

実務修習実地演習の概要

不動産鑑定士試験制度が2006年度から大幅に改定されました。これに伴い、新旧試験合格者は国土交通省が認定した研修機関で実務修習(実地演習を含む)を受け、合格すれば最短1年3か月で不動産鑑定士になることができます。

明海大学不動産研究センターは、国土交通省から唯一認定を受けた(社)日本不動産鑑定協会より認定された実務修習実地演習機関です。大学で認められたのは日本でただ1校不動産学部をもつ本校を含め2校だけです。

本校には6名もの指導鑑定士がおり、グループ制ではありますが他のグループの指導鑑定士とも気軽に会話ができる雰囲気があります。また複数のグループによる鑑定会議も随時行っています。施設面も充実しており、修習生から好評を博しています。

実地演習においては、指導鑑定士のもとで更地5件、建付地、借地権、底地、宅地見込地各1件、自用の建物及びその敷地3件、貸家及びその敷地4件、区分所有建物及びその敷地2件、借地権付建物2件、地代1件ならびに家賃2件の23類型の不動産鑑定評価報告書を作成することになっております。



●ビル屋上で説明を受けながらの実地調査

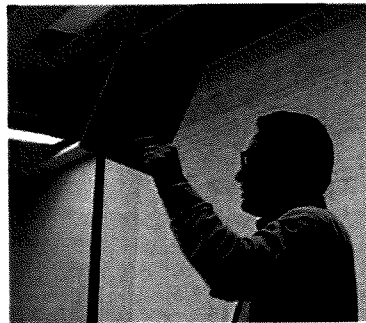
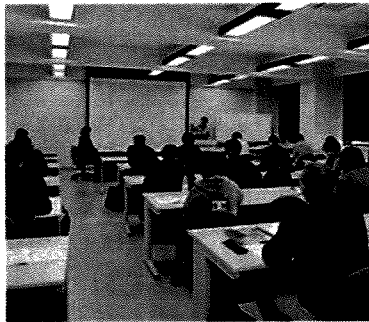
本センターでの実務修習の特徴

(1) 初期教育講座

全くの初心者でも、基礎的な知識や鑑定評価特有の発想法・思考法を身につけられるよう、本学教授及び指導鑑定士による初期教育講座を開催しています。

基本的に、2年コースの修習生が対象です。

- (第1期・実施済)
1. 本修習のあり方について
 2. 物件調査Ⅰ〈物的確認〉
 3. 鑑定評価における整理・分析・プレゼンテーション
 4. 収益還元法Ⅰ〈土地残余法〉
 5. 建築知識Ⅰ〈土地残余法適用のための建物想定〉
 6. 取引事例比較法
 7. 成果品のチェック
 8. 建築知識
- (第2期・予定)
1. 物件調査Ⅱ〈権利の態様の確認〉
 2. 収益還元法Ⅱ〈複合不動産〉ほか

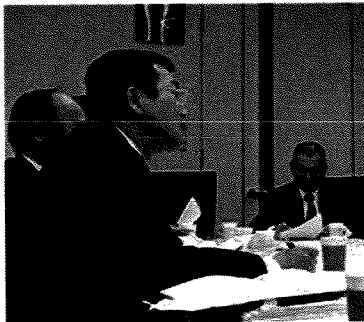


② 鑑定会議・プレゼン会

案件ごとに、グループ内鑑定会議を行っていますが、ときには、複数のグループによる合同会議とすることもあります。

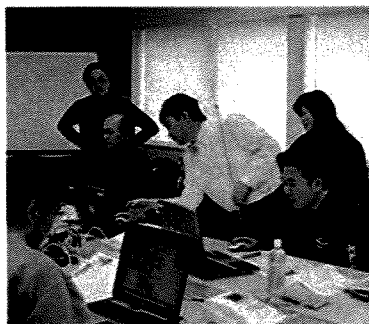
また、実地演習に係る成果品の提出に際しては、担当以外の指導鑑定士を依頼者と見立てて、相対で報告・説明を行っています。本年4月には、評価題材物件をご提供いただいている不動産会社を訪問してのプレゼン会も実施しました。

これらの取組みを通じて、アカウンタビリティとプレゼンテーション能力の向上を図っています。



③ CAD講習会

(株)コミュニケーションシステム比嘉昇秀氏を講師に迎え、毎年CADによる建物プランニングの実習を行っています。



○ 実務修習の概要図(課程及び日程)

日 程 課 程		平成22年												平成23年		
		平成 21年 12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
実 地 演 習	大学 又は 業者 選択	1年コース	第1回提出(3月末〆切)		3日間 東京又は 大阪 更地		3日間 東京又は 大阪 更地		3日間 東京又は 大阪 貸家及び その敷地		講義(後期5日間) 場所：東京 確認テストの実施		修了考査の受験申請			
			物件調査実地演習 一般実地演習 (協会で類型を指定 内1件)		2件一式 (12月〆切) 5件 一般 (類型指定 内1件)		10件 内1件) (類型指定 内1件)		8件 内1件)							
第1回提出(3月末〆切)		第2回提出 (7月末〆切)		第3回提出(10月末〆切)												

実 地 演 習	複数年コース	回 数		第1回	第2回	第3回	第4回	第5回	第6回	第7回	第8回	第9回	修了考査 の実施	
		(締切年月)		(H22.3)	(H22.7)	(H22.10)	(H23.3)	(H23.7)	(H23.10)	(H24.3)	(H24.7)	(H24.10)		
大学 又は 業者 選択	2年コース	物件調査実地演習	2件一式	4件			6件 (内1件)	5件 (内1件)	4件 (内1件)	修了考査 の実施				
	3年コース	物件調査実地演習	2件一式	3件	3件 (内1件)	3件 (内1件)	3件 (内1件)	3件 (内1件)	4件 (内1件)	4件 (内1件)	4件 (内1件)	3件 (内1件)		

報告期限		～21/12			～22/3			～22/7			～22/10		
コース		4回1年	3回2年	4回1年	4回2年	3回2年	4回1年	特別	4回2年	3回2年	4回1年	特別	4回2年
0	物調	○			○								
1	住宅地			○					○				
2	商業地			○					○				
3	工業地			○					○				
4	商業地・代替						○						○
5	大規模画地		○	◎				○					
6	建付地			◎				○					○
7	借地権						◎	○					○
8	底地						◎	○					○
9	林地・代替						○						○
10	低層住宅		○				○						
11	店舗		○				◎	○					
12	業務用ビル		○										
13	居住用賃貸		○				○						
14	店舗用賃貸					○	◎						
15	高度利用賃貸					○	◎	○					
16	オフィス用賃貸					○		○			◎	○	
17	マンション					○					◎	○	
18	店舗(区分)					○					◎	○	
19	住宅地(借建)									○	○		
20	商業地(借建)									○	◎	○	
21	地代									○	◎	○	
22	新規家賃									○	○		
23	継続家賃									○	◎	○	

◎みなし

◎みなし

◎みなし

6

5

2

指導スケジュール例(他に3クラスあり)			
	4回1年	4回2年	3回2年
01		01住宅地	
02		02商業地	
03		03工業地	
04	04商業地		
07	07借地権		
08	08底地		
09	09林地	09林地	
10	10低層住宅		
11	11店舗		
12	12業務用ビル		
13	13居住用賃貸		
14	14店舗用賃貸		14店舗用賃貸
15	15高度利用賃貸		15高度利用賃貸
16			16オフィス用賃貸
17			17マンション
18			18区分店舗
4月1日	11:00林地会議		
4月3日	個別指導	11:00新宿会議①:要因分析 課題:評価書地域分析まで	個別指導
4月8日	08:30林地実査		
4月10日	18:00店舗査定表提出	11:00住宅地提出:プレゼン(シャッフル) 13:00工業地会議①:収益	個別指導
4月14日			15:00依頼者プレゼン
4月15日	11:00林地、店舗提出		
4月17日	18:00林地、店舗修正提出	11:00工業地実査 15:00工業地会議②:比準 18:00住宅地修正提出	16:00新宿会議①:要因分析 課題:評価書地域分析まで、物建調査土地建物
4月22日	11:00商業地(更地)提出		
4月24日	18:00商業地(更地)修正提出	11:00新宿会議②:比準 課題:事例調査、規模格差の考え方、角地加算の考え方 13:00CAD①(コミュニケーションシステム)	
4月29日			
5月1日			
5月6日	11:00業務用ビル会議、低層住宅提出		
5月8日	10:30オリエンテーション・物件調査Ⅱ:権利の態様の確認		
	18:00低層住宅修正提出	13:00CAD②(コミュニケーションシステム)	
5月13日	11:00業務用ビル提出		
5月15日	11:00新宿会議③:収益 課題:投資事例分析、利回り根拠、収益査定表		
5月20日	基本演習第二段階:大規模面地		
5月22日			16:00マンション会議:留意事項等 課題:処理計画、内訳書・査定表できるところまで
5月27日	11:00新宿会議④:積算 課題:建物積算、一体増減価、積算査定表		
5月29日	18:00新宿査定表修正提出	11:00商業地査定表提出 11:00工業地提出:プレゼン(シャッフル)	16:00新宿会議④:積算 課題:建物積算、一体増減価、積算査定表
6月3日	11:00店舗用賃貸会議		
6月5日	後期講義:貸家、区分、借地権、底地、地代、家賃、宅見ほか		個別指導
6月10日			
6月12日	11:00借地権、底地会議:総論		
	18:00店舗用賃貸提出	15:00商業地提出:プレゼン(シャッフル)	個別指導
6月17日	11:00借地権、底地会議②:評価		
6月19日	18:00店舗用賃貸修正提出	11:00林地会議 18:00商業地修正提出	個別指導
6月24日	11:00借地権提出		
6月26日	18:00借地権修正提出	11:00林地提出:プレゼン(シャッフル)	個別指導
7月1日	11:00底地提出		
7月3日	13:00底地修正提出	11:00林地修正提出	個別指導
～提出	個別指導	個別指導	個別指導



MEIKAI UNIVERSITY

Real Estate Research Center
不動産研究センター

不動産研究センターの概要

- 設立趣旨
- 組織
- 他の研究機関との研究協定

研究部門の活動

- 研究協定機関(財)日本不動産研究所との共同研究
- 単独の研究

不動産鑑定士実務修習

- 実務修習実地演習の概要
- 指導体制
- 本センターでの実務修習の特徴
- 年間スケジュール
- 出願要項

不動産研究センター施設の紹介

- 施設概要

不動産鑑定士実務修習

ホーム >> 不動産鑑定士実務修習 概要 | 指導体制 | 特徴 | 年間スケジュール | 出願要項

出願要項

2010年明海大学不動産鑑定評価実務修習生出願要項(A日程)

1. 目的

社団法人日本不動産鑑定協会から実地演習実施大学として認定された明海大学において、実務修習のうち実地演習として鑑定評価報告書の全部又は一部の作成を通じて不動産鑑定評価方法を修得させることを目的とします。

2. 出願の時期、修習期間および募集人員

実務修習 期間による 出願区分	出願の時期	修習期間(予定)	募集人員
1年コース	平成22年8月18日 ～ 平成22年8月30日 (郵送必着)	平成22年12月1日～ 平成23年10月31日	30人
2年コース		平成22年12月1日～ 平成24年10月31日	
みなし 履修コース		平成22年12月1日～ 平成23年10月31日	

※3年コースの募集はいたしません。

※B日程での募集は不動産鑑定士試験結果発表後に行います。募集内容に違いはありません。

3. 出願資格

明海大学で実地演習を受講することを希望し、実地演習終了後に社団法人日本不動産鑑定協会が行う修了考査の合格をめざす者で、次の(1)(2)(3)いずれかに該当し、かつ(4)の要件を満たす者とします。

- (1) 不動産鑑定士試験の合格者
- (2) 旧不動産の鑑定評価に関する法律に基づく不動産鑑定士試験第二次試験の合格者
- (3) みなし履修対象者
- (4) パソコンを操作してWORDの文章の作成ができ、EXCELを使うことができる者
(実地演習では、各自が準備するノートパソコンを使用します。)

4. 出願書類等

- (1) 明海大学不動産鑑定評価実務修習申請書(写真貼付 65mm×50mm)
(本学指定様式)
- (2) 明海大学不動産鑑定評価実務修習生調査(その1・その2)(本学指定様式)
- (3) 申請番号控え(本学指定様式)
- (4) 返信用封筒

長3又は洋3封筒(120mm×235mm)に、郵便番号・住所・氏名を明記し、

80円切手を貼ったもの。

(申請番号控えと面接時間連絡用に使用します。)

5. 出願方法

出願書類(1)(2)(3)については、不動産研究センターホームページに掲載したものをプリントアウトして使用し、出願書類(1)～(4)を同封し「特定記録郵便」にて提出してください。

(平成22年8月30日(月)必着)



提出先: 〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目
明海大学浦安キャンパス 明海大学不動産研究センター実務修習係

6. 出願に関する注意事項

- (1)書類が不備なものは、受け付けられません。
- (2) 出願書類について、後日、虚偽の事実が発見された場合は、入学を取消します。

7. 選考方法

平成22年9月4日(土)に説明会を開催し、説明会修了後に面接試験を行います。
説明会・面接についての詳細は出願書類受付後、出願者への返信時に連絡します。

8. 連絡・照会先

明海大学不動産研究センター TEL 047-355-1902

(8/10～8/17および土日を除く10:00～16:00)

9. 合格発表の時期・方法

出願区分	合格発表の時期	合格発表の方法
全コース 共通	平成22年9月13日(月)	合格者の申請受付番号を不動産研究センターのホームページで発表するとともに、郵送にてご連絡します。

10. 入学手続きおよび入学許可

別途指示する入学手続き締切日までに、所定の書類を提出するとともに、実務修習料金(実地演習)の第1回目の金額を納入した者に入学を許可します。

11. 実務修習料金(実地演習)および支払い時期

実務修習料金(実地演習)は各コースとも3回に分け、所定の金額を各支払い回数の所定の納付期限までに銀行(窓口)振込みで納入することとします。第1回目の納入期限は合格者に直接連絡し、次回以降の納入期限は演習開始時期です。

(1) 1年コース

支払い回数	第1回目	第2回目	第3回目	合計
演習開始時期	平成22年12月	平成23年4月	平成23年8月	
金額	226,000円	410,000円	328,000円	964,000円

(2) 2年コース

支払い回数	第1回目	第2回目	第3回目	合計
演習開始時期	平成22年12月	平成23年8月	平成24年4月	
金額	144,000円	410,000円	410,000円	964,000円

※みなし履修に関しては533,000円を3回に分けて納入していただきます。(物件調査を行わない場合)

納入期限については別途お知らせします。

12. 学部・大学院との連携

- (1) 指導鑑定士が指導する所定の実地演習以外に、大学教員が不動産鑑定評価に関連する講義を適宜開講します。
- (2) 希望者には不動産学部および不動産学研究科(大学院)の授業の聴講を許可されることがあります。
- (3) 実地演習を行いながら、不動産学研究科(大学院)に入学し、不動産学を習得することも可能です。(入学試験があります)

13. 指導時間等

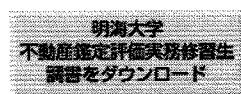
指導時間は原則として担当の指導鑑定士が指示しますので、それに従うようにしてください。また、修習生は、最低週1回は大学で指導鑑定士の指導を受けなければいけません。

14. コースの選択について

鑑定事務所以外の一般企業に勤務しながら修習を受けることを希望する方で実地演習のために多くの時間を割くことができない場合は原則として2年コースを選択していただきます。

15. その他

- (1) いったん納入した実務修習料金(実地演習)は返還しません。
- (2) 実地演習に要する費用については各自の負担となります。
- (3) 学内の諸施設の利用は、一部の施設を除き、一般の学生に準じます。
- (4) 学内の諸規則は、一般の学生と同様に遵守しなければなりません。
- (5) 通学定期券および旅客運賃割引証(学割)の適用は受けられません。
- (6) 指導は指導鑑定士1名につき数名の修習生を
1グループとしてグループ単位で指導を行います。
- (7) 指導鑑定士および所属グループの変更は原則として認めません。
- (8) 受講態度が著しく不適切であるときは、大学は退学を命じることがあります。



[☐ トップに戻る](#)