

実地演習に係る実施状況調査要領

実務修習運営委員会
平成30年9月5日策定
令和5年9月12日改正

実務修習運営委員会（以下、「委員会」という。）は、実務修習運営委員会規程第10条の実地演習に係る実施状況調査及び実務修習業務規程施行細則（以下、「施行細則」という。）第28条の事実関係の確認（以下、「調査」という。）について、次のとおり定める。

1. 調査の種類

- (1) 調査は、次の方法により行うものとする。
 - ① 立入調査
 - ② ヒアリング調査
 - ③ 書面調査
 - ④ その他、必要な方法による調査
- (2) 委員会は、必要に応じて、前項に掲げるいずれかの方法を用いて又はこれらを併用して調査を行うことができる。

2. 調査体制

- (1) 委員長は、調査を行うにあたり、委員会の委員（以下、「委員」という。）のうち、委員長又は副委員長を含む2名以上の委員を、調査委員として任命する。
- (2) 前項の調査委員の選任にあたって、委員から正当な理由に基づき辞退の申出があった場合、もしくは調査の公平を疑われる恐れがある場合は、他の委員から選任する。

3. 調査方法

- (1) 事前通知
委員会は、立入調査又は委員会の指定した場所における聴取の方法により調査を行う場合は、原則として、対象とする実地演習実施機関（以下、「実施機関」という。）、実地演習の指導者（以下、「指導鑑定士」という。）又は実務修習生（以下、「修習生」という。）に対して、その実施日の14日前までにその旨を書

面により通知するものとする。ただし、緊急性等の事情に鑑みて、委員会が必要と認める場合は予告なく調査を行うことができる。

(2) 調査の効果的かつ効率的な実施

調査委員は、調査を効率的かつ効果的に実施するよう努めるとともに、調査中に疑義が認められた場合は、実施機関の責任ある者、指導鑑定士又は修習生に十分に確認を行うものとする。

(3) 立入調査

① 立入調査は、調査委員が実施機関を訪問し、実施機関の責任ある者及び指導鑑定士からの実地演習に係る実施状況についての聴取を行う。

② 立入調査は、実施機関の通常の業務時間内に実施することを原則とし、業務時間外に行おうとする場合は、実施機関の承諾を得るものとする。

(4) ヒアリング調査

ヒアリング調査は、調査委員が実施機関の責任のある者及び指導鑑定士又は修習生に対して、日時及び場所を指定し、実地演習に係る実施状況についての聴取を行う。

(5) 書面調査

書面調査は、調査委員が実施機関、指導鑑定士又は修習生に対して、必要な事項を記載させた文書その他必要と認めた実地演習の実施に係る関係書類の期間内の提出を求め、これを確認することにより行う。

(6) その他、必要な方法による調査

その他、必要な方法による調査は、1. (1)①から③にて示す方法以外で、実務修習運営委員会が必要とした調査を行う。

4. 調査項目

調査にあたっては、次の各号に掲げる項目のうち委員会が必要と認めた項目について確認する。

A. 実施機関に係る確認項目

① 演習実施場所

- ・ 実施機関が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。）に申請した実施機関の所在地において、演習を実施しているか（実務修習業務規程（以下、「業務規程」という。）第5条第2項第3号）。

② 実務修習料金

- ・ 実施機関が修習生に実地演習の受講料を納入させることとしている場合において、当該金額が業務規程第 10 条第 1 項備考 2 に定める受講料の上限を超えていないか。
 - ・ 実施機関が大学の場合、施行細則第 16 条第 8 号の規定に基づき、費用負担の分担が適正に行われているか。
- ③ 実施方法
- ・ 実施機関が業務規程第 24 条第 2 項に掲げる方法により実地演習を実施しているか。
- ④ 秘密を守る義務
- ・ 実施機関が業務規程第 47 条の規定に基づき、実地演習実施業務に従事している職員等に対して、当該業務に関して知り得た秘密を漏らさないよう適切な対応を行っているか。
- なお、職員とは不動産の鑑定評価に関する法律第 14 条の 13 第 1 項に定めるものとする。
- ⑤ 実施機関における設備
- ・ 実施機関の演習実施場所において、本会が定める設備を修習生が使用できるよう整えているか（パソコンや大学における建築形態 CAD システムの機能を有する機器）（施行細則第 16 条第 4 号・第 7 号）。
- ⑥ 実地演習報告書等の管理
- ・ 修習生が作成した報告書等を他の修習生が容易に閲覧できる管理体制をとっていないか。
 - ・ 修習生が作成した報告書等を他の修習生に閲覧させる際には、指導鑑定士の監督のもと、適切な指導を以て行っているか。
- ⑦ 安全管理措置
- ・ 一般実地演習実施要領等に基づく安全管理措置を適切に行っているか。

B. 指導鑑定士に係る確認項目

- ① 指導方法
- ・ 指導鑑定士が業務規程第 24 条第 1 項に掲げる方法により指導を行っているか。
 - ・ 指導鑑定士が施行細則第 16 条第 6 号の規定に基づき、適正な指導回数等を確保しているか。

- ・ 現地調査が困難な場合において、指導鑑定士が施行細則第 16 条第 13 号の規定に基づき、資料等の提示を行うなど適切に指導を行っているか。
- ・ 実施機関が大学の場合において、同一の題材とする不動産を用いて、一度に複数の修習生を指導するときに、鑑定評価会議を開催しているか（施行細則第 16 条第 14 号）。
- ・ 実務修習審査会審査基準（以下、「審査基準」という。）に掲げる事項（特にⅢ. D. 演習実施上の留意点）に基づき、適切な指導を行っているか。
- ・ 指導鑑定士が修習生に対して事例資料の収集方法（本会の事例閲覧制度も含む。）について、修習の機会を設けるよう配慮しているか（審査基準Ⅲ. D. 2.）。

② 対象不動産の選定

- ・ 指導鑑定士が対象不動産の選定にあたって、各細分化類型の内容を代表する典型的な題材を選定するよう配慮しているか（審査基準Ⅲ. D. 1.）。
- ・ 指導鑑定士が対象不動産の選定にあたって、一般実地演習実施要領 3. (1)・(2)・(4)に定める規定を遵守しているか。

③ 秘密を守る義務

- ・ 指導鑑定士が施行細則 16 条第 11 号の定める規定に基づき、演習の題材等について守秘義務の遵守及び個人情報の保護に配慮するとともに、この点について修習生に対して適切な指導を行っているか。

④ 安全管理措置

- ・ 一般実地演習実施要領等に基づく安全管理措置を適切に行っているか。

C. 修習生に係る確認項目

- ・ 業務規程第 46 条第 1 項第一号及び第三号から第五号のいずれかに該当しないか。
- ・ 一般実地演習実施要領 6. (2)に定める規定を遵守しているか。

D. その他委員会が必要と認めた事項

5. 調査に係る報告

- (1) 調査委員は、調査終了後、速やかに委員会に対して、調査内容を報告しなければならない。

- (2) 調査委員は、調査の実施又は続行が困難な状況になった場合は、経緯及び事実関係を記録し、委員会にその旨報告するものとする。
- (3) 委員会は、報告を受け、必要に応じて適切な措置又は対応を行うものとする。

以 上