**平成30年度**

＜ＪＡバンク中央アカデミー＞

全国研修のご案内（No.1380）

**「不動産担保評価研修」**

　　～ 不動産担保評価を行うための基礎知識が身に付く講座

* **融資に必要となる不動産担保評価を適正に行うための評価手法と担保取得時に必要となる基礎知識を身に付けたい方。**
* **不動産担保評価もしくは評価指導等をご担当の方のご受講をお奨めします。**

○ 日程：（３日間）

平成30年 9月12日（水）12:50 ～ 9月14日(金）15:40

○ 場所：（宿泊場所も同じ）

農林中央金庫品川研修センター

（住所）東京都港区港南２－１０－１３



* 研修のねらい（こんな時）

融資を行うにあたっては、債務者から提供される担保物件、なかでも不動産担保の評価は融資判断や融資後の与信管理等にきわめて重要な位置づけとなります。

本研修では、不動産担保評価に必要となる基本事項から、物権調査、評価手法、関連法規等にかかる知識・ノウハウを学んでいただくことをねらいとしています。あわせて、評価の前段として、不動産担保取得にかかる基本的な諸手続についても概観いただき、不動産担保関連の全般的なノウハウの習得を図ります。

* 想定する受講対象者

信連等の融資部署、審査部署の職員、もしくは推進部署でＪＡ等の融資関係業務指導を担当する職員

* 考え方（研修の骨格）

まず、初日午後の冒頭部分で、①不動産担保評価の前提となる担保取得にかかる諸手続や事後管理について、金融機関勤務経験のある講師から概説していただきます。

2日目から、不動産評価のメイン講師（不動産鑑定士）により、②不動産担保の基本事項、③不動産に関連する公法規制、④評価の基本と路線価等を用いた評価方法をご説明いただいたうえで、⑤理解度テストの実施と評価方法の重要ポイントの再確認、その後、⑥鑑定評価書を見る場合のポイントについて解説していただきます。

なお、担保評価システムの研修会ではありませんので、ご注意ください。

* 関係者の声

（昨年度アンケートから）

〇 難しい内容にも関わらず、わかりやすく丁寧に解説していただき、理解することができました。

〇 私のように担保評価についての知識が浅い者にもわかりやすい研修でした。

〇 担保評価は、日常業務で常にしていますが、道路の考え方や、仮換地、借地権など、普段少し疑問に思っていた部分を再度、確認できて良かったです。

〇 すでに業務に必要な知識であり、基本の復習になりました。今後も使えそうなテキストであり、利用していきたいと思います。

* 系統の方々とコミュニケーションを図る

ことが出来て、とても有意義だった。

（神山講師から）

○不動産は、一般の財や株式・債券などと異なり、個別性があり、購入にあたっては詳細な調査が欠かせません。まして担保不動産となると、抵当権の問題や担保価値を毀損するような様々なリスクが内在しており、より一層の注意が必要です。

○本研修では、「担保不動産」という切り口から、基本的な知識、公法規制、評価手法、物件別の評価の考え方などについて研修を行います。必ずしも本研修で全てカバーできるとは思いませんが、担保不動産についての基本的な考え方は身に付けることができると思います。

* 研修講師紹介（出講順，敬称略）

渋井　正浩　（しぶい　まさひろ）

＜略歴＞　協和銀行（現りそな銀行）勤務を経て，現在は株式会社エムエス研修企画，代表取締役として各種研修・セミナー講師として活躍中。銀行時代は営業店で約10年にわたり融資業務，その後，8年間，本部審査部門で法人融資審査を担当。

　 神山　大典　（かみやま　だいすけ）

　　＜略歴＞　平成12年三友システムアプレイザル入社。平成14年宅地建物取引主任者登録，平成16年不動産鑑定士登録。現在，同社取締役常務執行役員。

* 研修プログラム（予定）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | セッション名 | 内容 | 講師 |
| 【１日目】 | | | |
| 12  13 | （12:50集合）  ＜開講＞ |  |  |
| ○不動産担保取得にかかる  諸手続  （17:30終了） | ・担保取得までの実務の流れ  ・ケースごとの徴求書類  ・登記後の確認事項  ・担保取得後の事後管理　等 | ・渋井講師 |
| 19 | （経験交流） | （４階食堂） |  |
| 【２日目】 | | | |
| 9    12  13  18 | ○基本事項  ○不動産関連公法規制 | ・不動産担保と担保適格性  ・対象不動産の確定　等  ・都市計画法、建築基準法 | ・神山講師 |
| （つづき）  ○不動産の評価方法  （17:30終了） | ・土地区画整理法、農地法　等  ・原価法  ・取引事例比較法  ・収益還元法 |
| － |  |  |
| 【３日目】 | | | |
| 9  12  13  16 | ○理解度テストと前日の復習 | ・基本事項～評価方法について重要ポイントの再確認 | ・神山講師  （アンケート記入） |
| ○鑑定評価書の見方  ○まとめ  （15:40解散） | ・鑑定評価書を見る場合のポイントについて解説 |
|  |  |  |

（注）１日目の研修終了後「経験交流会」を開催いたします。

* 募集人員

　　　定員　４０名

* 応募人数が定員を上回った場合は、受講をお断りする場合がありますので、予めご承知おきください。（受講をお断りする場合は、開講の1カ月前までにご連絡します。）
* 正式なご案内は、研修開講日の１カ月前頃の送付となりますが、１カ月前までに連絡がない場合はお申込みいただいた内容で受講準備をお進めください。
* 日程

◇ 開講　　　 平成３０年　９月１２日（水）　１３時００分

◇ 閉講　　　 平成３０年　９月１４日（金）　１５時３０分（１５時４０分解散）

＜ 集合日時　平成３０年　９月１２日（水）　１２時５０分 ＞

※ 集合日当日の昼食は準備しておりませんので、各自でお済ませください。

* 研修会場・宿泊場所

（１）研修会場　　農林中央金庫品川研修センター

（住所）東京都港区港南２－１０－１３

　（電話）０３－６７５８－３１７０

（２）宿泊場所　　農林中央金庫品川研修センター

　　※　宿泊人数の関係で近隣ホテル等での宿泊となる場合がありますので、予めご承知おきください。

* 参加費用（予定）（消費税込）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 金額 | 備考 |
| 受講料 | ４２，０００円 | 教材費を含みます。 |
| 宿泊代 | ２，０００円 | － |
| 食事代 | ４，８００円 | 研修期間中の食事代（経験交流会を含みます。） |
| 合計 | ４８，８００円 |  |

* 申込みの方法

８月１０日（金）までに以下の方法でお申込みください。

|  |  |
| --- | --- |
| お申込み | 申込方法 |
| 信農連・１ＪＡ県ＪＡ | 「研修申込・履歴管理システム」によりお申込みください。 |
| 農林中金本支店・営業所 | N-Styleより農林中金系統人材開発部へお申込みください。 |

以上

【本件にかかる照会先】

株式会社　農林中金アカデミー　全国研修部　石郷岡・久野・伊藤

　（電話　０３－３２１７－３０６０，３０６２）