令和７年度実務修習実施計画

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

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。）における令和７年度実務修習業務の実施計画は次のとおりとする。

一．修習生となる者の資格

修習生となる者の資格は次に掲げるものとする。

１．不動産鑑定士試験の合格者

２．平成 16 年法律第 66 号による改正前の不動産の鑑定評価に関する法律（以下「旧法」という。）の規定による不動産鑑定士試験第二次試験の合格者

３．特別不動産鑑定士補試験の合格者

４．不動産鑑定士補特例試験の合格者

二．修習申込方法及び受付期間等

１．申込方法

本会が定める「実務修習受講申請書」に次の必要な書類を添付して本会宛に申し込むものとする。

⑴　資格を証する書類（スキャンしたものに限る）

①　不動産鑑定士試験の合格通知書の写し、合格証書の写し又は合格証明書

②　旧法の規程による不動産鑑定士試験第二次試験、特別不動産鑑定士補試験又は不動産鑑定士補特例試験の合格者である場合には、当該試験の合格証書の写し又は合格証明書

⑵　実地演習実施機関の同意を証する書類

本会の定める「実地演習受講登録申請書」（実地演習実施機関、指導鑑定士の記名押印のあるもの）

⑶　実務修習業務規程（以下「規程」という。）第 46 条の規定に関して同意を証する書類

本会の定める「同意書」

⑷　物件調査実地演習におけるみなし履修の取扱いの適用を申請する場合

令和 7 年 12 月 1 日前の 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実務経験を有する者で、本会の実務修習業務規程第 32 条第 1 項に定める物件調査実地演習のみなし履修の取扱いの適用を申請する者は、本会が定める「物件調査実績報告書」（実績 10 件を記載したもの）及び本会が定める「物件調査報告書」（当該実績 10 件のうち土地 1 件及び建物 1 件を記載したもの）並びに本会が定める「従事証明書」を添付すること。

⑸　一般実地演習におけるみなし履修の取扱いの適用を申請する場合

令和 7 年 12 月 1 日前 2 年以内に、鑑定評価報告書を作成した実務経験を有する不動産鑑定士補又は鑑定評価報告書の一部を作成した実務経験を有し、その所属する実地演習実施機関の指導鑑定士の指導を得て当該鑑定評価報告書を完成させた者のいずれかに該当する者で、規程第 32 条第 2 項及び第 3 項に規定する一般実地演習のみなし履修の取扱いの適用を申請する者は、当該鑑定評価報告書に基づき作成した本会が定める「一般実地演習報告書」最大 5 件及び本会が定める「従事証明書」を添付すること。

⑹　⑷及び⑸に規定するみなし履修の取扱いの適用の可否

みなし履修の取扱いの適用の可否等については、本会は規程第 34 条に定める実務修習審査会（以下「審査会」という。）において、令和 7 年 12 月上旬までに事前確認審査を実施し、その結果を速やかに申請者に通知するものとする。

２．申込受付期間

⑴　実地演習におけるみなし履修の取扱いの適用を申請しない者

令和 7 年 9 月 20 日(土)から 11 月 20 日(木)まで

⑵　実地演習におけるみなし履修の取扱いの適用を申請する者

令和 7 年 9 月 20 日(土)から 11 月　1 日(土)まで

３．申込みの取消し

令和 7 年 11 月 28 日(金)の午後 5 時を期限として書面により申込みの取消しを行うことができる。

三．実務修習受講申込書等の配布方法

配布方法（ホームページへの掲載による配布）

原則として、本会のホームページに実務修習の受講申込案内及び受講申請書等の様式を掲載することとし、申込希望者はこれらをダウンロード及び印刷をして申込みを行うものとする。

※　ただし、ダウンロード及び印刷ができない等の事情がある場合には、郵送による送付も受け付けるものとする。郵送による配布を希望する者は、270 円切手を貼って送付先を記入した角型 2 号（折らずに A4 サイズの書類が封入できるもの）の返信用封筒を同封のうえ、下記担当課宛に配布申込みを行うものとする。

【宛先】　〒105－0001　東京都港区虎ノ門 3－11－15　SVAX TT ビル
公益社団法人　日本不動産鑑定士協会連合会　実務修習担当課

四．実務修習料金及び収納方法

1．実務修習料金（表示の料金はいずれも消費税を含む。）

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 一般実地演習	原則として無料 （ただし、備考(2)の料金が生じ得る。）	2,500 円 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。

①　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

②　規程第 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される者について、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 円を上限として修習生に納入させることがある。

2．収納方法

(1)　講義及び基本演習の各課程の受講料については、実務修習期間開始日から起算して 10 日前までに、本会の指定口座に当該料金を振り込むものとする。

(2)　実地演習の受講料については、実地演習実施機関が指定する日までに指定する方法により、当該料金を納入するものとする。

⑶　修了考査の受講料については、修了考査開始日から起算して7日前までに、本会の指定口座に当該料金を振り込むものとする。

⑷　審査料については、実務修習期間開始日から起算して10日前までに、当該料金を本会の指定口座に振り込むものとする。ただし、1.⑷及び⑸に規定するみなし履修の取扱いの適用を申請する者は、実務修習期間開始日から起算して30日前までに、当該料金を本会の指定口座に振り込むものとする。

備考：1　本会の指定口座に振り込む料金は、修了考査の受講料を除き、上述の納入期日までに一括して振り込むものとする。

2　振込手数料は、すべて申込者の負担とし、一旦納入した料金は、原則として返還しない。

ただし、講義、基本演習、実地演習のいずれかの課程若しくは全部について、当該開始日までに受講の取消しを申し出た場合又は受講開始日から実務修習期間の終わる日までにおいて、講義、基本演習、実地演習のいずれかの課程若しくは全部について、すべて受講しなかった場合には、当該課程の料金に限り返還する（原則、振込手数料は本会が負担し、当該料金を修習生の指定口座に振り込む）。

3　上述の実務修習料金に係る請求書は、原則として発行しない。

4　適格請求書等保存方式（インボイス制度）における、上述の実務修習料金に係る領収書発行申請手順については、別途、周知する。

3．再受講する場合の実務修習料金及び収納方法

上記1．及び2．を準用する。ただし、実務修習料金の振込期日については、実務修習期間内に再履修する場合及び実務修習期間を延長する場合ごとに、本会が別に定める。

五．実務修習期間並びに実務修習の内容及び方法

1．実務修習期間

次の2種類の期間（修了考査に要する期間を除く。）とする。

⑴　1年コース：令和7年12月1日から令和8年11月30日までの1年間

⑵　2年コース：令和7年12月1日から令和9年11月30日までの2年間

2．実務修習の内容及び方法

実務修習は、次に掲げる⑴から⑶の修習課程（単元）及び⑷の修得確認のた

めの考査により構成する。

⑴　講義（不動産の鑑定評価に関する法律別表（以下「法別表」という。）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。）

本会が任命した講師により、インターネットを利用した通信形式を利用して実施する。

講義において修得すべき科目、実施形式及び単位数は次表のとおりとする。

○　実務に関する講義において修得すべき科目

内　容	講　義　科　目
⑴　基礎的知識 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	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統計の基礎的知識（回帰分析を中心）
	④価格等調査ガイドライン
	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
⑵　種類別鑑定評価 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	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

⑶　技術的知識 鑑定評価の各手法を適用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	⑮収益還元法
	⑯原価法及び開発法

⑵　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。）

本会が任命した講師により、四段階に分けて、東京の会場において集合研修の形式で実施する。

基本演習においては、各段階の実施期間の最終日から起算して 10 日以内に鑑定評価報告書及び関連資料を提出しなければならない。

⑶　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。）

本会が認定した実地演習実施機関の実地演習実施場所において本会が認定した指導鑑定士により実施される。

物件調査実地演習及び一般実地演習で構成され、物件調査実地演習は土地及び建物の各 1 件合計 2 件の報告書を、一般実地演習は種別類型等に応じて 13 件の鑑定評価報告書の作成を必須とし、進度に応じた履修期限を設け、当該期限までに当該報告書及びこれに関連する付属資料を提出させる形式で行われるものとする。

⑷　修得確認の審査

上記⑴から⑶の修習課程（単元）について、本会に設置する審査会による修得確認のための審査が実施され、修得の確認ができない者は当該確認のできなかった修習課程（単元）については、当該単元を構成する全ての科目、段階又は件数を再履修しなければならないものとする。

⑸　修了考査（不動産の鑑定評価に関する法律施行規則第 10 条第 2 号に規定する修了考査をいう。）

審査会により全ての修習課程（単元）の修得が確認された修習生は修了考査を受けることができるものとする。

修了考査は修了考査委員により実施され、修了考査委員で構成する修了考査委員会が当該考査を通じて実務修習の修了の確認を行う。

六．講義の科目及び受講期間

講義の科目及び受講期間については、次のとおりとする。

講　義　科　目	構　　成
①　不動産鑑定士の倫理及び責任の範囲	講義
②　行政法規総論	講義・演習
③　価格等調査ガイドライン	講義
④　統計の基礎的知識（回帰分析を中心）	講義
⑤　不動産登記の概要（区分所有を含む）	講義
⑥　土地建物に関する税金	講義
⑦　建築形態規制と建築計画	講義・演習
⑧　更地の鑑定評価	講義・演習
⑨　借地権と底地の鑑定評価	講義・演習
⑩　貸家及びその敷地の鑑定評価	講義・演習
⑪　区分所有建物及びその敷地の鑑定評価	講義・演習
⑫　地代の鑑定評価	講義・演習
⑬　家賃の鑑定評価	講義・演習
⑭　宅地見込地の鑑定評価	講義・演習
⑮　収益還元法	講義・演習
⑯　原価法及び開発法	講義・演習

（注）受講期間は、上記五．１．の実務修習期間別に次のとおりとする。

【1年コース】令和7年12月1日～令和8年　3月31日

【2年コース】令和7年12月1日～令和8年10月31日

（注）講義における確認テストは、各科目視聴終了後に受講できる。

七．基本演習の類型及び日程

１．基本演習の類型等は、次表のとおりとする。

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	借地借家法又は平成４年８月１日廃止前の借地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、想定により指導鑑定士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ことができる。

２．基本演習の日程については、概ね次表のとおりとする。

段階	日　　程
第一	令和８年５月中の２日間
第二	令和８年６月中の３日間
第三	令和８年８月中の２日間
第四	令和８年９月中の３日間

※　具体的な日程は決まり次第、周知する。

八．実地演習の類型及び必須件数

1．物件調査実地演習

土地及び建物の各 1 件について調査を行い、次表の事項について記載のある報告書を提出する。

○　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（必須事項）、その他価格形成に影響がある要因
供給処理施設	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、調査行動記録を添付

○　建物に関する事項

対象物件	事務所、店舗又は堅固な建物
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た場合）
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、その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
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、調査行動記録を添付

２．一般実地演習

一般実地演習における類型及び必須件数等については、次表のとおりとする。

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」への代替が可能。

九．修了考査について

１．修了考査の目的

修了考査の内容は、実務修習生が実務修習の各課程について全ての単元の認定を受けた上で、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したことを確認することを目的として実施する。

２．修了考査の内容

修了考査は、記述の考査（多肢択一式及び論文式による）並びに口述の考査により実施する。

⑴　記述の考査

多肢択一式による考査は、規程別表第１に示されている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問う。

論文式による考査は、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問う。

⑵　口述の考査

口述の考査は、一般実地演習で自ら完成させた鑑定評価報告書を用い、実地演習の内容について問う。

３．修了考査の日程

⑴　修了考査の申込受付期間

【1年コース】令和8年12月より受付開始

【2年コース】令和9年12月より受付開始

修了考査受験申請書を本会の実務修習担当課宛へ郵送することにより申し込むものとする。

⑵　記述の考査

令和9年1月中（2年コースは令和10年1月中）に行うものとし、日程の詳細は別途修了考査申込受付開始の日の30日前までに公示するものとする。東京の1会場において実施する。

⑶　口述の考査

令和 9 年 1 月後半以降の本会が指定した日から連続する必要な日数とし、東京の会場において実施する。具体的な日程は、申込締切後速やかに受験者に個別に通知する。

考査は受験者一人に対して、原則として修了考査委員3名により25分ないし40分を標準として行う。

⑷　修了考査の結果の通知

修了考査の結果は、令和9年3月31日（2年コースは令和10年3月31日）までに郵送により受験者に通知する。

４．規程第38条第2項第1号の規定に基づく再考査の実施

修了考査委員会が、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したと確認ができないと判定した修習生について、一定の要件を満たした者は、当該修了考査を受験した年の4月から5月の間で本会が指定した日に、再考査を受験することができる。具体的な日程は、上記２．⑷修了考査の結果の通知の際に、該当者に個別に通知するものとする。

十．実務修習修了証の交付等

国により修習生が実務修習の全ての課程を修了したことの確認を受けた後、当該修習生に実務修習修了証を、本会に届け出ている居住地へ郵送により、交付する。