

実務修習制度見直しの概要

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

1. 見直しの実施にあたって

本会は、実務修習業務実施の基本方針に基づき、専門職業家としての高度の識見と職業倫理を備えた資格者として世に輩出することが、将来にわたり、不動産鑑定士の品位の保持及び資質の向上並びに不動産鑑定業務の進歩改善に大きく寄与するとともに、国民が経済社会活動を円滑に営む上で欠くことのできない社会的基盤を築く礎ともなることに鑑み、実務修習制度に係る改正の検討・実施を進めて参ります。

2. 見直しの方向性

「実務に関する講義」「基本演習」「実地演習」「修了考査」の各段階について、受験者層の拡大に合わせ、eラーニング講習への移行や演習の強化充実、修了に係る再受験の機会の新設等を図ります。

これらの実務修習制度の見直しについては、第11回実務修習（平成28年）における一部改正（eラーニングによる新規講義科目の追加）を含め、国土交通大臣の認可を得た関係規程類の改正等の必要な手続きを経て、第12回実務修習（平成29年）を目途として、実施する予定です。

なお、現行実務修習では、1年、2年及び3年の3種類のコースを設けていますが、このうち3年コースについては、毎年の申請人数の実績を考慮してこれを廃止し、改正後の実務修習では1年及び2年の2種類のコースとします。

実務に関する講義

「実務に関する講義」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修得する課程です。

新規科目の追加等

実務において基礎となる知識の拡大修得を目指し、現行 13 科目に次の 3 科目（各科目 2 時間程度を予定）を追加します。また、既存科目の「開発法」において、併せて原価法の講義を行うこととします。

なお、当該改正は、平成 28 年 12 月 1 日から始まる第 11 回実務修習から実施します。

【追加される 3 科目】 ○ 行政法規総論 ○ 価格等調査ガイドライン ○ 宅地見込地の鑑定評価

	現 行
基 礎 的 知 識	不動産鑑定士の倫理及び責任の範囲
	統計の基礎的知識（回帰分析を中心）
	不動産登記の概要（区分所有を含む）
	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	更地の鑑定評価
	借地権と底地の鑑定評価
	貸家及びその敷地の鑑定評価
	区分所有建物及びその敷地の鑑定評価
	新規・継続地代の鑑定評価
	新規・継続家賃の鑑定評価
技 術 的 知 識	収益還元法
	開発法
科 目 数	13 科目

+

+

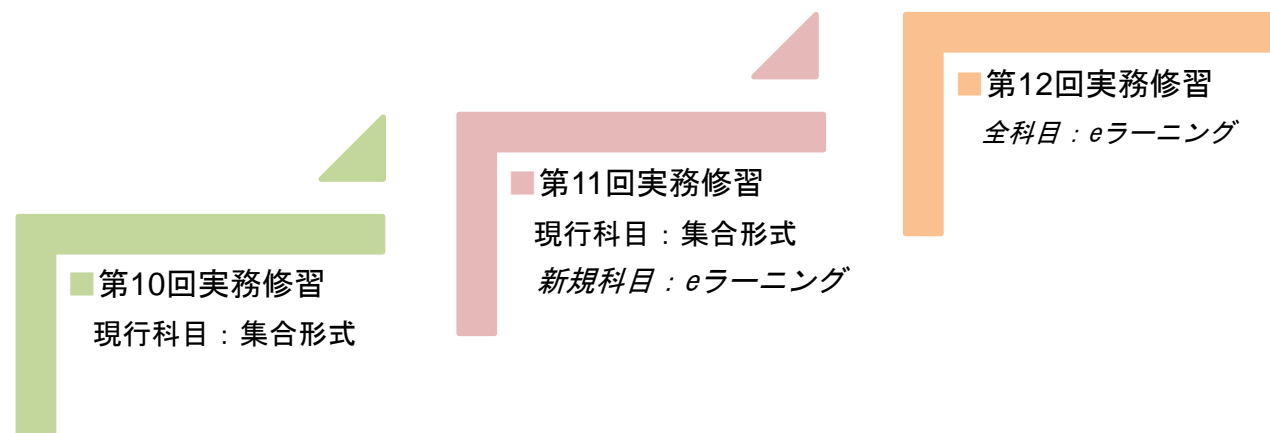


	見直し案
基 礎 的 知 識	不動産鑑定士の倫理及び責任の範囲
	行政法規総論
	価格等調査ガイドライン
	統計の基礎的知識（回帰分析を中心）
	不動産登記の概要（区分所有を含む）
種 類 別 鑑 定 評 価	土地建物に関する税金
	建築形態規制と建築計画
	更地の鑑定評価
	借地権と底地の鑑定評価
	貸家及びその敷地の鑑定評価
	区分所有建物及びその敷地の鑑定評価
技 術 的 知 識	新規・継続地代の鑑定評価
	新規・継続家賃の鑑定評価
科 目 数	宅地見込地の鑑定評価
	収益還元法
	原価法及び開発法
	16 科目

eラーニング講習への移行

受講形態については、実務修習生の負担軽減を図るため、全科目について、現行の集合形式（東京会場）からeラーニング形式（インターネットを利用した通信形式）への移行を行います。これにより、講義を一度きりでなく何度も繰り返し視聴することが可能となり、基礎知識の習得徹底が期待されます。

なお、eラーニング形式へは、新規科目については第11回実務修習から、現行科目については第12回実務修習から移行します。



【確認テストの実施】

現行

講義会場において各科目の最終時限に、マークシート方式による確認テスト（択一問題・計算問題）を実施。なお、教本等の持込は可。

見直し案

各科目視聴終了後に、eラーニングの画面上に表示される確認テスト（択一問題・10問程度）に回答のうえ、その合格をもって、当該科目の修了となる。

基本演習

「基本演習」は、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修得する課程です。

類型の追加等

演習の強化充実を図るため、類型を追加します。また、グループディスカッション等によるゼミナール形式の講義を重視する観点から、鑑定評価報告書及び関連資料の作成及び提出については、後日行うこととします。

併せて、修習料金の負担増を避けるため、会場については、東京の一会場において実施します。

現 行			見直し案		
第一	更 地	東 京 大 阪	第一	更 地 ※	東 京
第二	貸家及びその敷地		第二	借地権と底地	
		第三	自用の建物及びその敷地		
			貸家及びその敷地		
			第四	継続賃料	

※ 見直し案では、第一段階において、「依頼の受付方法・確認書等の取得に関する解説」を併せて行う。

現 行

【演習内容】 ガイダンス、実地調査、グループ検討
 【鑑定評価報告書等】 演習期間中に作成のうえ提出

見直し案

【演習内容】 ガイダンス、実地調査、グループ検討
 【鑑定評価報告書等】 演習期間終了後に作成のうえ提出

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。

一般実地演習における課題提出件数（類型）の見直し

基本演習の実施方法の見直しと連携して、実地演習の強化充実を図るため、類型数の絞り込みを行い、現行 22 類型を 13 類型に削減します。一方、削減した一部類型については、基本演習に振り分けることにより、演習内容・レベルの維持を図ります。

番号	分類		現 行		見直し案		
	種 別	類 型 等	細分化類型等	件数	細分化類型等	件数	
1	1. 宅 地	更地・建付地	住宅地	5 件	住宅地	3 件	
2			商業地		商業地		
3			工業地		(工業地)		
4			大規模画地		大規模画地		
5		建付地					
6		借地権・底地	借地権	2 件	底 地	1 件	
7			底 地				
8	2. 見込地等	宅地見込地・農地・林地	宅地見込地（※1）	1 件	宅地見込地	1 件選択	
9	3. 建物及びその敷地	自用の建物及びその敷地	低層住宅地	3 件	農地		(※2)
10			店 舗		林地		
11			業務用ビル		低層住宅地		
12		貸家及びその敷地	居住用賃貸	4 件	業務用ビル	2 件	
13			店舗用賃貸		居住用賃貸		
14			高度利用賃貸		オフィス用賃貸	2 件	
15			オフィス用賃貸		マンション		
16		区分所有建物及びその敷地	マンション	2 件	事務所・店舗ビル	1 件選択	
17			事務所・店舗ビル				
18	住宅地		住宅地				
19	借地権付建物	商業地	2 件	商業地	1 件選択		
20	4. 賃 料	地 代	地 代	1 件	新規地代	1 件選択	
21			家 賃	新規家賃	2 件		新規家賃
22				継続家賃			継続地代
			計	22 件	計	13 件	

※1 現行では、「宅地見込地」の代替として、「農地」または「林地」を認めている。

※2 見直し案においては、「宅地見込地・農地・林地」から 1 件選択とし、その代替として、「工業地」を認めることとする。

提出書類・提出方法の見直し

現行では、すべての類型について、鑑定評価報告書及び実地演習報告内訳書を作成のうえ、指定類型（4件）については双方の提出、それ以外（18件）については実地演習報告内訳書の提出を課しています。見直し案においては、実務修習生の負担減を図るため、すべての類型について、実地演習報告内訳書の作成を廃止し、鑑定評価報告書のみの提出とします。

また、鑑定評価報告書等は、現行では印刷のうえ郵送（簡易書留）により提出することとしていましたが、見直し案においてはパソコン上で作成のうえインターネット通信により提出することとします。

現 行	
提出書類	指定類型実地演習（4件）
	① 鑑定評価報告書 ② 実地演習報告内訳書 ③ その他、別表等
	上記以外（18件）
	○ 実地演習報告内訳書 ※ 実務修習審査会より、鑑定評価報告書の提出を求められる場合がある。
提出方法	印刷したものを正本・副本1部ずつ、郵送（簡易書留）による提出

見直し案	
提出書類	全類型（13件）
	① 鑑定評価報告書 ② その他、別表等
提出方法	パソコン上で作成のうえ、インターネット通信による提出

修了考査

「修了考査」は、実務修習のすべての課程において、不動産鑑定士となるのに必要な技能及び高等の専門的応用力を修得したことを確認するため、口述式及び論文式の考査を実施するものです。

再受験の実施等

現行の論文式の考査に替え、①各課程の修得状況の確認、②鑑定評価額の決定に係る能力の確認を目的とした試験（択一式・記述式）について、集合形式により実施します。

また、新たな不動産鑑定士の輩出を増進するため、短期間の内に再受験できる制度を設けます。

現 行	
考査方法	<p>① 口述式 実地演習において作成した鑑定評価報告書等の内容と依頼者に対する説明能力について、口頭試問により確認する。</p> <p>② 論文式 あらかじめ公表される問題（テーマ）に基づき、論文を作成のうえ提出（郵送）する。</p>
再受験	<p>1年後（次回の修了考査） ただし、再履修（指定された13類型に係る鑑定評価報告書等の作成）が必要。</p>

見直し案	
考査方法	<p>① 口述式 実地演習において作成した鑑定評価報告書等の内容と依頼者に対する説明能力について、口頭試問により確認する。</p> <p>② 択一式・記述式 集合形式により、択一式及び記述式の試験を実施する。</p>
再受験	<p>Ⓐ 不合格者のうち基準に達した者 不合格が通知された日から1ヶ月以内に、口述考査のみ実施のうえ、合否を決定する。</p> <p>Ⓑ 不合格者のうち基準に満たなかった者及び上記再受験Ⓐの不合格者 1年後（次回の修了考査） ただし、再履修（指定された複数類型に係る鑑定評価報告書等の作成）が必要。</p>