

## 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、修了考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。

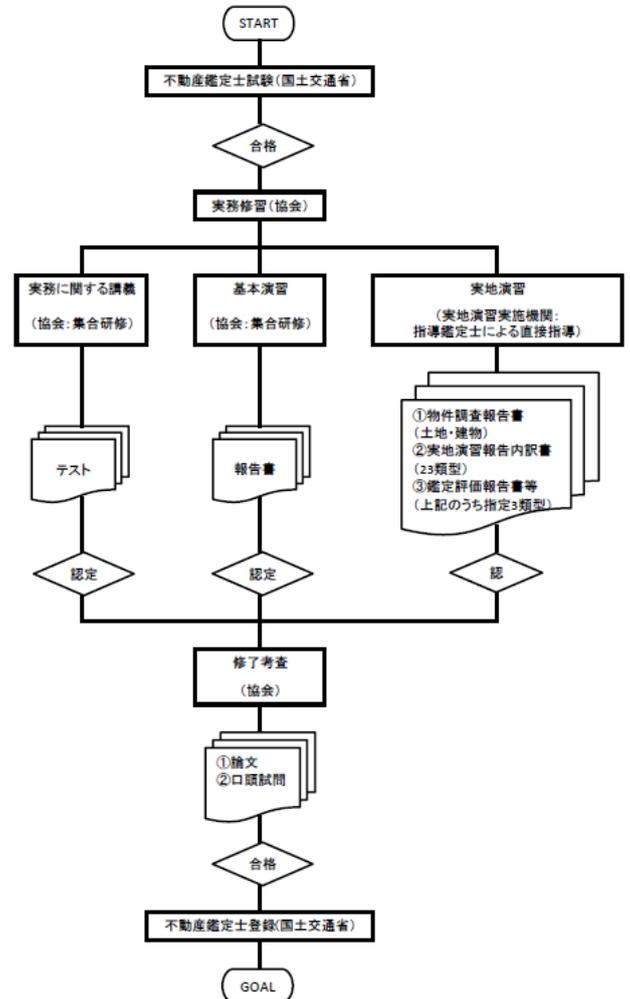
## 第1回・実地演習を大学で

### 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もいいと思います。



(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。

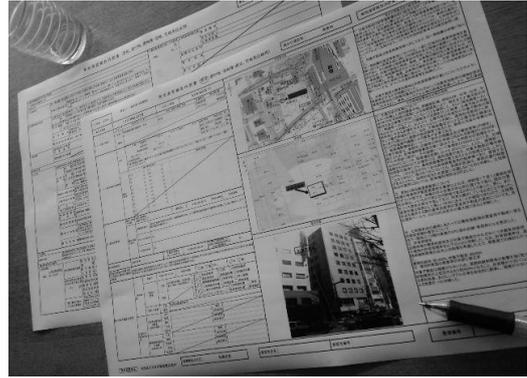
不動産鑑定士になるためのフロー

## 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 種類については、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 種類については、「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
	鑑定業者以外		修習のみ
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		01住宅地(船橋市)	
02		02商業地(新宿区)	
03		03工業地(習志野市)	
04	04商業地(江東区)		
07	07借地権(世田谷区)		
08	08底地(大田区)		
09	09林地(千葉市若葉区)	09林地(千葉市若葉区)	
10	10低層住宅(横浜市港南区)		
11	11店舗(目黒区)		
12	12業務用ビル(杉並区)		
13	13居住用賃貸(市川市)		
14	14店舗用賃貸(港区)		14店舗用賃貸(港区)
15	15高度利用賃貸(新宿区)		15高度利用賃貸(新宿区)
16			16オフィス用賃貸(渋谷区)
17			17マンション(目黒区)
18			18区分店舗(目黒区)
4月1日	11:00林地会議		
4月3日	個別指導	11:00商業地会議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	18:00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依頼書プレゼン
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①:比準	13:00高度利用賃貸会議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	18:00商業地修正提出	11:00商業地会議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 13:00CAD講習会①	
4月29日	センター休館(適宜振替で個別指導)		
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		
5月8日	18:00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高度利用賃貸会議③:収益 課題:投資事例分析、利回り根拠、収益査定表		
5月15日	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高度利用賃貸会議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(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、底地会議:総論		
6月12日	18:00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	
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: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、理解していただけると思いますが、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、音楽関係の人もいます。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。

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

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「修了考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を面白いと感じ、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。