

令和5年11月

指導鑑定士ハンドブック Q&A



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

はじめに

実務補習から実務修習へ制度移行して 17 年が経過しました。その間約 2,000 名の不動産鑑定士が誕生し、諸氏は今となっては鑑定業界の中心的な役割を担っています。これも偏に、指導鑑定士の先生方が実地演習において自らの業務を二の次にし、実務修習生の指導に専心していただいた結果だと思います。改めてお礼を申し上げます。

先般の不動産鑑定士試験の制度改正により、受験生の若年化、短期合格、異業種分野からの参入（裾野の拡大）が図られた結果、実務修習生の属性にも大きな変化が見られ、不動産鑑定評価の補助業務を行っている実務修習生よりも、それ以外の実務修習生の方が多くなっています。また、修了考査合格後、大多数が鑑定業務を行うかというと必ずしもそうではなく、周辺業務で活躍する不動産鑑定士が多数存します。

このように、不動産鑑定業界という一つのフィールドに止まることなく、より広範囲なフィールドで不動産鑑定士が活躍すればするほど、実務修習制度における指導者のひとりである指導鑑定士の社会的責任が重くなることは言うまでもありません。

そこで、今までは、指導鑑定士のあり方を断片的に示すに止まっていたましたが、この度、「受講の手引」、「指導鑑定士研修」、「実務修習審査会での指摘事項」、「本会からの過去の通知文」等の重要箇所を体系的に整理して、「指導鑑定士ハンドブック Q&A」を上梓することにいたしました。これにより指導鑑定士の社会的公共的意義がより明確化されたと思います。

本ハンドブックは、「総論」と「各論」から構成されています。

「総論」では、指導鑑定士の位置づけの明確化、及び題材選定から指導鑑定士の最終的なチェックに至るまで、実地演習を行う際の具体的な留意点を中心に紹介しています。一方、「各論」では、審査会等での指摘事項を網羅的に紹介しています。

不動産鑑定士となるのに必要な技能と専門的応用能力を修得させるために実施される実務修習制度の一つの課程を担当する者として、指導鑑定士の役割の重要性を改めて認識していただくとともに、指導鑑定士の先生方が、実務修習生を指導する際は本ハンドブックを携行していただき、『真の鑑定力』を備えた、次を担う有能な不動産鑑定士の輩出の一助として活用していただければ幸甚です。

令和 5 年 11 月 × × 日

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

実務修習運営委員会 委員長

指導鑑定士ハンドブック Q&A ワーキンググループ 座長

比留間 康昌

目 次

I. (総論) テーマごとの論点整理	1
I -1	1
Q1 実務修習全体の構成内容とスケジュールはどうなっているのでしょうか?	1
Q2 講義、基本演習、実地演習、修了考査の位置づけと概略を教えてください	4
I -2	15
Q3 指導鑑定士はどのような立場でしょうか? また、実地演習実施機関と指導鑑定士と実務修習生の関係は、どうなっているのでしょうか?	15
Q4 指導鑑定士の要件は、どのような内容でしょうか?	16
Q5 指導の頻度と指導方法について、教えてください	17
Q6 指導鑑定士に罰則規定はあるのでしょうか?	18
I -3	19
Q7 一般実地演習を指導する際の一連の流れを教えてください	19
I -4	21
Q8 題材を選定する際の留意点がありますか?	21
Q9 不適切な題材とは、具体的にどのような題材でしょうか?	21
Q10 「同一題材の再使用制限」とは、どのような内容でしょうか?	22
Q11 想定上の鑑定評価依頼書について教えてください	23
I -5	25
Q12 現地調査を指導する際の留意点を教えてください	25
Q13 役所調査を指導する際の留意点を教えてください	26
I -6	27
Q14 模擬取引事例を採用する際の留意点を教えてください	27
Q15 模擬取引事例以外の事例を採用することはできるのでしょうか?	28
Q16 指導する際に参考となるテキスト等はあるのでしょうか? エラー! ブックマークが定義されていません。	
I -7	31
Q17 鑑定評価報告書を提出する際の留意点を教えてください	31

I -8	32
Q18 実務修習審査会はどのような基準で認定、非認定を判断するのでしょうか？	32
I -9	34
Q19 連合会に提出した鑑定評価報告書に保存義務はあるのでしょうか？	34
I -10	35
Q20 実地演習実施機関に立入調査はあるのでしょうか？	35
II. （各論） 類型別の指摘事項等	38

（略語）

法：不動産の鑑定評価に関する法律

規程：公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会実務修習業務規程

細則：実務修習業務規程施行細則

実施要領：一般実地演習実施要領

審査基準：実務修習審査会審査基準

I. (総論) テーマごとの論点整理

I - 1 実務修習全体の構成内容と目的

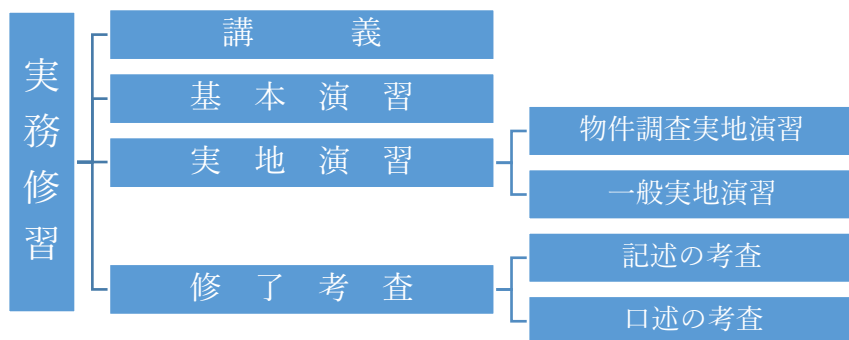
Q1 実務修習全体の構成内容とスケジュールはどうなっているのでしょうか？

実務修習全体の構成内容と第 18 回実務修習のスケジュールは、次のとおりです。

1. 全体の構成内容

実務修習は、不動産の鑑定評価の実務に関する講義(以下、「講義」という)、不動産の鑑定評価の標準的手順の修得のための演習である「基本演習」、不動産の鑑定評価に関する実地の演習(以下、「実地演習」という)、「修了考査」の 4 つの課程から構成されています。

また、実地演習は「物件調査実地演習」と「一般実地演習」、「修了考査」は記述の考査、口述の考査からそれぞれ構成されています。



その中で、「講義」、「基本演習」、「実地演習」が相互に有機的に関連して、修習生のレベルアップを図り、最終出口である「修了考査」において、不動産鑑定士となるために必要な技能及び高等の専門的応用能力を修得できたか否かを、記述の考査及び口述の考査といった二つの側面から確認する構成となっています。

指導鑑定士は、上記実地演習の課程において、豊富な経験と高度な能力を有する不動産鑑定士として、中立公正な立場から修習生を指導し育成することを求められています。また、修習生にとっては最も身近で信頼できる不動産鑑定士でもあります。

よって、指導鑑定士には実地演習に関する疑問点に留まらず、修習生の些細な質問についても幅広く回答いただくことを期待いたします。

2. スケジュール

下記の(表 1-1)、(表 1-2)は、第 18 回実務修習のスケジュールです。

なお、実地演習において各報告回の提出期限までに提出ができなかった場合には、即決非認定となりますので十分留意してください。

(表 1-1) 第 18 回実務修習のスケジュール①(2023 年 12 月～2024 年 10 月)

		2023年					2024年						
		12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
期 間		第18回 1年コース (2023年12月1日 ～ 2024年11月30日)											
		第18回 2年コース (2023年12月1日 ～ 2025年11月30日)											
実 務 に 関 する 義	1 年	2023年12月1日 ～ 2024年3月31日											
	2 年	2023年12月1日 ～ 2024年10月31日											
基 本 演 習	1 年					① 更 地 【2日】	② 借地権 底地 【3日】			③ 自建 貸家 【2日】	④ 継続賃料 【3日】		
	2 年												
※ 第18回1年コースと第17回2年コースは、2024年に基本演習を履修													
実 地 演 習	1 年	【物件調査】	【一般実地演習・1回目報告】			【一般実地演習・2回目報告】			【一般実地演習・3回目報告】				
		・土地・建物 (～12月31日)	4件提出 ・住宅地 ・商業地 ・大規模画地 ・底地			5件提出 ・低層住宅 ・業務用ビル ・居住用賃貸 ・オフィス用賃貸 ・借地権付建物(住宅地)or 借地権付建物(商業地)			4件提出 ・宅地見込地等 or 工業地 ・マンション or 事務所・店舗ビル(区分) ・新規地代 or 継続地代 ・新規家賃 or 継続家賃				
	2 年	【物件調査】	【一般実地演習・1回目報告】			【一般実地演習・2回目報告】			【一般実地演習・3回目報告】				
		・土地・建物 (～12月31日)	2件提出 ・住宅地 ・商業地			4件提出 ・大規模画地 ・底地 ・宅地見込地等 or 工業地 ・低層住宅			3件提出 ・業務用ビル ・居住用賃貸 ・オフィス用賃貸				
修 了 考 査	1 年												

(表 1-2) 第 18 回実務修習のスケジュール②(2024 年 2 月～2024 年 11 月)

[illegible]

※ 第17回2年コースの修了考査は、令和7年(2025年)1月に実施予定

Q2 講義、基本演習、実地演習、修了考査の位置づけと概略を教えてください

Q1で述べたとおり実務修習は、「講義」・「基本演習」・「実地演習」・「修了考査」により構成されています。それぞれの課程の概略を、本ページから説明します。

1. 講義

講義は、不動産の鑑定評価に関する実務について、実務修習の各段階において基礎となる知識をインターネットによる通信形式(以下、「e ラーニング」という)により修得する課程です。

講義は、インターネット通信環境のある任意の場所で視聴し、下記の(表 2)記載の各科目視聴終了後に e ラーニングサイト上において確認テストが行われ、期限内に全科目確認テストに合格してはじめて、講義について認定が付与されます。

(表 2) 講義の科目

科目	科目の具体的な内容	構成
一 基礎的知識 鑑定評価に関する倫理及び不動産登記、税金その他関連制度並びに統計等に関する基礎的知識に関する講義	① 不動産鑑定士の倫理及び責任の範囲	講義
	② 行政法規総論	講義・演習
	③ 価格等調査ガイドライン	講義
	④ 統計の基礎的知識(回帰分析を中心)	講義
	⑤ 不動産登記の概要(区分所有を含む)	講義
	⑥ 土地建物に関する税金	講義
	⑦ 建築形態規制と建築計画	講義・演習
二 種類別鑑定評価 鑑定評価において採用される類型ごとの鑑定評価報告書を作成するに当たって必要とされる知識及び技術に関する講義	⑧ 更地の鑑定評価	講義・演習
	⑨ 借地権と底地の鑑定評価	講義・演習
	⑩ 貸家及びその敷地の鑑定評価	講義・演習
	⑪ 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価	講義・演習
	⑫ 地代の鑑定評価	講義・演習
	⑬ 家賃の鑑定評価	講義・演習
	⑭ 宅地見込地の鑑定評価	講義・演習
三 技術的知識 鑑定評価の各種法をする上で必要とされる専門的な知識及び技術に関する講義	⑮ 収益還元法	講義・演習
	⑯ 原価法及び開発法	講義・演習

(「規程」別表第一を加工)

2. 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、修習生自ら報告書を作成することにより修得する課程です。

集合形式で、東京において、1 段階 2 日間又は 3 日間の日程で、4 段階に分けて実施され、合

計 10 日間の演習を行います。実務修習期間(コース)ごとに履修する時期が異なり、第 18 回 1 年コースは令和 6 年(2024 年・1 年目)に、第 18 回 2 年コースは令和 7 年(2025 年・2 年目)に履修します。

(1) 基本演習の内容

基本演習の各段階別の演習内容等については、次表(表 3)のとおりです。

(表 3) 基本演習の内容

段階	類 型	内 容
第一	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も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	借地権 と底地	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。又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	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も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	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。

(「規程」別表第二)

(2) 基本演習における作成物

本演習においては、「基本演習報告書(基本演習における鑑定評価報告書・関連資料)」及び「論点整理メモ」を作成します。それぞれの内容等は(表 4)のとおりです。

(表 4) 基本演習における作成物

作成物	内 容
① 基本演習報告書	評価対象不動産の鑑定評価報告書、別表、位置図、不採用事例とその理由
② 論点整理メモ	各段階で取り上げる論点に係る見解等について記載するもの。

3. 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課程です。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。

(1) 物件調査実地演習

実務経験のない方が物件調査の手法を修得する演習です。一般実地演習の履修前に必ず履修しなければなりません。

① 物件調査実地演習の実施方法

土地及び建物の各 1 件について調査を行い、以下の(表 5-1)、(表 5-2)の事項について記載のある物件調査実地演習報告書を作成し、指導鑑定士の確認を経た後、本会に報告書を提出し審査を受けます。

(表 5-1) 土地に関する事項

対象物件	更地
現地調査	対象地の現地調査における境界確認、数量の概測方法等
登記事項	登記事項に関する確認方法、表題部・権利部の内容の理解
地 図 等	公図・14 条地図・地積測量図の意義と見方
要因関係	道路との関係、地下埋設物・土壤汚染の独自調査及び周知の埋蔵文化財包蔵地の確認方法は必須事項とする。
法令制限	都市計画法上の制限並びに建築基準法上の道路及び容積率に関する確認方法は必須事項とする。その他価格形成に影響がある要因
供給処理施設	上水道・都市ガス、公共下水道その他の排水施設の確認方法
付属資料	位置を示す地図、公図、写真 2 枚、調査行動記録を添付する。

(表 5-2) 建物に関する事項

対象物件	事務所又は店舗 堅固建物用途
現地調査	外壁・内壁・床・天井・屋上・機械室・受変電設備の観察を原則
登記事項	登記事項に関する確認方法、表題部・権利部の内容の理解
建物図面	建築確認と登記の数量等の相異、建物所在図・建物図面・各階平面図の意義と見方(設計図書は入手できれば見る)
要因関係	構造・用途、建築年次、使用有害物質の確認方法と観察減価の視点。他に建物自体の物理的要因のほか機能的・経済的要因の意義と見方を含むものとする。
付帯設備	通常の建物の用途に供するため一体となっている設備の確認
付属資料	建物所在図(入手困難な場合は観察描画による所在概略図)、写真 2 枚、調査行動記録を添付する。

(「規程」別表第三の一、下線部加筆)

※ 物件調査実地演習は、必ず一般実地演習の前に履修しなければならない演習です。物件調査実地演習の単元が認定されない場合は、一般実地演習には進めないことになっていますが、審査の結果が決まるまでには時間を要しますので、修習生の方は、物件調査実地演習の報告後、一般実地演習に入る形となります。

※ 物件調査実地演習を行った後であれば、3 月中から一般実地演習に入って構いません。したがって、一般実地演習の第 1 回報告時に、価格時点、実地調査日及び鑑定評価を行った日が、3 月中（ただし、物件調査実施後の日付）にあっても差し支えありません。

② 物件調査実地演習の提出物

物件調査実地演習の提出物は、それぞれ次の（表 6）のとおりです。また、物件調査実地演習報告書は、土地→建物の並び順で一式とし、これに表紙（実地演習提出報告書）を付けて電子提出します。同報告書の提出方法は、一般実地演習と同じです。

（表 6）物件調査実地演習の提出物

演習区分		提出書類件数	件 数
物件調査実地演習	土地	物件調査実地演習報告書（土地） 1・2・3・4	1 件
	建物	物件調査実地演習報告書（建物） 1・2・3・4	1 件

③ 物件調査実地演習報告書の作成

- ・ 物件調査実地演習報告書は、すべての欄について記入してください。単に「不明」との記載は、調査を行っていない取り扱いとなります。
- ・ 土地と建物の報告については、同じ所在地でも構いません。
- ・ 必ずパソコン等により作成してください。
- ・ 作成に際しては、様式の項目をはじめとして、項目のサイズ、位置等、書式を一切変えてはいけません。
- ・ 物件調査実地演習報告書は、PDF ファイル形式で作成のうえ、本会の指定する方法により電子提出します。
- ・ 物件調査実地演習に係る用語の定義は、（表 7）のとおりです。報告書等の作成に当たっては、これを確認してください。

（表 7）物件調査実地演習に係る用語の定義

対象建物は、用途が店舗か事務所のもの、もしくは、住宅で構造が堅固建物かのどれかに該当するものを対象としています。

まず、用途からの判定は、「事務所」か「店舗」であればよいので、この場合は、主体部分が軽量鉄骨又は木造であってもよいことになります。

次に、構造からの判定ですが、「堅固建物」は、「主体部分」が

- ① 鉄筋コンクリート造
- ② 鉄骨造
- ③ 鉄骨鉄筋コンクリート造

等のもので、軽量鉄骨造は該当しません。

したがって、個人の住宅でも、鉄筋コンクリート造であれば該当しますが木造や軽量鉄骨造は該当しません。

以上、用途が事務所又は店舗、もしくは、構造が堅固、のいずれかに該当すればよいことになります。

- ・ 物件調査実地演習報告書の記載例を「受講の手引」に掲載していますので、これを参照のうえ報告書を作成してください。

(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。

① 一般実地演習の実施方法

指導鑑定士は、現実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、修習生に提示します。

修習生は、この鑑定評価依頼書を基に、指導鑑定士から指導を受けながら、13 件（みなし履修分を含む。）の一般実地演習報告書を作成します。修習生は、1 年を 3 期に分けて、期末ごとに本会が定める件数の一般実地演習報告書を本会宛てに提出します。

② 一般実地演習の報告期日（コース別）

本会に対するコース別の一般実地演習の報告期日は、次の（表 8）のとおりです。提出物について審査を行いますので、提出期限は厳守してください。

（表 8）一般実地演習の提出期限

実地演習報告		提出期限	
		第 18 回 1 年コース	第 18 回 2 年コース
物件調査実地演習		2023 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一般実地演習	第 1 回報告	2024 年 3 月末日	2024 年 3 月末日
	第 2 回報告	2024 年 7 月末日	2024 年 7 月末日
	第 3 回報告	2024 年 10 月末日	2024 年 10 月末日
	第 4 回報告	—	2025 年 3 月末日
	第 5 回報告	—	（2025 年 7 月末日）※
	第 6 回報告	—	（2025 年 10 月末日）※

※ 2 年コースの一般実地演習の報告は、通常第 4 回報告で全 13 種類の報告が終わることができますが、第 1 回から第 4 回報告において非認定だった細分化類型がある場合は、第 5 回報告において、実務修習期間内の再履修を行うことができます。また、第 5 回報告において非認定だった細分化類型がある場合は、第 6 回報告において、再々履修を行うことができます。

③ 一般実地演習の細分化類型と演習の実施時期

ア. 一般実地演習における必須類型については、（表 9）のとおりです。必須類型の内訳については、「細分化類型」欄記載のとおりです。

イ. 一般実地演習は、1 年及び 2 年のコース別、1 年の内の 3 回の報告時期別に、

演習・報告を行わなければならない細分化類型が決まっているので、指定時期に指定する細分化類型の演習を行い報告してください。

ウ. 細分化類型に係る用語の定義は、(表 10)のとおりです。演習を行う際は、これをよく確認のうえ演習を行ってください。

(表 9) 実地演習必須類型 13 件の内訳一覧

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

なお、宅地見込地は種別の判定について様々な見解があるので、もし判断に迷う場合は「工業地」への代替をお奨めします。

※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。

(表 10) 一般実地演習(細則第 16 条第二十号関係)】

番号	細分化類型	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「○○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 10 メートル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(ホテルを含む。)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

番号	細分化類型	用語の定義及び用語に係る留意事項
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。

④ その他の留意点

ア. 一般実地演習報告書として、実地演習提出報告書、手法適用結果の要約書、鑑定評価報告書本文、別表、附属位置図、物件調書、想定上の鑑定評価依頼書の書類を提出します。さらに、細分化類型が大規模画地の場合は取引事例カード、新規家賃又は継続家賃の場合には取引事例カード及び賃貸事例カードを提出します(実施要領 6(3))。

ここで、特に失念しやすいのが新規家賃又は継続家賃での取引事例カードの提出です。基礎価格算定の際に取引事例比較法を適用することになりますので、賃貸事例カードとともに取引事例カードも必ず提出してください。

イ. 基本演習においては、各段階の類型について基本的事項から丁寧に指導いたしますが、より習熟度を高めるために、可能ならば同類型について、一般実地演習において事前に指導するように務めてください。例えば、基本演習の第二段階で行う借地権の前に、一般実地演習で借地権付建物の演習を行ったり、第四段階で行う継続賃料の前に継続地代あるいは継続家賃の演習を行うようにしてください。こうすることによって、基本演習をより効果的に受講できます。

ウ. 過去の立ち入り調査(⇒Q20)で指摘した事項ですが、提出期間内において複数の細分化類型の題材を取り上げますが、ひとつの題材が終了してから次の題材に取り掛かるようにご指導ください。修習生にとって、複数の題材を同時並行で、価格形成要因の分析等を行うことは大変負担が重く、単に鑑定評価額を査定するだけ

の演習になってしまう恐れがあります。

エ. 第 12 回実務修習以降、改正により、一般実地演習の題材が 22 類型から 13 類型に減少しました。これは、負担軽減のためではなく、指導鑑定士が修習生に対し、案件ごとにより丁寧にかつ多角的に検討する機会を付与することを目的とするものです。

例えば、大規模画地において、一体利用と区画割利用のそれぞれの価格を求め最も有効使用を判定したり、また、オフィス用賃貸において、DCF法の投資期間を 5 年、7 年、10 年でどのように価格が異なるかを検討したり、あるいは、LTVの比率を変えて、DCRの値で投資適格性を判断したり、さらには、複数の修習生を担当している指導鑑定士は継続賃料(同一題材)において、ある修習生は貸主からの依頼、一方の修習生は借主からの依頼と想定し、相互に意見交換を交わす等して、修習生のスキルアップを図ってください。

4. 修了考査

修了考査は、講義、基本演習及び実地演習の各課程の単元を修得された方を対象として実施します。修了考査の受験案内及び願書の配付は、各年に本会ホームページに掲載する予定です(以下の記載事項については、変更する場合がありますので、必ず各年の受験案内をよく確認のうえ、修了考査の受験申請を行ってください)。

なお、以下の修了考査の実施方法は、第 17 回修了考査(2024 年 1 月実施予定)に適用するものであり、第 18 回修了考査以降は、実施方法が変更になる場合があります。

(1) 修了考査の目的

修了考査は、規程第 37 条、第 38 条及び第 42 条並びに細則第 23 条の規定に基づき、修習生が実務修習の各課程をすべて受講し、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したことを確認することを目的として実施します。

(2) 修了考査の内容

①口述の考査

口述の考査は、規程第 27 条に規定する鑑定評価報告書等を用い、実地演習の内容について試問します。実施方法等の詳細は、次のとおりです。

ア. 口述の考査は、受験生 1 名に対して 25 分～40 分を標準実施時間として実施します。

イ. 口述の考査は、受験生が行った一般実地演習 13 件の報告の内から、原則 1 件を選択して実施します。ただし、口述の考査では、実務修習全般に亘る内容も試問の対象となります。

ウ. 口述の考査の対象類型は事前通知(告知)しません。口述の考査実施時に修了考査委員会が対象類型(案件)を指定します。

エ. 口述の考査実施時に、受験生に対象類型(案件)の実地演習で提出した鑑定評価報告書を手交します。ただし、受験生による資料の持ち込みは禁止します。

オ. 口述の考査は、修了考査委員会が指定した日時に実施します。なお、口述の考

査実施時は、約半日程度(実施前後の待機時間を含む)拘束される形となります。

②記述の考査

記述の考査は、多肢択一式問題及び論文式問題から構成されます。本会の指定する 1 日において、すべての修習生を対象に一齐に実施します。

ア. 多肢択一式問題

・ 出題内容

多肢択一式問題は、規程別表第一(第 25 条関係。前掲Q2)に掲げる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係る問題を出題します。

・ 出題形式

多肢択一式形式の問題を合計 15 問(計算問題も含む。)出題し、実務に関する講義における確認テストと同程度の難易度の問題を出題します。

解答には、マークシート方式を採用します。

イ. 論文式問題

・ 出題内容

論文式問題は、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、出題します。解答は、1 問につき、解答用紙 1 枚(A4 サイズ・横書き)、合計 2 枚を使用して作成します。

・ 出題形式

合計 2 問出題し、原則として、次の問題パターン別に 1 問ずつ出題します。

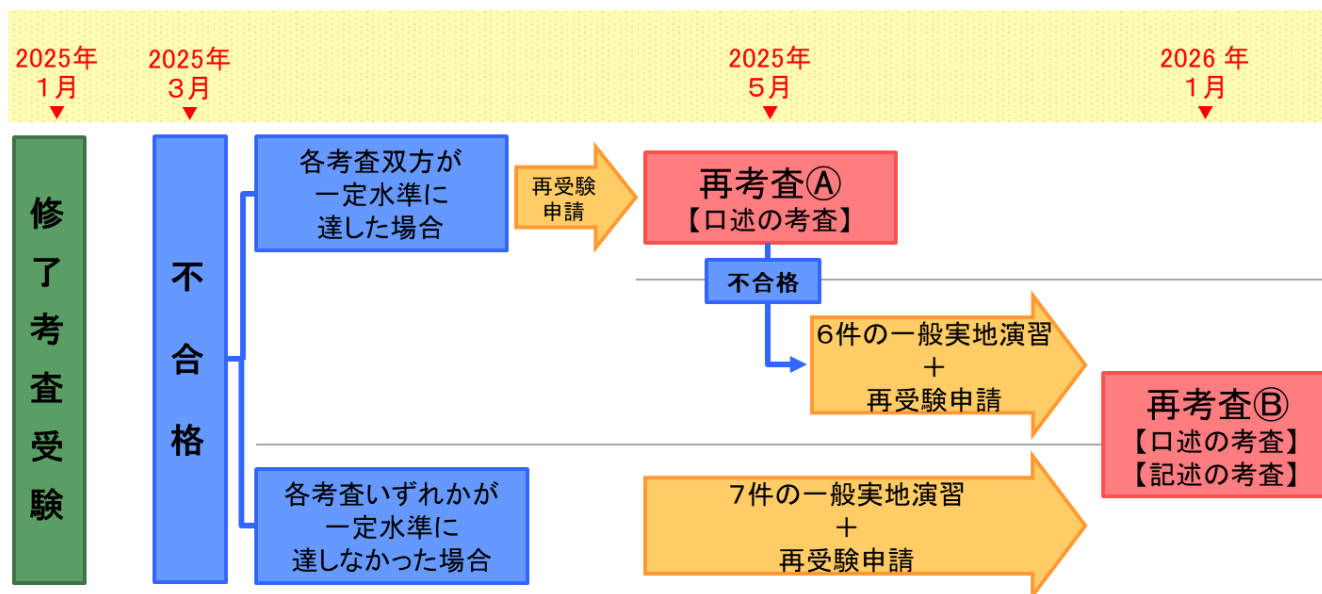
* A 問題:不動産鑑定士として必要な知識と専門的応用能力を問う問題で、出題形式についてはフリーとします。

* B 問題:不動産鑑定士として必要な実務的な知識を問う問題で、試験前に指定した複数の細分化類型の中から 1 類型について出題します。ただし、修習生が自ら実地演習にて作成した当該細分化類型に係る鑑定評価報告書の内容を前提として解答を作成するものとします。

(3) 修了考査不合格の場合

「口述」「記述」の各考査の成績が一定の水準に達するか否かで、修了考査再受験(再考査)のパターンが異なります(表 11 参照)。

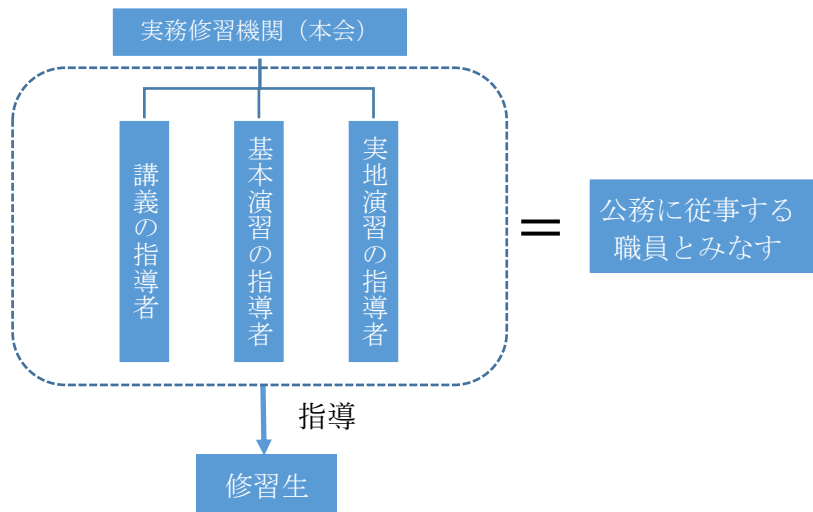
(表 11) 第 18 回修了考査のスケジュール(予定)



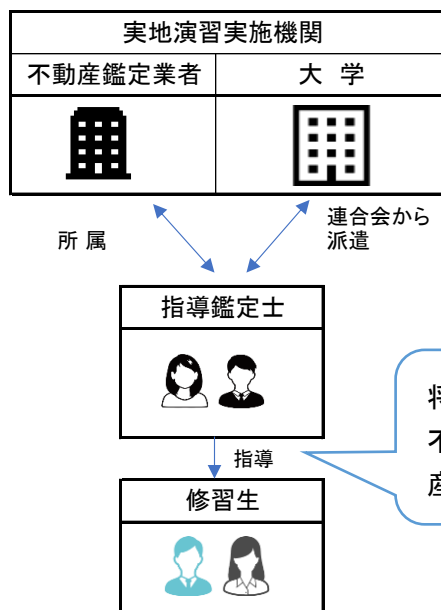
I - 2 指導鑑定士

Q3 指導鑑定士はどのような立場でしょうか？また、実地演習実施機関と指導鑑定士と実務修習生の関係は、どうなっているのでしょうか？

指導鑑定士は、実地演習の指導者として実務修習機関である本会が認定した者で、講義や基本演習の講師と同じ位置づけの指導者となっています（規程第 17 条）。また、法 14 条の 13 第 2 項で、指導者は公務に従事する職員とみなすと明文化されていますので、営利目的に走ることなく、より中立公正な態度で指導を行うことが求められます。



指導鑑定士は、上記のとおり本会の認定を受けた後、一般には実地演習実施機関（以下、「実施機関」という。）である不動産鑑定業者に所属し、指導を行うこととなります。実施機関には、「不動産鑑定業者」と「大学」等があり、大学は現在、不動産学部を擁する明海大学の 1 大学となっています。実施機関及び指導鑑定士は、本会ホームページ（実地演習実施機関及び指導鑑定士等の一覧）にて公表されています。



将来の鑑定業界を担う不動産鑑定士を育成するため、不動産鑑定評価業務を現に行っているベテランの不動産鑑定士による実務的な指導が期待されています。

Q4 指導鑑定士の要件は、どのような内容でしょうか？

指導鑑定士の認定を受けるための要件は、法及び規程で以下のとおり定められています。

【法 別表】

(実地演習の指導者の要件)

不動産鑑定業者の業務に現に従事している不動産鑑定士であって、不動産の鑑定評価の実務に通算して五年以上従事した経験を有するもの

【規程第 18 条各号（概要）】

- 一 法別表に掲げる指導者の要件に該当する者
→ 上記の「不動産鑑定業者の業務に現に従事している不動産鑑定士」であり、5 年以上の実務経験があることを指します。
- 二 法 14 条の 4 第 1 号（欠格事由）に該当しない者
→ 法違反等による処分から 2 年を経過しない者を指します。
- 三 法 40 条 1 項又は 2 項（不当な鑑定評価等）に基づく懲戒処分を受けた日から起算して 3 年を経過していない者でないこと
- 四 本会の正会員であり、かつ、本会懲戒規程に基づく懲戒処分を受けた日から起算して 3 年を経過していない者でないこと
- 五 指導鑑定士研修を修了している者
→ e 研修『実務修習指導鑑定士研修』の修了を要します。
- 六 当該実務修習を実施することが時間的かつ物理的に可能な者であること
→ 修習生の指導のために一定時間を確保できることが必要です。

※ 上記のとおり、5 年以上の実務経験を持ち、欠格事由への該当がないこと、懲戒処分等を受けていないこと、e 研修『実務修習指導鑑定士研修』を受講していること等が要件となります。

Q5 指導の頻度と指導方法について、教えてください

修習生の質問に適切に対応することと、修習生が作成する実地演習報告書について一定の水
準を確保すべく、助言や修正を行うことは指導鑑定士としての必要な役割となります。各期限に提
出された報告書は、実務修習審査会の審査を受け、認定されることが必要ですので、審査基準等
について指導鑑定士も把握しておくことが望まれます。

指導の頻度としては、細則第 16 条 6 号で次のように規定されています。

- ・ 1 年コースの修習生に対しては、1 週間のうち 1 日以上
- ・ 2 年コースの修習生に対しては、2 週間に 1 日以上

なお、細則では 1 日当たりの具体的な指導時間までは定められていませんが、少なくとも 3 時
間の指導時間を確保していただくことが望ましく、修習生の質問等に対応してください。

実施機関等において、対面による直接指導を行う必要があります。電話による指導は直接指
導に該当しないとされています。

- ・ 1 人の指導鑑定士が担当できる修習生は、1 年コースと 2 年コース合わせて 5 名以内と
なっています(規程第 24 条第 2 項第 1 号)。

※ 修習生は、物件・一般実地演習の他、講義の視聴や基本演習も並行して履修します。
また、指導鑑定士の立場からは、各コースの提出期限の間際に全ての報告書を提出さ
れても、十分なチェックができません。修習生と相談のうえ、あらかじめスケジュールをた
てて、計画的に指導を行うことをお勧めします。

※ 指導鑑定士も、細分化類型ごとの留意点及び審査会での指摘事項等を十分把握のう
え、【鑑定評価報告書の審査重点事項】(⇒Q18)に該当・指摘を受けないよう、修習生
が作成した鑑定評価報告書の内容等の確認・指導を行うとともに、鑑定評価報告書の
検算、提出書類の確認を行うよう留意してください。

また、指導鑑定士は、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ください(細則第 16 条第 11
号)。

Q6 指導鑑定士に罰則規定はあるのでしょうか？

規程及び法に、以下のような是正措置、解任、取り消しの罰則が規定されています。

1. 是正措置**【規程第 19 条各号（概要）】**

本会は、指導者等が次の各号のいずれかに該当しているときその他不適正な実務修習を実施しているときは、期間を定めて、適正な実務修習を実施するよう是正を促すものとする。

- ・ 実務修習を公正に実施していないとき。
- ・ 実務修習を施行規則第 10 条第 8 号、第 9 号、第 11 号及び第 12 号に規定する実施基準に適合する方法により実施していないとき。
- ・ 実務修習を実務修習業務規程に定める方法により実施していないとき。
- ・ 実務修習における指導態度が著しく不適切であるとき。
- ・ 指導者等として品位を辱める行為があったとき。

2. 解任、取り消し**【規程第 20 条第 1 項各号（概要）】**

本会は、指導者等が、次の各号のいずれかに該当するときは、当該指導者等を解任し、若しくはその認定を取り消し、又は当該指導者等に対して期間を定めて実務修習を実施しないよう指導するものとする。

- ・ 第 18 条各号（認定要件）のいずれかに該当しないことが明らかになったとき。
- ・ 偽りその他不正の手段により指導者の認定を受けたとき。
- ・ 前条の規定に基づく是正措置にもかかわらず、実務修習を適正に実施しないとき。
- ・ 修習生の課程の修得に関して不正を行ったとき。
- ・ 法第 14 条の 13 第 1 項に規定する秘密保持義務に抵触したとき。
- ・ 辞任又は認定の取消しの申出があったとき。
- ・ 病気等のため実務修習に堪えないと認められるとき。

※ 実地演習実施機関に対し実施状況調査（立ち入り調査）（⇒Q20）が行われ、同機関だけでなく指導鑑定士に関する事項についても不適切な指導が報告されることがあります。上記のような処分があることに留意し、適切な指導を行うよう心がけてください。

※ また、法第 14 条の 13 第 2 項では、「実務修習機関及びその職員で実務修習業務に従事する者（講師及び指導者を含む）は、刑法その他の罰則については、法令により公務に従事する職員とみなす。」と規定されています。指導鑑定士は、公務員と同様の罰則が適用されることを常に念頭に置き、慎重に行動することが求められます。

I - 3

一般実地演習の概要

Q7 一般実地演習を指導する際の一連の流れを教えてください

一般実地演習を指導する際の大きな流れは次のとおりです。

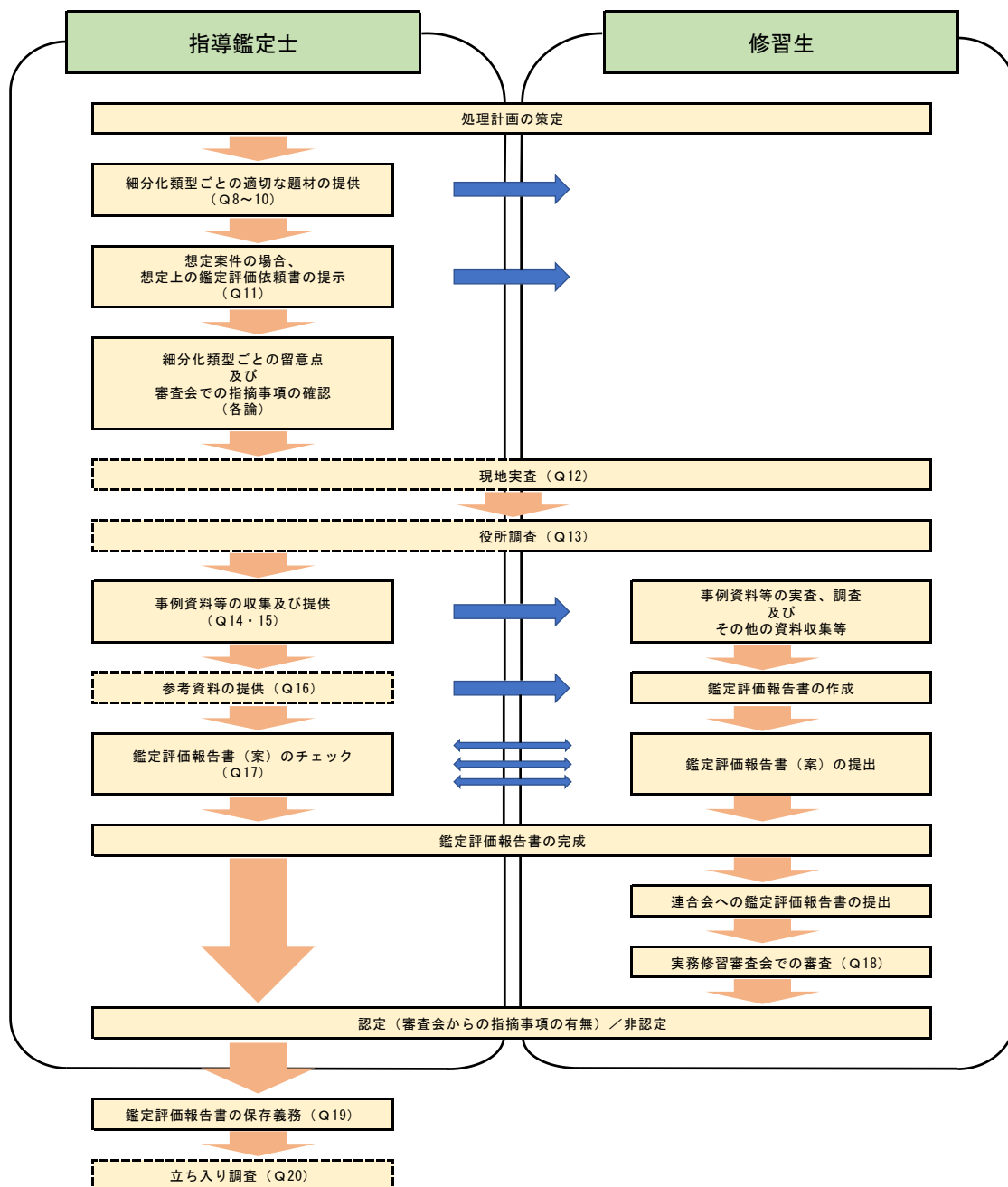
なお、これは一例に過ぎませんので、修習生の習熟度に応じて適切に指導してください。

手順①	各回の一般実地演習報告書の提出時期が決まっているので、期間内における細分化類型ごとに指導計画を策定します。
手順②	指導鑑定士から修習生に対し、細分化類型ごとに基本的な題材を提供します。なお、実際の案件ではなく、想定案件 ^{※1} を題材として採用する場合には、「想定上の鑑定評価依頼書」を交付します。
手順③	指導鑑定士は具体的な指導に入る前に、当該細分化類型に対応する本ハンドブック「各論」の「細分化類型ごとの留意点及び審査会指摘事項」に目を通して、指導に当たっての留意点を事前に把握してください。
手順④	修習生は指導鑑定士から提示された題材の役所調査、現地調査を行ってください。その際、指導鑑定士は役所調査、現地調査の留意点を明確に指示し、内容等によっては、修習生と同行のうえ指導してください。
手順⑤	この手順⑤より、具体的な評価作業に入りますが、修習生の方で同一需給圏を把握して、修習生の選択基準に基づいて、指導鑑定士が事例資料等の収集を行い、修習生に提供してください。その際、当該題材と関連する内容及び修習生の興味あるテーマ等に応じて、適宜、実務指針等の参考資料を提供して、理解の深掘りに努めてください。
手順⑥	修習生から鑑定評価報告書（案）を提出させ、両者で価格決定に至るまでのプロセスについて議論を交わしてください。この際、指導鑑定士は、修習生の質問に対して、修習生の習熟度に応じた回答を行うようにしてください。また、修習生に対しては要因分析の判断根拠、価格の査定根拠等について、将来の不動産鑑定士として必要かつ十分なレベルの説明を求めてください。
手順⑦	近年は、実務修習審査会において、内容審査だけでなく形式審査で即決非認定になるケースが多く確認されていますので、本会へ実地演習報告書を提出する際には、事前に「指導鑑定士チェックリスト」（⇒Q17）を参考にして、修習生と最終確認を行ってください。

¹ 実地演習での想定案件とは、実在する不動産を意味しますので、例えば一団で構成されている不動産の一部分を任意に分割して題材とすることや現に存在していない建物が存在するという条件付きでの題材の使用は、実務修習審査会において認めていません。

手順⑧	実務修習審査会の審査に基づき、認定、非認定が判定されます。 非認定の場合における再履修の可否は報告回によって異なり、最終報告回では再履修はできませんが、それ以外は、コース別の期間内に再履修ができます。また、認定の場合でも「実務修習審査会からの指摘事項について」（修習生及び指導鑑定士に郵送で通知）があれば、記載されている「問題となる内容」について再度指導し、修習生の理解を確実なものにしてください。
-----	---

これらの手順①～⑧を図示すると次ページのようなフローチャートになります。



I - 4

一般実地演習の題材選定

指導鑑定士にとって、最も頭を悩ますと思われるものがこの題材選定です。実際案件で 13 類型全てを演習することは非現実的で、想定案件を用いることが多いかと思います。所有権の物件で想定上の条件を付す場合は問題が少ないですが、権利が付着した借地権、底地、賃料を想定案件で行う場合は、原契約からの契約締結の推移等、想定内容を詳細に修習生に説明してください。

Q8 題材を選定する際の留意点がありますか？

実際の依頼案件を演習の対象不動産とする場合も多いと思われますが、細則第 16 条第十号に規定されているとおり、原則は、現実存在する不動産について指導鑑定士が依頼者になり代わり鑑定依頼を想定した演習を行うこととしています。

特殊案件や複雑案件を題材とすることは、修習生に基本的類型の修得を目的とする実務修習の趣旨にはそぐわないことになるので、指導鑑定士にあつては、できる限り各類型を代表するような典型的内容を題材とし、もし特殊なものがある場合は、想定上の指示内容として整理し、典型的な種別類型の不動産として評価を行えるよう、想定上の鑑定評価依頼書の作成にあたって留意してください。

Q9 不適切な題材とは、具体的にどのような題材でしょうか？

選定する題材は、都市計画法、建築基準法等に即して合法的な題材を選定するとともに、用途、規模、権利関係などが細分化された類型に即している標準的な題材を選定してください。特殊な用途は題材として不適切です。例えば、ホテル、福祉施設、劇場、各種学校、フィットネス施設等はサブリース物件であったとしても指導用の題材として不適切と考えます。

題材選定にあたり特に質問の多いものとして、定期借地権や定期借地権の設定されている土地(底地)の採用の可否、また、区分所有の不動産を区分所有以外の類型で採用可能かなどがあげられますが、いずれも細分化類型において標準的な不動産とは言い難いため、題材としては不適切と考えます。

また、次のような題材も不適切となりますので注意してください。

細分化類型	不適切な題材例
全類型	・ 公示地、基準地（実施要領 4(1) より選定は禁止されています。） ・ J-REIT 物件（実際案件としては問題ありませんが、IR レポートで評価が全て公開されているので想定案件としては不適切です。） ・ 同一題材の異なる細分化類型での重複採用 （演習の題材が 13 件と少ないので異類型でも同一題材は不適切です。） ・ 将来時点の鑑定評価 ・ 想定画地

	(例えば、公共用地の買収のように、○番○のうち 300 m ² 等、これは現実に存する不動産とは言い難いので不適切です。)
大規模画地	・ 現存するマンション敷地の独立鑑定評価 (ここでは自ら建物想定を行うことが研修の一環と位置づけています。また、建築法規は毎年のように変更するので、当該マンションが最有効使用かどうか慎重な判断を要します。さらに、間取りにおいては分譲主の意向が強くはたらき、例えば、地階にメゾネットタイプを設けたり、駅至近でもファミリータイプの住戸を多く確保したりするケース等もあるので、「現況マンション＝最有効使用」と判断するには、十分な検討が必要です。) ・ 現況が農地や林地 ・ 鑑定評価報告書の記述のみでは開発の合法性が確認困難な題材 ・ 開発許可が不要な素地 ・ 土地上に既にマンションが建築されているもの ※ 題材を選択することが困難である場合は、更地や既に建物の敷地として利用されている複数の土地を一体地として更地と想定することは可とします。ただし、この場合においても実在する土地を題材として選択するものとし、地番、面積などの架空の想定は認めません。
宅地見込地	・ 市場性及び公法規制の観点から宅地に転換する蓋然性が著しく低い題材 ・ 鑑定評価報告書の記述のみでは開発の合法性が確認困難な題材
底地	・ 定期借地権の設定された土地
低層住宅	・ 取り壊し最有効と判断される可能性がある題材 ・ 用途変更が最有効使用と判断される可能性がある題材
業務用ビル	・ 取り壊し最有効と判断される可能性がある題材 ・ 用途変更が最有効使用と判断される可能性がある題材 ・ 建物床面積のおよそ半分が倉庫、住宅など商業的用途以外で利用されているビル
事務所・店舗ビル (区分所有)	・ 土地の持分割合と建物の持分割合が異なる、老朽化した区分所有ビル
借地権付建物	・ 定期借地権付建物 ・ 借地権が未登記でありかつ地上建物の存在が確認できない(建物所有を目的とした借地権であることが確認できない) 題材 ・ 地上建物の確認資料が不十分なもの。具体的には未登記建物や建物の図面が存在しない題材は不適切です。

Q10 「同一題材の再使用制限」とは、どのような内容でしょうか？

実地演習実施機関の指導鑑定士は、次に掲げる細分化類型について、その所属する実地演

習実施機関^{※1}が過去3年以内の実地演習において題材とした不動産と同一の不動産を用いて、修習生を指導することができません^{※2}。

- イ 更地(住宅地、商業地、工業地及び大規模画地)
- ロ 自用の建物及びその敷地(低層住宅)
- ハ 貸家及びその敷地(居住用賃貸及びオフィス用賃貸)

※1 この制限は、実地演習実施機関が不動産鑑定業者であって、複数の事務所を設けている場合は、そのすべての事務所を一の実地演習実施機関とみなして適用されます。

※2 修習生が、実務修習期間内もしくは延長期間における再履修をする場合又は修了考査再受験のための再履修をする場合において、指導鑑定士が当該修習生の再履修前の指導にあたって題材とした不動産と同一の不動産を用いて当該修習生を指導するときは、この制限は適用されません。

なお、同一題材再使用制限に関するその他の取り扱いについては、「実務修習業務規程施行細則第16条第十五号に関するQ&A」として、本会ホームページ(実地演習実施機関及び指導鑑定士へのお知らせ)に掲載していますので、併せて確認してください。

Q11 想定上の鑑定評価依頼書について教えてください

想定上の依頼書は、想定案件には必ず添付する必要があります。

鑑定評価にあたり何らかの条件が付加される場合は、この想定上の鑑定評価依頼書(次ページの様式例を参照)にその内容を必ず記載してください。

現在、実務修習で提示している鑑定評価報告書記載例において鑑定評価の条件を記載する欄に「その他の条件」の項目を設けていません。「対象確定条件」、「価格の種類」などの鑑定評価の条件で鑑定評価基準に明確な定めのある項目については鑑定評価基準に沿った記述のみを記載していただくこととしています。鑑定評価基準に明示の無い鑑定評価の条件については、これらの項目以外で適宜記載してください。

なお、底地や借地権付建物の前提となる土地賃貸借契約を想定する場合は、地代や一時金の額がマーケットから乖離した水準でないことの外、原契約から現行契約に至るまで、首尾一貫した内容となるように留意してください。また、家賃(新規、継続)を想定する場合は、(予定)建物賃貸借契約において、共益費や一時金の取り扱いをしっかりと明示するようにしてください。

こうした想定事項については、実務修習審査会において審査の際、当面は柔軟な対応をする予定とされています。

ただし、将来時点の評価や対象不動産が実務修習の題材として不適切と判断される場合は、減点や非認定の対象となります。不安のある条件設定や題材については、事前に指導鑑定士から実務修習審査会にお問い合わせください。

・想定上の鑑定評価依頼書(様式例)

想定上の鑑定評価依頼書

第 回実務修習 年コース

作成年月日 令和 年 月 日

修習生番号	
-------	--

(1)土地	所 在 及 び 地 番		所 有 者	
	「 住 居 表 示 」		借 地 権 者	
	(仮 換 地)		利用の現況	
	地 目	地 積	画 地 の 状 況	
	公 簿	公 簿 面 積	形 状	
	現 況	仮 換 地 面 積	間 口	約 m
		借 地 面 積	奥 行	約 m
		実 測 面 積	間口と奥行比	
	(うち私道部分)	そ の 他		
	現地確認方法			
(2)建物	所 在 地		構 造	
	家 屋 番 号		階	地上 地下
	所 有 者		用 途	
	居 住 者 名		建 築 面 積	m ²
	店 舗 名 又 は ビ ル 名		延 床 面 積	m ²
(3)依頼目的		(4)価格時点	(5)価格の種類	
(6)鑑定評価の条件				
①対象確定条件				
②地域要因又は個別的要因についての想定上の条件				
③調査範囲等条件				
(7)細則第16条第十二号に基づき、現状と異なる想定上の類型に関わる指示事項 (注1)賃貸条件等で書ききれない場合には別途用紙を追加添付すること (注2)この用紙は、価格等調査ガイドラインにおける「依頼書兼承諾書、確認書」に代わるものとします。				

I - 5 現地調査・役所調査

鑑定評価の対象となる土地又は建物等を物的に確認・確定する作業は、以降の作業の基礎となるものですから、この段階での誤りは致命的となります。細心の注意を払って行ってください。

現地調査・役所調査については、可能な限り修習生に同行してください。物件調査実地演習は同行が原則となります。（一般実地演習においても、最低1回は修習生に同行してください。）

同行時の実地指導の項目を挙げれば下記のようなものが考えられますが、これらに限らず指導鑑定士の経験により必要と判断した事項については、積極的な指導をお願いいたします。

- 位置・形状・規模等の確認。公的資料・公図等から実際にその場所が正しいか、形状・面積に相違がないかなど。
- 境界標の確認や越境物（含、上空越境）がないかなど。
- 間口・奥行のメジャー計測、あるいは歩測や目測方法、道路幅員の測り方など。
- 上下水道や都市ガス等埋設管の前面道路配管や敷地内引き込み箇所の有無と確認方法など。
- 建物の外壁や鉄部、屋上防水等の劣化具合（クラック、チョーキング等）の見方など。

Q12 現地調査を指導する際の留意点を教えてください

◎ 現地調査等における指導上の留意点

- ① 現地の建物を内覧する場合や敷地内に立ち入りする場合は、所有者とのトラブルを避けるため、原則として所有者の承諾を得ることとし、所有者等とトラブルが発生しないよう細心の注意を払わなければならない。
- ② 内覧をした場合は、内覧を行った範囲等を記載する。
- ③ やむをえず内覧をしなかった場合は、現地確認（外観調査）をした範囲と、専用部分等の内覧できなかった部分の状況を推定した根拠を記載する。
- ④ やむを得ず「実地調査が行えない部分についての合理的な推定を行うに足る資料等」を入手できない場合に限り、指導者が当該資料を想定し作成のうえ、それを提示して指導を行う。
- ⑤ 「外観調査のみ」という条件設定は不可。
- ⑥ 実地調査日が鑑定評価日の後になっているものは減点とする。
- ⑦ 地下階の有無が不明など対象建物の確認が不十分にならないよう留意する。
- ⑧ 角地や三方路地、高低差、不整形、セットバック等の個別的要因の見落としに留意する。
- ⑨ 前面道路幅員や用途地域の跨がりのほか、特定道路や地区計画等による基準建蔽率、基準容積率に留意する（基準建蔽率、基準容積率の記載は必須）。
- ⑩ 地役権や区分地上権等の権利の有無に注意する。
- ⑪ 容積率オーバーが疑われる場合は調査を行うこと。
- ⑫ 建物が古い場合は過去の修繕履歴を確認すること。

Q13 役所調査を指導する際の留意点を教えてください

◎ 役所調査等における指導上の留意点

- ① 役所窓口での調査を原則とするが、供給処理施設や埋蔵文化財の照会等は、状況に応じて電話や FAX、インターネットでの調査も可とする。
- ② 建物の遵法性については、建築確認・検査済証の確認を行うこと。
- ③ 検査済証が入手できない場合、現地調査の内容とその判断を記載する。
- ④ 接道状況で、4m未満の道は、建築基準法第 42 条第 2 項か同第 5 項か、同法第 43 条第 2 項 2 号適用かなどの区別を記載する。
- ⑤ 地下埋設物に関する欄は、〇〇年の住宅地図など具体的な地歴調査を記載する。
- ⑥ 埋蔵文化財・土壌汚染欄も上記⑤に準ずる。
- ⑦ 建物の耐震性及び有害物質の使用は、建築時期からの推定の他、下記⑧及び⑨からの判断(コメント)も必須とする。
- ⑧ アスベストは、「吹付け材」か「含有成形材」の区別を明記する。
- ⑨ PCB について、その保管の有無及び処分の届出の有無について役所調査を行う。
- ⑩ 以下のものは、即決非認定となるので注意してください。

(「物件調査実地演習における審査基準」の判定基準、「一般実地演習の内容審査の即決非認定事項」の具体例として列挙)

- ☐ 用途地域など公法規制の確認において重大な誤りが認められるもの。
- ☐ 市街化調整区域内農地や林地等を宅地見込地としている場合において、公法規制上の宅地開発の蓋然性等について記載が無いもの。
- ☐ 住宅地域内の化学品工場跡地などにおいて土壌汚染について何ら触れられていないもの。

I - 6 事例資料の収集にあたって

Q14 模擬取引事例を採用する際の留意点を教えてください

「個人情報の保護に関する法律」(平成 15 年法律第 57 号)の一部改正(令和 4 年 4 月 1 日施行)を受けて、個人情報が含まれる本会の取引事例価格情報提供制度による事例資料(REA-Jirei)の利用目的が見直され、「実務修習」がその対象から外れることとなりました。

この見直しに伴い、令和 5 年 11 月 1 日以降(第 18 回実務修習及び第 17 回実務修習一般実地演習・4 回目報告から)は、REA-Jirei に代わる事例資料として、利用目的を「実務修習」に限定した「模擬取引事例」を提供することとなりました。

この変更に伴い、実務修習においては、「模擬取引事例」もしくはその他指導鑑定士が収集した事例を利用していただくことになります。ただし、指導鑑定士が想定で作成した事例の使用は認めません(詳細はQ15をご確認ください)。

「模擬取引事例」を利用する場合は、「模擬取引事例閲覧システム」を用いて、指導鑑定士が収集し、修習生にその事例資料を貸与します(指導鑑定士かつ閲覧データの閲覧資格を有する者のみ「模擬取引事例閲覧システム」を利用することができます。。「模擬取引事例」の管理については、必ず指導の中で修習生に確認をし、本会 HP 掲載様式の「事例管理台帳」に記録してください。また、指導終了後は、貸与した模擬取引事例は全て指導鑑定士が回収し、「廃棄に係る報告書」に記載のうえ、本会まで提出してください。

※その他「模擬取引事例システム」及び「模擬取引事例」に関しては、「一般実地演習実施要領」において定めています。ただし、内容は REA-Jirei 利用時に遵守いただいている「不動産取引価格情報提供制度による事例資料の管理・閲覧・利用に関する規程(略称:閲覧データ規程)」の一部を準用したため、「模擬取引事例システム」及び「模擬取引事例」利用時に新たに必要となる対応項目は「事例管理台帳」について及び模擬取引事例閲覧料滞納時の連帯責任についてのみとなります。

修習生は、指導鑑定士が入手した事例に基づいて演習を行う場合、その事例について調査し、取引事例カードを作成しなければなりません(模擬取引事例であっても、現地調査等は必ず行う

よう指導してください。))。

また、個人情報の含まれない「模擬取引事例」を使用する場合であっても、修習生には実際に不動産鑑定士になった際に必要となる個人情報の取り扱いにおける安全管理措置を指導する機会を設けてください。本会が指定する一般実地演習における安全管理措置は、「一般実地演習実施要領」及び「実務修習における安全管理措置ガイドライン」をご確認ください。また、修習生に受講・修了を義務付けている JAREA-e 研修「実務修習における安全管理措置に関する講習」は、JAREA-e 研修「実務修習指導鑑定士研修(平成 29 年度改正)」からご確認ください。

なお、システム上、模擬取引事例の取引価格が空欄の場合があります。こうした場合は次のように対応ください。

- (1) 模擬取引事例地の周辺に相続税路線価が付設されている場合
取引時点と同じ年の相続税路線価 $\times 1.4$
- (2) (1)がなく、模擬取引事例地に固定資産税路線価が付設されている場合
取引時点と同じ年度の固定資産税路線価 $\times 1.5$
- (3) (1)、(2)がない場合
模擬取引事例地周辺の固定資産税の標準宅地の価格を参考に、市場動向を十分に考慮の上、指導鑑定士が作成してください

Q15 模擬取引事例以外の事例を採用することはできるのでしょうか？

模擬取引事例以外の事例の採用を禁止するものではありませんが、模擬取引事例以外で独自に収集した事例を採用する場合は、実際に取引された不動産に関する登記事項証明書、第三者作成による取引価格の裏付け資料(アットホーム、上場企業が開示する固定資産売却情報、各投資法人がリリースした開示情報、有価証券報告書など)の提出を求めています。

なお、想定による事例資料の作成は一切認めていませんので注意してください。

鑑定評価報告書記載の事例の概要と登記事項、裏付け資料などの内容が一致しない場合は原則として即決非認定となります。

Q16 指導する際に参考となるテキスト等はあるのでしょうか？

講義の場合には、「不動産鑑定評価の実務に関する講義テキスト」と「実務修習・指導要領テキスト」がありますが、実地演習に関しては特にテキストは準備されておらず、指導鑑定士のOJTが基本となります。また、不動産鑑定士試験の制度改正に伴って受験生が多様化し、結果、修習生のニーズも多岐にわたり、指導鑑定士としてそれに応えることが必要になるケースが増えつつあります。

そこで、本会が公表・配信している下記の e 研修、実務指針、業務指針、研究報告等を参考に
して、修習生の更なるスキルアップを図るよう努めてください。

特に、不動産鑑定士試験合格から相当の年数を経過している修習生、及び鑑定実務が乏しい
修習生に対しては、実地演習の導入研修としての位置づけとして、下記の e 研修の受講を薦めて
ください²。

1. e 研修（一部、抜粋）

・改正不動産鑑定評価基準等及び倫理に関する研修（プレガイダンス研修）
・改正不動産鑑定評価基準等及び倫理に関する研修（本研修）
・「価格等調査ガイドライン及び『価格等調査ガイドライン』の取扱いに関する実務指針」 に関する研修（全般的解説）
・「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」に関する研修（全般的解説）
・継続賃料に関する研修（全般的解説）
・定期借地権に関する研修（全般的解説）
・実務修習導入研修（調査編・評価編）

2. 実務指針

・不動産鑑定評価基準に関する実務指針－平成26年不動産鑑定評価基準改正部分について－
・「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針
・証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針
・財務諸表のための価格調査に関する実務指針
・所有者不明土地の利活用のための地域福利増進事業に係る鑑定評価等に関する実務指針
・農地の鑑定評価に関する実務指針
・担保不動産の鑑定評価に関する実務指針
・会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価に関する実務指針

3. 業務指針

² 通常の e 研修同様有料での配信・受講となります。また、本会の会員でない修習生の場合には、受講区分が非
会員扱いとなります。なお、「実務修習導入研修（調査編・評価編）」は、修習生専用の e 研修サイトで無料で受講
できます。

・ 行政庁からの業務発注に係る独占禁止法等法令遵守に関する業務指針
・ 不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針
・ 価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針
・ 不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針
・ 証券化対象不動産の鑑定評価業務を実施する場合における不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針細則
・ 不動産の鑑定評価等業務に係る個人情報の保護に関する業務指針

4. 研究報告（一部、抜粋）

・ 配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告
・ 土壌汚染地の鑑定評価
・ 借家権の鑑定評価に関する論点整理
・ 借地権の鑑定評価に関する論点整理
・ ESG不動産投資の不動産の鑑定評価への反映 ～オフィスビルの健康性・快適性、利便性、安全性の評価～
・ 不動産と一体として機能を果たしている動産等を含めた鑑定評価
・ 複合不動産の評価に係る取引事例による検証について
・ 森林等の鑑定評価に関する要点整理
・ DCF法（開発賃貸型）を用いた鑑定評価手法の適用について
・ ホテルの不動産鑑定評価（改訂版）
・ 「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に対応する不動産の価格等調査のための運用指針（研究報告） —個人債務者の債務整理における不動産の評価—
・ 高齢者住宅・施設、病院の不動産鑑定評価（改訂版）
・ 農地評価手法の検討Ⅱ
・ 「既存戸建住宅の評価に関する留意点」にかかる研究報告
・ 不動産鑑定評価基準と国際評価基準（IVS）との整合性と実務上の取扱いについて（研究報告）
・ 求める価格に幅を持たせた収益還元法適用のあり方に関する研究報告
・ 平成25年世界地価等調査結果
・ 東日本大震災の被災地における不動産の価格等調査のための運用指針（No1） ～（補足）避難指示区域における不動産の価格等調査のため運用指針～

I - 7

鑑定評価報告書提出前のチェック項目

Q17 鑑定評価報告書を提出する際の留意点を教えてください

今まで多くの指導鑑定士の先生方に十分なご指導をいただきましたが、審査を行う立場からすると、指導鑑定士にもう一度最終確認を行っていただければ、非認定にならなかったと思われる案件が少なからず見受けられます。

そこで、鑑定評価報告書提出前に、適切な題材選定をはじめ、各種確認事項等を列記しましたので、修習生のご指導にあたって、下記チェックリストをご活用いただければと思います。



□ 1	題材選定	修習生の習熟度も考慮のうえ、適切な題材選定を行った。
		修習生に過度の負担とならないよう、必須類型に応じた提出期限を考慮して提示した。
□ 2	鑑定評価依頼書	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、修習生に提示した。
		対象不動産について類型の想定や賃貸借の内容等についての想定、その他対象不動産を確定するために必要な前提条件を提示する必要があるときは、その内容等を明示して想定上の鑑定評価依頼書を作成・提示した。
□ 3	事例(取引・賃貸)資料	種別・類型に応じ、修習生自らが適切な事例調査を行うよう指導した。
		取引価格情報提供制度に係る事例資料を入手する際には、「不動産取引価格情報提供制度による事例資料の管理・閲覧・利用に関する規程」を遵守するよう指導した。
□ 4	審査基準の把握等	各期限に提出された報告書は、実務修習審査会の審査を受け認定されることが必要となるため、審査基準等について十分把握のうえ指導した。
□ 5	鑑定評価報告書	細分化類型ごとの留意点及び審査会での指摘事項等を十分把握のうえ、【鑑定評価報告書の審査重点事項】(⇒Q18)に該当・指摘を受けないよう、修習生が作成した鑑定評価報告書の内容等の確認・指導を行った。この場合、指導鑑定士の鑑定評価報告書の検算、提出書類の確認を含む。
□ 6	実地演習全般	不動産鑑定士の守秘義務や個人情報の管理について、取引事例の取り扱いや非公開の対象不動産にかかる情報等の取り扱い等を適切に指導した。

I - 8

実務修習審査会での審査における審査基準

Q18 実務修習審査会はどのような基準で認定、非認定を判断するのでしょうか？

実務修習審査会での審査における減点及び非認定の判断基準は下表のとおりとなります。
形式審査の即決非認定事項は、提出前に特に留意してください。

【鑑定評価報告書の審査重点事項】

1. 基本的事項関係
(1) 対象不動産の確定
☐ ・ ☐ ・ ☐ 対象不動産の表示 1・2・3 ☐ ・ ☐ 対象不動産の種別・類型 1・2 ☐ ・ ☐ ・ ☐ 対象確定条件等の適否 1・2・3 ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ 確認資料の適否 1・2・3・4 ☐ ・ ☐ ・ ☐ その他 1・2・3
(2) 価格の種類
☐ 依頼目的と価格（賃料）の種類への適否
(3) 価格時点
☐ 価格時点と鑑定評価を行った年月日等との関係 ☐ ・ ☐ 価格時点・実地調査日・鑑定評価日・発行日の不整合 1・2
(4) 対象不動産の確認
☐ ・ ☐ ・ ☐ 物的確認 1・2・3 ☐ ・ ☐ ・ ☐ 権利の態様の確認 1・2・3
2. 鑑定評価額決定の理由関係
(1) 地域分析及び個別分析
☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ 土地の標準的使用及び最有効使用の判断 1・2・3・4 ☐ ・ ☐ 土地建物の最有効使用の判断 1・2 ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ 市場分析・対象不動産の典型的需要者 1・2・3・4 ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ 対象不動産の個別的要因の把握とその判断 1～5 ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ その他 1・2・3・4・5・6
(2) 評価手法とその適用
☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ 評価方針の適否 1・2・3・4 ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ 適用手法の理由の記載とその適否 1・2・3・4・5 ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ 適用過程の適否 1・2・3・4・5・6 ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ 各計算過程の正確さ 1・2・3・4・5・6 ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ その他 1・2・3・4・5・6
(3) 鑑定評価額の決定
☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ 再吟味 1・2・3・4 ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ 説得力の判断 1・2・3・4 ☐ ・ ☐ ・ ☐ 土地価格について公示価格との均衡を得ているか 1・2・3 ☐ 規準（均衡）にかかるコメントが記載されているか。

☐ ・ ☐ ・ ☐ 鑑定評価額の不一致／不整合 1・2・3 ☐ ・ ☐ ・ ☐ その他 1・2・3
3. その他
☐ ・ ☐ ・ ☐ ・ ☐ 書式の必要記載事項の空欄 1・2・3・4
4. 即決非認定事項
(1) 形式審査の即決非認定事項
☐ 提出期限 ☐ 不完全書類 ☐ 期間外 ☐ 鑑定評価額の欠落 ☐ 所属する実地演習実施機関が過去3年以内に題材とした不動産と同一の不動産の使用
(2) 内容審査の即決非認定事項
☐ 対象不動産の確認、確定において重大な誤りが認められるもの ☐ 対象不動産の確認、確定が著しく不十分と認められるもの ☐ 計算過程において以後の手法適用に影響する重大な誤りが認められるもの ☐ 鑑定評価額に重大な誤りが認められるもの ☐ 明らかに他の修習生が作成した鑑定評価報告書等と類似性が認められるもの ☐ 取引等の裏付けに乏しい事例を採用したと認められるもの ☐ 事例の収集・採用等について不適切な取扱いが認められるもの

(注) 判定は、□印1個を1項目減点とし、8項目以上は非認定とする。

ただし、4. 即決非認定事項に1項目でも該当する場合は、それだけで非認定とする。

I - 9

実地演習実施機関における書類の保存義務

Q19 連合会に提出した鑑定評価報告書に保存義務はあるのでしょうか？

不動産鑑定業者に鑑定評価書の写しその他の書類(対象不動産を明示するに足りる図面、写真等)の保存義務が課せられているように、実地演習実施機関において、次表に掲げる書類(その作成に代えて電磁的記録の作成がされている場合における当該電磁的記録を含む。)を、所定の期間、実地演習実施機関の所在地に備えて置かなければなりません(細則第 16 条第 23 号)。なお、保存期間は、その所属する修習生の実務修習期間を終了した事業年度の終了した日の翌日から起算します。

書 類	保存期間
実地演習実施機関が規程第 28 条の規定に基づき作成し本会に提出した実地演習の実施状況の報告書(実地演習実施状況報告書)の写し	1 年
その所属する修習生が作成し本会に提出した細則第 16 条第 9 号に規定する「物件調査実地演習報告書」及び同条第 16 号に規定する「一般実地演習報告書」の写し	5 年
その他実地演習の実施にあたって取得もしくは使用した書類又はその写し(具体的には登記関連書類、報告書添付図面、写真、事例カードないし事例の根拠資料一式)	5 年

I - 10

実地演習実施機関への立入調査

Q20 実地演習実施機関に立入調査はあるのでしょうか？

国土交通省が不動産鑑定業者に対して、毎年、立入調査(モニタリング)を実施しているのと同様に、実務修習運営委員会では、各実地演習実施機関が業務規程等に則って所属の修習生に対して、適切な指導を行っているかを確認するために、指導鑑定士同席のもと、実地演習実施機関に立入調査を実施しています(実務修習運営委員会規程第10条)。

具体的には次のとおりです(「実地演習に係る実施状況調査要領」)。

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) 調査は、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(以下、「調査委員」という。)により実施するものとする。

(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又は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。

(1) 実施機関に係る確認項目

- ①演習実施場所
 - ・実施機関が本会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（規程第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、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）（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。

(2) 指導鑑定士に係る確認項目

- ①指導方法
 - ・指導鑑定士が規程第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、鑑定評価会議を開催しているか（細則第16条第14号）。
 - ・「審査基準」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、実施要領に定める規定を遵守しているか（同実施要領3．(1)・(2)・(4)）。
- ③秘密を守る義務
 - ・指導鑑定士が細則第16条第11号の規定に基づき、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。

(3) 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。

(4) 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、前項の報告があった場合は、適切な措置を講ずるものとする。

Ⅱ. (各論) 類型別の指摘事項等

各論では、実務修習審査会での指摘事項、修了考査委員会との意見交換会での発言内容、及び基本演習での講評について、類型を問わず共通する内容は共通事項に、また、類型特有の内容は類型別に一覧表としてまとめました。

各類型の指導前及び鑑定評価報告書提出前に、共通項目及び対象類型を一読する等、指導に際してご活用ください。

【1. 共通項目(一部、建物含む)】

鑑定評価額
- 消費税等を含めた金額をもって、鑑定評価額を記載している。 - 数量指示売買等単価が主となる評価以外は、鑑定評価額は総額をもって決定されるので、総額を採用数量で割り戻した単価を記載する - 現況と異なる状況を評価対象とした場合、その旨を記載する
対象不動産の表示
- 評価数量の箇所に実測数量、竣工図書記載数量等、数量根拠を記載する - 土地の数量は地番ごとに記載する - 建物の数量は延べ面積だけでなく、各階の床面積を記載する - 建物の所在地、〇〇丁目〇〇番地〇〇の「地」が抜けている - 家屋番号の記載漏れ
対象不動産の種別
- 宅地の場合「住宅地」「商業地」「工業地」等と記載し、読み手の理解を図る - 種別について記載なし
対象確定条件
- 対象確定条件で「なし」と記載している - 所有権が共有であることについて、評価条件により考慮外とできるのか、できない場合、共有減価を反映させるのか、検討が必要である
鑑定評価の依頼目的等
(依頼目的)
単に資産評価としている
(依頼者以外への提出先等)
鑑定評価額の公表の有無について記載なし
対象不動産の確認
(物的確認)
- 土地、建物いずれも実地調査を行えなかった理由の記載がない - 土地、建物いずれも現地確認が困難であった箇所について、どのように推定し一致を確認したのか説明がない - 確認資料について、単なる実測図で作成者、作成年月日等の記載がない - 実測図の評価数量を採用する場合でも、登記簿数量との違いを確認し、差異についてのコメントが必要である - 土地の照合結果について、境界標の有無について記載がない - 建物の照合結果について、登記簿上の用途と現況用途が異なる場合についての説明がない - 対象地周辺の全部事項証明書を取得していない
(権利の態様の確認)
所有権以外の権利の有無についての記載がない

一般的要因の分析
(社会経済情勢) ・ 価格時点は3月だが、昨年11月の月例経済報告を記載している → 価格時点に対応した一般資料(例、月例経済報告)になっていない ・ 鑑定評価を行った日以降に発表になった月例経済報告を記載している
地域分析
(対象不動産が所在する〇〇区(市区町村)の概況) ・ 人口、世帯数が価格時点よりかなり古い ・ 価格時点現在終了している再開発事業や都市計画道路事業が、終了予定のままになっている → 各種事業の内容が価格時点現在に更新されていない
(市場の需給動向) ・ 本欄での記述と方針以降の記述とで矛盾が生じている場合には丁寧な説明が必要である (例1) 標準画地の比準価格が本欄で把握した価格水準の範囲外にある (例2) 本欄で地価は右肩上がりと述べているが、取引事例比較法の時点修正率がマイナスになっている (例3) 本欄でオフィスの空室率が減少傾向にあると述べているが、収益還元法の空損等を高位に見積もっている (例4) 本欄で居住用の賃料は下落基調と述べるが、賃貸事例比較法の時点修正率が横這いになっている ・ 地価公示、地価調査等、最新データを用いていない
(近隣地域の範囲) ・ 価格水準に大差がないにも係わらず、近隣地域の範囲を狭く把握している → 対象不動産を中心に外延的に広がる地域要因を繰り返し調査分析しているか
(地域の特性) ・ 周辺の土地利用状況に関する記載がない ・ 地域の標準的街路幅員を11mとしているが、対象地は6m幅員の道路に接面している 増減価要因の査定において、街路条件による格差を判定していないが、その理由について説明不足である ・ 生活便利施設、公共施設への接近性の程度についての記載がない ・ 容積率について複数の地域にまたがる場合、近隣地域に記載すべきか、対象地に記載すべきか地域分析をしっかりと行う ・ 指定建蔽率、指定容積率だけでなく基準建蔽率、基準容積率の記載も必要である
(標準的使用及び標準的画地) ・ 標準的使用において、低層、中層、高層等、高度利用の程度の記載がない

個別分析
1. 土地
(街路条件)
・ 建築基準法の道路種別の記載がない ・ 角地であるが、近隣地域の標準的画地と同じ、と記載している ・ 連続性が良好と記載されているが、一方通行路である ・ 都市計画道路の状況が不明(範囲や位置、事業時期)である ・ 行き止まり路の認定外道路ですが42条1項1号道路で問題ないか
(行政的条件)
・ 用途地域跨りに係る基準建坪率、基準容積率の記載がない ・ 特殊な条件で基準容積率が法定係数による数値と異なる場合は注記すること ・ 地区計画の区域であり、当該指定容積率も定められているので、その内容も記載すべきである ・ 風致地区の指定があり、当該指定容積率も定められているので、その内容も記載すべきである ・ 防火地域かどうかについての記載がない ・ 準防火地域における建蔽率緩和規定についての記載がない ・ 駐車場附置義務に関する記載がない
(埋蔵文化財の有無及びその状態)
・ 周知の埋蔵文化財包蔵地であり、届出及び試掘が必要とされているが、具体的な価格への影響について検討されていない ・ 実際は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されているが、本欄において「なし」と記載している
(土壌汚染の有無及びその状態)
・ 水質汚濁防止法、下水道法上の有害物質使用特定施設の指定の有無についても調査すること ・ 閉鎖登記簿、旧土地台帳についても調査すること ・ 調査した過去地図を具体的に記載すること
(その他一地下埋設物、越境物等)
・ 地下埋設物については過去の地歴調査からの推定も行うこと ・ 越境物についての記載がない ・ ハザードマップ、浸水履歴についても調査を行うこと
(対象不動産の市場分析)
・ 対象不動産の類型に応じた市場分析が行われていない (例1)底地の場合 典型的需要者層は底地の需要者について記載すること (例2)継続地代の場合 土地の賃貸借に係わる典型的需要者及び行動の記載が必要である
2. 建物
(施工の質及び量)
・ 耐震性に関する記載がない
(維持管理の状態)
・ 劣る、とのみ記載で、その理由が述べられていない
(有害な物質の使用の有無及びその状態)
・ アスベストに関しては、専門機関による調査結果がある場合を除き、平成18年9月の完全禁止以前の建物については、吹付けアスベスト、アスベスト含有成型材に分類して使用可能性につき記載すること ・ 「特になし」だけではなく、判定根拠を記載すること ・ PCBについては、役所調査の結果である旨を記載すること
(公法上及び私法上の規制、制約等)
・ 確認済証、検査済証に関する記載がない ・ 完了検査は未了となっているが、鑑定主体として遵法性の判断を記載すること ・ 増改築、用途変更があるが、遵法性の判定と関連づけた記載がない
(経済的残存耐用年数)
・ 理由もなく、仕上り設備の方が長い ・ 記載がない

3. 建物及びその敷地 - 環境との適合の状態はやや劣ると記載があるが、土地建物一体の減価修正では周辺環境との適合状態も良好とあり、整合性が取れていない - 第1種中高層住居専用地域であり、原則的には当該規模の事務所ビルは建築できないが、建築物に関する当該説明が不十分である - 地上建物は基準容積率未消化とみられるが、建物等及びその敷地の適応状態において当該要因に記載がない - 対象不動産の類型に応じた市場分析が行われていない (例1) 自建の場合 土地についてのみではなく、複合不動産一体としての競争力の比較についても記載すること (例2) 借地権付建物の場合 借地権付建物という視点でのコメントが不足。土地が所有権である場合と変わりがいいのか等、説明が必要である - 複合不動産における建物及びその敷地の最有効使用の判定の記載がない
取引事例比較法
1. 標準価格の査定 - 採用事例が5事例ではなく3事例である - 事例番号に新スキームの番号を転記している - 取引事例について地番まで記載している - 事例の概要に、最寄り駅からの距離を記入すること。また、指定容積率が基準容積率が不明である - 各事例の接面する道路の方位が不明である - 事例カードには補正がないにもかかわらず、複数の事例について事情補正を施している - 時点修正率について月率が年率に記載がない - 取引時点が2年以上前の事例を採用した理由について説明がない - 建付減価補正は、更地の場合は、100ではなく「一」にすること - 採用した事例の地域格差が大きい。それでも代替性を有すると判断した理由について、十分な説明が必要である - 画地条件について総乗積ではなく総和で求めている - 同一の価格形成要因でも評点格差が異なり、事例間の整合性を欠いている - 規模格差修正の平仄が合っていない - 採用事例が新宿区、豊島区、千代田区、墨田区、中央区と広範囲にも係わらず、時点修正率が同一であること等の説明がなく、試算価格の説得力に欠ける - 標準的使用が中層共同住宅地ですが店舗事務所地の比準内容になっている - 事例cとdは隣接事例だが、周辺環境に5ポイントの格差がある。比準価格を求める場合に、隣接事例を採用するのは説得力に欠ける - 商業地域、前面道路7.8mの場合、低減係数による基準容積率は468%となるが、評価書記載の基準容積率は800%となっており、土地の比準価格も800%をベースとして計算されています。基準容積率が800%となる説明が必要である - 幅員4mと5mで格差がないこと及び5m行き止まり道路の系統連続性が普通なことにつき、説明がない - 別表での標準画地の比準価格と本文の標準画地の比準価格が異なる - 比準の価格差が約35%と大きい、十分な説明もせずに中庸値を採用して標準画地の比準価格を求めている - 比準表の算出価格の範囲外の値で、標準画地の比準価格を求めている
2. 個別格差修正率の査定 - 比準価格の個別的要因の比較と公示価格の個別的要因の比較の格差修正率が異なっている - セットバック部分の概測面積、減価率の査定根拠がない - セットバックによる減価をしない場合は、その理由を書くこと - 地役権1%の査定根拠について説明がない - 河川区域に該当するとのことだが、行為規制の内容、対象不動産のどの部分で、面積はどの程度か、価格に影響があるのか等、説明が不足している - 区分地上権介在の価格への影響についてコメントがない - 対象不動産の中間に水路敷が介在することの減価への言及がない
標準地の公示価格を規準とした価格等 - 公示地の標準化補正が施されていない - 対象地の目前に利用状況が同一の公示地があるが、敢えて遠方の公示地を採用している - 別表に公示価格の番号、面積が記載されていない

試算価格(試算賃料)の調整及び鑑定評価額の決定
・ 両試算価格に約23%の開差がある。単純平均しているためいずれの試算価格からも10%以上開差が出ている。各手順につき再吟味する必要がある ・ 再吟味において、各手法の共通する要因の整合性に関するコメントが不十分である ・ 説得力の判断においては、評価手法の市場特性との「適合性」、採用した「資料の相対的信頼性」について具体的に検討した結果を記載すべき ・ 再吟味・説得力の判断が定型文と思われる。対象不動産についてのコメントが必要である ・ 単価で試算価格の調整を行っており不適切である
その他
・ 鑑定評価書は、公的な資料として利用されることも多く、計量法・不動産登記令に定めるとおり、平方メートル単位で表示すること。坪表記は不適切である ・ 実地演習提出報告書の表紙に同一題材の再使用制限の確認欄の記載がない ・ 「手法適用結果の要約書」―未提出 ・ 「手法適用結果の要約書」―修習生番号が違っている ・ 「手法適用結果の要約書」―事例管理番号の記載がない ・ 「附属位置図」―公示地がない ・ 「地図・公図」―縮尺がない ・ 「現況写真」―物件が異なる ・ 「現況写真」―日付が写真の外 ・ 「現況写真」―日付がない ・ 「物件調査行動記録」―調査年月日、日時について記載がない ・ 「物件調査行動記録」―土地建物別途に調査記録を記載すること ・ 「想定上の鑑定評価依頼書」―細分化類型名は演習区分名で表記すること ・ 「想定上の鑑定評価依頼書」―修習生番号の記載漏れ ・ 「想定上の鑑定評価依頼書」―作成年月日が期間外

【2. 更地（住宅地、商業地、工業地）】

対象確定条件
・ 現況は駐車場の写真があり、利用していると思われる。現況所与の条件になっているが、駐車場利用についてはどのように考えたか、条件を整理すること ・ 建物等が存しないのみでなく、建物等が存せず、かつ、使用収益を制約する権利が付着していない
個別分析
－土地－
(交通接近条件)
・ 徒歩圏外だが、最寄バス停への接近性の程度についての記載がない ・ 工業地にかかわらず、インターチェンジ及び主要街路への接近性の程度についての記載がない
取引事例比較法
－標準価格の査定－
・ 工業地にもかかわらず、方位を考量している
土地残余法
・ 想定建物が基準容積率を超過している ・ 想定建物の間取りと面積が不詳である ・ 賃料について、1～4階をまとめて表記している ・ 駐車場をどこに想定したか明示していない ・ 賃貸事例で共益費込で査定しているため、支払賃料は共益費込となる。これに共益費を計上しているため二重計上となる ・ 共益費は通り抜け費用ですので、共益費を計上した場合の維持管理費は共益費+PMフィー以上を計上すること。共益費のうち賃料を構成する部分がある地域ではその旨明確に記載すること ・ 建物取壊費用の積立金が計上されていない ・ その他費用を計上する場合、その明細を記載すること ・ 想定建物の階層から判断して未収入期間があまりにも短い

【3. 大規模画地】

個別分析
ー 土地 ー
(行政的条件)
・ 開発指導要綱についての記載がない
評価方針
・ 土地残余法の非適用理由について説明がない
取引事例比較法
ー 標準価格の査定 ー
・ 採用した取引事例は事例a以外は一般住宅の取引(158.67㎡～293㎡)である ・ 規模格差について検討していない ・ マンション敷地が最有効使用にもかかわらず容積率格差の検討が不十分である ・ 取引事例比較法について、大規模地と、戸建住宅用地で方位格差が同じ理由について、検討が必要である
開発法
・ 想定建物をまとめて記載しているので、各階床面積や有効率等がわからない ・ 開発の準備時間が明らかに短い ・ 着工後すぐには売れない(売らない) ・ 販売期間と建築工事期間について、最終時点が同じになっている ・ 竣工(引き渡し)前に全収入を計上しており、現実的でない ・ 販売費及び一般管理費が価格時点以降から発生していない ・ 販売費及び一般管理費の計上時期が費用収益対応の原則に則っていない ・ 一体利用で収入を計上する際、想定建物の配分率比率に基づいて求めている ・ 収入の計上が発生主義ベースで現金主義ベースになっていない(手付けを考慮していない) ・ 一体利用にも係わらず近隣対策費を計上していない ・ 販売費及び一般管理費の水準が収入の5%と低位である(販売委託を考慮していない)
標準地の公示価格を規準とした価格等
・ 開発法適用地点があるにも係わらず、通常の住宅地の公示地から規準している ・ 同一需給圏内に素地に対応する公示地がない場合でも、分譲(区画割り)価格査定の段階では、公示価格との規準を行うべきである
その他
・ 想定建物の作成について、末尾の役割分担表に記載がない

【4. 底地】

対象確定条件
現在は土地所有者と建物所有者が同一であるものを、「現況を所与として評価する」ということは、「底地」の評価にはならない。適切な評価条件の設定が必要となる
対象不動産の確認
(物的確認) 公図を見ると、対象地は1筆の内の一部のようなが、本文中評価数量は登記数量と記載されているのみで、照合結果にも特段の説明がない
(権利の態様の確認) - 旧法借地権で、使用目的の建物の用途制限や、堅固、非堅固の別等の説明が不足している - 敷金はどのような一時金が説明不足である。返却する必要があるのなら、いつか、評価にあたってどのように判断したのか説明が必要である - 更新料、建替承諾料、名義書換料等の一時金についての説明がない。過去における授受の有無、及びその水準について説明が必要である
地域分析
(対象不動産に係る市場の特性) 地域の標準的な地代水準(更地価格に対する割合、公租公課に対する倍率等)について記載がない
(借地権の地域要因) - 借地権の地域要因について説明不足である - 借地権の態様で「創設されたもの」と記載されているが、契約の経緯の内容と異なる。旧借地法に基づく借地権なのか、借地借家法に基づく借地権なのか、明記した方がよい - 更新料、建替承諾料等の一時金について、地域の取引慣行等も記載すること
個別分析
(借地権) 現行地代が周辺の地代水準と比較して適正かどうかについて記載がない
評価方針及び留意事項
- 底地上の建物が未登記とのことだが、借地権を第三者に対抗できるのか、どのように判断したか - 地上権と賃借権の違いを評価にあたってどのように考慮したか、契約期間満了時の差異や、権利の態様等の説明が不足している - 建物の築年数が不詳となっているが、建物の調査が不足している。経済的残存耐用年数と、建替承諾料の有無についてどのように判断したか - 本件借地契約は令和2年12月31日に期間満了を迎えることになり、残存期間が短いことを底地の鑑定評価額にどのように反映させたか説明不足である - 更新料、建替承諾料の査定根拠が不明である - 各手法において更新料、建替承諾料をどのように考察したか説明不足である
取引事例比較法
- 新スキームにより底地の取引事例は収集可能であるが、非適用の理由について説明がない - 底地割合が第三者取引か当事者間取引かの説明がない
割合法(1ー借地権割合)
- 正常価格の鑑定評価で、割合による方法を用いているが、単純に100%から相続税の借地権割合を控除して、これをそのまま底地割合として採用しており過大な評価となっている - 底地割合が第三者取引による割合なのか、当事者間取引による割合なのかの説明がない - 単純に割合を乗じるのみで、対象不動産の個別的要因を考量していない
収益還元法
- 現行地代を採用する理由について説明がない - 総費用の土地の公租公課を査定する際、市街化調整区域にも係らず、都市計画税を見積もり計上している - 還元利回りの査定についての説明不足である。底地利回り事例からと記載があるが、どのように求めたのか説明不足である - 収益還元法の還元利回りは2.8%で、更新料の割引率は5%と査定した理由について、もう少し説明を加えること

【5. 自用の建物及びその敷地（低層住宅、業務用ビル）】

個別分析
－対象不動産に関する典型的な需要者－ ・ 高級住宅地、普通住宅地、旧来からの住宅地、分譲団地等の住宅地の分類と不動産区分から典型的な需要者を一般個人等ではなくより具体的詳細に特定すること ・ 自己の業務用不動産か投資用不動産かの区分を明確にし、投資用不動産とした場合は、単に投資家ではなく、対象不動産を購入し、補修、リーシングのうえ賃貸収入を獲得する投資家等、自用から貸家への経過を記載すること
－対象不動産の競争力の程度－ ・ 典型的な需要者層のニーズに応じた間取り、床面積、駐車場等の付属施設の有無となっているか。また、注文建築、二世帯住宅等の個性も十分検討すること ・ 総額の市場について十分検討すること
評価方針及び留意事項
・ 一棟貸しとの記載があるが、確認できない。マルチテナントを想定してよいのか説明がない
原価法
－減価修正（建物及びその敷地、共通）－ ・ 観察減価法について、経年相応の減価と判断した場合、減価額は0円でなく耐用年数に基づく方法の額と同額になると思われる。説明が不十分である ・ 観察減価法について、いきなり70%の減価では説得力がなく説明不足である。耐用年数に基づく方法に何パーセント加算等具体的に記載すべきである。また、土地建物一体減価との重複がないことの説明のためにも詳細に記載すべきである ・ 土地建物一体の減価の有無（新築は理由にならない）につき記載がない ・ 建物価格がゼロで、かつ、建物取壊し費用の額を超える一体減価は不適切である
収益還元法
・ 建物の汎用性、特にマルチテナントへの賃貸可能性は、各階の独立性、必要な共用部分を有するか等十分に考慮のうえ判定すること ・ 一棟貸しを想定する場合は、賃貸面積・単価、稼働率、維持管理費、テナント募集費用、利回り等の整合性に留意し、部分貸しとの差異を記載すること ・ 各階の有効率が不明である。賃貸面積についてまとめ過ぎである ・ 標準的使用、土地の最有効使用、建物及びその敷地の最有効使用ともに中層事務所ビルの敷地と判定したが、1・2階を店舗想定と、整合性が取れない ・ 修繕費、維持管理費、PMフィー等につき一棟貸しによる考察の記載が必要である ・ 一棟貸しのリスクを空損及び還元利回り、双方で考慮している
その他
・ 自建のため一時金の返済債務に関する記載は不要である

【6. 貸家及びその敷地（オフィス用賃貸、居住用賃貸）】

対象不動産の確認
（権利の態様の確認） ・ 賃貸借契約書の内容について理解不足である ・ 建物賃貸借契約による契約範囲（共用部分を含むか否か）の確認が不十分である ・ 1フロアーの記載にとどまっている。フロアー毎の明細を記載すること
収益還元法
・ 現行賃料とマーケット賃料の差異については必ず考察・記載すること ・ 共益費収入、水光熱費収入、維持管理費、水光熱費支出の関係についてしっかり把握すること ・ 維持管理費とPMフィー、修繕費と資本的支出の違いをしっかりと把握すること ・ 割引率、還元利回り、最終還元利回りの関連性について齟齬が生じている ・ 建物の経済的残存耐用年数とDCF法の整合性について検討が必要である （例1）仕上と設備部分の経済的残存耐用年数が5年と3年となっている。DCF法ではどのように考えたか （例2）躯体の経済的残存耐用年数を7年と査定しているにもかかわらず、分析期間10年のDCF法を採用し、7年目以降も収支を横引きしていることは手法間の整合性が取れておらず、価格妥当性に疑義がある ・ 既存不適格建築物であるが、単に永久還元の形式で行っているだけであり、当該要因の影響をどう斟酌しているのか説明がない ・ 収益還元法の各項目について、別表参照だけでは説明不足です。どのように査定し、判断したのか説明が必要である ・ 事務所賃料について、消費税等を含めた賃料で試算しているので、収益価格が過大となっている ・ 賃貸借契約内容には更新料に関する記載がない。オフィスの場合、更新料を当然に収受するとはいえないので、計上理由の説明が必要である ・ 将来予測が、建物の公租公課を除く全てが横這いとなっています。どのように考えたか、説明不足である ・ 建物公租公課の変動は評価替え年度に合わせて行うこと ・ 築2年の物件で建物固定資産税の軽減措置の適用を受けているが、現行の税額を標準として直接還元法を行っている ・ 公租公課に償却資産税を計上しているが、償却資産税の対象となる資産が、対象不動産に含まれているか確認すること ・ 経費率による検証を行っていない

【7. 区分所有建物及びその敷地(マンション(区分所有)、事務所・店舗ビル(区分所有))】

対象不動産の類型
・ カッコ書きで「建物は自用又は貸家等、敷地は共有又は分有等」と記載すること
対象不動産の確認
(物的確認)
・ 採用した壁芯数量だけでなく、登記数量(内壁数量)も記載すること
・ マンション評価においては管理規約の確認は必須である
個別分析
－専有部分－
・ 管理費、修繕積立金の額の記載がない
評価方針及び留意事項
・ 原価法は必ず適用すること
・ 対象不動産がリフォーム済みか否かが不明である
原価法
・ 配分比率を乗じた後に対象不動産の個別的要因を考慮していない
・ 築35年のマンションにもかかわらず、新築時の価格比をもって階層別、位置別効用比を求めている
・ 西側は公道に接面している。一方、南側は3・4階建の事業所が隣接しているが、位置別効用比の査定の際に考慮していない
・ 表形式のみで減価額の査定、一棟の建物及びその敷地に関する考察が説明不足である
取引事例比較法
・ 対象不動産はマンション(貸家)だが、採用事例は自用で、特段の説明もなく、自用の比準価格を採用し、鑑定評価額を決定している
・ 対象不動産はリフォーム前だが、リフォーム後の事例について適切な補正が施されていない
・ 内法単価と壁芯単価を採用しているが、補正を行っていない
収益還元法
・ 月額支払い賃料の査定根拠について説明不足である
・ 専有部分の修繕費について、見積り計上していない
・ 維持管理費、修繕費の査定根拠について説明不足である
・ 維持管理費(44,997円)がマンションの管理費(81,600円)より低位であることの説明がない
・ 取引事例の表面利回りから求めた還元利回りの算出根拠の説明が不十分である

【8. 借地権付建物（住宅地（借地権付建物）、商業地（借地権付建物））】

対象不動産の確認
（権利の態様の確認） ・ 土地賃貸借契約の内容について理解不足である ・ 原契約の契約締結の始期が不明である ・ 契約の経緯について説明不足である ・ 堅固建物の所有を目的とすると記載があるため旧借地法適用か、契約締結の始期から推測すると新法の普通借地とも読めるので、原契約がいつか旧法、新法いずれの適用を受けるのか明確に記載すること
地域分析、個別分析
・ 「底地」参照
評価方針及び留意事項
・ 「一時金の授受はない」と記載されているが、契約の残存期間が短期で、地域として更新料の授受が一般的であるならば、評価において更新料支払いの可能性を反映させるか否か、再検討することが望ましい ・ 土地賃貸借契約の残存機期間が残り10年の借地権なので、更新や建替についてどのように検討したか説明不足である ・ 権利金について、評価にあたってどのように判断したのか説明不足である。また、契約締結から価格時点まで数年しか経過していない借地権ですが、借地権価格はどのように形成されたのか考察が必要である
原価法
・ 借地権価格を求める際の手法の非適用理由について記載がない
1. 賃料差額還元法
・ 賃料差額還元法において、賃料差額のすべてを取引の対象と判断したことについての記載がない ・ 賃料差額還元法の期待利回り、還元利回り、収益還元法の借地権付建物の還元利回りがすべて同一の4%であることにつき各利回りの性質、整合性等考慮のうえ再考すること
2. 割合法
・ 単純に割合を乗じるのみで、対象不動産の個別的要因を考量していない
収益還元法
・ 賃貸収入が新規に賃貸借を行う場合の賃料とあるが、本件は貸家であるため実際実質賃料をもとに査定する必要がある ・ 総費用において支払い地代の計上がない ・ 借地権の還元利回りと借地権付建物の還元利回りが同一であることについての説明がない ・ 借地権の還元利回りが5.5%で、借地権付建物の還元利回りが5%と低いことにつき十分な説明を要する

【9. 新規賃料（新規地代、新規家賃）】

対象確定条件
・ 価格時点が1月1日、契約期間が2月1日～とずれています。この場合価格時点が2月1日として将来時点の評価条件を設定するか、価格時点はそのままに契約までの期間のずれによる留意点を記載するか ・ 対象確定条件において、「価格時点において、対象不動産の予定建物賃貸借契約に基づき新規に賃貸借する場合の月額支払賃料の鑑定評価」等、条件を明確に記載する必要がある
対象不動産の確認
（権利の態様の確認） ・ 予定賃貸借契約（土地あるいは建物）の内容について理解不足である ・ 堅固建物の所有を目的とするところがあるが、堅固、非堅固の区別は旧借地借家法の区分であるので、事業用建物の所有を目的とするべきある ・ 契約の範囲について共用部を含むか否か不明確→賃貸事例比較法の採用事例にも関連する ・ 予定賃貸借契約内容を記載し、一時金についても明確に記載すること
評価方針及び留意事項
・ 共益費別の新規賃料か、共益費込の新規賃料か不明確である（一般的には共益費別の賃料である）
積算法
・ 共益費込の家賃を求めている場合、積算法の必要諸経費等でどう考慮したか、また、共益費を含む家賃を求めていることを明確に記載すること ・ 定期借家であれば契約の更新がないため、積算法における期待利回り、必要諸経費等はこれに即応したものでなければならない ・ 通常長期的な観点から、必要諸経費等として空損を計上するが、非計上の理由を説明すること
賃貸事例比較法
・ 価格と賃料では価格形成要因が異なる点が多々あるが、概ね同一の視点でウエイト付けを行っている

【10. 継続賃料（継続地代、継続家賃）】

対象不動産の確認
(当事者間での事実の主張が異なる事項)
・ 記載がない
差額配分法
・ 基礎価格査定において、底地の収益価格を求めているが、地代を求める評価で、現行地代を前提として収益還元して底地（基礎価格）をもとめることは、循環論法となり不適切である ・ 借地上の建物と更地としての最有効使用が異なる場合、基礎価格に与える影響を分析し、必要であれば契約減価を考慮する必要がある ・ 配分率を1/4とした説明が不足している。配分されなかった3/4はどのように考えたか
利回り法
・ 試算賃料が自身で査定した新規賃料を超えています、継続賃料利回りの逡減等なんらかの説明をすべきである ・ 価格時点の継続賃料利回りを直近合意時点の純賃料利回りに1%加算して査定しているが、その理由が地価上昇のみによるものとしているのは、説明不足である
スライド法
・ スライド法で変動率108%と査定した理由が説明不足である
試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定
・ 利回り法による賃料、スライド法による賃料が、いずれも正常実質賃料を上回っているため、再吟味すること ・ 新規地代が現行地代より高額に査定され、合意時点から価格時点まで基礎価格が上昇している中で、利回り法による試算賃料が現行賃料より下落の方向で試算されていることは、試算賃料及び鑑定評価額の信頼性を損ねるものである。適用した手法の再吟味の説明が不十分である ・ 鑑定評価額55,900円は、現行賃料35,500円の約57%と大幅アップとなり、自身が「現行賃料及び将来における賃料改定の実現性とその程度」に記載した、改定幅は小幅なものになるとの記載と整合性が取れない ・ 差額配分法は値上げ、利回り法・スライド法は値下げとなっているが、3手法中2手法が値下げとなっているのに敢えて結論を値上げと判断したことの説明が不足している ・ スライド法を重視しているが、採用指数が1つしか検討されていないことに関する合理的な説明が不足している

指導鑑定士ハンドブック Q&A

令和3年3月 1日 初版

令和5年12月 1日 改訂

編集・発行 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 3-11-15

SVAX TTビル 9階

電話 03-3434-2301(代)

本書の無断転載を固く禁じます。
