

# 「実務修習業務規程」及び「実務修習業務規程施行細則」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

## 改正の経緯

現在、国土交通省では、学生等の若年層や不動産分野での職務経験のない層への受験者の拡大を目指し、不動産鑑定士試験等の見直しの検討が行われています。それに並行して、当委員会では、同省と連携して、平成 29 年（第 12 回実務修習）実施を目途として、実務修習制度の見直し検討を進めています。そして今般、平成 28 年（第 11 回実務修習）に行った一部改正（e ラーニングによる新規講義科目の追加）に続いて、平成 29 年（第 12 回実務修習）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、受験者層の拡大に合わせ、講義・演習の強化充実や指導体制の見直しを図るべく、「実務修習業務規程」（以下、「規程」という。）及び「実務修習業務規程施行細則」（以下、「細則」という。）の一部改正を行いました。

## 主な改正のポイント

### 1. 各課程の実施方法の見直し

#### (1) 実務に関する講義

- ・ 修習生の負担軽減を図るため、集合形式で実施している 13 科目について、インターネットを利用した通信形式（以下、「e ラーニング」という。）による講義に移行する。
- ・ 集合形式による講義で実施していた確認テストについて、e ラーニングによる講義への移行後は、科目ごとに e ラーニング画面上で実施する旨の規定を新設する。
- ・ その他、e ラーニングによる講義を実施するために、現行の集合形式による講義を前提とした規定について、所要の改正を行う。

-----  
【規程】第 5 条第 2 項第一号、第 25 条第 2 項・第 3 項（別表第一含む。）・第 4 項、【細則】第 2 条第一号・第二号、第 14 条第一号・第二号、第 27 条、【改正細則】第 14 条第六号（新設）

## (2) 基本演習

### ① 類型の追加等

- ・ 演習の強化充実を図るため、現行 2 類型（「更地」及び「貸家及びその敷地」）に、新たに 3 類型（「借地権と底地」、「自用の建物及びその敷地」及び「継続賃料」）を追加のうえ、実施段階を 2 段階から 4 段階に増加する。
- ・ また、演習課題（鑑定評価報告書等）の提出について、現行では演習実施期間内に作成・提出することとしているが、グループディスカッション等によるゼミナール形式の講義を重視する観点から、演習実施期間終了後に提出することとする。

---

【規程】別表第二、【細則】第 2 条第二号、第 15 条第一号・第三号

### ② 実施場所の変更

実施段階の増加に伴い、現行の東京及び大阪の二会場実施による修習料金の負担増を避けるため、各段階とも東京（又はその近接する県）の一会場において実施する。

---

【規程】第 5 条第 2 項第二号

### ③ 有識者による講習の実施

演習実施期間中において、当該段階で扱う類型の関連知識・技能の修得に資するよう、有識者による講習を実施できる旨の規定を新設する。

---

【改正細則】第 15 条第九号（新設）

## (3) 実地演習の見直し

### ① 一般実地演習の類型の見直し

基本演習の見直しと連携して、実地演習の強化充実を図るため、類型数の絞り込みを行い、現行 22 類型を 13 類型に削減する。削減した類型については、上記 (2)①のとおり、基本演習において取り入れることにより、演習レベルの維持を図る。

---

【規程】別表第三の二

## ② 提出書類・提出方法の見直し

- ・ 現行では、すべての類型について、「鑑定評価報告書」及び「実地演習報告内訳書」を作成のうえ、指定類型（4件）については双方の提出、それ以外（18件）については実地演習報告内訳書の提出を課しているが、修習生の負担軽減を図るため、実地演習報告内訳書の作成を廃止し、鑑定評価報告書のみの提出とする。
- ・ 鑑定評価報告書の提出については、修習生の負担軽減を図るため、現行の郵送による方法から、インターネット通信による方法に変更する。

---

【細則】第16条第十五号・第十六号

## ③ 物件調査実地演習における再提出の規定化

物件調査実地演習において、不備のあった物件調査実地演習報告書の再提出に係る規定を新設する。

---

【改正細則】第16条第十七号（新設）

## (4) 修了考査

### ① 論文式の考査の実施方法の見直し

現行の郵送提出による論文式の考査に替え、集合形式による各課程の修得状況の確認を目的とした試験（多肢択一式・論文式）を実施する。

---

【規程】（現行）第36条 →（改正）第37条

### ② 修了考査再受験の実施

修了考査が不合格となった場合、現行では、1年後に実施される修了考査を再度受験可能としているが、新たな不動産鑑定士の輩出を増進するため、一定水準に達した修習生について短期間の内に再受験できる制度を新設する。

---

【規程】（現行）第35条第2項 →（改正）第38条第2項

## (5) 各課程のスケジュール

上記(1)～(4)の見直しに併せて、各課程が有機的関連性を有し、より高い学習効果の得られるスケジュールとなるよう、各規定を改正する。

【改正規程】第 39 条（第 2 項を新設）、【細則】第 2 条、第 14 条第三号、第 15 条（第二号を新設）、第 16 条第十九号

## 2. その他の制度の見直し

### (1) 3 年コースの廃止

現行の 3 種類のコース（1 年・2 年・3 年）のうち 3 年コースについては、毎年の申請人数の実績を考慮してこれを廃止し、改正後の実務修習では 1 年及び 2 年の 2 種類のコースとする。

【規程】第 23 条第 2 項第三号（削除）

### (2) 実務修習料金の改正

「1. 各課程の実施方法の見直し」に基づく講義・演習内容の強化充実に伴い、実務修習の運営に係る経費が増加する。また、近年の実務修習申込者数の減少により、平成 23 年度以降、実務修習における会計の単年度収支は赤字となっている。このような現状を踏まえ、安定的かつ持続的な制度運営を実現するため、下表のとおり、規程第 9 条に規定する修習生の想定人数の見直しと規程第 10 条に規定する修習料金の改正を行う。

区分 <sup>※1</sup>	講義・演習料	修了考査料	指導料 <sup>※2</sup>
現行	307,700 円	30,800 円	947,800 円 (内訳) ・物件調査実地演習 21,600 円 ・一般実地演習 42,100 円×22 件
改正案	361,000 円	36,000 円	736,600 円 (内訳) ・物件調査実地演習 21,600 円 ・一般実地演習 55,000 円×13 件

※1 金額は全て内税表記

※2 指導料は、上限金額を示す。実際に支払う金額は、実地演習実施機関と修習生との合意に基づき決定される。

【規程】第 9 条、第 10 条

### (3) 実地演習実施機関及び指導者等の認定要件等

#### ① 認定要件

認定要件として、新たに、①本会の正会員であること、②本会懲戒規程に定める懲戒処分を受けていないこと（又は処分を受けた場合には、一定期間が経過していること）、③実地演習の指導者（指導鑑定士）については実務修習制度の全体像や各課程における留意点等について解説した「指導鑑定士研修」を受講していることを追加する。

---

【規程】第 11 条第 2 項、第 18 条

#### ② 実地演習における指導者（指導鑑定士）の指導方の見直し

- ・ 1 人の指導鑑定士あたりの修習生の受持ち人数について、現行は原則 10 名以内としているが、当委員会が実施した「実地演習における実務修習生の指導に関するアンケート調査」（平成 29 年 2 月 24 日～3 月 10 日実施）による結果を踏まえて、原則 5 名以内に変更する。
- ・ 指導鑑定士の指導頻度について、現行は修習生のコースを問わず、1 週間に 1 日以上直接指導を受けることとしているが、指導鑑定士の負担軽減を図るため、2 年コースの修習生については、「2 週間に 1 日以上」に変更する（細則第 16 条第六号）。

---

【規程】第 24 条第 2 項第一号、【細則】第 16 条第六号

#### ③ 審査会からの指摘事項に対する意見申出に係る規定の新設

審査会と指導鑑定士との間の意見交換を促進し、指導のより一層の充実を図るため、審査会から修習生宛てに通知する実地演習の審査に係る指摘事項<sup>※</sup>に対して、指導鑑定士から意見・問合せがあった場合の取扱いについて明文化する。ただし、意見申出期間は、当該通知の発送日から 2 週間以内とする。

※ 修習生が提出した実地演習報告書について、審査会が内容不十分と認めた点や非認定理由を記載した通知

---

【改正細則】第 22 条第七号・第八号（新設）

#### (4) みなし履修制度

##### ① 一般実地演習のみなし履修

一般実地演習における類型数の削減（p.2 (3)①参照）に伴い、一般実地演習のみなし履修の対象となる類型及び件数についても削減を行う（10件→5件）。

なお、当該みなし履修の適用要件として、現行では、受講申請時に10件の実地演習報告内訳書の提出が必須であるが、改正案では、より適用を受けやすくするため、1件の鑑定評価報告書の提出から認めることとする（最大5件まで）。

---

【改正規程】第32条第2項・第3項、【改正細則】第20条各項、別表第3

##### ② 特例によるみなし履修

現行規程附則第2条（平成18年12月1日実施）に規定する「特例によるみなし履修」は、実務修習制度の開始から10年が経過したことに鑑み、当該経過措置を廃止する。

※ 特例によるみなし履修とは、平成18年、19年及び20年の3回の不動産鑑定士第三次試験をすべて受験した不動産鑑定士補が、実務修習受講の日より、直近2年間の不動産鑑定評価業務の実務経験を有し、かつ、当該期間に鑑定評価報告書を1件以上作成したことが認められた場合に適用され、一般実地演習10件の履修が免除される制度のこと。

---

【現行規程】附則第2条（削除）

### 3. その他の所要の改正

#### (1) 実務修習の課程の単元を修得できなかった場合の取扱いに係る規定の整理

- ・ 実務修習の課程の単元を修得できなかった場合の取扱いについて、現行では、

① 実務修習期間内における再履修（現行細則第16条第十九号但書）

② 実務修習期間の延長（現行規程第29条第2項から第4項）

が認められている。

両者が同列の取扱いであることを踏まえて、現行細則における①の規定を改正規程第30条として移動する。

- ・ 実務修習の延長（上記②）の取扱いに係る現行規程第29条第2項から第4項については、改正規程第31条に移動し、これに伴い、改正規程第29条のタイトルを「実務修習期間の延長」から「修習生に対する適切な修得指導等」に変更する。

- ・ 改正規程第 29 条から第 31 条までを、新たに「第 7 章 実務修習の課程の単元を修得できなかった場合の取扱い」とし、以降の章番号及び条数を繰り下げる。

## (2) 基本演習をやむを得ない事由によって欠席した場合に係る規定について

集合形式による講義を前提とした規定を廃止（p.1 (1)参照）したことに伴い、現行細則第 15 条第二号により準用していた基本演習の欠席に係る規定（現行細則第 14 条第六号を除く。）を改正細則第 15 条第七号及び第八号に移動する。

## (3) 災害等への対応（改正細則第 27 条）

災害等により、本会が実施する講義、基本演習及び修了考査が実施できなくなった場合について、課程ごとに必要な措置を例示する。これに伴い、改正規程第 45 条の文言を修正する。

## (4) 細則様式の改正

細則に定める様式について、所要の改正を行う。

# 4. 施行期日

## (1) 施行期日

改正規程及び改正細則は、平成 29 年 12 月 1 日施行とし、同日以後に実施する実務修習（第 12 回実務修習）から適用する。

## (2) 経過措置

平成 29 年 11 月 30 日以前に開始した実務修習（第 11 回実務修習まで）を受講する修習生（以下、「改正前の修習生」という。）については、次の場合を除き、なお従前の例によることとする。

### ① 講義又は基本演習の再履修について

改正前の修習生が講義又は基本演習を修得できなかった場合は、改正後の規程及び細則を適用する。

### ② 修了考査の再受験について

改正後修了考査への移行時期<sup>\*</sup>については、改正前の修習生が、平成 30 年 12

月 1 日以後に実施される修了考査（第 12 回修了考査以後）において、再受験に臨む場合、1 回に限り、現行規程第 35 条第 2 項に基づき、修了考査を実施する。ただし、平成 32 年 12 月 1 日以後に実施される修了考査（第 14 回修了考査以後）については、すべて新制度の修了考査を実施する。

以 上