

令和8年度

証券化専門性研修プログラム

受講申込案内書



公益社団法人

日本不動産鑑定士協会連合会

Japan Association of Real Estate Appraisers

「証券化専門性研修プログラム」を、次のとおり実施いたします。  
受講をご希望の方は、本案内書に沿って申込を行ってください。

---

## お問い合わせ

---

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 研究・研修課

TEL：03 - 3434 - 2301（代表）

e-mail：kensyuka@fudousan-kanteishi.or.jp

※ 電話の受付時間は、土日祝日を除く、平日の午前9時から午後5時までです。  
（正午から午後1時までの時間を除く）。

---

## 本会ホームページ（申込受付・課題提出）

---

申込については、本会ホームページにアクセスし、研修関連から、「研修申込・受講」を選択すると、研修システムのログインページへと遷移します。

ユーザーID・パスワードを入力の上、ログインをお願いします。

ログイン後、受講する研修として「専門性研修」を選択すると、専門性研修プログラムの申込画面へ遷移しますので、画面上の案内に従って申込を行ってください。

今後、本案内書の内容に変更が生じた場合についても、本会ホームページでお知らせすることとなりますので、定期的なご確認をお願いいたします。

本会ホームページアドレス <https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/>

不動産鑑定士協会 で検索、「研修関連」をクリック。

※1 郵送での申込受付は行っておりません。

※2 非会員の方は「はじめてご利用の方（利用申込）」より、新規にアカウント登録し、ログインください。

---

## お支払いの方法について

---

各コースの受講料・審査料のお支払いは、オンライン決済（クレジットカード、コンビニエンスストア、Pay-easy）よりご選択いただけます。

## 目 次

I. 証券化専門性研修プログラムの概要	1
1. 証券化専門性研修プログラムの目的	1
2. プログラムの受講資格	1
3. 受講にあたっての心構え	1
4. 受講のための通信環境	1
5. プログラムの構成	2
6. 審査の実施	3
7. プログラム受講の流れ	4
II. 知識・理論コース (e 研修)	5
1. 受講料一覧及び支払方法	5
2. 通常履修とみなし履修 (ARES 認定資格を有する方向け) の違い	6
III. 演習コース (評価実務演習・小論文)	7
1. 申込方法	7
2. 申込受付期間	7
3. 審査料一覧及び支払方法	7
4. 評価実務演習について	8
5. 小論文について (評価実務演習の合格後)	12
IV. 演習コースのスケジュール	14
V. 継続学習 (推奨)	14
VI. 証券化専門性研修プログラムに係る Q&A	15
1. プログラムの受講について	15
2. プログラム修了後について	19

# I 証券化専門性研修プログラムの概要

## 1. 証券化専門性研修プログラムの目的

- 証券化専門性研修プログラム（以下「プログラム」と称す。）は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下「本会」と称す。）が、不動産鑑定士を対象に、不動産証券化に係る鑑定評価の専門的な知識及び技能を確認するとともに、更なる専門性の向上を目的とした体系的な研修を提供するものです。
- プログラムの修了者には、修了証書を発行するとともに、希望者については、本会ホームページに氏名等を公表する※ことで、確かな専門性を有することの「見える化」を図ります。  
※ 非会員の方でも受講できますが、本会ホームページへの公表は、会員に限ります。

## 2. プログラムの受講資格

不動産鑑定士（本会の非会員を含む）

## 3. 受講にあたっての心構え

- プログラムの受講にあたっては、倫理に則り、適正に受講してください。
- 万一、本会において不正行為を把握した場合、修了認定の取消しを行うとともに、取消しを行った年の翌年以降3年間は、演習コースの申込を受付けません。

## 4. 受講のための通信環境

プログラムでは、インターネット通信を利用し、e研修の受講及び課題の提出を行うこととなります。下表に掲載する通信環境が整っていることを確認のうえ、申込を行ってください。また、課題については、文書作成ソフトを使用する必要があります。

（令和8年4月現在）

項目	推奨構成
OS	Windows 11
ブラウザ	Microsoft Edge (Chromium)
インターネット回線	1Mbps 以上のモバイル～固定回線
周辺機器	マウス、キーボード
必要なソフト	Acrobat Reader DC 等 (PDF を参照するソフト)

## 5. プログラムの構成

プログラムは、「知識・理論コース（e研修）」及び「演習コース（評価実務演習・小論文）」の2段階の課程より構成されています。

知識・理論コース

演習コース

※ 「演習コース」の申込は、「知識・理論コース」の修了が前提となっています。  
未修の講座があれば、申込ができませんので、ご注意ください。

### (1) 知識・理論コース

- 知識・理論コースは、不動産証券化に係る鑑定評価において必要な知識を確認・修得することを目的とする課程であり、指定の8講座（7講座）、約17時間（約14時間）のe研修を修了する必要があります。

※ 「知識・理論コース」は、配信済みの講座をパッケージにしたもので、既に修了済みの講座について、再受講の必要はありません。

- 実施方式は、インターネット通信による講義（e研修）となり、インターネット通信環境のある任意の場所で受講し、受講終了後の確認テストに合格することが必要です。

### 【知識・理論コース】 指定e研修及び研修時間一覧

科目	講座名		研修時間	単位数
不動産証券化の基礎知識	通常履修	不動産証券化の理論と実務 ※ みなし履修対象者は受講免除	3時間4分56秒	3単位
評価実務 (I)	通常履修	証券化対象不動産の鑑定評価（基礎編）	2時間14分55秒	2単位
	みなし履修	投資用不動産の鑑定評価（平成27年版）	2時間59分35秒	3単位
		エンジニアリング・レポート（ER）の全体像の理解	2時間52分13秒	3単位
評価実務 (II)		オフィス・住宅の評価実務に関する研修	2時間20分24秒	2単位
		商業施設・物流施設の評価実務に関する研修	2時間7分45秒	2単位
		「ホテルの不動産鑑定評価（改訂版）」に関する研修	1時間44分32秒	2単位
		高齢者住宅・施設の鑑定評価	1時間9分25秒	1単位
倫理		令和7年度モニタリング改善内容解説研修－令和6年度国土交通省立入検査結果「改善を要すると認める内容」について－	1時間10分9秒	1単位
合計時間		通常履修	16時間44分19秒	16単位
		みなし履修	14時間27分3秒	14単位

※ 通常履修とみなし履修の違いについては、「II知識・理論コース（e研修）」をご確認ください。

## (2) 演習コース

演習コースは、受講形式の学習に留まらず、鑑定評価報告書の作成及び、小論文の提出を通して、不動産証券化に係る鑑定評価の専門的な技能を確認・修得する課程です。

### 【演習コース】

科目	内容	実施方式
評価実務演習	鑑定評価報告書（2件）を提出	Web提出
小論文	公表されたテーマについて的小論文を提出	Web提出

※ 詳細については、「Ⅲ演習コース（評価実務演習・小論文）」及び「Ⅳ演習コースのスケジュール」をご確認ください。

## 6. 審査の実施

演習コースの各課程において、本会の定める水準を満たすことを確認するため、研修委員会内に審査会を設置し、審査を行います。

### (1) 知識・理論コース

■ 講義の単位認定は、確認テスト\*の結果をもとに行います。

※ 確認テストは、e研修の受講終了後に、講義内容の修得状況を確認するために実施します。e研修の講座ごとに合格ラインが設定されており、不合格となっても何度でも受けられます。

### (2) 演習コース

#### ① 評価実務演習

■ 提出された鑑定評価報告書について、審査を行います。

■ 提出期間内に2件の鑑定評価報告書の提出のない場合、辞退として取扱います。

※ 辞退の場合、不合格の通知はいたしません。

#### ② 小論文

■ 提出された小論文について、審査を行います。

■ 評価実務演習の合格者のみ、小論文の提出が可能です。

■ 提出期間内に、小論文の提出のない場合、辞退として取扱います。

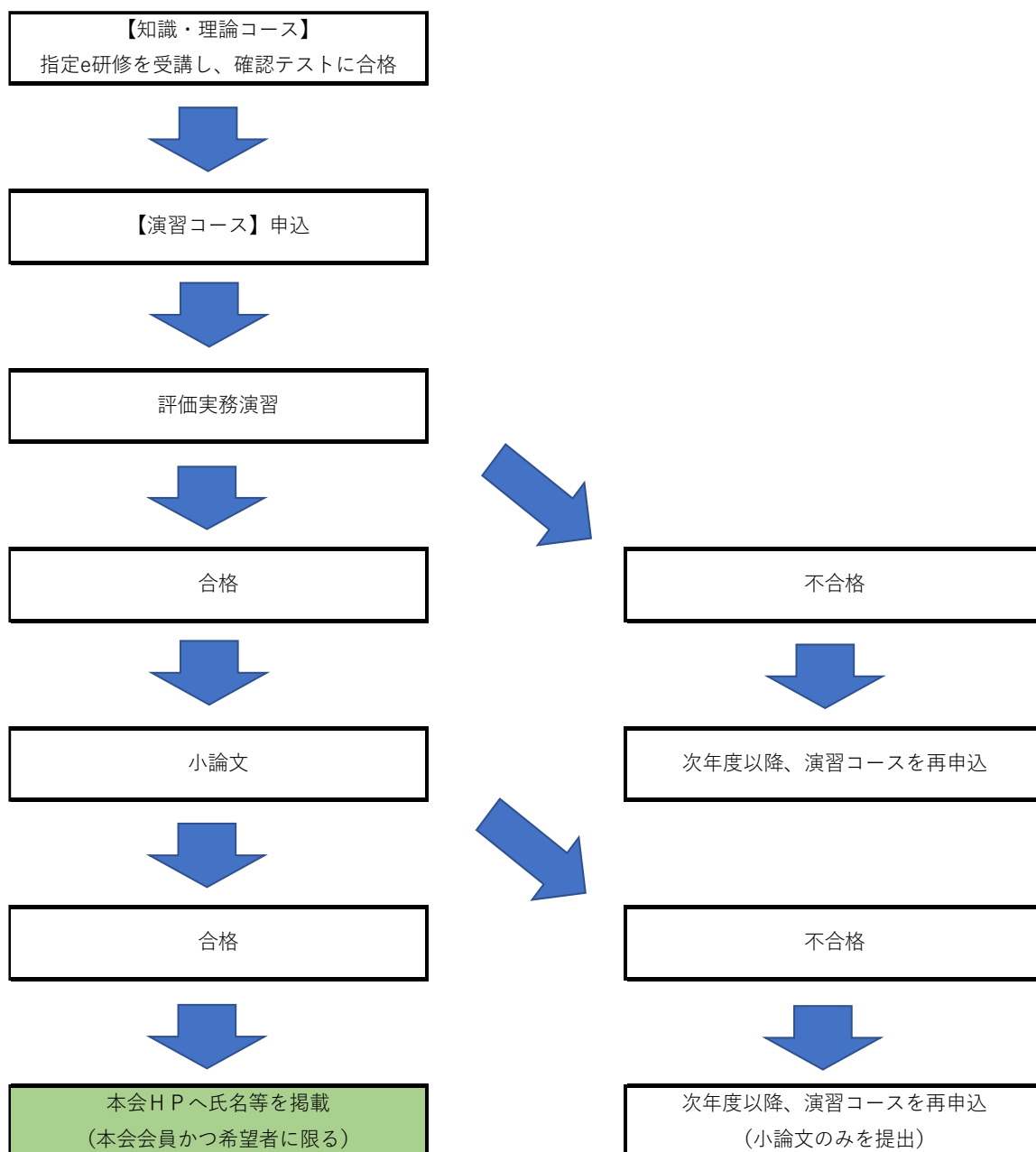
※ 辞退の場合、不合格の通知はいたしません。

■ 小論文の合格者を、「証券化専門性研修プログラム修了者」として認定し、修了証書を発行するとともに、会員のうち希望者については、本会ホームページに氏名等を公表するものとします。

### (3) 不合格となった場合

- 本年度、評価実務演習または小論文において不合格となった場合、次年度以降、演習コースの再申込を行うことができます（再度審査料が必要です）。  
**但し、今後、「知識・理論コース」の e 研修が更新された場合、更新後の e 研修をご受講いただく必要があります。**
- 小論文で不合格となった場合、評価実務演習の合格履歴は残りますので、次回は小論文の提出のみで済みます。

## 7. プログラム受講の流れ



## II 知識・理論コース (e 研修)

知識・理論コースは、全て e 研修となります。

※ 演習コースの申込を行う場合の受講期限

演習コースの申込時において、「知識・理論コース」の全ての e 研修の受講を修了している必要があります。

※ 申込から受講までに要する期間

クレジットカード決済の場合は、決済完了後すぐに受講可能となりますが、コンビニエンスストア及び Pay-easy の場合は、決済完了後から通常 2 時間程度で受講可能となります (コンビニや決済会社の都合により、時間が前後する場合があります)。

### 1. 受講料一覧及び支払方法

#### (1) 受講料一覧

知識・理論コースの受講料は、下表のとおりです。

※ 既に修了済みの講座について、再受講の必要はありません。

#### 【知識・理論コース】 指定 e 研修及び受講料一覧

科 目	講 座 名		会員価格	非会員価格
不動産 証券化の 基礎知識	通常履修	不動産証券化の理論と実務	4,000 円	8,000 円
評価実務 (I)	通常履修	証券化対象不動産の鑑定評価 (基礎編)	3,000 円	6,000 円
	みなし履修	投資用不動産の鑑定評価 (平成 27 年版)	3,000 円	5,000 円
		エンジニアリング・レポート (ER) の全体像の理解	4,500 円	9,000 円
評価実務 (II)		オフィス・住宅の評価実務に関する研修	3,000 円	6,000 円
		商業施設・物流施設の評価実務に関する研修	3,000 円	6,000 円
		「ホテルの不動産鑑定評価 (改訂版)」に関する研修	3,000 円	6,000 円
		高齢者住宅・施設の鑑定評価	2,500 円	5,000 円
倫理		令和 7 年度モニタリング改善内容解説研修—令和 6 年度 国土交通省立入検査結果「改善を要すると認める内容」について—	無料	4,500 円
	合計金額	通常履修	23,000 円	50,500 円
		みなし履修	19,000 円	41,500 円

※ 表示料金はいずれも消費税を含みます。

## (2) 受講料の支払方法について

研修システムのマニュアルに従って、講座ごとにお支払いください。なお、一旦、振り込まれた受講料は、原則として返金いたしません。

## 2. 通常履修とみなし履修（ARES 認定資格を有する方向け）の違い

原則として、専門性研修受講の際は指定された科目全ての受講を必要（通常履修）としています。

ただし、一般社団法人不動産証券化協会が認定する「一般社団法人不動産証券化協会認定マスター（ARES Certified Master）」もしくは「一般社団法人不動産証券化協会認定アソシエイト（ARES Certified Associate）」の資格を有する方は、**認定番号をシステム上で入力することにより、みなし履修の対象として、「不動産証券化の基礎知識」の科目（不動産証券化の理論と実務）を修了したものと**し、e 研修での受講が免除となります。また、通常履修では、「評価実務（I）」にて e 研修「証券化対象不動産の鑑定評価（基礎編）」の受講を必要としていますが、みなし履修対象の方は代わりに e 研修「投資用不動産の鑑定評価（平成 27 年版）」の受講を必要としています。

※ 申込時点において、資格者として登録されていることが必要です（更新申請を行わなかった場合などで、資格を喪失している場合、当該科目の免除は受けられませんのでご注意ください）。

## Ⅲ 演習コース（評価実務演習・小論文）

演習コースは、研修システムの申込画面から申込みいただくことにより、受講できます。

### ☆ 令和8年度のスケジュール ☆

#### □ 申込期間

令和8年7月1日～令和8年8月16日

※ 「演習コース」の申込は、「知識・理論コース」の修了が前提となっています。  
未修の講座があれば、申込ができませんので、ご注意ください。

#### 1. 申込方法

本会ホームページにアクセスし、研修関連から、「研修申込・受講」ログイン画面へと進み、研修一覧から「専門性研修」を選択してください。

※ 具体的な操作手順については、ログイン後のヘルプより「マニュアル」をダウンロードし、参照してください。

#### 2. 申込受付期間

後記「Ⅳ演習コースのスケジュール」記載の申込期間内にお申込ください。

#### 3. 審査料一覧及び支払方法

##### (1) 審査料一覧

演習コースの審査料は、下表のとおりです。

##### 【演習コース】

科目	内容	会員価格	非会員価格
評価実務演習	鑑定評価報告書（2件）を提出	20,000円	40,000円
小論文	公表されたテーマについての小論文を提出		

※ 表示料金はいずれも消費税を含みます。

##### (2) 審査料の支払方法について

■ 「演習コース」の料金は、オンライン決済（クレジットカード、コンビニエンスストア、Pay-easy）よりご選択いただけます。

##### (3) 決済完了後のキャンセルについて

- 決済完了後のキャンセルはできません。
- 都合により辞退される場合、審査料は返金できませんので、予めご了承ください。  
なお、提出期間内に提出のなかった場合には、辞退として取扱います。

#### 4. 評価実務演習について

##### ☆ 令和8年度のスケジュール ☆

###### □ 提出期間 (Web 提出)

令和8年8月17日～令和8年10月7日

###### □ 合格発表 (メール通知)

令和8年11月(下旬) ※ 具体的な合格発表日は定めません。

##### (1) 評価実務演習における提出課題

次に掲げる各要件を満たす、**鑑定評価報告書を2件**、提出すること。

##### (2) 案件の種類

- 実際案件のみではなく、プログラムのために作成した案件(想定案件)も対象となります。
- 実際と想定について、それぞれ1件ずつ提出していただいても構いません。

##### ① 実際案件

- 提出者本人が関与不動産鑑定士として署名した鑑定評価報告書(鑑定評価報告書及び試算シート等の様式の指定はありません)であって、**実際に依頼者へ交付された鑑定評価報告書**のうち、次の期間要件を満たすもの。

##### ☆ 期間要件 (実際案件) ☆

「鑑定評価を行った年月日」が、提出期間の末日より遡り、3年の間(令和5年10月8日～令和8年10月7日)にあるもの。

**※ 期間外の案件は、内容審査を経ずに、不合格となりますので、ご注意ください。**

##### ② 想定案件

###### i. 期間要件

プログラムのために提出者本人が想定のうち作成した、鑑定評価報告書(鑑定評価報告書及び試算シート等の様式の指定はありません)であって、次頁の期間要件を満たすもの。

##### ☆ 期間要件 (想定案件) ☆

「申込期間の初日から提出期間の末日」までの3カ月の間(令和8年7月1日～令和8年10月7日)に作成されたもの。

###### ii. 想定案件作成上の留意点

次に定める内容に留意し、作成してください。

###### (ア) 調査方法

- 不動産鑑定士の通常の調査による。

- 内覧調査が不可能である場合は、外観調査による。
- 投資法人等の HP に公表されている物件情報を参考とすることも可とする。
- 鑑定評価報告書の 1 枚目右上に **(想定案件)** と表示してください。
- 実際案件（提出者本人が関与不動産鑑定士として担当した案件）の価格時点や内容等を変更して、想定案件とすることは差支えありません。その場合は、鑑定評価報告書の 1 枚目右上に **(一部想定案件)** と表示してください。

想定案件及び一部想定案件をご提出される場合、「REA-Jirei」の利用は禁止です。  
 （閲覧データ規程 第 61 条 目的外利用の禁止）  
 取引事例が必要な場合は、独自に取得した事例（「独自事例」）をご利用ください。  
 （ただし、独自事例の取得が困難な場合は、「想定事例」の利用も可とします。）

(イ) 調査範囲

- 不動産鑑定士による通常の調査では判明せず、他の専門家の調査を要する事項は、調査範囲等条件を設定することも可とする（本研修のみでの扱い）。

(ウ) 物件収支

- 市場分析により適正水準を把握する。

(3) 内容要件（実際・想定案件共通）

- 鑑定評価基準に則った鑑定評価報告書とし、調査報告書は不可とする。
- 各論 3 章の適用の有無は問いません。
- さらに、次に定める要件を満たしていることが必要です。

① 物件規模

総額 3 億円以上の案件であること。

**※ 総額 3 億円未満の案件の場合は、内容審査を経ずに不合格となりますので、ご注意ください。**

② 評価手法

収益還元法は、直接還元法及び DCF 法の併用を必須とする。

(4) 対象要件（実際・想定案件共通）

- 対象不動産は、下記①に掲げる 6 つのアセットタイプの中から選択すること。
- 但し、提出を要する 2 件について、同じアセットタイプとすることはできません。  
**※ 2 件とも同じアセットタイプを選択している場合は、内容審査を経ずに不合格となりますので、ご注意ください。**

① アセットタイプ

i. オフィス

単独または複数の企業が事務所として入居している賃貸ビル。

ii. 住宅

個人等の住居として賃貸する民間の賃貸マンション。

### iii. 商業施設

単独または複数の商業店舗（飲食店、物品販売店、サービス店など）が営業している施設。立地や施設特性により、都心専門店とGMS<sup>※1</sup>、SC<sup>※2</sup>等の郊外型商業店舗に分けられる。

※1 GMS: 総合スーパー(General Merchandise Store)。食料品や衣料品、日用品等の実用品を総合的に取り揃えた大衆向け総合スーパー。

※2 SC: ショッピングセンター(Shopping Center)。一つの単位として管理運営される商業・サービス施設の集合体で、駐車場を備えるものをいう。

### iv. 物流施設

材料や製品の保管・仕分け・配送等の機能を担う倉庫・集配センター・トラックターミナル等の施設。

### v. ホテル

ビジネスホテルやシティホテル、リゾートホテル等の宿泊施設。

### vi. ヘルスケア施設

サービス付き高齢者住宅、有料老人ホーム等のシニア向け住宅、病院、医療モール等。

## ② 評価類型

評価類型は、上記①で選択したアセットタイプに応じ、以下のとおりとする。

### i. オフィス, 住宅

貸家及びその敷地

### ii. 商業施設, 物流施設, ホテル, ヘルスケア施設

貸家及びその敷地, 底地, 借地権付建物（貸家）のいずれか

## (5) 附属資料

「不動産鑑定評価基準 第9章 第3節 附属資料」に記載のとおり、必要に応じて下記に例示する資料を添付すること。なお、「REA-Jirei」を使用した場合は、取引事例の履歴管理票または適正取得証明書を必ず添付すること。

### ☆ 必要に応じて添付する附属資料（例示） ☆

- ・ 対象不動産等の所在を明示した地図
- ・ 土地または建物等の図面
- ・ 写真等の確認資料
- ・ 他の専門家が作成した調査報告書等

## (6) 【重要】提出にあたってのマスクング処理について

「依頼者との間の鑑定評価依頼契約上の守秘義務」及び「審査における中立性の担保」の両面を考慮し、提出者本人によるマスクング処理をお願いしております。

鑑定評価報告書中、鑑定評価を行った不動産鑑定士の氏名、業者名等については、必ず、マスクングのうえ、提出してください。

## 注意) 対象不動産の所在について

審査にあたり、評価対象を確定し、物件の確定及び確認が適正に行われているかを確認する必要がありますので、**対象不動産の所在については、マスキングを行わないようお願いいたします（都道府県市区町村に加え、丁目、地番についても全て開示していただくこととなります）。**

### ☆ マスキング箇所（例示） ☆

#### ① 表紙

・不動産鑑定士の署名・押印，業者名・社印

#### ② 本文・付属資料

・依頼者氏名，実地調査者氏名，立会人氏名，役割分担表

・ER，レントロール等の資料中に記載された個人名

## (7) 提出方法

- 鑑定評価報告書（原本）をマスキング処理の上、スキャン等で PDF 形式に変換し、システムよりご提出ください。

なお、**鑑定評価報告書 1 件につき、必ず、1 つの PDF ファイルとし、白黒にしてご提出ください。**

- **提出の際のファイル名は任意のもので差支えございません。**

- 期間内に提出のない場合、辞退として取扱います。

※ 辞退の場合、不合格の通知はいたしません。

- 提出しなかった場合でも、評価実務演習に係る審査料は返金できません。

#### ※1 付属資料について

付属資料を含め 1 つの PDF ファイルとして、白黒、ファイルサイズは 20MB 以下となるようにして、ご提出ください。

#### ※2 提出期間内の再提出について

提出期間内の再提出は可能です（提出日付の新しいものが有効となります）が、提出期間後の差し替えは、一切、受けません。なお、先に提出済みの鑑定評価報告書については、システム上で内容を確認できます。

#### ※3 提出された鑑定評価報告書の取扱いについて

本会定款第 7 条第 4 項及び研修規程第 12 条により、審査者を含む研修委員会の委員には守秘義務が課せられます。また、提出された鑑定評価報告書は、別に定める運用方法の下、慎重に取り扱い、合否判定以外の目的には使用いたしません。

#### 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会定款より抜粋

##### 第 3 章 会員及び会費

##### 第 7 条

4 会員が役員または委員その他の役職に就任したときは、その職務に関して知り得た秘密を正当な理由がなく他に漏らしてはならない。会員が役員または委員その他の役職でなくなった後も同様とする。

同研修規程抜粋

第 12 条

研修委員会委員及び事務局職員は、この委員会により知り得た事項について、正当な理由がなくこれを他に漏らしてはならない。

2 前項の規定は研修委員会委員または事務局職員でなくなった場合においても同様とする。

5. 小論文について（評価実務演習の合格後）

☆ 令和 8 年度のスケジュール ☆

- **テーマの公表（研修システム）**  
令和 8 年 10 月上旬
- **提出期間（Web 提出）**  
令和 8 年 12 月 1 日～令和 8 年 12 月 31 日
- **合格発表（メール通知）**  
令和 9 年 3 月（中旬） ※ 具体的な合格発表日は定めません。
- **プログラム修了証書の送付（郵送）**  
令和 9 年 3 月中に発送予定

(1) 小論文

公表されたテーマについて、「1,600 字以上 2,000 字以内」の小論文を作成。

※ テキストのみで図表の貼り付けはできません。

(2) 提出方法

- 小論文を作成し、システムのフォームに入力してください。
- 文字数要件を満たさないものは、送信できませんので、文字数にご留意ください。
- 提出期間内に提出のない場合、辞退として取扱います。  
※ 辞退の場合、不合格の通知はいたしません。
- 提出しなかった場合でも、小論文に係る審査料は、返金いたしません。  
※1 システム画面上で一から小論文を作成すると、途中でログアウトしてしまう可能性があるため、事前に、Word やメモ帳などで文章作成のうえ、システムへコピー&貼り付け（ペースト）で入力してください。  
※2 提出期間内の再提出は可能です（提出日付の新しいものが有効となります）が、提出期間後の差し替えは、一切、受け付けません。

### (3) プログラム修了者の認定

小論文に合格すれば、本会により「証券化専門性研修プログラム修了者」として、認定されます。プログラムの修了者には、修了証書を発行するとともに、希望者については、次のとおり本会ホームページに氏名等を公表いたします（本会ホームページへの氏名等の公表は、会員に限ります）。

サンプル 令和〇年度〇〇専門性研修プログラム 修了者一覧		
※修了者のうち、ホームページへの公開を希望する会員（令和〇年〇月〇日現在）に限り掲載いたします。		
認定番号	氏名	勤務先
XXXX-X	鑑定 一郎	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
XXXX-X	鑑定 二郎	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
XXXX-X	鑑定 三郎	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
XXXX-X	鑑定 花子	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

## IV 演習コースのスケジュール

令和8年度の演習コースの日程は、次のとおりです。

### (1) 申込期間

申込期間 (Web 申込)	令和8年7月1日～令和8年8月16日
---------------	--------------------

### (2) 評価実務演習

提出期間 (Web 提出)	令和8年8月17日～令和8年10月7日
合格発表 (メール通知)	令和8年11月 (下旬)

### (3) 小論文

テーマの公表 (本会HP)	令和8年10月上旬
提出期間 (Web 提出)	令和8年12月1日～令和8年12月31日
合格発表 (メール通知)	令和9年3月 (月上旬)

### (4) プログラム修了証書の送付

発送予定	令和9年3月中
------	---------

#### ☆ プログラム修了者の認定 ☆

小論文に合格すれば、本会により「証券化専門性研修プログラム修了者」として、認定されます。

プログラムの修了者には、修了証書を発行するとともに、希望者については、本会ホームページに氏名等を公表いたします (本会ホームページへの氏名等の公表は、会員に限ります)。

## V 継続学習 (推奨)

プログラムの修了者については、不動産証券化に係る鑑定評価に関する専門的な知識及び技能を維持するため、以下の研修の受講を推奨いたします。

- (1) 倫理研修 (毎年秋頃に実施予定です。)
- (2) 証券化応用研修 (毎年秋頃に実施予定です。)

## VI 証券化専門性研修プログラムに係る Q&A

### 1. プログラムの受講について

#### ■ 全般

##### (証券化業務との関連)

Q. 1-1 証券化専門性研修プログラムを受講しないと、証券化に係る鑑定評価の業務を行うことができないのでしょうか？

A. 1-1 いいえ。証券化専門性研修プログラムの受講は、業務を行うことの要件とはなっておりません。

##### (受講のメリット)

Q. 1-2 証券化専門性研修プログラムを受講することのメリットは何ですか？

A. 1-2 証券化評価の経験が少ない方にとっては、初歩から実務上必要なレベルまで、体系的な知識と技能を身につけることができます。また、経験の豊富な方にとっても、知識の確認や近年のトピックの把握など、専門性の維持・向上に役立ちます。

また、修了者のうち希望者については、本会のHPに氏名等を公表しますので、本プログラム修了者であることを外部の依頼者等にPRすることができます。

##### (プログラムの申込)

Q. 1-3 プログラム全体の申込について教えてください。

A. 1-3 プログラム全体の申込は、ありません。

「知識・理論コース」のe研修一覧(本案内書:p.2)をご確認いただき、講座ごとに申込を行います(過去に修了済みのe研修を再度受講していただく必要はありません)。全てのe研修の受講を修了していなければ、「演習コース」の申込ができませんのでご注意ください(申込期間の末日までではなく、申込時点において、全てのe研修を修了していることが必要です)。

##### (e研修のみの受講)

Q. 1-4 希望するe研修のみの受講は可能でしょうか？

A. 1-4 プログラムの修了を目的としないe研修のみの受講も可能です。

プログラムは、既存のe研修をパッケージにして、知識・理論コースとして構成したものですので、従来どおり、希望するe研修のみの受講も可能です。

##### (演習コースの各合格発表日)

Q. 1-5 評価実務演習と小論文の合格発表日はいつ公表されるのでしょうか？

A. 1-5 合格発表日は本案内に記載のとおり、評価実務演習は、11月の下旬、小論文については、翌年3月の下旬となります。具体的な合格発表日は定めませんので、予めご了承ください。なお、可否はメールで通知されます。

### (合格率)

Q. 1-6 過去の演習コースの合格率はどのくらいだったのでしょうか？

A. 1-6 令和元年度の合格率は、評価実務演習は約90%、小論文は約95%で、令和2年度の合格率は、評価実務演習は約96%、小論文は92%でした。令和3年度の合格率は、評価実務演習は100%、小論文は100%でした。令和4年度の合格率は、評価実務演習は91%、小論文は100%でした。令和5年度の合格率は、評価実務演習は80%、小論文は100%でした。令和6年度の合格率は、評価実務演習は100%、小論文は100%でした。令和7年度の合格率は、評価実務演習は100%、小論文は100%でした。

## ■ 知識・理論コース (e 研修)

### (e 研修の受講)

Q. 1-7 e 研修はいつから受講できますか？

A. 1-7 プログラムは4月から始まる年度でのスケジュール編成となっていますが、e 研修は、講座ごとに、順次配信されています。

### (e 研修の受講履歴の確認)

Q. 1-8 e 研修の受講履歴の確認方法について教えてください。

A. 1-8 本会ホームページの研修関連よりログインしていただき、「専門性研修」→「開催年度：当年度」→該当するプログラムの「詳細表示」より、知識・理論コースの講座一覧、受講料の決済状況、受講状況が確認できます。

## ■ 演習コース (評価実務演習)

### (鑑定評価報告書の様式)

Q. 1-9 鑑定評価報告書に定められた様式はありますか？

A. 1-9 ありません。実際案件、想定案件ともに、日常の業務でお使いの様式で結構です。

Q. 1-10 受講申込案内書には、「鑑定評価報告書」と記載されていますが、「鑑定評価書」を提出すれば良いのでしょうか？

A. 1-10 実際案件、想定案件とも「鑑定評価書」をご提出ください。

審査対象は、鑑定評価書の実質的な内容であり、受講申込案内書上は鑑定評価報告書と記載しております。

調査報告書、意見書等として交付される不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査報告書の提出は不可となっておりますのでご注意ください。

### (案件の題材)

Q. 1-11 要件に該当する実際の案件がなく、想定も困難なのですが、連合会から題材を与えてもらえないでしょうか？

A. 1-11 申し訳ありませんが、本会から題材を提供することはできません。実務修習と異な

り、既に不動産鑑定士となられている方向けのプログラムであり、自ら考えて想定していただくことが本プログラムの趣旨でございます。ご了承ください。

Q. 1-12 提出する鑑定評価書 2 件について、隣接する不動産を題材としても問題ないでしょうか？

A. 1-12 鑑定評価の手順のほとんどが重複するため、本プログラムの目的より好ましくありません。直ちに不合格となることはございませんが、お控えくださいますようお願いいたします。

但し、実際案件の場合で、各画地に係る個別的要因について各々独自の論点が認められる場合は、評価依頼ニーズの裏付けもあることから、2 件としてご提出いただいても問題ありません。

Q. 1-13 過去時点の鑑定評価で、「鑑定評価を行った年月日」は期間要件の範囲内にありますが、「価格時点」はそれより前となっています。問題ないでしょうか？

A. 1-13 期間要件を満たすかどうかは、「鑑定評価を行った年月日」で判断することとなります。過去時点及び将来時点の評価において、価格時点が期間外となっても問題ございません。

但し、想定案件（一部想定案件を含む）については、原則として現在時点の評価を行ってください。

Q. 1-14 実際案件として、連名の鑑定評価書を提出しても問題ないでしょうか？

A. 1-14 本プログラムの目的を考慮すれば、単独で作成された鑑定評価書の方が望ましいのですが、実際に評価を行っていただければ連名でも問題ございません。

想定案件の場合は、単独で作成した鑑定評価書をご提出ください。

#### **(実際案件であることの証明)**

Q. 1-15 依頼書等、実際案件であることの証明書類を添付する必要があるでしょうか？

A. 1-15 添付いただく必要はございません。鑑定評価書と附属資料をマスキング処理の上、PDF 化してご提出ください。

#### **(一部想定案件)**

Q. 1-16 自ら評価した期間要件から外れる実際案件を題材とし、想定案件として再評価しても問題ないでしょうか？

A. 1-16 自ら行った実際案件を題材とし、想定案件として再評価を行うことは問題ありません。その場合、一部想定案件と記載していただき、事例の取得については、想定案件の期間要件の範囲内に再度取得していただく必要がございます。

#### **(想定範囲)**

Q. 1-17 想定案件において、「内覧調査が不可能である場合は、外観調査による。」とありま

すが、内覧を行わないことが合否に影響しますか？

A. 1-17 外観調査を行い、建物内部について合理的な推定がなされていれば、審査上不利になることはございません。

Q. 1-18 想定案件では、対象不動産の所有者や公法上の規制等についても想定で良いのでしょうか？

A. 1-18 想定案件における想定とは、依頼内容の想定を指します。対象不動産の所有者や公法上の規制等についての想定は認められません。

依頼内容を想定のうち、対象不動産の確定・確認、要因分析など、鑑定評価の一連の手順に基づく評価を行ってください。その際、依頼目的と対象不動産の物的・権利の態様に係る状況に齟齬のないよう、対象不動産の選定時に留意してください。

#### (REA-Jirei の扱い)

Q. 1-19 鑑定評価書を独自事例あるいは想定事例により作成する場合、履歴管理票または適正取得証明書の添付ができませんが、問題ありませんか？

A. 1-19 ご質問の場合には、REA-Jirei による事例取得を行いませんので、履歴管理票または適正取得証明書を添付する必要はございません。

#### (附属資料の添付)

Q. 1-20 「必要に応じて」資料を添付するとありますが、具体的にはどのような資料を添付すべきでしょうか？

A. 1-20 附属資料としての資料の添付の要否については、鑑定評価書の作成と同様、本プログラムの一環として、受講者においてご判断いただくこととなります。  
通常の不動産鑑定評価書を発行する場合と同様と考えて頂いて結構です。

#### (鑑定評価報告書の提出)

Q. 1-21 マスキング処理をする箇所について例示されていますが、他にマスキングすべき箇所はあるのでしょうか？

A. 1-21 「依頼者との間の鑑定評価依頼契約上の守秘義務」、「審査における中立性の担保」の両面を配慮し、提出者によるマスキングを必須としています。  
マスキング箇所は、基本的には、受講申込案内書の例示部分のみで結構です。  
審査者には守秘義務が課せられており、受講者が分かる状況でも中立的な審査が行われることは当然の要請ですが、外観上もこれを担保すべく、マスキングをお願いしております。

Q. 1-22 提出の際のファイル名はどうすれば良いのでしょうか？

A. 1-22 任意で差し支えございません。システムにより提出者情報と自動で紐づきます。

Q. 1-23 提出する PDF が重くなってしまったのですが、このまま提出しても大丈夫ですか？

A. 1-23 提出するファイルのサイズはなるべく 20MB 以内としてください。多少の容量超過は問題ありませんが、一定のサイズを超えてしまうと、システムに上手く登録できない可能性があります。

特に附属資料の枚数が多い場合等、ファイルサイズが大きくなってしまいますが、印刷したものをスキャンして PDF にしている場合は複合機の設定等を見直していただくことで容量を抑えられることもあります。

#### (評価実務演習で不合格となった場合)

Q. 1-24 評価実務演習で不合格となった場合でも、小論文の提出をすることはできますか？

A. 1-24 できません。評価実務演習で不合格となった場合、小論文には進めません。

また、小論文の審査料についても返金できませんのでご了承ください。

### ■ 演習コース (小論文)

#### (小論文で不合格となった場合)

Q. 1-25 評価実務演習には合格しましたが、小論文で不合格となりました。次回は、不合格となった小論文のみの提出でよいのでしょうか？

A. 1-25 評価実務演習の合格履歴は残りますので、次回は小論文のみの提出で足りません。(ただし、演習コース申込期間 (Web 申込) 中に、再度申込み手続き及び再度審査料が必要となります。また、「知識・理論コース」の e 研修が更新された場合は、更新後の e 研修をご受講いただく必要があります。)

## 2. プログラム修了後について

#### (修了者のホームページでの公表)

Q. 2-1 プログラム修了者の氏名等は、どのように公表されるのでしょうか？

A. 2-1 本会のホームページに、本プログラムの修了者として、氏名等を公表いたします (希望者かつ本会会員に限る)。修了者としての扱いは更新制ではなく、有効期限はありません。

#### (公表される修了者情報)

Q. 2-2 「氏名等を公表する」とありますが、公表される内容について具体的に教えてください。

A. 2-2 修了者の認定番号、氏名及び勤務先を公表いたします。

#### (継続学習)

Q. 2-3 終了後の継続学習について、「V継続学習」に記載されている研修を毎年継続して受講しないと、プログラム修了者としての資格が剥奪されるのでしょうか？

A. 2-3 剥奪はされません。また、本会のホームページにおける専門性研修プログラム修了者の氏名等の公表についても、削除されません。専門的な技能及び知識維持のためにも、所定の継続学習を推奨いたします。

－個人情報の取扱いについて－

証券化専門性研修プログラムの申込に当たり、申込者ご本人から直接取得する個人情報（研修システムに入力された個人情報）については、当該プログラムの事務管理上必要となる事項に利用目的を特定し、個人情報保護法に定められている特別の場合を除き、ご本人の同意なく他の目的に利用したり、第三者に提供することは一切いたしません。

なお、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の個人情報保護方針等の詳細については、本会ホームページ（<https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/>）に記載のとおりです。

本書の無断転載を固く禁じます。