

2012 年 8 月 11 日

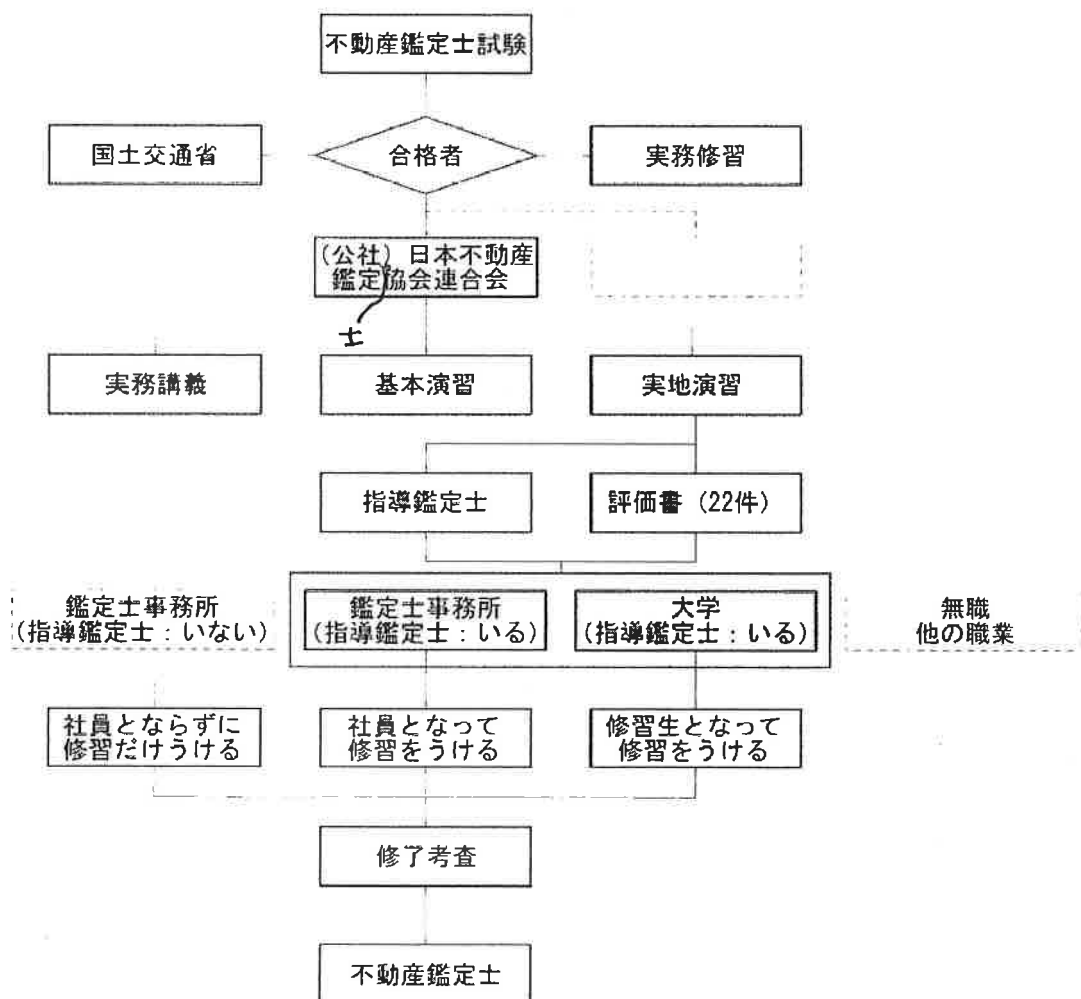
明海大学不動産学部長

中城康彦

不動産鑑定士・一級建築士・FRICS

2012 年度実務修習について (TAC 渋谷校)

1. 実務修習の仕組み



2. 第7回実務修習について

- スケジュール等は未定ですが、第6回において変更があったので、今回は大きな変更はないと考えられます。
- 第6回実務修習における、連合会主催の講義及び基本演習スケジュールは次のとおりです。

2011/12 中旬	: 前記講義 (3日)
2012/4 下旬	: 基本演習 (2日)
2012/6 上旬	: 後期講義 (3日)
2012/8 下旬	: 基本演習 (2日)
- 第5回と比較すると、講義各回が5日→3日、基本演習3回→2回、各回3日→2日となりました。
- **不動産鑑定実務の習得において、実地演習の重要性が高まった**といえるでしょう。
- 1年コース・2年コースの実地演習スケジュールは下記参照。
<http://fkc.meikai.ac.jp/Schedule.html>

2. 明海大学不動産学部・不動産研究センターの実地演習の特徴について

- 明海大学は日本で唯一、不動産学部および不動産学研究科（大学院）を持つ大学です。誇りと自信をもって不動産を極めることができます。
 - ◇ 専任の教員で不動産鑑定士をもつものが3名
 - ◇ 大学院の授業の聴講等ができます（無料）
- 指導体制
 - ◇ 5名の指導鑑定士がおり、各指導鑑定士のもと、数名の修習生のグループ単位で、毎週1回指導を行います。
 - ◇ 指導は、レクチャー及び鑑定会議を併用しています。
 - ◇ 他のグループの指導鑑定士とも気軽に会話ができ、さまざまな考え方を学ぶことができます。
 - ◇ 第6回から、カウンセリング担当の指導鑑定士が、進度が遅れている人や、より深く学びたい人に、じっくり時間をかけて個別指導するフォロー体制をとっています。
- 施設
 - ◇ 広い教室、コピー機、プリンタ、パーソナルデスク完備
 - ◇ PCは各自毎回持参してください。
<http://fkc.meikai.ac.jp/shisetsu.html>

➤ 多様な指導機会

☆ 指導鑑定士によるルーティーンの指導のほか、次のような指導を実施しています。

- ・ 中城による建築&鑑定の教授
 - ✓ 一般に建築に弱い鑑定士の弱点を基本から鍛えます
- ・ 指導鑑定士によるオリエンテーション（講義形式）
- ・ CAD 講習
- ・ 指導鑑定士による業者取材同行や現地指導

☆ 第6回においては、新たに、次のような指導を企画・実施しています。

- ・ 外部講師を招いての特別講義
- ・ 前川教授によるティーチ・イン（オリエンテーションの一環、Q&A 形式を採用）
- ・ 仕掛中の案件のヒント、複眼的な発想法、トレンドな話題に関する情報発信

<http://meikaifkc.jugem.jp/>

☆ 詳細は、月間「不動産鑑定」連載記事「実地演習の現場から~大学発のレポート」参照。

<http://fkc.meikai.ac.jp/yomimono.html>

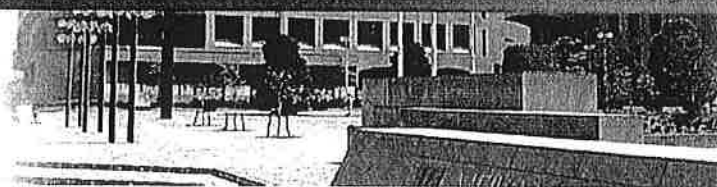
（PDF ファイルが DL できます）

3. 留意点

- 大学での修習というと、教えてもらうという意識をもたれがちですが、鑑定評価の主体として、自ら考え、テキストや基準を読み、一定の作業を行ったうえで、指導を受けるようにしてください。
- 就業している人は、上記の連合会において行う修習のほか、月 1-2 日程度は、実地演習の案件処理における行政調査のために時間を割くことになります。休暇取得等につき、勤務先の理解を得ておかれることをおすすめします。
- 明海大学不動産センターでは、修習生が気持ちよく修習に専念できるような、快適・便利な環境を整えています。
- また、単に規定の「報告書作成」だけでなく、ほんとうの実力をつけられるような指導を心がけ、いろいろな「仕掛け」を考えていきます。



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
- ❑ 施設概要

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
- ❑ 当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
- ❑ 読み物
「実地演習指導の現場から」
～大学発のレポート～

その他の活動

- ❑ 講演会
- ❑ 調査協力

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 | 読み物

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公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合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5名もの指導鑑定士があり、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。

第6回実務修習の実地演習においては、指導鑑定士のもとで更地4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22種類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

[トップに戻る](#)

指導体制

研究センター長（前川教授）、教育職員（中城教授）が全体を統括します。具体的な指導体制は以下のとおりとなります。

	氏名	現職
指導鑑定士	市川 正美	不動産鑑定サロン
	岩永 俊作	岩永不動産鑑定事務所
	岩淵 隆	(有)岩淵不動産鑑定士事務所
	佐藤 佳恵*	花輪不動産鑑定

*コーディネーター

指導鑑定士一人に4～6名の修習生をグループごとに実地演習を行います。実地演習はグループごとに週1回行われます。クラスは平日クラスと土曜クラスに分けられます。

[☐ トップに戻る](#)

当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オリエンテーションを開催します。

修習生の実務経験、能力及び実地演習の進捗度に応じて、適宜行います。

(過年度実施例)

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. 建築知識Ⅰ（土地残余法適用のための建物想定）
5. 取引事例比較法
6. 成果品のチェック
7. 建築知識Ⅱ（再調達原価と減価修正）
8. 物件調査Ⅱ（権利の態様の確認）



(2) 鑑定会議・プレゼン会

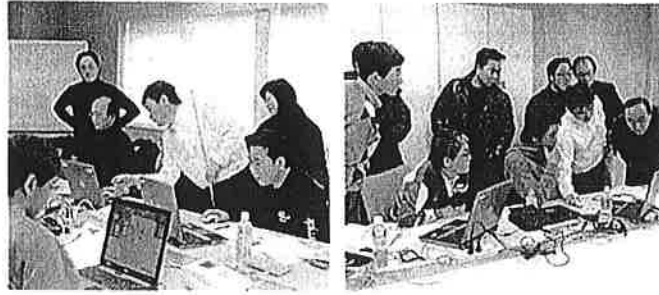
案件ごとに、グループ内鑑定会議を行っています。ときには、複数のグループによる合同会議とすることもあります。

また、過年度においては、担当外の指導鑑定士を依頼者と見立てて、相対で報告・説明を行ったり、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、アカウント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。



- (4) 本学大学院不動産学研究科博士前期課程の授業の聴講
希望者は、次のような科目を聴講することができます。

(23年度の科目 不動産評価特論
例) 不動産企画経営特論
不動産投資特論 ほか

[🏠 トップに戻る](#)

[サイトマップ](#) | [プライバシーポリシー](#)

Copyright (C) 2011 melkai univ. All Rights Reserved.

Appraisal & Finance

アセット・ビジネスを考える人のコマーシャル・マガジン

創刊2004年3月25日第1号 月刊誌として毎月15日発行
2011年9月15日発行 第40巻第9号 通巻第360号

不動産鑑定

September
2011

9

地盤の液状化と鑑定評価

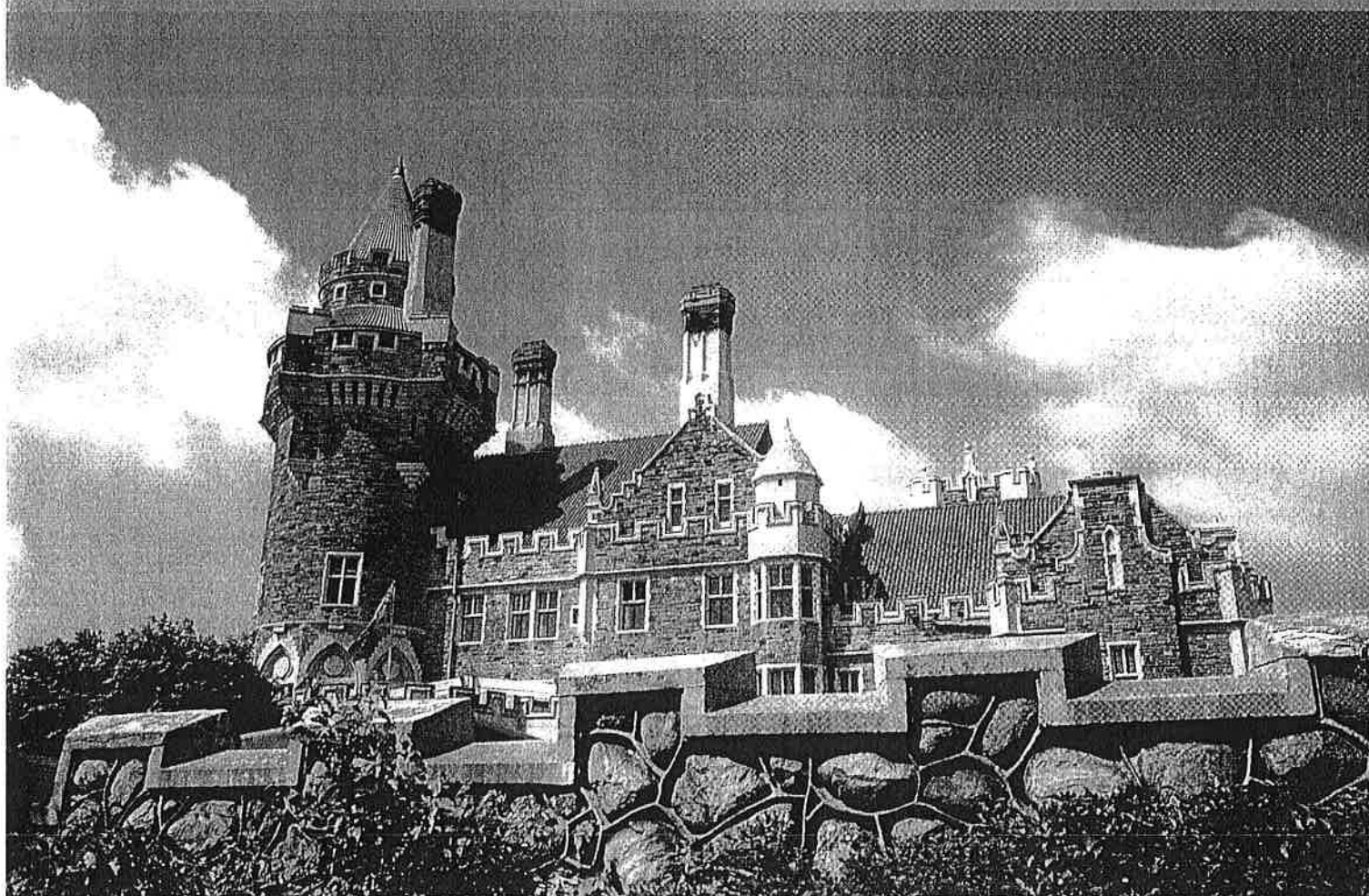
伊集院 博 旭化成ホームズ / 沼田 淳紀 飛鳥建設 / 宮崎 光生 ダイナミックデザイン / 中城 康彦 明海大学

〔新連載〕東京証券取引所のアセットファイナンスへの取組み……横田 雅之

知見をいかして社会的ニーズに呼応……小川 剛宏

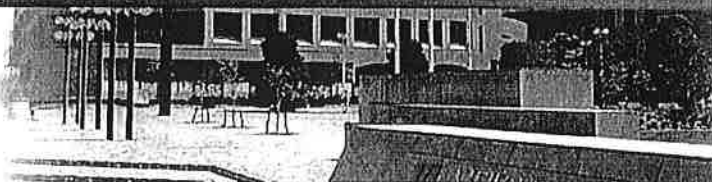
〔傍目八目〕東日本大震災と不動産価格

〔NY通信〕不動産取引に関する日本とアメリカの相違





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
- ❑ 施設概要

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
- ❑ 当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
- ❑ 読み物
「実地演習指導の現場から」
～大学発のレポート～

その他の活動

- ❑ 講演会
- ❑ 調査協力

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 | 読み物

読み物

「実地演習の現場から」大学発のレポート

本稿は、雑誌「不動産鑑定」2010年10月号から12回にわたり連載されました標記タイトルの記事をもとに、若干加除修正をしたものです。

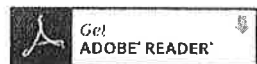
- 第1回 実地演習を大学で (598kb)
- 第2回 初心者はどう育てるか (449kb)
- 第3回 基本動作・発想法を学ぼう (557kb)
- 第4回 いよいよ現場へ (572kb)
- 第5回 わからない事は、聞きに行こう (557kb)
- 第6回 鑑定会議でスッタモンダ① (426kb)
- 第7回 鑑定会議でスッタモンダ② (407kb)
- 第8回 鑑定会議でスッタモンダ③ (447kb)
- 第9回 おそろべし5回生① (626kb)
- 第10回 おそろべし5回生② (622kb)
- 第11回 試行錯誤あれこれ (449kb)
- 第12回 実地演習の向こう側 (553kb)

※ご提供するデータは、細心の注意を払って掲載しておりますが、その正確性を完全に保証するものではありません。なお、執筆時以降、第6回実務修習において、規程の変更がありましたのでご注意ください。

※これら各種データをご利用になったことによって、生ずる一切の損害についても、責任を負うものではありません。

※当データの著作権は明海大学不動産研究センターに帰属するものです。

PDFのダウンロードについて



PDFファイルをご覧いただくにはAdobe Readerが必要です。Adobe Readerがインストールされていない場合は、左のアイコンをクリックして、ダウンロードした後インストールしてください。

Adobe ReaderをインストールするとPDFファイルがご覧いただけます。

詳しくは、アドビシステムズ社のサイトをご覧ください。

[トップに戻る](#)

実地演習の現場から～大学発のレポート～

明海大学不動産研究センター

佐藤佳恵（コーディネイター・指導鑑定士）

市川正美（指導鑑定士）

不動産鑑定士試験制度が平成 18 年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実務修習機関で実務修習を受け、各課程で認定を取得したうえで、修了審査に合格すれば不動産鑑定士になることができます。

この実務修習制度は、今年で 4 年目ですが、その実態は現役の不動産鑑定士の方にも、案外知られていないようです。

わたしたち明海大学不動産研究センターでは、新制度発足当初から、「実務修習」の大きな部分を占める「実地演習」に携わり、多くの修習生を受け入れ、社会に送り出してきました。修習生がどのように実地演習に取り組み、成長していくか、指導鑑定士がどのようなことに悩み、克服しようとしているか、これから、12 回にわたり、ライブ感覚でお伝えしていきます。珍プレー、NG プレー、言い間違い、思い違い。はたまた好プレーに名言。涙あり、笑いありです。

これから不動産鑑定士を目指す方には、実態を知っていただける参考になれば、現在実地演習に携わっておられる修習生や指導鑑定士の方には、エールとなれば、そして、不動産鑑定業界や一般の方には、認知度を高めていただける材料となれば、望外の喜びです。

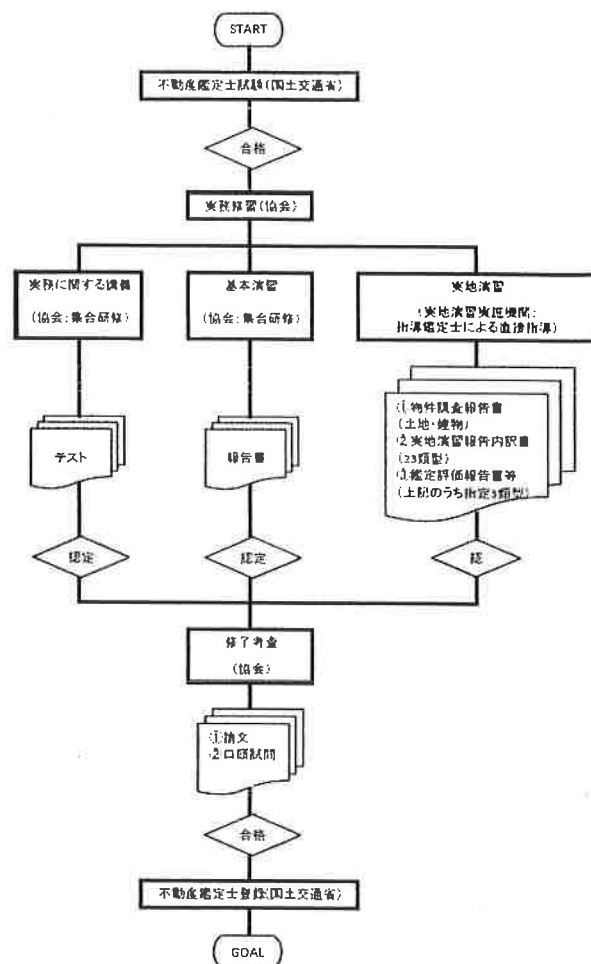
第1回・実地演習を大学で

実務修習はこんな制度です

まずは、冒頭述べました実務修習制度について、簡単に説明させていただきます。堅苦しい話になりますが、少し辛抱してお付き合いください。

次のフローチャートに示すように、不動産鑑定士試験（旧法2次試験を含む）の合格者は、国土交通省から認定を受けた社団法人日本不動産鑑定協会（以下、単に「協会」といいます）が実施する実務修習を受けることになります。実務修習には、「実務に関する講義」、「基本演習」、「実地演習」の3本柱があり、これらのすべての過程で認定を受けた修習生は、最終関門の修了考査を受験し、これに合格すると、晴れて不動産鑑定士の登録資格を得ることができるのです。

「実務に関する講義」及び「基本演習」は旧制度における「実務補習」に、「修了考査：論文式の考査」は「3次試験午前問」にあたり、そして、「実地演習」は「実務経験」にあたり、かつ、「修了考査：口述の考査」とともに「3次試験午後問」の役割をも担うもの、と考えていただいていいと思います。



(注) 上記は、原則的な流れです。このほかにみなし履修コース、特別コースがあります。
詳細は社団法人日本不動産協会のホームページでご確認ください。

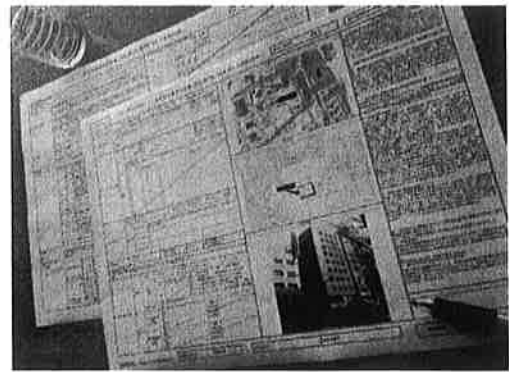
不動産鑑定士になるためのフロー

実地演習は実務修習のメインです

つまり、「実地演習」は、質・量ともに「実務修習」のメインで、修習生に、「講義」や「基本演習」で学んだことを踏まえ、社会的に通用する「不動産鑑定評価」を行うことができるような実力を身につけさせる過程です。大学の場合、「依頼があったものと想定して」ではありますが、現実の不動産について、文字通り「実地に」物件調査及び鑑定評価の案件を処理していきます。それを、わたしたち指導鑑定士が指導するわけですが、あくまでも修習生自身が、主体的に、鑑定評価の基本的事項の確定から鑑定評価報告書の作成までの一連の作業を行います。

具体的には、1年、2年、3年のコースごとに、実務修習規程で定められたスケジュールに従い、土地及び建物の物件調査、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、計 23 種類の鑑定評価を行い、その成果を協会に報告し、すべての案件について、協会の認定を受けなければなりません。

報告のための提出物は、土地及び建物の物件調査報告書、鑑定評価案件 23 種類の実地演習報告内訳書（以下、単に「内訳書」といいます）です。「大規模画地」、「高度利用賃貸」、「継続家賃」の指定 3 類型については、鑑定評価報告書、位置図、査定表、事例カード等一式も併せて提出しますが、その他 20 類型については、「内訳書」のみです。次の写真は、実際に修習生が書いたドラフトです。なんだ、たったこの 2 枚か、と甘く見たら大間違い。鑑定評価報告書の内容を要約して記載するものですから、これを仕上げるために、修習生は何十時間も費やします。



実地演習報告内訳書(ただいまチェック中)

実地演習は大学でもできます

これまでに、不動産鑑定士となるための実務修習制度及びそのメインである実地演習の概要を述べてきましたが、そもそも、なぜ、「大学発」の現場レポートなの？とお思いの方も多いと思います。

それは、実務修習規程に、一般の不動産鑑定業者のほかに、不動産に関する学部を有する大学も実地演習機関になることができる旨定められたことに起因します。

次の表で説明しますと、鑑定業者に勤務する人で、当該鑑定業者が実地演習実施機関の登録を、在籍する不動産鑑定士が指導鑑定士の登録をし、かつ、当該不動産鑑定士が指導鑑定士として実地演習指導を引き受けるケース（表の白抜きの部分）では、勤務先で実地演習を行うことになるでしょう。ですが、現実には、鑑定業者に勤務しているが、指導鑑定士が他の修習生の指導で手いっぱいである、本来業務が多忙である等のさまざまな事情により、実地演習指導を引き受けることができない、というケースもあります。勤務先が鑑定業者以外、または無職という人も沢山います。

これらのケース（表の網掛けの部分）に、大学が受け皿となって対応することが求められたといえるのではないのでしょうか。

これを受け、不動産学部を有する本学では、平成 18 年 11 月に不動産学部附属不動産研究センター(センター長：不動産学部教授・前川俊一)を設立し、実地演習実施機関としてのスタートを切りました。

就業	勤務先の状況		実地演習機関
あり	鑑定業者	在籍する不動産鑑定士から指導を受けられる	勤務先
		〃指導を受けられない	大学 または 鑑定業者で勤務せず 修習のみ
	鑑定業者以外		
なし			

就業形態と実地演習機関の関係

実地演習指導に関しては、現在6名（注：本稿執筆時の平成22年8月）の指導鑑定士が修習生を直接指導しています。各指導鑑定士は4～7名の修習生を担当し、グループごとに実地演習を行っています。

当センターの施設は、千葉県浦安市明海（あけみ）の浦安キャンパス内に位置し、学部とは別棟の建物の2階部分に、事務室と教室3室を設け、各教室にはデスクトップパソコン、スキャナ、コピー機等を配備。各修習生には、専用のデスク、袖机、ロッカーの一部を割り当て、各自がノートパソコンを持参して実地演習の作業を行うことができる環境を整えています。

ただし、後出の表（修習スケジュール例）にありますように、当センターでの修習は、鑑定会議やプレゼンテーションが中心ですので、資料の整理や査定表・報告書の作成等、大部分の作業は各自が自宅で行うことになります。また、当センターは、大学の付属機関ではありますが、実地演習実施機関ですから、修習生には、「教えてもらう」のではなく、「仕事同然に鑑定評価業務を行う」という姿勢で取り組んでもらいます。



教室での修習

修習スケジュールはこんなにタイトです

実務修習は、1年・2年・3年のコースがあります。

1年コースは、実質10ヶ月間で、23種類の鑑定評価を行います。基本的な類型とはいえ、大規模画地、高度利用賃貸、借地権、地代、継続家賃等が含まれますから、数々の案件を手がけてきた、わたしたち指導鑑定士でも、1年コースのスケジュールで「やれ」と言われたら、「まあ大変！休みが取れないわ！最後までたどりつけるかしら？」と不安になってしまうくらいです。さらに、協会の行う「実務に関する講義」や「基本演習」もあるので、1年コースの修習生は、時間がない！ない！と叫び続け、悲壮な顔になっていきます。

次の表は、本年4～7月期における、クラス別の修習スケジュール例です。1年コースは、ほぼ週に1本のペースで鑑定評価案件をこなし、指導鑑定士に報告書（鑑定評価報告書、内訳書等）を提出していくことになります。ですから、わたしたちは、1年コースは、原則として仕事に就いていない人または自営業で自由時間が十分にある人に限り、かつ、鑑定評価業務の経験のある人を優先的に受け入れています。

大多数の修習生が選択する2年コースは、1年コースの倍の時間をかけるので、だいぶ楽なようにみえます。しかし、不動産実務に関する基本的な知識に欠ける人が多く、そのような知識を習得しながら進めるので、思った以上に時間がかかります。さらに、修習2年次に突入すると、案件の内容が急激に複雑になってきますので、やはり悲壮感が漂いはじめます。

なお、3年コースは第1回生に1人いましたが、現在は募集していません。

類型番号	4回生・1年コース	4回生・2年コース(1年次)	3回生・2年コース(2年次)
01 02 03 04 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18	04商業地(江東区) 07借地権(世田谷区) 08底地(大田区) 09林地(千代田市若葉区) 10低層住宅(横浜市港南区) 11店舗(目黒区) 12業務用ビル(杉並区) 13居住用賃貸(市川市) 14店舗用賃貸(港区) 15高度利用賃貸(新宿区)	01住宅地(船橋市) 02商業地(新宿区) 03工業地(習志野市) 09林地(千代田市若葉区)	14店舗用賃貸(港区) 15高度利用賃貸(新宿区) 16オフィス用賃貸(渋谷区) 17マンション(目黒区) 18区分店舗(目黒区)
4月1日	11:00林地会談		
4月3日	個別指導	11:00商業地会談①:要因分析 課題:評価書地域分析まで	
4月8日	08:30林地実査		
4月10日	10:00店舗査定表提出	11:00住宅地提出:他クラス指導鑑定士プレゼン	
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	10:00林地、店舗修正提出	11:00工業地実査 15:00工業地会談①:基準	13:00高度利用賃貸会談①:要因分析 課題:評価書地域分析まで、物件調査土地
4月22日	11:00商業地提出		
4月24日	10:00商業地修正提出	11:00商業地会談②:基準 課題:事例調査、規模倍率の考え方、角地加算の考え方 13:00GAD講習会①	
4月28日	センター休館(通官振替で個別指導)		
5月1日			
5月6日	11:00業務用ビル会談、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		
	10:00低層住宅修正提出	13:00CAD講習会②	
5月13日	11:00業務用ビル提出		
5月15日	11:00高度利用賃貸会談③:収益 課題:投資事例分析、利回り根拠、収益査定表 18:00業務用ビル修正提出	10:00林地実査	
5月20日	基本演習第二段階(協会):大規模用地		
5月22日			13:00マンション会談:留意事項等 課題:他種計画、内訳書・査定書できるところまで
5月27日	11:00高度利用賃貸会談④:積算 課題:建物積算、一体増減価、積算査定表		
5月29日	10:00高度利用賃貸査定表修正提出	11:00工業地提出:他クラス指導鑑定士プレゼン	11:00高度利用賃貸会談⑤:積算 課題:建物積算、一体増減価、積算査定表
6月3日	11:00店舗用賃貸会談		
6月5日	後期講義(協会):貸家、区分、借地権、底地、地代、家賃、宅見ほか		
6月10日			
6月12日	11:00借地権、底地会談:総論		
	10:00店舗用賃貸提出	15:00商業地提出:他クラス指導鑑定士プレゼン	
6月17日	11:00借地権、底地会談②:評価		
6月19日	10:00店舗用賃貸修正提出	11:00林地会談	
6月24日	11:00借地権提出		
6月26日	10:00借地権修正提出	11:00林地提出:他クラス指導鑑定士プレゼン	
7月1日	11:00底地提出		
7月3日	13:00底地修正提出		
～月末	個別指導、相互チェック	個別指導、相互チェック	個別指導、相互チェック

(注1) 上記はスケジュールの一例です(他に3クラスあり)。
(注2) 評価対象不動産は、適宜変更します。

修習スケジュール例

修習生の顔ぶれはさまざまです

これまでに述べてきたことから、理解していただけたと思いますが、当センターでの修習生のほとんどは、鑑定評価実務に携わっていません。

かれらの多くは、フルタイムの仕事に就いています。業種は様々で、不動産関係はむしろ少数派。「金融」、「損保」、「設備管理」、と聞けば、なるほど、不動産鑑定士の資格が仕事で役立つのね、と納得できるのですが、教育、外食、音楽関係の人もあります。さらに、建築士、公認会計士、弁護士といった専門職や研究職と多種多様です。どのような仕事に就いていようと、23 類型の鑑定評価案件をすべて自分自身で処理し、かつ、最低週 1 回は指導鑑定士の直接指導を受けなければなりませんから、有給休暇を取得して平日に役所調査、帰宅後の時間帯や土・日は指導鑑定士の指導、評価対象不動産や事例不動産の実査、資料整理や報告書作成などに充てるということになります。

これまでの仕事をスッパリやめ、近くで独り暮らしをしながら修習に専念する人もいます。このような人は、主として 1 年コースで受け入れます。

子育て中の若いお母さん、エクセルやワードも同時進行で学びながら取り組む高齢の人等もいます。これらの人は、仕事を持たないからといって修習に充てる時間が十分ある、というわけでもないのです。

遠距離通学者も、各年数名います。群馬、栃木、茨城、山梨……このあたりでも通学時間は往復 4-5 時間。修習途中で転居・転勤のため、金沢から飛行機で、岡山から新幹線で通った人もいました。この人たちは、時間だけでなく、交通費も大きな負担だったでしょうね。

修了生の W 君は、「鬼嫁」のプレッシャーで家事や育児も分担していました。かれは、嫁に比べれば先生は怖くない、とため息をついていましたが、不合格になったらどんな目に遭うかという恐怖にかられて必死で取り組みました。見事合格したので、いまは平穩無事な家庭生活を送っている……はず。

現役生の A 君は、結婚を考えていて、「2 年コースの 2 年目に入ったら結婚式どころではないので、いま

のうちにしてしまいなさい！」と指導鑑定士に背中を押された勢いで入籍に踏み切りました。かれは、デートをする時間はない！でも、彼女と一緒に過ごしたい！！！！ということで、実査や役所調査に度々付き合ってもらったようです。評価対象不動産や事例不動産の写真を整理していると、彼女が写り込んでいるものもあり、これを仲間の修習生や指導鑑定士に見せて幸せオーラを振りまいています。

修習生の年齢は 40 代が圧倒的に多く、学位や専門資格のある人もいますし、そうでなくても、それぞれ人生経験の中で積み上げてきたそれなりの実績をお持ちです。そのような部分はリスペクトしながらも、わたしたちは、資格を取得させるからには、それなりの水準に達するよう指導しなければなりません。修了生の K 君は、非常に優秀な研究職で、修習においても抜群の理解力を示して仲間をリードしてくれましたが、「この修習で、自分史上一番ダメ出しされているよね？」と尋ねたら、「ハイ」と苦笑していました。

このように、修習生たちは、多かれ少なかれ個人的な事情をかかえる中で、睡眠時間や、家族や恋人との時間も犠牲にしています。時にはプライドが傷つくこともあるでしょう。それでも、かれらが頑張れるのは、同じ道をめざして共に苦勞する仲間がいるということが大きな励みになっているからではないでしょうか。一緒に評価対象不動産や事例不動産を見て回り、収集した資料を交換し合い、教え合い、成果品を相互にチェックし合って、ともに実力をつけていきます。助け合い、励まし合い、「今日は先生に叱られちゃった」と傷をなめ合いながら(?)、とても仲良くなり、お付き合いは、修習を終えても続くようです。

指導鑑定士は大変、でも、やりがいがあります

修習生が大変なのは、おわかりいただけたかと思いますが、お尻を叩いている指導鑑定士も大変です。その実態は、身近な修習生も知らないことでしょうから、この機会に公開したいと思います。当センターの修習生諸君、「先生は鬼だ、ひどい、僕たちをいじめる」なんて言えなくなりますよ。現実には実地演習に携わっ

ておられる指導鑑定士の方なら、共感していただけると思いますが、これから修習を受ける人も含め、知らない方は、きっと驚かれるでしょう。

当センターの設立当初から、十分な準備期間もないまま、実地演習がスタートし、戸惑いの連続でした。当センターは不動産鑑定業者ではないので、実際の鑑定評価案件がなく、評価対象不動産をどうするかということから、まず、つまづきました。そこで、大学関係者の自宅や指導鑑定士の縁故を頼り、所有者の方の好意にすがって、なんとか確保したというのが実情です。

もちろん、修習生の指導そのものが大変です。あんな事も、こんな事も知らない修習生を、最終的には継続家賃の鑑定評価報告書を書きあげるところまで導いていかなければなりません。その過程で起きるハプニングの数々は、次回以降で詳しく述べていきます。

兎にも角にも、期限までに協会への提出物を仕上げなければなりませんので、修習生とともども、常に時間との戦い。いつでも、修習生から提出を受けた書類を持ち歩き、本業の合間を縫って、自宅でも、電車の中でも、カフェでも、チェック。チェックが終われば、理解や調査の足りない部分を考えさせるとともに、査定表も含めて修正を指示。これが、週1回の直接指導だけでは足りず、事務所や自宅から、電話やメールでやりとりをすることもしばしば。

細かい字がびっしりの「内訳書」を読み続けるので、眼精疲労と肩凝りは治りませんし、指先は、優雅にネイルサロンでお手入れする時間などあるはずもなく、「赤ペン先生」のため、いつも汚れています。

こんな日常ですが、修習生たちが成長していく姿を見るのをうれしく思い、また、指導鑑定士同士で情報交換することができること、修習生に教えるということがとりもなおさず自分のスキルアップにつながる信じ、やりがいを感じるからこそ、続けていられるのだと思います。

わたしたちは、修習生に「修了審査に合格することは当たり前、合格は通過点だけでしかないの」と、口を酸っぱくして言います。不動産鑑定士の資格を得ても、適切な鑑定評価ができなければ意味がないのです。この修習期間を逃したら、じっくり勉強する機会はなくなるかもしれません。基準を正しく理解する、案件処理において手順を尽くす、考える、正しい判断をする、説明責任を果たす（アカウンタビリティ）、鑑定評価額決定に至るまでの過程を整然と説明できる（プレゼンテーション能力）、そんな実力を備えた不動産鑑定士としてデビューさせてあげたい。そして、不動産鑑定評価の仕事面白いと感じ、好きになり、誇りに思ってもらいたい。

そのように願いつつ、指導に毎年奮闘しています。

さて、次回からは、いよいよ、実地演習の現場から、実態をレポート！！！！

前出のスケジュール表に詰まっていた、会議、他クラス指導鑑定士プレゼン、依頼者プレゼン、オリエンテーションとは、いったい何？

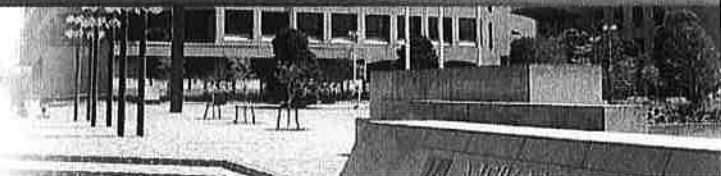
ほんとうにあった〇〇な話、お楽しみに！！！！



ビルの屋上で説明を受けながらの物件調査実地演習



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
- 施設概要

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
- 当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
- 読み物
「実地演習指導の現場から」
～大学発のレポート～

その他の活動

- 講演会
- 調査協力

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 | 読み物

出願要項

2012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

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合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24年8月17日 ～ 平成24年8月28日 (郵送必着)	平成24年12月1日 ～ 平成25年10月31日	30人
2年コース		平成24年12月1日 ～ 平成26年10月31日	
みなし 履修コース		平成24年12月1日 ～ 平成25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。

- (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4cm×3cm)
(本学指定様式)
- (2) 明海大学不動産鑑定評価実務修習生調書 (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

BLOG

お問合せ

出願要項

スケジュール

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ブ
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24年8月28日（火）必着

明海大学 不動産鑑定評価実務修習 申請書をダウンロード	明海大学 不動産鑑定評価実務修習生 講義をダウンロード	申請番号控えを ダウンロード
提出先：〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目 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24年9月1日（土）に説明会を開催し、説明会終了後に面接試験を行います。
説明会・面接試験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
(8/10～8/19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24年9月10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、郵送にて通知します。

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24年12月	平成25年4月	平成25年8月	
金額	226,000円	369,000円	328,000円	923,000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24年12月	平成25年8月	平成26年4月	
金額	144,000円	369,000円	410,000円	923,000円

※みなし履修に関しては492,000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）の授業の聴講が許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めながら修習を受けられ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方は原則として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。

明海大学 不動産鑑定評価実務修習 申請書をダウンロード	明海大学 不動産鑑定評価実務修習生 講書をダウンロード	申請番号控えを ダウンロード
-----------------------------------	-----------------------------------	-------------------

[🏠 トップに戻る](#)