

LEC 不動産鑑定士

実務家講演会

不動産鑑定士合格後の実務修習制度の全貌 (2026 年度版)

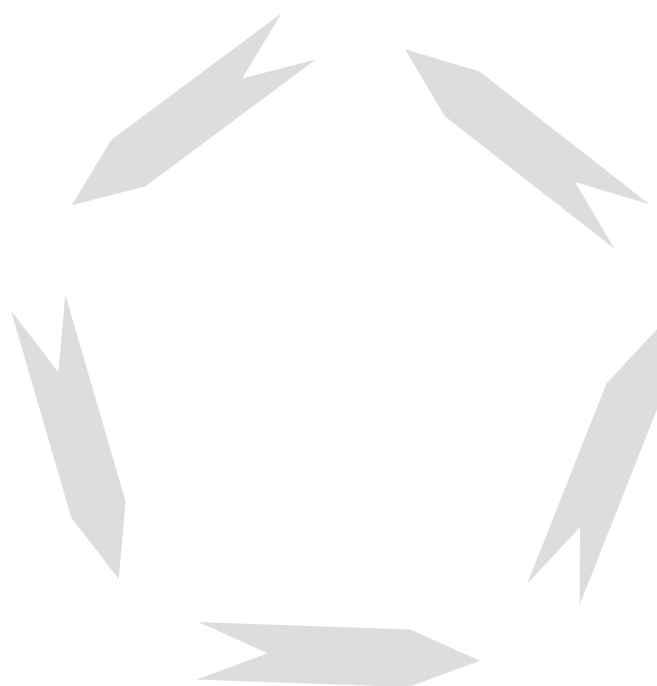
～修了審査が難化中！？毎年高合格率を誇る大島流ノウハウまで～

講演者

株式会社大島不動産鑑定 代表取締役／不動産鑑定士

おおしま だいよう

大島 大容 先生



0 000621 263167

FU26316

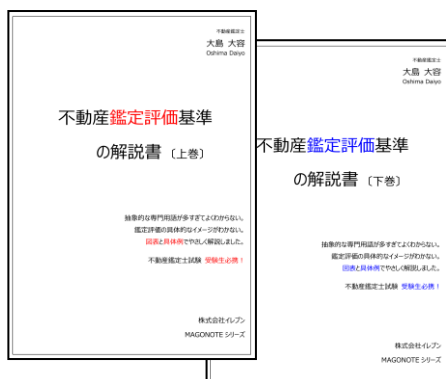
不動産鑑定士の実務修習について

〔講義内容〕

1. 実務修習の概要
2. 実務修習の内容
 - (1) 不動産の鑑定評価の実務に関する講義
 - (2) 基本演習
 - (3) 実地演習
 - ① 物件調査実地演習
 - ② 一般実地演習
 - (4) 修了考査
 - ① 口述の考査
 - ② 記述の考査
3. 修了考査の受験者数、合格者数、合格率
4. 実地演習実施機関・指導鑑定士
5. 大島不動産鑑定の実地演習の紹介
6. 質疑応答

（講師）

株式会社大島不動産鑑定
代表取締役・不動産鑑定士 大島 大容
<http://www.dai-kan.co.jp/>
実務修習専用ダイヤル
0120-579-117



「第4版 不動産鑑定評価基準の解説書」
〔上巻〕〔下巻〕
出版：イレブン BOOK



「令和8年版 不動産鑑定士試験
行政法規の解説書」
〔上巻〕〔下巻〕
出版：イレブン BOOK



「こんなに面白い
不動産鑑定士の仕事 第4版」
出版：中央経済社

1.実務修習の概要

◆ 不動産の鑑定評価に関する法律

(実務修習)

第十四条の二 実務修習は、不動産鑑定士試験に合格した者に対して、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させるため、第四十八条の規定による届出をした社団又は財団その他の国土交通大臣の登録を受けた者（以下この節において「実務修習機関」という。）が行う。

→ 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が日本で唯一「実務修習機関」として登録を受けている

◆ 実務修習の受講については、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の HP で見ることができる。

https://jarea.org/practical_training/application_for_enrollment.html

まずは『受講申請案内書』を入手！

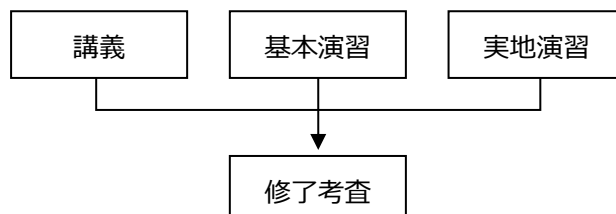
◆ 申込期間（みなし履修を申請しない場合）

令和 8 年 9 月 22 日（火）～ 令和 8 年 11 月 11 日（水） ※午後 5 時までに必着
※公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会への申し込みとなります。

原則上記申込期間内に実地演習実施機関及び指導鑑定士を決定して申し込まなければならない。（申請書と合わせて「実地演習受講登録申請書」を提出する必要がある。）

ただし、この期間内に実地演習実施機関及び指導鑑定士が決まっていない場合は、令和 8 年 11 月 20 日（必着）までに「実地演習受講登録申請書」を協会へ提出すれば受け付けてもらえる。→ 資料 1

◆ 実務修習の全体像



◆ 実務修習期間

1 年コース、2 年コースがあり、全課程を習得した者に対して、その後 3 ヶ月以内に修了
 考查が行われます。

- ① 1 年コース 令和 8 年 12 月 1 日 ～ 令和 9 年 11 月 30 日
- ② 2 年コース 令和 8 年 12 月 1 日 ～ 令和 10 年 11 月 30 日

◆ 実務修習期間内の再履修と実務修習期間の延長

① 実務修習期間内の再履修

1 年コースでは、当初申請の実務修習期間内に、実地演習課程の一部について、2 年コ
 ースでは、実地演習課程の全部について、再履修することができる措置が図られています。た
 だし、再履修を行うには別途料金が必要になります。

なお、各コース共に、当該実務修習期間内に講義課程又は基本演習課程を修得できなかつ
 た場合は、下記②のとおり、実務修習期間を延長して再受講する必要があります。

② 実務修習期間の延長

修習生が選択した実務修習期間内に全ての課程を修得できなかった場合、修習生があらか
 じめ実務修習期間内に実務修習期間の延長申請を行うことにより、実務修習期間を延長する
 ことができます。ただし、延長した期間において、再履修を行うには別途料金が必要になり
 ます。

なお、1 年又は 2 年の延長期間は、延長申請時の選択により決まります。ただし、申請が
 認められた後の期間変更は認められず、実務修習期間の延長は 1 回しか行うことができま
 せん。

◆ 実務修習料金

		日本不動産鑑定士 協会連合会	実地演習実施機関
実務に関する講義		98,700 円	—
基本演習		174,800 円	—
実地演習	物件調査	2,500 円	22,000 円※
	一般	89,700 円	728,000 円※
合計		365,700 円	750,000 円※

※表示料金は上限額となります。

		日本不動産鑑定士 協会連合会	実地演習実施機関
修了考查		36,600 円	—

注) みなし履修を申請しない場合

注) 税込

◆ スケジュール

(1) 講義（eラーニング）

（1年コース）

令和8年12月1日 ～ 令和9年3月31日

（2年コース）

令和8年12月1日 ～ 令和9年10月31日

(2) 基本演習

（1年コース）

第一段階 令和9年5月中の2日間

第二段階 令和9年6月中の3日間

第三段階 令和9年8月中の2日間

第四段階 令和9年9月中の3日間

（2年コース）

第22回実務修習の1年コースと一緒に基本演習を受講することになる。

(3) 実地演習

（1年コース）

① 物件調査実地演習 令和8年12月1日 ～ 令和8年12月31日

② 一般実地演習 令和8年12月1日 ～ 令和9年10月31日

（2年コース）

① 物件調査実地演習 令和8年12月1日 ～ 令和8年12月31日

② 一般実地演習 令和8年12月1日 ～ 令和10年10月31日

(4) 修了考査

（1年コース）

令和10年1月頃

（2年コース）

令和11年1月頃

(5) 合格発表

（1年コース）

令和10年3月

（2年コース）

令和11年3月

◆ 受講に必要となる環境

実務修習では、インターネット通信を利用して、講義の視聴や実地演習報告書の提出が必要となります。そのため、パソコンの環境が整っていることが必須となります。

2.実務修習の内容

◆ 不動産の鑑定評価の実務に関する講義

不動産の鑑定評価の実務に関する講義は、不動産の鑑定評価に関する実務について、その各段階における基礎となる知識を修得する過程です。

受講はインターネット通信による講義（eラーニング）で行われ、科目は全部で16科目です。

科目	内容
基礎的知識	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
種類別鑑定評価	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
技術的知識	⑮ 収益還元法 ⑯ 原価法及び開発法

各科目視聴終了後に、eラーニングの画面上に表示される確認テスト（択一問題・10問程度）に回答のうえ、その合格をもって、当該科目の修了となります。

◆ 基本演習

基本演習は、鑑定評価報告書の作成において通常採用される手順を、実務修習生自ら作成することにより、修得する課程です。

第一段階から第四段階まであり、東京において開催されます。

課題が与えられ、ガイダンスの後、グループ単位で実地調査、グループ検討を行います。演習期間終了後、10 日以内に鑑定評価報告書及び関連資料を作成のうえ、協会へ提出し審査を受けることになります。

提出された内容に不備又は不適切な部分があると認められたときは、修習生に対して、修正又は必要な部分について再提出を求めることになります。

各段階の日数と内容は以下のとおりです。

段階	日数	類型	内容
第一	2 日	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	3 日	借地権 底地	旧借地法又は借地借家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	2 日	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	3 日	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。

◆ 実地演習

実地演習は、不動産の鑑定評価に関する実務について、実地において鑑定評価報告書の作成を通じて評価方法を修得する過程です。

実地演習は、物件調査実地演習と一般実地演習により構成されています。

（物件調査実地演習）

物件調査実地演習は物件調査の手法を修得する演習です。一般実地演習の受講前に必ず受講しなければなりません。土地及び建物の各 1 件について調査を行い、物件調査報告書を作成し、指導鑑定士の確認を経た後、協会に報告書を提出し審査を受けることとなります。

→ 資料 2

（一般実地演習）

一般実地演習は、不動産の鑑定評価における類型別の実地演習です。まず指導鑑定士が現実に存在する不動産を題材として、不動産鑑定評価基準に定める基本的事項を記載した鑑定評価依頼書を作成し、実務修習生に提示します。実務修習生はこの依頼書を基に、指導鑑定士から指導を受けながら、13 件の鑑定評価報告書等を作成します。1 年を 3 期に分けて、各期末（4 月 15 日、7 月 31 日、10 月 31 日）に協会が定める件数の鑑定評価報告書等を協会に提出します。

鑑定評価報告書等はパソコンで作成し、インターネット通信により提出することになります。

提出物は、鑑定評価報告書のほか、別表（試算表等）や地図等を提出します。

不動産鑑定士試験に合格後、実務修習においては、この実地演習と修了考査が最大の難関となります。1 年または 2 年のコース設定はありますが、一般実地演習に関しては 13 件の類型の鑑定評価を実際に行わなければなりません。これは、鑑定評価の経験のない方が行う作業となるので、予想以上に時間がかかり大変な作業となります。年 3 期に分けて鑑定評価報告書等を提出して審査を受けますが、提出期限に間に合わなかったり、提出しても厳しい審査があるため非認定となって再度提出しなくてはならない方もたくさんいます。また、1 年コースを選択していた方が、期限内の提出が難しい等の理由で申請により 期間延長するケースもあります。確実にこの難関を突破するためにも、修習環境の整った指導鑑定士の下で実地演習を修得することが必要です。

番号	分類		細分化類型	件数	備考
	種別	類型等			
1	1.宅地	更地	住宅地	1 件	
2			商業地	1 件	
3			工業地	—	※1
4			大規模画地	1 件	
5		底地	底地	1 件	
6	2.見込地等	宅地見込地・農地・林地	宅地見込地	1 件	※1
7			農地		
8			林地		
9	3.建物及び その敷地	自用の建物及びその敷地	低層住宅	1 件	
10			業務用ビル	1 件	
11		貸家及びその敷地	居住用賃貸	1 件	
12			オフィス用賃貸	1 件	
13		区分所有建物及びその敷地	マンション	1 件	※2
14			事務所・店舗ビル		
15		借地権付建物	住宅地	1 件	※3
16			商業地		
17	4.賃料	地代	新規地代	1 件	※4
18			継続地代		
19		家賃	新規家賃	1 件	※5
20			継続家賃		
				13 件	

※1 6 番、7 番又は 8 番からいずれか 1 件を選択し、演習・提出を行う。ただし、やむを得ない事由により課題の設定が著しく困難な場合には、「宅地見込地・農地・林地」の代替として、「3 番 工業地」への代替を認める。

※2 13 番又は 14 番のうち、1 件を選択し、演習・提出を行う。

※3 15 番又は 16 番のうち、1 件を選択し、演習・提出を行う。

※4 17 番又は 18 番のうち、1 件を選択し、演習・提出を行う。

※5 上記※4 で「17 番 新規地代」を選択した場合は、「20 番 継続家賃」を選択し、「18 番 継続地代」を選択した場合は、「19 番 新規家賃」を選択しなければならない。

番号	細分化類型等	用語の定義及び用語に係る留意事項
1	住宅地	最有効使用が住宅系用途と判断される土地であって敷地面積が 500 ㎡未満のもの 但し、用途が併用（例：中層店舗付共同住宅地）の場合には、最有効使用の想定建物の床面積の過半が住宅のもの
2	商業地	最有効使用が商業系用途と判断される土地（沿道サービス施設地を含む）。但し、用途が併用（例：高層住宅付置義務付事務所地）の場合には、最有効使用の想定建物の床面積の過半が住宅以外のもの
3	工業地	最有効使用が工業系用途と判断される土地（流通業務用地を含む。）
4	大規模画地	最有効使用の観点から開発法の適用が妥当と判断される開発素地と認められる更地（実務修習業務規程別表第二基本演習の類型等における第一段階に該当する土地）。但し、敷地面積は 500 ㎡以上で、かつ、分割利用の場合には、都市計画法第 29 条の開発許可が必要となる場合とする。
5	底 地	書面・口頭にかかわらず、土地賃貸借契約の内容がわかるもの
6	宅地見込地	宅地地域に転換しつつある地域に属し、最有効使用が転換後の土地の種別を前提とした「〇〇地向き宅地見込地であって、控除法の適用が妥当」と判断される土地
7	農 地	不動産鑑定評価基準「総論第 2 章第 1 節」に規定する地域の種別及び土地の種別に合致する土地
8	林 地	不動産鑑定評価基準「総論第 2 章第 1 節」に規定する地域の種別及び土地の種別に合致する土地
9	低層住宅	高さが 10m を超えない専用住宅の建築物。なお、取り壊し最有効使用は不可。
10	業務用ビル	用途を問わず、自己の業務の用に供する建築物で、高さが 10 メートルを超えるもの（工業系用途を除く。） なお、取り壊し最有効使用は不可。
11	居住用賃貸	床面積の合計の過半が住宅の用途に供され、かつ、専用面積の過半が賃貸（空室で賃貸可能な部分を含む。）に供されている建築物。専用住宅は原則として不可。
12	オフィス用賃貸	床面積の合計の過半がオフィスの用途に供され、かつ、専用面積の過半が賃貸（空室で賃貸可能な部分を含む。）に供されている建築物
13	マンション （区分所有）	自用・賃貸を問わず、専有部分が住宅のもの
14	事務所・店舗ビル （区分所有）	自用・賃貸を問わず、専有部分が事務所又は店舗のもの
15	住宅地 （借地権付建物）	自用・賃貸を問わず現況建物の床面積の過半の用途が住宅であり、かつ、書面・口頭にかかわらず土地賃貸借契約の内容がわかるもの
16	商業地 （借地権付建物）	自用・賃貸を問わず現況建物の床面積の過半の用途が店舗又は事務所であり、かつ、書面・口頭にかかわらず土地賃貸借契約の内容がわかるもの
17	新規地代	書面・口頭にかかわらず、求めるべき地代以外の予定賃貸借契約の内容がわかるもの
18	継続地代	書面・口頭にかかわらず、前回合意時点等の賃貸借契約内容がわかるもの
19	新規家賃	書面・口頭にかかわらず、求めるべき家賃以外の予定賃貸借契約の内容がわかるもの
20	継続家賃	書面・口頭にかかわらず、前回合意時点等の賃貸借契約内容がわかるもの

※1 区分所有建物及びその敷地の物件には、番号 13・14 のいずれかの細分化類型で申請す

- ることとし、番号 9～12 及び番号 15・16 の細分化類型での提出は認められません。
- ※2 借地権付建物の物件には、番号 15・16 のいずれかの細分化類型で申請することとし、番号 9～14 の細分化類型での提出は認められません。
- ※3 やむを得ない場合には、同一物件で複数の細分化類型（住宅地と低層住宅等）での提出は可能ですが、単に自建てか貸家の違い（業務用ビルとオフィス用賃貸等）による提出はほとんどの過程が同一であるため認められません。

◆ 修了考查

修了考查は、修習生が全ての課程において修得すべき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、「記述の考查」及び「口述の考查」により行うこととしています。修了考查は、全ての課程を修得した者に限り受けることができます。

（記述の考查）

記述の考查は、「多肢択一式」と「論文式」の方法により行います。多肢択一式・論文式いずれの考查も、協会の指定する同一日程において、東京で集合形式により実施します。日程の詳細は別途修了考查申込受付開始の日の 30 日前までに公示するものとします。

記述の考查は、口述の考查の実施日より前に実施します。

多肢択一式は、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行います。

論文式による記述の考查は、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行います。

（口述の考查）

口述の考查は 3 人の修了考查委員を前に 3 対 1 で個室で行われます。考查の時間は 25 分から 40 分です。

提出した 13 類型のうち、任意の 1 類型の鑑定評価報告書が渡され、評価の詳細について質問されます。現地の状況、評価手法、事例の詳細、各種利回り、市場分析、試算価格の調整の仕方など、どんな質問にも動じず答えられるよう、鑑定評価報告書の作成段階で十分な調査と分析をしておくことが必要です。また、口頭試問の直前期には提出した報告書を読み返し、想定される質問についての答えを用意するといった事前準備も必要です。

○ 合否判定

修了考查委員会が、口述の考查及び記述の考查の結果を総合して、合否が決定されます。

○ 修了考查の再受験（再考查）

修了考查の結果が不合格だった場合、再考查を受験することが可能です。再考查には、次の 2 パターンがあります。

（再受験①）

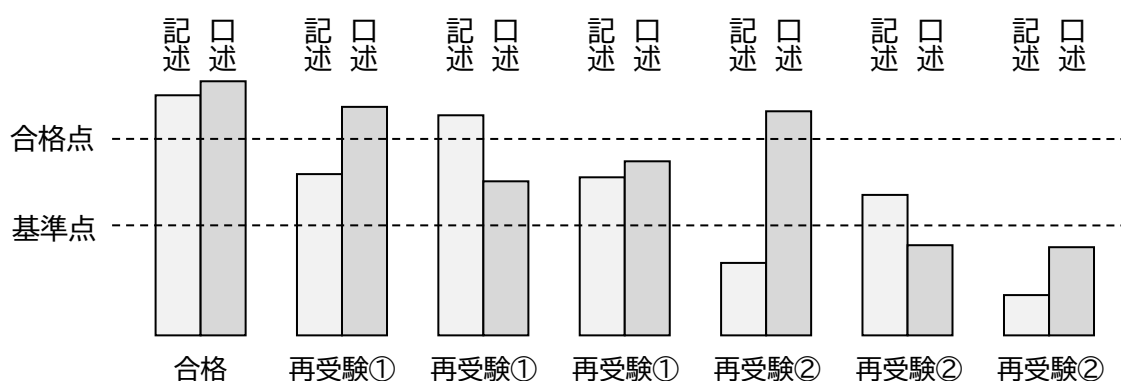
口述の考查及び論文の考查において、修了考查委員会が一定の水準に達すると認められた者は、修了考查の結果発表後 2 ヶ月以内に実施する口述の考查（1 号再考查）を受験することができます（記述の考查の再受験は不要）。

→ これにも不合格の場合、再履修（指定された複数類型 6 件に係る鑑定評価書報告書等の作成）が必要になり、これを履修してから修了考查（口述の

考查及び記述の考查・3号再考查)を受験することができます。

(再受験②)

口述の考查及び論文の考查の各考查のいずれかにおいて、修了考查委員会が一定の水準に達しないと判定された者は、再履修(指定された複数類型7件に係る鑑定評価書報告書等の作成)が必要になり、これを履修してから翌年又は翌々年の修了考查(口述の考查及び記述の考查・2号再考查)を受験することができます。



◆ 修了考查が変わります ◆

修了考查委員会実施要領が一部改正されました。改正の主な内容は次のとおりです。

(1) 記述の考查に関する配点・出題問題数等の変更

平成 29 年から実施している修了考查(記述の考查)について見直しを行い、その配点を「多肢択一式 50 点満点、論文式 50 点満点」から「多肢択一式 30 点満点、論文式 70 点満点」に変更します。

これに伴い、多肢択一式問題の出題数を「15 問」から「12 問」に変更します。

なお、論文式問題を合計2問とする出題数には変更ありませんが、各問題の解答用紙(A4 サイズ)を片面印刷から両面印刷に変更し、解答用紙裏面への答案記入を可とします。

改正前	改正後
多肢択一式による記述の考查の問題は、15 問(計算問題含む)出題	多肢択一式による記述の考查の問題は、12 問(計算問題含む)出題
記述の考查の配点は、100 点満点(多肢択一式 50 点満点、論文式 50 点満点)	記述の考查の配点は、100 点満点(多肢択一式 30 点満点、論文式 70 点満点)

(配点の予想)

改正前			改正後(予想)		
多肢択一式 (15 問)	一般問題	3 点×13 問	多肢択一式 (12 問)	一般問題	2 点×10 問
	計算問題①	5 点×1 問		計算問題①	5 点×1 問
	計算問題②	6 点×1 問		計算問題②	5 点×1 問
論文式(2 問)		25 点×2 問	論文式(2 問)		35 点×2 問

(2) 修了考查の結果等の通知について

修了考查可否の結果通知は、現行では合格発表日に郵送していますが、将来的に実務修習支援システムを通じて可否通知を受け取ることができるよう、関係規程を改正します。

なお、合格者に対して発送している「実務修習修了証」及び本会の入会案内は、実務修習支援システムを通じて可否通知を通知する場合も従前どおり郵送します。

3.修了考查の受験者数、合格者数、合格率

○ 第1回～第11回

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
受験者数（人）	329	300	226	279	233	176	146	148	114	122	121
合格者数（人）	269	261	212	246	208	156	128	136	98	104	107
合格率（％）	81.8	87.0	93.8	88.2	89.3	88.6	87.7	81.9	86.0	85.2	88.4

○ 第12回～第19回

		12	13	14	15	16	17	18	19
旧制度	受験者数（人）	48	8						
	合格者数（人）	40	7						
	合格率（％）	83.3	87.5						
新制度	受験者数（人）	77	135	145	127	154	163	175	185
	合格者数（人）	51	112	105	76	93	110	110	114
	合格率（％）	66.2	83.0	72.4	59.8	60.4	67.5	62.9	61.6
	再考査受験者数（人）	17	19	34	35	28	33	35	36
	再考査合格者数（人）	11	9	23	25	19	18	22	22
	再考査合格率（％）	64.7	47.4	67.6	71.4	67.9	54.5	62.9	61.1
	最終受験者数（人）	77	135	145	127	154	163	175	185
	最終合格者数（人）	62	121	128	101	112	128	132	136
	最終合格率（％）	80.5	89.6	88.3	79.5	72.7	78.5	75.4	73.5
総合	受験者数（人）	125	143						
	合格者数（人）	102	128						
	合格率（％）	81.6	89.5						

4. 実地演習実施機関・指導鑑定士

実地演習実施機関は、協会が認定する実地演習実施鑑定業者又は実地演習実施大学となります。協会が認定した実地演習実施鑑定業者及び指導鑑定士については、協会 HP に掲載しています。

◆ 実地演習実施鑑定業者

https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/jitumu_j/j_ensyu_nintei/ensyu_ichiran/

『実地演習実施機関及び指導鑑定士』を確認

実地演習実施機関及び指導鑑定士一覧

2026/9/9現在

実地演習実施機関	所在地	電話番号	指導鑑定士	コース別受入人数		第21回 受入予定	雇用 契約	指導 のみ	複数指導 の有無(※)
				1年	2年				
(株)大島不動産鑑定東京支社	〒105-0004 東京都港区新橋5-29-8 伊林ビル2F	03-6809- 2833	浅野 真人	20	2	あり	-	○	あり
			池田 孝						
			大島 大容						
			木下 浩二						
			鈴木 仁						
			土井 小咲						
			仲肥 雅浩						
			能仁 優子						
			堀口 由紀子						
			芳倉 仁						
(株)大地不動産鑑定事務所	〒102-0083 東京都千代田区麹町2-12-13 Lynx麹町4F	03-5213- 4763	大地 克巳	1	2				
沖総合不動産鑑定所	〒124-0006 東京都葛飾区堀切7-29-18	03-3602- 4519	沖 健信	1	1	なし	-	-	-
片岡不動産鑑定士事務所	〒175-0094 東京都板橋区成増1-30-10-907	03-3930- 6858	片岡 哲也	1	1				
(株)加門鑑定事務所	〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町2-4-1 TUG-Ⅰビル4F	03-3512- 0887	岩崎 隆	0	2				
(株)鑑定全	〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-18-12	03-6316-							

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 HP より

◆ 実地演習実施大学

明海大学

※ 実地演習実施大学の情報については、大学のホームページにてご確認ください。

◆ 実地演習実施鑑定業者の選択

① 不動産鑑定業者に勤務して、その業者で実地演習を受ける場合

この場合、業者の社員やアルバイトとして勤務することになりますので給与を受け取りながら実地演習をしていくことになります。料金負担については業者によってさまざまです。

- 協会への支払いは業者が負担、指導料は無料
- 協会への支払いは修習生負担、指導料は無料
- 協会への支払いは修習生負担、指導料は半額支払ってもらう などなど

これから就職活動をする場合、今年から実務修習に入らせてもらえる場合もあれば、1 年から 2 年間、実務を積んでから実務修習の申し込みをさせてもらえるようなケースもありますので、面接の段階でしっかりと確認するなど希望の業者についての情報収集をするようにして下さい。

また、指導料を無料としている場合等では、実務修習を修了して不動産鑑定士となった後も数年間の期間を設定して退職できない約束にしているケースもありますので、就職後にトラブルのないように事前に確認をするようにして下さい。

② 不動産鑑定業者に勤務しないで、実地演習の受け入れをしている業者又は大学で実地演習を受ける場合

- 異業種で勤務している方、主婦、学生等が該当します。
- 不動産鑑定業者に勤務しているが、指導鑑定士がいない場合も該当します。
- 不動産鑑定業者に勤務しているが、実地演習は外部で受けてほしいという場合も該当します。

この場合、雇用関係がありませんので、実務修習生が料金の負担をすることになります。その額は実地演習実施業者及び大学によって異なります。

5.大島不動産鑑定の実地演習の紹介

平成 18 年の実務修習開始後まもなく大阪で実務修習生の受け入れを始め、平成 22 年からは東京、平成 26 年からは名古屋でも受け入れを開始しました。現在はリモートでの指導も行っており、全国から実務修習生を受け入れています。また、実地演習の受入れ人数は日本最大規模です。

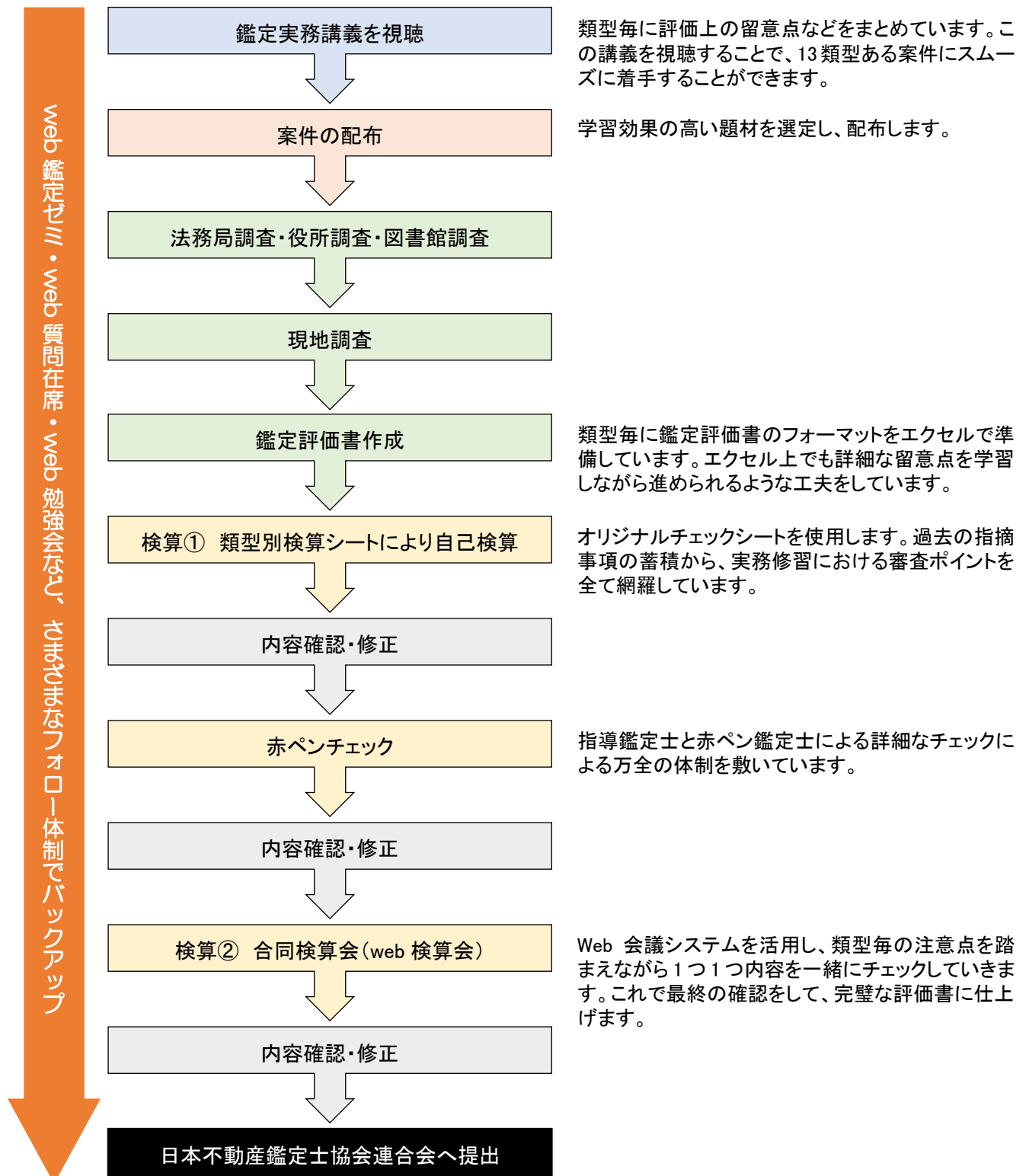
指導体制は、不動産鑑定士 約 22 名で厳しく、楽しく指導しています。

弊社の実地演習を受けていただいた場合の利点は以下のとおりです。

- (1) 1 人の指導鑑定士だけでなく、総勢約 23 人の経験豊富な不動産鑑定士が指導する体制をとっていますので、複数の鑑定士からの指導を受けることができます。
- (2) 提出物は複数の鑑定士により内容をチェックしてフィードバックしますので、万全な指導をしています。
- (3) 同期の修習生も多く、意見交換や勉強会でお互いに切磋琢磨しています。
- (4) リモートを活用した各種のチームミーティング、勉強会を開催しており、フォロー体制も充実しています。
- (5) 次項「修了考査対策」のとおり、修了考査に向けた万全の準備態勢を整えています。
- (6) 実務修習終了後の OB 会（おとわ会）、同期の仲間との交流、各種親睦イベントの活動も活発です。
- (7) 実務修習終了後の独立開業支援・業務支援も行います。（株式会社イレブンによる業務支援）

以下、弊社のフォロー体制と修了考査対策をご紹介します。

◎ 指導・フォロー体制と実地演習の作業



◎ 修了考査対策

(1) 記述考査の対策

記述の考査は、「多肢択一式」と「論文式」の方法により行われます。

① 多肢択一式

択一問題用の「オリジナル予想問題集」と「過去問解答解説集」を作成しています。修習生にはこの問題集をマスターしてもらうことで、多肢択一式は合格レベルに達します。

② 論文式

実務的なあらゆる論点をまとめた、弊社オリジナルの「修了考査対策テキスト」を準備しています。修習生にはこのテキストによる学習を早い段階からスタートしてもらい、評価上の実務的な論点をマスターすることで論文式は合格レベルに達します。

★ 近年記述考査が難化傾向にあり、修了考査に不合格となった方は記述考査の得点が基準点に達していないことが理由となっていることが目立ってきております。これに備えるために、記述考査対策として 11 月中旬と 1 月上旬に、「**全国統一模擬試験**」を実施します。

(2) 口述考査の対策

i. 口述考査再現集

過去における実際の質問内容と回答内容を、修了考査後に再現し。「口述考査再現集」に類型毎にまとめています。長年に渡って蓄積されたデータを基に修了考査に向けて戦略的に準備を進めていきます。

ii. 口述考査の実践練習

13 類型を全て提出した後、すぐに口述考査の実践練習を開始していきます。口述考査まで 3 ヶ月弱の期間がありますが、本番の試験と同様に質問に対して回答をする練習を何度も繰り返し行います。20 分～30 分程度で練習をしますが、その後に回答の誤りや考え方などのフィードバックをしますので、さらに理解が深まっていきます。また、他の修習生が練習をしている時も一緒に勉強しますので、論点の共有ができ、実務的な理解が飛躍的に深まります。

+++++

番外編 独立開業支援・鑑定評価業務支援（イレブンサポート）

独立開業支援・業務支援を専門とする株式会社イレブンと提携し、独立開業時やその後の鑑定評価業務を支援します。開業時はできるだけ費用を抑え、できるだけ早期に軌道に乗せたいものです。経験豊富な鑑定士が独立開業から日常業務のノウハウを提供します。鑑定評価業務においても受注から納品まで完全にサポートします。



+++++

株式会社大島不動産鑑定

代表取締役・不動産鑑定士 大島大容

<http://www.dai-kan.co.jp/>

〔大阪本社〕

大阪市中央区法円坂 1 丁目 2 番 7 号

オーシマビル 5 階

最寄駅：地下鉄「谷町四丁目」「森ノ宮」「玉造」、JR「森ノ宮」

〔東京支社〕

東京都港区新橋 5 丁目 29 番 8 号

伊林ビル 2 階

最寄駅：地下鉄「新橋」、都営三田線「御成門」、JR「新橋」「汐留」

実務修習専用ダイヤル

0120-579-117

気軽にご相談ください!!

+++++

令和 年 月 日

実地演習受講登録申請書

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 御中

私は、実務修習実地演習を下記の実地演習実施機関の指導鑑定士のもと受講したく、登録の申請をいたします。

修 習 生 番 号	— — ※事務局記入欄
受 講 者 氏 名	
実 地 演 習 実 施 機 関 と の 関 係	自社 ・ 他社 ・ 大学 （いずれかに○を付してください）

※ 実地演習実施機関との関係は、現在勤務（又は今後勤務）する鑑定業者で実地演習を行う場合には「自社」に、勤務先以外の鑑定業者で指導を受ける場合には「他社」に○を付してください。

実地演習実施機関	
所 在 地	〒
業 者 又 は 大 学 名	印
電 話 番 号	
本会登録番号（業者）	（5・6・8から始まる8桁）
指 導 鑑 定 士 名	印
本会登録番号（個人）	（0・1から始まる8桁）

実務修習期間の選択	1年コース ・ 2年コース （いずれかに○を付してください）
-----------	--------------------------------

※ 実務修習期間は、申請後変更できませんのでご注意ください。
 ※ 実地演習実施機関は、本会が認定した鑑定業者又は大学となります。

物件調査実地演習報告書 (土地)

土地 - 1

土 地 用

修習生番号

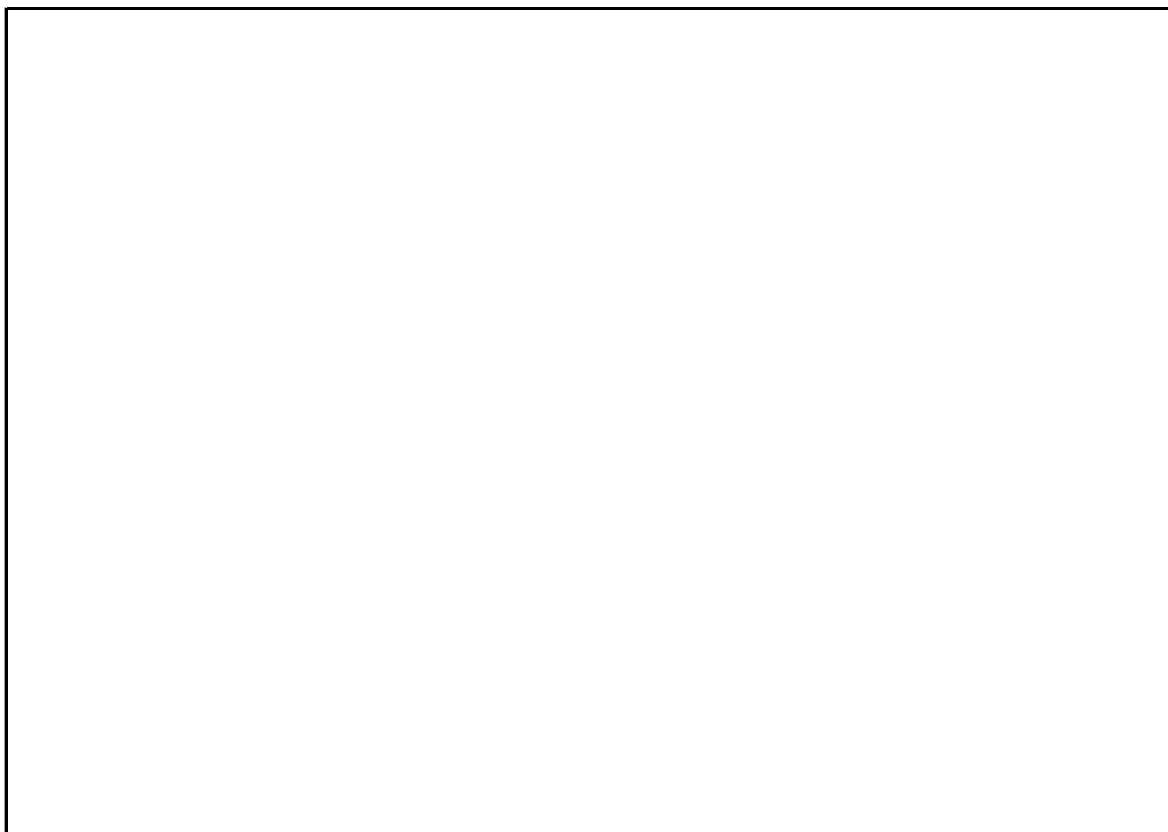
調査日							
対 象 物 件	所在・地番	(住居表示)					
	地 目	(登記簿)	地 積	(登記簿)	0.00m ²	持 分	
		(現 況)		(実 測)	0.00m ²		
現 地 調 査	境 界 確 認						
	概 測 方 法						
	そ の 他						
登 記 事 項	甲 区						
	乙 区						
地 図 等	入 手 資 料						
要 因 関 係	前面道路 側道及び背道 地下埋設物の有無及びその状態 埋蔵文化財の有無及びその状態 土壌汚染の有無及びその状態	前 面 道 路	方位：	幅員：	歩道：	舗装：	種類：
		側道及び背道	方位：	幅員：	歩道：	舗装：	種類：
			方位：	幅員：	歩道：	舗装：	種類：
			方位：	幅員：	歩道：	舗装：	種類：
		接 道 状 況					
	私 道 負 担 等		負担等の内容				
	地下埋設物の有無及びその状態						
	埋蔵文化財の有無及びその状態						
法 令 制 限	区 域 区 分			用 途 地 域			
	建 ぺ い 率	指 定	基 準	容 積 率	指 定	基 準	
	防 火 指 定			高 度 地 区		日 影 規 制	
	そ の 他 の 法 律						
供 給 処 理 施 設	施 設	引 込 状 況	事 業 所 ・ 担 当 課 名			電 話 番 号	
	電 気						
	上 水 道						
	下 水 道						
	都 市 ガ ス						
備 考							

地 図 ・ 公 図 写

土地 - 2

土 地 用

(地図写)



(公図写)

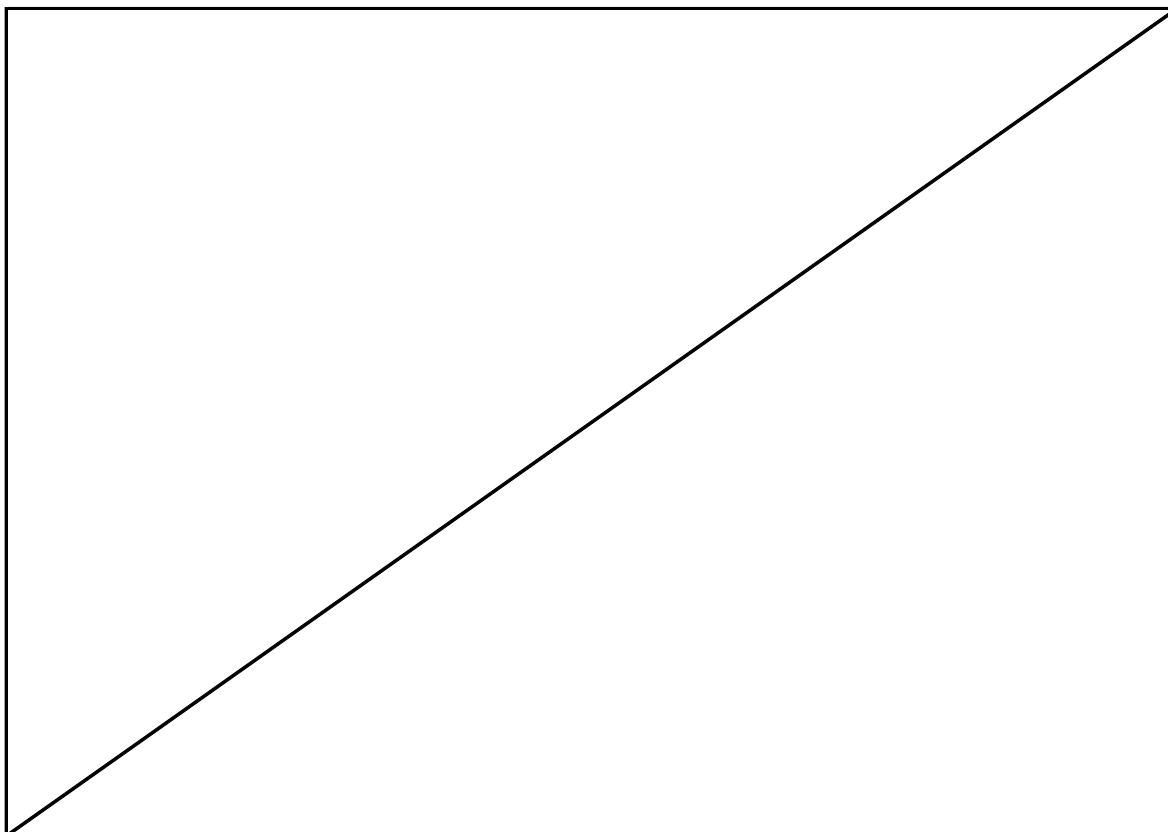


現 況 写 真

土地－3

土 地 用

(遠景)



物件調査行動記録

土地－4

土地用

日時		訪問先	内容
	時 分 ～ 時 分	担当者：	
	時 分 ～ 時 分	担当者：	
	時 分 ～ 時 分	担当者：	
	時 分 ～ 時 分	担当者：	
	時 分 ～ 時 分	担当者：	
	時 分 ～ 時 分	担当者：	
	時 分 ～ 時 分	担当者：	
	時 分 ～ 時 分	担当者：	
	時 分 ～ 時 分	担当者：	
	時 分 ～ 時 分	担当者：	

物件調査実地演習報告書 (建物)

建物-1

建 物 用

修習生番号

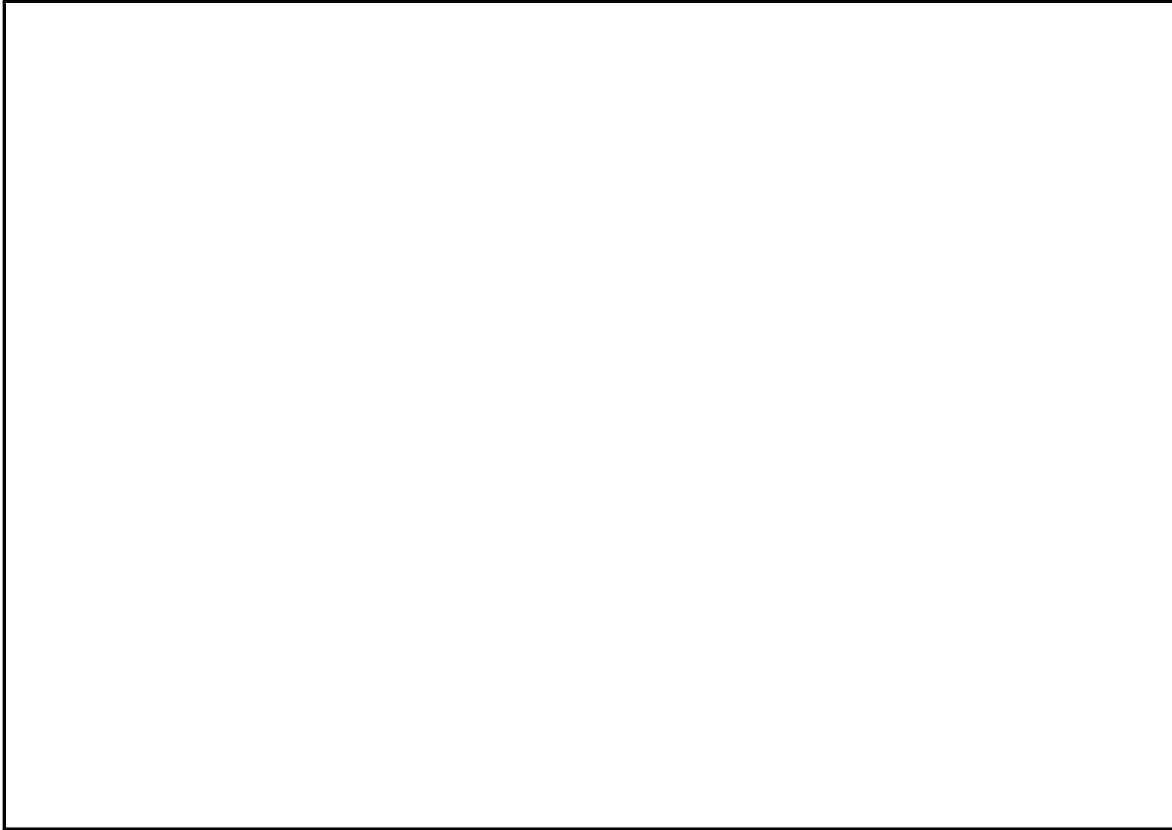
調査日										
対 象 物 件	所 在					家 屋 番 号				
	構 造									
	用 途	(登 記 簿)			床 面 積	(登 記 簿)			持 分	
		(現 況)				(竣 工 図)				
現 地 調 査	確 認 箇 所									
	確 認 結 果									
	そ の 他									
登 記 事 項	甲 区									
	乙 区									
建 物 図 面	入 手 資 料									
要 因 関 係	建 築 年 次									
	部分別使用 資材等 (主 な も の)	基 礎				屋 根				
		外 壁				天 井				
		内 壁				床				
	外 構 工 事 等									
	付 帯 設 備	電 気				防 災				
		空 調				E L V				
		衛 生				そ の 他				
	耐 震 性									
	遵 法 性									
	有害な物質 の使用の有 無及びその 状 態	アスベスト								
		P C B								
	減 価 要 因	物理的要因								
		機能的要因								
		経済的要因								
維持管理の 状 況										
備 考										

建物図面・各階平面図写

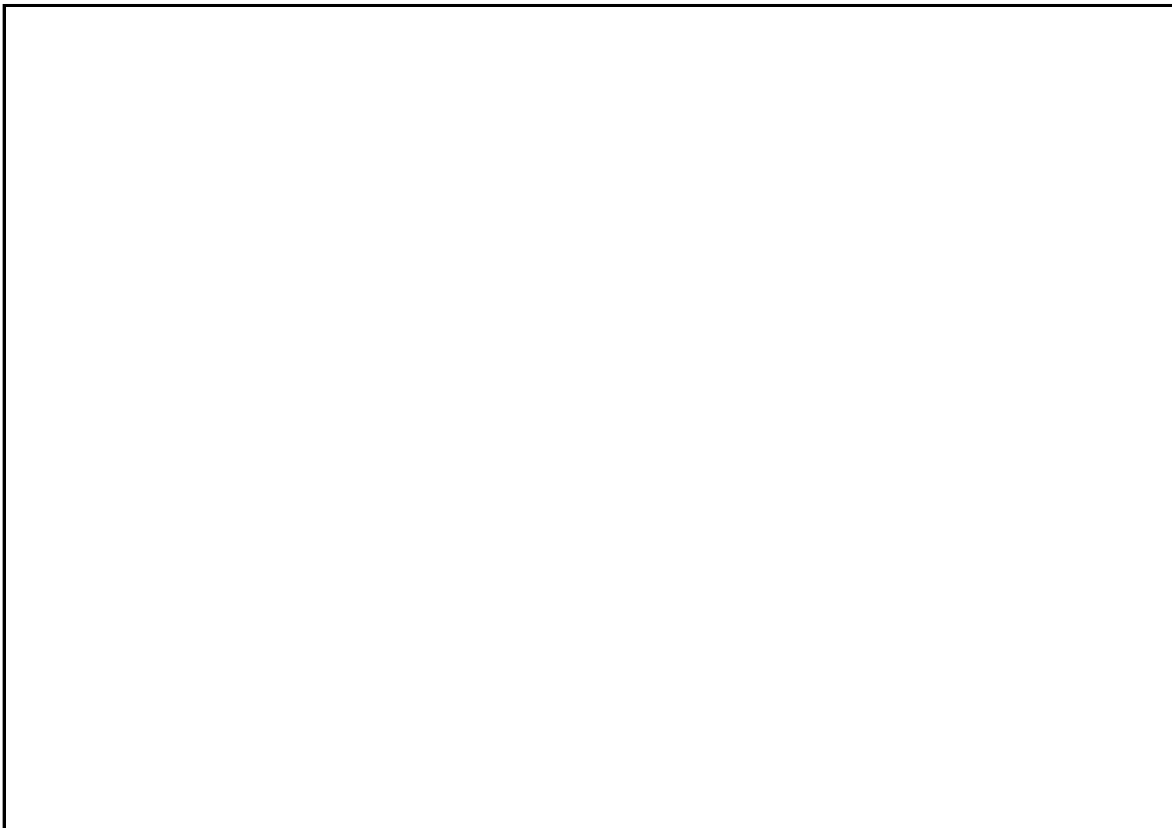
建物－2

建 物 用

(建物図面写)



(各階平面図写)

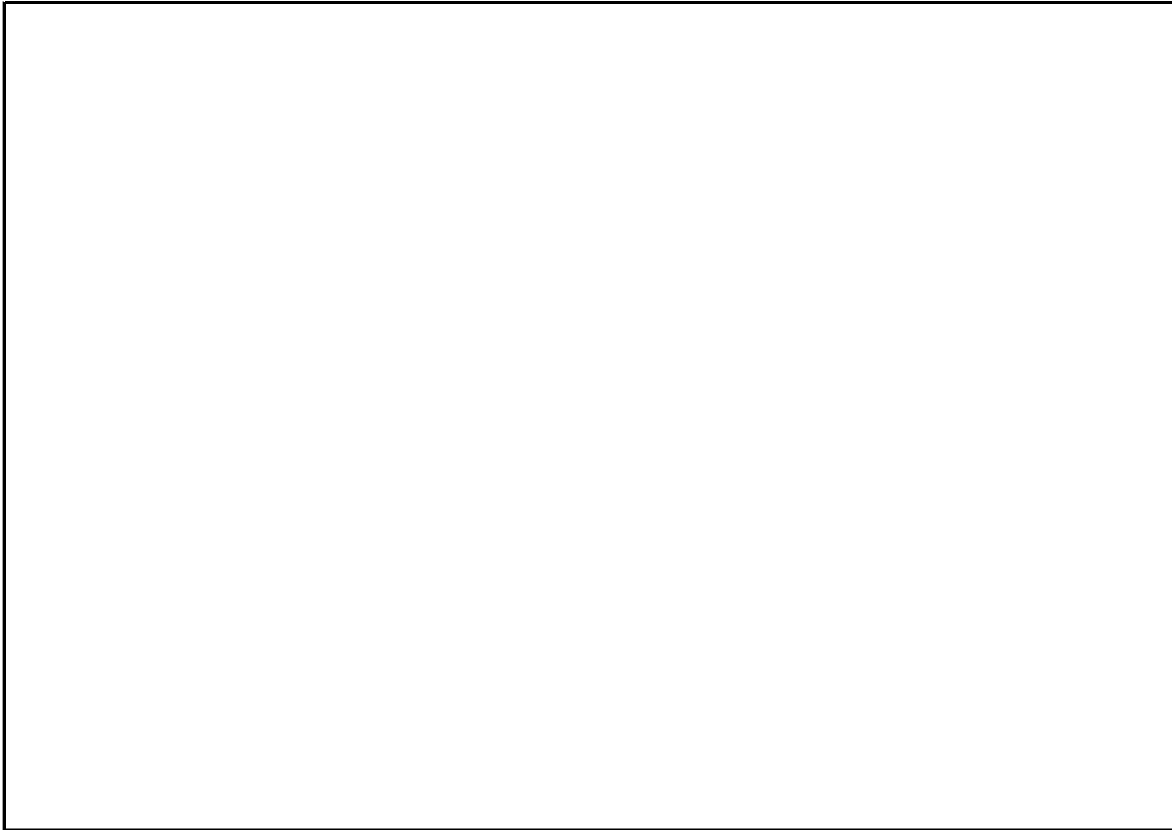


現 況 写 真

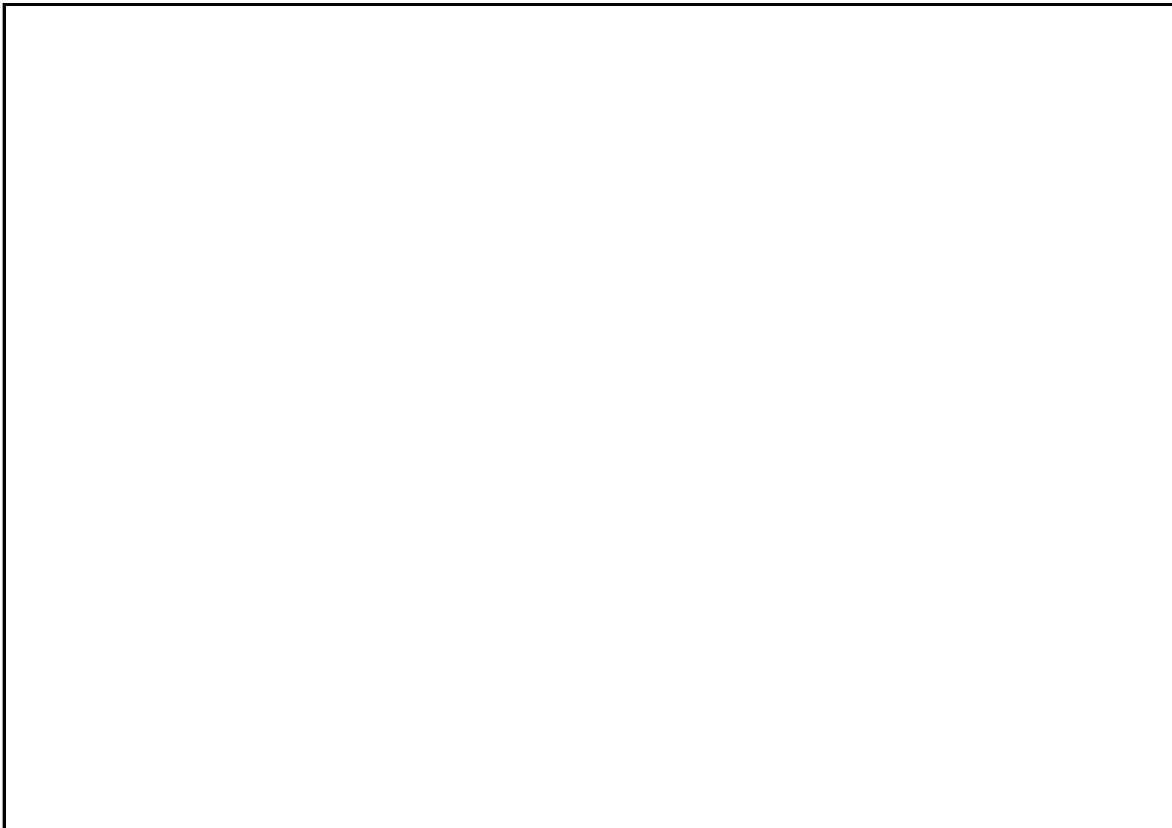
建物－ 3

建 物 用

(エントランス付近)



(全景)



物件調査行動記録

建物－4

建 物 用

日時		訪問先	内容
	時 分 ～ 時 分	担当者：	
	時 分 ～ 時 分	担当者：	
	時 分 ～ 時 分	担当者：	
	時 分 ～ 時 分	担当者：	
	時 分 ～ 時 分	担当者：	
	時 分 ～ 時 分	担当者：	
	時 分 ～ 時 分	担当者：	
	時 分 ～ 時 分	担当者：	
	時 分 ～ 時 分	担当者：	
	時 分 ～ 時 分	担当者：	

LEC不動産鑑定士実務家講演会

「不動産鑑定士合格後の実務修習制度の全貌

(2026年度版)」

～修了審査が難化中！？毎年高合格率を誇る大島流ノウハウまで～

FU26316

著作権者 株式会社東京リーガルマインド

(C) 2026 TOKYO LEGAL MIND K. K., Printed in Japan

無断複製・無断転載等を禁じます。