

国土交通大臣認可

平成21年
「第4回実務修習」
受講申請案内書

社団法人 日本不動産鑑定協会

〒105-0001

東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX Tビル

TEL 03-3434-2301

FAX 03-3436-6450

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

目 次

I. 実務修習の概要

1. 実務修習の目的	1
2. 実務修習の受講資格	1
3. 実務修習期間	1
4. 実務修習の課程	3
5. 審査の実施	6
6. 実務修習課程を一部履修したものとみなす取扱い	7
7. 修了考査	8
8. 実務修習期間の延長と実務修習期間内の再受講再履修	9
9. 実務修習の概要図（課程及び日程）	9

II. 実務修習の受講申請要領

1. 申請方法	1 1
2. 申請受付期間	1 2
3. 提出(送付)先	1 2
4. 提出書類	1 2
5. 申請時に選択する事項等	1 4
6. 実務修習の料金及び収納方法	1 5
7. 実務修習料金の早わかり表	1 9
8. 通常のみなし履修の適用要件と申請手続き等	2 0
9. 特例によるのみなし履修の適用要件と申請手続き等	2 6
10. 注意事項	3 0

III. 実務修習に係るQ&A(みなし履修関係)

1. みなし履修における実務経験(期間)について	3 1
2. 通常のみなし履修の申請手続き等について	3 2
3. 通常のみなし履修・物件調査実地演習について	3 4
4. 通常のみなし履修・一般実地演習について	3 5
5. 特例によるのみなし履修の申請手続き等について	3 8
6. その他	3 9

IV. 第4回実務修習のスケジュール

1. 第4回実務修習の課程別の実施日程（予定）	4 1
2. その他	4 3

「第4回実務修習」の受講申請案内

「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づき、実務修習機関として登録し、実務修習業務規程について、国土交通大臣の認可を受けた当会では、第4回実務修習を次のとおり実施いたします。

受講ご希望の方は、「I. 実務修習の概要」をご確認のうえ、申込要領にそってお申し込み下さい。

I. 実務修習の概要

1. 実務修習の目的

実務修習は、不動産鑑定士試験に合格した者に対して、不動産鑑定士となるのに必要な技能及び高等な専門的応用能力を修得させるために行われるものです。

2. 実務修習の受講資格

- (1) 不動産鑑定士試験の合格者
- (2) 旧不動産の鑑定評価に関する法律（以下「旧法」という。）に基づく
不動産鑑定士試験第二次試験の合格者
- (3) 特別不動産鑑定士補試験の合格者
- (4) 不動産鑑定士補特例試験の合格者

3. 実務修習期間

実務修習期間は、1年、2年及び3年の3種類（コース）があり、全課程を修得した者に対して、その後3ヶ月以内に、修了考査が行われます。

実務修習期間が異なっても受講履修する内容は同一です。各コース別に受講履修の仕方が異なることとなります。不動産の鑑定評価の実務に関する講義（以下、「講義」という。）及び基本演習の両課程は、いずれのコースにおいても初年度受講で、実地演習課程が、次の3つの実施期間（コース）に分かれる形になります。

- | | | | |
|-----------|------------|---|-------------|
| (1) 1年コース | 平成21年12月1日 | ～ | 平成22年11月30日 |
| (2) 2年コース | 平成21年12月1日 | ～ | 平成23年11月30日 |
| (3) 3年コース | 平成21年12月1日 | ～ | 平成24年11月30日 |

○ 実務修習期間1年、2年及び3年コース別の主な特長について

実務修習期間1年、2年及び3年の各コースの主な特長について、以下に記載しています。「9. 実務修習の概要図(課程及び日程)」(10頁)と併せてご覧になり、コース選択の際の参考として下さい。なお、コース選択に際しては、次のことについてご注意下さい。

1. 各コース共に、講義及び基本演習課程は、初年度に受講履修しなければなりません。
2. 2年及び3年コースでは、当初申請の実務修習期間内に、各課程の一部又は全部の再受講再履修することができます。また、実務修習期間を延長して再履修再受講することもできます。1年コースは、当初申請の実務修習期間内における再履修再受講措置はありません。再受講再履修するためには実務修習期間を延長することが必要になります。
3. 実務修習期間内の再受講再履修、実務修習期間を延長しての再受講再履修いずれにおいても、別途料金が必要となります。
4. 実務修習期間の延長を行うことは、1年コースから2年コースになることと同義ではありません。また、各コース共に、実務修習期間の延長は1回しかできませんのでご注意下さい。
5. お申し込みの後にコース変更はできませんので、よく検討のうえ、コースを選択して下さい。

1年コース 期間最短のコース。実務修習期間内に各課程を並行して受講履修していくこととなります。

1年の実務修習期間内での再受講再履修(措置)はありません。各課程の再受講再履修を行うには、実務修習期間の延長が必要となります。

実務修習の延長期間内においては、各課程の再受講再履修のほか、一部課程においては再々履修等が可能となります。

期間最短のコースですが、短期間に多くの実地演習を行う必要があり、また再受講再履修の機会が一番少ないコースとなります。

1年間実務修習に集中して取り組める方や十分な実務経験のある方に適したコースといえます。

2年コース 初年度に講義、基本演習及び物件調査中心の受講履修ができ、1年目中盤から2年目にかけて一般実地演習を中心に履修を行います。

実務修習期間内の2年目に、講義及び基本演習課程の再受講再履修が可能で、実地演習の一部課程においては、同期間内での再・再々履修が可能となります。

また、実務修習期間の延長を行った場合、各課程の再々履修等のほか、一部課程については再々々履修等も行えます。

期間開始時の実地演習件数が少なく、実務経験が比較的少ない方などに適したコースといえます

3年コース 初年度に講義、基本演習及び物件調査について受講履修し、1年目後半から一般

実地演習を中心に履修します。

3年の実務修習期間内に、講義及び基本演習課程の再受講再履修及び再々受講再々履修も可能で、実地演習の一部課程においては、再・再々履修が可能となっています。

実務修習期間の延長を行った場合、さらに各課程の再々履修等が可能なほか、延長期間内に一部課程の再々履修等も行えます。再受講再履修の機会が最多のコースとなります。

時間をかけて実務経験を積みながら実務修習を行いたい方などに適したコースといえます。

4. 実務修習の課程

実務修習は、講義、基本演習及び実地演習の3つの課程により構成されています。

(1) 講義

講義は、不動産の鑑定評価に関する実務について、その各段階における基礎となる知識を集合形式で修得する課程です。東京において、前期5日間、後期5日間の計10日間、講義とあわせて机上演習と確認テストが行われます。

講義科目等は次のとおりです。

科 目	内 容
基礎的知識	不動産鑑定士の倫理及び責任の範囲、不動産鑑定評価及び制度の変遷、統計の基礎的知識、不動産登記の概要、土地建物に関する税金、建築形態規制と建築計画
種類別鑑定評価	更地、借地権と底地、宅地見込地、貸家及びその敷地、区分所有建物及びその敷地、新規・継続地代、新規・継続家賃の各鑑定評価
技術的知識	収益還元法、開発法

※ 1単位90分で40単位相当

(2) 基本演習

基本演習は、集合形式で、鑑定評価報告書の作成において通常採用される手順を、修習生自ら作成することにより、次表の内容を修得する課程です。

東京及び大阪において、1段階3日間で、計3段階9日間により演習を行います。

段 階	類 型	内 容
第一	更 地	標準的使用として賃貸用不動産の市場形成が認められる商業地域内の更地について、取引事例比較法及び収益還元法を適用し、鑑定評価額を決定する。 必要に応じ開発法を適用し、価格水準を検証する。

第二	更地	標準的使用として販売用不動産の開発素地の市場形成が認められる地域内にある更地又は標準的使用と異なり開発素地が最有効使用であると認められる更地について、取引事例比較法及び開発法を適用し、鑑定評価額を決定する。必要に応じ収益還元法を適用し価格水準を検証する。
第三	貸家及びその敷地	賃貸用不動産の市場形成が認められる地域内の貸家及びその敷地について、原価法及び収益還元法を適用し、鑑定評価額を決定する。必要に応じ取引事例比較法を適用し、価格水準を検証する。

(3) 実地演習

実地演習は、不動産の鑑定評価に関する実務について、実地において鑑定評価報告書の作成を通じて評価方法を修得する課程です。

① 実地演習の構成

実地演習は、2つの演習により構成されています。

ア. 物件調査実地演習

実務経験のない方に対して物件調査の手法を修得していただく演習です。一般実地演習の受講前に、土地及び建物の各1件について演習を行い、次表の事項を記載した報告書を協会に提出します。

○土地に関する事項

対象物件	更地
現地調査	対象地の現地調査における境界確認、数量の概測方法等
登記事項 地 図 等	登記事項に関する確認方法、表題部・権利部の内容の理解
要因関係	公図・14条地図・地積測量図の意義と見方 道路との関係、地下埋設物・土壌汚染の独自調査及び周知の埋蔵文化財包蔵地の確認方法は必須事項とする
法令制限	都市計画法上の制限並びに建築基準法上の道路及び容積率に関する確認方法は必須事項とする。その他価格形成に影響がある要因
供給処理	上水道・都市ガス、公共下水道その他の排水施設の確認方法
付属資料	位置を示す地図、公図、写真2枚を添付する

○建物に関する事項

対象物件	事務所又は店舗・堅固建物用途
現地調査	外壁、内壁・床・天井・屋上・機械室・受変電設備の観察を原則

登記事項	登記事項に関する確認方法、表題部・権利部の内容の理解
建物図面	建築確認と登記の数量等の相異、建物所在図・建物図面・各階平面図・地積測量図の意義と見方（設計図書は入手できれば見る）
要因関係	構造・用途、建築年次、使用有害物質の確認方法と観察減価の視点、他に建物自体の物理的要因のほか機能的・経済的要因の意義と見方を含むものとする
付帯設備	通常の建物の用途に供するため一体となっている設備の確認
付属資料	建物所在図（入手困難な場合は観察描画による所在概略図）、写真2枚を添付する

イ. 一般実地演習

不動産の鑑定評価において採用される全ての類型を修得するための演習です。

現実に存在する不動産を題材として、鑑定評価依頼書を作成し行う演習で、修習生は、指導者等（以下、「指導鑑定士」という。）から指導を受けながら演習を行い、次表の類型等別の23件の鑑定評価報告書を作成し、1年を3期に分けた各期末ごとに協会が定める件数の実地演習報告内訳書等の必要書類を協会に提出します。

○一般実地演習の分類及び必須件数の一覧

分 類		件 数
種 別	類 型 等	
1. 宅 地	更地・建付地・移行地	6件
	借地権・底地	2件
	[小 計]	8件
2. 見 込 地 等	宅地見込地・農地・林地	1件
	[小 計]	1件
3. 建物及びその敷地	自用の建物及びその敷地	3件
	貸家及びその敷地	4件
	区分所有建物及びその敷地	2件
	借地権付建物	2件
	[小 計]	11件
4. 賃 料	地代	1件
	家賃	2件
	[小 計]	3件
合 計		23件

② 実地演習の履修

実地演習を履修する場所は、協会が認定した実地演習実施大学、又は、実地演習実施鑑

定業者(以下、「**実地演習実施機関**」という。)で、そこで行った演習成果を協会に報告することになります。申込者は、**実地演習**を履修するに当たり、**実地演習実施機関**、**指導鑑定士**及びその履修期間(1年間、2年間及び3年間という3つのコース(実施期間))の選択を行うことが必要になります。

なお、**実地演習実施機関**(大学・不動産鑑定業者)毎に、それぞれ受入体制等が異なります。申込者は、**実地演習実施機関**に受入体制等の内容を確認のうえ、協会への受講申請とは別に、**実地演習**の受講申込を行う必要があります。

※ 第4回実務修習から2年及び3年コースの**実地演習**の履修方法が変更されていますのでご注意ください。「9. 実務修習の概要図(課程及び日程)」欄をご参照下さい。

5. 審査の実施

修習生が、講義、基本演習及び**実地演習**の各課程において要求された水準を満たしていること及び修習生の履修状況を審査するために、協会に**実務修習審査会**を設置して審査を行います。

審査により、1課程でも単元修得が認められない場合は、他の課程の単元を修得したとしても、その年の修了考査を受けることができません。

(1) 講義

講義の時間内に、マークシート方式等により、講義修得確認のためのテストを実施します。

講義の単位認定は、履修状況、確認テストの採点結果及び修習生が提出することとされた報告書を基に行うこととしています。

(2) 基本演習

各段階毎に修習生が完成させた鑑定評価報告書及び履修状況について審査を行います。

協会が指定した日までに、適切と認められる鑑定評価報告書を完成しなかったときは、単元修得が認められません。

(3) 実地演習

① 物件調査実地演習

修習生が完成させた報告書及び履修状況について審査を行います。

協会が指定した日までに、適切と認められる報告書を完成しなかったときは、物件調査**実地演習**の単元修得が認められず、一般**実地演習**を行うことができません。

② 一般実地演習

各コース別に、1年を3回に分けて提出された鑑定評価報告書及び履修状況について審査を行います。協会は一件ごとに修得の単元認定を行います。

また、指定した日までに、適切と認められる鑑定評価報告書等を完成しなかったときは、当該種類の単元は認定されません。全ての種類の単元の認定を受けなければ、この課程を修得したことにはなりません。

6. 実務修習課程を一部履修したものとみなす取扱い

申込者は不動産鑑定評価業務に係る実務経験を有する場合、実地演習課程の一部を履修したものとみなす取扱い(以下「みなし履修」という。)の適用を受けることができます。

このみなし履修は対象者別に次表のように大別されます。

○みなし履修の区分・対象事項・対象者（要件概要）

区 分	みなし履修の対象事項	対 象 者 （ 要件概要 ）	重複申請 の可否
通常のみ な し 履 修	①物件調査実地演習	直近1年間の不動産鑑定評価業務に係る実務経験を有し、10件以上の物件調査に従事していること	③との並行申請は可 ②は不可
	②一般実地演習 最大10件 (物件調査実地演習含む。)	直近2年間の不動産鑑定評価業務に係る実務経験を有し、10件以上の鑑定評価報告書を完成させていること	①又は③との並行申請は不可
特 例 による みなし 履 修	③一般実地演習10件	平成18・19・20年の3次試験を全て受験した不動産鑑定士補で、直近2年間の不動産鑑定評価業務に係る実務経験を有し、1件以上の鑑定評価報告書を完成させていること	①との並行申請は可 ②は不可

対象者は、適用要件の概要を示したものですので、申請に当たっては、以下の案内と20頁以降に掲載の申請手続き等欄と併せてご覧いただき、要件の詳細とその手続きについてよく確認するようにして下さい。

(1) 通常のみなし履修について

通常のみなし履修は、次の2つのみなし履修に分けられます。

②の一般実地演習最大10件のみなし履修申請には、物件調査実地演習のみなし履修申請も含まれる形になっていますので、2つの申請を別々に申請する必要はありません。

①の物件調査実地演習のみなし履修と②の一般実地演習最大10件のみなし履修を両方あわせて申請した場合、いずれも無効の取り扱いとなりますのでご注意ください。

① 物件調査実地演習のみなし履修について

実務修習受講の日より直近1年間、不動産鑑定評価業務の実務経験を有し、当該期間内に、10件以上の鑑定評価報告書の作成過程において、物件調査に従事した場合は、申請等必要な手続を経て認められることにより、物件調査実地演習を履修したものとみなされます。

② 一般実地演習最大10件のみなし履修について

実務修習受講の日より直近2年間、不動産鑑定評価業務の実務経験を有し、かつ実務修習受講の日より直近2年間以内に一部を作成した鑑定評価報告書について、所属指導鑑定士の指導を得て鑑定評価報告書を作成したときは、申請等必要な手続を経て認定を受けることにより、当該鑑定評価報告書の件数及び類型に応じて、最大10件まで一般実地演習を履修したものとみなされます。

また、不動産鑑定士補である申込者についても、上述の直近2年間以内に、不動産鑑定士補として、申請に必要な件数の鑑定評価報告書を作成したときには、申請等必要な手続を経て認定を受けることにより、当該鑑定評価報告書の件数及び類型等に応じて、最大10件まで一般実地演習を履修したものとみなされます。

なお、一般実地演習10件のみなし履修を申請し、これを認められた場合には、物件調査実地演習についてもみなし履修が適用されることとなっています。

(2) 特例によるみなし履修について

実務修習業務規程附則第2条に基づく一般実地演習10件のみなし履修のことを、本案内では、特例によるみなし履修と区分表示しています。

特例によるみなし履修の対象者は、平成18年、平成19年及び平成20年の3回の不動産鑑定士第3次試験を全て受験した不動産鑑定士補に限定されます。

また、実務修習受講の日より、直近2年間の不動産鑑定評価業務の実務経験を有し、かつ当該期間に鑑定評価報告書を1件以上作成したときは、申請等必要な手続を経て認定を受けることにより、特例によるみなし履修が適用されることとなっています。

特例によるみなし履修により、みなし履修が認められる内容は、一般実地演習10件(細分化類型等は指定)で、物件調査実地演習は本みなし履修の対象外となります。

ただし、特例によるみなし履修に限り、(1)①の物件調査実地演習のみなし履修も併せて申請することができることとなっています。

7. 修了考査

修了考査は、修習生が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を確認することを目的として、口頭試問及び小論文の試験により行うこととしています。修了考査は、全ての課程を修得した者に限り受けることができます。

(1) 口頭試問

口頭試問は、修了考査委員が受験者1名に対して、実地演習において作成した鑑定評価報告書の内容について、20分程度で行うこととしています。

(2) 小論文

小論文は、鑑定評価の基本的事項のうち対象不動産の確定にかかるもの及び鑑定評価の手順のうち鑑定評価額の決定にかかるものについて、800字以上1000字以内で行います。実施方法は、事前に課題を提示し、論文の提出を求めることとしています。

8. 実務修習期間の延長と実務修習期間内の再受講再履修

(1) 実務修習期間の延長

修習生が選択した実務修習期間内に全ての課程を修得できなかった場合、修習生があらかじめ実務修習期間内に実務修習期間の延長申請を行うことにより、1年間又は2年間実務修習期間を延長することができます。

なお、1年又は2年の延長期間は、申請時の選択により決まります。ただし、申請後の期間変更は認められておらず、実務修習期間の延長は1回しか行うことが出来ません。

(2) 実務修習期間内の再受講再履修

実務修習期間1年コースには、実務修習期間内の再受講再履修措置はありません。

実務修習期間2年又は3年コースには、実務修習期間内に各課程の全部又は一部について、再受講再履修することができる措置が図られています。ただし、再受講再履修を行う場合には別途料金が必要になります。

※2頁の「○実務修習期間1年、2年及び3年コース別の主な特長について」をご参照下さい。

9. 実務修習の概要図(課程及び日程)

実務修習のコース別、課程別のスケジュール概要を一覧にした「実務修習の概要図」を次頁に掲載していますのでご参照下さい。

なお、第4回実務修習から2年及び3年コースの实地演習の履修方法が変更されていますのでご注意下さい。

詳細については、実務修習の受講申請書受付け後にお知らせいたします。

○ 実務修習の概要図(課程及び日程)

日程		平成21年	平成22年												平成23年	
		12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
不動産の鑑定 評価の実務 に関する講義		講義(前期5日間) 場所：東京 確認テストの実施						講義(後期5日間) 場所：東京 確認テストの実施						修了 考査の 受験申 請	修了考査 の実施 口頭試問 小論文 (筆記) 場所：東京	
基本演習					3日間 東京又は 大阪 更地			3日間 東京又は 大阪 更地			3日間 東京又は 大阪 貸家及び その敷地					
実 地 演 習	大学 又は 業者 選択	第1回提出(3月末〆切)			第2回提出(7月末〆切)			第3回提出(10月末〆切)								
		1年コース	物件調査実地演習 一般実地演習 (協会で類型を指定)	2件一式 (12月〆切) 5件 内1件)	一般 (類型指定)			10件 内1件)			一般 8件 内1件)					

実 地 演 習	複数年コース		回数 (締切年月)	第1回 (H22.3)	第2回 (H22.7)	第3回 (H22.10)	第4回 (H23.3)	第5回 (H23.7)	第6回 (H23.10)	第7回 (H24.3)	第8回 (H24.7)	第9回 (H24.10)	
	大学 又は 業者 選択	2年コース	物件調査実地演習	2件一式	/	4件	4件	6件 (内1件)	5件 (内1件)	4件 (内1件)	修了考査 の実施		
			一般実地演習 (協会で類型を指定)										
3年コース	物件調査実地演習	2件一式	/	3件 (内1件)	3件 (内1件)	3件 (内1件)	3件 (内1件)	4件	4件 (内1件)	3件 (内1件)	修了考査 の実施		
	一般実地演習 (協会で類型を指定)												

Ⅱ. 実務修習の受講申請要領

実務修習の受講申請書等については、原則として、協会のインターネットWebページ(以下、「協会ホームページ」という。)に掲載し、申込希望者はこれをダウンロードして申込みを行うものとしています。

ただし、受講申請書等が協会ホームページから印刷、ダウンロードができない等の事情がある場合には、郵送による送付も行いますので、その際には、社団法人日本不動産鑑定協会実務修習課宛に、次の手続により請求を行って下さい。

1. 郵送による配付を希望する者で、みなし履修の申請をされない方

送付封筒の表に、朱書きで「実務修習受講申請書の送付希望」と記載し、返信用の角型2号(A4サイズが入る)封筒を同封のこと。なお、返信用封筒には、200円切手を貼り、返信(送付)先の宛先を記入して下さい。

2. 郵送による配付を希望する者で、みなし履修の申請をされる方

送付封筒の表に、朱書きで「実務修習受講申請書の送付希望」と記載し、返信用の角型2号(A4サイズが入る)封筒及びCD-RW(必ずフォーマット済のもの)を同封のこと。

なお、返信用封筒には、240円切手を貼り、返信(送付)先を記入して下さい。

協会ホームページから、申込書等をダウンロードして申込みをされる場合には、白色無地の上質紙を必ず使用して下さい。協会ホームページのアドレスは、次のとおりです。

(社)日本不動産鑑定協会ホームページ <http://www.fudousan-kanteishi.or.jp>

1. 申請方法

申請書の作成に当たっては、「5. 申請時に選択する事項等」(14頁)をよくご確認のうえ、申請期間を厳守し、以下の要領に沿って申請を行って下さい。

- (1) お申込み方法は、原則、郵送によります。申込期間内の日付の消印のあるものに限り、受付を行います。宅配便等による送付の場合は、受付期間内に必着とします。なお、持参による申し込みは受付けておりませんのでご注意ください。
- (2) 申込み時には、角型2号(A4サイズが入る)封筒の表面に朱書きで「実務修習受講申請書在中」と記載のうえ、書留でご送付下さい。
- (3) 申込書類等は折り曲げず(A3は二折可)に一括してご送付下さい。
- (4) お申し込みに当たっては、1名1封筒によりお申込み下さい。同一の封筒等に複数名の申請書等を封入しないで下さい。
- (5) みなし履修の申請をされる方は、「Ⅲ. 実務修習に係るQ&A」をよくご確認のうえ、

お申込み下さい。

2. 申請受付期間

それぞれ最終日の消印有効。宅配便等による場合は、最終日午後5時必着です。

(1) みなし履修の申請をされる方

平成21年9月24日(木)～平成21年10月31日(土)

※ みなし履修については、「I.6. 実務修習課程を一部履修したものとみなす取扱い」を参照下さい。

(2) みなし履修の申請をされない方

平成21年9月24日(木)～平成21年11月10日(火)

受付期間を過ぎた申込み、記載不備の申込みは、理由の如何に関わらず
受理しませんのでご注意下さい。

3. 受講申請書等の提出(送付)先

〒105-0001

東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル

社団法人 日本不動産鑑定協会 実務修習課 宛

TEL 03-3434-2301(代)

4. 提出書類

(1) 受講申請書

※ メールアドレスは個人情報を守るアドレスをご指定下さい。

※ 実地演習実施機関又は指導鑑定士が決まっていなくても、実務修習期間は、受講申請書により、11月10日までに申請しなければなりません。

(2) 身分証明書用写真2枚(2種類の写真が必要です。)

※ 写真は、次の2種類の写真が必要です。

(ア) 申込み前3ヶ月以内に撮影した、脱帽、正面向き、無地の背景で上半身を写した縦70mm、横50mmの本人が確認できる鮮明なものに限ります。

こちらの写真は、申込書の所定の場所に貼付のうえご送付下さい。

(イ) 申込み前3ヶ月以内に撮影した、脱帽、正面向き、無地の背景で上半身を写した、縦28mm、横23mmの本人が確認できる鮮明なものに限ります。

こちらの写真は、受講者証用の写真となりますので、申込書にクリップで留めてご送付下さい。

※ 2枚の写真の裏面には、必ず氏名を記入のうえ、貼付又は送付して下さい。
カラーコピー・普通紙にカラー印刷(出力)したものは認められません。

(3) 不動産鑑定士試験の合格通知書の写し、合格証書の写し又は合格証明書

※ 以上3点の内から、いずれか1点をご提出いただければ結構です。

※ 旧法の不動産鑑定士試験第二次試験、特別不動産鑑定士補試験及び不動産鑑定士補特別試験の合格者である場合には、当該試験の合格証書の写し又は合格証明書を添付して下さい。

※ 提出する合格証書の写し、合格証明書等の姓名等が現在の姓名等と異なる場合、戸籍謄本を添付して下さい。

(4) 実地演習実施機関届出書

※ 実地演習実施機関届出書は、原則、受講申請書と合わせて提出することが必要です。
ただし、みなし履修を申請しない方に限り、次の対応を図っています。

・みなし履修を申請しない方に限り、実地演習実施機関又は指導鑑定士が決まっていな
い場合、平成21年11月20日(金)(必着)までに、「実地演習実施機関届出書」
を協会実務修習課宛に提出すれば、これを受け付けることとします。

ただし、指定の期日までに、実地演習実施機関及び指導鑑定士が決まらない場合は、
実務修習の申込みは無効となりますのでご注意ください。

また、みなし履修申請者の場合は、実地演習実施機関届出書の提出締切日は、平成21
年10月31日(土)となります。お間違えのないようにご注意ください。

※ 前※のみなし履修申請をしない方に関しても実地演習実施機関届出書以外の申請書類
については、平成21年11月10日までに提出することが必要です。

※ 協会が認定した実地演習実施鑑定業者及び指導鑑定士については、協会ホームページ
に掲載しておりますので参考として下さい。

(5) 同意書

※ 提出日を記入のうえ、署名押印して下さい。

[以下は、実地演習のみなし履修を申請する方のみ提出]

(6) 及び(7)の通常のみなし履修の申請を行う場合には、「8. 通常のみなし履修の適用要件と申請手続き等」(20頁)をご確認のうえ申請を行って下さい。

(8)の特例によるみなし履修の申請を行う場合には、「9. 特例によるみなし履修の適用要件と申請手続き等」(26頁)をご確認のうえ申請を行って下さい。

みなし履修の申請内容別に、それぞれ次の書類の提出が必要になります。

(6) 物件調査実地演習のみなし履修申請者

- ① 従事証明書 1部
- ② 物件調査実績報告書 正副1部ずつ

③ 物件調査報告書（土地・建物の各1件）・・・ 正副1部ずつ

(7) 一般実地演習最大10件のみなし履修申請者

① 従事証明書 …………… 1部

② 実地演習報告内訳書（対象類型等の10件）・・・ 正副1部ずつ（各類型別）

※ 実地演習報告内訳書の様式は、(8)②の様式とは異なりますのでご注意ください。

(8) 特例によるみなし履修申請者

① 従事証明書 …………… 1部

② 実地演習報告内訳書（対象類型等の1件）・・・ 正副1部ずつ

※ 実地演習報告内訳書の様式は、(7)②の様式とは異なりますのでご注意ください。

③ 承諾書 …………… 1部

5. 申請時に選択する事項等

(1) 実務修習期間（コース）の選択

実務修習期間については、1年・2年・3年の各コースを設け、修習生の事情に応じて修習期間を選択できるようにしています。

各自の都合に合わせてコースを選択し、「受講申請書」により申請を行って下さい。

但し、コース選択後、期間途中でのコース変更はできませんのでご注意ください。

なお、実務修習の課程のうち、講義及び基本演習については、実地演習の修習期間のコース選択に関わらず、初年度受講となります。

「I. 実務修習の概要」の「3. 実務修習期間」及び「9. 実務修習の概要図(課程及び日程)」に、各コースの概要についてご説明していますので、そちらをご参照下さい。

(2) 実地演習実施機関及び指導鑑定士の選択

実地演習実施機関は、協会が認定する実地演習実施大学又は実地演習実施鑑定業者となります。各自の都合によりそれぞれ選択することとなりますので、申込者は事前に、実地演習実施機関及び指導鑑定士を決め、「実地演習実施機関届出書」により、協会に届出を行って下さい。なお、同届出書は、原則受講申請書等とあわせて送付して下さい。

ただし、みなし履修の申請を行わない方に限り、申込時に実地演習実施機関及び指導鑑定士が決まっていなかった場合、実地演習実施機関届出書の提出締切日を平成21年11月20日(金)(必着)まで延長いたします。

この場合、先に受講申請書等を協会に提出し、実地演習実施機関及び指導鑑定士の決定後「実地演習実施機関届出書」を協会実務修習課宛に提出することとなります。

なお、平成21年11月20日(金)までに、実地演習実施機関及び指導鑑定士が決まらない場合は、実務修習の申込みは無効となります。指定期日までに実地演習実施機関等が決まらない場合は、平成21年11月27日(金)までに本会実務修習課宛に必ず連絡をして下さい。

※ 実務修習の受講申請後に指導鑑定士等を選任する場合、実務修習期間を決定した後に、

指導鑑定士等に依頼を行うこととなりますので、自ら申請した実務修習期間(コース)と異ならないように指導鑑定士等に依頼を行って下さい。

(3) 実務修習課程を一部履修したものとみなす取扱いについて

実務修習では、不動産鑑定評価業務の実務経験を有する場合に、実地演習の一部を履修したものとみなす取扱いを設けていますので、要件に該当する方で希望される方は、それぞれ該当事項の必要書類をご用意のうえ、実務修習の受講申請書等の提出と併せて、平成21年10月31日(土)までに申請を行って下さい。

また、みなし履修の申請をされる方については、(2)の実地演習実施機関及び指導鑑定士の届出に係る猶予期間は設けておりませんので、平成21年10月31日(土)までに、受講申請、みなし履修の申請、実地演習実施機関等の届出の全ての申請等を終了することが必要となりますのでご注意下さい。

また、みなし履修については、申請書類を基に審査を行いますので、申請をされた場合でも審査の結果によっては、申請事項の一部又は全部が認められない場合があります。

みなし履修の申請を行う場合には、各自該当するみなし履修の適用要件と申請手続き等についてよく確認のうえ申請を行って下さい。

6. 実務修習の料金及び収納方法

実務修習の料金の総額は、表1のとおりです

料金は、(社)日本不動産鑑定協会(以下、「協会」という。)にお支払いいただくものと、実地演習実施大学又は実地演習実施鑑定業者にお支払いいただくものがあります。

実地演習実施大学又は実地演習実施鑑定業者にお支払いいただくのは、実地演習の料金で、これについては、①みなし履修申請の有無及びその種類、②実地演習実施鑑定業者での演習のあり方により、料金が減額等されることがあり、料金が異なるケースがあります。

また、協会にお支払いいただく料金は、特例措置によるみなし履修の申請をされる場合とそうでない場合で料金が異なります。

表1は、料金の免除及び減額が一切ない場合の料金で、表2は、実務修習の支払い先別、料金の免除又は減額のある場合の料金となります。

表1 実務修習の料金(総額)

実務修習料金(課程別)				
実務に関する講義	140,000円	実地演習	物件調査	25,000円
基本演習	140,000円		一般	1,035,000円
合計金額	1,340,000円			

※ 料金はいずれも消費税を含みます。

※ 修了考査の料金は、今回お支払いいたしませんので表示していません。

表2 実務修習の支払い先別料金

支払い先 課程		(社)日本不動産鑑定協会				実地演習実施大学又は実地演習実施鑑定業者			
		通常の場合 ※1		特例によるみなし履修申請の場合		通常の場合		特例によるみなし履修申請の場合	
実務に関する講義		140,000円		140,000円		—		—	
基本演習		140,000円		140,000円		—		—	
実地演習	物件調査	審	4,000円	審	4,000円	指	21,000円	指	※2 21,000円
	一般	査	92,000円	査	56,000円	導	943,000円	導	533,000円
合計金額		376,000円		340,000円		964,000円		554,000円	

※1 協会に支払う料金が減額される場合は、特例によるみなし履修申請が認められた場合に限られます。通常のみなし履修の場合は、料金が減額されるということはありません。

※2 特例によるみなし履修申請に併せて物件調査実地演習のみなし履修申請を行い、これが認められた場合、2万1千円の指導料が免除されることがあります。

(1) (社)日本不動産鑑定協会に支払う料金について

特例によるみなし履修を申請する場合を除き、協会にお支払いいただく料金は、一律376,000円です。通常のみなし履修申請を行う場合も協会にお支払いいただく料金は376,000円が変わりありません。

特例によるみなし履修を申請し、これが認められた場合のみ、協会にお支払いいただく料金が、表2のとおり、340,000円となります。

申込される方は、平成21年11月24日(火)までに、料金を以下の振込先に、銀行振込にてお振込み下さい。なお、振込手数料は、各自ご負担下さい。

実務修習料金のうち協会にお支払いいただく料金については、事務手続きの関係から、一括振込みをお願いしております。

なお、実務修習申込者と振り込み者名が異なる場合は、本会実務修習課宛に、その内訳(振込日、振込者名、申込者名、振込銀行名)を明記のうえ、ファクシミリ(FAX番号03-3436-6450)にてお知らせ下さい(会社名で複数名分振り込む場合など)。

実務修習料金	376,000円	<u>特例によるみなし履修を申請しない方全て</u>
	340,000円	<u>特例によるみなし履修を申請する方</u>

振込先：みずほ銀行虎ノ門支店 普通(2880782) (社)日本不動産鑑定協会

(2) 実地演習実施大学又は実地演習実施鑑定業者に支払う料金について

実地演習の指導に係る料金については、協会認定の実地演習実施大学又は実地演習実施鑑定業者にお支払いいただくことになります。

ただし、実地演習(指導)の料金については、①申込者のみなし履修の申請の有無及びその種類、②実地演習実施鑑定業者での演習のあり方により、料金が減額、免除等されることがあります。詳細については、次のとおりです。

① いずれのみなし履修も申請していない場合の実地演習(指導)の料金について

申込者が協会に、いずれのみなし履修申請もしていない場合の実地演習(指導)の料金は、原則として964,000円です。

ただし、実地演習実施鑑定業者の演習のあり方により料金が減額又は免除される場合があります。④をご参照下さい。

② 通常のみなし履修を申請した場合の実地演習(指導)の料金について

申込者が協会に、通常のみなし履修申請を行う場合の実地演習(指導)の料金は、次のとおりです。

なお、次の(ア)(イ)の場合でも、更に実地演習実施鑑定業者の演習のあり方により、料金が減額又は免除される場合があります。これについては④をご参照下さい。

(ア) 申込者が協会に、物件調査実地演習のみなし履修を申請し認められた場合

料金は、943,000円です。

(イ) 申込者が協会に、一般実地演習最大10件(物件調査実地演習を含む。)のみなし履修を申請し認められた場合

料金は、533,000円です。

※ 表示の金額は、最大件数の10件がみなし履修として認められた場合の金額です。

みなし履修の認定が1件減るごとに、41,000円が加算されます。

③ 特例によるみなし履修を申請した場合の実地演習(指導)の料金について

申込者が協会に、特例によるみなし履修申請を行う場合の実地演習(指導)の料金は、次のとおりです。

なお、次の(ア)(イ)の場合でも、更に実地演習実施鑑定業者の演習のあり方により、料金が減額又は免除される場合があります。これについては④をご参照下さい。

(ア) 申込者が協会に、特例によるみなし履修を申請し認められた場合

料金は、554,000円です。

(イ) 申込者が協会に、特例によるみなし履修及び物件調査のみなし履修を併せて申請し認められた場合

料金は、533,000円です。

④ 実地演習実施鑑定業者の演習のあり方により料金が減額又は免除される場合の実地演習(指導)の料金について

実地演習(指導)に係る料金は、原則として、それぞれ①から③までの料金となります。

ただし、実地演習実施鑑定業者が、その業務として受注した案件を演習の内容とするとき、その他実地演習に要する指導費用の全部又は一部を修習生に納入させる必要がないときは、実地演習(指導)に係る料金を更に減額又は免除することがあります。

申込者が実地演習実施鑑定業者で実地演習の指導を受ける場合には、事前に実地演習(指導)に係る料金の免除又は減額の有無及び程度について、実地演習実施鑑定業者に確認を行って下さい。

なお、大学において実地演習の指導を受ける場合には、この料金の減免制度の適用はありませんので、原則として、①から③までのいずれかの料金になります。

(3) 実務修習・実地演習(指導)料金の収納方法について

① 実地演習実施大学の指導を受ける場合

大学で実地演習を履修する場合は、協会への実務修習の受講申請とは別に、当該大学に実地演習の履修申込みを行う必要があります。

また、それぞれの大学毎にコース設定等の対応が異なりますので、コース、条件等を大学に確認のうえ申込みを行って下さい(42頁参照のこと)。

実務修習の申込みをされる方のうち、実地演習を日本大学理工学部又は明海大学で受講される方については、原則として、(2)①～③までの該当する料金をそれぞれの大学にお支払いいただくことになります。

料金の支払方法等については各大学の指定によりますので、各大学の指示に従って手続を行って下さい。

② 実地演習実施鑑定業者の指導を受ける場合

実務修習の申込みをされる方のうち、実地演習を不動産鑑定業者で履修される方については、(2)をよくご確認のうえ、実地演習実施鑑定業者に実地演習料金の支払方法、振込先等の指示を仰ぎ、料金を支払うようにして下さい。

(4) 実務修習の受講申請の取り消し、実務修習の辞退等をされる場合の実務修習料金の取り扱いについて

実務修習各課程の料金は、原則として返金しません。

ただし、各課程を全く受講履修(単元単位)しなかった場合は、実費手数料を除き、当該課程の料金を返金します。なお、返金については、所定の期間内に、所定の手続きを行うことが条件となりますのでご注意ください。詳細については、本会実務修習課にご照会下さい。

※ 実費手数料とは、振り込み手数料等のことです。なお、みなし履修の申請を行った場合は、実務修習期間の開始前であっても、みなし履修申請をされた件数分の審査料については請求させていただきます。

※ 実務に関する講義及び基本演習は、初年度に受講しなければなりません。欠席は、原則として返金対象にはなりません。再受講の際には別途費用が発生しますのでご注意ください。

7. 実務修習料金の早わかり表(次頁に掲載)

実務修習料金の早わかり表

(社) 日本不動産鑑定協会

料金（共通）： 特例によるみなし履修申請者 340,000円 ・ その他の申請者 376,000円

対象事項： 実務に関する講義・基本演習・実地演習（審査）

実地演習実施大学

支払い先： 日本大学又は明海大学

対象事項： 実地演習（指導）

料金： 各大学の受け入れ体制により異なる。

申込者

↓

実地演習の指導を受ける場所を選択

実地演習実施鑑定業者

支払い先： 不動産鑑定業者（指導鑑定士）

対象事項： 実地演習（指導）

料金： 実務経験の程度等により異なる。

(注1) 参照

(注1) 協会への実務修習の申込みとは別に、当該実地演習実施機関に申込を行う必要あり。

(注2) 1・2・3・4の料金の詳細については、6(2)(17頁)をご覧ください。(注2) 参照

3の料金は、一般実地演習10件分のみなし履修が認められたときの料金で、4の料金は一般実地演習10件分と物件調査実地演習のみなし履修が認められたときの料金。

(注3) 実地演習実施鑑定業者が業務として実際に受注している案件を教材として使用し、費用が不要な場合などにおいては、指導鑑定士は、1～4の料金から、更に料金を減額又は免除することがあります。申込者は、事前に指導鑑定士に免除について確認を行ったうえで、該当料金を支払って下さい。

更に要確認

不動産鑑定業者で指導を受ける場合には要確認

(注3) 参照

実務経験(みなし履修)の程度による上限金額	
1.	964,000円
2.	943,000円
3.	554,000円
4.	533,000円

実地演習実施鑑定業者に確認

教材が、現実の受注案件などの場合、料金の免除又は減免あり。

実務修習の料金					
協会	+	()	=	実務修習課程料金の下限と上限
340,000円 又は 376,000円			—		340,000円 ～ 1,340,000円
		大学・鑑定業者	要確認		+
		1. 964,000円 2. 943,000円 3. 554,000円 4. 533,000円	鑑定業者が行う料金の減額又は免除		
		(注)2 参照	※大学の場合はなし。		
修了考査の料金30,000円は、課程修了後に徴収(対象者のみ)。					

8. 通常のみなし履修の適用要件と申請手続き等

本案内では、物件調査実地演習と一般実地演習最大10件を対象にした2種類のみなし履修のことを、通常のみなし履修と区分表示しています。

一般実地演習最大10件分のみなし履修と物件調査実地演習のみなし履修は、別の取り扱いとなっていますが、一般実地演習最大10件分のみなし履修申請が認められた場合には、物件調査実地演習もみなし履修の適用が受けられることになっています。

ただし、一般実地演習最大10件分のみなし履修と物件調査実地演習のみなし履修を両方申請することはできません。詳細については、以下のご案内にてご確認ください。

物件調査実地演習と一般実地演習最大10件のみなし履修の申請要件及び提出書類等は、次表のとおりです。

○ 通常のみなし履修の対象別の提出書類等一覧

通常のみなし履修の対象事項	提出書類	要件 ※2
ア. 物件調査 実地演習	1. 「従事証明書」1部 2. 「物件調査実績報告書」 正副1部ずつ 3. 「物件調査報告書」正副1部ずつ (土地と建物2件一式)	平成20年12月1日から、平成21年11月30日までの1年間、不動産鑑定評価業務に係る実務経験を有し、10件以上の物件調査に従事していること。
イ. 一般実地 演習最大10件 ※1	1. 「従事証明書」1部 2. 「実地演習報告内訳書」 正副1部ずつ ※3	平成19年12月1日から、平成21年11月30日までの2年間、不動産鑑定評価業務に係る実務経験を有し、10件以上の鑑定評価報告書を完成させていること。

※1 一般実地演習最大10件のみなし履修を申請し、これを認められた者は、物件調査実地演習についてもみなし履修が適用されることとなっています。つまり、一般実地演習の案件により、物件調査実地演習分の審査を行うこととなりますので、アとイの両方の報告書の提出・申請は受け付けていませんのでご注意ください。また、この申請案件については、直近2年間に行っていない必要があります。それ以前の過去の案件を申請した場合、審査対象とならず、案件不足により申請無効の取り扱いとなりますのでご注意ください。

※2 実務経験は、直近1年間ないしは2年間、継続しての実務経験が必要です。みなし履修の申請に当たっては、期間と件数の両方の要件が必要です。「I. 6. 実務修習課程を一部履修したものとみなす取扱い」をご参照下さい。

※3 実地演習内訳報告書は、通常のみなし履修用と特例のみなし履修用とでは様式が異なりますのでご注意ください。

なお、通常のみなし履修は、提出された書類を基に実務修習審査会において審査を行い、こ

れが認められた場合に限り、みなし履修の適用が受けられることとなりますので、それぞれ書類の提出に当たっては、記載不備、記入漏れなどがないようにご注意ください。

※ 審査を行う関係上、原則として書類の再提出等は受付けておりません。

※ みなし履修の申請を行うに当たっては、「Ⅲ. 実務修習に係るQ&A」(みなし履修関係)を参照して下さい。

(1) 物件調査実地演習のみなし履修の申請手続きについて

① 提出書類

物件調査実地演習のみなし履修の申請は、次の3種類の書類提出が必要となります。なお、物件調査実績報告書と物件調査報告書のみ、正副1部ずつご提出いただきます。

ア. 従事証明書

直近1年間、不動産鑑定評価業務に従事していたこと等を証するために、ご提出いただくものです。実務経験が複数の業者にまたがる場合は、それぞれの業者からの証明が必要になります。

期間については、上表の要件欄を参照して下さい。なお、指定期間内の直近1年間、継続しての従事証明が必要となります。

※ 直近1年間のうち、わずかでも従事期間がない場合は、要件を充たさないものとして取り扱われますのでご注意ください。

イ. 物件調査実績報告書

物件調査に従事したことを証するため、土地について2件以上8件以下、建物について2件以上8件以下で、合計10件の物件調査に係る実績の概要を協会指定の様式によりご報告していただきます。なお、物件調査実績報告書は正副1部ずつ提出が必要です。

※ 合計10件分のみ記載して報告書を提出して下さい。申請案件は、調査を行った日が直近1年間以内(平成20年12月1日以降)であることが必要になります。

ウ. 物件調査報告書

土地及び建物それぞれ1件の計2件について、実際に物件調査を行った内容の詳細について協会指定の様式によりご報告いただきます。ご報告いただく内容は、4項の「ア. 物件調査実地演習」のとおりで、上記イの物件調査実績報告書に記載された案件の中から、土地及び建物の2件の詳細について報告をいただくこととしています。

なお、土地だけ、建物だけの報告は認めておりません。それぞれ1件ずつの報告が必要となります。また、物件調査報告書については、正副1部ずつ提出が必要です。提出方法については、次項「②申請方法のエ」にてご確認ください。

② 申請方法

以下のことにご注意のうえ、申請手続きを行って下さい。

ア. ①のア・イ・ウの書類の様式については、協会ホームページの実務修習・第4回実務

修習受講申請案内欄にありますので、それぞれダウンロード等して使用して下さい。

イ. ①のウ「物件調査報告書」については、ダウンロード等の後、原則としてパソコン等により報告書を作成して下さい。

なお、報告書の記載に当たっては、協会ホームページに記載例を掲載しておりますので、これを参考にして下さい。

ウ. ①のア・イ・ウの書類に、必要事項を漏れなくご記入の上、受講申請書等の書類と合わせて、平成21年10月31日（土）までに、本会実務修習課宛にご提出下さい。

エ. 提出時の注意事項

物件調査実績報告書及び物件調査報告書は、正副1部ずつ提出していただきます。

副本については、正本のコピーで結構です。正本・副本ともに、ホチキス留めはせず、クリップで留めて提出して下さい。

③ 注意事項

ア. (1)の物件調査実地演習のみなし履修と(2)の一般実地演習最大10件のみなし履修を別々に両方申請することはできません。両方申請した場合は、両申請共に無効の取り扱いとなりますが、実質的に書面審査が行われた場合には、別途審査料を請求させていただきますのでご注意ください。

イ. (1)の物件調査実地演習のみなし履修と9の特例によるのみなし履修申請をあわせて申請を行うことができます。

(2) 一般実地演習最大10件（物件調査実地演習）のみなし履修の申請手続きについて

① 提出書類

一般実地演習10件のみなし履修の申請は、次の2種類の書類提出が必要となります。なお、実地演習報告内訳書のみ、正副1部ずつご提出いただきます。

ア. 従事証明書

直近2年間、不動産鑑定評価業務に従事していたこと等を証するために、ご提出いただくものです。実務経験が複数の業者にまたがる場合は、それぞれの業者からの証明が必要になります。期間については、上表の要件欄を参照して下さい。なお、指定期間内の直近2年間、継続しての従事証明が必要となります。

※ 直近2年間のうち、わずかでも従事期間がない場合は、要件を充たさないものとして取り扱われますのでご注意ください。

※ どの業者でどの調査を行ったのかが分かるように、実地演習報告内訳書番号の該当番号等を従事証明書の該当欄に整合させるように記入して下さい。

イ. 実地演習報告内訳書（10件分）

「みなし履修類型等別の件数」に応じた10件分の実地演習報告内訳書の提出が必要となります。「みなし履修類型等別の件数」の詳細は、次項をご参照下さい。

なお、実地演習報告内訳書については、正副1部ずつ提出していただきます。

提出方法については、「④申請方法のエ」にてご確認ください。

※ 実務修習の指導鑑定士の確認を得た上で、報告書を提出することが必要です。

報告書の指導鑑定士欄は、当時指導いただいた方ではなく、実務修習において指導鑑定士になっていただく方の氏名が記入されることとなります。

② 実地演習報告内訳書の提出条件

一般実地演習10件分のみなし履修の適用を受けようとする場合には、原則として、「みなし履修類型等別の件数」に応じた10件分の実地演習報告内訳書の提出が必要となります。

表1は、実地演習の全ての必須類型等、みなし履修の対象類型等と必要な件数等について表示したものです。

表1から、みなし履修の対象類型等と件数の内訳を抜粋したものが表2となります。

表2の細分化類型等に従い、必要な件数の内訳書を提出し、これが認められたときに、最大10件のみなし履修が認められることとなります。

○表1 実地演習必須類型等23件の内訳とみなし履修対象類型等の内訳の一覧

番号	分類		件数	細分化類型等	類型等別番号	みなし履修 類型等別の件数 (最大10件)
	種別	類型等				
1	1. 宅地	更地・建付地・移行地	6件	住宅地	更地1	4件 ※1更地1・2・3 4、建付地の5種類の内4類型
2				商業地	更地2	
3				工業地	更地3	
4				移行地	更地4	
5				大規模画地	更地5	
6				建付地	建付地	
7		借地権 底地	2件	借地権	借地権	
8				底地	底地	
9	2. 見込地等	宅地見込地 農地・林地	1件	宅地見込地	更地6	1件
10	3. 建物及びその敷地	自用の建物及びその敷地	3件	低層住宅地	自建1	2件 ※2 自建1・2・3 の内2類型
11				店舗	自建2	
12				業務用ビル	自建3	
13		貸家及びその敷地	4件	居住用賃貸	貸家敷1	1件
14				店舗用賃貸	貸家敷2	
15				高度利用賃貸	貸家敷3	
16				オフィス用賃貸	貸家敷4	
17		区分所有建物及びその敷地	2件	マンション	区分所有1	
18				事務所・店舗	区分所有2	
19		借地権付建物	2件	住宅地	借地権付建物1	1件
20	商業地			借地権付建物2		

21	4. 賃料	地代	1件	地代	地代	1件 (継続家賃に代替可)
22		家賃	2件	新規家賃	家賃1	
23				継続家賃	家賃2	
計			23件			10件

○表2 みなし履修の対象類型等と必要件数

種別類型	細分化類型等	必要件数
宅地	更地（住宅地・商業地・工業地・移行地）・建付地	4件
宅地見込地	宅地見込地	1件
自用の建物及びその敷地	低層住宅地・店舗・業務用ビル	2件
貸家及びその敷地 ※	居住用賃貸・店舗用賃貸・高度利用賃貸・オフィス用賃貸	1件
借地権付建物	住宅地・商業地	1件
家賃	新規家賃・継続家賃	1件
合計		10件

※ 貸家及びその敷地の内、高度利用賃貸、家賃の内、継続家賃については、みなし履修の対象外の類型となっています。ただし、申請件数の内の1件として数えることはできます。

※ みなし履修においては、宅地見込地を農地又は林地に代替することはできません。

③ その他の取扱いに係る事項

一般実地演習のみなし履修の申請に当たっては、②の他、次のような取扱いとしておりますので、内容を十分ご確認ください。みなし履修の申請を行って下さい。

ア. 実地演習内訳報告書10件の提出

みなし履修は類型等別に行われますが、実務経験と鑑定評価実績を証するため、必ず最低10件の実地演習報告内訳書の提出は行わなければなりません。提出件数が10件に満たない場合は、みなし履修の申請そのものが認められず、みなし履修は1件も認められません。

イ. 対象外の類型等

表1の「細分化類型等」欄の大規模画地（更地5）、高度利用賃貸（貸家敷3）、継続家賃（家賃2）の3件は、協会の指定の類型演習が実施されるため、みなし履修の対象外となります。

ただし、貸家及びその敷地の内、高度利用賃貸及び家賃の内、継続家賃をみなし履修として報告した場合、当該類型はみなし履修の適用はありませんが、申請件数の内の1件として数えることは可能です。

ウ. 代替措置

表2の「細分化類型等」欄の中で、新規家賃については、継続家賃への代替措置を認めています。宅地見込地ほかの類型等は、一切代替措置は認めておりません。

エ. みなし履修案件の修了考査での位置付け

みなし履修の申請により、一般実地演習の受講件数が減った場合でも、みなし履修として申請した案件については、修了考査の考査対象となりますので、提出書類については、写しを各自保存するようにして下さい。提出書類の返送、写しの送付は致しかねますのでご注意ください。

オ. 必要件数の数え方

細分化類型等 1 種類を 1 件と数えます。

細分化類型等が 5 種類あり、4 件が必要件数の場合、異なった 4 種類の細分化類型等を報告した場合、4 件分のみなし履修の認定の可能性があります。1 種類の細分化類型等を 4 件報告した場合は、当該種類分の 1 件分しかみなし履修が認められないということになります。

カ. 期間の限定

申請の案件については、直近 2 年の間（平成 19 年 12 月 1 日以降）に鑑定評価を行った案件でなければなりません。それ以前の過去の案件については、審査対象にはなりませんのでご注意ください。

④ 申請方法

以下のことにご注意のうえ、申請手続きを行って下さい。

ア. ①のア・イの書類の様式については、協会ホームページの実務修習・第 4 回実務修習受講申請案内欄にありますので、それぞれダウンロード等して使用して下さい。

なお、同欄に記載例が掲載されていますので、報告書作成の際に参考として下さい。

イ. ①のイ「実地演習内訳報告書」については、ダウンロードの後、原則としてパソコン等により報告書を作成して下さい。

なお、報告書の記載に当たっては、協会ホームページに記載例を掲載しておりますので、これを参考にして下さい。

ウ. ①のア・イの書類に、必要事項を漏れなくご記入のうえ、受講申請書等の書類と合わせて、平成 21 年 10 月 31 日（土）までに、本会実務修習課宛にご提出下さい。

エ. 提出時の注意事項

実地演習報告内訳書については、正副 1 部ずつ提出していただきます。

副本については、正本のコピーで結構です。正本・副本ともに、クリップで留めて提出して下さい。

9. 特例によるみなし履修の適用要件と申請手続き等

本案内では、実務修習業務規程附則第2条に基づく一般実地演習10件のみなし履修のことを特例によるみなし履修と区分表示しています。

特例によるみなし履修の対象者は、平成18年、平成19年及び平成20年の3回の不動産鑑定士第3次試験を全て受験した不動産鑑定士補に限定され、かつ実務修習受講の日より直近2年間、不動産鑑定評価業務の実務経験を有することが必要となります。

特例によるみなし履修の対象事項は、一般実地演習10件（細分化類型等は指定）で、物件調査実地演習は対象外となります。

ただし、特例によるみなし履修に限り、8(1)の物件調査実地演習のみなし履修も併せて申請することができます。

○ 特例によるみなし履修の要件・提出書類等一覧

特例によるみなし履修の対象事項	提出書類	要件
一般実地演習10件	1. 「従事証明書」1部 2. 「実地演習報告内訳書」 正副1部ずつ ※1 3. 「承諾書」	平成18年、平成19年及び平成20年の3回の不動産鑑定士第3次試験試験を全て受験した不動産鑑定士補で、平成19年12月1日から、平成21年11月30日までの2年間、不動産鑑定評価業務に係る実務経験を有し、1件以上の鑑定評価報告書を完成させていること。

※1 実地演習報告内訳書は、通常のみなし履修用のものと異なりますのでご注意ください。

(1) 特例によるみなし履修の申請要件

特例によるみなし履修の適用条件は、次のとおりです。本みなし履修の申請に当たってはaからdまでの全ての条件を充たすことが必要となります。

- a. 次の3回の試験を全て受験した不動産鑑定士補であること ※1参照のこと
 - ・平成18年不動産鑑定士第3次試験(平成18年12月試験実施)
 - ・平成19年不動産鑑定士第3次試験(平成19年12月試験実施)
 - ・平成20年不動産鑑定士第3次試験(平成20年12月試験実施)
- b. 直近2年間の不動産鑑定評価業務に係る実務経験があること ※2参照のこと
- c. bの期間において、鑑定評価報告書を作成した実績があること ※3参照のこと
- d. 実務修習の受講申請に当たり、必要な申請手続きを行うこと ※4参照のこと

※1 受験者の定義

aの「受験した」とは、試験期日において所定の試験場に出頭し、すべての科目(午前の論文問題及び午後の演習問題の両方)につき所定の解答用紙を有効なものとして提

出した場合をいいます。いずれか一方又は両方の科目につき欠席がある等の場合は、認められないこととなります。

- ※2 直近2年間の定義は、通常のみなし履修・一般実地演習最大10件と同じです。申請手続きも同じで、実務経験を証明するために従事証明書の提出が必要となります。詳しくは、「8. 通常のみなし履修の適用要件と申請手続き等」欄をご覧ください。
- ※3 直近2年間の期間内に1件以上の鑑定評価報告書を完成させていることが必要です。従事証明書と併せて、実地演習報告内訳書1件の報告(提出)が必要となります。なお、報告できる細分化類型等については、(2)②で内容をご確認ください。また、実地演習報告内訳書の様式は、通常のみなし履修用の様式とは異なりますのでご注意ください。
- ※4 第4回実務修習の受講申請と併せて本みなし履修申請を行う必要があります。

(2) 特例によるみなし履修の申請手続きについて

① 提出書類

特例によるみなし履修(一般実地演習10件)の申請は、次の3種類の書類提出が必要となります。なお、実地演習報告内訳書のみ、正副1部ずつご提出いただきます。

ア. 従事証明書

直近2年間、不動産鑑定評価業務に従事していたこと等を証するために、ご提出いただくものです。実務経験が複数の業者にまたがる場合は、それぞれの業者からの証明が必要となります。期間については、上表の要件欄を参照して下さい。なお、指定期間内の直近2年間、継続しての従事証明が必要となります。

※ 直近2年間のうち、わずかでも従事期間がない場合は、要件を充たさないものとして取り扱われますのでご注意ください。

イ. 実地演習報告内訳書(1件分)

直近2年間の間に作成した鑑定評価報告書の内から、1件分の実地演習報告内訳書を提出いただきます。

なお、実地演習報告内訳書については、正副1部ずつ提出していただきます。特例のみなし履修で使用する内訳書は、通常のみなし履修で使用する内訳書と様式が異なりますのでご注意ください。

※ 実務修習の指導鑑定士の確認を得た上で、報告書を提出して下さい。

報告書の指導鑑定士欄は、当時指導いただいた方ではなく、実務修習において指導鑑定士になっていただく方の氏名が記入されることとなります。

ウ. 承諾書

承諾書は、国土交通省に受験確認を行うために必要なものです。

承諾書については、必ず自署して下さい。

② 特例によるみなし履修の申請を行うことにより、みなし履修が認められる細分化類型等とみなし履修申請時に報告できる細分化類型等について

本みなし履修の対象は、一般実地演習10件です。

その対象となる細分化類型等は、次表の の表示の10件となります。

したがって、実務修習においては、 表示以外の13件について履修することになります。

また、特例によるみなし履修申請を行う時には、次表の23細分化類型等から1件を選択して報告を行います。

申請(報告)した案件が 表示以外の案件であっても、みなし履修が適用されるのは 表示の10件となります。

○ 細分化類型等一覧

番号	分類		件数	細分化類型等	類型等別番号	みなし履修の取り扱いとなる類型等10件
	種別	類型等				
1	1. 宅地	更地・建付地・移行地	6件	住宅地	更地1	2件
2				商業地	更地2	
3				工業地	更地3	2件
4					移行地	
5				大規模画地	更地5	
6					建付地	
7		借地権・底地	2件	借地権	借地権	
8				底地	底地	
9	2. 見込地等	宅地見込地・農地・林地	1件	宅地見込地	更地6	1件
10	3. 建物及びその敷地	自用の建物及びその敷地	3件	低層住宅地	自建1	2件
11				店舗	自建2	
12				業務用ビル	自建3	
13		貸家及びその敷地	4件	居住用賃貸	貸家敷1	1件
14				店舗用賃貸	貸家敷2	
15				高度利用賃貸	貸家敷3	
16				オフィス用賃貸	貸家敷4	
17		区分所有建物及びその敷地	2件	マンション	区分所有1	
18				事務所・店舗	区分所有2	
19		借地権付建物	2件	住宅地	借地権付建物1	1件
20	商業地			借地権付建物2		
21	4. 賃料	地代	1件	地代	地代	
22		家賃	2件	新規家賃	家賃1	1件
23				継続家賃	家賃2	
計			23件			10件

③ 申請方法

以下のことにご注意のうえ、申請手続きを行って下さい。

ア. ①のア・イ・ウの書類の様式については、協会ホームページの実務修習・第4回実務修習受講申請案内欄にありますので、それぞれダウンロード等して使用して下さい。

イ. ①のイ「実地演習内訳報告書」については、ダウンロード等の後、原則としてパソコン等により報告書を作成して下さい。なお、本みなし履修の申請時に提出する実地演習報告内訳書の様式は、通常のみなし履修用の様式とは異なりますのでご注意下さい。

①のウ「承諾書」は自署して下さい。

ウ. ①のア・イの書類に、必要事項を漏れなくご記入のうえ、受講申請書等の書類と合わせて、平成21年10月31日（土）（消印有効）までに、本会実務修習課宛にご提出下さい。

エ. 提出時の注意事項

実地演習報告内訳書については、正副1部ずつ提出していただきます。

副本については、正本のコピーで結構です。正本・副本ともに、クリップで留めて提出して下さい。

④ その他の取扱いに係る事項

ア. 特例によるみなし履修の対象等について

本みなし履修の申請を行うことにより、みなし履修が認められるのは、一般実地演習10件（②参照のこと）です。物件調査実地演習は対象外のため免除されません。

ただし、本みなし履修と物件調査実地演習のみなし履修は、両方併せて申請することができますので、希望される方は、「8. 通常のみなし履修の適用要件と申請手続き等」欄をご確認のうえ、別途申請を行って下さい。

なお、特例のみなし履修と物件調査実地演習のみなし履修を両方申請される際には、従事証明書は2年間分の証明書を1部提出することで足りるものとします。

また、本みなし履修と通常的一般実地演習に係るみなし履修については、いずれか一方だけしか申請出来ません。両方の申請を行った場合は、通常のみなし履修申請をしたもの取り扱いとなりますのでご注意下さい。

イ. 直近2年間での鑑定評価報告書の作成について

直近2年間に、鑑定評価報告書を作成していなければなりません。本みなし履修の申請に当たっては、実地演習報告内訳書を1件提出する必要があります。

報告が行える案件は、②の細分化類型等一覧から、1～23の類型等に合致する案件1件を報告して下さい。

なお、本みなし履修の申請時に提出する実地演習報告内訳書の様式は、通常のみなし履修用の様式とは異なりますのでご注意下さい。

ウ. みなし履修は、提出された書類を基に実務修習審査会において審査を行い、これが認められた場合に限り、みなし履修の適用が受けられることとなりますので、それぞれ書類の提出に当たっては、記載不備、記入漏れなどがないようにご注意ください。

※ 審査を行う関係上、原則として書類の再提出等は受付けておりません。

⑤ 注意事項

ア. 本みなし履修と通常のみなし履修(一般実地演習最大10件)の申請要件を両方満たす方もおられるかもしれませんが、みなし履修申請を行うに当たっては、どちらかのみなし履修を選択し申請を行うことが必要となります。

両方のみなし履修をあわせて申請することは出来ません。両方のみなし履修を申請した場合は、特例の特典はなく、通常のみなし履修(一般実地演習最大10件)として取り扱われますのでご注意ください。

イ. 特例によるみなし履修は、物件調査実地演習は免除されません。

従って、物件調査実地演習のみなし履修と本みなし履修を併せて申請することを認めています。特例によるみなし履修と通常のみなし履修の重複申請の可否は、原則次表のとおりです。

	本みなし履修	通常のみなし履修		重複申請の可否
		一般実地演習	物件調査実地演習	
重複申請の パターン (申請した 場合を ○で表示)	○	○		不可
	○		○	可
	○	○	○	不可
		○	○	不可

※ 重複申請が不可のものについて重複申請した場合、原則として、全ての申請が無効の取り扱いとなりますのでご注意ください。

10. 注意事項

(1) 受講申請書等の提出物は、全て黒又は青のボールペン又は万年筆にてご記入下さい。パソコン等により作成しても構いません。ただし、鉛筆書き等による提出物は受け付けません。

(2) 提出された書類は、不受講等となった場合でも返却いたしません。

みなし履修等に係る報告書等も返却いたしませんので、各自必要に応じて写しを取り、保存するようにして下さい。

Ⅲ. 実務修習に係るQ & A (みなし履修関係)

1. みなし履修における実務経験(期間)について

(1) 従事証明書について、申請期間が10月31日までなのに、何故11月30日までが実務経験期間と認められるのか？

☆ 実務修習が12月1日から開始となるため、11月30日までを実務経験の期限としたものです。申請者が実務経験期間を幅広く取れるように配慮したものです。

なお、申請書の提出日までに、みなし履修に必要な実務経験期間(1年ないし2年)がある場合には、申請日を基準日として書類を作成して下さい。

また、実務経験期間が11月30日で、みなし履修の適用期限に達する方で、受講申請書等の提出後、退職、勤務先が変わる等の事情の変更があった場合は、速やかに本会実務修習課宛に必ず連絡をして下さい。

受講申請書、従事証明、実地演習報告内訳書等の提出書類に、虚偽が判明した場合は、実務修習を停止又は中止すると規定されております。

書類提出後、都合により記載内容に変更が生じた方は、変更の届出を必ずしなければなりませんので十分ご注意下さい。

(2) みなし履修における不動産鑑定士補の取り扱いとは、どのようなものか？

☆ 通常のみなし履修においては、不動産鑑定士補ということによる特別な取り扱いは一切ありません。不動産鑑定士補であっても、直近1年間ないしは2年間の不動産鑑定評価業務の実務経験と当該期間内における実績等の報告(申請)ができなければ、みなし履修の申請も行うことは出来ません。

特例によるみなし履修は、不動産鑑定士補であることが前提となっています。

ただし、不動産鑑定士補であっても、直近の3次試験を3回受けていなければならず、加えて、直近2年間の実務経験が必要なことは通常のみなし履修と同じです。

(3) 勤務先の不動産鑑定業者をかわったため、実務経験の該当期間に従事期間がない時期が若干あるが、実務経験と認められるか？

☆ 認めていません。該当年の11月30日までの期限までに、直近1年間又は2年間、継続した実務経験が必要です。

不動産鑑定業者をかわられている場合、提出書類の従事期間に空白の期間が1日でもあるとみなし履修について審査対象外となりますのでご注意下さい。

(4) 実務経験の内容とは、具体的にはどのようなものか？

☆ 実務経験の具体的な内容は、次のとおりです。

- ・ 不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が不動産鑑定業者の業務に関して行う不動産の鑑定評価を補助すること。
- ・ 不動産鑑定士補が、不動産鑑定業者の業務に関して行う不動産の鑑定評価の実務

(5) 実務経験とされる従事形態は正社員でなければ認められないのか？

☆ 実務経験とされる従事形態は正社員であることに限定されていません。実務経験の具体的な内容は前項(4)のとおりで、これを満たす形であれば、出向、非常勤、パートタイム、アルバイトの従事形態であっても差し支えありません。

ただし、いずれにしても継続して従事していることが必要です。

(6) 実務修習を前年受けていたが、都合により辞退し、本年改めて実務修習を受けなおすこととした場合、前年に行った実地演習の案件は、みなし履修の案件としてカウントしてもらえるのか？

☆ 実務修習を一度終了された場合は、全ての課程を改めてやり直していただく必要があります。なお、実際の鑑定評価として行った案件については、改めてみなし履修の申請を行うことも可能です。

2. 通常のみなし履修の申請手続き等について

(1) 「一般実地演習最大10件」と「物件調査実地演習」のみなし履修は両方申請した方が確実にみなし履修が認められるのでよいと思うが、みなし履修を別々に申請してもよいのか？

☆ みなし履修を両方申請することは認めていません。必ずいずれかを選択し、申請を行って下さい。ただし、一般実地演習最大10件のみなし履修の申請をされた場合、この提出(申請)案件により、物件調査実地演習のみなし履修の審査もあわせて行いますので、「一般実地演習最大10件」と「物件調査実地演習」のみなし履修申請を両方行ったことと同じ取り扱いとなります。

なお、「一般実地演習最大10件」と「物件調査実地演習」のみなし履修を両方申請された場合は、両申請共に無効の取り扱いとなりますのでご注意ください。

(2) 一般実地演習最大10件のみなし履修の申請をしたが、一般実地演習10件分のみなし履修が認められなかった場合、物件調査実地演習も認められないのか？

☆ 提出された実地演習報告内訳書の物件調査に係る該当部分について審査を行いますので、一般実地演習10件分のみなし履修が認められない場合でも物件調査実地演習のみなし履修が認められることはあります。極端な例をあげれば、一般実地演習最大10件のみなし履修の申請が1件も認められなかったとしても、物件調査実地演習のみなし履修は認められることがあるということになります。

ただし、申請件数が不足する等の申請手続きに不備がある場合は、いずれの審査も行われませんのでご注意ください。

(3) 一般実地演習最大10件のみなし履修の申請を希望している。実務経験が2年前の12月以前からあるが、実地演習報告内訳書を提出する際、2年前の12月1日以降のものでないといけないのか？また、月をまたがる実務経験の事例の場合、内訳書日付の区切りは、どのように整理すればよいのか？

☆ 直近2年間の実務経験を確認するためのものですので、期間は当該期間内に限定されます。なお、過去時点の鑑定評価については、鑑定評価を行った日が該当する期間内の月の日付になっていれば結構です。なお、調査日がまたがる場合も同様（例えば、調査日が11月30日の場合で、鑑定評価を行った日が12月3日の場合、12月分の扱い）です。なお、実務修習が始まってからの実地演習においては、別な取り扱いをしていますのでご注意ください。

(4) みなし履修を申請するときに、実地演習報告内訳書による報告は、想定で行ったものでもよいのか？

☆ みなし履修を申請する際に提出する報告内訳書では、想定は認めておりません。みなし履修は実務経験を判定するものですので、全て実際の案件のみとなります。

(5) 「みなし履修の対象類型等と必要件数」について教えてください。また、みなし履修の申請内訳について具体的に教えてください。

○ みなし履修の対象類型等と必要件数

種別類型	細分化類型等(みなし履修対象)	必要件数
宅地	更地(住宅地・商業地・工業地・移行地)・建付地	4件
宅地見込地 農地・林地	宅地見込地	1件
自用の建物 及びその敷地	低層住宅地・店舗・業務用ビル	2件
貸家及び その敷地	居住用賃貸・店舗用賃貸・高度利用賃貸 オフィス用賃貸	1件
借地権付建物	住宅地・商業地	1件
家賃	新規家賃・継続家賃	1件
合計		10件

① 表にある種別類型別の必要件数については、一般実地演習最大10件が認められる場合の必要件数です。したがって、この表の全ての細分化類型等を満たしていない場合でも、10件の提出（例えば更地だけで10件）があれば、一致する細分化類型等については、審査を受けることができます。

また、表の必要件数は、当該種別類型のみなし履修認定に係る最大の件数でもあります。具体例をあげると、宅地（種別類型）は、5種類の細分化類型等がありますが、5種類の

細分化類型等の実地演習報告内訳書を提出しても最大4件までしか、みなし履修は認められないということになります。

- ② 件数の数え方は、細分化類型等別に1種類1件と数えます。
- ③ みなし履修の適用を受けようとする場合、表の細分化類型等の中から、10件の実地演習報告内訳書の提出が必要です。10件の提出がない場合は、審査要件を満たさないことから審査対象となりません。また、種別類型に係らず10件以上の実地演習報告内訳書の提出も認めていません。

なお、10件の実地演習報告内訳書の提出がなく、また、あっても白紙に近いものや、記入漏れやミスが多く件数にカウントできないと判断され審査対象外となった場合は、物件調査実地演習についても審査を受けられなくなりますのでご注意ください。

- ④ 同一の細分化類型等の実地演習報告内訳書を複数提出した場合、何件提出してもみなし履修が適用されるのは当該細分化類型等の1種類1件のみとなります。

実地演習報告内訳書は10件提出しなければなりません。その10件の細分化類型等の内訳に従って、最大10件(表の必要件数の範囲内)が認められることとなります。

- ⑤ 貸家及びその敷地の「高度利用賃貸」及び家賃の「継続家賃」は、みなし履修の対象外となります。

ただし、みなし履修の適用を受けるために必要な10件のうちの1件と数えることは出来ませんので、実地演習報告内訳書を提出してもかまいません。しかし、当該細分化類型等（高度利用賃貸又は継続家賃）自体は、みなし履修の対象外となりますので、一般実地演習の中で再度演習を行うこととなります。

3. 通常のみなし履修・物件調査実地演習について

- (1) 部分別使用資材等・付帯設備等について、外観調査（建物の内部に立ち入りをしていない）しか行っていないものは「不明」と記入してよいか？

☆ 物件調査報告書については、もれなく調査記入することが必要です。

「空欄」「不明」は、調査を行っていないことと同じ取り扱いとなりますのでご注意ください。申請に当たっては、全て明確に調査する、調査できる案件を選ぶことも重要です。

- (2) 物件調査実地演習の土地と建物の報告については、同じ所在地のものでもよいのか？

☆ 土地と建物は別物件として扱いますから、所在地が同じものでも構いません。

- (3) 物件調査報告書に添付する各階平面図が1枚に収まらない場合、用紙を追加してもよいのか？

☆ 基準階又は代表する階の平面図を添付し、全ての階層の平面図の添付は不要です。

- (4) 非課税の介護施設のため課税台帳に載っておらず未登記の建物だが、測量図面等があり、必要記載事項を埋められる物件がある。これを報告案件として申請したいが申請可能か？

☆ 空欄が無く、理由がはっきり示されていれば問題ありません。申請可能です。

(5) 物件調査実地演習の建物の報告は、区分所有のものでもよいのか？

☆ 物件調査実地演習として報告を行う場合には、一棟全体を調査して下さい。

4. 通常のみなし履修・一般実地演習について

(1) 同じ所在地の同一物件で2つの異なった種類の演習を行った場合、2件を行ったものとして報告内訳書を提出してよいのか？

☆ みなし履修においては、実務経験の件数という観点から、1件1類型となります。従って、2件分として報告内訳書を提出することは出来ません。

(2) 複数で一つの鑑定評価報告書を作成した場合、1人が物件調査のみなし履修の申請を行い、もう1人が一般実地演習のみなし履修の申請を行う。又は、二人とも一般実地演習のみなし履修として同一案件の1件分として申請する、ということは可能か？

☆ いずれも認められません。みなし履修の申請については、1人で一つの鑑定評価報告書を作成したかどうかを確認するものですので、同一物件について補助業務を共同で行ったとしても、複数の者で同じ内訳報告書を出すことは認められません。

(3) 自用の建物及びその敷地及び貸家及びその敷地の評価で、DCF法を採用しなかったがよいのか？

☆ 不動産鑑定評価基準に則り評価を行って下さい。DCF法を含め、各手法の採用の如何は、審査対象事項ですので、各自で判断して下さい。

なお、平成19年4月の基準改正により、証券化対象不動産は、必ずDCF法を適用しなければなりませんのでご注意願います。

(4) 官公庁から依頼があった用地買収の標準地設定の鑑定評価について、みなし履修として申請できるのか？

☆ 鑑定評価基準第9章第9節に基づき、一連の鑑定評価を行っていれば構いません。ただし、1項目でも行っていないものがあれば認められないこととなります。

(5) 地価公示及び地価調査で行った案件は、みなし履修に申請できるのか？

☆ 地価公示の標準地及び地価調査の基準地については、実務修習の実地演習課程において評価対象不動産にしてはならないこととしています。

(6) どのような案件がどのような類型等になるのか、具体例をあげて詳細について教えてください。

☆ 以下記載のとおり、細分化類型等に係る用語の定義を定めていますので、参考にして下さい。ただし、個々の案件の内容により、どんな類型等として申請するかという判断も審査対象事項となります。指導鑑定士に相談され申請を行うとよいでしょう。

なお、あまり特殊複雑な案件よりは、各細分化類型等に合致すると思われる典型的な事例(案件)を選択し、申請されることをお勧めします。

○ 実地演習関係の規程・細則及び運用に関する用語の定義

【一般実地演習(細則第16条第20号関係)】

番号	細分化類型等	用語の定義及び用語に係る留意事項
1	住宅地	最有効使用が住宅系用途と判断される土地 但し、用途が併用(例：中層店舗付共同住宅地)の場合には、最有効使用の想定建物の床面積の過半が住宅のもの
2	商業地	最有効使用が商業系用途と判断される土地(沿道サービス施設地を含む)但し、用途が併用(例：高層住宅付置義務付事務所地)の場合には、最有効使用の想定建物の床面積の過半が住宅以外のもの
3	工業地	最有効使用が工業系用途と判断される土地(流通業務用地を含む)
4	移行地	最有効使用が移行後の土地の種別を前提とした「○○地向き移行地」と判断される土地
5	大規模画地	標準的使用又は最有効使用が販売用不動産の開発素地と認められる更地(実務修習業務規程別表第二基本演習の類型等における第二段階に該当する土地)。但し、敷地面積は500㎡以上で、かつ、分割利用の場合には、都市計画法第29条の開発許可が必要となる場合とする。
6	建付地	土地と建物が同一所有者に帰属し、かつ、建物の継続利用が合理的と認められる場合の土地
7	借地権	書面・口頭にかかわらず、土地賃貸借契約の内容がわかるもの
8	底地	書面・口頭にかかわらず、土地賃貸借契約の内容がわかるもの
9	宅地見込地	宅地地域に転換しつつある地域に属し、最有効使用が転換後の土地の種別を前提とした「○○地向き宅地見込地」と判断される土地
10	低層住宅	高さが10メートルを超えない専用住宅の建築物
11	店舗	用途が物販、飲食、その他の商業用途に供されている建築物で、床面積の合計の過半が当該店舗の用途に供されているもの
12	業務用ビル	用途を問わず、自己の業務(ホテルを含む)の用に供する建築物で、高さが10メートルを超えるもの(工場を除く)
13	居住用賃貸	床面積の合計の過半が住宅の用途に供され、かつ、専用面積の過半が賃貸(空室で賃貸可能な部分を含む)に供されている建築物
14	店舗用賃貸	床面積の合計の過半が店舗の用途に供され、かつ、専用面積の過半が賃貸(空室で賃貸可能な部分を含む)に供されている建築物
15	高度利用賃貸	都市計画法上の用途地域が商業地域で指定容積率が50%以上の地域にあり、かつ、専用面積の過半が賃貸(空室で賃貸可能な部分を含む)に供されている建築物。但し、基準容積率50%以上は必須としない。

16	オフィス用賃貸	床面積の合計の過半がオフィスの用途に供され、かつ、専用面積の過半が賃貸（空室で賃貸可能な部分を含む）に供されている建築物
17	マンション (区分所有)	自用・賃貸を問わず、専有部分が住宅のもの
18	事務所・店舗 (区分所有)	自用・賃貸を問わず、専有部分が事務所又は店舗のもの
19	住宅地 (借地権付建物)	自用・賃貸を問わず、現況建物の床面積の過半の用途が住宅であり、かつ、書面・口頭にかかわらず、土地賃貸借契約の内容がわかるもの
20	商業地 (借地権付建物)	自用・賃貸を問わず、現況建物の床面積の過半の用途が店舗又は事務所であり、かつ、書面・口頭にかかわらず、土地賃貸借契約の内容がわかるもの
21	地代	書面・口頭にかかわらず、新規地代の場合は求めるべき地代以外の予定賃貸借契約の内容がわかるもの。継続地代の場合は下記継続賃料と同じ。
22	新規家賃	書面・口頭にかかわらず、求めるべき家賃以外の予定賃貸借契約の内容がわかるもの
23	継続家賃	書面・口頭にかかわらず、前回合意時点等の賃貸借契約内容がわかるもの

※1 区分所有建物及びその敷地の物件には、番号17・18のいずれかの細分化類型で申請することとし、番号10～16及び番号19・20の細分化類型での提出は認められません。

※2 借地権付建物の物件には、番号19・20のいずれかの細分化類型で申請することとし、番号10～18の細分化類型での提出は認められません。

※3 やむを得ない場合には、同一物件で複数の細分化類型（住宅地と低層住宅等）での提出は可能ですが、単に自建てか貸家の違い（店舗と店舗用賃貸等）による提出はほとんどの過程が同一であるため認められません。

2. 物件調査実地演習（規程別表3-1関係）

対象建物は、店舗か事務所か堅固建物かのどれかに該当するものを対象としています。

まず、構造からの判定ですが、「堅固建物」は、「主体部分」が

①鉄筋コンクリート造

②鉄骨造

③鉄骨鉄筋コンクリート造

等のもので、軽量鉄骨造は該当しません。

従って、個人の住宅でも、鉄筋コンクリート造であれば該当しますが木造や軽量鉄骨造は該当しません。

次に、用途からの判定は、「事務所」か「店舗」であれば良いので、この場合は、主体部分が軽量鉄骨又は木造であっても良いことになります。

以上、構造が堅固、用途が事務所又は店舗のいずれかに該当すれば良いことになります。

5. 特例によるみなし履修の申請手続き等について

(1) 特例によるみなし履修と通常のみなし履修・物件調査のみなし履修を併せて申請する場合、同一物件で2種類のみなし履修申請を行ってもいいのか？

☆ 特例によるみなし履修及び通常のみなし履修いずれも、実務経験を確認するという観点から行っているものですので、それぞれ別物件にて報告を行って下さい。

(2) 特例によるみなし履修と通常のみなし履修・一般実地演習最大10件のみなし履修を両方申請した場合どうなるのか？

☆ 特例によるみなし履修及び通常のみなし履修・一般実地演習最大10件のみなし履修を両方申請することは認められていません。

この場合、通常のみなし履修・一般実地演習最大10件のみなし履修を有効とし、特例によるみなし履修申請を無効の取扱いとします。従って、審査の結果によっては、みなし履修が1件も認められない可能性があります。

(3) 特例によるみなし履修を申請することで、物件調査実地演習がみなし履修の取扱いとされることはないのか？

☆ 特例によるみなし履修を申請しても物件調査実地演習は免除されません。

しかし、物件調査実地演習のみなし履修と特例によるみなし履修を併せて申請することが認められていますので、希望する方は両方申請するようして下さい。

なお、本件を除き、下表のとおり、原則として重複申請は認められていません。

また、重複申請が不可のものについて重複申請した場合、原則として、全ての申請が無効の取扱いとなりますのでご注意ください。

区分	特例による みなし履修	通常のみなし履修		重複申請の可否
		一般実地演習	物件調査実地演習	
重複申請の パターン (申請した 場合を○ で表示)	○	○		不可※
	○		○	可
	○	○	○	不可
		○	○	不可

※ この場合については、特例によるみなし履修を無効とし、通常のみなし履修を有効の取扱いとします。

(4) 特例によるみなし履修で報告する案件の細分化類型等は何でもいいのか？

☆ 前頁掲載の「○実地演習関係の規程・細則及び運用に関する用語の定義」で、定義されている23の細分化類型等に合致した案件であれば、どのような案件を報告しても構いま

せん。

ただし、次のことに注意する必要があります。

- ① 実務修習期間中に演習を行わなければならない13種類の細分化類型等は決まっていますので、この13種類の細分化類型等の中から案件を選び、みなし履修報告を行った場合、同じ細分化類型等を実務修習期間内に改めて演習報告することが必要になります。

このときには同じ物件での演習報告は認められないこととなりますので、改めて物件を探すことが必要になります。

- ② 従って、特例によるみなし履修の申請を行う際には、みなし履修の対象となる10細分化類型等から案件を選択し報告を行うと、その後の演習を進める上でよりスムーズに演習が行えることとなります。

- (5) 提出した報告書が認められなかった場合、10件の免除も認められなくなるのか？

☆ 報告書については、審査が行われますので、そのようなことも有り得ます。

報告書を提出する際には、記載ミスや漏れがないように注意して下さい。

- (6) 過去に3次試験を3回受験したことがあるが、それでは特例によるみなし履修の要件に該当したことにはならないのか？

☆ 特例によるみなし履修の適用要件は26頁記載のとおりで、3次試験受験年度も限定され、かつ受験の定義も決められていますので、これから外れている場合は一切認められないこととなります。

なお、申請された内容は、全て定義等に基づき確認が行われますので、記憶違いなどにより誤った申請をしないように注意して下さい。

6. その他

- (1) 本会において実地演習実施機関と指導者等(以下、「指導鑑定士」という。)の紹介、斡旋等が行われているのか？

☆ 本会において実地演習実施機関及び指導鑑定士の紹介斡旋等はありません。

なお、本会ホームページ(実務修習欄)において、実地演習実施機関と指導鑑定士の情報提供を行っています。

- (2) 実地演習実施大学で実地演習を受講することを希望しているが、どうすればよいのか？

☆ 実地演習実施大学に関することは、各大学のホームページをご覧のうえ、各大学に直接お問い合わせ下さい。

- (3) 1週間に1度、必ず実地演習実施機関に赴き、指導鑑定士に指導を受けなければならないのか？

☆ はい、原則そのとおりです。ただし、不正、不適切な形の実務修習の受講を認めないと

の趣旨による規定ですので、海外出張や病気等により、その期間が多少あいたとしても問題はありせん。常識の範囲内ということでお考え下さい。

IV. 第4回実務修習のスケジュール

1. 実務修習の課程別の実施日程（予定）

第4回実務修習の講義、基本演習及び実地演習の実施日程は、次のとおりです。
但し、次の日程等については変更になる場合があります。

(1) 講義

	実 施 期 間	
前 期	平成21年12月 7日(月)から 平成21年12月11日(金)まで	後 期 平成22年 6月 7日(月)から 平成22年 6月11日(金)まで

(2) 基本演習

項 目	会場区分	実 施 期 間
第一段階	東京	平成22年3月 4日(木)～3月 6日(土)
	大阪	平成22年3月18日(木)～3月20日(土)
第二段階	東京	平成22年5月20日(木)～5月22日(土)
	大阪	平成22年5月13日(木)～5月15日(土)
第三段階	東京	平成22年8月19日(木)～8月21日(土)
	大阪	平成22年8月 5日(木)～8月 7日(土)

※ 基本演習の受講会場は、原則として次の区分によります。

- ・東京会場（次の都道府県に現住所を持つ者。北海道、青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島、茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、神奈川、山梨、長野、東京、新潟、富山、静岡）
- ・大阪会場（次の府県に現住所を持つ者。石川、福井、岐阜、愛知、三重、滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山、鳥取、島根、岡山、広島、山口、徳島、香川、愛媛、高知、福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄）

(3) 実地演習

① 実地演習は、1年コース、2年コース、3年コースがあり、実施期間は次のとおりとなります。

項 目	期 間		
	1年コース	2年コース	3年コース
物件調査実地演習	平成21年12月1日～ 平成21年12月末	平成21年12月1日～ 平成22年3月末	平成21年12月1日～ 平成22年7月末
一般実地演習	平成21年12月1日 ～ 平成22年11月30日	平成21年12月1日 ～ 平成23年11月30日	平成21年12月1日 ～ 平成24年11月30日

※ 演習の実施件数は、物件調査実地演習2件一式、一般実地演習23件です。

※ コース別に提出案件は異なりますが、それぞれ3月末、7月末、10月末〆切として、

実地演習を行った結果をご報告いただきます。

- ② 実地演習の実施場所は、協会が認定した大学及び不動産鑑定事務所です。
なお、協会が認定した実地演習実施大学及びその受入体制等の状況は、次のとおりです。

(ア) 日本大学理工学部

〒101-8308 東京都千代田区神田駿河台1-8-14

- a. 申込案内及び受付期間 平成21年10月5日から10月23日まで
(必着)
- b. 実務修習期間のコース 1年コース及び2年コース
及び定員 20名程度
- c. 申込方法 大学ホームページから、必要書類をダウンロード
し、郵送で申込み
- d. 問合せ先 電話 03-3259-0724
電子メール negami@arch.cst.nihon-u.ac.jp

(イ) 明海大学不動産学部

〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目

- a. 申込案内及び受付期間 A日程 平成21年8月18日から8月31日まで
B日程 平成21年10月上旬から10月19日まで
(消印有効)
- b. 実務修習期間のコース 1年コース、2年コース、本みなし履修コース
- c. 定員 30名
- d. 問合せ先 不動産研究センター
電話 047-355-1902
(受付時間10時から16時まで)
HP <http://www.fkc.meikai.ac.jp/>

実地演習実施大学の情報については、各大学のホームページ等にて
ご確認下さい。ご不明な点については、各大学にご照会下さい。

(4) 修了考査

修了考査は、実務修習の各課程を修得した者に対して行われます。直近の予定は次のとおり
です。

論文式(筆記)	平成23年1月中
口頭試問	平成23年2月上旬

2. その他

(1) 申請が受理された場合には、11月下旬に申請書の受理と講義の実施案内をあわせて通知します。

また、実地演習に係るみなし履修の申請をされた方には、審査結果も併せてご案内する予定です。

(2) 講義及び基本演習の会場における座席については、協会において指定いたします。

なお、お体の不自由な方で特定の場所（車椅子のスペース等）をご希望の場合には、申込時にお知らせ下さい。

(3) 問い合わせ先は、社団法人日本不動産鑑定協会実務修習課(TEL03-3434-2301)です。

－個人情報の取扱いについて－

実務修習の申込に当たり、申込者ご本人から直接取得する個人情報（申込書に記載された個人情報）については、当該実務修習の事務管理上必要となる事項に利用目的を特定し、個人情報保護法に定められている特別の場合を除き、ご本人の同意なく他の目的に利用したり、第三者に提供することは一切いたしません。

なお、社団法人日本不動産鑑定協会の個人情報保護方針等の詳細については、本会ホームページ（<http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/>）に記載のとおりです。