

修了考査の合否の決定と考査基準について

平成 28 年 11 月 15 日改正

平成 30 年 7 月 18 日改正

1. 修了考査の合否の決定

- (1) 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会実務修習業務規程（以下、「規程」という。）第 38 条第 1 項並びに第 2 項第二号及び第三号に規定する修了考査の結果の判定は、次の各号に定める方法により行います。
 - ① 口述の考査の配点は、100 点満点とします。ただし、口述の考査の採点においては、不動産の鑑定評価の実務に関する講義の受講状況、基本演習の履修状況及び実地演習の履修状況等を考慮する場合があります。
 - ② 記述の考査の配点は、100 点満点（多肢択一式 50 点満点、論文式 50 点満点）とし、各問の配点は問題文に明示します。
 - ③ 前二号に規定する配点について、修了考査委員会（以下、「委員会」という。）において定める配点率に応じて按分し、合計したものを総合点（100 点）とします。
 - ④ 当該修了考査の合格点は、前号により算出した総合点の 60%を基準として、委員会が相当と認めた得点比率とします。ただし、委員会は、口述の考査又は記述の考査の各成績のいずれかが一定の基準点に達しない場合には、それだけで不合格とすることがあります。
- (2) 規程第 39 条第 3 項に規定する代替修了考査についての結果の判定は、前項各号の規定を準用して行います。
- (3) 規程第 38 条第 2 項第一号に規定する修了考査の結果の判定は、次の各号に定める方法により行います。
 - 一 口述の考査の配点は、100 点満点とします。
 - 二 当該修了考査の合格点は、前号に規定する配点の 60%を基準として、委員会が相当と認めた得点比率とします。

2. 修了考査の考査基準

修了考査は、実務修習の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の確認を目的として実施します。

これは各課程の単元の認定を受けたかということのみならず、各課程により修得することが期待される技能及び高等の専門的応用能力を真に身に付けているかを確認するものです。

なお、必要な「技能」とは、不動産の鑑定評価の技術的能力であり、「高等の専門的応用能力」とは、実務的な業務遂行能力のことを指します。

(1) 口述の考査

口述の考査は、主に修習生自らが作成した鑑定評価案件を基に、報告書だけでは分かりづらい部分も含めて確認を行います。以下に確認事項を例示しますが、依頼者等に鑑定評価について、適切に説明する能力があるかも問われることとなります。

- ① 実務的な観点から不動産鑑定評価基準を理解しているかどうか。
- ② 登記簿の見方、現地調査における対象不動産の確認方法、法律による各種制限の確認方法等を実際に登記所等の役所に出向き、実物の不動産を対象にして実践することに始まり、最終的には、実物の不動産について実際に処理計画を策定し鑑定評価額の決定並びに鑑定評価報告書の作成までを実践したかどうか。
- ③ 鑑定評価に係る必要な知識、判断能力を修得したかどうか。

※ 案件別に複数の質問項目を組み合わせ実施し、判定を行います。

(2) 記述の考査

多肢択一式問題においては、規程別表第一（第 25 条関係）に掲げる実務に関する講義において修得すべき不動産の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を修得しているかどうかを確認します。

論文式問題においては、与えられたテーマに対して、修習生がテーマに即した論点を適切に提示し、論述しているか、その内容が適正で誤りがないかを確認します。なお、論文については、鑑定評価に関する必要な知識の有無、判断能力のほか、適切で説得力のある鑑定評価書を作成する文章表現力があるかも問われることとなります。

※ テーマに即した論点提示の有無、鑑定評価に関する必要な知識、判断能力の是非等を基に判定を行います。

3. 修了考査受験に当たっての注意事項

(1) 実務修習の各課程の審査は、100 点満点のものだけが単元認定されるわけではありません。したがって、実務修習審査会（以下、「審査会」という。）で全ての単元を修得したことが、即ち修了考査の合格ということにはなりません。

(2) 審査会における審査は、ある一定以上の水準にあれば単元認定としています。

しかし、修了考査に合格するためには、前記 2. 前文のとおり、修了考査の求める水準に達していなければなりません。

特に口述の考査は、実地演習の各段階で修習生が作成した実地演習報告内訳書又は鑑定評価報告書を基に実施されますので、単元認定とされた演習報告であっても、

完全に完成された鑑定評価報告書等ではない可能性があるということを前提に、演習報告した内容について再確認等を行っておくことが必要です。

修了考査の受験に向けて各自の演習内容が万全であるかを再度検討し、その後、誤りに気付いたときには、その内容について修了考査の口述の考査の際に十分に説明できるようにしておくことが必要です。

(3) 多肢択一式問題による記述の考査は、実務に関する講義における確認テストと同程度の難易度の問題を出題します。講義内容をよく復習し理解しておくことが必要です。

(4) 論文式問題による記述の考査は、不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項について、不動産鑑定士として必要な知識と専門的応用能力を問う問題を1問、不動産鑑定士として必要な実務的な知識を問う問題を1問の合計2問を出題します。

後者の問題については、委員会が事前に指定した複数の実地演習の細分化類型の中から1類型を対象として出題し、修習生が自ら実地演習で作成した対象の細分化類型に係る鑑定評価報告書の内容を前提に解答することが求められます。したがって、各自が実地演習で作成した当該鑑定評価報告書の内容について再確認等を行っておくことが必要です（考査にはいかなる資料の持込みも認められません）。

4. 施行期日等

(1) 施行期日

改正後の規定は、平成29年12月1日後に実施する実務修習から適用します。

(2) 経過措置

① 平成29年11月30日以前に実施している実務修習を受講している者（以下、「改正前の修習生」という。）については、次項に規定する場合を除き、なお従前の例によります。

② 改正前の修習生が、平成30年12月1日後に実施される修了考査を受験する場合、1回に限り、改正前の規定を適用します。ただし、平成32年12月1日後に実施される修了考査については、改正後の規定を適用します。

以 上