

令和3年  
「第16回実務修習」  
受講申請案内書



公益社団法人

日本不動産鑑定士協会連合会

Japan Association of Real Estate Appraisers

「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づき、実務修習機関として登録し、実務修習業務規程について、国土交通大臣の認可を受けた本会では、第16回実務修習を次のとおり実施いたします。

受講ご希望の方は、「I 実務修習の概要」をご確認のうえ、申請要領に沿って申請してください。

---

## 実務修習に関する問い合わせ・書類等送付先

---

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  
TEL 03 - 3434 - 2301 / FAX 03 - 3436 - 6450  
電子メール：kensyuka@fudousan-kanteishi.or.jp

※ 受付時間は、土日祝日を除く平日の午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までの時間を除く）。

各種申請の受付期間、各種課題の提出期限は、必ず厳守してください。受付期間を過ぎた申請は受理しません。

---

## 本会ホームページ（関連情報、各種様式等掲載先）

---

実務修習に関する情報、申請書、書式等は、本会ホームページ「実務修習のご案内」に掲載しています。

本手引の掲載事項に変更があった場合等は、その都度情報を掲載していますので、定期的に本会ホームページを確認してください。また、書式等は、必ず、本会ホームページに掲載している最新版を使用してください。

本会ホームページアドレス <http://www.fudousan-kanteishi.or.jp>

日本不動産鑑定士協会連合会

で検索、「実務修習のご案内」をクリック。

---

## 各種料金の納入先（実地演習実施機関に支払うものを除く。）

---

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、ファクシミリ（03 - 3436 - 6450）にて必ず通知してください。

※ 実地演習に係る指導料金の納入先は、実地演習実施機関となります。納入方法については、実地演習実施機関の指示に従ってください。

# 目 次

I. 実務修習の概要	1
1. 実務修習の目的	1
2. 実務修習の受講資格	1
3. 実務修習受講に必要となる環境	1
4. 実務修習期間	2
5. 実務修習の課程	3
6. 審査の実施	6
7. 実地演習における一部の演習を履修したものとみなす取扱い	7
8. 修了考査	8
9. 実務修習期間の延長と実務修習期間内の再受講再履修	9
10. 実務修習の概要図（課程及び日程）	10
II. 実務修習の受講申請要領	12
1. 受講申請書のダウンロードまたは郵送での配付請求	12
2. 申請方法	12
3. 申請受付期間	13
4. 受講申請書等の提出先	13
5. 提出書類	13
6. 申請時に選択する事項等	16
7. 実務修習の料金及び収納方法	17
8. 実務修習料金の早わかり表	21
9. みなし履修の適用要件と申請手続き等	22
10. 注意事項	27
III. 実務修習に係る Q&A	28
1. みなし履修における実務経験（期間）について	28
2. みなし履修の申請手続き等について	29
3. みなし履修・物件調査実地演習について	30
4. みなし履修・一般実地演習について	30
5. その他	33
IV. 第 16 回実務修習のスケジュール	35
1. 実務修習の課程別の実施日程（予定）	35
2. その他	36

# I 実務修習の概要

## 1. 実務修習の目的

実務修習は、不動産鑑定士試験に合格した者に対して、不動産鑑定士となるのに必要な技能及び高等な専門的応用能力を修得させるために行われるものです。

## 2. 実務修習の受講資格

- (1) 不動産鑑定士試験の合格者
- (2) 平成 16 年法律第 66 号による改正前の不動産の鑑定評価に関する法律（以下、「旧法」という。）に基づく不動産鑑定士試験第二次試験の合格者
- (3) 特別不動産鑑定士補試験の合格者
- (4) 不動産鑑定士補特例試験の合格者

## 3. 実務修習受講に必要となる環境

実務修習では、インターネット通信を利用して、講義の視聴や実地演習報告書の提出が必要となります。また、実地演習における報告書は、パソコン上で文書作成ソフトを使用して作成する必要があります。下表に掲載する環境が整っていることを確認のうえ、申請を行ってください。

(2021 年 9 月現在)

項 目		構 成
ソフトウェア	OS ※	Windows 8.1、Windows 10、 Mac OS X 10.15, iOS 14, Android 8.0 以上
	ブラウザ	Microsoft Edge 93、 Mozilla Firefox 91、 Safari 14、 Google Chrome 93、 JavaScript 有効、Cookie 有効
	動画プレーヤー	HTML5
	オフィスソフト ※4	Microsoft Word 2010 以上 Microsoft Excel 2010 以上 Adobe Acrobat DC
インターネット	回線速度 (帯域)	下り回線 1Mbps 以上 (ブロードバンド)
	ポート番号	ストリーミング動画配信ポート：80(http), 443(https), 1935(rtmp) (端末側、ルータ側で開放設定)

※ OSについては、一部予告なしに変更する場合があります。最新の通信環境は、変更時に都度本会ホーム

ページに掲載しますので、確認してください。

※ オフィスソフトについては、実地演習報告書の作成において必要となります。上記記載のソフトを使用しないで、作成のうえ提出することも可能ですが、その場合において、報告書の提出ができない等の不具合等が生じたときでも、本会は一切責任を負いかねます。

#### 4. 実務修習期間

実務修習期間は、1年及び2年の2種類（コース）があり、全課程を修得した者に対して、その後3ヶ月以内に、修了考査が行われます。

実務修習期間が異なっても受講履修する内容は同一ですが、各コース別に受講履修の仕方が異なります。

- (1) 1年コース 令和3年12月1日 ～ 令和4年11月30日
- (2) 2年コース 令和3年12月1日 ～ 令和5年11月30日

### ○実務修習期間1年及び2年コース別の主な特徴について

実務修習期間1年及び2年の各コースの主な特徴について、以下に記載しています。「10. 実務修習の概要図（課程及び日程）」（10～11頁）と併せてご覧になり、コース選択の際の参考としてください。なお、コース選択に際しては、次のことについて注意してください。

- ① 各コース共に、講義課程は、初年度に受講履修しなければなりません。
- ② 1年コースは、当初申請の実務修習期間内に、実地演習課程の一部について、2年コースでは、実地演習課程の全部の再履修をすることができます。また、実務修習期間を延長して再履修することもできます。
- ③ 実務修習期間内の再履修、実務修習期間を延長しての再履修いずれにおいても、別途料金が必要となります。
- ④ 実務修習期間の延長を行うことは、1年コースから2年コースになることと同義ではありません。また、各コース共に、実務修習期間の延長は1回しかできません。
- ⑤ 申請後にコース変更はできませんので、よく検討のうえ、コースを選択してください。

#### **1年コース**

期間最短のコース。実務修習期間内に各課程を並行して受講履修していくこととなります。最短で実務修習を修了可能なコースですが、短期間に多くの実地演習を行う必要があり、また再履修の機会が少ないコースとなります。

1年間実務修習に集中して取り組める方や十分な実務経験のある方に適したコースといえます。

## 2年コース

初年度に講義の全科目の受講、及び実地演習の一部類型の履修を行い、2年目には、前半で実地演習の残りの類型を履修した後、後半からは基本演習を中心に履修を行います。個別学習・演習の性質を有する講義・実地演習を履修した後、集合型のグループ検討を行う基本演習という順を追って、実務修習を進めることができます。

実務修習期間内の2年目に、実地演習のすべての類型において、同期間内での再履修・再々履修が可能となります。

また、実務修習期間の延長を行った場合、各課程の再々履修等のほか、一部課程については再々履修等も行えます。

2年間実務修習にゆとりをもって取り組みたい方、不動産鑑定評価の実務経験が比較的に少ない方などに適したコースといえます。

## 5. 実務修習の課程

実務修習は、講義、基本演習及び実地演習の3つの課程により構成されています。

### (1) 講義

講義は、不動産の鑑定評価に関する実務について、その各段階における基礎となる知識を修得する課程です。実施形式は、インターネット通信による講義（以下、「eラーニング」という。）になります。

科 目	内 容
基礎的知識	不動産鑑定士の倫理及び責任の範囲、統計の基礎的知識、不動産登記の概要、土地建物に関する税金、建築形態規制と建築計画、行政法規総論、価格等調査ガイドライン
種別鑑定評価	更地、借地権と底地、宅地見込地、貸家及びその敷地、区分所有建物及びその敷地、地代、家賃の各鑑定評価
技術的知識	収益還元法、原価法及び開発法

※ eラーニングによる講義は、インターネット通信環境のある任意の場所で視聴し、視聴終了後に確認テストが行われます。

なお、eラーニングの視聴に必要なインターネット通信環境は、1頁記載の表のとおりです。申請される前に、各自通信環境が整っていることを確認してください。

### (2) 基本演習

基本演習は、集合形式で、鑑定評価報告書の作成において通常採用される手順を、修習生自ら作成することにより、次表の内容を修得する課程です。

東京において、1段階2日間又は3日間の日程により、1年間で4段階に分けて実施され、合計10日間の演習を行います。

基本演習の課程では、4段階全ての実施日数に出席し、鑑定評価報告書を作成のうえ、単位の認定を受ける必要があります。

段階	類 型	内 容
第一	更地	標準的使用として販売用不動産の開発素地の市場形成が認められる地域内にある更地又は標準的使用と異なり開発素地が最有効使用であると認められる更地について、取引事例比較法及び開発法を適用し、鑑定評価額を決定する。必要に応じ収益還元法を適用し、価格水準を検証する。
第二	借地権と底地	借地借家法又は平成4年8月1日廃止前の借地法の適用を受ける借地契約に帰属する借地権のうち、借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域における借地権について、取引事例比較法、収益還元法、賃料差額還元法、借地権割合法を適用し、鑑定評価額を決定する。 または同上の借地権が付着する宅地における底地について、収益還元法及び取引事例比較法を適用し、鑑定評価額を決定する。
第三	自用の建物及びその敷地	建物及びその敷地の一体利用が最有効使用である自用の建物及びその敷地について、原価法及び収益還元法を適用し、鑑定評価額を決定する。必要に応じ取引事例比較法を適用し、価格水準を検証する。
	貸家及びその敷地	賃貸用不動産の市場形成が認められる地域内の貸家及びその敷地について、原価法及び収益還元法（DCF法を含む。）を適用し、鑑定評価額を決定する。必要に応じ取引事例比較法を適用し、価格水準を検証する。
第四	継続賃料	継続中の宅地又は建物及びその敷地の継続賃料について、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法を適用し、鑑定評価額を決定する。

※ 基本演習課程の各段階は、段階ごとに年1回しか実施いたしませんのでご注意ください。

### (3) 実地演習

実地演習は、不動産の鑑定評価に関する実務について、実地において鑑定評価に関する報告書の作成を通じて評価方法を修得する課程です。

#### ① 実地演習の構成

実地演習は、2つの演習により構成されています。

##### ア. 物件調査実地演習

実務経験のない方に対して物件調査の手法を修得するための演習です。一般実地演習の受講前に、土地及び建物の各1件について演習を行います。

○ 土地に関する事項

対象物件	更地
現地調査	対象地の現地調査における境界確認、数量の概測方法等。
登記事項	登記事項に関する確認方法、表題部・権利部の内容の理解。
地 図 等	公図・14条地図・地積測量図の意義と見方。
要因関係	道路との関係、地下埋設物・土壌汚染の独自調査及び周知の埋蔵文化財包蔵地の確認方法は必須事項とする。
法令制限	都市計画法上の制限並びに建築基準法上の道路及び容積率に関する制限の確認方法は必須事項とする。その他価格形成に影響がある要因。
供給処理	上水道・都市ガス、公共下水道その他の排水施設の確認方法。

○ 建物に関する事項

対象物件	事務所・店舗又は堅固建物である住宅
現地調査	外壁・内壁・床・天井・屋上・機械室・受変電設備の観察を原則とする。
登記事項	登記事項に関する確認方法、表題部・権利部の内容の理解。
建物図面	建築確認と登記の数量等の相異、建物所在図・建物図面・各階平面図の意義と見方（設計図書は入手できれば見る）。
要因関係	構造・用途、建築年次、使用有害物質の確認方法と観察減価の視点。他に建物自体の物理的要因のほか機能的・経済的要因の意義と見方を含む。
付帯設備	通常の建物の用途に供するため一体となっている設備の確認。

イ. 一般実地演習

不動産の鑑定評価において採用される分類（種別・類型等）全てについて行う演習です。

現実に存在する不動産を題材として、報告書を作成する演習で、修習生は、指導者等（以下、「指導鑑定士」という。）から指導を受けながら演習を行い、次頁の表の類型等別に13件の報告書作成を必須とし、1年を3期に分けた各期末ごとに一定の報告書の提出が必要となります。

○ 一般実地演習の分類及び必須件数の一覧

分 類		件数
種 別	類型等	
1. 宅 地	更地	3件
	底地	1件



2. 見 込 地 等	宅地見込地・農地・林地（※）	1 件
3. 建物及びその敷地	自用の建物及びその敷地	2 件
	貸家及びその敷地	2 件
	区分所有建物及びその敷地	1 件
	借地権付建物	1 件
4. 賃 料	地代	1 件
	家賃	1 件
合 計		13 件

※「宅地見込地・農地・林地」の代替として、「工業地」を認める。

## ② 実地演習

実地演習を実施する場所は、本会が認定した実地演習実施大学、又は、実地演習実施鑑定業者（以下、「実地演習実施機関」という。）となり、そこで行った演習成果を本会に報告することになります。受講申請者は、実地演習を実施するに当たり、実地演習実施機関、指導鑑定士の選択を行うことが必要になります。

なお、実地演習実施機関ごとに、それぞれ受入体制等が異なります。受講申請者は、実地演習実施機関に受入体制等の内容を確認のうえ、本会への受講申請とは別に、実地演習の受講申込みを行う必要があります。

（注）一般実地演習の履修で、一部の類型について、事例資料等に基づき事例カードを作成・提出する必要があります。修習生が本会の提供する REA-Jirei 由来の事例により指導を受ける予定がある場合※1は、事前に※2 本会が提供する資料閲覧に係る講習（e 研修「資料閲覧に係る認定講習」・受講料無料）を受講・修了する必要があります。

※1 REA-Jirei 由来の事例により指導を受ける予定の有無については、各自、指導鑑定士に確認のうえ、「同意書」にその旨記入していただきます（15 頁参照）。

※2 研修は、実務修習開始後から受講でき、実際に一般実地演習の履修を開始する前に受講しなければなりません（受講方法は、上記(1)講義と同様に e ラーニングによる方法となります）。

## 6. 審査の実施

修習生が、講義、基本演習及び実地演習の各課程において要求された水準を満たしていること及び修習生の履修状況を確認するために、本会の実務修習審査会において審査を行います。

審査により、1 課程でも単元修得が認められない場合は、他の課程の単元を修得したとしても、実務修習の修了が認められず、当該年の修了考査を受けることができません。

### (1) 講義

講義 16 項目の取得に関する認定は、履修状況及び確認テスト\*の結果をもとに行います。

※ 確認テストは、講義視聴終了後に e ラーニングサイト上において、それぞれ講義内容の修得確認のため実施します。

(2) 基本演習

各段階に修習生が作成・提出した報告書及び履修状況について審査を行います。

本会が指定した日までに、適切と認められる報告書を提出しなかったとき、審査で認定を得られない場合は、基本演習の単元修得が認められません。

(3) 実地演習

① 物件調査実地演習

修習生が作成・提出した報告書及び履修状況について審査を行います。

審査で認定を得られなかった場合は、一般実地演習に進むことができません。

② 一般実地演習

1年間（1年コース）もしくは2年間（2年コース）に作成する全13件の報告書を3回に分けて提出し、提出された報告書及び履修状況について審査を行います。全13件となりますが、1件ごとに修得の認定を行います。

13件全ての認定を受けなければ、この演習を修了したことはありません。

7. 実地演習における一部の演習を履修したものとみなす取扱い

申請者は不動産鑑定評価業務に係る実務経験を有する場合、実地演習課程の一部を履修したものとみなす取扱い（以下、「みなし履修」という。）の適用を受けることができます。

（実務経験については、28頁のⅢ1（4）を参照してください。）

このみなし履修は対象者別に次表のように大別されます。

○ みなし履修の区分・対象演習・対象者（要件概要）等

みなし履修の対象演習	対象者（要件概要）
①物件調査実地演習	直近1年間*の不動産鑑定評価業務に係る実務経験を有し、10件以上の物件調査に従事していること
②一般実地演習 (最大5件まで)	直近2年間*の不動産鑑定評価業務に係る実務経験を有し、1件以上の鑑定評価報告書を完成させていること

みなし履修は、上表の「対象者（要件概要）」に従い、「①物件調査実地演習」もしくは「②一般実地演習」のいずれかを申請することができます。

なお、「②一般実地演習」のみなし履修の申請を行い、これが認められた場合は「物件調査実地演習」についてもみなし履修が適用されますので、「②一般実地演習」のみなし履修の申請の際、「①物件調査実地演習」を併せて申請する必要はありません。

また、「対象者（要件概要）」は、みなし履修の適用要件の概要を示したものですので、申請に当たっては、下記及び「Ⅱ 実務修習の受講申請要領」（12 頁）により、要件の詳細と申請の手続きについて確認してください。

※ 直近〇年間については、28 頁Ⅲ1（1）を参照してください。

① 物件調査実地演習のみなし履修について

実務修習受講の日より直近 1 年間（令和 2 年 12 月 1 日～令和 3 年 11 月 30 日）、不動産鑑定評価業務の実務経験を有し、当該期間内に、10 件以上の鑑定評価報告書の作成過程において、物件調査に従事した場合は、実務修習審査会での審査を経て、物件調査実地演習を履修したものとみなされます。

② 一般実地演習最大 5 件のみなし履修について

実務修習受講の日より直近 2 年間（令和元年 12 月 1 日～令和 3 年 11 月 30 日）、不動産鑑定評価業務の実務経験を有し、かつ実務修習受講の日より直近 2 年間以内に一部を作成した鑑定評価報告書について、当該修習生が所属する実地演習実施機関の指導鑑定士の指導を得て鑑定評価報告書を完成したときは、実務修習審査会における審査を経て、当該鑑定評価報告書の件数及び類型に応じて、最大 5 件まで一般実地演習を履修したものとみなされます。

また、不動産鑑定士補である申請者についても、上述の直近 2 年間以内に、不動産鑑定士補として、鑑定評価報告書を作成したときには、実務修習審査会における審査を経て、当該鑑定評価報告書の件数及び類型に応じて、最大 5 件まで一般実地演習を履修したものとみなされます。

## 8. 修了考査

修了考査は、修習生が全ての課程において修得すべき技能及び高等の専門的応用能力を修得したことを本会の修了考査委員会が確認することを目的として、記述の考査及び口述の考査により行われます。修了考査は、全ての課程を修得した者に限り受けることができます。

なお、修了考査の実施方法は、変更になる場合があります。（変更があった場合は、本会ホームページに掲載します。）

(1) 記述の考査

考査は、多肢択一式及び論文式の方法により実施します。

多肢択一式による記述の考査は、不動産の鑑定評価の実務に関する基礎的知識、種類別鑑定評価及び手法適用上の技術的知識について行います。

論文式による記述の考査は、不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項について行います。

多肢択一式・論文式の考査は、同一日にて、東京 1 会場で集合形式により実施します。日程の詳細は別途修了考査申込受付開始の日の 30 日前までに公示します。

(2) 口述の考査

考査は、原則として、修了考査委員 3 名が受験者 1 名に対して、実地演習の内容について、25 分ないし 40 分を標準として行います。

東京 1 会場において実施し、具体的な日程は、修了考査受験申込締切後速やかに受験者に個別に通知します。(上記(1)記述の考査の後に実施します。)

(3) 合否判定

修了考査委員会が、口述の考査及び記述の考査の結果を総合して、合否を決定します。

(4) 修了考査の再受験（再考査）

修了考査の結果が不合格だった場合、再考査を受験することが可能です。再考査には、次の 2 パターンがあります。

- ① 上記(1)及び(2)の各考査において、修了考査委員会が一定の水準に達すると認められた者は、修了考査の結果発表後 2 ヶ月以内に実施する再考査（口述の考査）を受験することができます。
- ② 上記(1)又は(2)の各考査のいずれかにおいて、修了考査委員会が一定の水準に達しないと判定された者は、翌年又は翌々年の修了考査（記述の考査及び口述の考査）を受験することができます。

## 9. 実務修習期間内の再履修と実務修習期間の延長

(1) 実務修習期間内の再履修

1 年コースでは、当初申請の実務修習期間内に、実地演習課程の一部について、2 年コースでは、実地演習課程の全部について、再履修できます。ただし、再履修を行うには別途料金が必要となります。

なお、各コース共に、当該実務修習期間内に講義課程又は基本演習課程を修得できなかった場合は、この両課程は受講できる期間が限定されているため、下記(2)のとおり、実務修習期間を延長して再受講する必要があります。

※ 2 頁の「○実務修習期間 1 年及び 2 年コース別の主な特徴について」を参照してください。

(2) 実務修習期間の延長

修習生が選択した実務修習期間内に全ての課程を修得できなかった場合、修習生があらかじめ実務修習期間内に実務修習期間の延長申請を行うことにより、1 年間又は 2 年間実務修習期間を延長することができます。ただし、延長した期間において、再履修を行うには別途料金が必要となります。

なお、1 年又は 2 年の延長期間は、延長申請時の選択により決まります。ただし、申請が認められた後の期間変更は認められず、実務修習期間の延長は 1 回しか行うことができません。

#### 10. 実務修習の概要図（課程及び日程）

実務修習のコース別、課程別のスケジュール概要を一覧にした「実務修習の概要図」を次頁に掲載していますので参照してください。

期間	令和4年											
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
実務に 関する 講義	第16回 2年コース											
	第16回 1年コース											
基本演習	1年	令和3年12月1日 ~ 令和4年3月31日										
	2年	令和3年12月1日 ~ 令和4年10月31日										
実地演習	1年	【一般実地演習・2回目報告】 ・底層住宅・業務用ビル ・居住用賃貸・オフィス用賃貸 ・借地権付建物(住宅地) or 借地権付建物(商業地) (計)5件										
	2年	【一般実地演習・3回目報告】 ・宅地・農地等 or 工業地 ・マンション or 事務所・店舗ビル(区分) ・新規地代 or 新規家賃 ・借地権付建物(住宅地) or 借地権付建物(商業地) (計)4件										
修了審査	1年	【物件調査】 ・土地・建物 ・住宅地・商業地 【一般実地演習・1回目報告】 (計)2件										
	2年	【物件調査】 ・土地・建物 ・住宅地・商業地 【一般実地演習・2回目報告】 (計)4件										
修了審査	1年	【再受験①】 不合格者のうち基準に達した者 対象者 不合格が通知された日から2ヶ月以内(4~5月頃)に、口述の審査のみ実施 内容等 不合格の理由を説明する。 【再受験②】 不合格のうち基準に達しなかった者 及び 上記再受験①の不合格者 対象者 次回の修了審査(1年後)を受験 内容等 再受験(指定された履修科目に係る認定計画書の作成が必要)										
	2年	【再受験①】 不合格者 不合格が通知された日から2ヶ月以内(4~5月頃)に、口述の審査のみ実施 内容等 不合格の理由を説明する。 【再受験②】 不合格のうち基準に達しなかった者 及び 上記再受験①の不合格者 対象者 次回の修了審査(1年後)を受験 内容等 再受験(指定された履修科目に係る認定計画書の作成が必要)										

## Ⅱ 実務修習の受講申請要領

### 1. 受講申請書等のダウンロードまたは郵送での配付請求について

実務修習の受講申請書等については、原則として、本会の WEB ページ（以下、「本会ホームページ」という。）に掲載し、受講申請希望者はこれをダウンロードして申請を行うものとしています。

ただし、受講申請書等を本会ホームページから印刷、ダウンロードができない等の事情がある場合には、①・②の方法により配付請求を行った者に対して郵送による送付も行います。その際には、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に、次の手続きにより配付請求を行ってください。

- ① 郵送による受講申請書等の配付請求を希望する者で、みなし履修の申請をされない方  
送付封筒の表に、朱書きで「実務修習受講申請書の送付希望」と記載し、返信用の角型 2 号（A4 サイズが入る）封筒を同封のこと。なお、返信用封筒には、210 円切手を貼り、返信（送付）先を記入してください。
- ② 郵送による受講申請書等の配付請求を希望する者で、みなし履修の申請をされる方  
送付封筒の表に、朱書きで「実務修習受講申請書の送付希望」と記載し、返信用の角型 2 号（A4 サイズが折らずに入る）封筒及び CD-RW（必ずフォーマット済のもの）を同封のこと。なお、返信用封筒には、250 円切手を貼り、返信（送付）先を記入してください。

### 2. 受講申請方法

本会ホームページから、申請書等をダウンロードして受講申請をされる場合には、白色無地の上質紙を必ず使用してください。

※ 本会ホームページのアドレスは、本案内書の表紙の裏面に掲載しています。

申請書の作成に当たっては、「5. 申請時に選択する事項等」（16 頁）をよくご確認のうえ、申請期間を厳守し、以下の要領に沿って申請を行ってください。

- (1) 申請方法は、「書面提出」及び「電子提出（実地演習のみなし履修申請に必要な書類の一部）」による方法を採用しています。下記 4. 提出書類のうち、(6)②③及び(7)②の書類については「電子提出」、それ以外の書類については「書面提出」により提出する必要があります。
- (2) 書面提出
  - ① 原則、書留郵便によります。申請受付期間内の日付の消印のあるものに限り、受付を行います。なお、指定の申請手続きでない普通郵便、宅配便等による送付の場合は、受付期間最終日の午後 5 時必着とします。
  - ② 申請時には、角型 2 号（A4 サイズが入る）封筒の表面に朱書きで「実務修習受講申請書 在中」と記載のうえ、書留で送付してください。
  - ③ 申請書等は折り曲げず（A3 サイズの書類は二折可）に一括して送付してください。
  - ④ 申請に当たっては、1 名 1 封筒により送付してください。同一の封筒等に複数名の申請書等を封入しないでください。

### (3) 電子提出

- ① 実地演習のみなし履修申請に必要な提出書類のうち、「物件調査実績報告書」、「物件調査実地演習報告書」、「一般実地演習報告書」は、本会が指定する電子提出用 WEB ページ上に、PDF 形式にて提出する必要があります。
  - ② 上記提出用 WEB ページのログインに必要なユーザーID・パスワードは、本会において受講申請受理後、申請者宛てに個別に通知（書留郵便）します。
  - ③ 詳細な提出方法については、本会ホームページ「実務修習のご案内」→「実務修習受講申請」ページに掲載する「実地演習報告書電子提出マニュアル」を参照してください。
- (4) みなし履修の申請をされる方は、「Ⅲ. 実務修習に係る Q & A (みなし履修関係)」(28 頁)をよくご確認のうえ、申請してください。

## 3. 申請受付期間

### (1) みなし履修の申請をされる方

令和 3 年 9 月 20 日（月・祝）～ 令和 3 年 11 月 1 日（月）

※ 最終日の消印有効。宅配便等による場合は、最終日の午後 5 時必着です。

※ みなし履修については、「I 7. 実地演習における一部の演習を履修したものとみなす取扱い」(7 頁)を参照してください。

※ 下記 4. 提出書類のうち、電子提出が必要な(6)②③及び(7)②の書類については、受講申請後に本会から通知される電子提出用 WEB ページのログイン ID・パスワードを取得後、令和 3 年 11 月 12 日までに提出する必要があります。

### (2) みなし履修の申請をされない方

令和 3 年 9 月 20 日（月・祝）～令和 3 年 11 月 10 日（水）

※ 最終日の消印有効。普通郵便や宅配便等による場合は、最終日の午後 5 時必着です。

## 4. 受講申請書等の提出先

### 書面提出

〒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

TEL 03-3434-2301 (代表)

### 電子提出

詳細な提出方法については、本会ホームページ「実務修習のご案内」→「実務修習受講申請ページ」に掲載する「実地演習報告書電子提出マニュアル」を参照してください。

## 5. 提出書類

### (1) 受講申請書

- ① 記入方法は、本会ホームページに掲載している「申請上の注意事項及び申請書類の記入



の仕方」を参照してください。

- ② 実地演習実施機関又は指導鑑定士が決まっていなくても、実務修習期間は、受講申請書により、令和3年11月10日まで（みなし履修申請をする場合は、令和3年11月1日まで）に申請しなければなりません。

(2) 身分証明書用写真2枚（異なるサイズの2種類の写真が必要です。）

- ① **受講申込書貼付用1枚**（申請書の所定の場所に貼付のうえ送付）

申請前3ヶ月以内に撮影した、脱帽、正面向き、無地の背景で上半身を写した縦4.5cm、横3.5cmの本人が確認できる鮮明なものに限ります。

- ② **実務修習生証用1枚**（申請書にクリップで留めて送付）

申請前3ヶ月以内に撮影した、脱帽、正面向き、無地の背景で上半身を写した縦3.0cm、横2.4cmの本人が確認できる鮮明なものに限ります。

※ 2枚の写真の裏面には、剥がれる場合があるので、必ず氏名を記入のうえ、貼付又は送付してください。カラーコピー・普通紙にカラー印刷（出力）したものは認められません。

(3) 不動産鑑定士試験の合格証書の写し又は合格証明書

- ① 以上2点の内から、いずれか1点を提出してください。  
② 旧法の不動産鑑定士試験第二次試験、特別不動産鑑定士補試験及び不動産鑑定士補特別試験の合格者である場合には、当該試験の合格証書の写し又は合格証明書を添付してください。

※ 提出する合格証書の写し、合格証明書等の姓名等が現在の姓名等と異なる場合、戸籍謄本を添付してください。

(4) 実地演習実施機関届出書

- ① 実地演習実施機関届出書は、原則、受講申請書と併せて提出することが必要です。ただし、みなし履修を申請しない方に限り、次の対応を図っています。

ア みなし履修を申請しない方に限り、実地演習実施機関又は指導鑑定士が決まっていない場合、令和3年11月15日（必着）までに、「実地演習実施機関届出書」を本会実務修習担当課宛に提出すれば、これを受け付けます。

ただし、指定の期日までに、実地演習実施機関及び指導鑑定士が決まらない場合は、実務修習の受講申請は無効となります。

イ みなし履修申請をしない方に関しても、実地演習実施機関届出書以外の申請書類は、令和3年11月10日までに提出することが必要です。

ウ 本会が認定した実地演習実施鑑定業者及び指導鑑定士については、本会ホームページに掲載しておりますので参考としてください。

- ② みなし履修申請をする場合は、実地演習実施機関届出書の提出締切日は、令和3年11月1日となります。

(5) 同意書

提出日を記入、同意内容にレ点を付し、必ず署名してください。

※ 一般実地演習の受講に係る同意事項については、6頁を参照してください。

〔以下は、実地演習のみなし履修を申請する方のみ提出〕

(6)及び(7)のみなし履修の申請を行う場合には、「8. みなし履修の適用要件と申請手続き等」(22頁)をご確認のうえ申請を行ってください。

みなし履修の申請内容別に、それぞれ次の書類の提出が必要になります。

(6) 物件調査実地演習のみなし履修申請者

- ① 従事証明書・・・・・・・・・・・・・・・・・・書面提出（正本1部）
- ② 物件調査実績報告書・・・・・・・・・・・・電子提出
- ③ 物件調査実地演習報告書（土地・建物の各1件）・・・・電子提出

(7) 一般実地演習最大5件のみなし履修申請者

- ① 従事証明書・・・・・・・・・・・・・・・・・・書面提出（正本1部）
- ② 一般実地演習報告書（対象類型の最大5件）・・・・電子提出（各類型別）

○ 提出書類別の提出方法・提出期限

提出書類		提出方法	提出期限
実地演習のみなし履修申請をする場合			
(1)受講申請書		書面提出	令和3年11月1日
(2)身分証明書用写真2枚			
(3)不動産鑑定士試験の合格証書の写し又は合格証明書			
(4)実地演習実施機関届出書			
(5)同意書			
(6)物件調査実地演習のみなし履修申請者	①従事証明書	書面提出	令和3年11月1日
	②物件調査実績報告書	電子提出	令和3年11月15日
	③物件調査実地演習報告書	電子提出	令和3年11月15日
(7)一般実地演習最大5件のみなし履修申請者	①従事証明書	書面提出	令和3年11月1日
	②一般実地演習報告書	電子提出	令和3年11月15日
実地演習のみなし履修申請をしない場合			
上記(1)～(5)		書面提出	令和3年11月10日

## 6. 申請時に選択する事項等

### (1) 実務修習期間（コース）の選択

実務修習期間については、1年・2年の各コースを設け、修習生の事情に応じて修習期間を選択できるようにしています。

各自の都合に合わせてコースを選択し、「受講申請書」により申請を行ってください。

ただし、コース選択後、期間途中でのコース変更はできません。

なお、実務修習の課程のうち、講義については、実務修習期間のコース選択に関わらず、初年度受講となります。

「I. 実務修習の概要」の「4. 実務修習期間」（2頁）及び「10. 実務修習の概要図（課程及び日程）」（10～11頁）に、各コースの概要について説明していますので、そちらを参照してください。

### (2) 実地演習実施機関及び指導鑑定士の選択

実地演習実施機関は、本会が認定する実地演習実施大学又は実地演習実施鑑定業者となります。各自の都合によりそれぞれ選択することとなりますので、受講申請者は事前に、実地演習実施機関及び指導鑑定士を決め、「実地演習実施機関届出書」により、本会に届出を行ってください。なお、同届出書は、原則、受講申請書等と併せて送付してください。

ただし、みなし履修の申請を行わない方に限り、受講申請時に実地演習実施機関及び指導鑑定士が決まっていない場合、実地演習実施機関届出書の提出締切日を令和3年11月15日（必着）まで延長いたします（「4. 提出書類」(4)（14頁）参照）。

この場合、先に受講申請書等を本会に提出し、実地演習実施機関及び指導鑑定士の決定後、「実地演習実施機関届出書」を本会実務修習担当課宛に提出してください。

なお、令和3年11月15日までに、実地演習実施機関及び指導鑑定士が決まらない場合は、実務修習の受講申請は無効となります。指定期日までに実地演習実施機関等が決まらない場合は、本会実務修習担当課宛に必ず連絡してください。

※ 実務修習の受講申請後に指導鑑定士等を選任する場合、実務修習期間を決定した後に、指導鑑定士等に依頼を行うこととなりますので、自ら申請した実務修習期間（コース）と異なるように指導鑑定士等に依頼を行ってください。

### (3) 実地演習における一部の演習を履修したものとみなす取扱いについて

実務修習では、不動産鑑定評価業務の実務経験を有する場合に、実地演習の一部を履修したものとみなす取扱いを設けていますので、要件に該当する方で希望される方は、それぞれ該当事項の必要書類をご用意のうえ、実務修習の受講申請書等の提出と併せて、令和3年11月1日までに申請を行ってください。

また、みなし履修の申請をされる方については、(2)の実地演習実施機関及び指導鑑定士の届出に係る猶予期間は設けておりませんので、令和3年11月1日までに、受講申請、みなし履修の申請、実地演習実施機関等の届出の全ての申請等を終了することが必要となります。ただし、上記4. 提出書類のうち、電子提出が必要な(6)②③及び(7)②の書類については、令和

元年 11 月 15 日までに提出期限が延長されています。

さらに、みなし履修については、申請書類を基に審査を行いますので、申請をされた場合でも審査の結果によっては、申請事項の一部又は全部が認められない場合があります。

みなし履修の申請を行う場合には、各自該当するみなし履修の適用要件と申請手続き等についてよく確認のうえ申請を行ってください。

## 7. 実務修習の料金及び納入方法

実務修習の料金の総額は、表 1 のとおりです（修了考査分を除く）。

料金は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に納入するものと、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ものがあります。

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ものは、実地演習の指導料金で、これについては、①みなし履修申請の有無及びその種類、②実地演習実施鑑定業者での演習のあり方により、料金が減額等されることがあり、料金が異なるケースがあります。詳細は、実地演習実施機関にご照会ください。（19 頁 6(2)③参照）。

表 1 は、料金の免除及び減額がない場合の料金で、表 2 は、実務修習の納入先別、料金に免除又は減額がある場合の料金となります。

表 1 実務修習の料金（総額）

実務修習料金（課程別）				
実務に関する講義	98,700 円	実地演習	物件調査	24,500 円
基本演習	174,800 円		一般	817,700 円
合計金額	1,115,700 円			

※ 表示料金はいずれも消費税を含みます。

※ 修了考査の料金は、今回お支払いいたしませんので表示していません。

表 2 実務修習の支払い先別料金（表示料金はいずれも消費税を含みます）

支払い先 課程		公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会		実地演習実施大学 又は 実地演習実施鑑定業者	
		審 査		指 導	
実務に関する講義		98,700円		—	
基本演習		174,800円		—	
実地演習	物件調査	審 査	2,500円	指 導	0～22,000円
	一般		89,700円		0～728,000円
合計金額		365,700円		0～750,000円	

(1) 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に納入する料金について

本会に納入する料金は、一律 365,700 円（税込）です（修了考査考査分を除く）。

受講申請される方は、次の振込期間内に、銀行振込にてお振込みください（振込口座は、本案内書の表紙の裏面に掲載しています）。

実務修習料金のうち本会に納入する料金については、一括振込みによりお振込みください。

<b>実務修習料金</b>	<b>365,700 円（税込）</b>	<b>振込期間：令和 3 年 10 月 1 日（金）から 同年 11 月 19 日（金）まで</b>
---------------	----------------------	--

※ お振込みを本会にて確認後、実務修習の受講に必要な書類等を発送しますので、必ず上記の振込期間内に、お振込みください。

※ 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、本会実務修習担当課宛てに、メール（kensyuka@fudousan-kanteishi.or.jp）又はファクシミリ（03-3436-6450）にて必ずお知らせください。

(2) 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料金について

実地演習の指導の料金については、本会認定の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になります。

ただし、実地演習（指導）の料金については、①受講申請者のみなし履修の申請の有無及びその種類、②実地演習実施鑑定業者での演習のあり方により、料金が減額、免除等されることがあります。詳細については、次のとおりです。

① いずれのみなし履修も申請していない場合の実地演習指導料金について

受講申請者が本会に、いずれのみなし履修申請もしていない場合の実地演習指導料の上限は、750,000 円（税込）です。

ただし、実地演習実施鑑定業者の演習のあり方により料金が減額又は免除される場合があります。これについては、③をご参照ください。

② みなし履修を申請した場合の実地演習指導料金について

受講申請者が本会に、みなし履修申請を行う場合の実地演習に関する指導料金の上限は、次のとおりです。

なお、次の（ア）（イ）の場合でも、更に実地演習実施鑑定業者の演習のあり方により、料金が減額又は免除される場合があります。これについては③を参照してください。

（ア）受講申請者が本会に、物件調査実地演習のみなし履修を申請し認められた場合

料金の上限は、728,000 円（税込）です。

（イ）受講申請者が本会に、一般実地演習（最大 5 件）のみなし履修を申請し認められた場合（物件調査実地演習分を含む。）

料金の上限は、448,000円（税込）です。

※ 表示の金額は、最大件数の5件分がみなし履修として認められた場合の金額です。  
みなし履修の認定が1件分減るごとに、56,000円（上限）が加算されます。

### ③ 実地演習実施鑑定業者の演習のあり方により料金が減額又は免除される場合の実地演習（指導）の料金について

実地演習（指導）に係る料金の上限は、原則として、それぞれ①又は②の料金となります。ただし、実地演習実施鑑定業者が、その業務として受注した案件を演習の内容とするとき、その他実地演習に要する指導費用の全部又は一部を修習生に納入させる必要がないときは、実地演習（指導）に係る料金を更に減額又は免除することがあります。

受講申請者が実地演習実施鑑定業者で実地演習の指導を受ける場合には、事前に実地演習（指導）に係る料金の免除又は減額の有無及び程度について、実地演習実施鑑定業者に確認を行ってください。

なお、大学において実地演習の指導を受ける場合には、現在、減免制度がありませんので、原則として、①又は②のいずれかの料金になります。

### (3) 実地演習実施機関への料金の納入方法について

#### ① 実地演習実施大学の指導を受ける場合

大学で実地演習を履修する場合は、本会への実務修習の受講申請とは別に、当該大学に実地演習の履修申込みを行う必要がありますので、大学に確認のうえ申込みを行ってください（36頁参照のこと）。

実務修習の受講申請をされる方のうち、実地演習を明海大学不動産学部で受講される方については、原則として、(2) ①又は②に該当する料金をそれぞれの大学に納入する必要があります。料金の支払方法等については大学の指定によりますので、大学の指示に従って手続を行ってください。

#### ② 実地演習実施鑑定業者の指導を受ける場合

実務修習の受講申請をされる方のうち、実地演習を不動産鑑定業者で実施される方については、(2)をよくご確認のうえ、実地演習実施鑑定業者に料金の支払方法や振込先等を確認して料金を支払うようにしてください。

### (4) 実務修習の受講申請の取消し、実務修習の辞退等をされる場合の実務修習料金の取り扱いについて

実務修習各課程の料金は、原則として返金しません。

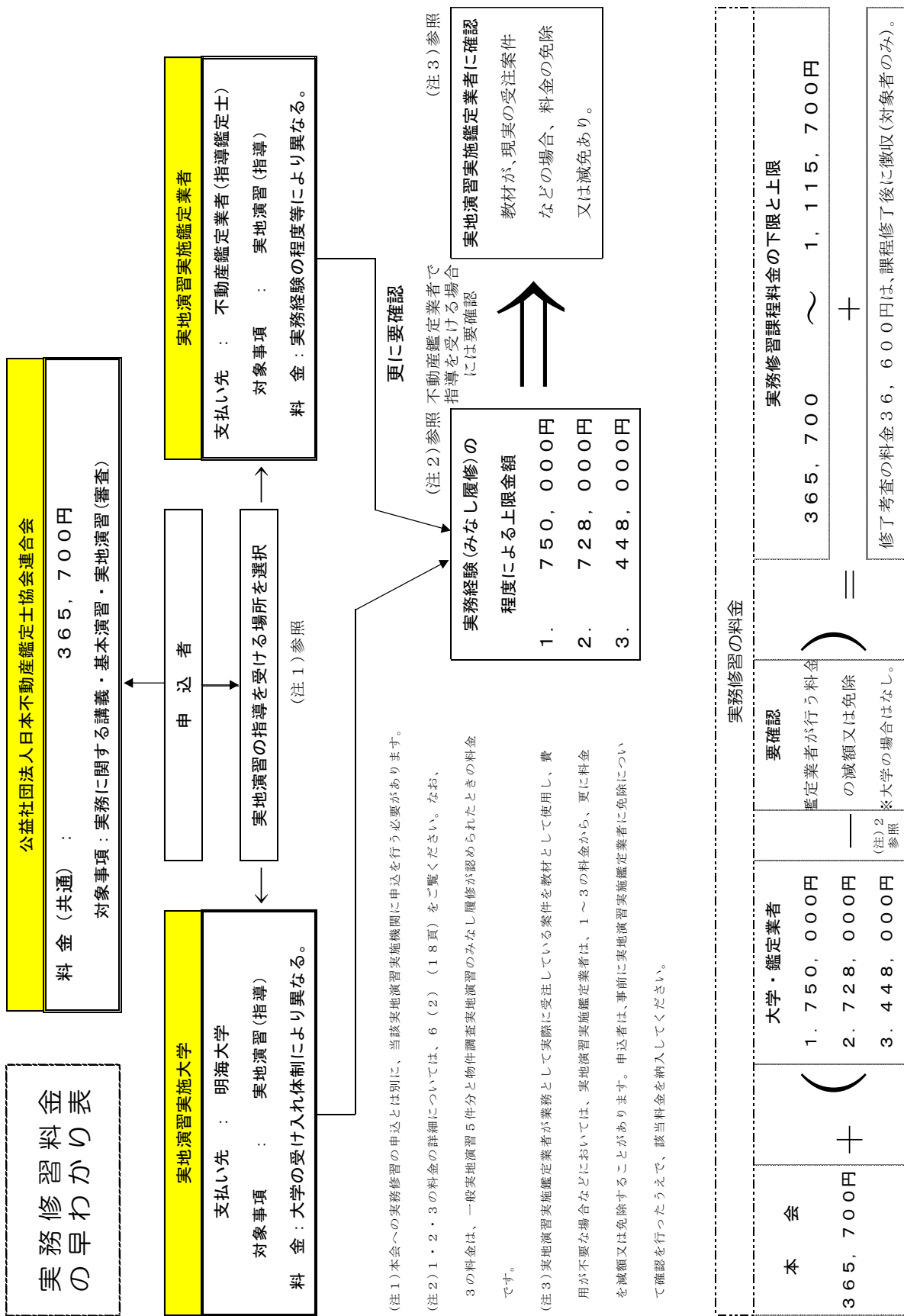
ただし、各課程を全く受講しなかった場合は、実費手数料を除き、当該課程の料金を返金します。なお、返金については、所定の期間内に、所定の手続きを行うことが条件となります。詳細については、実務修習の受講申請の取消し、実務修習の辞退をされることが決まった時点で、本会実務修習担当課に照会してください。

※ 実費手数料とは、振込手数料等のことです。なお、みなし履修の申請を行った場合は、

実務修習期間の開始前であっても、みなし履修申請をされた件数分の審査料は返金しません。

※ 基本演習における欠席は、原則として返金対象にはなりません。再履修の際には別途費用が発生します。

8. 実務修習料金の早わかり表





## 9. みなし履修の適用要件と申請手続き等

みなし履修申請には、(1)物件調査実地演習又は(2)一般実地演習（最大 5 件まで）の 2 種類があります。

一般実地演習のみなし履修と物件調査実地演習のみなし履修は、別の取り扱いとなっていますが、一般実地演習のみなし履修が認められた場合には、物件調査実地演習についてもみなし履修が認められることになっていますので、物件実地演習のみなし履修と一般調査実地演習のみなし履修を両方申請しないようご注意ください（詳細については、以下参照）。

物件調査実地演習と一般実地演習のみなし履修の申請要件及び提出書類等は、次表のとおりです。

### ○みなし履修の対象別の提出書類等一覧

みなし履修の対象演習	提出書類	要件 ※2
(1) 物件調査 実地演習	ア.「従事証明書」 イ.「物件調査実績報告書」 ウ.「物件調査実地演習報告書」 (土地と建物 2 件一式)	令和 2 年 12 月 1 日から、令和 3 年 11 月 30 日までの 1 年間、不動産鑑定評価業務に係る実務経験を有し、10 件以上の物件調査に従事していること。
(2) 一般実地演習 (最大 5 件※1)	ア.「従事証明書」 1 部 イ.「一般実地演習報告書」 最大 5 件	令和元年 12 月 1 日から、令和 3 年 11 月 30 日までの 2 年間、不動産鑑定評価業務に係る実務経験を有し、完成した鑑定評価報告書の作成に 1 件以上従事していること。

※1 一般実地演習のみなし履修を申請し、これを認められた者は、物件調査実地演習についてもみなし履修が適用されることとなっています。つまり、一般実地演習の案件により、物件調査実地演習分の審査を行うこととなりますので、(1)と(2)の対象演習両方の報告書の提出・申請はしないでください。また、この申請案件については、直近 2 年間に行っていない限りなりません。それ以前の過去の案件を申請した場合、審査対象とならず、申請無効の取り扱いとなります。

※2 実務経験は、直近 1 年間ないしは 2 年間、継続しての実務経験が必要です。みなし履修の申請に当たっては、期間と件数の両方の要件が必要です。「I 7. 実地演習における一部の演習を履修したものとみなす取扱い」(7 頁)を参照してください。(期間は原則であり、28 頁Ⅲ1(1)を参照のこと。)

なお、みなし履修は、提出された書類をもとに実務修習審査会において審査を行い、審査に合格した場合に限り、みなし履修が認められることとなりますので、それぞれ書類の提出に当たっては、記載不備、記入漏れなどがないように注意してください。

- ※ 審査を行う関係上、原則として書類の再提出等は受けません。
- ※ みなし履修の申請を行うに当たっては、「Ⅲ. 実務修習に係る Q&A (みなし履修関係)」(28 頁) を参照してください。

(1) 物件調査実地演習のみなし履修の申請手続きについて

① 提出書類

物件調査実地演習のみなし履修の申請は、次の 3 種類の書類提出が必要となります。

ア. 従事証明書

直近 1 年間、不動産鑑定評価業務に従事していたこと等を証するために提出するものです。実務経験が複数の業者にまたがる場合は、それぞれの業者からの証明が必要になります。

期間については、上表の要件欄を参照してください。なお、指定期間内の直近 1 年間、継続しての従事証明が必要となります。

※ 直近 1 年間のうち、わずかでも従事期間がない場合でも、要件を充たさないものとして取り扱います。

イ. 物件調査実績報告書

物件調査に従事したことを証するため、土地について 2 件以上 8 件以下、建物について 2 件以上 8 件以下で、合計 10 件の物件調査に係る実績の概要を本会指定の様式により報告する必要があります。

※ 合計 10 件分のみ記載して報告書を提出してください。申請案件は、調査を行った日が直近 1 年間以内（令和 2 年 12 月 1 日以降）であることが必要になります。

ウ. 物件調査実地演習報告書

土地及び建物それぞれ 1 件の計 2 件について、実際に物件調査を行った内容の詳細について本会指定の様式により報告してください。報告する内容は、4 頁、5 頁の「ア. 物件調査実地演習」のとおりで、上記「イ. 物件調査実績報告書」に記載された案件の中から、土地及び建物の 2 件の詳細について報告することになります。

なお、土地だけ、建物だけの報告は認めておりません。それぞれ 1 件ずつの報告が必要となります。

提出方法については、次項「②申請方法」にて確認してください。

② 申請方法

以下のことに留意のうえ、申請手続きを行ってください。

ア. ①のア・イ・ウの書類の様式については、本会ホームページの「実務修習受講申請案内」にありますので、それぞれダウンロード等して使用してください。

イ. ①のイ「物件調査実績報告書」及びウ「物件調査実地演習報告書」については、ダウンロード等の後、パソコン等により報告書を作成してください。

また、ウ「物件調査実地演習報告書」には、表紙として、「実地演習提出報告書」を添付する必要があります。

なお、報告書の記載に当たっては、本会ホームページに記載例を掲載しておりますので、これを参考にしてください。

ウ. ①のア・イ・ウの書類に、必要事項を漏れなく記入してください。

①のア「従事証明書」は、受講申請書等の書類と合わせて（12頁参照）、令和3年11月1日（消印有効）までに、本会実務修習担当課宛に郵送（書留郵便）により提出してください。

①のイ「物件調査実績報告書」及びウ「物件調査実地演習報告書」は、令和3年11月12日までに、本会の指定する方法により実地演習報告書提出 WEB ページ上に、PDF形式にて電子提出してください。

※ 提出方法の詳細は、本会ホームページ「実務修習のご案内」→「実務修習受講申請」ページに掲載する「実地演習報告書電子提出マニュアル」参照してください。

- ③ 物件調査実地演習のみなし履修と下記(2)の一般実地演習（最大5件）のみなし履修をそれぞれ申請しないようご注意ください。両方申請した場合は、両申請共に無効の取り扱いとします。また、実質的に書面審査が行われた場合には、別途審査料を請求することがあります。

## (2) 一般実地演習のみなし履修の申請手続きについて

### ① 提出書類

一般実地演習（最大5件）のみなし履修の申請は、次の2種類の書類提出が必要です。

#### ア. 従事証明書

直近2年間、不動産鑑定評価業務に従事していたことを証明するために提出するものです。実務経験が複数の業者にまたがる場合は、それぞれの業者からの証明が必要になります。期間については、上表（みなし履修の対象別提出書類等一覧）の要件欄を参照してください。なお、指定期間内の直近2年間、継続しての従事証明が必要となります。

※ 直近2年間のうち、わずかでも従事期間がない場合は、要件を充たさないものとして取り扱います。

※ 何処の業者でどのような調査を行ったのかが分かるように、一般実地演習報告番号の該当番号等を従事証明書の該当欄に整合させるように記入してください。

#### イ. 一般実地演習報告書

「みなし履修類型等別の件数」に応じて、申請者が直近2年間にその一部を作成した鑑定評価報告書で、実地演習実施機関の指導鑑定士となる不動産鑑定士の指導を受けて

作成された鑑定評価報告書と本会指定の附属書類の提出が必要となります。「みなし履修類型等別の件数」の詳細は、次表を参照してください。

表1 「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	作成上の留意点
a. 手法適用結果の要約書	本会ホームページに掲載している指定様式 <sup>※1</sup> を使用すること。
b. 鑑定評価報告書	本会が指定する記載項目 <sup>※1</sup> に沿った項目立てを採用すること。
c. 別表	原則として、本会の指定様式 <sup>※1</sup> 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。
d. 附属位置図	概ね1万分の1とすること。対象地・公示地を赤色で示すこと。
e. 物件調書一式	本会指定 <sup>※1</sup> の物件調査実地演習報告書 <sup>※2</sup> を使用すること。

※1 b. の「記載項目」の一覧、並びに a、c 及び e の「指定様式」は、本会ホームページ「実務修習のご案内」→「実務修習受講申請」ページに掲載しています。上記書類の他、表紙として、「実地演習提出報告書」を添付する必要があります。当該書類の様式も本会ホームページ上に掲載しています。また、提出方法については、「④申請方法」(27頁)にて確認してください。

※2 実務修習の指導鑑定士の確認を得たうえで、報告書を提出すること。

報告書の指導鑑定士欄は、当時指導いただいた不動産鑑定士ではなく、実務修習において指導鑑定士になる不動産鑑定士の氏名を記入してください。

## ② 一般実地演習報告書の提出条件

ア. 一般実地演習のみなし履修の認定を受けようとする場合は、みなし履修対象類型を1件でも提出すれば、申請は受け付けられます。(最大5件まで) みなし履修対象類型は、表2の「みなし履修対象類型」欄及び「件数」欄で確認してください。

イ. 同じ細分化類型を複数提出することは認めません。その場合、いずれの報告書も審査の対象外とします。例えば、「1. 住宅地」を2件提出した場合、当該2件分の報告書は、いずれも審査の対象外とします。

ウ. 種別「2. 見込地等」として、「6. 宅地見込地」、「7. 農地」又は「8. 林地」を提出する場合には、このうちいずれか1類型を提出すること。なお、この3細分化類型の代替として、番号3. の「工業地」を選択して提出することも認めます。

以上4細分化類型のうち、2件以上のものを選択して提出した場合は、いずれの報告書も審査の対象外とします。例えば、「6. 宅地見込地」と「7. 農地」を2件提出した場合や「3. 工業地」と「6. 宅地見込地」を2件提出した場合は、いずれも審査の対象外とします。

表2 一般実地演習類型とみなし履修対象類型・件数

番号	分類		細分化類型	みなし履修対象類型	件数
	種別	類型等			
1	1. 宅 地	更地	住宅地	○	1件
2			商業地	○	1件
3			工業地	(※)	—
4			大規模画地		
5		底地	底地	○	1件
6	2. 見込地等	宅地見込地・ 農地・林地	宅地見込地	○	1件 (※)
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	○	1件
10			業務用ビル		
11		貸家及び その敷地	居住用賃貸		
12			オフィス用賃貸		
13		区分所有建物 及びその敷地	マンション		
14			事務所・店舗ビル		
15		借地権付建物	住宅地		
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		
20			継続家賃		
				合計	5件

※ 番号6、7又は8からいずれか1件を選択し、提出することとするが、「宅地見込地・農地・林地」の代替として、番号3の「工業地」への代替を認める。

③ その他の取扱いに係る事項

一般実地演習のみなし履修の申請に当たっては、②のほか、次のような取扱いとしていきますので、内容を十分ご確認のうえ、みなし履修の申請を行ってください。

ア. みなし履修案件の修了考査での位置付け

みなし履修として認められたことにより、一般実地演習の受講件数が減った場合でも、一般実地演習で提出した報告書が修了考査の試問対象となりますので、提出書類については、写しを各自保存するようにしてください。提出書類の返送、写しの送付はいたしません。

イ. 期間の限定

申請の案件については、実務修習開始日より直近 2 年の間に鑑定評価を行った案件でなければなりません。それ以前の過去に完成された鑑定評価報告書は、審査対象にはなりません。

#### ④ 申請方法

以下のことに留意のうえ、申請手続きを行ってください。

ア. ①のア「従事証明書」の様式については、本会ホームページ「実務修習のご案内」→「実務修習受講申請」ページにありますので、それぞれダウンロード等して使用してください。なお、同ページに記載例が掲載されていますので、報告書作成の際に参考としてください。

イ. ①のイ「一般実地演習報告書」については、様式をダウンロードのうえ、パソコン等により作成してください。なお、報告書の作成に当たっては、表 1（25 頁）を参照してください。

ウ. ①のア・イの書類に、必要事項をもれなく記入してください。

①のア「従事証明書」は、受講申請書等の書類と合わせて（12 頁参照）、令和 3 年 11 月 1 日（消印有効）までに、本会実務修習担当課宛に郵送（書留郵便）により提出してください。

①のイ「一般実地演習報告書」は、令和 3 年 11 月 15 日までに、本会の指定する方法により WEB ページ上に、PDF 形式にて電子提出してください。

※ 提出方法の詳細は、本会ホームページ「実務修習のご案内」→「実務修習受講申請」ページに掲載する「実地演習報告書電子提出マニュアル」を参照してください。

### 10. 注意事項

- (1) 「一般実地演習報告書」、「物件調査実地演習報告書（土地及び建物各一式）」は必ず、パソコンにより作成することとし、「同意書」は必ず自筆・署名すること。その他、「受講申請書」等の提出書類は、黒又は青のボールペン又は万年筆（インクが消せるものは不可。）で記入しても、パソコン等により作成してもかまいません。鉛筆書き等による提出物は受け付けません。
- (2) 提出された書類は、不受講等となった場合でも返却しません。みなし履修等に係る報告書等も返却しませんので、各自必要に応じて写しを取っておかれることをお勧めします。
- (3) 実地演習のみなし履修を申請する場合、提出書類別に、提出方法と提出期限が異なります（15 頁参照）。電子提出が必要となる書類は、受講申請受理後に提出を受け付ける形となるため、提出できる期間が短くなっています。みなし履修を申請される方は、あらかじめ、本会ホームページ掲載の提出書類の様式を使用して、提出書類を作成しておかれることをお勧めします。

### Ⅲ 実務修習に係る Q&A

#### 1. みなし履修における実務経験（期間）について

(1) 従事証明書について、申請期間が11月1日までなのに、何故11月30日までが実務経験期間と認められるのか？

☆ 実務修習が12月1日から開始となるため、11月30日までを実務経験の期限としたものです。申請者が実務経験期間を幅広く取れるように配慮したものです。

また、実務経験期間が11月30日で、みなし履修の適用期限に達する方で、受講申請書等の提出後、退職、勤務先が変わる等の事情の変更があった場合は、速やかに本会実務修習担当課宛に必ず連絡をしてください。

受講申請書、従事証明書、一般実地演習報告書等の提出書類に、虚偽が判明した場合は、実務修習を停止又は中止します。（実務修習料金は返金しません。）

書類提出後、都合により記載内容に変更が生じた方は、変更の届出を必ずしなければなりません。

(2) みなし履修における不動産鑑定士補の取り扱いとは、どのようなものか？

☆ みなし履修においては、不動産鑑定士補ということによる特別な取り扱いはありません。

不動産鑑定士補であっても、直近1年間ないしは2年間の不動産鑑定評価業務の実務経験と当該期間内における実績等の報告（申請）ができなければ、みなし履修の申請も行うことはできません。

(3) 勤務先の不動産鑑定業者を変えたため、実務経験の該当期間に従事期間がない時期が若干あるが、実務経験と認められるか？

☆ 認めていません。該当年の11月30日までの期限までに、直近1年間又は2年間、継続した実務経験を求めています

。

不動産鑑定業者を変わられている場合、提出書類の従事期間に空白の期間が1日でもあるとみなし履修について審査対象外となります。

(4) 実務経験の内容とは、具体的にはどのようなものか？

☆ 実務経験の具体的な内容は、次のとおりです。

- ・ 不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が不動産鑑定業者の業務に関して行う不動産の鑑定評価を補助すること。
- ・ 不動産鑑定士補が、不動産鑑定業者の業務に関して行う不動産の鑑定評価の実務

(5) 実務経験とされる従事形態は正社員でなければ認められないのか？

☆ 実務経験とされる従事形態は正社員であることに限定していません。実務経験の具体的な

内容は前項(4)のとおりで、これを満たすのであれば、アルバイト等その他の従事形態であっても差し支えありません。

ただし、いずれにしても継続して従事していることが必要です。

(6) 実務修習を前年受けていたが、自己都合や諸事情により辞退し、本年改めて実務修習を受けなおすこととした場合、前年に行った実地演習の案件は、みなし履修の案件としてカウントしてもらえるのか？

☆ 実務修習を途中で一度終了された場合は、全ての課程を改めてやり直していただく必要があります。なお、その間実際に携わった鑑定評価業務の案件について、新たにみなし履修の認定の申請を行うことは可能です。

## 2. みなし履修の申請手続き等について

(1) 「一般実地演習」と「物件調査実地演習」のみなし履修は両方申請した方が確実にみなし履修が認められるのでよいと思うが、みなし履修を両方申請してもよいのか？

☆ 申請しないでください。必ずいずれか一方を選択し、申請を行ってください。一般実地演習のみなし履修の申請をされた場合、この提出（申請）案件により、物件調査実地演習のみなし履修の審査も併せて行いますので、「一般実地演習」（最大5件まで）と「物件調査実地演習」のみなし履修申請を両方行ったことと同じ取り扱いとなります。

なお、「一般実地演習」と「物件調査実地演習」のみなし履修を両方申請された場合は、受講申請案内の要領に従っていないことから、両申請共に無効の取り扱いとします。

(2) 一般実地演習のみなし履修の申請をした場合、提出した一般実地演習報告書件数分の全てのみなし履修が認められなかった場合、物件調査実地演習も認められないのか？

☆ 提出された一般実地演習報告書の物件調査に係る該当部分について審査を行いますので、提出した一般実地演習報告書件数分の全てのみなし履修が認められない場合でも物件調査実地演習のみなし履修が認められることはあります。

(3) 一般実地演習のみなし履修の申請を希望している。実務経験が2年前の12月前からあるが、一般実地演習報告書を提出する際、2年前の12月1日以降のものでないといけないのか？また、月をまたがる実務経験の事例の場合、報告書日付の区切りは、どのように整理すればよいのか？

☆ 直近2年間の実務経験を確認するためのものですので、期間は当該期間内に限定されます。なお、鑑定評価については、鑑定評価を行った日が該当する期間内の日付であれば結構です。なお、調査日がまたがる場合も同様（例えば、調査日が11月30日の場合で、鑑定評価を行った日が12月3日の場合、12月分の扱い）です。

(4) みなし履修を申請するときに、一般実地演習報告書による報告は、想定で行ったものでもよいのか？



☆ 認められません。みなし履修を申請する際に提出する一般実地演習報告書は、想定のもの  
は認めません。みなし履修は実務経験を判定するものですので、実際の案件のみが審査の対  
象となります。

### 3. みなし履修・物件調査実地演習について

(1) 部分別使用資材等・付帯設備等について、外観調査（建物の内部に立ち入りをしていな  
い）しか行っていないものは「不明」と記入してよいのか？

☆ 物件調査実地演習報告書については、もれなく調査、記入することが必要です。

「空欄」「不明」は、調査を行っていないことと同じ取り扱いとなります。

申請に当たっては、全て明確に調査できる案件を選んでください。

(2) 物件調査実地演習の土地と建物の報告については、同じ所在地のものでもよいのか？

☆ 所在地が同じものでも構いません。

(3) 物件調査実地演習報告書に添付する各階平面図が 1 枚に収まらない場合、用紙を追加して  
もよいのか？

☆ 基準階又は代表する階の平面図を添付していれば、全ての階層の平面図の添付は不要です。

(4) 物件調査実地演習の建物の報告は、区分所有のものでもよいのか？

☆ 区分所有のものでもかまいませんが、その場合は、建物の一棟全体を調査してください。

### 4. みなし履修・一般実地演習について

(1) 同じ所在地の同一物件で 2 つの異なる種類の鑑定評価報告書の作成に関与した場合、2  
件行ったものとして一般実地演習報告書を提出してよいのか？

☆ みなし履修認定においては、同じ所在地の同一物件でも 1 件 1 種類のみとしています。同  
一物件について、2 件分として一般実地演習報告書を提出することは認めていません。

(2) 2 名の受講申請者が一つの物件につき、鑑定評価報告書の作成に従事していた場合、1 人  
は物件調査のみなし履修の申請を行い、もう 1 人が一般実地演習のみなし履修の申請を行う、  
又は、2 人とも一般実地演習のみなし履修 1 件分として申請する、ということは可能か？

☆ いずれも認められません。同一物件について補助業務を共同で行ったとしても、複数の者  
で同じ一般実地演習報告書によるみなし履修の申請は認めません。

(3) 自用の建物及びその敷地及び貸家及びその敷地の評価で、DCF 法を採用しなかったがよ  
いか？

☆ 不動産鑑定評価基準に則り評価してください。DCF 法を含め、どの手法を採用するかは、

審査対象事項です。

(4) 官公庁から依頼があった用地買収の標準地設定の鑑定評価について、みなし履修として申請できるのか？

☆ 不動産鑑定評価基準第8章第9節に基づき、一連の鑑定評価を行っていれば構いません。ただし、1項目でも行っていないものがあれば認められないこととなります。

(5) 地価公示及び地価調査で行った案件は、みなし履修として申請できるのか？

☆ 認められません。地価公示の標準地及び都道府県地価調査の基準地については、実務修習の实地演習課程において評価対象不動産にしてはならないこととしています。

(6) どのような案件がどのような類型等になるのか、具体例をあげて詳細について教えてください。

☆ 次表のとおり、細分化類型等に係る用語の定義を定めていますので、参考にしてください。ただし、個々の案件の内容により、どんな類型等として申請するかという判断も審査対象事項となります。

なお、特殊複雑な案件よりも、各細分化類型等に合致すると思われる典型的な事例（案件）を選択し、申請されることをお勧めします。

○実地演習関係の規程・細則及び運用に関する用語の定義

【一般実地演習（細則第16条第23号関係）】

番号	細分化類型等	用語の定義及び用語に係る留意事項
1	住宅地	最有効使用が住宅系用途と判断される土地であって敷地面積が 500 m <sup>2</sup> 未満のもの 但し、用途が併用（例：中層店舗付共同住宅地）の場合には、最有効使用の想定建物の床面積の過半が住宅のもの
2	商業地	最有効使用が商業系用途と判断される土地（沿道サービス施設地を含む）。但し、用途が併用（例：高層住宅付置義務付事務所地）の場合には、最有効使用の想定建物の床面積の過半が住宅以外のもの
3	工業地	最有効使用が工業系用途と判断される土地（流通業務用地を含む。）
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 m <sup>2</sup> 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。
5	底地	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
6	宅地見込地	宅地地域に転換しつつある地域に属し、最有効使用が転換後の土地の種別を前提とした「○○地向き宅地見込地であって、控除法の適用が妥当」と判断される土地
7	農地	不動産鑑定評価基準「総論第 2 章第 1 節」に規定する地域の種別及び土地の種別に合致する土地
8	林地	不動産鑑定評価基準「総論第 2 章第 1 節」に規定する地域の種別及び土地の種別に合致する土地
9	低層住宅	高さが 10 メートルを超えない専用住宅の建築物。なお、取り壊し最有効使用は不可。
10	業務用ビル	用途を問わず、自己の業務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
17	新規地代	書面・口頭にかかわらず、求めるべき地代以外の予定賃貸借契約の内容がわかるもの

番号	細分化類型等	用語の定義及び用語に係る留意事項
18	継続地代	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
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 9～12 及び番号 15・16 の細分化類型での提出は認めません。
- ※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 9～14 の細分化類型での提出は認めません。
- ※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ません。例えば、「住宅地」と「低層住宅」で同一物件を題材として演習することは認めません。

○物件調査実地演習（規程別表 3-1 関係）

対象建物は、用途が店舗か事務所のもの、もしくは、構造が堅固建物かのどれかに該当するものを対象としています。

まず、用途からの判定は、「事務所」か「店舗」であればよいので、この場合は、主体部分が軽量鉄骨又は木造であってもよいことになります。

次に、構造からの判定ですが、「堅固建物」は、「主体部分」が

- ① 鉄筋コンクリート造
- ② 鉄骨造
- ③ 鉄骨鉄筋コンクリート造

等のもので、軽量鉄骨造は該当しません。

したがって、個人の住宅でも、鉄筋コンクリート造であれば該当しますが木造や軽量鉄骨造は該当しません。

以上、用途が事務所又は店舗、もしくは、構造が堅固、のいずれかに該当すればよいことになります。

## 5. その他

(1) 本会において実地演習実施機関と指導鑑定士の紹介、斡旋等が行われているのか？

☆ 本会において実地演習実施機関及び指導鑑定士の紹介斡旋等はありません。

なお、本会ホームページ（実務修習欄）において、実地演習実施機関と指導鑑定士の情報提供を行っています。

(2) 実地演習実施大学で実地演習を受講することを希望しているが、どうすればよいのか？

☆ 実地演習実施大学に関することは、大学のホームページをご覧のうえ、大学に直接お問い合わせください。

(3) 1年コースの場合は1週間に1度、2年コースの場合は2週間に1度、必ず実地演習実施機関に赴き、指導鑑定士に指導を受けなければならないのか？

☆ 原則そのとおりです。ただし、不正、不適切な形の実務修習の受講を認めないとの趣旨です。海外出張や病気等合理的な理由がある場合で、期間が短ければ問題はありません。

## IV 第16回実務修習のスケジュール

### 1. 実務修習の課程別の実施日程（予定）

第16回実務修習の講義、基本演習及び実地演習の実施日程は、次のとおりです。  
ただし、次の日程等については変更になる場合があります。

#### (1) 講義

コース	期 間	実 施 期 間 ※
1年コース		令和3年12月1日 ～ 令和4年3月31日
2年コース		令和3年12月1日 ～ 令和4年10月31日

※ 上記実施期間の末日までに、全16項目について、eラーニングを視聴のうえ、視聴後にeラーニング画面上で実施される確認テストに合格する必要があります。

#### (2) 基本演習（1年コース）※

項 目	実 施 期 間
第一段階	令和4年5月中の2日間
第二段階	令和4年6月中の3日間
第三段階	令和4年8月中の2日間
第四段階	令和4年9月中の3日間

※ 2年コースの方は、令和5年に受講することとなります。詳細な日程は、「令和4年度実務修習実施計画」において公表のうえ、通知します（令和4年9月頃を予定）。

#### (3) 実地演習

① 実地演習は、1年コース及び2年コースがあり、実施期間は次のとおりとなります。

項 目	期 間	1年コース	2年コース
物件調査実地演習		令和3年12月1日 ～ 12月31日	
一般実地演習		令和3年12月1日 ～令和4年11月30日	令和3年12月1日 ～令和5年11月30日

※ 演習の実施件数は、物件調査実地演習2件一式、一般実地演習13件です。

※ コース別に提出案件は異なりますが、それぞれ3月末、7月末、10月末締切とする実地演習を行った結果報告により修得について審査します。

- ② 実地演習の実施場所は、本会が認定した大学及び不動産鑑定業者です。  
なお、本会が認定した実地演習実施大学及びその受入体制等の状況は、次のとおりです。

◆ 明海大学不動産学部

〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目

- a. 申込案内及び受付期間 令和3年10月29日(金)から11月4日(木)まで  
(書類は消印有効。電子メール(PDF)による出願も可能)
- b. 実務修習期間のコース 1年コース
- c. 定員 20名
- d. 問合せ先 電話 047-355-1902(土日を除く10時から16時まで)  
電子メール spsg8cg9@cyber.ocn.ne.jp  
(まずは、電子メールでお問合せください)  
ホームページ <https://meikai-re.jp/fkc/>

実地演習実施大学の情報については、大学のホームページ等にてご確認ください。  
ご不明な点については、大学にご照会ください。

(4) 修了考査

修了考査は、実務修習の全課程を修得した者に対して行われます。

第16回修了考査の予定は、次のとおりです。

記述の考査	令和5年1月頃
口述の考査	令和5年1月頃

※ 第16回2年コースを選択した申請者は、第17回修了考査を受験することとなります。

2. その他

申請が受理された場合には、11月下旬に申請書の受理と実務修習の受講内容に関する案内を併せて通知します。

また、実地演習に係るみなし履修の認定の申請をされた方には、実務修習審査会にて決定次第、審査結果をお知らせします。

－個人情報の取扱いについて－

実務修習の申込に当たり、申込者ご本人から直接取得する個人情報（申込書に記載された個人情報）については、当該実務修習の事務管理上必要となる事項に利用目的を特定し、個人情報保護法に定められている特別の場合を除き、ご本人の同意なく他の目的に利用したり、第三者に提供することは一切いたしません。

なお、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の個人情報保護方針等の詳細については、本会ホームページ（<http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/>）に記載のとおりです。

**本書の無断転載を固く禁じます。**