

# 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

理事会は、定款第 76 条の規定に基づき、かつ、国土交通大臣の認可を受けて、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を次のように定める。

## 第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規程は、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、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号。以下、「法」という。）第 14 条の 7 の規定に基づき、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の専門的応用能力を修得させるために行う実務修習（以下、「実務修習」という。）の実施に関して必要な事項を定めることを目的とする。

(実務修習業務実施の基本方針)

第 2 条 本会は、本実務修習を受講する者について、専門職業家としての高度の識見と職業倫理を備えた資格者として世に輩出することが、将来にわたり、本会の目的である不動産鑑定士の品位の保持及び資質の向上並びに不動産鑑定業務の進歩改善に大きく寄与するとともに、国民が経済社会活動を円滑に営む上で欠くことのできない社会的基盤を築く礎ともなることにかんがみ、本会の会員及び関係者の理解と献身的協力を得て、本会の持てる施設・設備等を最大限に活用しながら、修習生に対する経済的負担を極力軽減しつつ、良質な修習環境を提供できるよう、その総力を挙げて実施することを基本方針とする。

(実務修習の実施体制)

第 3 条 実務修習は、次の各号に掲げる課程により構成する。

- 一 講義（法別表に掲げる不動産の鑑定評価の実務に関する講義をいう。以下同じ。）
- 二 基本演習（法別表に掲げる不動産の鑑定評価の標準的手順の修得のための演習をいう。以下同じ。）
- 三 実地演習（法別表に掲げる不動産の鑑定評価に関する実地の演習をいう。以下同じ。）

四 修了考査（不動産の鑑定評価に関する法律施行規則（昭和 39 年建設省令第 9 号。以下、「施行規則」という。）第 10 条第 2 号に規定する修了考査をいう。以下同じ。）

2 前項の各課程は、次の各号に掲げる課程ごとに、当該各号に定める者が実施する。

一 講義、基本演習及び修了考査 本会

二 実地演習 第 11 条第 2 項の規定に基づき本会が認定した不動産鑑定業者（以下、「実地演習実施鑑定業者」という。）、大学（以下、「実地演習実施大学」という。）又は法第 48 条の規定に基づいて届出を行った団体（以下、「実地演習実施団体」という。）（以下、これらを総称して「実地演習実施機関」という。）

（実務修習業務を行う時間及び休日）

第 4 条 実務修習業務は、土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日及び 12 月 29 日から翌年の 1 月 3 日までの間を除く午前 9 時から午後 5 時までの間に行うものとする。

2 実務修習業務のうち、講義、基本演習、実地演習及び修了考査については、前項の規定にかかわらず、各年ごとに、各課程について修習生又は指導者等（第 17 条第 1 項の規定に基づき任命し、又は同条第 6 項の規定に基づき認定した講師又は指導者をいう。以下同じ。）の都合を勘案して、実務修習業務規程施行細則（以下、「細則」という。）に定める方法により行うことができる。

（実務修習業務を行う事務所及び実務修習の実施場所）

第 5 条 実務修習業務を行う事務所は、本会の事務所（東京都港区虎ノ門 3-11-15 SVAXTT ビル）とする。

2 実務修習の各課程は、次の各号に定める課程ごとに、当該各号で定める場所で行う。

一 講義 インターネットを利用した通信形式による講義が受講可能な任意の場所

二 基本演習 東京都又はその近接する県

三 実地演習 実地演習実施機関の所在地

## 第2章 実務修習実施計画等

(実務修習実施計画及び実施に係る公示)

第6条 本会は、毎事業年度の実務修習の受付開始前に、実務修習の実施に関して必要な事項を定めた実務修習実施計画（以下、「実務修習実施計画」という。）を作成し、これを本会のホームページ等において公示するものとする。

2 前項に規定する実務修習実施計画に記載する事項は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 修習生となる者の資格
- 二 受講申込方法及び受付期間
- 三 受講申込書等の配付方法
- 四 実務修習料金及び収納方法
- 五 実務修習期間
- 六 実務修習の内容及び方法
- 七 講義の科目及び受講期間、基本演習の類型及び日程並びに実地演習の類型及び必須件数
- 八 修了考査の内容及び日程
- 九 実務修習修了証の交付等

3 本会の会長は、第1項に規定する実務修習実施計画を作成したときは、遅滞なく、国土交通大臣に提出するものとする。

4 前各項に規定するもののほか、実務修習実施計画の作成及び公示については、細則で定める。

(実地演習に関する情報提供)

第7条 本会は、実地演習を受講しようとする修習生に対して、実地演習実施機関の名称及び連絡先、指導者及び実務修習期間その他受講申込みに当たって必要となる事項について、本会のホームページ等において公示するものとする。

## 第3章 実務修習の申込手続

(実務修習の申込手続)

第8条 本会は、実務修習の受講申込みをしようとする者（以下、「申込者」という。）に対して、次の各号に掲げる書類の提出を求めるものとする。

- 一 細則に定める受講申請書

二 不動産鑑定士試験の合格証書又はこれに代わるべき受講資格を証明する書類

三 その他申込者の受講申込みを受理するために必要な書類として細則に定めるもの

2 前項に規定するもののほか、実務修習の受講申込みに関して必要な事項は、細則で定める。

3 本会は、受講申込みの受理に当たっては、次の各号に掲げる事項を確認するものとする。

一 申込者が不動産鑑定士試験又はこれに代わるべき試験に合格したこと

二 申込者が選択した実地演習実施機関の同意

4 本会は、第1項の規定に基づく受講申込みを受理したときは、その修習生の氏名を国土交通大臣に報告する。

(修習生の数)

第9条 実務修習実施計画を立案するときに想定する修習生の数は、毎事業年度150人程度を標準とする。

(実務修習料金及び収納方法等)

第10条 実務修習料金（消費税込み）は、実費を勘案し、次表のとおりとする。

課 程	受 講 料	審 査 料
講 義	98,700 円	—
基本演習	174,800 円	—
実地演習		
物件調査実地演習	原則として無料	2,500 円
一般実地演習		1 演習当たり 6,900 円
修了考査	36,600 円	—

備考：1 上表における審査料とは、次のいずれかの審査に該当する料金をいう。

一 実地演習の内容について類型ごとに要求されている水準を満たしていることを確認する審査

二 第 32 条第 1 項から第 3 項までの規定に基づき物件調査実地演習及び一般実地演習の一部を履修したものとする取扱いの適用を受けようとする申込者について、類型ごとに過去に履修していることその他既習資格を有していることの審査

2 実地演習実施機関が演習場所、什器、その他実地演習に必要な施設及び職員を提供するときには、受講料として物件調査実地演習について 22,000 円、一般実地演習について 1 演習当たり 56,000 円を上限として納入させることができる。

2 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、当該実地演習の受講料の全部又は一部を徴収しないものとすることができる。

3 第 1 項に規定する料金は、次の課程ごとに、それぞれ当該各号に定める者に直接納入させるものとする。

一 講義、基本演習及び修了考査 本会

二 実地演習

(一) 審査料 本会

(二) 受講料 実地演習実施機関

4 前項の料金のうち、本会に納入すべきものについては、本会が指定する期日までに、その料金の全額を本会が指定する方法により納入させるものとする。

5 第 3 項に規定する料金のうち、実地演習実施機関に納入すべきものについては、細則で定めるところにより、実地演習実施機関が指定する方法により納入させるものとする。

6 前二項の規定により納入された料金は、原則として、返還しないものとする。

7 前六項の規定は、第 30 条第 1 項の規定に基づき実務修習期間内に再履修し、第 31 条第 2 項の規定に基づき実務修習期間を延長し、又は第 32 条第 1 項から第 3 項までの規定に基づき実地演習における一部の演習を履修したものと取り扱う場合について準用する。

8 前各項に規定するもののほか、料金の納入期日、納入方法その他の収納方法については、細則で定める。

#### 第4章 実地演習実施機関の認定等

(実地演習実施機関の申請及び認定)

第11条 本会は、実地演習を実施しようとする機関に対して、次の各号に掲げる書類の提出を求めるものとする。

- 一 細則に定める実地演習実施機関認定申請書
- 二 実地演習を適切に実施できることを証明する書類

2 本会は、次の各号に掲げる基準を満たす機関を、実地演習実施機関に認定するものとする。

- 一 継続して実地演習の指導をすることのできる指導者が所属すること。
  - 二 修習生が継続して実地演習を受講できる施設及び設備が整っていること。
  - 三 法第14条の4第1号に該当する者でないこと。
  - 四 当該機関の役員が法第14条の4第1号に該当する者でないこと。
  - 五 当該機関が不動産鑑定業者である場合は、本会定款第5条第3項第2号に規定する正会員であり、かつ、本会が定める懲戒規程第5条第1項の規定に基づく懲戒処分を受けた日から起算して3年を経過していない者でないこと（定款によって会員に与えられた権利の停止の処分を受けた者にあつては、当該権利の停止の期間を終了した日から起算して3年を経過していない者でないこと）。
  - 六 当該機関が大学（学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する大学に限る。）である場合は、不動産に関する専門的な知識を授ける教育を実施していること。
- 3 前各項に規定するもののほか、実地演習実施機関の申請及び認定の手続は、細則で定める。

(認定事項に係る是正措置)

第12条 本会は、実地演習実施機関が、前条第2項各号のいずれかに該当しなくなったと認めるときは、当該実地演習実施機関に対して、期間を定めて、同項各号の要件を満たすよう是正を促すものとする。

(実地演習の実施内容及び実施方法に係る是正措置)

第13条 本会は、実地演習実施機関が第27条に規定する実地演習の実施内容及び実施方法によらないで実地演習を実施しているときその他不適正な実地演習

を実施しているときは、期間を定めて、適正な実地演習を実施するよう是正を促すものとする。

(認定の取消し等)

第 14 条 本会は、実地演習実施機関が、次の各号のいずれかに該当するときは、実地演習実施機関の認定を取り消し、又は期間を定めて実地演習を実施しないよう指導するものとする。

- 一 第 11 条第 2 項各号のいずれかに該当しないことが明らかになったとき。
- 二 偽りその他不正の手段により第 11 条第 2 項の規定に基づく認定を受けたとき。
- 三 前二条の規定による是正措置にもかかわらず、実地演習を適正に実施しないとき。

(実地演習の休廃止)

第 15 条 本会は、第 11 条第 2 項の認定に当たって、実地演習実施機関に対して、本会の承認を受けなければ実地演習の全部又は一部を休止又は廃止することができない旨の条件を付するものとする。

(実地演習実施機関の代替措置)

第 16 条 本会は、次の各号に該当することにより、実地演習実施機関が実施すべき実地演習を実施できなくなったときは、当該実施できなくなった実地演習について他の実地演習実施機関に実施させ、又は自ら実施するものとする。

- 一 第 14 条の規定に基づき第 11 条第 2 項の認定を取り消したとき。
- 二 第 14 条の規定に基づき期間を定めて実地演習を実施しないよう指導したとき。
- 三 前条の規定に基づく承認をしたとき。
- 四 実地演習実施機関が災害その他の事由により実地演習の全部又は一部を実施することが困難となったとき。

## 第 5 章 指導者等の選任及び解任

(指導者等の選任)

第 17 条 講義及び基本演習の講師は、本会が、施行規則第 6 条第 1 項第 3 号の規

定に基づき添付した書類（以下、「登録指導者等名簿」という。）に記載した講師であって、次条に規定する基準を満たす者から任命する。

- 2 本会は、前項の規定に基づき任命しようとする講師が、登録指導者等名簿に記載されていないときは、速やかに国土交通大臣に報告し、登録指導者等名簿に記載するよう求めるものとする。
- 3 本会は、実地演習実施大学又は実地演習実施団体から実地演習の指導のため指導者を派遣するよう要請を受けたときは、登録指導者等名簿に記載した指導者であって、次条に規定する基準を満たす者から派遣するものとする。
- 4 第 2 項の規定は、前項の規定に基づき派遣しようとする指導者が登録指導者等名簿に記載されていない場合について準用する。
- 5 本会は、実地演習実施機関において実地演習を指導しようとする者に対して、次に掲げる書類の提出を求めるものとする。
  - 一 細則に定める指導者認定申請書
  - 二 次条に規定する基準を満たすことを証明する書類
- 6 本会は、次条に規定する基準を満たす者を前項に規定する指導者として認定するものとする。
- 7 本会は、前項の規定に基づき認定しようとする指導者等が、登録指導者等名簿に記載されていないときは、遅滞なく国土交通大臣に報告し、登録指導者等名簿に記載するよう求めるものとする。
- 8 前各項に規定するもののほか、指導者等の任命、派遣又は認定の手続は、細則で定める。

（指導者等の基準）

第 18 条 指導者等は、次に掲げる基準を満たす者とする。

- 一 課程ごとに、法別表下欄に掲げる講師又は指導者の要件に該当することであること。
- 二 法第 14 条の 4 第 1 号に該当しない者であること。
- 三 不動産鑑定士にあつては、法第 40 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づく懲戒処分を受けた日から起算して 3 年を経過していない者でないこと（鑑定評価等業務を行うことを禁止された者にあつては、その禁止の期間が終了した日から起算して 3 年を経過してしない者でないこと）。
- 四 不動産鑑定士にあつては、本会定款第 5 条第 3 項第 1 号に規定する正会員



であり、かつ、本会が定める懲戒規程第 5 条第 1 項の規定に基づく懲戒処分を受けた日から起算して 3 年を経過していない者でないこと（定款によって会員に与えられた権利の停止の処分を受けた者にあつては、当該権利の停止の期間を終了した日から起算して 3 年を経過していない者でないこと）。

五 不動産鑑定士であつて、実地演習実施機関において実地演習を指導しようとする者については、本会が実施する実地演習の指導者のための研修を修了している者であること。

六 当該実務修習を実施することが時間的かつ物理的に可能な者であること。

七 講義に関する講師のうち不動産鑑定士でない者にあつては、公務員、弁護士、公認会計士、一級建築士若しくは司法書士その他の国家資格を有する者又は講義をする科目の大学の教授若しくは准教授の職にある者であること。

（指導者等に係る是正措置）

第 19 条 本会は、指導者等が次の各号のいずれかに該当しているときその他不適正な実務修習を実施しているときは、期間を定めて、適正な実務修習を実施するよう是正を促すものとする。

一 実務修習を公正に実施していないとき。

二 実務修習を施行規則第 10 条第 8 号、第 9 号、第 11 号及び第 12 号に規定する実施基準に適合する方法により実施していないとき。

三 実務修習を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（以下、「本規程」という。）に定める方法により実施していないとき。

四 実務修習における指導態度が著しく不適切であるとき。

五 指導者等として品位を辱める行為があつたとき。

（指導者等の解任及び認定の取消し等）

第 20 条 本会は、指導者等が、次の各号のいずれかに該当するときは、当該指導者等を解任し、若しくはその認定を取り消し、又は当該指導者等に対して期間を定めて実務修習を実施しないよう指導するものとする。

一 第 18 条各号のいずれかに該当しないことが明らかになったとき。

二 偽りその他不正の手段により第 17 条第 1 項の規定に基づく任命又は同条第 6 項の規定に基づく認定を受けたとき。

三 前条の規定に基づく是正措置にもかかわらず、実務修習を適正に実施しな

いとき。

四 修習生の課程の修得に関して不正を行ったとき。

五 法第 14 条の 13 第 1 項に規定する秘密保持義務に抵触したとき。

六 次条の規定に基づき辞任又は認定の取消しの申出があったとき。

七 病気等のため実務修習に堪えないと認められるとき。

2 本会は、前項に規定する措置を行ったときは、速やかに国土交通大臣に報告するものとする。

(指導者等の辞任又は認定の取消し)

第 21 条 本会は、第 17 条第 1 項の規定に基づく任命又は同条第 6 項の規定に基づく認定に当たって、指導者等に対して、指導者等の辞任又は認定の取消しの申出をしようとするときは、遅くとも 1 ヶ月前までに申し出る旨の条件を付するものとする。

(指導者等の辞任等に伴う措置)

第 22 条 本会は、第 17 条第 1 項の規定に基づき任命を受け、又は同条第 3 項の規定に基づき派遣することとした指導者等が、次の各号に該当することにより、講義、基本演習又は実地演習を実施できなくなったときは、他の指導者等を任命し、又は派遣するものとする。

一 第 20 条第 1 項の規定に基づき解任し、又はその認定を取り消したとき。

二 第 20 条第 1 項の規定に基づき期間を定めて実務修習を実施しないよう指導したとき。

三 前条の規定による申出を受理したとき。

2 本会は、第 11 条第 2 項の規定に基づく認定に当たって、実地演習実施鑑定業者に対して、第 17 条第 6 項の規定に基づき認定を受けた指導者が、前項各号に掲げる場合に該当することにより当該実地演習実施鑑定業者による実地演習を実施できなくなったときは、遅滞なく、他の指導者に当該実地演習を実施させるための措置を講じる旨の条件を付するものとする。

3 本会は、前項に規定する実地演習実施鑑定業者が、同項に規定する措置を講じることが困難と認めるときは、他の実地演習実施機関に実施させ、又は指導者を派遣するものとする。この場合において、本会は、同項に規定する実地演習実施鑑定業者に対して、既に納入した料金の受渡しその他修習生に不利益を

生じさせないために必要な措置を指示するものとする。

## 第 6 章 実務修習の実施内容及び実施方法

(実務修習の期間)

第 23 条 実務修習は、毎年 1 回行う。

2 実務修習期間は、次に掲げる二種類の期間（修了考査に要する期間を除く。）とし、いずれも受講申込みをした日の属する年の 12 月 1 日から実施するものとする。

- 一 1 年（1 年コース）
- 二 2 年（2 年コース）

(実務修習の実施方法)

第 24 条 本会は、第 17 条の規定に基づき指導者等を選任するときは、指導に当たって次に掲げる事項を守るよう条件を付するものとする。

- 一 課程ごとに、修習生本人が受講していることを確認すること。
- 二 修習生の質問に対して適切に応答すること。
- 三 基本演習の指導に当たっては、修習生の作成した鑑定評価報告書（不動産鑑定評価基準第 9 章に規定する「鑑定評価報告書」をいう。以下同じ。）について不備又は不適切な内容の有無を審査し、その完成のための修正を指導すること。
- 四 実地演習の指導に当たっては、修習生に対して、その提出する鑑定評価報告書が、類型ごとに本会が定める実地演習実施要領において決められた水準を確保するよう指導すること。
- 五 その他実務修習の実施に当たって指導者等が留意すべき事項として細則で定めるもの。

2 本会は、第 11 条第 2 項の規定に基づき実地演習実施機関を認定するときは、実地演習の実施に当たって、次に掲げる事項を守るよう条件を付するものとする。

- 一 1 人の指導者当たりの修習生の数を、原則として 5 名以内とすること。
- 二 実地演習を実施するために必要な施設及び設備を修習生に対して適切に使用させること。
- 三 修習生が実地演習を履修するために十分な時間を確保できるよう配慮する

こと。

(講義)

第 25 条 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させる課程とし、修得すべき科目は、別表第一に掲げるとおりとする。

- 2 実施方法は、インターネットを利用した通信形式により実施する。
- 3 本会は、本会が指定する期日までに、修習生が講義を修了しないときは、災害その他やむを得ない事由による場合を除き、当該講義の修得を認定してはならない。
- 4 修習生の全講義における履修状況は、第 10 章に規定する実務修習審査会において審査するものとする。
- 5 本会は、前項の審査結果に基づき、講義の修得の認定その他必要な措置を決定するものとする。
- 6 前各項に規定するもののほか、講義に関して必要な事項は、細則で定める。

(基本演習)

第 26 条 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、修習生に自ら作成させることにより修得させる課程とし、修得すべき内容は、段階ごとに、当該段階に定める類型に応じ別表第二右欄に掲げるものとする。

- 2 本会は、次の各号に掲げるときは、当該基本演習の修得を認定してはならない。
  - 一 修習生が基本演習を欠席したとき（当該欠席が 1 日で、かつ、やむを得ない事由による場合を除く）。
  - 二 修習生が本会の指定する期日までに完成した鑑定評価報告書を提出しなかったとき。
- 3 修習生が完成させた鑑定評価報告書及び修習生の履修状況は、第 10 章に規定する実務修習審査会において審査するものとする。
- 4 本会は、前項の審査結果に基づき、当該課程の修得の認定その他必要な措置を決定するものとする。
- 5 前各項に規定するもののほか、基本演習に関して必要な事項は、細則で定め

る。

(実地演習)

- 第 27 条 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とし、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をいう。以下同じ。）及び一般実地演習（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をいう。以下同じ。）により構成する。
- 2 本会は、本会が指定する期日までに、修習生が、土地及び建物のそれぞれに関し、別表第三の一に掲げる物件調査に関する事項について記載のある報告書を提出しなかったときは、物件調査実地演習の修得を認定してはならない。
  - 3 修習生が完成させた前項に規定する報告書及び修習生の履修状況は、第 10 章に規定する実務修習審査会において審査するものとする。
  - 4 本会は、前項の審査結果に基づき、物件調査実地演習の修得の認定その他必要な措置を決定するものとする。
  - 5 本会は、前項の規定に基づき物件調査実地演習の修得が認定されるまでは、修習生に対して、一般実地演習を受講させてはならない。
  - 6 本会は、本会が指定する期日までに、修習生が、別表第三の二に掲げる類型等ごとに同表に掲げる件数の鑑定評価報告書を提出しなかったときは、当該類型等の修得を認定してはならない。
  - 7 修習生が完成させた前項に規定する鑑定評価報告書は、1 件ごとに、第 10 章に規定する実務修習審査会において審査するものとする。
  - 8 本会は、前項の審査結果に基づき、1 件ごとに修得の認定その他必要な措置を決定するものとする。
  - 9 本会は、第 6 項から前項までの規定に基づき別表第三の二に掲げるすべての類型等について同表に掲げる件数の修得の認定を受けた修習生に対してのみ、一般実地演習の修得を認定することができる。
  - 10 前各項に規定するもののほか、実地演習に関して必要な事項は、細則で定める。

(実地演習の実施状況の報告)

- 第 28 条 本会は、実地演習実施機関に対して、当該実地演習実施機関の修習生ご

とに、当該修習生の履修状況、履修内容、履修態度その他細則に定める当該修習生に関する実地演習の実施状況に関する報告書の提出を求めるものとする。

#### 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

(修習生に対する適切な修得指導等)

第29条 本会は、修習生があらかじめ選択した第23条第2項各号に規定する実務修習期間にすべての課程を修得できるよう、各修習生に対して、必要な指導、助言その他の援助を行うものとする。

(実務修習期間内における再履修)

第30条 本会は、修習生が第23条第2項各号に規定する実務修習期間内において提出した別表第三の二に掲げる一般実地演習の必須件数の認定を受けることができなかった単元について、修習生が申請をしたときは、再度、当該実務修習期間で本会が指定する履修期限までに履修（以下、「再履修」という。）することを認めることができる。

- 2 前項の規定は、修習生が講義、基本演習及び物件調査実地演習の単元について認定を受けることができなかった場合においては、適用しない。
- 3 前各項に規定するもののほか、実務修習期間内における再履修に関して必要な事項は、細則で定める。

(実務修習期間の延長)

第31条 本会は、前二条の規定にかかわらず、修習生がその選択した実務修習期間内にすべての課程を修得できなかったときは、次項に規定する場合を除き、実務修習（修了考査を除く。）の修得を認定してはならない。この場合、修習生は、その翌年以降に開始される実務修習期間において、再度、実務修習の課程のすべてを受講し直さなければならない。

- 2 本会は、修習生があらかじめその実務修習期間内に延長の申請をしたときは、当該申請をした修習生の履修状況を勘案し、延長しようとする期間内にその修習生が残りのすべての課程を修得することができるかどうかを確認するものとし、当該確認をした場合には、1回に限り、最長で2年間その実務修習期間を延長することができる。
- 3 前各項に規定するもののほか、実務修習期間の延長に関して必要な事項は、

細則で定める。

第 8 章 実地演習における一部の演習を履修したものとする取扱い  
(実地演習における一部の演習を履修したものとする取扱い)

- 第 32 条 本会は、修習生が、その実務修習期間開始日より前 1 年以内に、10 件以上の鑑定評価報告書の作成過程において、当該鑑定評価報告書の作成のための物件調査に従事したと認めるときは、その修習生の申請により、物件調査実地演習を履修したものとするができる。
- 2 本会は、不動産鑑定士補である修習生が、その実務修習の受講の日より前 2 年以内に鑑定評価報告書を作成したときは、その修習生の申請により、当該作成した鑑定評価報告書の件数及び類型等に応じて、細則に定めるところにより、最大 5 件まで一般実地演習の一部を履修したものとすることができる。
- 3 本会は、細則で定める実務経験を有する修習生が、その実務修習の受講の日より前 2 年以内に一部を作成した鑑定評価報告書について、その所属する実地演習実施機関の指導者等の指導を得て鑑定評価報告書を完成させたときは、その修習生の申請により、当該完成した鑑定評価報告書の件数及び類型等に応じて、細則に定めるところにより、最大 5 件まで一般実地演習の一部を履修したものとすることができる。
- 4 前三項の申請は、第 10 章に規定する実務修習審査会において審査する。
- 5 本会は、前項の審査結果に基づき、申請に係る修習生について、物件調査実地演習又は一般実地演習の一部を履修したものとする。
- 6 前各項に規定するもののほか、実地演習における一部の演習を履修したものとする取扱い（以下、「みなし履修の取扱い」という。）に関して必要な事項は、細則で定める。

第 9 章 実務修習教材等

(教 材)

- 第 33 条 本会は、講義に関する教材について、講師に対して、修習生が別表第一に掲げる科目内容を的確に修得できるものとなるよう指導するとともに、修習生が当該教材を適時に使用して受講することができるよう作成のうえ、配付するものとする。

- 2 本会は、基本演習に関する教材について、修習生に対して、修習生が別表第二に掲げる内容を的確に修得できるよう作成のうえ、配付するものとする。
- 3 本会は、実地演習について、指導者が修習生を適時適切に指導することができるよう、実地演習実施要領を作成のうえ、適時に指導者及び修習生に配付するものとする。
- 4 前各項に規定するもののほか、実務修習教材に関して必要な事項は、細則で定める。

## 第10章 実務修習審査会

(実務修習審査会の設置)

第34条 本会は、次の各号に掲げる事項を審査するため、本会の会長の附属機関として、実務修習審査会（以下、この章において「審査会」という。）を設置する。

- 一 修習生が基本演習及び実地演習において完成させた鑑定評価報告書が、各課程において要求される水準を満たしていること
- 二 修習生の各課程における履修状況
- 三 第32条に規定するみなし履修の取扱いの適用を受けようとする申込者が、この取扱いの適用を認めるために必要な実務経験を有していること

(審査会の委員)

第35条 審査会の委員の総数は12名以内とし、本会の会長が指名する。

- 2 委員は、原則として、現に不動産鑑定業者に所属し、かつ、鑑定評価実務に従事した期間が通算で10年以上の不動産鑑定士のうちから指名する。

(補 則)

第36条 前二条に規定するもののほか、審査会の運営その他審査会に関して必要な事項は、細則で定める。

## 第11章 修了考査

(修了考査の実施方法)

第37条 修了考査は、実務修習のすべ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確認することを目的として、次の各号に定



めるところによって、口述の考査並びに多肢択一式及び論文式による記述の考査により行う。

一 口述の考査は、第 27 条に規定する鑑定評価報告書を用い、実地演習の内容について行う。

二 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う。

三 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う。

2 前項第一号の口述の考査は、原則として、修習生ごとに、第 41 条に規定する修了考査委員会の委員 3 名以上が直接質問する方法で行うこととする。

(修了考査の受験資格)

第 38 条 本会は、講義、基本演習及び実地演習のすべての課程について修得を認定した修習生であって、当該認定をした日から 2 年以内に修了考査の受験申請があった者について、修了考査を実施するものとする。

2 本会は、第 40 条に規定する修了考査委員会が、同条の規定により、実務修習のすべ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との確認ができないと判定した修習生であって、次表の左欄に掲げる修習生ごとに、中欄に掲げる要件を満たした者について、右欄に掲げる実施方法による修了考査（以下、「再考査」という。）を実施するものとする。

修習生の区分	再考査の受験資格を有するための要件	実施方法
一 前項の修了考査において、修了考査委員会が前条第 1 項各号に基づき実施する各考査において、一定の水準に達すると認められた者	前項の修了考査の結果を通知した日から 1 ヶ月以内に修了考査の受験申請を行うこと。	前条第 1 項第一号に規定する口述の考査（注）
二 前項の修了考査において、修了考査委員会が前条第 1 項各号に基づき実施する考査のいずれかにおいて、一定の水準に達しないと判定した者	当該修了考査の結果を通知した日から 1 年以内に再び一般実地演習のうち本会の指定する 7 件について修得の認定を受け、当該認定の日から 2 年以内に修了考査の受験申請を行うこと。	前条第 1 項各号に規定する口述の考査及び記述の考査

<p>三 第一号により実施する再考査において、修了考査委員会が、実務修習のすべ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との確認ができないと判定した者</p>	<p>当該修了考査の結果を通知した日から1年以内に再び一般実地演習のうち本会の指定する6件について修得の認定を受け、当該認定の日から2年以内に修了考査の受験申請を行うこと。</p>	<p>前条第1項各号に規定する口述の考査及び記述の考査</p>
--	--	---------------------------------

(注) 第一号に規定する口述の考査は、前条第1項第一号に規定する実地演習の内容の他、講義及び基本演習において修得すべき内容について行うことができる。

(修了考査の期日及び場所等)

第39条 本会は、前条第1項並びに第2項第二号及び第三号に規定する修了考査について、12月から翌年2月までの間で実務修習実施計画に定める期日及び場所において、毎年1回実施する。

2 本会は、前条第2項第一号に規定する修了考査について、4月から5月までの間で実務修習実施計画に定める期日及び場所において、毎年1回実施する。

3 本会は、第1項の規定にかかわらず、病気その他やむを得ない事由により同項の期日に受けることができなかった修習生に対して、1回に限り、同項に規定する期間内に、本会が定める場所において、第37条に規定する方法により代替修了考査を実施することができる。ただし、第37条第1項第二号及び第三号に規定する記述の考査並びに第38条第2項第一号に規定する修了考査については、この限りでない。

4 この章に規定するもののほか、修了考査の実施に関して必要な事項は、細則で定める。

(修了考査委員会の設置)

第40条 本会は、修習生が、実務修習のすべ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確認するため、修了考査委員会（以下、この章において「委員会」という。）を設置する。

(委員会の委員)

第41条 委員会の委員の総数は20名以内とし、会長が指名する。

2 委員は、原則として、現に不動産鑑定業者に所属し、かつ、鑑定評価実務に従事した期間が通算で10年以上の不動産鑑定士とする。

(補 則)

第42条 この章に規定するもののほか、委員会の運営その他委員会に関して必要な事項は、細則で定める。

## 第12章 実務修習の状況報告及び修了証の交付

(実務修習の状況報告)

第43条 本会は、修了考査において、修習生が実務修習のすべての課程を修了したものと認めたときは、法第14条の22の規定に基づき、遅滞なく、当該修習生の氏名その他当該修習生に係る実務修習の状況について、書面で国土交通大臣に報告するものとする。

(修了証の交付)

第44条 本会は、前条に規定する報告をし、法第14条の23の規定に基づき国土交通大臣の確認を終えた者に対して、細則に定めるところにより、実務修習修了証を交付するものとする。

## 第13章 雑 則

(災害等への対応)

第45条 本会は、災害、事故その他やむを得ない事由により、講義、基本演習又は修了考査が実施できない場合は、速やかに必要な措置を講ずるものとする。

2 本会は、前項に規定する措置を講じたときは、遅滞なく、国土交通大臣に報告するものとする。

3 前二項に規定するもののほか、災害等への対応に関して必要な事項は、細則で定める。

(修習生の受講の停止又は中止)

第46条 本会は、修習生が、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、当該修習生に対して、細則で定めるところにより、実務修習の受講を停止し、又は中止することができる。

- 一 不正な受講があったとき
  - 二 督促をしたにもかかわらず、所定の期日までに実務修習料金の納入を怠ったとき
  - 三 申請事項又は報告事項に重大な虚偽又は不正が判明したとき
  - 四 修習生として品位を辱める行為があったとき
  - 五 実務修習の態度が著しく不真面目であるとき
  - 六 病気のため実務修習に堪えないと認められるとき
  - 七 本人から受講の停止又は中止の申出があったとき
- 2 本会は、前項の規定に基づき受講の停止又は中止をしたときは、速やかに国土交通大臣に報告するものとする。

(秘密を守る義務)

第 47 条 本会は、第 11 条第 2 項の規定に基づき実地演習実施機関を認定するに当たって、実地演習実施業務に従事している職員又は従事していた職員に対して、当該実地演習業務に関して知り得た秘密を漏らさないよう条件を付すものとする。

(帳簿等の管理)

第 48 条 本会は、法第 14 条の 17 の規定に基づき、次の各号に掲げる事項を記載した帳簿を備えるものとする。ただし、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等に記録され、必要に応じ電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって帳簿への記載に代えることができる。

- 一 実務修習の実施期間
  - 二 講義、基本演習及び実地演習の実施場所
  - 三 修習生の氏名、生年月日及び住所
  - 四 法第 14 条の 22 に規定する国土交通大臣に対する報告書内容
  - 五 実務修習を行った講師及び指導者の氏名並びに当該講師及び指導者が実務修習において担当した課程
- 2 本会は、実務修習に用いた実務修習教材並びに実務修習修了考査に用いた合否判定基準を証する書面及び修了考査結果を、実務修習が修了した日の属する年度の翌年度から起算して 3 年間保存するものとする。

(財務諸表等の閲覧)

第 49 条 本会は、実務修習業務に関し、法第 14 条の 11 第 2 項の規定に基づく実務修習に係る財務諸表等の閲覧等の請求があつた場合は、何人に対しても、これに応じなければならない。

2 前項の規定に係る手続及び費用については、本会において財務諸表等の管理について所掌する委員会の規則で定める。

(細則の制定及び変更)

第 50 条 本会は、細則の制定及びその変更を行う場合は、国土交通省に協議を行わなければならない。

## 附 則

(施行期日)

第 1 条 この規程は、平成 18 年 12 月 1 日後に実施する実務修習について適用する。

附 則 (平成 21 年 12 月 21 日一部改正)

改正後の規程は、平成 21 年 12 月 21 日から適用する。

附 則 (平成 23 年 6 月 28 日一部改正)

改正後の規程は、平成 23 年 12 月 1 日後に実施する実務修習から施行する。

附 則 (平成 27 年 9 月 8 日一部改正)

改正後の規程は、平成 27 年 12 月 1 日後に実施する実務修習から施行する。

附 則 (平成 28 年 5 月 24 日一部改正)

改正後の規程は、平成 28 年 12 月 1 日後に実施する実務修習から施行する。

附 則 (平成 29 年 5 月 23 日一部改正)

(施行期日)

第 1 条 改正後の規程は、平成 29 年 12 月 1 日後に実施する実務修習から適用す

る。

(経過措置)

第 2 条 平成 29 年 11 月 30 日以前に実施している実務修習を受講している者(以下、「改正前の修習生」という。)については、次条に規定する場合を除き、なお従前の例による。

第 3 条 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において、再度当該課程を履修するときは、改正後の本規程を適用する。

2 改正前の修習生が、平成 30 年 12 月 1 日後に実施される修了考査を受験する場合、1 回に限り、改正前の本規程第 35 条第 2 項の規定を適用する。ただし、平成 32 年 12 月 1 日後に実施される修了考査については、この限りでない。

附 則 (令和元年 5 月 22 日一部改正)

第 1 条 改正後の規程(第 10 条を除く。)は、令和元年 12 月 1 日後に実施する実務修習から施行する。

第 2 条 改正後の第 10 条の規定は、令和元年 10 月 1 日から施行する。ただし、この施行は、消費税法の一部改正(平成 28 年 4 月 1 日付)に伴う消費税率の変更が実施されることを停止条件とする。

別表第一 実務に関する講義において修得すべき科目（第 25 条関係）

科 目	科目の具体的内容
<p>一 基礎的知識</p> <p>鑑定評価に関する倫理及び不動産登記、税金その他関連制度並びに統計等に関する基礎的知識に関する講義</p>	①不動産鑑定士の倫理及び責任の範囲
	②行政法規総論
	③価格等調査ガイドライン
	④統計の基礎的知識（回帰分析を中心）
	⑤不動産登記の概要（区分所有を含む）
	⑥土地建物に関する税金
	⑦建築形態規制と建築計画
<p>二 種類別鑑定評価</p> <p>鑑定評価において採用される類型ごとの鑑定評価報告書を作成するに当たって必要とされる知識及び技術に関する講義</p>	⑧更地の鑑定評価
	⑨借地権と底地の鑑定評価
	⑩貸家及びその敷地の鑑定評価
	⑪区分所有建物及びその敷地の鑑定評価
	⑫地代の鑑定評価
	⑬家賃の鑑定評価
	⑭宅地見込地の鑑定評価
<p>三 技術的知識</p> <p>鑑定評価の各種法をする上で必要とされる専門的な知識及び技術に関する講義</p>	⑮収益還元法
	⑯原価法及び開発法

別表第二 基本演習の類型等（第 26 条関係）

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	旧借地法又は借地借家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。

（注）更地について、現状が建物等の敷地の場合には、想定により、当該建物等がなく、使用収益を制約する権利が付着していないものとすることができる。

貸家及びその敷地について、現状が自用の場合又は貸家であるがテナントが未入居である場合には、想定により指導者が提示した標準的賃貸条件によって契約したテナントが入居しているものとするすることができる。



別表第三の一 物件調査実地演習の内容 (第 27 条関係)

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
付属資料	位置を示す地図、公図、写真 2 枚を添付する

建物に関する事項

対象物件	事務所又は店舗 堅固建物用途
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
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ものとする
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
付属資料	建物所在図（入手困難な場合は観察描画による所在概略図）、写真 2 枚を添付する

(注) 上記の土地及び建物に関する事項について、土地及び建物の各 1 件について、その成果を細則に定める様式により作成し提出する。

別表第三の二 一般実地演習の分類及び必須件数（第 27 条関係）

分 類		件 数
種 別	類型等	
1. 宅 地	更 地	3 件
	底 地	1 件
	[小 計]	4 件
2. 見込地等	宅地見込地・農地・林地（注）	1 件
	[小 計]	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
	[小 計]	6 件
4. 賃 料	地 代	1 件
	家 賃	1 件
	[小 計]	2 件
合 計		13 件

（注）「宅地見込地・農地・林地」の代替として、「工業地」を認める。