

実務に関する講義の実施要領

平成 24 年 4 月 1 日一部改正

平成 28 年 11 月 15 日一部改正

I. 目 的

この実施要領は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「本会」という。）が、実務修習業務規程施行細則（以下、「細則」という。）に基づき、不動産鑑定士となる資格を有する実務修習生（以下、「修習生」という。）に対して行う、実務に関する講義（以下、「講義」という。）に関して必要な事項を定めることを目的とする。

II. 実施方法

講義は、次に掲げる形式により実施し、科目毎の実施方法は下表に掲げるとおりとする。

(1) 集合形式

(2) インターネットを利用した通信形式（以下、「eラーニング」という。）

科 目	科目の具体的内容	実施形式	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	集合形式	1 3
	②行政法規総論	eラーニング	
	③統計の基礎的知識（回帰分析を中心）	集合形式	
	④価格等調査ガイドライン	eラーニング	
	⑤不動産登記の概要（区分所有を含む）	集合形式	
	⑥土地建物に関する税金	集合形式	
	⑦建築形態規制と建築計画	集合形式	
(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	⑧更地の鑑定評価	集合形式	2 4
	⑨借地権と底地の鑑定評価	集合形式	

必要とされる知識及び技術に関する講義	⑩貸家及びその敷地の鑑定評価	集合形式	
	⑪区分所有建物及びその敷地の鑑定評価	集合形式	
	⑫地代の鑑定評価	集合形式	
	⑬家賃の鑑定評価	集合形式	
	⑭宅地見込地の鑑定評価	eラーニング	
(3)技術的知識 鑑定評価の各手法を適用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	⑮収益還元法	集合形式	7
	⑯原価法及び開発法	集合形式	
合 計	4 4		

Ⅲ. 集合形式による講義

1. 実施時期

講義は、前期を概ね 12 月から翌年 1 月までの期間のうちそれぞれ土曜日又は日曜日若しくは祝日を含み（以下同じ。）連続する 3 日間、後期を 6 月から 7 月までの期間のうち連続する 3 日間で実施する。ただし、特別な事情が生じた場合には、これを変更することができる。

2. 実施場所及び実施内容

講義は、前期後期共に、東京都内近郊にて集合形式により実施する。前期初日には開講式及び講義等に関するガイダンスを行う。また、前期初日は第 2 時限から講義を実施する。

3. 履修単位の設定及び講義時間割

講義の履修単位は、1 講義 60 分間を 1 単位として設定する。

また、講義の時間割は、原則として次のとおりとする。ただし、特別な事情が生じた場合には、これを変更することができる。

時限区分	時間割（区分）
1時限	午前 9時00分～午前10時00分
2時限	午前10時10分～午前11時10分
3時限	午前11時20分～午後 0時20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

4. 講義科目及び履修単位の認定

- (1) 講義は、別記のとおり、鑑定評価の実務に関する基礎的知識、種類別鑑定評価及び手法適用上の技術的知識に係る各科目の合計 13 科目について行い、その履修単位数は合計 37 単位とする。このうち、「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）」及び「土地建物に関する税金」を除く 9 科目、32 単位について、後記 5. (2)に規定する確認テストを実施する。
- (2) 履修単位の認定は、講義出席と確認テストの採点結果を踏まえ、当該科目毎に履修単位を認定するものとし、時間毎の単位認定は行わない（なお、確認テストを行わない講義科目については、出席のみで認定する）。また、修習生が講義の欠席、遅刻、早退、又は当初の確認テストで合格認定基準に達しなかった等により、レポート提出又は追試験を受ける場合においても講義科目単位にこれを実施し、履修単位の認定も行う。
- (3) 1 科目でも履修単位の認定を受けられない科目がある場合には、講義の単元を修了したものとならず、翌年度以降にすべての講義科目（e ラーニングによる講義科目を含む。）を再履修しなければならない。

5. 講義の構成

講義は、原則として、講師が修習生に対して行う講義・演習及び確認テストにより構成する。ただし、確認テストを行わない講義科目についてはテキストに基づく講義のみとする。

- (1) 講義は、講師が修習生に対して、不動産の鑑定評価の実務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させることを目的として、テキス

トに基づいて行う。

- (2) 演習は、修習生が講師の指導を受けながら、ケーススタディ等を机上で行う。
- (3) 確認テストは、修習生の理解度を確認するため、原則 30 分間の時間を用いて、ケーススタディ等の計算問題、当該講義内容全般に関する択一問題から出題を行い実施する（講義テキスト等の持込は原則として可とする）。また、確認テストの実施形式は、原則としてマークシート方式を採用する。
- (4) 確認テストの出題は、4 肢択一問題 8 問と計算問題 2 問の組み合わせによる。
- (5) 確認テストは、修習生自らがその理解度を点検できるように、テスト終了後講義時間内に講師による解説を行う。ただし、問題用紙は回収し、問題については公表しない。
- (6) 確認テストの結果は、前期後期ごとに、郵送にて本人あて通知する。

6. 追試験（追試）の実施

確認テストを受けられなかった者及び確認テストを受けたが合格認定基準に達しなかった者に対して、前期後期の追試を年 1 回ずつ実施する。この追試において、合格認定基準に満たない者は、この講義の履修単位を付与されず、講義を修了することができない。

- (1) 追試の対象科目は、確認テストを実施する全ての科目とする。
- (2) 追試の出題形式及び実施方法は当初テストに準ずる。ただし、解説は行わない。
- (3) 追試を受験した科目については、追試の成績を当該科目の成績とする。
- (4) 前期講義科目の追試は、後期講義の前後の日又は後期講義期間中の講義終了後の時間に実施する。後期講義科目の追試は、原則として東京における基本演習（第二段階）の行われる日の前後の日の 1 日に全科目を実施する。
- (5) 追試の結果は、前期後期ごとに、郵送にて本人あて通知する。

7. レポートの提出

修習生は、講義の受講にあたり、止むを得ない事由により欠席した場合は、確認テストを行う講義を含め、当該講義科目に係るレポートを提出し、審査を受けなければならない。また、本会は、当該レポートの内容に不備があるとき、又は著しく不適當であると認められるとき（演習問題が不正解の場合を含む。）は、当該修習生に対して、理由を付し期限を定めて再提出を求め、再審査を行う。再審査においてもその内容が著しく不適當であると認められる場合及びレポートの提出を行わない場合は、当該講義科目の履修単位を付与しない。

- (1) 講義の欠席とは、講義科目の 1 単位毎に、20 分以上離席した事態が生じたことをいう。

- (2) レポートには、次の事項を記載する。
- ① 講義科目、氏名、修習生番号、欠席理由、提出日
 - ② 講義テキストの概要のまとめ及び内容についての自己の意見
 - ③ 演習を行う講義科目については、ケーススタディ等の解答
- (3) 修習生は、A4 様式に横書きにて、原則として 1600 字以上 6400 字以内にて取りまとめる。なお、演習問題については、別途用紙に記載する。
- (4) 修習生は、当該レポートを、講義を欠席等した日から 7 日以内に本会の指定先に提出する。
- (5) レポートの審査は、各講義担当講師及び実務修習審査会委員が行う。再提出の判断は各講義担当講師が行い、単位又は講義出席認定の判断は、各講義科目の講師の意見を徴したうえで、実務修習審査会（以下、「審査会」という。）において行う。

8. 公正かつ適正な審査

確認テスト及び講義欠席その他講義の履修単位の認定に係る公正及び適正の確保を目的とした審査については、各講義科目の講師の意見を徴したうえで、審査会において行う。

(1) 審査（合格認定）基準

① 講義出席：

講義科目 1 単位毎に 40 分以上の在席。なお、遅刻等に該当する場合は、下記(2)の取扱いとする。

② レポートの提出：

テキストを通読し、一定の理解があると判断できる内容かどうかを確認する。演習問題については、必要に応じ担当講師の指示を受けたうえで正解を解答。

③ 確認テスト：

i 確認テストの内容及び合格認定基準は、各講義科目の講師と協議のうえ審査会が決定する。

ii 確認テストの配点等については、各科目それぞれ 10 問を出題、各 10 点の配点で 100 点を満点とする。ただし、前期、後期の全科目において、各科目の計算問題 2 問の両問が不正解の場合は、当該科目の得点から 20 点減点する。なお、遅刻等があった場合は、(2)④により、更に減点する。

iii 確認テストにおいて、原則として 60 点以上取得した場合は、当該科目を修了したものの取扱いとする。

iv 追試は、当初テストとほぼ同様の内容の出題とし、ii 及び iii の取扱いについては、追試においても同様の取扱いとする。

(2) 欠席、遅刻等の取扱い

- ① 講義の欠席について、本会は、止むを得ない事由による場合に限り、前後期を通じて 14 単位まで認める。この場合、修習生は、別途定める、当該事実を証明する書類を提出しなければならない。
- ② 講義科目の 1 単位毎に、講義中 5 分以上 20 分未満で離席した場合は、遅刻等とする。
- ③ 遅刻等が止むを得ない事由による場合は、欠席の場合と同様の証明書を提出しなければならない。
- ④ 止むを得ない事由によらない遅刻等の回数が前期後期それぞれにおいて 2 回以上の場合は、当該講義期間における確認テスト全科目（追試を含む）を各 10 点減点する。
- ⑤ 遅刻等の回数が前後期通じて 4 回以上の場合は、その回数及び事情等を勘案のうえ、講義の単元修了を認めないことができる。

(3) 受講態度

修習生が以下のような他の修習生に迷惑をかける行為又は不真面目と認められる行為を行った場合において、講師又は事務局の指示に従わないときは、講師は、当該修習生に対し退出を命じることができる。この場合は、止むを得ない事由のない欠席又は遅刻等として取り扱う。

(行為例示)

- ・ 飲酒、食事、喫煙、化粧等
- ・ 携帯電話等による通話及びメール作成等
- ・ 当該講義と関係のない図書、資料等の閲覧、パソコンの使用等
- ・ 私語、私的業務の遂行、会場内での私的営業等

IV. e ラーニングによる講義

1. 実施時期

講義は、当該実務修習期間において実施する。

2. 実施場所及び実施内容

講義は、受講可能なインターネット通信環境がある任意の場所で実施する。

3. 履修単位の設定

講義の履修時間は、1 講義 60 分間を 1 単位として設定する。

4. 講義科目及び履修単位の認定

- (1) 講義は、前記Ⅱ. に掲げる表のとおり、鑑定評価の実務に関する基礎的知識及び種類別鑑定評価に係る各科目の合計3科目について行い、その履修単位数は合計7単位とし、すべての科目において確認テストを実施する。
- (2) 履修単位の認定は、講義視聴と確認テストの採点結果を踏まえ、当該科目毎に履修単位を認定するものとし、時間毎の単位認定は行わない。
- (3) 1科目でも履修単位の認定を受けられない科目がある場合には、講義の単位を修了したものとならず、翌年度以降にすべての講義科目（集合形式による講義科目を含む。）を再履修しなければならない。

5. 講義の構成

講義は、原則として、講師が修習生に対して行う講義・演習※及び確認テストにより構成する。

※ 価格等調査ガイドラインを除く。

- (1) 講義は、講師が修習生に対して、不動産の鑑定評価の実務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させることを目的として、テキストに基づいて行う。
- (2) 演習は、eラーニングサイト上において、修習生が講師の指導を視聴しながら、ケーススタディ等を行う。
- (3) 確認テストは、修習生の理解度を確認するため、各科目視聴終了後、eラーニングサイト上において、ケーススタディ等の計算問題、当該講義内容全般に関する択一問題から出題を行い実施する。
- (4) 確認テストの出題は、原則として、択一問題8問と計算問題2問の組み合わせによる。
- (5) 確認テストは、修習生自らがその理解度を点検できるように、テスト終了後、eラーニングサイト上に各問毎の正誤を表示する。
- (6) 修習生は、確認テストの合格認定基準に達するまで繰り返しテストを受験できる（実施回数に上限を設定しない）。
- (7) 確認テストの結果は、科目毎にeラーニングサイト上で表示する。

6. 公正かつ適正な審査

確認テストその他講義の履修単位の認定に係る公正及び適正の確保を目的とした審査については、以下の合格認定基準に基づき、審査会において行う。

○ 合格認定基準

① 講義視聴：

講義科目 1 単位毎に全時間数の視聴。

② 確認テスト：

i 確認テストの内容は、各講義科目の講師と協議のうえ審査会が決定する。

ii 各科目それぞれ 10 問を出題、各 10 点の配点で 100 点を満点とし、100 点
を取得した場合に、当該科目を修了したものとの取扱いとする。

V. 講義の修了

各修習生の講義に係る単元の認定は、各講義科目の単位認定結果を踏まえ、審査会
において行う。

講義終了後、本会は修習生に対して、上記審査結果に基づき、講義に係る履修単位
の認定結果を通知する。