

「実務修習業務規程」及び「実務修習業務規程施行細則」改正案に係るご意見とその回答

整理番号	意見箇所(条項数)	ご意見とその理由	回答
1	規程 10条	<p><意見> 1. 今回の改正案では、講義演習料、修了考查料、1類型当たりの指導料の値上げを示されていますが、その積算基準など修習生が納得できる明確な根拠は示されないのでしょうか。</p> <p>2. 特に、1類型当たりの指導料に係る上限金額について、 ① 1類型当たりの具体的な積算基準を明記すべき 指導鑑定士ごとに指導内容の異なる中、「上限金額」のみ示して、1類型当たりの具体的な積算基準について示さないのは、修習生(これから受験を検討する方も含む)からすれば、不透明感が拭えないのではないのでしょうか。</p> <p>② 指導料は、実費支払いとすべき 「実際に支払う金額は、実地演習実施機関と修習生との合意に基づき決定される」こととなっていますが、本来であれば、連合会が上限としての定額を明示するのではなく、連合会が必要とするカリキュラムを示したうえで、実際の指導内容・量に基づき、実費の支払いとさせるべきであると考えます。 その場合、連合会としては、指導料の積算基準を提示したうえで、指導鑑定士が当該基準に基づき適正な指導料を受け取っているか(受け取りすぎていないか)を調査することが望ましいです。</p> <p><理由等> 近年の不動産鑑定士試験の受験者数の減少の要因の一つとして、試験合格後の実務修習に係る費用が高額であることが考えられます。特に、若年者層にとっては、資格取得までに係る高額な費用がハードル(参入障壁)となって、試験にチャレンジすること自体、諦めてしまう方も少なからずいるものと思います。 若年層の受験者数を増加させるためには、実地演習機関に支払う指導料をできるだけ抑える(※)ことが必要であり、一方で、専門家としてのレベル維持・向上のため、資格取得後において、実務研修を積極的に受講させるよう促すということも、考え方の一つではないのでしょうか。 ※実地演習機関に支払う指導料を抑えても、連合会の会計には影響しない。</p>	<p>1. 講義演習料の積算根拠は、講義・基本演習・実地演習の各段階について、規程改正案が国土交通大臣の認可を得られた段階で、従前の例に従い、本会ホームページにおいて公表いたします。</p> <p>2. 1類型当たりの指導料については、複数の実地演習実施機関へのヒアリング内容等をもとに、決定いたしました。なお、指導料全体では、現行比約20万円の減額となっています。 また、実地演習機関のあり方、指導鑑定士の指導形態は多様であり、一律的なカリキュラムは現実的ではないと考えています。</p>
2	規程 24条2項一号	<p><質問> 指導鑑定士一人当たりの指導修習生の人数の上限について ① 2年コースの修習生のカウントは1年コースと同一の1名なのか、負担が2分1(2週間に1回)なので0.5名なのか。 ② 修了考查が不合格になった再修習生はどのようにカウントされるのか。別枠の解釈でよろしいのか。</p>	<p>① 2年コースの修習生も1名とカウントします。</p> <p>② 原則として、修了考查再受験のための再履修生についても、5名の枠内となります。 ※ 上記原則に当たらない例：指導鑑定士が、不合格となった修了考查受験前から継続して指導をしていた修習生を、修了考查再受験のための再履修期間に再度指導する場合。</p>
3	規程 18条五号	<p><質問> 指導鑑定士研修について ① 当該研修は毎年受講義務があるのか、初年度目だけでよろしいのか。 ② 受講料は発生するのか、発生する場合はどの程度か。</p>	<p>① 指導鑑定士の認定要件として、指導鑑定士研修の受講・修了が必要となりますが、認定を受けた後は、毎年の受講義務はありません。 ただし、不動産鑑定評価基準の改正や今回のような実務修習制度の改正があった場合は、研修内容を更新いたしますので、一度認定を受けた指導鑑定士も、更新後の研修を受講・修了することが必要です。</p> <p>② 受講料は3,000円(税込)を予定しております。</p>

整理番号	意見箇所(条項数)		ご意見とその理由	回答
4	規程	37条2項 37条3項	<p><意見> 多肢択一式、論文式の試験問題数、配点、試験時間などはどのように想定しているのか。</p> <p><理由> 試験である以上、それに向けて実務修習生は準備を進めていくことになるので。(例題などを提示してもらえるのがいい。)</p>	<p>問題数、配点、試験時間等については、「修了審査委員会実施要領」において規定する事項としています。改正後の同実施要領は、平成29年10月頃を目途に公表する予定です。</p> <p>また、論文式問題については、事前に、『実務修習受講の手引』(平成29年11月配付予定)において、サンプル問題を掲載・公表する予定です。</p>
5	なし	なし	<p><意見> 実地演習で提出された鑑定評価報告書等について、連合会での保管・管理に関する規定がない。盛り込むべきではないか。</p> <p><理由> 実地演習で提出する鑑定評価報告書は、実際に業務で受注した案件を使用することも多い。そのため提出された鑑定評価報告書が、連合会で何年間保管されるのか、どのように保管するのか、管理者は誰か、あくまでも実務修習の審査にのみ使用され、それ以外の目的で使用されることがないことなど、明確にしておく必要がある。</p>	<p>実地演習で提出された鑑定評価報告書等に関する文書の保存・管理については、次のとおり規定しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 保管期間 実地演習で提出された鑑定評価報告書等に関する文書は、その重要性に鑑み、内規において適切な保管期間を定めています。 2. 保管方法・保管者 本会が定める「保存文書規程」及び「保存文書に関する事務取扱要綱」に基づき、適切に保管しています。 3. 修習以外の目的での不使用 不動産の鑑定評価に関する法律第14条の13の規定において、実務修習機関若しくはその職員又はこれらの者であった者は、実務修習業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない旨が定められており、実地演習で提出された鑑定評価報告書等は、修習以外の目的で使用することはありません。
6	細則	16条1項 十五号	<p><意見> 鑑定評価報告書及びこれに関する付属資料を作成するとあるが、付属資料に従来から提出している事例カードは不要ではないか。少なくとも現地での事例地を撮影した写真の添付は不要とした方がいいのではないか。</p> <p><理由> 事例カードは修習生が自ら作成して鑑定評価に使用することとなるが、実際には指導鑑定士からREA-NETの取引事例の提供を受けることが多い。その場合、事例カード作成のために事例地において事例の写真撮影をすることが必要となる。商業地の事例など、利用頻度の高いREA-NET事例は、たくさんの修習生が共通して事例を使用することになり、年間を通して頻繁に実務修習生が事例地の写真を撮影することとなる。事例地で修習生は恐る恐る事例にカメラを向けて撮影をしているし、実際現地で占有者に引き止められたことも複数回ある。鑑定業界の事例収集制度にも影響を及ぼしかねないので、事例カードの提出については検討していただきたい。実際に鑑定評価書に事例カードをつけることもないので提出は不要ではないか。(ちなみに、実務修習生は個人情報保護法の講習などを受ける機会もないので、REA-NET事例を使用することは非常に危険な状態にある。)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 事例カードの要否 鑑定評価を行う際に採用した事例の責任の所在は、取引事例カード(REA-Jirei等)の作成者ではなく、当該事例を採用した不動産鑑定士の責任にあるので、実務修習の段階から事例の調査及び事例カードの作成は必要であると考えます。 2. 事例カードに添付する写真の要否 審査において、修習生が現地調査を行ったことを適切に確認するため、事例カードに写真の添付を必須としています。 なお、改正後、事例カードの添付を必要とする類型は、13類型全てではなく、一部の類型とする予定です。詳細は、「実地演習実施要領」において規定することとしています(改正後の同実施要領は、平成29年10月頃を目途に公表予定)。 <p>※ REA-Jirei由来の事例により指導を受ける修習生に対しては、事前にeラーニング「資料閲覧に係る認定講習」の受講を義務付ける予定です。</p>