

平成 23 年度実務修習実施計画

社団法人日本不動産鑑定協会

社団法人日本不動産鑑定協会（以下「協会」という。）における平成 23 年度実務修習業務の実施計画は次のとおりとする。

一．修習生となる者の資格

修習生となる者の資格は次に掲げるものとする。

- 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。）の規定による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

二．修習申込方法及び受付期間等

1．申込方法

協会が定める「実務修習受講申請書」に次の必要な書類を添付して協会宛に申し込むものとする。

（1）資格を証する書類

- ① 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
- ② 旧法の規程による不動産鑑定士試験第二次試験、特別不動産鑑定士補試験又は不動産鑑定士補特例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

（2）実地演習実施機関の同意を証する書類

協会の定める「実地演習実施機関届出書」（指導鑑定士の記名押印のあるもの）

（3）実務修習業務規程第 44 条の規定に関して同意を証する書類

協会の定める「同意書」

（4）物件調査実地演習のみなし履修の取扱いの適用を申請する場合

平成 23 年 12 月 1 日より前 1 年以内に、10 件以上の鑑定評価報告書の作成過程において、当該鑑定評価報告書の作成のための物件調査に従事した実務経験を有する者で、協会の実務修習業務規程（以下「規程」という。）第 30 条第 1 項に定める物件調査実地演習のみなし履修の取扱いの適用を申

請する者は、協会の定める「物件調査実績報告書」（実績 10 件を記載したもの）及び協会が定める「物件調査報告書」（当該実績 10 件のうち土地 1 件及び建物 1 件を記載したもの）並びに協会が定める「従事証明書」

(5) 一般実地演習のみなし履修の取扱いの適用を申請する場合

平成 23 年 12 月 1 日より前 2 年以内に、鑑定評価報告書を作成した実務経験を有する不動産鑑定士補又は鑑定評価報告書の一部を作成した実務経験を有し、その所属する実地演習実施機関の指導者の指導を得て当該鑑定評価書を完成させた者のいずれかに該当する者で、規程第 30 条第 2 項及び第 3 項に定める一般実地演習のみなし履修の取扱いの適用を申請する者は、当該鑑定評価報告書に基づき作成した協会が定める「実地演習報告内訳書」10 件（10 件の提出が実務経験を証明する書類とされるので、10 件未満の場合はのみなし履修の取扱いは適用されない。）及び協会が定める「従事証明書」

(6) 実務修習業務規程附則第 2 条の経過措置に基づくのみなし履修の取扱いの適用を申請する場合

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で、平成 23 年 12 月 1 日より前 2 年間に不動産鑑定評価業務に係る実務経験を有し、鑑定評価報告書を 1 件以上作成した実績のある者で、実務修習業務規程附則第 2 条の経過措置に基づくのみなし履修（以下、「特例のみなし履修」という。）の取扱いの適用を申請する者は、当該鑑定評価報告書に基づき作成した協会が定める「実地演習報告内訳書（経過措置用）」1 件、協会が定める「従事証明書」及び協会が定める「承諾書」

なお、(4) から (6) に規定するのみなし履修（以下「のみなし履修」という。）の取扱いの適用の可否等については、協会はその審査会において、平成 23 年 11 月 25 日までに事前確認審査を実施し、その結果を直ちに申請者に通知するものとする。

2. 申込受付期間

(1) のみなし履修の取扱いの適用を申請しない者

平成 23 年 9 月 22 日(木)から 11 月 10 日(木)まで

(2) のみなし履修の取扱いの適用を申請する者

平成 23 年 9 月 22 日(木)から 11 月 1 日(火)まで

3. 申込の取消

平成 23 年 11 月 30 日(水)の午後 5 時を期限として書面により申込の取消を行うことができる。

三. 修習申込書等の配布方法

1. 配布方法（インターネットによる配布）

原則として、協会のインターネットの Web ページに実務修習の受講申込案内及び受講申請書等の様式を掲載するので、申込希望者はこれをダウンロードして申し込みを行うものとする。

ただし、印刷、ダウンロードができない等の事情がある場合には、郵送による送付も受け付けるものとする。

なお、郵送による配布を希望する者は、200 円切手を貼って送付先を記入した角型 2 号の返信用封筒を同封の上、下記担当課宛に配布申し込みを行うものとする。

【宛先】 〒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 業務二課

2. 配布期間

平成 23 年 9 月 22 日（木）から 11 月 10 日（木）まで。（インターネットによる掲示期間も同じ。）

四. 実務修習料金及び収納方法

1. 実務修習料金

課 程	受 講 料	審 査 料
講 義	110,000 円	—
基本演習	108,000 円	—
実地演習		
物件調査実地演習	原則として無料	2,000 円
一般実地演習		1 演習当たり 3,600 円
修了考査	30,000 円	—

備考：(1) 上表における審査料とは、次のいずれかの審査に該当する料金をいう。

① 実地演習の内容について各類型ごとに要求されている水準を満たしていることを確認する審査

② 規程第 30 条第 1 項から第 3 項までの規定により物件調査実地演習及び一般実地演習の一部を履修したものとされる者について、各類型ごとに過去に履修していることその他既習資格を有していることの審査

(2) 実務修習実施機関（大学又は鑑定業者）が演習場所、什器、その他実地演習に必要な施設及び職員を提供するときには、受講料として物件調査実地演習について 21,000 円、一般実地演習について 1 演習当たり 41,000 円を上限として修習生に納入させることができる。

2. 収納方法

- (1) 講義、基本演習の各課程及び修了考査の受講料については、それぞれ開始の7日前までに、協会の指定する口座に当該料金を振り込むものとする。
- (2) 実地演習の受講料については、実地演習実施機関が指定する日までに指定する方法により、当該料金を納入するものとする。
- (3) 審査料金については、実務修習の開始7日前までに、当該料金を協会の指定する口座に振り込むものとする。

ただし、物件調査実地演習及び一般実地演習のみなし履修等の申請を行おうとする者は、実務修習の開始30日前までに、当該料金を協会の指定する口座に振り込むものとする。

備考： 振り込み手数料は、すべて受講者の負担とし、一旦納入した料金は、原則として返還しない。

ただし、講義、基本演習、実地演習のいずれかの課程若しくは全部について、当該開始日までに受講の取消しを申し出た場合又は受講開始日から実務修習期間の終わる日までにおいて、講義、基本演習、実地演習のいずれかの課程若しくは全部については、すべて受講しなかった場合には、当該課程の料金に限り全額返還する（振り込み手数料を控除した額を受講者の指定口座に振り込む。ただし、みなし履修申請者の場合は、事前審査に係る料金についても控除する。）。

3. 再受講する場合の実務修習料金及び収納方法

上記1及び2を準用する。

五. 実務修習期間並びに実務修習の内容及び方法

1. 実務修習期間

次の3種類の期間（修了考査に要する期間を除く）とする。

- (1) 平成23年12月1日から平成24年11月末日までの1年間
- (2) 平成23年12月1日から平成25年11月末日までの2年間
- (3) 平成23年12月1日から平成26年11月末日までの3年間

2. 実務修習の内容及び方法

実務修習は、次に掲げる(1)から(3)の修習課程(単元)及び(4)の習得確認のための考査により構成する。

- (1) 講義(別表に掲げる不動産の鑑定評価の実務に関する講義をいう。以下同じ。)

協会が任命した講師により、前期・後期の二期に分けて、東京の会場において集中集合研修の形式で実施する。

講義において修得すべき科目及び単位数は次表のとおりとする。

○ 実務に関する講義において修得すべき科目及び単位数

科 目	科目の具体的内容	単位数
(1)基礎的知識 鑑定評価に関する倫理及び不動産登記、税金その他関連制度並びに統計等に関する基礎的知識に関する講義	①不動産鑑定士の倫理及び責任の範囲	9
	②統計の基礎的知識（回帰分析を中心）	
	③不動産登記の概要（区分所有を含む）	
	④土地建物に関する税金	
	⑤建築形態規制と建築計画	
(2)種類別鑑定評価 鑑定評価において採用される類型ごとの鑑定評価報告書を作成するに当たって必要とされる知識及び技術に関する講義	⑥更地の鑑定評価	21
	⑦借地権と底地の鑑定評価	
	⑧貸家及びその敷地の鑑定評価	
	⑨区分所有建物及びその敷地の鑑定評価	
	⑩地代の鑑定評価	
	⑪家賃の鑑定評価	
(3)技術的知識 鑑定評価の各種法をする上で必要とされる専門的な知識及び技術に関する講義	⑫収益還元法	7
	⑬開発法	
合 計		37

(2) 基本演習（法別表に掲げる不動産の鑑定評価の標準的手順の修得のための演習をいう。以下同じ。）

協会が任命した講師により、第一・第二の二段階に分けて、東京及び大阪の会場において集合研修の形式で実施する。

基本演習においては、各段階の最終日に鑑定評価報告書及び関連資料を提出しなければならない。

(3) 実地演習（法別表に掲げる不動産の鑑定評価に関する実地の演習をいう。以下同じ。）

協会が認定した実地演習実施機関（大学又は鑑定業者）の実地演習実施場所において協会が認定した指導者（指導鑑定士）により実施される。

物件調査実地演習及び一般実地演習で構成され、物件調査実地演習は土

地、建物を1件ずつ合わせて2件を、一般実地演習は種別類型等に応じて22件の鑑定評価報告書の作成を必須とし、進度に応じた履修期限を設け、当該期限までに当該報告書又はその報告内訳書を提出させる形式で行われるものとする。

(4) 修得確認の審査

上記(1)から(3)の修習課程(単元)について、協会に置かれた審査会による習得確認のための審査が実施され、修得の確認ができない者は当該確認のできなかつた修習課程(単元)については、当該単元を構成する全ての科目又は段階又は件数を再受講しなければならない。

(5) 修了考査(不動産の鑑定評価に関する法律施行規則(昭和39年建設省令第9号。以下「施行規則」という。)第10条第2号に規定する修了考査をいう。以下同じ。)

審査会により全ての修習課程(単元)の修得が確認された修習生は修了考査を受けることができるものとする。

修了考査は修了考査委員により実施され、修了考査委員で構成する修了考査委員会が当該考査を通じて実務修習の修了の確認を行う。

六. 講義の科目及び日程

講義の科目及び日程については、次表のとおりとする。

〈前期〉平成23年

日 程	時限	講 義 科 目	内 容	構 成
第1日 12月11日 (日)	1	不動産鑑定士の倫理及び責任の範囲	利回り 直接還元法 DCF法	講 義 講義・演習 テスト
	2			
	3			
	4	収益還元法	利回り 直接還元法 DCF法	講義・演習 テスト
	5			
	6			
	7			
第2日 12月12日 (月)	1	更地の鑑定評価		講義・演習 テスト
	2			
	3			
	4	建築形態規制と建築計画		講義・演習 テスト
	5			
	6			
	7			

第3日 12月13日 (火)	1	開発法	一体 分割	講義・演習 テスト
	2			
	3			

〈後期〉平成24年

日程	時限	講義科目	内容	構成
第1日 6月3日(日)	1	不動産登記の概要(区分所有を含む)		講義
	2	土地建物に関する税金		講義
	3	統計の基礎的知識(回帰分析を中心)		講義
	4	貸家及びその敷地の鑑定評価		講義・演習 テスト
	5			
	6			
	7			
第2日 6月4日(月)	1	新規・継続地代の鑑定評価		講義・演習 テスト
	2			
	3			
	4	借地権と底地の鑑定評価	借地権	講義・演習 テスト
	5		底地	
	6			
	7			
第3日 6月5日(火)	1	新規・継続家賃の鑑定評価		講義・演習 テスト
	2			
	3			
	4	区分所有建物及びその敷地の鑑定評価		講義・演習 テスト
	5			
	6			
	7			

時限区分	時間割(区分)	確認テストの実施時間
1時限	午前 9時00分～午前10時00分	
2時限	午前10時10分～午後11時10分	
3時限	午前11時20分～午後12時20分	午前11時35分～午後12時05分
4時限	午後 1時20分～午後 2時20分	
5時限	午後 2時30分～午後 3時30分	
6時限	午後 3時40分～午後 4時40分	
7時限	午後 4時50分～午後 5時50分	
		午後 5時05分～午後 5時35分

※ 確認テストの実施時間は、テストを行う場合の目安時間となります。

七. 基本演習の類型及び日程

1. 基本演習の類型等は、次表のとおりとする。

段階	類 型	内 容
第一	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。
第二	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。

(注) 更地について、現状が建物等の敷地の場合には、想定により、当該建物等がなく、使用収益を制約する権利が付着していないものとすることができる。

貸家及びその敷地について、現状が自用の場合又は貸家であるがテナントが、未入居である場合には、想定により標準的賃貸条件によって契約したテナントが入居しているものとするすることができる。

2. 基本演習の日程については、次表のとおりとする。

段階	会場区分	日 程
第一	東京	平成 24 年 4 月 27 日(金)～4 月 28 日(土)
	大阪	平成 24 年 4 月 20 日(金)～4 月 21 日(土)
第二	東京	平成 24 年 8 月 24 日(金)～8 月 25 日(土)
	大阪	平成 24 年 8 月 31 日(金)～9 月 1 日(土)

八. 実地演習の類型及び必須件数

1. 物件調査実地演習

修習生が、土地及び建物のそれぞれに関して、次表に掲げる物件調査に関する事項について記載のある報告書をそれぞれ正副 1 件ずつ提出する。

○ 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	登記事項に関する確認方法、表題部・権利部の内容の理解

地 図 等	公図・14条地図・地積測量図の意義と見方
要因関係	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

(注) 上記の土地及び建物に関する事項について、土地及び建物の各1件について、その成果を協会が定める様式により作成し提出する。

2. 一般実地演習

一般実地演習における類型及び必須件数等については、次表のとおりとする。

分 類		件 数	
種 別	類型等	通常	経過措置に基づくみなし履修申請者
1. 宅 地	更地・建付地	5 件	2 件
	借地権・底地	2 件	1 件

	[小 計]	7 件	3 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	1 件
	貸家及びその敷地	4 件	3 件
	区分所有建物及びその敷地	2 件	2 件
	借地権付建物	2 件	1 件
	[小 計]	11 件	7 件
4. 賃 料	地代	1 件	1 件
	家賃	2 件	1 件
	[小 計]	3 件	2 件
合 計		22 件	12 件

九. 修了考査の内容及び日程

1. 修了考査の内容

筆記による小論文試験及び口頭試問とする。

小論文の考査は、鑑定評価の基本的事項のうち、対象不動産の確定に係るもの及び鑑定評価の手順のうち鑑定評価額の決定に係るものについて行う。

口頭試問の考査は、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行う。

2. 修了考査の日程

(1) 修了考査の申込受付期間

平成 24 年 12 月 17 日(月)から 12 月 24 日(月)まで。

修了考査受験申請書により、協会の業務二課宛に郵送により申し込むものとする。

(2) 小論文の考査

平成 25 年 1 月中に行うものとし、日程の詳細は別途修了考査申込受付開始の日の 30 日前までに公示するものとする。

考査は事前に課題を提示し、論文の提出を求める方法で、受験者に対し一斉に実施するものとし、解答論文の字数は 800 字以上 1,000 字以内とする。

(3) 口頭試問の考査

実施日を平成 25 年 1 月後半以降の協会が決めた日から連続する必要な日数とし、受験者一人に対し、修了考査委員 3 名により 20 分乃至 30 分を標準として行うものとする。具体的な日程は、申込締切後すみやかに受験者

に個別に通知するものとする。なお、受験者の数等により日程の調整を行う場合がある。

(4) 修了考査の結果の通知

修了考査の結果は、原則として、平成 25 年 3 月末日までに郵送により受験者に通知するものとする。

十. 実務修習修了証の交付等

国により修習生が実務修習のすべての課程を修了したことの確認を受けた後、すみやかに、協会は、当該修習生に平成 23 年度実務修習修了証を、原則として、修習生が届け出ている住所に郵送により、交付するものとする。