれば単元認定としています。

しかし、修了考査に合格するためには、2前文のとおり、修了考査の求める水準に達していなければなりません。

特に口述式の考査においては、実地演習の各段階で修習生が作成した実地演習報告内訳書又は鑑定評価報告書を基に口頭試問が実施されますので、単元認定とされた演習報告であっても、完全に完成された鑑定評価報告書等ではない可能性があるということを前提に、演習報告した内容について再確認等を行っておく必要があります。

修了考査の受験に向けて各自の演習内容が万全であるかを再度検討し、その後、誤りに気付いたときには、その内容について修了考査の口頭試問時に十分に説明できるようにしておく必要があります。

以 上