

2021年3月12日

## 修了考査（二号再考査）の受験にあたって

このご案内は、第14回修了考査で実務修習の修了が認められなかった方のうち、次の方を対象としたご案内となります。

- ・ 第14回修了考査（2021年1月・2月実施）を受験したが、口述の考査又は記述の考査のいずれかが基準点\*に達することができず、実務修習の修了が認められなかった方

\* 口述の考査又は記述の考査それぞれにおいて、修了考査委員会が定める一定の水準のことを「基準点」という。

上記①又は②に該当する場合は、一般実地演習細分化類型の内から、指定された7件の細分化類型の案件を再履修し、改めて単元の認定を受けることが必要となります。

この7件の一般実地演習の単元認定の条件を満たすことにより、修了考査（二号再考査）を受験することができます。ただし、1件でも単元非認定の場合は実務修習の終了となりますのでご注意ください。

※ 「二号再考査」とは、実務修習業務規程第38条第2項第二号の規定に基づき、同号に掲げる要件を満たしたものに対して実施する修了考査（口述の考査及び記述の考査）をいいます。

また、一般実地演習7件の履修期間は1年間です。

申請手続き等について、以下にご案内していますので、必要な手続きを行ったうえで、演習を行うようにしてください。なお、指定の時期に申請を行わない場合は、実務修習終了となります。

※ 修了考査を複数回不合格となった場合でも、実務修習期間をあげずに一般実地演習7件の再履修を継続する場合は、修了考査を受験できます。

ただし、1件でも単元非認定となった場合は、実務修習終了となります。本件に該当することとなった場合は、本案内Ⅲ（p.13～15）の救済措置に沿って、再々履修申請及び非認定となった単元の再々履修を行ってください。

---

---

## I. 再受験のための再履修の申請手続きについて

---

修了考査を再受験するために一般実地演習 7 件の再履修を行う場合には、再履修の申請手続きを行う必要があります。

以下の要領に従い申請を行ってください。

### 1. 申請書類

提出する申請書等は、次の 2 点です。必要事項を記入し、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「本会」という。）実務修習担当課宛に申請を行います。申請に当たっては、下記 5.注意事項をご確認ください。

なお、次の様式は、本会ホームページの「実務修習生へのご案内」の「各種手続き等」欄に掲載しています。

(1) 修了考査（二号再考査）受験のための一般実地演習 7 件再履修申請書

〔記載要領〕

- ・ 申請書の右肩にある年月日は、申請書を提出する日付をご記入ください。

(2) 承諾書

〔記載要領〕

- a. 承諾書にある年月日は、提出する日付をご記入ください。
- b. 氏名欄は、署名捺印してください。

### 2. 申請方法

- (1) 郵送（書留）により、本会実務修習担当課宛に申請してください。
- (2) 封筒の表面には、朱書きで「修了考査再受験の再履修申請書在中」と記載してください。裏面には、氏名及び修習生番号を明記してください。
- (3) 送付先は、次のとおりです。

〒105-0001  
東京都港区虎ノ門 3-11-15 SVAX TT ビル 9 階  
公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 実務修習担当課宛

### 3. 申請期間

申請期間は次のとおりです。

2021 年 4 月 1 日（木） ～ 2021 年 4 月 9 日（金）（消印有効）

#### 4. 料金の支払い（表示の金額はいずれも消費税込）

本会宛てに納入する料金は、演習に係る審査料7件分の48,300円（1件6,900円）となります。

実地演習の指導料1件56,000円の7件分合計392,000円（税込上限金額）は、直接、実地演習実施大学又は実地演習実施鑑定業者に納入することとなります。この料金については、各実地演習実施機関の都合により、免除又は減額されることがありますので、各機関及び指導鑑定士に、料金、振込先等詳細を確認のうえ、料金を支払うようにしてください。

なお、本会への料金（審査料）の振込期間及び振込先は次のとおりですので、銀行振り込みにて、料金を納入してください。

振込期間		2021年4月1日（木）～2020年4月9日（金） ※ 受験手数料のお振込みは、必ず上記の期間内に行ってください。 期間前又は期間後には振り込まないでください。		
振 込 先	金融機関	みずほ銀行	支店	虎ノ門
	口座種別	普通	口座番号	2880782
	口座名義	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会		

※ 振込手数料は、各自負担してください。

※ 修習生と入金者の氏名が異なる場合（会社名で複数名分振り込む場合等）は、本会実務修習担当課宛てに、その内訳（振込日、入金者名、修習生名、修習生番号、振込金融機関名）を明記のうえ、メール（kensyuka@fudousan-kanteishi.or.jp）またはファクシミリ（03-3436-6450）にて必ず通知してください。

#### 5. 注意事項

##### (1) 実地演習7件の再履修期間

- ① 実地演習7件の再履修期間は1年間ですが、実質的な演習期間は10ヶ月となります。
- ② 修了考査を受験できるのは、全単元の認定を受けた後になります。
- ③ 再履修（再々履修含む。）で実地演習7件の単元が1件でも非認定となった場合は、実務修習終了となりますので十分注意してください。

##### (2) 実地演習実施機関及び指導鑑定士

一般実地演習の再履修に当たっては、実地演習実施機関及び指導鑑定士の指導

を受けることが当然必要になります。指導を受けずに演習を行うことはできません。これまでと同様に実地演習実施機関からは、各報告回別に「実地演習実施状況報告書」を提出していただくことになります。

実地演習実施機関及び指導鑑定士を変更される場合は、2021年4月9日(金)までに本会実務修習担当課宛に、「実地演習実施機関等の変更届出書」を提出してください。

なお、同様式は、本会ホームページ「実務修習のご案内」に掲載、ダウンロードできますのでご利用ください。

※ 前年11月末以降に実地演習実施機関を辞められた場合は、「実地演習実施機関等の変更届出書」の指導開始日を2021年4月1日として提出してください。

## Ⅱ. 二号再考査受験のための一般実地演習7件の再履修の仕方について

### 1. 再履修が必要となる細分化類型について

修了考査（二号再考査）を受験するために必要となる一般実地演習の細分化類型については、次表のとおりです。各細分化類型別の提出物は、これまでと同じになります。

○表 1 二号再考査を受験するために必要となる一般実地演習の類型及び件数

番号	分類		細分化類型	二号再考査 (※1)	
	種別	類型等		対象類型	件数
1	1. 宅 地	更地	住宅地	/	
2			商業地		
3			工業地		
4			大規模画地		
5		底地	底地	/	
6	2. 見込地等	宅地見込地			
7		農地			
8		林地			
9	3. 建物及び その敷地	自用の建物 及びその敷地	低層住宅	/	
10			業務用ビル		
11		貸家及び その敷地	居住用賃貸	○	1件
12			オフィス用賃貸	○	1件
13		区分所有建物 及びその敷地	マンション	○	1件 (※2)
14			事務所・店舗ビル	○	
15		借地権付建物	住宅地	○	1件 (※3)
16			商業地	○	
17	4. 賃 料	地代	新規地代	/	
18			継続地代		
19		家賃	新規家賃	○	1件 (※4)
20			継続家賃	○	
			合計	7件	

※1 対象類型ごとの履修期限は、本会が指定するものとする。

※2 13番又は14番のうち、1件を選択し、演習・提出を行う。

※3 15番又は16番のうち、1件を選択し、演習・提出を行う。

※4 19番又は20番のうち、1件を選択し、演習・提出を行う。

## 2. 細分化類型別の再履修の仕方について

本年 10 月末日を締切日とする一般実地演習 5 件の報告及び来年 1 月末日を締切日とする一般実地演習 2 件の報告が必要となります。

また、それぞれの期間に行うべき細分化類型の内容も表 2 のとおり決まっていますので、間違いのないように注意してください。

○表 2 二号再考査を受験するために必要となる一般実地演習 7 件の演習スケジュール

内容		期間	本年	本年/翌年	翌年	
			4月1日～10月末日	11月1日～1月末日	2月末日	4月(予定)
実地演習	件数		5件提出	2件提出	実地演習 期間終了	第15回 修了考査 受験
	細分化 類型		4. 大規模画地 10. 業務用ビル 11. 居住用賃貸 12. オフィス用賃貸 借地権付建物 15. 住宅地 or 16. 商業地	13. マンション or 14. 事務所・店舗ビル 19. 新規家賃 or 20. 継続家賃		

※ 報告期日は、報告回の期間最終日の 24 時まで。

## 3. 一般実地演習の提出物

一般実地演習の本会への提出物は、次のとおりです。

演習区分	提出書類	件数
一般実地演習	「一般実地演習報告書」	7 件

※ 本会への提出物については、原則返却しません。

○表 3 「一般実地演習報告書」として提出を要する書類と作成上の留意点

	必要書類※1	作成上の留意点
①	実地演習提出報告書	・本会ホームページに掲載している指定様式を使用すること。
②	手法適用結果の要約書※2	・本会ホームページに掲載している指定様式を使用すること。
③	鑑定評価書本文	・本会が指定する記載項目一覧に沿った項目立てを採用のうえ、作成すること（様式は定めていない）。 ・同一覧は、本会ホームページに掲載。
④	別 表	・原則として、本会ホームページに掲載している指定様式を使用すること。 ・ただし、独自の様式を使用することも可能。
⑤	附属位置図	・縮尺 1/10000 又はこれに近い縮尺を原則とし、評価不動産及び採用公示地（及び基準地）を朱書きで図示した位置図（評価不動産及び公示地等が 1 枚の A4 サイズの位置図に記入することができない場合は位置図 2 枚を添付するものとする。）

⑥	物件調書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・細則第 16 条第九号に定める物件調査実地演習報告書の準用（ただし、土地-1 及び建物-1 の作成・提出は不要）。</li> <li>・本会ホームページに掲載している指定様式を使用すること。</li> </ul>
⑦	想定上の鑑定評価依頼書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指導鑑定士から提示を受けるもの。本会ホームページに掲載している指定様式を使用すること。</li> <li>・想定でなければ不要。</li> </ul>
⑧	事例カード※3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・細分化類型のうち、下記 a.・b.の類型については、事例カードの作成・添付が必要となる。 <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 「大規模画地」 ：取引事例カード（原則 5 事例）</li> <li>b. 「新規家賃」又は「継続家賃」 ：取引事例カード（原則 5 事例）及び賃貸事例カード（原則 3 事例）</li> </ul> </li> <li>・本会ホームページに掲載している指定様式を使用すること。</li> </ul>

※1 提出に当たっては、上記①～⑥（⑦⑧）一式をこの順序で並べて、細分化類型ごとに 1 つの PDF ファイルにして、提出しなければなりません。

※2 上記②は、※1 により PDF ファイルでの提出の他、別途 Excel ファイルでも提出する必要があります。

※3 上記に掲げる細分化類型以外の細分化類型について、実務修習審査会による審査の過程で事例資料の提出が必要と認められた場合は、修習生は、当該細分化類型の事例カードを提出しなければなりません。

#### 4. 一般実地演習に係る報告書等の作成について

一般実地演習に係る報告書の作成に当たっては、次の事項について注意して作成してください。

- (1) 実務修習審査会が、実地演習の報告書の一部につき記載例を作成しています。この記載例には、報告書を作成するに当たっての注意事項等が記載されていますので、予めこれを確認してください。  
ただし、この記載例は改正される場合があります。改正された記載例は、本会ホームページに掲載しますので、報告書を作成する場合は、同ホームページ掲載の記載例を必ず確認してください。  
また、記載例は、模範解答ではありません。各自の判断に基づき報告書を作成してください。
- (2) 本会が指定する様式を使用して報告書を作成する場合、様式の項目は勿論、項目のサイズ、位置など書式を一切変えてはいけません。

- (3) 指導鑑定士は、本会認定の指導者です。鑑定評価の内容及び報告の仕方に係る疑問等は、指導鑑定士に相談してください。
- (4) 報告書は、すべて審査対象事項です。審査委員、事務局への照会は一切受け付けていません。
- (5) 一般実地演習報告書は、必ずパソコン等により作成してください。手書きでの作成提出は認めません。
- (6) 報告書は、本会の指定する「実地演習電子提出用 WEB ページ」上に、PDF 形式にて電子提出します。また、表 3②「手法適用結果の要約書」は、Excel ファイルでも提出する必要があります。
- (7) 実地演習提出報告書及び鑑定評価書本文の作成に当たっては、次のことに留意してください。

① 細分化類型番号について

「実地演習提出報告書」、「手法適用結果の要約書」及び「鑑定評価書本文 1 頁目」にある細分化類型番号欄は、表 1 の左端にある細分化類型別の番号を記入します。細分化類型別に、1～20 までの番号が付してありますので、該当番号を記入してください。

② 細分化類型名について

「実地演習提出報告書」、「手法適用結果の要約書」及び「鑑定評価書本文 1 頁目」にある細分化類型名欄は、表 1 の中央記載の細分化類型欄から、本人が申請を行う該当細分化類型名を記入します。

※ 細分化類型番号 15・16 の借地権付建物の住宅地・商業地については、次の例にならって記入してください。

(例) 番号：15／類型名：借地権付建物（住宅地）



細分化類型番号は、細分化類型別に、この欄の番号を記入します。

細分化類型名欄は、この欄に該当するものを記入します。

番号	分類		細分化類型	第二号再考査 (※1)	
	種別	類型等		対象類型	件数
1	1. 宅 地	更地	住宅地	/	
2			商業地		
3			工業地		
4			大規模画地		
⋮					
13		区分所有建物 及びその敷地	マンション	○	1 件 (※2)
14			事務所・店舗ビル	○	
15		借地権付建物	住宅地	○	1 件 (※3)
16			商業地	○	

借地権付建物における「15.住宅地」及び「16.商業地」の細分化類型名は、それぞれ「借地権付建物(住宅地)」、「借地権付建物(商業地)」と記入します。

※ 表1の一部を表示

- ③ 「実地演習提出報告書」の所定の欄以外の、一般実地演習報告書の各必要書類には、修習生及び指導鑑定士の氏名並びに実地演習実施機関名を記載しないでください（鑑定評価書本文における受任者、実地調査を行った不動産鑑定士の氏名及び不動産鑑定士等の役割分担の箇所等についても同様です）。
- ④ 一般実地演習報告書の各必要書類には、押印は必要ありません（実際の鑑定評価では署名鑑定士の押印が必須となるので留意すること）。

(8) 細分化類型に係る用語の定義は、次表のとおりです。報告書等の作成に当たっては、これをよく確認してください。

実地演習関係の規程・細則及び運用に関する用語の定義等

【一般実地演習（細則第16条第20号関係）】

番号	細分化類型	用語の定義及び用語に係る留意事項
4	大規模画地	最有効使用の観点から開発法の適用が妥当と判断される開発素地と認められる更地（実務修習業務規程別表第二基本演習の類型等における第一段階に該当する土地）。但し、敷地面積は500㎡以上で、かつ、分割利用の場合には、都市計画法第29条の開発許可が必要となる場合とする。
10	業務用ビル	用途を問わず、自己の業務（ホテルを含む。）の用に供する建築物で、高さが10メートルを超えるもの（工業系用途を除く。） なお、取り壊し最有効使用は不可。
11	居住用賃貸	床面積の合計の過半が住宅の用途に供され、かつ、専用面積の過半が賃貸（空室で賃貸可能な部分を含む。）に供されている建築物。 専用住宅は原則として不可。
12	オフィス用賃貸	床面積の合計の過半がオフィスの用途に供され、かつ、専用面積の過半が賃貸（空室で賃貸可能な部分を含む。）に供されている建築物
13	マンション （区分所有）	自用・賃貸を問わず、専有部分が住宅のもの
14	事務所・店舗ビル （区分所有）	自用・賃貸を問わず、専有部分が事務所又は店舗のもの
15	住宅地 （借地権付建物）	自用・賃貸を問わず現況建物の床面積の過半の用途が住宅であり、かつ、書面・口頭にかかわらず土地賃貸借契約の内容がわかるもの
16	商業地 （借地権付建物）	自用・賃貸を問わず現況建物の床面積の過半の用途が店舗又は事務所であり、かつ、書面・口頭にかかわらず土地賃貸借契約の内容がわかるもの
19	新規家賃	書面・口頭にかかわらず、求めるべき家賃以外の予定賃貸借契約の内容がわかるもの
20	継続家賃	書面・口頭にかかわらず、前回合意時点等の賃貸借契約内容がわかるもの

※1 区分所有建物及びその敷地の物件には、番号13・14のいずれかの細分化類型で申請することとし、番号10～12及び番号15・16の細分化類型での提出は認められません。

※2 借地権付建物の物件には、番号15・16のいずれかの細分化類型で申請することとし、番号10～14の細分化類型での提出は認められません。

※3 複数の細分化類型において、同一物件を題材として演習・提出することは認められません。

特殊複雑な案件ではなく、各細分化類型等の内容を代表する典型的な題材（案件）を選択するようにしてください。

### 【不適切な題材の例】

- ・ 建築基準法上の接道条件を満たしていないものもしくはその可能性が高いもの
- ・ 大規模画地において戸建て住宅の開発素地であるが 300 m<sup>2</sup>未満の規模のもの
- ・ 宅地見込地において市場性及び公法規制の観点から開発許可及び宅地に転換する蓋然性が著しく低いもの
- ・ 店舗、業務用ビルにおいて数棟の建物及びその敷地で構成される大型ショッピングセンターなど
- ・ 業務ビル、区分所有物件、新規家賃において専有部分、床面積の過半がフィットネスクラブ、劇場、ダンスホール、駐車場などの特殊な用途に利用されているもの
- ・ 貸家及びその敷地（賃貸用不動産の市場としての題材）において戸建住宅であるもの
- ・ 旧借地法の借地権で借地権が未登記でありかつ地上建物の存在が確認されないもの
- ・ 借地権建物において借地権が定期借地権のもの

## 5. 一般実地演習に係る報告書等の提出方法について

実地演習の報告に当たっての提出物については、表 3 に記載されていますので、そちらで確認してください。

### (1) 提出方法

- ① 提出物は、本会の指定する「実地演習電子提出用 WEB ページ」上に、PDF 形式にて電子提出してください。なお、指定の提出手続ではない郵送等による送付や持参による提出は、非認定の取扱いとなります。
- ② 一般実地演習報告書の提出に当たっては、表 3 に掲げる必要書類上記①～⑥（⑦⑧）一式をこの順番で並べて、類型ごとに 1 つの PDF ファイルを作成のうえ提出してください（「②手法適用結果の要約書」は、PDF ファイルの他、別途 Excel ファイルでの提出も必要となります）。
- ③ 上記の他、「実地演習電子提出用 WEB ページ」への具体的な提出方法は、本会ホームページに掲載する「一般実地演習報告書電子提出マニュアル」を確認してください。  
※ 提出された報告書は、表紙の「実地演習提出報告書」を除いた書類がそのままの形で審査会に報告されますので、資料の順番等を間違えないように、また、1 細分化類型につき 1 つの PDF ファイルにして提出してください。
- ④ 当該演習期間内であれば、一度「実地演習電子提出用 WEB ページ」に提出した報告書を差し替えることが可能です。なお、指定期日を過ぎて提出した場

合は、審査が行われず、すべて非認定扱いとなります。この場合、実地演習を修了することができなくなります。

(2) 提出先

本会は、一般実地演習に係る報告書等の提出先について、報告回ごとに「実地演習電子提出用 **WEB** ページ」のアドレスを、本会ホームページ上で指定しますので、確認のうえ提出してください。

(3) 提出期日

本会对する一般実地演習報告書の提出期日は、表 2 に掲げる各報告回の期間最終日までです。提出物について審査を行いますので、提出期限は厳守してください。

上記期間最終日の 24 時までに、本会の指定する電子提出の方法により、報告書のアップロードを完了することが必要です。提出期限間際は回線が混み合い、通信が遅くなることが予測されますので、期限に余裕を持って提出してください。提出期限を過ぎた報告書（提出物）については、すべて非認定扱いとなります。

なお、報告書の提出受付開始日は、原則、当該演習期間の初日からとします。

---

### Ⅲ. 修了考査（二号再考査）受験のための再履修期間内における

#### 一般実地演習 7 件に係る再々履修（救済措置）について

---

修了考査（二号再考査）受験のための再履修で、一般実地演習の単元が非認定となった場合は、実務修習を終了しなければなりません。そこで、次のような再々履修（救済）措置を設けておりますのでお知らせします。

なお、再々履修を行う場合は、「再履修申請書（実地演習用）」により申請を行い、該当件数の審査料等を支払う必要があります。

また、この再々履修（救済）措置については、改めて対象者にご案内はしませんので、各自該当することとなった場合には、次の点に注意して適宜再々履修を行うようにしてください。

- ① 細分化類型毎に再々履修を行える時期（報告回）が指定されています。
- ② 全ての細分化類型について再履修を行えるわけではありません。
- ③ 再々履修とは、当初申請した期間において指定されたとおりに一度履修し、単元非認定となった場合のみ認められるものです。

指定された時期に再履修を行わず、再々履修時期になって、再々履修を行おうとしても再々履修の取り扱いとはなりません。

したがって、再履修期間内に未報告案件があった場合は、実務修習を終了しなければなりませんので注意してください。

#### 1. 再々履修の仕方

- (1) 本年 4 月 1 日から 10 月末日までに行った演習 5 案件について、審査の結果、非認定となった場合、この 5 案件については、次回報告時（来年 1 月末日締切）までに、再々履修を行い再度報告を行うことができます。

また、再々履修を行うということは、従前の鑑定評価報告書を手直しして再提出することではありません。11 月 1 日から 1 月末日までの間に鑑定評価を改めて行う必要があります。

- (2) 1 月末日報告締切の 2 案件については、再々履修措置はありません。

したがって、1 月末日までに報告を行った 2 案件の演習が非認定となった場合は、修了考査を再受験することなく実務修習を終了しなければならないことになります。

○表4 一般実地演習7件に係る再々履修（救済）措置（内容）

内容	期間	本年	本年/翌年	翌年	
		4月1日～10月末日	11月1日～1月末日	2月末日	4月（予定）
実地演習	件数	5件提出	2件提出	実地演習 期間終了	第15回 修了考査 受験
	細分化 類型	4.大規模画地 10.業務用ビル 11.居住用賃貸 12.オフィス用賃貸 借地権付建物 15.住宅地 or 16.商業地	13.マンション or 14.事務所・店舗ビル 19.新規家賃 or 20.継続家賃		

↑  
>再々履修

この2案件については、再々履修を行うことはできません。非認定となった場合は  
修了考査を再受験することなく実務修習終了となります。

※ 10月末まで報告した5案件の審査結果については、すぐに結果が分かるわけ  
ではありません。再々履修をする場合の演習期間は通常よりも短くなります。  
なお、本措置は特例ですので、審査結果の通知が遅くなった場合でも1月末日  
までの報告期日（期間）について、一切変更や猶予は行われません。

### 3. 再々履修するための申請手続きについて

#### (1) 申請方法

実地演習の再々履修を行う場合は、再々履修した細分化類型の報告と併せて、  
「再履修申請書（実地演習用）」を提出します。

本会ホームページから「再履修申請書（実地演習用）」をダウンロードのうえ、  
本会実務修習担当課宛てに「書留」により郵送してください。

再履修申請書には、その報告回に追加報告する細分化類型（再々履修する分の  
み）を記入して申請を行ってください。

#### (2) 申請時期

それぞれ再々履修の報告を行う報告回最終日（報告書の提出締切日と同じ。消  
印有効）までとなります。

※ 書留以外による送付（普通郵便や料金後納郵便、宅配便等）の場合は、各報  
告回最終日17時必着のこと。

#### (3) 料金と支払方法

実地演習の再々履修を行おうとする場合は、それぞれ該当件数分の審査料と指  
導料が新たに発生します。審査料1件6,900円（税込）、指導料1件56,000円  
（税込上限）で、これに必要件数分を乗じた合計金額が、それぞれ必要になりま  
す。

指導料の支払いについては、実地演習実施機関又は指導鑑定士の指示に従って

ください。

審査料については、それぞれ再々履修を行おうとする件数分の審査料を、本会宛てに納入してください（振込口座は、p.3に掲載。振込手数料は各自ご負担ください）。

なお、実地演習の再々履修の審査料については、各報告回別の申請・報告を行う7日前までに本会宛てに納入してください（1月末を締切日とする再々履修報告分の料金については、報告書提出締切日の7日前の1月24日まで）。

※ 料金は、事前であれば、報告回ごとでなく、まとめて申請、料金の納入を行うことができます。ただし、入金を確認できない場合は、再々履修申請を受理しません。

※ 料金は制度見直しにより変更となる可能性があります。

#### (4) 注意事項

① 実務修習を途中で終了する場合等において、指導鑑定士からまったく指導を受けていない、審査を受けていないということであれば、追加の指導料は発生しませんが、鑑定評価報告書完成の如何にかかわらず、実質的に当該案件の指導を受けた場合は、指導料が発生します。

② ①に限らず、実質的に費用が発生した場合は、当該実費を修習生が負担します。

※ ①②いずれの場合も、本会で判断することはできかねますので、実地演習実施機関又は指導鑑定士と修習生双方でよく確認してください。

#### 4. 実地演習実施状況報告書について

標記の報告書は、実地演習実施機関が実務修習生毎に作成し、実地演習の報告時に、本会へ提出することが義務付けられているものです。

この実地演習実施状況報告書は、指導鑑定士が修習生に指導したこと、当該内容、指導日等を証明するもので、修習生が報告した内容と一致することが必要です。

ついでには、実地演習実施機関がこの報告書を提出するに当たり、当該内容（細分化類型、件数等）と修習生各位が行う報告の内容とが合っているか、修習生におかれても確認してください。

参考までに実地演習実施状況報告書の記載例を添付しています。

<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  
電話 03 - 3434 - 2301 / FAX 03 - 3436 - 6450  
e-mail : kensyuka@fudousan-kanteishi.or.jp



記載例 修了考査（二号再考査）受験のための実地演習7件再履修申請書

令和〇年4月1日

提出日を記入します

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会長 殿

修習生番号 △ - 1 - 2103

修習生氏名 鑑定太郎

鑑定

修了考査(二号再考査)受験のための一般実地演習7件再履修申請書

私は、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第38条第2項第二号の規定に基づき、同号に規定する再考査を受験するため、一般実地演習7件を再履修いたしたく、申請いたします。

1. 当初申請した実務修習期間 (いずれかに○を付して下さい。)

(1) 1年・2年

(2) 実務修習の開始日 …… 平成・令和 □年 12月 1日

※ 開始年の元号に○を付すこと。

2. 連絡先(郵便番号・住所・電話番号)

〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル9階

電話 03-3434-2301

以上

## 承 諾 書

私は、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  
第38条第2項第二号に規定する修了考査（二号再考査）受験のための  
再履修期間1年間の内に、実務修習の全ての課程（一般実地演習7件の  
再履修）を修了することができなかつた場合は、理由の如何を問わず、  
実務修習を終了することを承諾します。

提出年月日を  
記入します。

令和 ○年 4月 1日

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会長 殿

受験整理票等で 確認  
のうえ、ご記入ください。

実務修習生番号 △ - 1 - 2103

氏 名 鑑 定 太 郎 鑑定

署名のうえ、  
押印してください。

記載例 再履修申請書（実地演習用）

令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 御中

提出日を記入

修習生証で確認のうえ記入 → 修習生番号 ○ - 1 - 2103

修習生氏名 鑑定 太郎 鑑定印

押印

### 再履修申請書（新制度・実地演習用）

私は、実務修習・実地演習課程について、次のとおり、再履修いたしたく、ここに申請いたします。

いずれか該当する方を○で囲む

1. 再履修等の種類（該当する方に○を付してください）

実務修習期間内の再履修等
  延長期間における再履修等

2. 再履修申請する内訳（該当する報告回、年月、件数を記入してください）  
再履修する時の報告回数と年月を記入（非認定となった時の回数・年月ではない）

実地演習		第 1 回報告分 ・ 令和 ○ 年 10月末締切分							
番号	分類		再履修申請する件数	番号	分類		再履修申請する件数		
	種別	類型等			種別	類型等			
1	宅地	更地	住宅地		11	建物及びその敷地	貸家及びその敷地	居住用賃貸	
2			商業地		12		オフィス用賃貸		
3			工業地		13		区分所有建物及びその敷地	マンション	
4			大規模画地	1	14		事務所・店舗		
5		底地	底地		15	借地権付建物	住宅地		
6	見込地等	宅地見込地・農地・林地	宅地見込地		16		賃料	商業地	1
7			農地		17	地代		新規地代	
8			林地		18			新規家賃	
9	建物及びその敷地	自用の建物及びその敷地	低層住宅		19	家賃	新規家賃		
10			業務用ビル		20		継続家賃		

3. 連絡先

(1) 住 所      〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15

SVAX TTビル9階

(2) 電 話      03-3434-2301

(3) F A X      03-3436-6450

(4) E-m a i l    kensyuka@@fudousan-kanteishi.or.jp

以 上

**記載例 実地演習実施状況報告書**

No.1  
令和 年 月 日

## 実地演習実施状況報告書

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 御中

業者代表者、実地演習実施機関代表者  
(部課長等) 又は指導鑑定士の氏名を記入

実地演習を次のとおり実施しましたので、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第28条の規定に基づき報告いたします。

実地演習実施機関名 業者名又は大学名を記入

代表者氏名 鑑定 太郎

業者代表者印・社判  
実施機関代表者印  
若しくは指導鑑定士名印  
を押印

修習生氏名	当初申請の 修習期間を 記入	鑑定 司郎	修習生番号	○-1-0010
実務修習期間コース	1 年コース	みなし履修の件数	該当数字又は- 件	
演習実施期間	令和△年4月1日		令和▲年7月31日	

修習生証で  
確認し記入

みなし履修の場合は、  
認定された一般実地  
演習の件数(物件調査  
実地演習の件数は含ま  
ない。)を毎回記入。  
みなし履修を行わない  
場合は、「-」を毎回  
記入します。

実地演習 報告書番号	類型 等	細分化類型等	件 数		実地演習 報告書番号	類型 等	細分化類型等	件 数	
			当期	累計				当期	累計
1	更地	住宅地		1	11	貸家及 びその 敷地	居住用賃貸	1	1
2		商業地		1	12	区分所有 建物及び その敷地	オフィス用賃貸	1	1
3		工業地			13		マンション		
4		大規模面地	1	14	事務所・店舗				
5	底地	底 地		1	15	借地権 付建物	住宅地		
6	見込 地等	宅地見込地			16		商業地	1	1
7		農地			17	※ 複数類型から1類型を選択して報告する 類型については、選択した類型の欄に件 数を記入してください。 (宅地見込地、農地、林地又は工業地から 工業地を選択して提出した場合は工業地の 欄に件数を記入してください。)			
8		林地			18				
9		自用の 建物及 びその 敷地	低層住宅	1	1				
10	業務用ビル		1	1	20				
小 計 (1)			2	6	小 計 (2)			3	3

下欄の※参照のこと。

累計の件数は、提出分と  
認定された件数(みなし  
履修を含む)を記載し、  
非認定のものについては  
記入しないでください。

物件調査実地演習	提出	未提出	合計 (1) + (2)	5	9
----------	----	-----	--------------	---	---

当期の合計件数と  
累計の件数をそれ  
ぞれ分けて記入。

修習生に指導を行った日

4月 2日	4月 9日	4月16日	4月23日	4月30日	5月 7日	5月14日
5月21日	5月28日	6月 4日	6月11日	6月18日	6月25日	7月 2日
7月 9日	7月16日	~7月21日	7月25日	月 日	月 日	月 日
月 日	月 日	月 日	月 日	月 日	月 日	月 日
月 日	月 日	月 日	月 日	月 日	月 日	月 日

修習生は、1年コースでは1週間に1日以上、2年コースでは2週間に1日以上、指導鑑定士の  
直接指導を受けなければならないため、必ず記入してください。

指導日が連続する場合は、次のような記載の仕方にしてく  
ださい。

7月16日	~7月21日
-------	--------

※ 演習実施期間は、原則1年を3回に分けた期間で該当する期間を記入します。  
なお、実務修習期間を延長した場合の1回目の報告は、12月から演習実施期間となり、2年コースでは、10月締切の報告を行った後  
は、11月から翌年3月までが報告期間となる場合があります。

細分化類型等	記載欄					
低層住宅	対象物件選定理由	同一需給圏内で標準的な規模、仕様と判定して選定した。				
	指導上の留意点	公法規制、接道状況、物件の瑕疵の有無などについて特に慎重な確認を行った。手法の適用に当たっては、対象不動産は角地であることから取引事例比較法の適用に当たり標準的な画地との格差について市場性の観点から個別格差を検討した。また、収益還元法を適用すべきか否かにつき検討を行い、収益還元法の適用を見合わせた理由について適切な説明を検討させた。				
	同一題材の再使用制限の確認	<input checked="" type="checkbox"/> 当演習において題材として用いた不動産は、自身が所属する実地演習実施機関において、過去3年以内の実地演習において題材として用いられた不動産と同一ではありません。				
	指導日	4月 2日	4月 9日	4月 16日	月 日	月 日
業務用ビル	対象物件選定理由	同一題材の再使用制限に該当しないことを確認のうえ、□にチェックを入れてください。(詳細は、Ⅲ-1.4.(6)②参照のこと)		～記載例省略～		
	指導上の留意点			～記載例省略～		
	同一題材の再使用制限の確認	<input type="checkbox"/> 当演習において題材として用いた不動産は、自身が所属する実地演習実施機関において、過去3年以内の実地演習において題材として用いられた不動産と同一ではありません。				
	指導日	月 日	月 日	月 日	月 日	月 日
居住用賃貸	対象物件選定理由	～記載例省略～				
	指導上の留意点	～記載例省略～				
	同一題材の再使用制限の確認	<input checked="" type="checkbox"/> 当演習において題材として用いた不動産は、自身が所属する実地演習実施機関において、過去3年以内の実地演習において題材として用いられた不動産と同一ではありません。				
	指導日	月 日	月 日	月 日	月 日	月 日
オフィス用賃貸	対象物件選定理由	建物の規模、階層、利用用途などが同一需給圏内で標準的な貸家と判定して選定した。				
	指導上の留意点	対象不動産の賃貸条件を適切に確認するとともに賃料の水準や一時金の条件について周辺同種の物件との優劣について検討を行った。さらに鑑定評価手法については建物の経済的残存耐用年数に留意した適用を心がけた。さらに収益還元法の適用に当たっては総収益、総費用、還元利回り等の把握に当たり、対象不動産個別の事情を反映させた。収益還元法の適用に当たっては、同一需給圏内における賃貸不動産市場を踏まえた空室率の想定に特に留意している。				
	同一題材の再使用制限の確認	<input checked="" type="checkbox"/> 当演習において題材として用いた不動産は、自身が所属する実地演習実施機関において、過去3年以内の実地演習において題材として用いられた不動産と同一ではありません。				
	指導日	6月 11日	6月 18日	6月 25日	7月 2日	月 日
借地権付建物(商業地)	対象物件選定理由	借地の契約条件、建物と敷地の適応性が標準的な物件と判定して選定した。				
	指導上の留意点	借地契約の内容確認と契約内容を踏まえた手法の適用に留意した。また、建物と敷地の適応の状態についても手順の各段階で特に留意をしている。対象不動産は借地契約締結時点が古く、借地権設定一時金の授受がなされていないことを勘案して賃料差額還元法を慎重に適用させた。割合法については、標準的な借地権割合の把握はもとより、一時金支払の経緯や堅固、非堅固の別などの個別的要因を反映した割合の査定を行っている。				
	同一題材の再使用制限の確認	<input type="checkbox"/> 当演習において題材として用いた不動産は、自身が所属する実地演習実施機関において、過去3年以内の実地演習において題材として用いられた不動産と同一ではありません。				
	指導日	7月 9日	7月 16日	7月 21日	7月 25日	月 日
選択してください	対象物件選定理由	借地契約の個別性を踏まえた指導の内容について記載してください。また、建物と敷地、借地契約の関係についての個別的要因をどのように指導上留意したかについても記述してください。				
	指導上の留意点					
	指導日	月 日	当期中に演習する類型数が6件を超える場合は、適宜このシートを増やして提出してください。			月 日

※ 同一題材の再使用制限の対象となる細分化類型は、更地（住宅地、商業地、工業地及び大規模画地）、自用の建物及びその敷地（低層住宅）並びに貸家及びその敷地（居住用賃貸及びオフィス用賃貸）です。