

実務修習業務規程施行細則第 16 条第十五号に関する Q & A

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
実務修習審査会

今般、規定の一部改正を行いました、実務修習業務規程施行細則第 16 条第十五号（以下、「本規定」という。後掲の本規定抜粋参照）に関しまして、下記のとおり、Q&A をとりまとめました。実地演習の実施に当たりまして、下記内容をよくご確認くださいませようよろしくお願い申し上げます。

なお、本規定についてご不明な点等がございましたら、本会実務修習担当課宛てに電子メールによりお問い合わせください。

※ 更新のあった内容は、Q. の末尾に【〇年〇月〇日更新】と付記しています。

記

Q.1 本規定の「過去 3 年以内の実地演習」とは、具体的にいつまで遡りますか。

A.1 演習を行おうとする実地演習報告回の履修期間の末日から遡って 3 年前の報告回以降に用いた不動産について、同一題材の再使用制限が適用されます。

例えば、2020 年 3 月末報告の実地演習報告をする場合、同年 3 月末日から遡って 3 年前の 2017 年 3 月末報告の実地演習報告以降において用いた不動産は使用できないこととなります（下図参照）。

| | |
|----------------|--------------------------|
| 2016 年 10 月末報告 | 適用外 |
| 2017 年 03 月末報告 | 同一題材の再使用制限の 適用を受ける報告回 |
| 2017 年 07 月末報告 | |
| 2017 年 10 月末報告 | |
| 2018 年 03 月末報告 | |
| 2018 年 07 月末報告 | |
| 2018 年 10 月末報告 | |
| 2019 年 03 月末報告 | |
| 2019 年 07 月末報告 | |
| 2019 年 10 月末報告 | |
| 2020 年 03 月末報告 | 今回演習を行う報告回 |

※ 2020年3月末報告において、実際の演習を同年3月中に行う場合でも、2016年12月中に行った演習（2017年3月末報告分）で用いた不動産を再使用することはできません。

Q.2 再使用制限は、細分化類型が異なる場合でも、適用されますか。

例えば、①2019年7月末報告の「低層住宅」の演習において用いた甲不動産を、2020年7月末報告において、同一の甲不動産の設定条件を想定により変更し、貸家（居住用賃貸）として演習することや、②2019年7月末報告の「業務用ビル」の演習において用いた乙不動産を、2020年7月末報告において、同一の乙不動産の設定条件を想定により変更し、貸家（オフィス用賃貸）として演習することはできますか。

A.2 同一題材の再使用制限は、細分化類型が異なる場合においても適用されます。そのため、上記例示のような演習を行うことはできません。

また、②の例における細分化類型を入れ替えた場合のように、今回演習する細分化類型が再使用制限の対象外の「業務用ビル」の場合に、過去3年以内に「オフィス用賃貸」として演習した不動産を再使用することは、本規定の趣旨から、認められません。

Q.3 本規定後段（「この規定は、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する。」）の具体的なケースを教えてください。

A.3 例えば、不動産鑑定業者 A 東京本社に所属する修習生が、2019年3月末報告において丙不動産を使用した場合、不動産鑑定業者 A 埼玉支社に所属する修習生についても、3年間（2022年3月末報告まで）、丙不動産を使用することができません。

Q.4 本規定に掲げられた制限対象となる細分化類型以外の細分化類型の演習を実施する際に、本規定に関連して留意する点がありますか。

A.4 本規定に掲げられた制限対象となる細分化類型以外の細分化類型については、同一題材の再使用制限の対象となりませんが、対象外の細分化類型においても独自の新たな題材を選定することが望ましいと考えます。同一の不動産を題材として用いたことのみを以て非認定とはなりません。実務修習審査会においては、他の修習生と同一の不動産を題材として用いた報告書は、形式としてすべて審議に付すことを予めご承知おきください。

Q.5 同一の報告回において、同一の不動産を用いて、複数の修習生を指導することはできますか。

A.5 できます（細則第 16 条第十四号参照）。本規定は、過去に用いた同一の不動産に制限を付加するのみで、同一の報告回において、同一の不動産を用いて、複数の修習生を指導することを妨げるものではありません。

Q.6 2017 年（平成 29 年）12 月 1 日開始の第 12 回実務修習における実務修習制度改正の際に、一般実地演習における一部の細分化類型（建付地・借地権・店舗・店舗用賃貸・高度利用賃貸、以下「旧制度下の細分化類型」という。）が削減されましたが、旧制度下の細分化類型で過去 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指導することはできますか。**【令和 2 年 9 月 30 日更新（追加）】**

A.6 旧制度下の細分化類型の指導において、過去 3 年以内に題材とした不動産と同一の不動産を用いて指導することはできません。例えば、2017 年 10 月末報告の「高度利用賃貸」の演習において用いた丁不動産を、2020 年 10 月末報告において、同一の丁不動産の設定条件を想定により変更し、区分所有建物及びその敷地として演習することはできません。

本規定は、平成 30 年に発生した、修習生が本会に提出した実地演習報告書の中に、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への対策の一環として、他の報告書の使いまわしについて、部分的な使いまわしも含めて抑止することを目的としています。

この目的から、原則として、異なる細分化類型間であっても、過去 3 年以内の同一題材の再使用は認めない取扱いとしており（上記 A.2 参照）、例外として、第 12 回実務修習以降の一般実地演習における 20 の細分化類型（選択類型を含む）のうち、本規定各号に掲げる細分化類型以外の 13 の細分化類型（選択類型を含む）については限定的に認めることとしております。

※参考：実務修習業務規程施行細則

（実地演習の実施に関する事項）

第 16 条 規程第 27 条第 10 項に規定する実地演習に関して必要な事項は、次の各号に規定するものとする。

十五 実地演習実施機関の指導者は、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、修習生を指導してはならない（修習生が規程第 30 条第 1 項、第 31 条第 2 項又は第 38 条第 2 項第二号もしくは第三号の規定に基づく再履修をする場合において、指導者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場合を除く）。この規定は、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する。

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）

＜お問い合わせ先＞

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 実務修習担当課

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 3-11-15 SVAX TT ビル 9 階

e-mail : kensyuka@fudousan-kanteishi.or.jp

以 上