

# 実務修習について（令和元年度版）

## 1. 実務修習とは

不動産鑑定士試験（論文式）に合格した方に対して、不動産鑑定士となるのに必要な技能及び高度な専門的応用能力を習得されるために行われるものです。

## 2. 実務修習を受けるには

実務修習は、実地演習実施機関（実地演習実施鑑定業者又は実地演習実施大学）で受けられます。実務修習を受ける方は、例年、11月上旬の指定日までに実地演習実施機関届出書を提出しなければなりません。

## 3. 実務修習期間

実務修習期間には、1年コース及び2年コースの2種類があり、全課程を修了した方に対して、修了考査が行われます。

（今年度の修習を受ける場合）

(1) 1年コース 令和元年12月1日～令和2年11月30日

(2) 2年コース 令和元年12月1日～令和3年11月30日

上記のいずれのコースであっても受講履修する内容は同一です。受講履修、必要書類を提出するスケジュールが、2年コースの方が余裕のある設定となっています。

## 4. 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ます。

### (1) 講義

修習初年度の所定の期間内に、eラーニングにより鑑定評価の実務に関する講義(16科目)を受講します。

1年コースは令和元年12月1日～令和2年3月31日までに、2年コースは令和元年12月1日～令和2年10月31日までの受講が必要となります（各回、受講後のオンラインテストに合格する必要があります）。

|         |                    |
|---------|--------------------|
| 基礎的知識   | 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          |
|         | ⑤不動産登記の概要          |
|         | ⑥土地建物に関する税金        |
|         | ⑦建築形態規制と建築計画       |
| 種類別鑑定評価 | 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新規・継続地代の鑑定評価      |
|         | ⑬新規・継続家賃の鑑定評価      |
|         | ⑭宅地見込地の鑑定評価        |
| 技術的知識   | ⑮収益還元法             |
|         | ⑯原価法及び開発法          |

## (2) 基本演習

1年コース、2年コース、それぞれのコースの修習生全員が、所定の期日（計4回）に東京会場において集合形式で、各類型の鑑定評価の手順を実践します（各回、履修後に手書きの鑑定評価書を提出する必要があります）。

|                          |                          |     |
|--------------------------|--------------------------|-----|
| ① 更地                     | 令和2年4月<br>(2年コースは令和3年4月) | 3日間 |
| ② 借地権<br>底地              | 令和2年5月<br>(2年コースは令和3年5月) | 2日間 |
| ③自用の建物及びその敷地<br>貸家及びその敷地 | 令和2年8月<br>(2年コースは令和3年8月) | 3日間 |
| ③ 継続賃料                   | 令和2年9月<br>(2年コースは令和3年9月) | 2日間 |

## (3) 実地演習

実地演習実施機関（鑑定業者又は大学）において、物件調査の手法を修得するための【物件調査実地演習】と、全ての類型の鑑定評価方法を修得するための【一般実地演習】を行います。

### 【物件調査実地演習】

一般実地演習の受講前に、指導鑑定士の指導を受けながら土地及び建物の各1物件について物件調査を行い、所定の報告書を日本不動産鑑定士協会連合会にインターネット経由で提出します。

### 【一般実地演習】

現実に存在する不動産を題材として、指導鑑定士から指導を受けながら 13物件の鑑定評価報告書を作成し、作成した鑑定評価報告書等を日本不動産鑑定士協会連合会にインターネット経由で提出します。

提出期限は、1年コースの場合は3期に、2年コースの場合は4期にそれぞれ分け、各期末ごとに協会が定める案件に係る鑑定評価報告書等を提出します（2年コースは、非認定類型の再履修、再々履修期間の設定があるので、計6回の報告が可能）。

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| 更地           | ①住宅地<br>②商業地<br>③大規模画地 |
| 底地           | ④底地                    |
| 宅地見込地等       | ⑤宅地見込地又は農地又は林地（注）      |
| 自用の建物及びその敷地  | ⑥低層住宅<br>⑦業務用ビル        |
| 貸家及びその敷地     | ⑧居住用<br>⑨オフィス用         |
| 区分所有建物及びその敷地 | ⑩マンション又は事務所・店舗         |
| 借地権付建物       | ⑪住宅地又は商業地              |
| 新規賃料         | ⑫新規地代又は新規家賃            |
| 継続賃料         | ⑬継続地代又は継続家賃            |

（注）宅地見込地・農地・林地の代替として「工業地（更地）」を選択することが可能。

### ※ みなし履修制度について

実務修習開始日より直近1年間の実務経験があれば、上記の【物件調査実地演習】を履修したものとすることができ、直近2年間の実務経験があれば、上記の【一般実地演習】のうち最大5件について履修したものとすることができます。

## 5. 修了考査について

①択一式・記述式と②口述式とからなり、すべての実務修習の課程を修得した方のみ受けられます。

①択一式・記述式は、集合形式により試験が行われます。

②口述式は、実地演習において作成した鑑定評価報告書等の内容と依頼者に対する説明能力について、口頭試問により確認されます（修習生1名に対し面接官3名）。

修了考査に不合格であった者のうち、基準の点数に達していた者については、1ヶ月以内に口述考査のみ実施のうえ、合否が決定されます。基準の点数に達していない者及び前記の再口述考査に不合格であった者は、指定された複数の類型について再履修のうえ、1年後の修了考査を受ける必要があります。

## 6. 費用について

(1) 日本不動産鑑定士協会連合会に支払う費用（第14回の確定金額を保証するものではありません）

|        |           |
|--------|-----------|
| 講義・演習料 | 361,000 円 |
| 修了考査料  | 36,000 円  |
| 計      | 397,000 円 |

(2) 実地演習実施鑑定機関に支払う費用（第14回の確定金額を保証するものではありません）

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| 物件調査実地演習指導料 | 21,600 円                |
| 一般実地演習指導料   | (55,000 円×13) 715,000 円 |
| 計           | 736,600 円               |

アイ鑑定への実務修習（実地演習指導）のお申し込み方法は、募集要項をご確認ください