

平成 31 年 3 月 13 日

各実地演習実施機関 御中

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会  
実務修習運営委員会  
委員長 村木 信爾  
( 職 印 省 略 )

## 実地演習に係る実施状況調査の実施結果について

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は実務修習の運営に関し格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、本委員会では、実務修習の実地演習において、適切な指導の実施を担保するため、実務修習運営委員会規程第 9 条の規定に基づき、下記のとおり、実地演習実施機関 2 機関及び当該機関に所属する指導鑑定士を対象として、実地演習に係る実施状況の調査を実施いたしました。

その実施結果について、別添のとおり、評価できると認められた取り組み内容及び調査において指摘を行った内容を取りまとめました。

つきましては、各実地演習実施機関におかれましても、実施結果を参考のうえ、より一層の適切なご指導をお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 調査期間：平成 30 年 11 月～12 月

2. 調査方法：

「実地演習実施機関等に対する実地演習に係る実施状況調査要領」に定める調査項目について、立入調査の方法により実施

以 上

## 平成 30 年度実地演習に係る実施状況調査の実施結果

## I. 評価できると認められた取り組み内容

## A. 実地演習実施機関に係る事項

## (1) 実施方法

- ・ 経営者自らが実務修習の運営状況をチェックするため、社内に「実務修習委員会」を設置し、実務修習体制（PDCA）を構築している。
- ・ 実務修習委員会運営のため、執行役員及び社内修習担当者を委員として任命している。
- ・ 第 13 回の修習生からは、修習生 1 名につき指導鑑定士 1 名をつける体制を取ることにした（実務修習業務規程において、「1 人当たりの修習生の数を、原則として 5 名以内とすること。」と規定している）。

## (2) 秘密を守る義務

- ・ 入社時（直接雇用でない外部の修習生については受け入れ時）に、守秘義務に係るビデオ研修を受講させるとともに、誓約書を提出させている。また、退社時においても、退社後も守秘義務を遵守する旨の誓約書を提出させている。

## (3) 実地演習報告書等の管理

- ・ 会社内部のサーバーに、修習生個々のフォルダがあり、修習生本人及びその指導鑑定士のみがアクセスできる。
- ・ 実務修習委員会が実務修習に関するデータを一括管理して、実務修習生が他の実務修習生（過去のものを含む）のデータに容易にアクセスできないようにしている。
- ・ 修習生が作成した報告書等を他の修習生に閲覧させる際は、社内実務修習担当者の了承のうえ、指導鑑定士の監督のもとで適切に行っている。

## B. 指導鑑定士に係る事項

## (1) 指導方法

- ・ 社内修習担当者は、全般的な修習計画を策定している。
- ・ 全社的に毎週水曜日の午後を実務修習指導日と決め、指導鑑定士及び修習生が実地演習に集中できる環境を創り出している。
- ・ 修習生が作成した報告書の確認について、まず、修習生同士のダブルチェック、次に指導鑑定士のチェック、最後に社内修習担当者のチェックと、

トリプルチェックの体制を取っている。

(2) 対象不動産の選定

- ・ 過去に実地演習で用いた題材はリスト化しており、特殊類型を除いては、同じ題材を用いないように配慮して選定している。

(3) 秘密を守る義務

- ・ 上記 A. (2)と同様。

## II. 指摘を行った内容

### A. 実地演習実施機関に係る事項

特になし。

### B. 指導鑑定士に係る事項

(1) 指導方法

- ① 演習の進め方について、演習を行う細分化類型の順番は、基本的な細分化類型から順次取り組むことが望ましいこと。
- ② 一つの細分化類型の演習が全て終了してから、次の細分化類型の演習に進むことが望ましいこと。  
(調査で確認された具体的事項)
  - ・ 2つ以上の類型の演習を並行して行っている修習生がいた。
- ③ 修習生が作成した報告書の確認について、提出前に指導鑑定士において、検算や提出書類の漏れがないかの確認等も行うこと。  
(調査で確認された具体的事項)
  - ・ 修習生が作成した報告書の確認は、指導鑑定士が行わず、社内の他の鑑定士や修習生同士が行うことがある。
- ④ 「物件調査行動記録」の記載内容について、調査した内容は省略せず、法務局調査、図書館等まで調査内容を全て記述すること。
- ⑤ 「実地演習実施状況報告書」の記載内容について、指導日は、実際の指導日を正確に記載すること。  
(調査で確認された具体的事項)
  - ・ 実際に指導を行った日と報告書上の指導日が一致していない。

以 上