

「実務修習業務規程」及び「実務修習業務規程施行細則」改正案に係るご意見とその回答

整理 番号	ご意見とその理由
1	<p><意見箇所> 規程第3条第2項第二号</p> <p><意見> 各不動産鑑定士協会が実地演習の受け皿となることは、実務修習生制度における問題の解決にはつながらないと考えます。</p> <p><理由> 不動産の鑑定評価に関する法律第48条の規程に基づいて届出を行った団体が実地演習実施機関として、実地演習を実施できるようにするとしています。この実施機関について、「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に記載されている改正の経緯を見る限り、「各都道府県不動産鑑定士協会」がその役割を担うことを前提にしていると思われます。</p> <p>また、同改正の目的として、</p> <ol style="list-style-type: none">①実施機関について、不動産鑑定士試験制度の改善に伴う受験者層の拡大に合わせた修習生の受け皿を拡張すること②地方在住の修習生が遠方の実施機関を選択するなどの負担軽減を図ること <p>としています。</p> <p>まず、試験制度の改善に伴う受験者層の拡大とありますが、昨今の試験合格者の傾向として、異業種で仕事をしている人の割合が増えています。このような合格者は、合格後鑑定業者に就職をして実務修習を行うことが現実的には難しい状況です。上記問題に対応するためには、合格後スムーズに実務修習を受けることができる環境を提供することです。</p> <p>実地演習実施機関としては、全国で651機関と非常に多くの鑑定業者が登録されています。一方で実務修習生の数は、毎年100名強です。また、1名の指導鑑定士は5名の実務修習生まで指導ができることとされています。この数字を見る限り、圧倒的に実地演習実施機関の数が実務修習生を上回っており、指導機関の不足を直接的な理由として、県士協会を実施機関とする必要性はないと考えられます。</p> <p>ただし、この点については、都心部と地方圏では状況が異なるため、全国一律に議論はできません。都心部と地方圏に分けて少し掘り下げて検討する必要があります。</p> <p>全国で651業者ありますが、その多くは東京都と大阪府に集中しています。そのため、都心部では実施機関が不足している状況にはありません。逆に地方圏では、鑑定士の人数がもともと少ないこともあり、少ない県では2機関のみと限られるなど、実施機関が非常に少ない状態となっています。そのため、地方圏の試験合格者の中には地元の実地演習実施機関に受け入れられず遠方まで通うことを余儀なくされたり、あるいは実務修習の期間のみ都心部に転居して実務修習を受けざるを得ないという負担を強いられる人も少なくありません。つまり、都心部とは異なって地方圏においては実地演習を受けることが困難な環境にあり、ご指摘の問題意識は正しいと考えます。</p> <p>さて、県士協会が実施機関となって実地演習を実施することでこの問題を解決することができるかは再考する必要があると思います。県士協会が実施機関になっても、少なくとも、指導するのは不動産鑑定士です。県士協会の会員は県下の鑑定士であり、実質的には同じです。地方圏において諸事情はあると思いますが、指導する鑑定士がいないことが最大の問題と考えられます。端的に言うと、鑑定士はいるけれども、指導する鑑定士がいないということです。今回の制度改正のように県士協会が実施機関となることで指導する鑑定士が増加することに繋がるとは思えません。また、県士協会が実施機関となり、義務的に何名かの鑑定士に指導をさせることを想定しているのであれば、果たしてそこで十分な指導ができるのか、甚だ疑問です。もし、このような状況を知り、自主的に指導をする鑑定士が増え始められるなら良いと思われますが、それこそ県士協会でもわざわざ実地演習を行う必要はありません。また、義務的に何名かの鑑定士に指導をさせるのであれば、その鑑定士が所属する鑑定業者が実施機関として機能すればいいのであって、わざわざ県士協会が実地演習実施機関として登録する必要はありません。</p> <p>さらに、現実問題として県士協会が受け入れが可能かどうかを検討する必要があります。先に述べたように、実務修習生は異業種で勤めている人が多いです。全くの異業種、公務員、弁護士や会計士、税理士といった他士業が多いです。また、主婦や大学生、大学院生もいます。みなさん、平日は仕事等をしていることが多く、指導するのは平日の夕方からや、土日、祝日になることが非常に多いです。出勤前の早朝に毎日指導を受けにくる人もいます。受験者層の拡大も合わせて受け皿を拡大するとは、このような修習環境のニーズに対応していく必要がありますが、県士協会でそのような対応が可能なのでしょうか。</p> <p>(次頁に続く)</p>

整理 番号	ご意見とその理由
	<p>また、事務所スペースの確保、セキュリティの問題があります。修習生は実施機関に赴いて作業をします。そのため、実施機関には、作業に必要なスペース、机、椅子、パソコン機器などを設置しなければなりません。各士協会にスペースの確保等の対応が可能でしょうか。また、作業するパソコンには事務局内のLANに繋ぐこととなりますが、各士協会でのこのようなセキュリティ対策も十分に行う対応ができるのでしょうか。</p> <p>もう一点、今改正は地方在住の修習生が遠方の実施機関を選択せざるを得ないことにより生じる負担軽減を図ることが目的とされています。これは、具体的には交通費や宿泊費などの経済的な負担も指すものと思われます。それを問題視するのであれば、なぜ実務修習用の事例閲覧費用を無料もしくは安価な額にしないのでしょうか。現在、閲覧料の改定も行われていますが、閲覧料がそのまま転嫁される実務修習生にとっては、事実上値上げがされることになり、負担が増すこととなります。実務修習生の負担軽減を目的とする一方で事例代をあげていることに強く矛盾を感じます。負担軽減は、まずは事例代からではないでしょうか。</p> <p>実務修習運営委員会の議事録は全て非公開となっており、どのような議論が行われてきたのかが全くわかりません。また、このような改正がされた場合に、具体的に対応が可能なかどうか、各士協会と十分な協議がされているのでしょうか。もっと、実地演習の指導現場の意見、実際に遠方から実務修習を受けている人の声に耳を傾けた上で、実務修習制度を改善していただきたいと思います。</p> <hr/> <p><回答> 貴重なご意見として承ります。</p> <p>現行の実務修習制度の課題の1つとして、実地演習実施機関(以下、「実施機関」という。)について、不動産鑑定士試験制度の改善に伴う受験者層の拡大に合わせた修習生の受け皿を拡張するとともに、地方在住の修習生が遠方の実施機関を選択するなどの負担軽減を図ることが必要であると考えます。</p> <p>実務修習受講申請者の中には、ご指摘のように、不動産鑑定士試験合格後に不動産鑑定業者を選択して実地演習の指導を受けることが困難な方も少なからずいます。この場合、現行制度では、実施機関として「大学」を設定しており、受講申請者は実地演習実施大学(以下、「実施大学」という。)を選択することが可能です。一方で、現在、実施大学として認定している大学は東京近郊のみであり、東京近郊以外の地方において実施大学がない現状を鑑み、今回の改正で、実施機関として「不動産の鑑定評価に関する法律第48条の規定に基づいて届出を行った団体」(以下、「実施団体」という。)を新たに追加し、地方圏の修習生の受け皿を拡張するものです。</p> <p>なお、本会は、各団体から実施機関としての認定申請があった場合に、実務修習業務規程に定める認定要件(第11条)を満たす団体について認定します。その際、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も確認します。また、実施団体における指導鑑定士のなり手については、改正規程案第17条第3項の規定に基づき、現行の実施大学と同様、本会から十分な指導が可能な指導鑑定士を派遣できることとしています。</p> <p>資料閲覧利用料は、修習生が負担することを必須としておりません。特に、実施団体においては、実施大学と同様に、資料閲覧利用料は実施団体が負担するものと改正を予定(改正細則案第16条第八号)していることを申し添えます。</p>