

# 基本演習実施要領

平成 29 年 10 月 10 日一部改正

平成 30 年 7 月 18 日一部改正

令和元年 10 月 8 日一部改正

令和 2 年 10 月 13 日一部改正

令和 3 年 3 月 2 日一部改正

## 1. 目的

この実施要領は、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。）が、実務修習業務規程施行細則（以下、「細則」という。）に基づき、不動産鑑定士となる資格を有する実務修習生（以下、「修習生」という。）に対して行う、基本演習に関して必要な事項を定めることを目的とする。

## 2. 基本演習の意義

基本演習とは、不動産の鑑定評価を行う上で必要とされる、合理的かつ現実的な認識と判断に基づいた一定の秩序的かつ基本的な手順（標準的手順）の修得のための演習をいう。

## 3. 実施時期

基本演習は、4 段階に分けて、それぞれ次に定める段階ごとに、当該各号で定める日数（土曜日、日曜日又は祝日を含めることができる。）及び実施時期により年間延べ 10 日にわたり実施する。ただし、特別な事情が生じた場合は、これを変更することができる。

- イ 第一段階 3 日間 概ね 4 月
- ロ 第二段階 2 日間 概ね 5 月
- ハ 第三段階 3 日間 概ね 8 月
- ニ 第四段階 2 日間 概ね 9 月

## 4. 実施場所及び実施方法

- (1) 基本演習は、各段階ともに、東京都（又は隣接県）において集合形式により実施す

る。

- (2) 各段階ともに、原則として、①基本演習に関するガイダンス、②実地調査、③グループ検討、④ゼミ講義を含む全体討論、⑤鑑定評価報告書及び関連資料（以下、「基本演習報告書」という。）の作成を行う。ただし、第一段階においては、依頼の受付等に関する解説を行う。なお、基本演習スケジュールの詳細は、各段階の初日のガイダンスにて説明を行う。
- (3) 基本演習報告書は、当該演習実施期間の最終日から起算して10日以内に、インターネット通信を利用して、本会に提出しなければならない。
- (4) 本会は、各段階において、修習生に当該段階で演習を行う類型に関連する知識及び技能を修得させるため、有識者による講習を行うことができる。

#### 5. 履修単位の設定及び基本演習実施時間

- (1) 基本演習の履修単位は、各段階ともに連続する2日間又は3日間で1単位とし、第一段階から第四段階のすべての履修をもって1単位とする。
- (2) 基本演習の実施時間は、原則として、各実施日も午前9時～午後5時までとする。ただし、特別の事情が生じた場合等本会が必要と判断したときは、これを変更することができる。

#### 6. 履修単位の認定

履修単位の認定は、各段階とも、上記3. に定める実施日数の演習への出席及び基本演習報告書の提出を行い、基本演習の審査基準に基づく実務修習審査会（以下、「審査会」という。）の認定を経て各1単位とし、4単位をもって1単位とする。

#### 7. 基本演習の審査基準

審査基準は、講師間の判定の均衡を図り、審査会が同一基準でその審査が行われるよう最低限度必要な演習成果を判定する基準である。審査方法は、審査基準に基づき、講師による事前審査、審査会による審査の判定を経て行われる。

<審査基準>

##### (1) 講師による事前審査

判定項目として、①出席状況、②遅刻・早退状況、③受講態度、④基本演習報告書の内容に分かれる。

#### ① 出席状況

各段階とも、上記3.に定める実施日数すべて出席することを原則とし、1日以上欠席の場合は、基本演習報告書の提出の有無にかかわらず非認定とする。

修習生が災害、事故、疾病又は3親等以内の親族の死亡その他のやむを得ない事由によって出席することが困難であり、当該欠席事由の発生した日の翌日から起算して7日以内に、その事由を証する書面を本会に提出した場合は、本会は、各段階1日以内(年間を通して4日以内)の欠席に限り、これを認める。ただし、別紙審査重点事項(以下、「重点事項」という。)の内、1日当たり2項目の減点加わる。

#### ② 遅刻・早退状況

- a. 各段階の各実施日とも、午前及び午後の集合時間後30分までの入室を遅刻扱いとし、終了前30分以上の退室を早退扱いとする。
- b. 30分を超える遅刻又は早退は、半日欠席扱いとする。ただし、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、欠席扱いとする。
- c. 遅刻又は早退は、段階ごとに2回行えば、半日欠席扱いとする。
- d. 半日欠席の場合は、重点事項の内、3項目の減点加わる。ただし、やむを得ない事由があると認められるときは、重点事項の内、1項目の減点加わる。
- e. やむを得ない事由なしに半日欠席を2回以上行えば、基本演習報告書の提出の有無にかかわらず非認定とする。

#### ③ 受講態度

講師は、修習生に対し、著しく不真面目の場合又は他の修習生等に迷惑をかけた等下記例示にあるような行為を行い、受講態度が改まらない場合は、退室を命ずることができる。その場合には上記①及び②に準じて対応するものとする。

<例示>

- ・ 飲酒、食事、喫煙等
- ・ 新聞・雑誌等を読む
- ・ 携帯電話による通話やメールのやりとり等
- ・ 化粧をする
- ・ 他の修習生の基本演習報告書等の丸写し
- ・ その他修得態度に欠ける行為

#### ④ 基本演習報告書の内容

講師は、下記審査事項に基づき、第1次審査を行い、審査基準を満たすことが

できない当該案件の修習生に対して、基本演習報告書の再提出を求めることができ、再提出を求められた修習生は、届けられた日から1週間以内に指摘箇所を補充修正して本会に再提出しなければならない。

<審査事項>

基本演習の各段階別の審査重点事項

講師は、修習生から再提出された案件について第2次審査を行い、その結果を審査会に報告する。修習生から再提出された案件について行う第2次審査において、上記(1)①～③に基づく重点事項の減点数が加わるものとする。

(2) 審査会による審査

審査会は、講師による審査結果を重視し、必要に応じて修習生に対して基本演習報告書の再提出を求め、鑑定評価報告書の審査重点事項により審査を行い、5項目以上の誤りがあるものを非認定とする。

附 則（令和2年10月13日一部改正）

令和3年から令和4年に実施する実務修習における本実施要領の適用については、次の表の第一欄に掲げる規定中同表の第二欄に掲げる字句は、同表の第三欄に掲げる字句に読み替えるものとし、この読み替えは同表の第四欄に掲げる実務修習実施年に適用するものとする。

第一欄（読み替える規定）	第二欄（読み替えられる字句）	第三欄（読み替える字句）	第四欄（読み替えの適用を受ける実務修習実施年）
3. イ ロ ハ 二	4月 5月 8月 9月	7月 8月 10月 12月	令和3年
3. イ ロ	4月 5月	5月 6月	令和4年