

令和元年 11 月 11 日

「実務修習業務規程施行細則」等の一部改正について

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

1. 改正の経緯

- 本会では、国土交通省による不動産鑑定士試験等の見直しに伴う受験者層の拡大等に合わせて、第 12 回実務修習（平成 29 年 12 月開始）より、「実務に関する講義」「基本演習」「実地演習」「修了考査」の各課程について、講義・演習の強化充実や指導体制の見直しを行いました。

現在、当委員会においては、改正後の実務修習の実施・運営を行うとともに、見直し内容が適切に実施されているかの検証を行っております。その過程において生じた諸課題に対応するため、基本演習及び実地演習の実施方法について、実務修習業務規程施行細則（以下、「細則」という。）等の一部改正を行いました。

2. 主な改正のポイント

(1) 基本演習

① 第一段階における基本演習報告書の提出期日の変更

基本演習の各段階において修習生が作成する基本演習報告書（鑑定評価報告書及び関連資料）の提出期日について、第一段階（更地）において作成する報告書は、基本的な類型における教育上の効果に鑑み、当該演習実施期間の最終日に変更します。

【細則】第 15 条第四号、【基本演習実施要領】4. (3)

② 欠席・遅刻・早退状況に係る審査基準の見直し

ア. 「半日欠席」及び「欠席」の定義を明確化します。30 分を超える遅刻又は早退を「半日欠席」扱いとし、基本演習の各実施日の実施時間の内、半分の時間を超える遅刻又は早退は「欠席」扱いとします。

イ. 「半日欠席」の取扱いについて、実務修習実施の趣旨から、やむを得ない事由なく半日欠席した場合の措置を厳格化するため、採点時に加えられる減点数を 2 項目から 3 項目に増加します。

ウ. 基本演習報告書の審査の結果、再提出が必要となった報告書に係る再審査においても、欠席等による減点を加える旨規定化します。

【基本演習実施要領】7. (1)②及び④

(2) 実地演習

① 実地演習の指導において、過去に題材とした不動産の使用制限

修習生から本会に提出のあった実地演習報告内訳書の中に、真に修習生自ら作成したものとは認められないものがみられた問題に対して、同様の問題が生じないよ

う、本会はこれまでに所要の対策を講じております。

今般、その対策の一環として、他の報告書の使いまわしを抑止するため、実地演習実施機関の指導鑑定士は、次に掲げる細分化類型について、その所属する実地演習実施機関^{※1}が過去3年以内の実地演習において題材とした不動産と同一の不動産を用いて、修習生を指導することができない^{※2}旨規定化します。

これに伴い、実務修習審査会審査基準（以下、「審査基準」という。）に掲げる一般実地演習に係る形式審査の即決非認定事項において、「所属する実地演習実施機関が過去3年以内に題材とした不動産と同一の不動産の使用」を追加します。

- イ 更地（住宅地、商業地、工業地及び大規模画地）
- ロ 自用の建物及びその敷地（低層住宅）
- ハ 貸家及びその敷地（居住用賃貸及びオフィス用賃貸）

※1 この制限は、実地演習実施機関が不動産鑑定業者であって、複数の事務所を設けている場合は、そのすべての事務所を一の実地演習実施機関とみなして適用されます。

※2 修習生が、実務修習期間内もしくは延長期間における再履修をする場合又は修了考査再受験のための再履修をする場合において、指導鑑定士が当該修習生の再履修前の指導にあたって題材とした不動産と同一の不動産を用いて当該修習生を指導するときは、この制限は適用されません。

【細則】第16条第十五号（新設）、【審査基準】Ⅲ. A. 5（新設）

② 一般実地演習に係る内容審査の即決非認定事項の追加

第13回実務修習の実地演習において、修習生から本会に提出のあった一般実地演習報告書の中に、取引等の裏付けに乏しい事例を採用したと疑われる報告書や事例の収集・採用等について不適切な取扱いが疑われる報告書が確認されました。

これを受けて、実務修習審査会審査基準において、一般実地演習の内容審査の即決非認定事項として、事例の取扱いに係る審査基準を追加します。

【審査基準】Ⅲ. B. 6及び7（新設）

3. 適用時期

- ・ 上記2. (1)及び(2)①の改正は、令和元年12月1日以降に実施される実務修習を新たに受講する者（第14回実務修習生以降）について適用します。
- ・ 上記2. (2)②の改正は、令和元年11月1日後に実施する実務修習から適用します。

以上