

実務修習業務規程等の一部改正による実地演習の変更点について

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

※ ゴシック体は、改正前後で相違するもの及び規程等の改正があったもの。

※ 中央列の項目欄のうち、(*)付きの項目は、改正規定が第11回以前にも適用される。

第11回実務修習以前		第12回実務修習以降
実地演習の実施方法		
<p>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報告書の全部又は一部の作成を通じて評価方法を修得させる課程。</p>	意 義	左記に同じ(改正なし)。
<p>○ 物件調査実地演習 → 実務経験のない者に対して物件調査の手法を修得させる演習</p> <p>○ 一般実地演習 → 不動産の鑑定評価において採用されるすべての類型を修得させるための演習</p>	演習内容	左記に同じ(改正なし)。
一般実地演習の類型		
22類型(別紙1参照)	類型数	13類型(別紙1参照)
別紙2参照	各類型の定義	一部類型の定義に変更あり(別紙2参照)。
各コースの履修時期		
別紙3参照	1年コース 2年コース	別紙3参照 【主な変更点】 ・ 2年コースの物件調査実地演習の履修期限を12月末に変更。 ・ 2年コースの通常履修は、第4回報告(2年目の3月末)までに変更。

修習生による提出物・提出方法

指定類型(4件)	提出物	全類型
① 鑑定評価書本文 ② 別表 ③ 附属位置図 ④ 物件調書(土地-1~3、建物-1~3) ⑤ 想定上の鑑定評価依頼書 ※ 想定でなければ、不要。 ⑥ 事例カード ⑦ 実地演習報告内訳書		すべての類型について、内訳書の作成を廃止し、「鑑定評価報告書(別表等含む)」のみの提出とする。 【一般実地演習報告書として必要な書類】 ① 鑑定評価書本文 ② 別表 ③ 附属位置図 ④ 物件調書(土地-1~4、建物-1~4) ⑤ 想定上の鑑定評価依頼書 ※ 想定でなければ、不要。 ⑥ 事例カード ※ 「大規模画地」及び、「新規家賃」又は「継続家賃」において、作成・提出が必要。ただし、この他の類型において、実務修習審査会が審査の過程で提出が必要と判断した場合は、事例カードの作成・提出が必要となる。 (注)上記①~⑥一式に表紙として、「実地演習提出報告書」(本会指定様式あり)の添付が必要。
上記以外の類型(18件)	提出方法	
○ 実地演習報告内訳書 ※ 鑑定評価報告書を作成のうえ「内訳書」のみ提出する。 ※ 実務修習審査会より、鑑定評価報告書の提出を求められる場合がある。		パソコン上で作成のうえ、PDF形式にてインターネット通信により提出。
印刷したものを正本・副本1部ずつ、郵送(原則書留)により提出。		

提出物の作成上の留意点等(物件調査実地演習)

不要。	表紙	本会指定の「実地演習提出報告書」を添付する必要がある。
本会指定様式(Excel)を使用。 土地-1~3、建物-1~3	物件調査 実地演習報告書	本会指定様式(Excel)を使用。 土地-1~4、建物-1~4 ※各々4枚目として「調査行動記録」が追加された。

提出物の作成上の留意点等(一般実地演習)

不要。	表紙	本会指定の「実地演習提出報告書」を添付する必要がある。
本会指定様式(word)を使用。	①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)。
様式の定めはなく、独自様式も可。	②別表	・原則として、本会指定様式(Excel)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。
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。)	③附属位置図	左記に同じ(改正なし)。
本会指定様式(Excel)を使用。 土地-1~3、建物-1~3	④物件調書	本会指定様式(Excel)を使用。 土地-1~4、建物-1~4 ※各々4枚目として「調査行動記録」が追加された。
・指導鑑定士が修習生に提示するもの。本会指定様式(Excel)を使用すること。 ・想定でなければ不要。	⑤想定上の 鑑定評価依頼書	左記に同じ(様式変更なし)。
本会指定様式を使用すること。	⑥事例カード	左記に同じ(様式変更なし)。
必要。	⑦実地演習報告 内訳書	不要。

第11回実務修習以前

第12回実務修習以降

報告書の審査

<ul style="list-style-type: none"> 原則として、従前の審査基準を適用する。 ただし、改正前後で共通して適用が可能な規定は、第11回実務修習以前の修習生の審査においても適用する。 (例)内容審査による即決非認定事項、審査重点事項 	<p>審査基準</p>	<p>平成29年11月7日改正の審査基準を適用する。 ※別紙4「<u>実地演習審査基準 新旧対照表</u>」を参照。</p>
<p>平成29年11月7日改正の審査基準に掲げる審査重点事項により、審査を行う。</p> <p>【主な変更点】</p> <ul style="list-style-type: none"> 一部の審査重点事項について、減点項目の上限枠を増加。 審査重点事項を一部追加。 内容審査による即決非認定事項の追加。 	<p>審査重点事項 (*)</p>	<p>左記に同じ。</p>

非認定だった場合等の再履修措置

<p>審査会において不備又は不適切な内容があると認められた場合は、「再提出」を認める。</p>	<p>物件調査実地演習</p>	<p>左記に同じ。</p>
<p>審査会において非認定と判断された場合は、修習生からの申請に基づき、別の報告回に「再履修」を認める。</p> <p>※ 各コースの再履修時期は、別紙3参照。</p>	<p>一般実地演習</p>	<p>左記に同じ。 ※ 各コースの再履修時期に一部変更あり。別紙3参照。</p>

実地演習実施機関による提出物・提出方法

<p>「<u>実地演習実施状況報告書</u>」</p> <p>※平成30年3月末報告に係る実地演習状況報告書は、従前の報告事項(修習生の履修状況(提出件数)及び指導日)に加えて、<u>類型ごとの「対象不動産の選定理由</u>」、「<u>指導上の留意点</u>」、「<u>指導日</u>」も報告事項となる。</p>	<p>提出物 (*)</p>	<p>左記に同じ。</p>
<p>各提出回の報告期日後1週間以内に、本会宛てに郵送。</p> <p>※ 修習生による実地演習の報告時に、同封送付することも可能。</p>	<p>提出方法</p>	<p>各提出回の報告期日後1週間以内に、本会宛てに郵送。</p>

その他指導方法等

<p>修習生は、原則1週間に1回以上、実地演習実施機関に赴き、直接指導鑑定士による指導を受けること。</p>	<p>指導回数</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1年コースの修習生は、原則1週間に1回以上 2年コースの修習生は、原則2週間に1回以上 <p>実地演習実施機関に赴き、直接指導鑑定士による指導を受けること。</p>
<p>1人の指導鑑定士当たり、原則として5名以内。</p> <p>※ 改正前規定では、「10名以内」だった。</p>	<p>修習生の受持ち人数 (*)</p>	<p>左記に同じ。</p>
<p>○物件調査実地演習 上限21,600円(税込) ○一般実地演習 1演習当たり上限42,100円(税込)</p>	<p>指導料金</p>	<p>○物件調査実地演習 上限21,600円(税込) ○一般実地演習 1演習当たり上限55,000円(税込)</p>