

令和 7 年

# 第 20 回 実務修習 — 受講の手引 —



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

## 実務修習を受講するに当たっての諸注意

1. 実務修習に係る問い合わせ先は、実務修習担当課（電話 03 - 3434 - 2301代）です。受付時間は、土日祝日を除く平日の午前 9 時から午後 5 時までです（正午から午後 1 時までの時間を除く）。
2. 各課程の審査結果は、順次個別に通知します。なお、個別の審査状況（経過）及び審査結果について、電話での照会は一切受付けていません。
3. 指導鑑定士は本会認定の指導者です。実地演習の内容及び報告の仕方については、すべて指導鑑定士に相談してください。
4. 本書に記載の事項について、変更がある場合は、本会ホームページに掲載するとともに、原則として通知します（ただし、軽微な事項については、本会ホームページへの掲載にとどめます）。
5. 各課程で審査結果が決定した後に、再審査を請求する又は再審査を行う制度はありません。各課程の受講履修に当たっては、十分に注意して臨んでください。

### ～e ラーニング「実務修習ガイダンス」及び「実務修習導入研修」の視聴について～

実務修習の概要や受講上の留意点等について解説した e ラーニング「実務修習ガイダンス」及び鑑定評価手順・手法等の基礎的な事項について解説した「実務修習導入研修」を配信しています。実務修習の各課程の受講に先立って、本書を精読するとともに、上記「実務修習ガイダンス」及び「実務修習導入研修」を必ず視聴し、実務修習制度についてよく理解のうえ、実務修習に臨んでください。

e ラーニングの視聴方法については、本書「Ⅰ. 不動産の鑑定評価の実務に関する講義」の章を参照してください。

---

## 実務修習に関する問い合わせ・書類等送付先

---

### 問い合わせ・書類等送付先

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 実務修習担当課

〒105 - 0001 東京都港区虎ノ門 3 - 11 - 15 SVAX TT ビル 9 階

TEL 03 - 3434 - 2301 / FAX 03 - 3436 - 6450

e-mail : kensyuka@fudousan-kanteishi.or.jp

実務修習支援システムに関する問い合わせ (e-mail) : support@fudousan-kanteishi.or.jp

※ 受付時間は、平日の午前 9 時から午後 5 時まで (年末年始及び正午から午後 1 時までの時間を除く)。

**各種申請の受付期間、各種課題の提出期限は、必ず厳守してください。受付期間を過ぎた申請は受理しません。また、提出期限を過ぎた課題は非認定となります。**

---

## 本会ホームページ（関連情報、各種様式等掲載先）

---

実務修習に関する情報、申請書、書式等は、本会ホームページ「実務修習」に掲載しています。

本会ホームページアドレス <https://jarea.org/index.html>

不動産鑑定士協会

で検索、「実務修習」をクリック。

---

## 実務修習支援システムについて （実地演習に係る報告書の電子提出先）

---

「実務修習支援システム」では、実地演習課程及び基本演習課程の審査結果や実務修習に関する各種お知らせを確認できるほか、実地演習報告書や基本演習提出書の電子提出が可能です。本システムの利用にあたっては、ログイン操作及びメールアドレスの登録が必須となります。詳しい操作方法については、本会ホームページの「実務修習生専用コンテンツ」に掲載している操作マニュアルをご覧ください。なお、ログインができない場合は、e-mail (support@fudousan-kanteishi.or.jp) にお問い合わせください。

### ◆実地演習に係る報告書の電子提出先

本会ホームページ(一般ページ) → 実務修習 → 実務修習生専用コンテンツ → 実務修習支援システム(要ログイン) → 「指定データ提出」・「指定データ登録」メニュー → 実務修習指定データ一覧

## 各種料金の納入先（実地演習実施機関に支払うものを除く。）

「基本演習課程」・「実地演習課程」等の再受講・再履修を行う場合で、追加費用を支払う際は、次の納入先にお振込みください。（ネットバンキングの利用も可。）

金融機関	みずほ銀行	支 店	虎ノ門
口座種別	普 通	口座番号	2 8 8 0 7 8 2
口座名義	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会		

※ 振込手数料は、各自負担してください。

※ 修習生と入金者の振込名義が異なる場合（会社名義で複数名分振込む場合など）は、  
本会実務修習担当課宛てに、その内訳（振込日、入金者名、修習生名、修習生番号、振込金融機関名）を明記のうえ、e-mail（kensyuka@fudousan-kanteishi.or.jp）又はファクシミリ（03 - 3436 - 6450）にて必ず通知してください。

※ 実地演習に係る指導料金の納入先は、実地演習実施機関となります。納入方法については、実地演習実施機関の指示に従ってください。

# 目 次

I. 不動産の鑑定評価の実務に関する講義 .....	1
1. 講義の科目及び構成 .....	1
2. e ラーニングによる講義の実施 .....	2
(1) 受講期間 .....	2
(2) 視聴方法 .....	2
(3) 確認テストの実施 .....	3
(4) 単元の認定 .....	3
3. 講義の再受講 .....	3
4. 講義科目の推奨受講順序 .....	4
II. 基本演習 .....	6
1. 基本演習（1年コース）の実施日程 .....	6
2. 基本演習（1年コース）の実施場所（予定） .....	6
3. 基本演習の構成及び内容 .....	7
(1) 基本演習の内容 .....	7
(2) 各日の演習スケジュール .....	8
(3) 基本演習における作成物 .....	8
4. 基本演習報告書等の作成及び提出 .....	9
(1) 作成方法 .....	9
(2) 提出 .....	9
5. 単元の認定 .....	10
6. 基本演習の審査 .....	10
(1) 欠席の取扱い .....	10
(2) 遅刻・早退の取扱い .....	11
(3) 受講態度 .....	12
○ 実務修習・基本演習の欠席に係る報告書（様式 10）記載例 .....	12
(4) 各段階別の審査重点事項 .....	12
(5) 基本演習報告書の再提出 .....	16
7. 基本演習の再履修 .....	16
8. 演習実施上の注意事項 .....	16

<b>Ⅲ - 1. 実地演習</b>	<b>18</b>
1. 実地演習の実施期間（コース別）	18
2. 実地演習を行うために必要な書式のダウンロードについて	18
3. 物件調査実地演習	18
(1) 対象者	18
(2) 実施方法	18
(3) 報告期限	19
(4) 提出物	20
(5) 物件調査実地演習報告書の作成	20
(6) 演習の審査	21
○ 物件調査実地演習に係る審査基準	22
4. 一般実地演習	23
(1) 対象者	23
(2) 実施方法	23
(3) 報告期限（コース別）	24
(4) 一般実地演習の細分化類型と演習の実施時期	25
表 3-1 一般実地演習 13 件の内訳一覧	26
表 3-2 実地演習に関する用語の定義等	27
表 3-3 コース別・提出時期別の細分化類型等一覧	29
(5) 一般実地演習実施要領	30
(6) 一般実地演習の履修に当たって特に注意を要する事項	35
(7) 一般実地演習の提出物	39
表 3-4 「一般実地演習報告書」として提出を要する書類と作成上の留意点	40
(8) 一般実地演習に係る報告書の作成	41
(9) 一般実地演習の審査	42
○ 鑑定評価報告書の審査重点事項	43
○ 一般実地演習における留意事項	45
5. 実地演習に係る報告書の提出方法	54
(1) 提出方法	54
(2) 提出先	55
6. 実地演習の再履修	55

<b>Ⅲ - 2. 実地演習の関連資料</b>	<b>56</b>
○ 実地演習提出報告書（記載例）	57
○ 物件調査実地演習報告書（土地）（記載例）	58
○ 物件調査実地演習報告書（建物）（記載例）	62
○ 想定上の鑑定評価依頼書（様式）	66
○ 一般実地演習報告書内の「鑑定評価報告書本文」の記載項目一覧表	67
○ 一般実地演習報告書の1ページ目（表紙・記載例）	80
○ 一般実地演習報告書内の「手法適用結果の要約書」（記載例）	81
○ 一般実地演習報告書内の「鑑定評価書本文」（作成例）	82
○ 取引事例カード（様式見本）	86
○ 賃貸事例カード（様式見本）	88
○ 実地演習実施状況報告書（記載例）	90
 <b>Ⅳ. 再履修と実務修習期間の延長</b>	 <b>92</b>
1. 再履修の概要	92
(1) 申請手続について	92
(2) 再履修が認められる条件について	92
(3) 実務修習期間の延長について	92
(4) 各課程の単元の取扱い方について	93
2. コース別の再履修等	94
表 4-1 コース・課程・段階別の再履修措置の有無	94
 <b>Ⅴ. その他の各種手続</b>	 <b>95</b>
1. 登録事項の変更手続	95
2. 実地演習実施機関及び指導鑑定士の変更手続	95
3. 実務修習生証の再交付手続	95
4. 実務修習の辞退手続	96
○ 実務修習登録事項変更申請書（書式1）	97
○ 実地演習実施機関等の変更届出書（書式2）	98
○ 実務修習生証再交付依頼書（書式3）	99
○ 実務修習辞退届（書式4）	100

<b>Ⅵ. 修了考査</b>	<b>101</b>
1. 修了考査の目的	101
2. 受験資格	101
3. 修了考査の内容	101
(1) 記述の考査	101
(2) 口述の考査	102
4. 実施日程及び試験地	103
5. 修了考査の受験案内及び受験申請書の配付	103
6. 修了考査委員会における合否の判定と結果等の通知	103
(1) 合否の判定方法	103
(2) 修了考査の結果等の通知	104
7. 受験手続	104
8. 再考査	105
9. 記述の考査における論文式問題について	108
<b>Ⅶ. 実務修習のスケジュール</b>	<b>110</b>
1. 実務修習年間スケジュール早見表（予定）	110
2. 実務修習課程別の実施日程一覧（予定）	112



# I

## 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（以下「講義」という。）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で配信される動画を視聴することで修得（以下「eラーニング」という。）する課程です。

### 1. 講義の科目及び構成

講義はインターネットを利用して任意の場所で視聴し、各科目視聴後に e ラーニングサイト上において確認テストを受験します。

講 義 科 目	講義時間 (目安)	構 成	講 師
① 不動産鑑定士の倫理及び責任の範囲	1 時間 20 分	講義	伊藤 聡
② 行政法規総論	1 時間 50 分	講義・演習	黒沢 泰
③ 価格等調査ガイドライン	1 時間 20 分	講義	奈良橋まどか
④ 統計の基礎的知識（回帰分析を中心）	1 時間 10 分	講義	小松 広明
⑤ 不動産登記の概要（区分所有を含む）	1 時間	講義	水谷 公孝
⑥ 土地建物に関する税金	1 時間 20 分	講義	田島 美佳
⑦ 建築形態規制と建築計画	4 時間 20 分	講義・演習	大浦 悠都
⑧ 更地の鑑定評価	1 時間 40 分	講義・演習	石田美紀子
⑨ 借地権と底地の鑑定評価	1 時間 20 分	講義・演習	結城 勝彦
⑩ 貸家及びその敷地の鑑定評価	2 時間 20 分	講義・演習	久保田寛容
⑪ 区分所有建物及びその敷地の鑑定評価	2 時間 40 分	講義・演習	伊藤 憲
⑫ 地代の鑑定評価	1 時間 20 分	講義・演習	嶋田 幸弘
⑬ 家賃の鑑定評価	2 時間 50 分	講義・演習	島田 博文
⑭ 宅地見込地の鑑定評価	2 時間 30 分	講義・演習	梅田 真
⑮ 収益還元法	2 時間 20 分	講義・演習	米山 王伯
⑯ 原価法及び開発法	2 時間 30 分	講義・演習	阿比留健次

（敬称略）

※ 講義科目ごとに、配信開始日が一部異なる。

## 2. eラーニングによる講義の実施

### (1) 受講期間

講義の受講期間は、次表のとおりです。

期 間 コース	配 信 開 始 日	受 講 ( 認 定 ) 期 限 ※
1 年コース	2025 年 12 月 1 日～	2026 年 3 月 31 日
2 年コース		2026 年 10 月 31 日

※ 受講（認定）期限までに、全 16 科目について、各科目の eラーニングを視聴のうえ、視聴後に eラーニング画面上で実施される確認テストに合格する必要がある。

※ 講義において修得できる知識は、実務修習の各段階において基礎となる知識であることから、上記の受講（認定）期限にかかわらず、早めに受講されたい。

### (2) 視聴方法

#### ① 通信環境の確認

eラーニングの視聴に必要なインターネット通信環境は、次表のとおりです。視聴するパソコンの通信環境が整っていることを確認してください。なお、下表環境以外は、サポート対象外となります。

(2025 年 11 月現在)

項 目		構 成
ソフトウェア	OS ※	Windows 11
	ブラウザ	Microsoft Edge(chromium) [JavaScript 有効、Cookie 有効]

※ OS については、一部予告なしに変更する場合がある。また、新しい OS がリリースされた場合、アップデートされた最新の端末の動作確認には期間を要するので、即時に最新の OS での視聴ができない可能性がある。

#### ② eラーニングサイトへのアクセスとログイン

ア. 本会ホームページ「実務修習」→「実務修習生専用コンテンツ」→「不動産鑑定評価の実務に関する講義」から eラーニングサイトにアクセスしてください(12 月 1 日よりログインが可能となる予定です)。

イ. ログインするには、個別のユーザー ID とパスワードが必要となります。

ウ. ログイン後の視聴方法や資料ダウンロード方法、確認テストの受験方法等の詳細については、本会ホームページ「実務修習」→「実務修習生専用コンテンツ」→「不動産鑑定評価の実務に関する講義」に掲載する「研修システム操作マニュアル（実務修習生用）」を確認してください。

### (3) 確認テストの実施

- ① 確認テストは、科目毎に講義視聴終了後、eラーニングサイト上において実施します（制限時間はありません）。
- ② 確認テストの出題は、原則として、択一問題 8 問と計算問題 2 問の合計 10 問です。なお、1 問 10 点の合計 100 点満点方式となっています。  
※ 計算問題がある科目は、択一問題の確認テストに合格後、追加テストとして受けられるようになります。
- ③ 問題毎の正誤は、テスト終了後、eラーニングサイト上に表示します（講師による解説はありません）。
- ④ 確認テストの結果は、科目毎に eラーニングサイト上で表示します。
- ⑤ 確認テストの結果が不合格の場合でも、合格点に達するまで繰り返しテストを受けることができます。ただし、上記(1)の受講（認定）期限までに合格点に達しない場合は、当該科目は「非認定」となります。

### (4) 単元の認定

eラーニングによる講義は、講義科目毎に全時間数の視聴及び確認テストの全問合格をもって、当該科目を修了したものとします。したがって、上記(1)の受講（認定）期限までに、視聴が終了していない場合又は確認テストに合格していない場合は、当該科目は「非認定」となります。

「講義の単元」は、全 16 科目の修得をもって「1 単元」の取り扱いとなっており、1 科目でも非認定であった場合は、講義課程を修了したことにならず、講義課程の単元が「非認定」の取り扱いとなります。

## 3. 講義の再受講

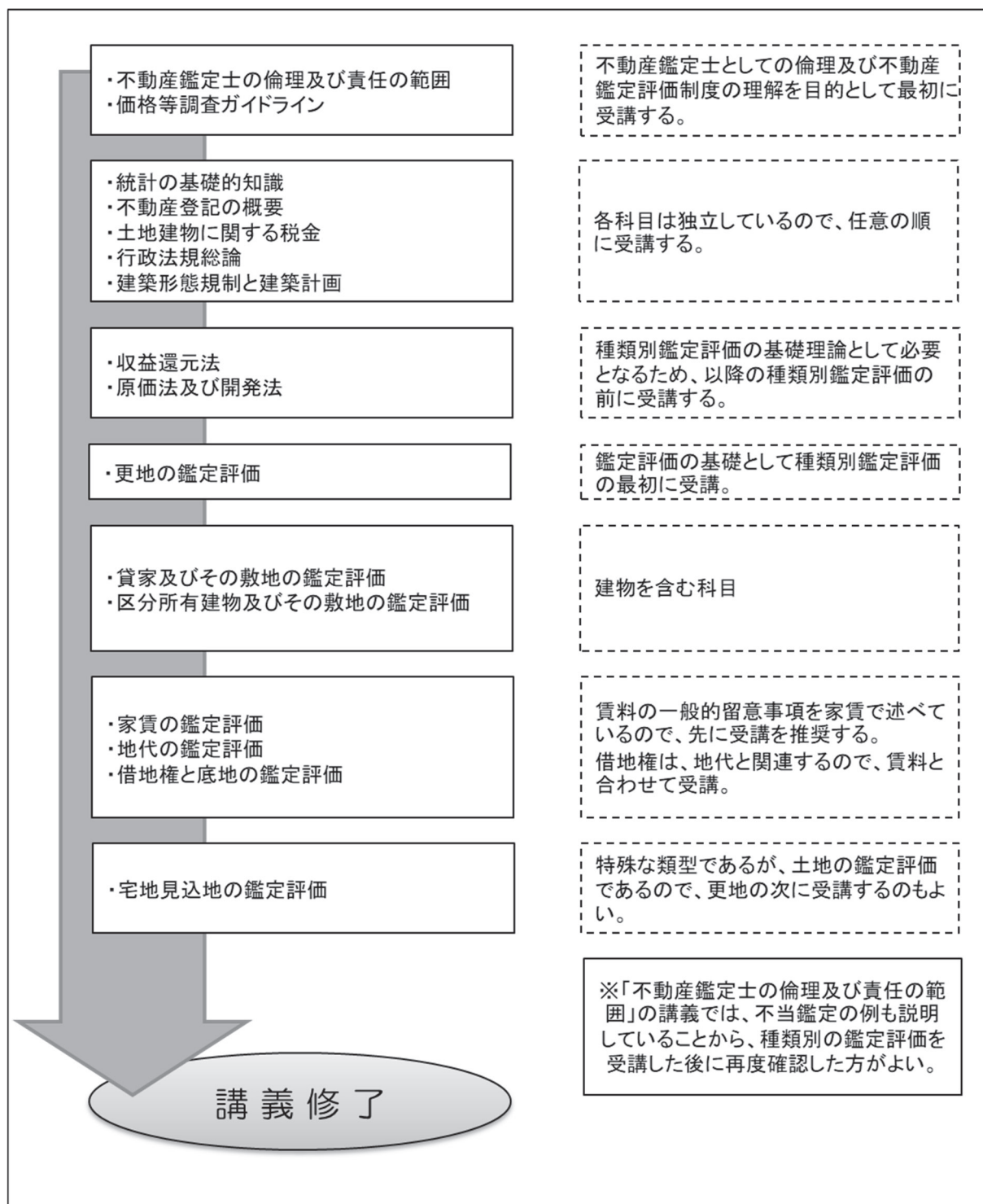
「講義課程」を修了できなかった場合は、講義の再受講が必要になります。講義の再受講は、各コースともに実務修習期間の延長が必要となり、すべての講義科目（16 科目）を改めて再受講しなければなりません（別途費用が発生します）。

講義の再受講に係る詳細については、IV 章及び本会ホームページ「実務修習」→「各種規程等」に掲載する「実務修習期間の延長申請について」で確認してください。

#### 4. 講義科目の推奨受講順序

講義科目の受講は、どの科目からでも自由に受講することができますが、次図の推奨順序に基づき受講することで、各科目を体系的に理解することができ、より習熟度の向上が図れるものと考えています。

図 講義科目の推奨受講順序



## Ⅱ

## 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、修習生自ら実施することにより、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、1年コースは1年目（2026年）に、2年コースは2年目（2027年）に履修します。

### 1. 基本演習（1年コース）の実施日程

1年コースの基本演習は、次の日程により、原則として各日とも午前9時から午後5時までの間実施します。

段 階	実施期間
第一段階	2026年5月22日（金） ～ 23日（土）
第二段階	2026年6月11日（木） ～ 13日（土）
第三段階	2026年8月21日（金） ～ 22日（土）
第四段階	2026年9月17日（木） ～ 19日（土）

※ 1年コース履修者は、第19回実務修習2年コースと共に履修することになる。

※ 2年コース履修者は、第21回実務修習1年コースと共に履修することになる。

なお、2年コース履修者の基本演習の実施日程は、2026年12月頃公表する予定です。

### 2. 基本演習（1年コース）の実施場所

基本演習の実施場所は、各段階とも東京都内の会場を予定しています。詳細は、改めて、「実務修習支援システム」にてご案内します。

### 3. 基本演習の構成及び内容

#### (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、次表のとおりです。

段階	類 型	内 容
第一	更 地 (注 1)	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	借地借家法又は平成 4 年 8 月 1 日廃止前の借地法の適用を受ける借地契約に基づく借地権のうち、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	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 (注 2)	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。

- (注) 1. 更地について、現状が建物等の敷地の場合には、想定により、当該建物等がなく、使用収益を制約する権利が付着していないものとすることができる。
2. 貸家及びその敷地について、現状が「自用の場合」又は「貸家であるがテナントが未入居の場合」には、想定により標準的賃貸条件によって契約したテナントが入居しているものとすることができる。

※ 講師等、変更になる場合がある。

## (2) 各日の演習スケジュール

各段階の各日の主なスケジュールは、次表のとおりです。なお、演習スケジュールの詳細は、各段階ともに1日目のガイダンスにて説明を行います。

段階	日 程	主なスケジュール
第一	1 日 目	演習に関するガイダンス、実地調査、依頼の受付等に関する解説、グループ検討
	2 日 目	グループ検討、ゼミ講義を含む全体討論、基本演習報告書等の作成
第二	1 日 目	演習に関するガイダンス、実地調査、グループ検討
	2 日 目	グループ検討、ゼミ講義を含む全体討論
	3 日 目	グループ検討、ゼミ講義を含む全体討論、基本演習報告書等の作成
第三	1 日 目	演習に関するガイダンス、実地調査、グループ検討
	2 日 目	グループ検討、ゼミ講義を含む全体討論、基本演習報告書等の作成
第四	1 日 目	演習に関するガイダンス、実地調査、グループ検討
	2 日 目	グループ検討、ゼミ講義を含む全体討論
	3 日 目	グループ検討、ゼミ講義を含む全体討論、基本演習報告書等の作成

※ 演習スケジュールは、変更になる場合がある。

※ 各段階において、当該段階の類型に関連する知識や技能について、講師以外の有識者による講習を取り入れる場合がある。

## (3) 基本演習における作成物

基本演習においては、「基本演習報告書（基本演習における鑑定評価報告書及び関連資料）」及び「論点整理メモ」を作成します。

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したもの



#### 4. 基本演習報告書等の作成及び提出

##### (1) 作成方法

- ① 基本演習報告書は、必ずパソコン等により作成してください。手書きでの作成は認めません。(基本演習報告書の作成を目的として、基本演習当日の会場内へのパソコン、タブレット端末等の持ち込みを認めます。ただし、演習期間中の機器の使用は、講師又は係員が認めた時間内に限ります。)
- ② 基本演習報告書は、演習期間中に講師が指定した時間及び演習期間終了後に作成してください。
- ③ 各作成物の様式は、本会ホームページ（「実務修習」→「実務修習生専用コンテンツ」→「基本演習」）に掲載します。

##### (2) 提出

##### ① 提出期限

1年コースの各段階の作成物提出期限は、次表のとおりです。提出期限の時刻までに、本会の指定する電子提出の方法により、作成物のアップロードを完了する必要があります。提出期限間際は回線が混み合い、通信が遅くなることが予測されますので、期限に余裕を持って提出してください。

段階	提出期限
第一	2026 年 6 月 1 日（月）24 時まで
第二	2026 年 6 月 22 日（月）24 時まで
第三	2026 年 8 月 31 日（月）24 時まで
第四	2026 年 9 月 28 日（月）24 時まで

##### ② 提出方法と提出先

ア 「基本演習報告書」及び「論点整理メモ」（各1点）を、「実務修習支援システム」を利用して、PDF形式にて電子提出してください。

イ 提出にあたっては、本会ホームページの実務修習支援システム（「実務修習」→「実務修習生専用コンテンツ」→「実務修習支援システム」）へログインが必要です。

ウ 提出方法の詳細は、上記「基本演習」のページに「基本演習電子提出マニュアル」として掲載します。

エ 提出期間内であれば、回数制限なく「実務修習支援システム」に提出したファイルを差し替えることが可能です。なお、提出期間を過ぎて提出した場合は、審査が行われず「非認定」となります。

## 5. 単元の認定

基本演習の単元は、各段階を1単位とし、第一段階から第四段階までの全ての段階の認定（4単位）をもって「1単位」とします。したがって、1段階でも「非認定」となった場合は、基本演習の課程（単元）は「非認定」となります。

再度、基本演習を履修する場合は、当初修習期間内ではできず、実務修習期間を延長して全ての段階を履修し直さなければなりません（別途費用が発生します）。

## 6. 基本演習の審査

審査は、講師による段階別審査、実務修習審査会による審査の2段階に分けて行われます。

審査の判定項目は、①出席状況、②遅刻・早退状況、③受講態度、④基本演習報告書の内容の4つです。①～③の状況により非認定となる場合や④の審査の際に減点となる場合があります。（「基本演習実施要領」参照。）

実務修習審査会が行う基本演習報告書の審査は、同審査会の「鑑定評価報告書の審査重点事項」（Ⅲ-1, 4(9)参照）を基に審査が行われますが、基本演習については、講師による段階ごとの審査の際の審査基準「各段階別の審査重点事項」を含めて審査が行われます。なお講師による段階ごとの審査の際は、必要に応じて基本演習報告書の再提出を求めます。

### (1) 欠席の取扱い

① 原則として、各段階とも、上記1.に示している実施日数すべてに出席することが必要です。実施日数のうち、1日以上欠席は、基本演習報告書の提出の有無にかかわらず「非認定」となります。

② ただし、以下のやむを得ない事由により基本演習当日に出席することが困難である場合は、当該欠席の翌日から起算して7日以内に、その事由を証する書面（疾病の場合は、医師による診断書）と後掲の「実務修習・基本演習の欠席に係る報告書」（様式10）を本会に提出の上、各段階1日以内（全段階を通して4日以内）の欠席に限り「非認定」としません（ただし、「鑑定評価報告書の審査重点事項」に基づく審査において2項目の減点）。

やむを得ない事由：災害、事故、疾病又は3親等以内の親族の死亡によるもの

結婚式や学校行事は、やむを得ない事由には含まれません。

(2) 遅刻・早退の取扱い

- ① 集合時刻後 30 分までの入室を遅刻扱いとし、終了前 30 分以内の退室を早退扱いとします。
- ② 30 分を超える遅刻又は早退は、「半日欠席」とします。ただし、基本演習の各実施日の実施時間の内、半分の時間を超える遅刻又は早退は、「1 日欠席」とします。
- ③ 遅刻又は早退は、各段階ごとに 2 回生じた場合、「半日欠席」とします。
- ④ 半日欠席の場合は、「鑑定評価報告書の審査重点事項」に基づく審査において、3 項目の減点が増えられることになります。ただし、各段階ごとに、やむを得ない事由があると認められるときは、1 項目の減点が増えられます。
- ⑤ やむを得ない事由がなく（例えば、寝坊、開催日時の間違い等）、半日欠席を 2 回行えば、「1 日欠席」となり、(1)①のとおり「非認定」となります。

受講状況による減点等一覧

区分	回数	取扱い	やむを得ない事由	審査での減点等	受講態度
遅刻・早退 (30 分以内)	1 回	—	—	減点なし	退室を命じられてから、演習終了時までの時間等により、左記事項に準じた取扱い
	2 回	半日欠席	あり	1 項目減点	
			なし	3 項目減点	
遅刻・早退 (30 分超※ <sup>1</sup> )	1 回	半日欠席	あり	1 項目減点	
			なし	3 項目減点	
	2 回	1 日欠席	あり	2 項目減点	
			なし	非認定	
遅刻・早退 (30 分超※ <sup>2</sup> )	1 回	1 日欠席	あり	2 項目減点	
			なし	非認定	
	2 回以上	—	—	非認定	
欠席	1 回	1 日欠席	—	非認定	
	2 回以上	—	—	非認定	
基本演習報告書 未提出	—	—	—	非認定	

### (3) 受講態度

著しく不真面目な場合、又は他の修習生等に迷惑をかける等の行為があり受講態度が改まらない場合は、講師や係員が退室を命じます。この場合の取扱いは、上記(1)及び(2)に準じた取扱いとなります。会場での受講態度で問題があると判断される対象行為を以下に例示します。

- ・ 飲酒、食事、喫煙
- ・ 化粧をする
- ・ 新聞・雑誌等を読む
- ・ 他の修習生の基本演習報告書等を丸写しする
- ・ スマートフォンによる通話やメール他 SNS でのやりとり、アップロード等

### 実務修習・基本演習の欠席に係る報告書（様式 10）記載例

（申請書は、本会ホームページ「実務修習のご案内」→「実務修習生専用ページ」→「各種手続等」からダウンロードできます。）

#### 実務修習・基本演習の欠席に係る報告書

修習生証で確認のうえ記入 → 修習生番号 ○ - 1 - 8000  
修習生氏名 鑑定 太郎

私は、実務修習・基本演習において、下記のとおり欠席（遅刻・早退等含む。）いたしましたので、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施行細則第 15 条第七号の規定に基づき報告いたします。

1. 欠席した年月日 △年□月○日 ← 複数日に亘る場合は、複数日を記入。
2. 基本演習の段階及び演習類型 第一段階・更地
3. 欠席の理由 病気療養のため ← 診断書等の証明書は、7 日以内に提出。
4. 本報告書提出日 △年▽月□日 ← 基本演習報告書の提出期日までに提出。
5. 評価対象不動産の鑑定評価報告書  
△年▽月□日付けで提出。

※ 記載の理由等は例示。

### (4) 各段階別の審査重点事項

基本演習の「各段階別の審査重点事項」は、次のとおりです。

各段階いずれも「鑑定評価報告書の審査重点事項」のうち、2(2)中の「適用過程の適否」及び「3. その他」の「書式の必要記載事項の空欄」の審査として、次の点に

ついて審査が行われます。

① 第一段階（更地）

ア.「適用過程の適否」の審査事項内訳

【取引事例比較法】

1	採用している取引事例は妥当か。
2	時点修正率は妥当か。
3	標準化補正は妥当か。各事例間での矛盾はないか。
4	地域格差は妥当な格差か。各事例間での矛盾はないか。
5	個別格差は妥当か。
6	比準の調整で、単に「中庸値」としていないか。また、査定した比準価格と調整文との間に矛盾はないか。
7	比準価格は妥当な水準で試算されているか。

【開発法】

8	開発スケジュールは妥当か。
9	建築費は妥当か。
10	販売価格の設定は妥当か。また、査定根拠を適切に示しているか。
11	販管費は妥当か。支出時点・割合は妥当か。
12	投下資本収益率は妥当か。
13	開発法による価格は妥当な水準で試算されているか。

イ.「書式の必要記載事項の空欄」の審査事項内訳

14	鑑定評価報告書の項目について講師の指示がない限りすべて記載されているか。
15	不採用とした事例（取引事例）の理由が適切に記載されているか。
16	要因分析調書も記載すべき箇所はすべて記載されているか。

② 第二段階（借地権と底地）

ア.「適用過程の適否」の審査事項の内訳

A.借地権の基礎となる土地価格の査定

【取引事例比較法】

1	適用過程の適否についての記載は適切か。
2	事例選択、試算過程、試算価格は妥当か。

B.借地権価格の査定

【取引事例比較法】

3	採用している借地権の取引事例は妥当か。
---	---------------------

4	土地の標準化補正、地域要因の比較、個別的要因の比較は適正か。
5	借地権の標準化補正、地域要因の比較の補正を行っているか。
6	地域格差は妥当な格差か。各事例間での矛盾はないか。
7	対象不動産（借地権）の個別性が反映されているか。
8	査定した比準価格と調整文との間に矛盾はないか。

【借地権割合法】

9	借地権割合の査定の検討は適切に行っているか。
10	安易な検討のみで借地権割合を査定していないか。
11	査定した借地権割合には、対象不動産（借地権）の個別性が反映されているか。

【土地残余法】

12	総収益の各項目は妥当に査定されているか。
13	総費用の各項目は妥当に査定されているか。
14	還元利回りは適切に査定されているか。
15	試算した収益価格に対象不動産（借地権）の個別性が反映されているか。

【賃料差額還元法】

16	基礎価格に契約減価（対象不動産（借地権）の個別性）が適切に反映されているか。
17	期待利回りの査定は適切に行われているか。
18	実際支払賃料について、市場における地代水準との比較検討は行われているか。
19	賃料差額のうち、取引の対象となる部分は適切に査定されているか。
20	借地権割合法で査定した借地権割合との矛盾はないか。
21	還元利回りの査定は適切に行われているか。
22	査定した還元利回り、期待利回りの関係性に矛盾はないか。

イ.「書式の必要記載事項の空欄」の審査事項の内訳

23	鑑定評価報告書の項目について講師の指示がない限り全て記載されているか。
24	不採用とした事例(取引事例及び賃貸事例)の理由が適切に記載されているか。
25	要因分析調書も記載すべき箇所は全て記載されているか。

③ 第三段階（自用の建物とその敷地、貸家及びその敷地）

ア.「適用過程の適否」の審査事項の内訳

【原価法】

1	採用している取引事例は妥当か。
2	補修正率・要因格差率は妥当か、各事例間での矛盾はないか。
3	土地比準価格は妥当な水準に査定されているか。
4	調整文の記述は十分か。また、査定された比準価格と調整文との間に矛盾はないか。
5	建物の再調達原価の査定にあたり直接法・間接法が適切に適用されているか。
6	建物の再調達原価の把握にあたり、得られた各価格を適切に調整して査定しているか。
7	減価修正は妥当か。

【収益還元法】

8	想定した賃料、敷金、空室率は妥当な水準か。
9	総収益の各項目は妥当に査定されているか。
10	総費用の各項目は妥当に査定されているか。
11	還元利回りは指示に基づき適切に査定されているか。
12	収益価格は妥当な水準で試算されているか。

【取引事例比較法】

13	手法適用の適否についての記載は適切か。手法適用の場合、事例選択、試算過程、試算価格は妥当か。
----	--

イ.「書式の必要記載事項の空欄」の審査事項の内訳

14	鑑定評価報告書の項目について講師の指示がない限りすべて記載されているか。
15	不採用とした事例（取引事例）の理由が適切に記載されているか。
16	要因分析調書も記載すべき箇所はすべて記載されているか。

④ 第四段階（継続賃料）

ア.「適用過程の適否」の審査事項の内訳

【差額配分法】

1	差額配分の結論は正常賃料と現行賃料の間に収まっているか。
2	賃料差額の帰属割合を長年賃貸借が継続していることを配慮して決定しているか。
3	比準賃料による検証を行っているか。

【利回り法】

4	積算法で採用した元本に沿った、直近合意時点の基礎価格が適切に得られているか。
5	元本の変動に対し、利回りは適切に補正されているか。（ただし、補正しないことも可）



6	必要諸経費の計上方法は積算法の計上方法と整合しているか。
---	------------------------------

【スライド法】

7	スライド率の採用率として不適当なものはないか。
---	-------------------------

【賃貸事例比較法】

8	賃料の価格形成要因を適切に見ているか。
9	得た支払賃料は他の手法と整合するか。

【試算賃料の調整と鑑定評価額の決定】

10	事情分析を行った結果や新規賃料水準との関係から見て、総合的にみて適切な筋道の通った賃料が得られているか、特に公平性に留意して判断しているか。
11	実質賃料とともに、最終的に算出したい支払賃料まで適切に求めているか。

イ.「書式の必要記載事項の空欄」の審査事項の内訳

12	契約の経緯を十分に記載していて、それに沿った評価をしているか。
13	最後のその他付記事項において、単に賃料を求める以外に何らかのアドバイスを依頼者に対して行っているか。

(5) 基本演習報告書の再提出

講師による審査の結果、基本演習報告書の内容に不備又は不適切な部分があると認められた場合は、修習生に対して、個別に加筆・修正等をした報告書の再提出を求めます。なお、電話等での再提出対象に該当するか否かについての問合せには応じられません。

7. 基本演習の再履修

基本演習の単元の認定を得られなかった場合は、基本演習の再履修が必要になります。基本演習の再履修は、各コースともに、当初修習期間内にはできず、実務修習期間の延長が必要となります。

基本演習の再履修に係る詳細については、IV章及び本会ホームページ「実務修習のご案内」→「各種規程等」に掲載の「実務修習期間の延長申請について」にて確認してください。

8. 演習実施上の注意事項

- 教材は、演習実施日の1週間前までに郵送により送付します。落丁等がありましたら、本会実務修習担当課まで問い合わせください。

演習当日までに、実務修習テキスト等で予習のうえ、演習に臨んでください。



- ・ 実務修習生証は、必ず携行してください。
- ・ 会場における座席は指定します。
- ・ 出席確認を行います。なお、体調不良等、やむを得ない理由で休憩以外に席を離れる場合は、受付まで申し出てください。また、演習中の携帯電話等の使用、電話の呼び出しはできません。無断で席を離れた場合は、出席が無効になることがあり、基本演習の単元の認定が得られない場合があります。
- ・ 基本演習では、グループに分かれて検討を行うことがあります。ただし、基本演習報告書の作成は、各自の判断で行ってください。
- ・ 実地調査に当たって、目的地までの移動には徒歩又は公共交通機関を利用するようにしてください。また、調査地の住民の方々に不快感を与えることのないように、実務修習生として品位を損なわない服装及び行動を心がけてください。
- ・ 筆記用具、電卓等は、各自持参してください。
- ・ 会場内は、すべて禁煙となります。
- ・ 施設の開場は、午前 8 時 45 分となります。演習終了後は、会場を閉鎖しますので、夜間の使用はできません。また、会場内に荷物を置いて帰ることはできません。
- ・ 基本演習報告書の作成を目的として、パソコン、タブレット端末等（この項で「PC 等」という。）の持ち込みを認めます。（PC 等の使用は、講師又は係員が認めた時間内に限ります）。
- ・ 持ち込んだ PC 等及び身の回り品の管理は、各自の責任で行ってください。紛失、破損、盗難等が生じた場合でも、本会は一切責任を負いません。
- ・ PC 等の使用にあたっては、各自で予備電源や充電ケーブルを確保し、充電残量に注意したうえで使用してください。

## Ⅲ - 1

## 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. 実地演習の実施期間（コース別）

実地演習の実施期間は、コース別に、次表のとおりです。

なお、当初修習期間の途中でコースを変更することはできません。

1 年コース	2025 年 12 月 1 日 ～ 2026 年 10 月 31 日
2 年コース	2025 年 12 月 1 日 ～ 2027 年 10 月 31 日

### 2. 実地演習を行うために必要な書式のダウンロードについて

物件調査実地演習及び一般実地演習に必要な書式については、本会ホームページ\*からダウンロードのうえ使用してください。

なお、ダウンロード等により、枠などがずれた場合等は、併せて掲載している様式見本に合わせてサイズを調整してください。

※ 「実務修習」→「実務修習生専用コンテンツ」→「実地演習」に掲載。

### 3. 物件調査実地演習

物件調査実地演習は、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。一般実地演習を行う前に必ず実施しなければなりません。

#### (1) 対象者

本演習の対象者は、物件調査実地演習の「みなし履修」の申請をしなかった修習生、もしくは申請を行ったものの「みなし履修」が認められなかった修習生が行わなければなりません。

#### (2) 実施方法

土地及び建物の各 1 件について調査を行い、次表の事項について記載した物件調査実地演習報告書を作成し、指導鑑定士に確認してもらった後、本会に当該報告書を提出し審査を受けます。

○ 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・土壌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（必須事項）、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

○ 建物に関する事項

対象物件	事務所もしくは店舗、又は堅固な建物
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た場合）
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、その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
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

(3) 報告期限

物件調査実地演習の本会への報告（実地演習報告書を本会に提出することをいう。以下Ⅲ-1において同じ。）の期限は、次表のとおりです。期限は厳守してください。

なお、期限までに、「実務修習支援システム」を利用して報告書のアップロードを完了する必要があります。報告期限間際は回線が混み合い、通信が遅くなることが予測されますので、期限に余裕を持って提出してください。

区 分	報告期限
物件調査実地演習	1 年コース・2 年コース共通
	2025 年 12 月 31 日 24 時

#### (4) 提出物

物件調査実地演習の提出物は、それぞれ次表のとおりです。

「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ので、「5. 実地演習に係る報告書等の提出方法」を確認してください。

区 分	提出書類
土 地	物件調査実地演習報告書（土地 1～4 <sup>※1</sup> ）
建 物	物件調査実地演習報告書（建物 1～4 <sup>※2</sup> ）

※1 地図・公図写、現況写真、物件調査行動記録を含む。

※2 建物図面・各階平面図写、現況写真、物件調査行動記録を含む。

#### (5) 物件調査実地演習報告書の作成

- ① 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扱いとなります。
- ② 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。
- ③ 物件調査実地演習報告書の記載例を「Ⅲ - 2. 実地演習の関連資料」に掲載していますので、これを参照のうえ、必ずパソコン等により作成してください。
- ④ 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、書式を変更しないでください。
- ⑤ 物件調査実地演習報告書は、PDF ファイルにしたうえで、「実務修習支援システム」上に電子提出してください。
- ⑥ 物件調査実地演習の対象建物は、次のとおりです。

対象建物は、用途が店舗か事務所のもの、あるいは構造が堅固な建物かのどれかに該当するものとしています。

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。堅固な構造でなくて構いません。

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。堅固建物であれば、その建物の用途が何であっても構いません。

(6) 演習の審査

物件調査実地演習は、提出された物件調査実地演習報告書により審査を行います。が、実地演習の審査判定項目、①提出期限、②不完全書類、③期間外、④他の報告書等との類似性等のほか、実務修習審査会において「物件調査実地演習における審査基準」を定めて審査を行います。この基準をよく確認のうえ、物件調査実地演習に臨んでください。

## 物件調査実地演習に係る審査基準

### 1. 判定基準

次のうちの1つに該当する場合、非認定とする

- ① 調査日が実務修習規程の定める期間外であるもの
  - ② 明らかに誤りと認められる記載が2箇所以上あるもの
  - ③ 記載内容に、不備、不足又は不適切な表現と認められるものが合計で8箇所以上あるもの
  - ④ 明らかに誤りと認められる記載が1箇所以上あり合わせて記載内容に不備、不足又は不適切な表現とみとめられるものが4箇所以上あるもの
- (注1) 上記②～④に関し軽微な誤字脱字は誤りとししない。
- (注2) 一般実地演習の添付資料「物件調書一式」と同一につき当該審査基準としても準用する

### 2. 「不備」又は「不適切」の具体的判定基準

- ① 空欄があるもの、プリントが枠からはみ出るもの（記載事項がない場合は「なし」と記載）
- ② 調査日と提出日が不整合
- ③ 「持分」欄は、共有でない場合には「単独所有」とする
- ④ 甲区欄に記載しきれない場合には備考欄に記載（他も同様）
- ⑤ 用益権以外の権利は記載不要（抵当権などは記載不要であり「なし」とする）
- ⑥ 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。なお、第43条第2項の適用が認められる場合は、1号、2号ともにその内容について詳述する
- ⑦ 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
- ⑧ 埋蔵文化財、土壌汚染欄も⑦に準じる
- ⑨ 地図、公図は、方位・縮尺を記載し、マーカーで対象不動産を枠囲み明示する
- ⑩ 写真は遠景も可
- ⑪ 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その他、下記⑬及び⑭からの判断（コメント）を必須とする
- ⑫ 建物の遵法性は、検査済証が入手できない場合は、現地調査の内容とその判断を記載
- ⑬ アスベストは、「吹付け材」か「含有成形材」の区別を明記する
- ⑭ 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等調査を行っているか
- ⑮ 建物の減価要因のうちの経済的要因は、建物の内部要因だけでなく土地建物一体としての市場性に関する記述を必須とする

#### 4. 一般実地演習

一般実地演習は、鑑定評価報告書の作成を通じて不動産の鑑定評価で採用される類型別に、その評価手法を修得させるための演習です。

##### (1) 対象者

一般実地演習は、すべての修習生が行わなければなりませんが、「一般実地演習(最大 5 件)のみなし履修」の申請をした修習生は、みなし履修が認められた類型については、改めて演習を行う必要はありません。

##### ※ みなし履修が認められた修習生に対する注意点

「一般実地演習(最大 5 件)のみなし履修」が認められた修習生が、一般実地演習を行うに当たって注意すべき点は、次のとおりです。

- a. みなし履修が認められた細分化類型以外の類型については、通常の修習生と同様の取扱いとなります。
- b. 一般実地演習の履修の仕方及び審査上の取扱いは、通常の修習生となんら変わりません。本手引き、規程、各種実施要領及び審査基準に従い、他の修習生と同様に演習を行ってください。

ただし、みなし履修申請に係る提出報告書については、過去に不動産鑑定業者で行った実際の実務を証明するものであるため、評価条件、収益還元法及び開発法の書式、又は取引事例比較法の事例数など、鑑定評価基準に準拠していれば、各鑑定業者が実際に使用している書式での提出を認めており、一定の細分化類型の報告書の形式が異なる点が、他の修習生への取扱いと異なります。

- c. 一般実地演習は、細分化類型ごとに指定された時期に行うように定められています。みなし履修が認められた修習生は、履修すべき細分化類型数が減っていますので、各報告回に指定された件数よりも報告件数が少ない又は 1 件もない、ということがあり得ますが、履修すべき類型数が少ないからといった理由で、先取りして履修することはできません(実務修習審査会審査基準ⅢA3)。

履修の仕方、細分化類型毎の履修指定時期等については、本手引を精読のうえ確認してください。

##### (2) 実施方法

指導鑑定士は、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、修習生に提示します。

修習生は、この鑑定評価依頼書を基に、指導鑑定士の指導を受けながら、13 件の一般実地演習報告書\*を作成し、1 年を 3 期に分けた報告回ごとに本会が定める細分



化類型の報告書を提出する必要があります。

※ III-1,4.(7) 表 3-4『『一般実地演習報告書』として提出を要する書類と作成上の留意点』の①～⑧までを指す。

### (3) 報告期限（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限は、次のとおりです。期限は厳守してください。

なお、期限までに、「実務修習支援システム」を利用して報告書のアップロードを完了する必要があります。報告期限間際は回線が混み合い、通信が遅くなることが予測されますので、期限に余裕を持って提出してください。期限を過ぎた場合や報告書のアップロードがなかった場合は、「非認定」となります。

提出に当たっては、「5. 実地演習に係る報告書等の提出方法」を確認してください。

一般実地演習報告		報 告 期 限	
		1 年コース	2 年コース
報 告 回	第 1 回報告	2026 年 4 月 15 日 24 時	2026 年 4 月 15 日 24 時
	第 2 回報告	2026 年 7 月 31 日 24 時	2026 年 7 月 31 日 24 時
	第 3 回報告	2026 年 10 月 31 日 24 時 <sup>※1</sup>	2026 年 10 月 31 日 24 時
	第 4 回報告	—	2027 年 4 月 15 日 24 時
	第 5 回報告	—	(2027 年 7 月 31 日 24 時) <sup>※2</sup>
	第 6 回報告	—	(2027 年 10 月 31 日 24 時) <sup>※2</sup>

※1 1 年コースでは、第 3 回報告で全 13 細分化類型の一般実地演習報告書の提出を終えることができるが、第 1 回報告、第 2 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 3 回報告回において再履修し、そのタイプの報告を行うことができる。第 3 回報告において「非認定」となった細分化類型がある場合は、当初修習期間を延長して、「非認定」とされた細分化類型の再履修等を行う必要がある。

※2 2 年コースでは、通常第 4 回報告で全 13 細分化類型の一般実地演習報告書の提出を終えることができるが、第 1 回報告から第 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 回報告回において再履修し、そのタイプの報告書の提出を行うことができる。また、第 5 回報告において再び「非認定」



となった細分化類型がある場合は、第6回報告回において再々履修し、その類型の報告書の提出を行うことができる。

実地演習の再履修については、「**Ⅳ 再履修と実務修習期間の延長**」及び本会ホームページ「実務修習のご案内」→「各種規程等」に掲載の「再履修申請について」を確認してください（実地演習用の「再履修申請書」提出と再履修件数分の審査料納入が別途必要です）。

#### (4) 一般実地演習の細分化類型と演習の実施時期

- ① 一般実地演習における細分化類型については、表3-1のとおりです。
- ② 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ます。なお、表3-1の右側の「コース（提出回）」欄の記載は、前項の「(3) 一般実地演習の報告期日（コース別）」の報告回を表示したものです（表3-3も併せて参照してください）。表3-1及び表3-3から、どの細分化類型等をいつ演習し報告すればよいのかを確認し、指定時期に指定された細分化類型の演習を行い報告してください。
- ③ 細分化類型に係る用語の定義は、表3-2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 3-1 一般実地演習 13 件の内訳一覧

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

※ 1 6、7又は8からいずれか1件を選択して演習を行う。ただし、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」の代わりに「3. 工業地」の選択が可能。

※ 2 13もしくは14のうち、どちらか1件を選択して演習を行う。

※ 3 15もしくは16のうち、どちらか1件を選択して演習を行う。

※ 4 17もしくは18のうち、どちらか1件を選択して演習を行う。

※ 5 上記※ 4 で「17. 新規地代」を選択した場合は「20. 継続家賃」を選択し、「18. 継続地代」を選択した場合は、「19. 新規家賃」を選択する必要がある。

表 3-2 実地演習に関する用語の定義等

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 m <sup>2</sup> 未満のもの ただし、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）。ただし、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。ただし、敷地面積は 500 m <sup>2</sup> 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	土地賃貸借契約の内容がわかるものを実地演習の対象とする
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	農地地域（農業生産活動のうち、耕作の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域）のうちにある土地
8	林 地	林地地域（林業生産活動のうち、木材又は特用林産物の生育の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域）のうちにある土地（立木竹を除く）
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	自己の業務の用に供する建築物で、高さが 10m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を、実地演習の対象とする
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を、実地演習の対象とする
17	新規地代	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を、実地演習の対象とする

番号	細分化類型	用語の定義及び用語に係る留意事項
18	継続地代	前回合意時点等の賃貸借契約内容がわかるものを、実地演習の対象とする
19	新規家賃	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を、実地演習の対象とする
20	継続家賃	前回合意時点等の賃貸借契約内容がわかるものを、実地演習の対象とする

※1 「区分所有建物及びその敷地」に該当する物件は、番号 13、14 のいずれかの細分化類型で演習を行うこととし、番号 9～12 及び番号 15、16 の細分化類型での報告書の提出は認められない。

※2 「借地権付建物」に該当する物件は、番号 15、16 のいずれかの細分化類型で演習することとし、番号 9～14 の細分化類型での報告書の提出は認められない。

※3 複数の細分化類型において、同一物件や隣接する物件を題材とする不動産として演習を行うことは認められない。例えば、「1.住宅地」と「9.低層住宅」で同一物件や隣接する物件を題材として演習することは認められない。

表3-3 コース別・提出時期別の細分化類型等一覧

1年コース

一般実地演習																			
物件調査 実地演習		第1回報告 (2026年4月)				第2回報告 (同年7月末)				第3回報告 (同年10月末)									
土地	建物	更 地		宅地見込地・ 農地・林地		底地		自用の建物 及びその敷地		貸家及び その敷地		借地権付建物		区分所有建物 及びその敷地		地 代		家 賃	
		住宅地	商業地	大規模 画地	宅地見込地 農 地 林 地 (工業地)	底地	低層 住宅	業務用ビル	居住用賃貸	オフィス用賃 貸	住宅地 商業地	マンション 事務所・店舗ビル	新規地代 継続地代	新規家賃 継続家賃					

## (5) 一般実地演習実施要領

一般実地演習の実施方法については、次の実施要領を確認してください。

なお、一般実地演習に必要な書式等については、本会ホームページ※からダウンロードしてください。

※ 「実務修習のご案内」→「実務修習生専用ページ」→「実地演習」に掲載。

### 一般実地演習実施要領

#### 1. 目 的

この要領は、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。）が、実務修習業務規程施行細則（以下、「細則」という。）の規定に基づき、一般実地演習を行うために必要な事項を定めるものである。

#### 2. 実地演習における情報の適正な取扱い

- (1) 実地演習実施機関及び実地演習実施機関において指導を行う者（以下、「指導鑑定士」という。）は、鑑定評価等業務に関して知り得た秘密のほか、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（以下、「規程」という。）第 47 条に基づき、実地演習実施業務に関して知り得た秘密情報や個人情報を他に漏らしてはならない。

また、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）（以下、「個人情報保護法」という。）その他の法令ならびに別に定める「実務修習における安全管理措置ガイドライン」（以下、「ガイドライン」という。）等を遵守し、安全管理の措置を講じ、自ら指導する修習生に遵守させなければならない。

- (2) 修習生は、実務修習の受講において知り得た秘密情報や個人情報を他に漏らしてはならない。  
また、個人情報保護法その他の法令ならびに別に定めるガイドライン等を遵守し、指導鑑定士の指示に従って実地演習を行わなければならない。

#### 3. 想定上の鑑定評価依頼書

- (1) 指導鑑定士は、現実に存する不動産について、細則第 16 条第十二号に定める想定上の鑑定評価を行わせる場合には、修習生に対して別紙の想定上の鑑定評価依頼書を提示するものとする。当該想定上の鑑定評価依頼書は、一般実地演習報告書に添付しなければならない。
- (2) 評価不動産に立ち入ることが困難な場合は、上記(1)想定上の鑑定評価依頼書に外観調査である旨を明示するとともに、修習生は、細則第 16 条第十三号に基づき、この旨を鑑定評価報告書において記載しておかなければならない。

#### 4. 鑑定依頼不動産の選定と類型等に対応した前提条件の設定

- (1) 指導鑑定士は、実地演習に係る評価対象不動産（以下、「評価不動産」という。）の選定にあたり、地価公示の標準地及び地価調査の基準地を選定してはならない。
- (2) 指導鑑定士は、評価不動産を選定する場合において、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て選定する。
- (3) 指導鑑定士は、評価不動産について類型の想定、賃貸借の内容等についての想定その他評価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には、その内容を想定上の鑑定評価依頼書に明示して修習生に提示しなければならない。
- (4) 指導鑑定士が修習生に登記所調査を行わせた結果、利用用途、権利の態様、画地の形状・規模等において、評価不動産が演習の目的である類型に対応していないことが判明した場合は、指導鑑定士は評価不動産について鑑定評価依頼書に適切な前提条件を記載して修習生に再度提示しなければならない。

#### 5. 想定上の鑑定評価依頼書及び物件調書の作成

- (1) 指導鑑定士が提示する実地演習の想定上の鑑定評価依頼書は、別紙様式(4)によるものとする。
- (2) 修習生は、指導鑑定士が選定した評価不動産について、自ら登記所調査を含む鑑定評価の確定・確認作業を行い、物件調書（細則第 16 条第九号に定める物件調査実地演習報告書（評価不動産が更地の場合には土地の様式、建物及びその敷地の場合には土地及び建物のいずれも）を準用する）を作成しなければならない。
- (3) 修習生は、物件調書の作成にあたっては、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。

#### 6. 鑑定評価書の作成と提出

- (1) 指導鑑定士は、指導において以下の事例資料を修習生に貸与することができる。ただし、指導鑑定士が独自に現実に行われていない取引の事例資料を作成し、修習生に貸与してはならない。
  - ・ 模擬取引事例システムから取得した、実務修習に用途を限定した事例（以下、「模擬取引事例」という。）
  - ・ その他指導鑑定士が収集した事例
- (2) 事例資料の管理・閲覧・利用については、以下のとおりとする。
  - ① 実地演習実施機関並びに指導鑑定士は、事例資料の管理・閲覧・利用に関して、関係法令等を遵守し、事例資料の管理・閲覧・利用により知り得た個人情報を、他に開示・公開・漏洩等してはならない。
  - ② 実地演習実施機関は、修習生について、事例資料の管理・閲覧・利用等により知り得た情報を開示・公開・漏洩等させないために、守秘義務契約を締結する等の措置を執らなければならない。



い。

③ 実地演習実施機関は、指導鑑定士の他、資料監督責任者を 1 名以上設置しなければならない。

ア. 指導鑑定士は、自身が取得した事例資料の取扱いに関して包括的な責任を負う。

イ. 資料監督責任者は、自身が所属する実地演習実施機関の代表者として、事例資料の取扱いに関して、関係法令等が遵守されていることを監督するものとする。資料監督責任者は、指導鑑定士がこれを兼ねることができる。

④ 実地演習実施機関は、守秘義務並びに個人情報保護法による情報の適切な取扱いと保護の観点から、関係法令等に定められた安全措置の基準を満たす実務修習業務体制を整備しなければならない。この実務修習業務体制は、媒体を問わず、不正アクセス・紛失・盗難・破損・改ざん・漏洩等を防止するための措置を施すことを含む。

⑤ 資料監督責任者は、事例資料の取扱いに関して、以下の対応を実施する。

ア. 所属する実地演習実施機関の実務修習業務体制に対する整備の監督及び改善、実態の定期的な確認及びその記録

イ. 所属する指導鑑定士に対しての指導監督

ウ. 不正アクセス・紛失・盗難・破損・改ざん・漏洩等を発見した際の実務修習運営委員会への報告

エ. 実務修習運営委員会からの指導または改善指示に対する対応及びその報告

⑥ 実地演習実施機関、指導鑑定士及び修習生は、事例資料の取扱いについて、本会が定める規程等の違反を発見したとき、聞知したとき又は違反の疑い若しくはそのおそれがある場合には、速やかに実務修習運営委員会に報告しなければならない。

⑦ 実務修習運営委員会は、⑥における報告が本人以外であった場合には、報告を理由として不利益を受けることがないよう、十分に配慮しなければならない。ただし、故意に虚偽の報告を行った場合はこの限りではない。

(3) 模擬取引事例の管理・閲覧・利用については、以下のとおりとする。

① 模擬取引事例システムは、指導鑑定士かつ閲覧データの閲覧資格を有する者のみ利用することができる。

② 実地演習実施機関及び指導鑑定士は、特に模擬取引事例の電子計算機からの漏出の危険性に十分配慮し、次の事項に留意しなければならない。

ア. 模擬取引事例を取り扱う電子計算機にアクセスする者の制限及びアクセスの管理。

イ. 不正アクセス行為の禁止等に関する法律における識別符号及び模擬取引事例にアクセスするためのパスワードの適正な管理、第三者への漏洩の防止。

ウ. ウイルス対策ソフトウェアの導入及び業務で使用するソフトウェアの定義ファイルなどを最新の状態に更新して利用すること。

エ. ウイルス対策ソフトウェアの自動検知機能の有効化やファイルの受渡し時のウイルス検知



の実施。

- ③ 指導鑑定士は、模擬取引事例の利用・管理状況について、適宜確認の上「事例管理台帳」に記録し、その漏洩、破損、紛失等の危険性に十分配慮するとともに、保管の必要がなくなったと認められる時期において、これを適切に破棄しなければならない。
  - ④ 実地演習実施機関は、③の事例管理台帳を適切に管理し、実務修習運営委員会の求めに応じ提出するものとする。
  - ⑤ 本会は、指導鑑定士が模擬取引事例の閲覧料を滞納したときは、直ちに模擬取引事例の閲覧を停止することができる。なお、閲覧料の支払義務は、当該指導鑑定士及びその所属する実地演習実施機関が連帯して負うものとし、実地演習実施機関又は指導鑑定士としての権限を喪失した場合においても、すでに負担している義務は、これを免れるものではない。
  - ⑥ 本会は、閲覧に供された模擬取引事例の内容を保証するものではなく、模擬取引事例に起因する結果について一切の責を負わない。
- (4) 模擬取引事例における禁止事項は、以下のとおりとする。
- ① 実地演習実施機関及び指導鑑定士は、模擬取引事例を、取得の際に特定した利用目的での指導以外の目的で閲覧及び利用してはならない。また、修習生の利用においても同様とする。ただし、本会が指定した条件下においてはこの限りではない。
  - ② 指導鑑定士は、模擬取引事例の閲覧・利用にあたって、以下の行為をしてはならない。
    - ア. 不特定多数の第三者が画面を見ることができる状態での閲覧・利用
    - イ. ログインした指導鑑定士が第三者に画面を見せる行為ただし、本会が特に指定した場合は除く。
  - ウ. パスワード等を端末に保存した状態であり、かつ端末の起動にパスワード等セキュリティ措置をかけない状態での閲覧・利用
  - エ. パスワード等を第三者に教える行為または第三者が容易に確認できる場所への掲示
  - オ. セキュリティパッチの更新やウイルス対策を実施しない状態での閲覧・利用
  - カ. 同一端末でのファイル交換ソフト（P2P 等）利用など情報漏洩の危険性が高い状態での閲覧・利用
  - キ. スパイダリングやスクレイピング等、自動で模擬取引事例システムに接続されているサーバ又はデータベースに駐在している情報を取得すること。または、あらゆる方法を介して模擬取引事例システム及び情報に不正にアクセスする、またはアクセスしようとする事。
  - ク. 画面の複写（スクリーンショット、写真撮影、筆写等を含む）及び模擬取引事例を正当な手段で印刷しない方法で取得すること。
  - ケ. その他前各号に準ずる模擬取引事例の不正閲覧・利用・漏洩等の行為
- (5) 模擬取引事例の閲覧料は、1 件あたり 1,000 円（消費税別）とする。
- (6) 修習生は、評価不動産の鑑定評価を行うにあたり、事例資料について自ら必要な調査を行わな

ければならない。また、細分化類型のうち、「大規模画地」及び、「新規家賃」又は「継続家賃」において、調査結果を鑑定評価報告書に事例カードとして添付し、本会に提出するものとする。

(7) 修習生は、実地演習実施機関又は指導鑑定士から事例資料等の返却を求められた際、また本会から原本の提出又は廃棄を指示された際は、速やかにこれに応じなければならない。

(8) 実務修習審査会は、6.(6)に掲げる細分化類型以外の細分化類型について、審査の過程で事例資料の提出が必要と認められた場合は、修習生に対して、当該細分化類型の、鑑定評価に必要な内容を記載した事例資料の提出を求めることができるものとする。

(9) 事例資料のうち、鑑定評価報告書に記載する事例は、原則として、土地については5事例、賃貸事例その他土地以外の事例については3事例とし、当該事例による適用結果を鑑定評価報告書に記載するものとする。

(10) 事例資料を鑑定評価報告書に記載するにあたっては、次に掲げる事項を記載してはならない。  
ただし、鑑定評価報告書に添付する事例カードについては、この限りでない。

- ① 地番又は住居表示
- ② 事例の位置を特定できる図面
- ③ 取引当事者名、居住者名、店舗・ビル名等
- ④ 事例資料作成者名
- ⑤ 事例収集源

## 7. 鑑定評価報告書の作成と提出

(1) 修習生は、鑑定評価報告書を作成するにあたっては、別途本会が指定する方法により作成及び提出するものとする。

(2) 修習生は、細分化類型ごとに、細則等の別表に定める日程に応じて、鑑定評価報告書を本会に提出しなければならない。提出ができなかった場合には、速やかにその旨を本会に報告するものとする。

## 8. 一般実地演習の実施における通報義務

実地演習実施機関、指導鑑定士及び修習生は、本会が定める実務修習に関する規程等に違反している又はそのおそれがある場合、その他一般実施演習の実施においてトラブルが生じた場合は、速やかに実務修習運営委員会へ通報しなければならない。

## 9. 実地演習に係る実施状況調査

実務修習運営委員会は、実地演習実施機関、指導鑑定士又は修習生に対して、実地演習の実施状況について、次の方法により調査を行うことができる。なお、実地演習実施機関、指導鑑定士又は修習生は、実務修習運営委員会の指定する調査に対し、予め定められた期間内に応じなければならない。

い。

- ① 書面調査（アンケートを含む）
- ② ヒアリング調査
- ③ 他、必要な方法による調査

(6) 一般実地演習の履修に当たって特に注意を要する事項

① 演習を行う時期及び内容（類型等）の指定

一般実地演習では、細分化類型ごとに、演習を行う時期が定められています。1 年を 3 報告回に分けて、各報告回で指定された細分化類型について一般実地演習報告書を作成し、本会に提出することとなります。

ア. 1 年が 3 期に分けられ、各期間に行うべき演習項目が決まっているので、第 3 回目に行うべき演習を先取りして第 1 回目の時期に行っておき、第 3 回目の報告時に報告書を提出すると、「期間外」の取扱いとなり、審査対象外（非認定）となります。また、原則として過去に行った鑑定評価を報告することも認められていません。あくまでも、定められた期間（1 年を 3 期に分けた期間別）中に、定められた細分化類型の演習をしなければなりません。

一般実地演習での定められた期間については、「4. (3) 報告期限（コース別）」で、また、類型等については、「4. (4) 一般実地演習の細分化類型と演習の実施時期」で確認してください。

イ. 上記ア.の「定められた期間内に演習を行う」ということは、次の条件を満たすことを指します。

a. 判断事項その 1

その期間に行うべき細分化類型の題材であることを前提にして、修習生が提出した一般実地演習報告書に記載される「価格時点」、「実地調査日」及び「鑑定評価を行った日」の 3 つの日付が、その期間内に入っていなければなりません。

2 年コースの第 3 回報告を例にあげれば、8 月 1 日から 10 月末日までの期間内に、「価格時点」、「実地調査日」及び「鑑定評価を行った日」が入る当該期間指定の細分化類型（業務用ビル、居住用賃貸、オフィス用賃貸の 3 類型）の演習を行わなければなりません。

b. 判断事項その 2

a. の条件は、修習生が一般実地演習報告書とともに提出する事例カードの調査年月日、物件調書（物件調査実地演習報告書の書式を準用）に添付する写真の日付にも適用されます。

② 所属する実地演習実施機関が過去に用いた不動産の再使用制限

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<sup>※1</sup>が過去3年以内<sup>※2</sup>の実地演習において「題材とする不動産」として用いたものと同一の不動産で、修習生を指導することはできません<sup>※3</sup>。

修習生も、指導鑑定士から実地演習において「題材とする不動産」の提示を受ける際、自身が所属する実地演習実施機関が過去3年以内に当該不動産を「題材とする不動産」として使用していないことを、念のため指導鑑定士に確認するようにしてください。

- イ 更地（1.住宅地、2.商業地、3.工業地及び4.大規模画地）
- ロ 自用の建物及びその敷地（9.低層住宅）
- ハ 貸家及びその敷地（11.居住用賃貸及び12.オフィス用賃貸）

また、上で掲げた細分化類型以外の細分化類型については、同一題材の再使用制限の対象としていませんが、対象外の細分化類型においても新たな題材を選定することが望ましいです。

※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 演習を行おうとする実地演習報告回の履修期間の末日から遡って3年前の報告回以降に用いた不動産について、同一題材の再使用制限が適用されます。

※3 修習生が、当初修習期間内もしくは延長した実務修習期間において再履修等をする場合又は修了考査再受験（二号再考査・三号再考査）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等より前の指導で題材とした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。

※ 本会ホームページ上の「実務修習 → お知らせ一覧」に「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」を掲載していますのであわせて確認してください。

ご自身の指導鑑定士と相談のうえ、特殊複雑な不動産ではなく、各細分化類型等の内容を代表するような典型的な不動産を題材として選択し、演習を行ってください。

【不適切な題材の選択例】

- ・ 建築基準法上の接道条件を満たしていないもの又はその可能性が高いもの
- ・ 宅地見込地において市場性及び公法規制の観点から開発許可及び宅地に転

転する蓋然性が著しく低いもの

- ・店舗、業務用ビルにおいて数棟の建物及びその敷地で構成される大型ショッピングセンターなど
- ・業務ビル、区分所有物件、新規家賃において専有部分、床面積の過半がフィットネスクラブ、ホテル、劇場、ダンスホール、駐車場などの特殊な用途に利用されているもの
- ・「貸家及びその敷地」（賃貸用不動産の市場としての題材）において戸建住宅であるもの
- ・旧借地法（平成4年8月1日廃止前）の借地権で、借地権が未登記でありかつ地上建物の存在が確認されないもの
- ・「借地権付建物」において借地権が定期借地権であるもの
- ・大規模画地※において戸建て住宅の開発素地であるが300㎡未満の規模のもの
- ・大規模画地※において土地上に既にマンションが建築されている、もしくは建築が計画されているもの。また、隣接地や道路の対面側などの近隣において題材と類似した規模の土地上にマンションが存在しているもの

※ 大規模な土地（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する。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ない。

- ・J-REIT 物件（実際案件として演習を行うことは問題ないが、想定案件としては不適。）

### ③ 再履修の条件

いずれのコースにおいても、当初修習期間内に、一部の細分化類型について再履修措置が図られていますが、そもそもの指定の報告回に一旦、一般実地演習報告書の提出を行わなければ、再履修を行うことはできません。つまり当初指定された時期に何も報告書を提出せず、その後再履修が認められる報告回に初めて報告書を提出しても、審査対象外として「非認定」の取扱いとなります。

言い換えると、当初指定の報告回に報告書を提出し、非認定となった場合のみ再履修が行えます。再履修に係る詳細は、IV章及び本会ホームページ「実務修習」→「各種規程等」に掲載する「再履修の申請について」にて確認してください。

④ 「一般実地演習(最大 5 件)のみなし履修」が認められた修習生の注意事項

⑤ 複数の細分化類型からの選択

「細分化類型」の中で、複数の細分化類型から選択して演習することを要するものは次のとおりです（4.(4) 表 3-1 参照）。

- a. 「宅地見込地」、「農地」、「林地」のうち、1 件を選択し、演習を行います。ただし、課題の設定が著しく困難な場合には、その代わりに、「工業地」の選択を認めます。
- b. 「区分所有建物及びその敷地」における「13.マンション」、「14.事務所・店舗ビル」のうち、いずれかを選択し演習を行います。
- c. 「借地権付建物」における「15.住宅地」、「16.商業地」のうち、いずれかを選択し演習を行います。
- d. 「地代」における「17.新規地代」、「18.継続地代」のうち、いずれかを選択し演習を行います。

「家賃」における「19.新規家賃」、「20.継続家賃」の選択は、「地代」において選択する細分化類型により、次の細分化類型で演習を行わなければなりません。

- ・ 「17.新規地代」を選択する場合 → 「20.継続家賃」
- ・ 「18.継続地代」を選択する場合 → 「19.新規家賃」

なお、一般実地演習は、現実存在する不動産を題材としなければなりません。ただし、同一所在地や隣接する題材を異なる細分化類型で演習することは、認められません。

また、指導鑑定士が、題材とする不動産の確定すべき類型と同類型の不動産の市場における典型的な条件を設定し、想定上の権利の形態及び有形的利用を前提とすることを「想定上の鑑定評価依頼書」に明記すれば、現実には異なる類型等の不動産であっても題材（想定案件）として修習生が鑑定評価を行えることとしています。

⑥ 演習の履修方法

修習生は、疾病等のやむを得ない事情がある場合を除き、1 年コースは最低 1 週間に 1 日、2 年コースは最低 2 週間に 1 日、実地演習実施機関に赴き、直接指導鑑定士の指導を受けながら演習しなければなりません。なお、メール、電話による指導は、指導鑑定士からの直接指導に含まれません。

⑦ 実務修習における事例資料の収集について

実務修習においては、演習用の「模擬取引事例」もしくはその他指導鑑定士が自ら収集した成約事例を利用することができます。



「模擬取引事例」は、本会が提供する「模擬取引事例閲覧システム」を用いて、指導鑑定士が収集を行い、修習生にその事例資料を提示します。（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。）

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際、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。事例資料の取扱いに当たっては、個人情報保護に留意のうえ、実務修習における安全管理措置に関するガイドライン（本会ホームページ掲載）に準拠した対策を行ってください。

修習生は、事前に（実際に一般実地演習の履修を開始する前まで）、本会が提供する「実務修習における安全管理措置に関する講習※」を受講・修了する必要があります。

※ 受講料は無料です。受講方法は、実務に関する講義におけるeラーニングと同様の方法によります。

#### ⑧ 調査費用

不動産鑑定業者において実地演習を行う場合は、指導鑑定士の指示に従って費用を負担してください。

ただし、大学において実地演習を行う場合は、現地確認等の交通費及び法務局の閲覧費用は、修習生負担とし、事例資料の収集費は、大学の負担としています。

#### ⑨ 報告書作成における依頼者名・所在地等の記載について

実務修習・実地演習の報告書を作成する際には、個人情報保護のため、依頼者名等は、〇〇△△（個人名）、所在地・事例資料等は、町丁目（〇〇丁目）までを記載してください。ただし、評価と内容の関係は明らかにしなければ、評価も審査もできないこととなりますので、その点については十分留意してください。

#### (7) 一般実地演習の提出物

一般実地演習の本会への提出物は、次のとおりです。

区 分	提出書類	件数
一般実地演習	「一般実地演習報告書」	13 件

「一般実地演習報告書」として提出を要する書類と作成上の留意点は、次表のとおりです。

なお、みなし履修及び一般実地演習で本会宛てに提出した一般実地演習報告書については、それらの内容が修了考査（口述の考査）の試問対象となりますので、必ず各自でデータを保存するなどして控えを保有してください。

次表の①、②、④、⑥、⑦、⑧の様式は、本会ホームページの「実務修習」→「実務修習生専用コンテンツ」→「実地演習」に掲載しています。

提出に当たっては、①～⑥（⑦⑧）一式をこの順序で並べ、細分化類型ごとに1つのPDFファイルにして、提出しなければなりません。提出前に①～⑥（⑦⑧）が全て完備されているかよく確認してから提出してください。

表 3-4 「一般実地演習報告書」として提出を要する書類と作成上の留意点

	必要書類	作成上の留意点
①	実地演習提出報告書	・ 本会ホームページ掲載の指定様式を使用すること。
②	手法適用結果の要約書	・ 本会ホームページ掲載の指定様式を使用すること。 ・ <u>本会指定様式の Excel ファイルも別途提出が必要。</u>
③	鑑定評価書本文	・ 本会が指定する記載項目一覧に沿った項目立てを採用のうえ、作成すること（様式は定めていない）。 ・ 一覧は、本会ホームページ及び本書Ⅲ - 2. 実地演習の関連資料に掲載。
④	別 表	・ 原則として、本会ホームページ掲載の指定様式を使用すること。ただし、独自の様式を使用することも可。
⑤	附属位置図	・ 縮尺 1/10000 又はこれに近い縮尺を原則とし、評価不動産及び採用公示地（及び基準地）を朱書きで図示した位置図（評価不動産及び公示地等が 1 枚の A4 サイズの位置図に記入することができない場合は位置図 2 枚を添付するものとする）。
⑥	物件調書	・ 本会ホームページ掲載の指定様式を使用すること。 ・ 「表紙」、「土地－1」、「建物－1」の部分は不要。
⑦	想定上の鑑定評価依頼書	・ 指導鑑定士から提示を受けるもの。本会ホームページ掲載の指定様式を使用すること。 ・ 想定でなければ不要。
⑧	事例カード※	・ 細分化類型のうち、下記 a、b の類型については、事例カードの作成・添付が必要。（添付がない場合は、即決非認定となるので注意すること。） a. 「4.大規模画地」 ：取引事例カード（原則 5 事例） b. 「19.新規家賃」又は「20.継続家賃」 ：取引事例カード（原則 5 事例）及び賃貸事例カード（原則 3 事例） ・ 本会ホームページ掲載の指定様式を使用すること。

※ 実務修習審査会による審査の過程で事例資料の提出が必要と認められた場合は、上記に掲げる a、b 以外の細分化類型についても、修習生は、当該細分化類型の事例カードを提出しなければならない。



(8) 一般実地演習報告書の作成

一般実地演習報告書の作成に当たっては、次の事項について注意してください。

- ① 実務修習審査会より、一般実地演習報告書の一部につき記載例を公表しています。  
なお、記載例は改定されることがありますので、報告書を作成する場合は、本会ホームページ掲載の最新の記載例を必ず確認してください。  
また、記載例は模範解答ではありません。各自の判断に基づき報告書を作成してください。
- ② 本会が指定する様式を使用して報告書を作成する場合、様式の項目名はもとより、項目欄の位置などを変更しないでください。
- ③ 鑑定評価の内容及び報告の仕方について疑問等が生じた場合は、まず指導鑑定士に相談してください。
- ④ 報告書の記載内容は、すべて審査対象事項です。事務局への照会は一切受け付けていません。
- ⑤ 報告書は、必ずパソコン等により作成してください。
- ⑥ 報告書は、「実務修習支援システム」から、PDF 形式にて電子提出します。
- ⑦ 手法適用結果の要約書は、「実務修習支援システム」から Excel 形式にて電子提出します。(上掲表 3-4 参照)
- ⑧ 実地演習提出報告書及び鑑定評価書本文の作成に当たっては、次のことに留意してください。

a. 細分化類型番号について

「実地演習提出報告書」、「手法適用結果の要約書」及び「鑑定評価書本文 1 頁目」にある細分化類型番号欄は、4.(4) 表 3-1 の「番号」欄にある番号（細分化類型別の 1～20 までの番号）を記入します。

b. 細分化類型名について

「実地演習提出報告書」、「手法適用結果の要約書」及び「鑑定評価書本文 1 頁目」にある細分化類型名欄は、4.(4) 表 3-1 の「細分化類型」欄の類型名を記入します。

※ 細分化類型番号 15、16 の「借地権付建物」の住宅地、商業地については、細分化類型番号 1、2 とはっきり区別するため、“類型等名（細分化類型名）”で、次の例にならって記入してください。

(例) 番号：15／類型名：借地権付建物（住宅地）

- c. 「実地演習提出報告書」の所定の欄以外の、一般実地演習報告書の各必要書類（表 3-4 の②～⑥（⑦⑧））には、修習生及び指導鑑定士の氏名並びに実地演習実施機関名を記載しないでください（鑑定評価書本文における受任者、実地調査を行った

不動産鑑定士の氏名及び不動産鑑定士等の役割分担の箇所等についても同様です)。

⑨ 実地演習実施状況報告書について

実地演習実施状況報告書は、実地演習実施機関が実務修習生毎に作成し、1 年を 3 期に分けた一般実地演習の報告時に、本会へ提出することが義務付けられているものです。この実地演習実施状況報告書は、指導鑑定士が修習生に指導したこと、当該内容、指導日等を証明するもので、修習生が報告した内容と一致していなくてはなりません。

※1 実地演習実施機関がこの状況報告書を提出するにあたり、当該内容（細分化類型名・番号、件数）と修習生が行う報告の内容とが適合しているか、修習生も確認してください。この状況報告書の記載例をⅢ - 2 に掲載しています。

※2 この状況報告書の提出方法は、指導鑑定士宛てに別途案内します。

(9) 一般実地演習の審査

一般実地演習は、一般実地演習報告書により審査が行われます。審査判定項目は、形式審査における即決非認定事項 5 項目、②内容審査における即決非認定事項 7 項目、及び③鑑定評価報告書の内容です。また、鑑定評価報告書の内容の審査は「鑑定評価報告書の審査重点事項」を基に行われ、減点法により 8 以上について誤りがある場合は、非認定となります。審査においては、特に次の点がチェックされます。

- ① 初歩的な記載ミスがないこと
- ② 評価対象不動産の状況把握が可能となるよう、十分な説明がなされていること
- ③ 対象不動産の確定から鑑定評価額の決定に至るまで、全体を通して理論的一貫性を有すること
- ④ 適用した評価手法及び試算価格並びに鑑定評価額について、記載された数値に十分な妥当性を有すること

一般実地演習の審査結果は、修習生宛てに通知しますが、修習生から提出された「一般実地演習報告書」の内容に不備又は不適切な部分があると認められた場合は、修習生及び指導鑑定士に対して、当該内容を通知します（認定の場合における不備等は「実務修習審査会からの指摘事項」として、非認定の場合における不備等は「非認定理由」として個別に通知します）。

実務修習審査会からの指摘事項及び非認定理由は、すべての誤りを網羅しているものではありません。

なお、上記指摘事項又は非認定理由に不明な点がある場合は、まず指導鑑定士に相談してください。それでも不明な点がある場合は、指導鑑定士から実務修習審査会宛てに

書面又はメールにより問い合わせください（連絡先は、本手引の最初のページに記載）。  
電話、訪問等口頭による問合せには対応いたしません。

実務修習審査会において「鑑定評価報告書の審査重点事項」及び「一般実地演習における留意事項」が、次のとおり定められていますので、これらをよく確認のうえ演習に臨んでください。

【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 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 対象不動産の表示 1・2・3 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 対象不動産の種別・類型 1・2 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 対象確定条件等の適否 1・2・3 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 確認資料の適否 1・2・3・4 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> その他 1・2・3
(2) 価格の種類 <input type="checkbox"/> 依頼目的と価格（賃料）の種類への適否
(3) 価格時点 <input type="checkbox"/> 価格時点と鑑定評価を行った年月日等との関係 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 物的確認 1・2・3 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 土地の標準的使用及び最有効使用の判断 1・2・3・4 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 土地建物の最有効使用の判断 1・2 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 市場分析・対象不動産の典型的需要者 1・2・3・4 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 対象不動産の個別的要因の把握とその判断 1～5 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> その他 1・2・3・4・5・6
(2) 評価手法とその適用 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 評価方針の適否 1・2・3・4 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 適用手法の理由の記載とその適否 1・2・3・4・5 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 適用過程の適否 1・2・3・4・5・6 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 各計算過程の正確さ 1・2・3・4・5・6 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> その他 1・2・3・4・5・6
(3) 鑑定評価額の決定 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 再吟味 1・2・3・4 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 説得力の判断 1・2・3・4 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 規準（均衡）にかかるコメントが記載されているか。 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 鑑定評価額の不一致／不整合 1・2・3 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> その他 1・2・3

3. その他
<input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 提出期限 <input type="checkbox"/> 不完全書類 <input type="checkbox"/> 期間外 <input type="checkbox"/> 鑑定評価額の欠落 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 適用手法もしくはその計算過程が題材とした不動産に著しくそぐわないもの <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 鑑定評価額に重大な誤りが認められるもの <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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つ以上は非認定とする。

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

## 【一般実地演習における留意事項】

### 一般実地演習における留意事項

#### A. 実地演習審査に係る形式審査の即決非認定事項について

以下の1～4の事項に該当する場合は、審査重点事項の審査に入ることなく、即決非認定とする

##### 1. 提出期限

インターネット通信を利用した提出による当日到着を期限とし、当該期限に遅れたもの

##### 2. 不完全書類

- ① 不動産鑑定評価報告書、その他指定資料の不足
- ② 鑑定評価報告書の文字のサイズが極端に小さい等判読困難なもの

##### 3. 期間外

「価格時点」及び「実地調査を行った年月日」（実地調査日）並びに「鑑定評価を行った年月日」（鑑定評価日）のいずれか一つでも、細分化類型等毎に定められている演習期間外であるもの（事例カードの調査年月日、物件調査実地演習報告書に添付する写真の日付を含む）

##### 4. 鑑定評価額の欠落

鑑定評価報告書の表題部に鑑定評価額の記載がないもの

##### 5. 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

次に掲げる細分化類型について、修習生が所属する実地演習実施機関が過去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たもの（修習生が規程第30条第1項、第31条第2項又は第38条第2項第2号もしくは第3号の規定に基づく再履修をする場合において、指導者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場合を除く）。この規定は、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する。

- 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）

#### B. 実地演習審査に係る内容審査の即決非認定事項について

審査重点事項の審査の段階で、以下の1～5の事項に該当する場合は、即決非認定

とする。

1. 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

(例)

- ・添付資料が鑑定評価書本文における対象不動産と一致していないもの
- ・角地や三方路地などの個別的要因を見落とし、中間画地として評価を行っているもの
- ・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

2. 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

(例)

- ・市街化調整区域内農地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壤汚染についてなんら触れられていないもの

3. 適用手法もしくはその計算過程が題材とした不動産に著しくそぐわないもの

(例)

- ・定期借地権の付着した底地の評価における割合法の適用や直接還元法（永久還元）の適用

4. 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

(例)

- ・原価法の適用にあたり土地、建物等の内訳価格の合計に重大な誤りが認められるもの
- ・収益還元法の適用にあたり総収益、総費用の合計額などに重大な誤りが認められるもの

5. 鑑定評価額に重大な誤りが認められるもの

(例)

- ・鑑定評価額が試算価格の範囲内に収まっていないもの。ただし、試算価格に対して所要の調整を行い鑑定評価額が決定されたものは除く

6. 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（過去のものも含む）

(例)

- ・評価過程の数字が同一で独自判断がなされていないもの
- ・単に文言を並び替えたと認められるもの
- ・鑑定評価額をはじめとする数字が異なっても他の記載項目に類似が認められるもの
- ・同一と認められる事例が採用され、かつ格差係数に著しい同一性が認められるもの

7. 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



## 8. 事例の収集・採用等について不適切な取扱いがみとめられもの

(例)

- ・過去の取引事例の取引時点を現在の時点に変更して事例として採用したと認められるもの

## C. 審査重点事項の留意点に係る運用（減点事項について）

### 【前類型共通事項】

#### 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 地目、建物の構造・用途、数量根拠、評価数量、共有持分はすべて記載すること
- ② 宅地見込地、林地又は農地の場合で、宅地と記載しているものは減点
- ③ 宅地の構造・用途について、構造のみを記載し用途が記載されていないような不完全な記載は減点
- ④ 数量根拠が物的確認における採用した数量と異なる場合には減点

###### ◇ 対象不動産の類型

類型の区分は、鑑定評価基準に即し、実務修習業務規程別表第3の2の区分によること

宅地見込地、林地又は農地は、類型の区分ではないので、そのまま「種別」を記載する（これを「更地」としないこと）

借地権付建物の類型は、括弧書きで建物の自用・貸家の区別、区分所有建物及びその敷地の類型は、括弧書きで建物の自用・貸家の区別及び敷地利用権の形態（例：「建物は自用、敷地は共有」など）の記載がないものは減点

###### ◇ 対象確定条件の適否

① 現状を所与、②独立鑑定評価、③部分鑑定評価、④併合鑑定評価・分割鑑定評価の区分を記載。なお、未竣工建物等鑑定評価は題材としないこと。単に「独立鑑定評価」等との記載のみは不十分であり、建物や権利関係の説明も記載する必要がある。

(注) 対象確定条件に該当しない記述（例えば「登記簿数量による評価」等）は不要である。（実質的には照合事項及び価格判定事項）が、記載しても減点とはしない

###### ◇ 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件の適否

- ① 設定する想定上の条件が鑑定評価書の利用者の利害を害するおそれがないかどうかの観点に加え、実現性及び合法性の観点からの妥当性に係る記載がないものは大きく減点
- ② 当該想定上の条件に該当しない「その他の前提条件」となるもの（価格の種類に関する条件等）をこの欄に併記することは可とする

(例) 特定価格について、正常価格との違いが明らかとなる利用上の制約等の前提条件（鑑定評価基準留意事項における「証券化等…の運用計画を前提とし

た鑑定評価」など)

- ③ 将来時点の鑑定評価において、当該条件設定の実現性・合法性の観点から条件の記述(後記「価格時点」参照)がなければ減点鑑定評価など)がなければ減点

◇ 調査範囲等条件の適否

調査範囲等条件に該当する題材は、原則として選定しないこと。ただし、個別的要因について、現地調査・聴聞公的資料調査・古地図等に地歴調査の結果、土壌汚染等の端緒があった場合には、利用者の利害を害する恐れがないことの記載とともに、当該条件の設定を認めるものとする

◇ 確認資料の適否

① 確認資料を記載すること

(例) 登記記録等、公図、地積測量図、確定実測図、課税通知書、評価証明書、建築確認通知書、検査済証、竣工図面、工事請負契約書、修繕記録、建物図面、土壌汚染等調査レポート、売買契約書、重要事項説明書、エンジニアリングレポート、賃貸契約書、管理規約

- ② 権利の態様の確認欄では、借地権契約が旧法のものか新法のものかの区分、契約時期が比較的新しいときの一時金の授受、旧法での契約期間と建物の堅固か非堅固かの区別に注意

(注) 権利の価格に関する鑑定評価及び賃料の鑑定評価においては、契約内容及び支払賃料等に関する確認について記載されているか

(注) 採用数量と実際の数量との差異に関して、照合事項及び個別的要因に関する判断事項として適切に処理されているか

(2) 価格の種類

◇ 依頼目的と価格の種類の適否

価格の種類が特定価格である場合、依頼目的が「法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的」であるか、「正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することになる場合」であるか否か、についての記述がなければ減点

(注) 原則として正常価格を題材として選択することを推奨する

(3) 価格時点

◇ 価格時点と鑑定評価を行った日等との関係

将来時点は、原則として認められないが、実際の鑑定評価上ややむを得ず将来時点とする場合は、「物的状況及び価格形成要因上の特段の変化がないものとする」旨の条件が必須(実現性・合法性の観点から原則として7日以内とする)で、この条件の欠落又は不十分な記載は減点

◇ 実地調査日及び鑑定評価日並びに発行日の不整合

- ① 実地調査日が鑑定評価日の後になっている者は減点

- ② 鑑定評価書の作成年月日が鑑定評価日の前になっているものは減点

(注) 実地調査日又は価格時点が細分化類型毎に定められている演習期間外である場合には、審査重点事項の審査を行うことなく、即決非認定になるので注意



(注) 写真の日付は、実際の撮影日を記入し、改ざんしてはならない

## 2. 鑑定評価額決定の理由関係

### (1) 地域分析及び個別分析

#### ◇ 土地の標準的使用の判断

- ① 単なる「事務所」「店舗」「共同住宅」等のように用途のみ記載し、「中層」「高層」等の階層に係る記載がない場合は減点（但し、「工場地」「遠藤サービス施設地」等のように一般的に階層を記載しない場合を除く）

(注) 階層の定義は次による（建築基準法の形態規制、法 20 条 1 項、施行令 36 条 3 項、及び都市計画法施行令 6 条 1 項 7 号の行政上の運用を踏まえた定義）

【低層】 地上 1 階・2 階及び木造 3 階建住宅

【中層】 地上 3 階～地上 5 階

【高層】 地上 6 階～60m 以下の建築物

【超高層】 60m を超える建築物

- ② 市場参加者（価格形成要因）が異なる複数の用途の記載は減点（典型的需要者の例示を参照のこと）

(注) 市場参加者の観点から最も妥当性が高い利用用途を 1 つのみ判定すること

#### ◇ 土地の最有効使用の判断

- ① 市場参加者の観点から最有効使用を 1 つ判定すること（複数の用途は減点）
- ② 標準的使用と異なる場合、その説明が記載されていなければ減点（標準的使用と同じである場合には説明は不要）
- ③ 階層の記載がないものは減点（標準的使用と同様）

低層・中層・高層・超高層の階層の区分は、前記の標準的使用を参照のこと

- ④ 宅地見込地は、開発許可の蓋然性に関するコメントが書かれていなければ減点(市街化調整区域においては法令・市町村開発指導要綱に関する記述が必須)

(注) 宅地見込地の選定が困難な場合に、無理に選定することは評価内容にも不適切な影響を及ぼし非認定となる場合がある。代替類型を題材とすることを推奨する。

#### ◇ 土地建物の最有効使用の判断

- ① 土地建物一体としての最有効使用が土地の最有効使用と異なる場合は、対象不動産に係る市場分析、代替競争不動産に関して、その理由の説明がなければ減点
- ② 市場区分が異なる複数の用途が書かれているものは減点
- ③ 「借地権（部分鑑定評価の場合）」において土地建物一体としての最有効使用の記載がなければ減点

#### ◇ 対象不動産の典型的需要者

- ① 市場区分が異なる複数の需要者が書かれているのは減点（不動産市場の大分類として、販売用不動産、自己使用不動産（自己の業務用か自己の居住用か）、投資用不動産かの 3 区分が明確か、これに基づく細分化された需要者を 1 つ判

定して記載しているか)

(例)

- ・販売用不動産として取得し、開発分譲を行う大手（地元）開発業者
- ・自己の居住用として取得することを目的とする個人のエンドユーザー
- ・自己の業務用として取得することを目的とする一般法人事業者（個人事業者）
- ・自己の事業用として取得し、賃貸事業を行う法人企業
- ・投資用不動産として取得し、運用することを目的とする法人投資家（個人投資家）

- ② 対象不動産に係る競争力（市場性）の強弱の判断に関するコメントは必須
- ③ 借地権の部分鑑定評価において、土地のみの市場における需要者のほか、建物及びその敷地の典型的需要者の記載がなければ減点

◇ 対象不動産の個別的要因の把握

- ① 土壌汚染に関し、土壌汚染対策法上の区域指定のほか、地歴調査として、具体的に「〇〇年の住宅地図」のように実際に調査したことが伺われるコメントがなく、単に「過去の地歴・公的資料の調査によると…」のような抽象的又は定型的記載は減点

なお、土壌汚染調査レポートを参考に独自判断をした場合には確認資料のチェックとの整合性が取れていなければ減点（この場合でも独自調査は必要）

- ② 建物の有害物質について、吹付アスベストの使用の有無、P C Bの保管の届出の有無に関する公的機関の調査のコメントがない場合は減点

◇ 対象不動産の個別的要因の把握・判断

角地等で明らかに効用増が認められるのに要因格差を見ていない場合、格差率が著しく過大又は過少で明らかに不自然な場合等は減点

(2) 評価手法とその適用

◇ 評価方針の適否

- ① 市場の特性等と関連づけて、適用した鑑定評価手法は何かの記載がなければ減点
- ② 大規模画地は、開発法の適用を必須とし、これがなければ減点
- ③ 宅地見込地は、控除する方法の適用が必須、なければ減点

◇ 非適用手法の理由の記載

- ① 更地であっても原価法を適用しない場合は、その理由がなければ減点
- ② 継続賃料の場合に賃貸事例比較法を適用しない場合は、その理由がなければ減点

◇ 非適用手法の理由の適否

非適用手法の理由の記載があったとしても、対象不動産の属する地域・規模から判断して、通常であれば適用すべきと考えられる手法を適用していない場合には減点

◇ 手法適用過程の適否

各手法の適用について、項目別の合計額の記載以外に、その計算過程における数値についても可能な限り記載すること

各手法の適用過程について明らかに不適切な場合、適用数値が著しく不自然又は明らかに判断の誤りの場合は減点

◇ 各計算過程の正確さ

各項目の全ての数字について計算の誤りがあれば、それぞれ減点（当該箇所みの単なる転記ミスで、最終結果に影響を及ぼさない者は除く）

(3) 鑑定評価額の決定

◇ 再吟味

- ① 鑑定評価基準に即し、少なくとも各手法に「共通する要因の整合性」の文言が記載されていなければ減点

（注）各手法は、いずれも一つの正常な市場価格にアプローチする手法であるので、手法に共通する価格形成要因の判断について整合性が保たれていれば各試算価格は、1つの価格に収斂することになる。

- ② 三手法の持つ本来の性質に軽重があるコメントは減点（例えば、収益価格は理論的価格とか積算価格は供給者価格とか、市場の実態を反映した比准価格の方が手法の性質として信頼性が高いというコメントは不適切）

（三手法は異質の手法ではなく、何れも一つの市場価格を求めるべく適用され、買手・売手の双方にとって共通の指標となる価格である）

（例）各試算価格間の乖離が大きいにもかかわらず説明がない場合は減点

◇ 説得力の判断

以下のとおり、鑑定評価基準に即した検討及び用語の理解がされていること

- ① 各手法の適用において採用した「資料の相対的信頼性」、対象不動産に係る市場の特性に最も「適合した手法」の文言がない又はその趣旨が明確でなければ減点（鑑定評価額決定の判断が資料の精度及び市場分析を的確に反映してなされたことが適切に説明されているか）
- ② 鑑定評価額の決定において、一般実地演習報告書内の「鑑定評価書本文」の記載項目一覧「IX〔I〕3.(6)対象不動産の市場分析」における「典型的需要者層」欄の市場参加者に適合した価格判断がなされている旨の記載がなければ減点

◇ 公示価格との均衡が適切か

- ① 公示価格等との均衡に関するコメントがなければ減点

ただし、地方都市当等において、公示区域であるが公示標準地の数が少なく、「規範性の高い公示地がなかった」ことのコメントがあれば消極的に規準義務を果たしたものとみなす

- ② 宅地見込地は、「3-1」等との規準を行っていない場合は減点

ただし、規範性の高い公示標準地等がなく、補足説明欄その他の欄でコメントがなされていれば可とする。また、転換後の種別の土地について公示価格を規準としているコメントがなければ減点

◇ 鑑定評価額の不一致

- ① 鑑定評価額が桁違いと認められる場合には大きく減点
- ② 「試算価格の調整及び鑑定評価額の決定」欄の鑑定評価額の不記載、表題部分との不一致は減点（ただし、「表記のとおり決定した」は可とする。）
- ③ 各試算段階での計算誤りにより鑑定評価額が導かれている場合は大きく減点

3. その他

◇ 書式の必要記載事項の空白

鑑定評価書の指定記載項目に空欄がある場合は減点（最大で4つ）

（注1） 特段の記載事項がない場合には「特にない」とすること及び斜線は可とする

（注2） 物件調査実地演習報告書に添付する写真に日付がない場合は減点

D. 演習実施上の留意点

1. 実地演習題材の選定

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るが、実務修習業務規程施行細則第16条第10条に規定されているとおり、原則は、現実に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る

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、指導鑑定士にあっては、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について留意すること

（注）現に存しない建物の想定上の建物等、有形的利用の想定や、行政的条件地域の種別の想定等、現実に存し得ない想定は不可

これに関連し、鑑定評価報告書の本文中で、賃貸借契約の想定、その他権利の態様の想定などに関し、「現実と異なるが指示により想定している」等の記載が見られるものがあるが、あくまで「想定依頼書」において記載する主旨であり、鑑定評価報告書の内容として本文中に記載すべきものではないので注意を要する

なお、当該想定依頼書は、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」（略称「価格等調査ガイドライン」平成26年5月1日国土交通省策定）に基づく実務指針に定める承諾書・確認書に代わるものとしているので、修習生にあっては実務上の違いに留意すること

（例）①大規模画地として500㎡未満の規模では不適切、②居住用賃貸の題材として戸建の賃貸は適当ではなく、共同住宅を選ぶこと

2. 事例資料について

事例資料等の添付が必要とされている類型については、演習期間に改めて事例の内容について調査して事例カードを作成すること（当然に調査・作成日は当該演習期間内になる。過去の実際の案件を題材として再評価する場合も同じ）

事例の取引時点は概ね2年以内とし、2年以上前に取引された事例を採用した場

合には説明をすること

他人作成の事例カードをそのまま複写して提出した場合には、自ら演習したことにならないため、即決非認定となる。

#### 【特に注意を要する類型と留意点】

### 3. 底地の鑑定評価

原則として、正常価格を題材とする。

規範性の高い取引事例が少なく適切に比準価格を求めることができない地域においては、更地価格に底地割合を乗じる方法（割合法）で代替することも可とするが、必ずその旨を説明する必要がある。

ただし、実際案件を題材にする場合等で、「底地を当該借地権者が買取る場合の限定価格」を題材とする場合は、下記による方法も可とする。

一般に、【底地の正常価格】＋【借地権の正常価格】≤【更地価格】となり、理論上は、権利の併合によって完全所有権となるので、当該増分価値を適切に配分した額は、併合による価値増分の全部を求めて取引される地域があることが認められ、その場合は、【更地価格】－【借地権の正常価格】＝【底地の限定価格】となることを必ず説明すること

これらの説明は通常手法による更地価格及び借地権価格の正常価格をそれぞれ求めて行うこと

（注）建物が朽廃に近い等の理由で、早晚、更地の復帰が見込まれる場合は、有期の純収益額（更地の復帰価格を含む。）の現在価値の合計として、有期還元式又は DCF 法を用いて求め、適宜説明をすること

なお、底地の場合も、借地権及び底地の取引慣行やその態様等、底地の市場分析に関する記載が必要

### 4. 借地権の鑑定評価

演習では、対象確定条件は、「現状の土地建物一体の状態を所与とした場合の借地権のみの部分鑑定評価」とし、正常価格を原則とする

現在のところ対象確定条件は、「現状の土地建物一体の状態を所与とした場合の借地権のみの部分鑑定評価」とし、正常価格を原則とする

現在のところ借地権が単独で取引される地域は、全国的にみて皆無に近く、建物取引に随伴して取引されることが一般的であることから、借地権の独立鑑定評価は実地演習としては適切ではない

一般に建物に随伴して取引される借地権の価格は、複合不動産の取引に伴う借地権の比準価格、土地残余法により求めた価格、賃料差額還元法及び割合法による価格を関連づけて求める

土地残余法は、建物が古い場合や最有效使用にない場合は、家賃と土地建物価格との相関関係が希薄となるため（手法の適用限界）、非適用の判定理由の記載が必要ではあるが、敢えて適用しなくても可とする

なお、部分鑑定評価は、建物が現に建っている状態を所与とすることから、土地残余法の適用においては、未収入期間（最初の建築期間）が更地類型とは異なること、及び有期であることを還元利回りに反映させて適用する場合もある



## 5. 宅地見込地の鑑定評価

本修習における宅地見込地の要件は、現況が宅地でないこと、まとまった規模での開発許可の蓋然性が高いこと及び供給処理施設・道路等の公共施設が未整備の地域であることが挙げられる

なお、近年の不動産市場においては、宅地開発事例が著しく減少し、適切な演習題材を選定することができない場合が多いため、演習では、農地・林地の鑑定評価も代替として認めている。その場合は、取引事例比較法のみ適用であっても、収益還元法その他の手法は適用できない理由が十分に説明されていれば可とする

公示価格との規準は、広く同一需給圏を捉え、同種別の標準地（又は基準地）を採用すること。それでも妥当な公示地等がない場合は、補足説明として、周辺の複数の具体的な公示価格番号及びその価格を明記して、その価格からは直接的に規準とすることができなかった理由を補足説明欄で説明すること（規準したとみなす）

## 6. 新規地代の鑑定評価

賃貸事業分析法は、「新たに締結される土地の賃貸借等の契約内容に基づく予定建築物を前提として」適用されるが、賃貸借契約締結後に新築する場合は契約内容下での最有効の想定（予定建物が最有効の場合は予定）建築物を前提に、契約時点で既に建築物が存在する場合は当該既存建築物を前提とすることとなる。既存建物を前提とする場合、既存建物が古い場合は、建付地の場合と同様に、土地に帰属する純収益が的確に求められないため、賃貸事業分析法の適用が困難となる場合があることに留意すること

## 5. 実地演習に係る報告書の提出方法

実地演習の報告に当たっての提出物及び提出期限については、「3. 物件調査実地演習」、「4. 一般実地演習」の事項別に記載されています。なお、報告書の提出受付開始日は、原則、当該演習期間の初日です。

### (1) 提出方法

- ① 提出物は、本会ホームページの「実務修習支援システム」上に、PDF 形式にて電子提出してください。
- ② 物件調査実地演習報告書の提出に当たっては、「実地演習提出報告書」→「土地 1～4」→「建物 1～4」の順番で、1つの PDF ファイルを作成のうえ提出してください。
- ③ 一般実地演習報告書の提出に当たっては、4.(7)表 3-4『「一般実地演習報告書」として提出を要する書類と作成上の留意点』に掲げる書類①～⑥（⑦⑧）をこの順番で並べて、類型ごとに1つの PDF ファイルを作成のうえ提出してください（「②手法適用結果の要約書」は、PDF ファイルにするほか、Excel ファイルでも提出してください）。
- ④ 「実務修習支援システム」からの具体的な提出方法は、本会ホームページ\*に掲載する「物件調査実地演習報告書電子提出マニュアル」及び「一般実地演習報告書電子提出マニュアル」を確認してください。

※ 「実務修習」→「実務修習生専用コンテンツ」→「実地演習」

提出された報告書は、1 ページ目となる表紙の「実地演習提出報告書」を除いた書類がそのままの形で審査会に報告されますので、資料の順番等の間違いや作成資料の漏れ等が無いように、また、1 細分化類型につき 1 つの PDF ファイルにして提出してください。

- ⑤ 当該演習期間内の報告期限前であれば、「実務修習支援システム」に提出した報告書を差し替えることが可能です。なお、報告期限を過ぎて提出した場合は「非認定」となります。

## (2) 提出先

本会では、物件調査実地演習及び一般実地演習に係る報告書等の提出は、報告回ごとに「実務修習支援システム」で指定しますので、提出先を確認のうえ提出してください。なお、提出にあたっては、実務修習支援システムへのログインが必要です。

## 6. 実地演習の再履修

一般実地演習では、1 細分化類型、1 単位となっており、一般実地演習の課程を修了するためには、13 単位の認定を得る必要があります。したがって、いずれかの単元で「非認定」とされた場合は、その細分化類型について再履修が必要になります。一般実地演習の再履修に係る詳細については、IV 章及び本会ホームページ「実務修習」→「各種規程等」に掲載する「再履修申請について」を確認してください。

本章に掲げた「記載例」は、模範解答ではありません。また、各様式に記載された要領は、更新される場合があります。

演習実施時には、本会ホームページにおいて記載要領を確認のうえ、様式等は同ホームページに掲載している最新版を必ず使用してください。



令和〇〇年〇月〇日

## 実地演習提出報告書

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 御中

私は実地演習に関して、「物件調査実地演習報告書」を別添のとおり作成しましたので、提出します。

修習生証で確認し記入してください。

修 習 生 番 号	〇—〇—〇〇〇〇
修 習 生 氏 名	鑑定 太郎
実地演習実施機関	□□不動産鑑定事務所
指導鑑定士氏名	鑑定 花子

# 物件調査実地演習報告書（土地）

土地－ 1

土 地 用

修習生番号 〇－〇－〇〇〇〇

修習生証で確認し記入してください。  
なお、修習生氏名、実地演習実施機関及び指導鑑定士名は記載しないでください。

調査日	R〇年〇月〇日										
対象物件	所在・地番	〇〇市〇〇町〇丁目〇の〇 (住居表示) 〇〇町〇丁目〇番〇号									
	地 目	<table border="1"> <tr> <td>(登記簿) 雑種地</td> <td>地 積</td> <td>(登記簿) 1,200㎡</td> <td>持 分</td> <td>〇〇/〇〇</td> </tr> <tr> <td>(現況) 宅 地</td> <td></td> <td>(実測) 1,235.00㎡</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	(登記簿) 雑種地	地 積	(登記簿) 1,200㎡	持 分	〇〇/〇〇	(現況) 宅 地		(実測) 1,235.00㎡	
(登記簿) 雑種地	地 積	(登記簿) 1,200㎡	持 分	〇〇/〇〇							
(現況) 宅 地		(実測) 1,235.00㎡									
現地調査	境界確認	官民境界については境界杭を確認。民民境界については、〇〇側隣接については立ち入りできなかったため不詳。									
	概測方法	間口・奥行きは歩測・目測、道路幅員は巻尺測定によった。									
登記事項	甲 区	目的：所有権移転、原因：R〇年〇月〇日売買、権利者：所有者〇〇〇									
	乙 区	目的：地上権設定、原因：H〇年〇月〇日設定、権利者等：目的 〇〇造建物所有、存続期間 30年、地代 1㎡当たり月額〇〇円、支払期 毎月末日、地上権者 〇〇									
地図等	入手資料	法務局備付の縮尺1/〇〇の公図、14条地図、縮尺1/〇〇の地積測量図									
要因関係	接面道路の幅員及び構造等	前面道路	方位：北	幅員：35.0m	歩道：有	舗装：	種類：市道				
		側道及び背面	方位：西	幅員：12.0m	歩道：無	舗装：	種類：市道				
			方位：東	幅員：4.0m	歩道：無	舗装：	種類：私道(2項道路)				
			方位：南	幅員：7.0m	歩道：無	舗装：	種類：市道				
	接道状況 概ね等高に接面。										
	私道負担等 無 負担等の内容 負担金等があれば、その金額を記載する。										
地下埋設物の有無及びその状態	地下タンク、滅失建物の基礎・杭等の有無及びその状態について、住宅地図・過去の土地利用履歴等から推定のうえ記載する。										
埋蔵文化財の有無及びその状態	埋蔵文化財包蔵地に含まれるか否か、隣接地及び周辺における出土した経緯、聴取先等について記載する。										
土壌汚染の有無及びその状態	閉鎖登記簿調査、古地図調査、公的資料調査等の結果を記載する。										
法令制限	区域区分	市街化区域	用途地域	第1種住居地域							
	建ぺい率	指定 60% 基準 70%	容積率	指定 300% 基準 300%							
	防火指定	準防火地域	高度地区	第3種	日影規制	(二)					
	その他法律	駐車場整備地区(〇〇市駐車場条例)									
供給処	施設	引込状況	事業所・担当課名				電話番号				
	電気	引込済み	〇〇電力(株) 〇〇支店 〇〇課				0000-00-0000				
	上水道	引込可	〇〇市役所営業サービス課(水道受付)				0000-00-0000				
	下水道	引込可	〇〇市役所下水道部庶務課				0000-00-0000				
	都市ガス	引込可	〇〇ガス				0000-00-0000				
備考	上記に書ききれない事項について記載する。										

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

無断転載禁止

# 地 図 ・ 公 図 写

土地－2

土地用

(地図写)

- ①縮尺1/10000又はこれに近い縮尺の地図を貼付すること。
  - ②対象地の所在がわかるように○印等で示すこと。
- ※蛍光ペン等は不可。複写しても見えるようにしてください。

(公図写)

- ①公図を貼付し、対象地をマーカーで囲むこと。
- ※蛍光ペン等は不可。複写しても見えるようにしてください。

実地演習の記載例等は、模範解答ではありません。  
また、記載要領等は、更新される場合があります。  
最新版は、本会ホームページに掲載されますので、演習実施時には、その都度、最新版の内容を確認するようにしてください。

# 現 況 写 真

土地－ 3

土地用

(遠景)

- ①全体がわかるカラー写真(対象地を矢印で図示)を1枚貼付すること。  
できるだけ書式に写真データを貼り付けるようにしてください。
  - ②調査日が各コースの定められた提出期間内であることを確認するために、  
日付が写真に載るようにすること。
- ※ 日付は、写真の枠内に完全に入るように記載してください。

この欄は使用しない。(斜線のまま)

# 物件調査行動記録

土地－4

土地用

日時		訪問先	内容
R○年○月○日	○時○分 ～ △時△分	○〇市 都市計画課 担当者：○〇様	用途地域、指定建ぺい率、指定容積率などの内容及び地区計画その他都市計画制限の有無について確認。
R○年○月○日	○時○分 ～ △時△分	○〇市立図書館 担当者：○〇様	古地図により地歴を確認。
R○年○月○日	○時○分 ～ △時△分	一般財団法人民事法律協会 登記記録情報サービス 担当者：一	登記記録について、左記ホームページにより確認。  インターネットにより調査した場合は、閲覧したホームページ名・情報元を記載すること。（担当者は不要）
R○年○月○日	○時○分 ～ △時△分	○〇市教育委員会 生涯学習課 担当者：○〇様	埋蔵文化財の有無等について確認。
	分		
	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：	

みなし履修の場合は、調査時刻の記載は不要。

みなし履修の場合は、担当者の記載は不要。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

無断転載禁止

物件調査実地演習報告書（建物）

建物－ 1

建 物 用

修習生番号 〇－〇－〇〇〇〇

修習生証で確認し記入してください。  
なお、修習生氏名、実地演習実施機関及び指導鑑定士名は記載しないでください。

調査日	R〇年〇月〇日					
対象物件	所 在	〇〇市〇〇町〇丁目〇の〇	家 屋 番 号	〇番〇		
	構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下〇階付〇階建				
	用 途	(登記簿) 店舗・駐車場 (現 況) 同上	床 面 積	(登記簿) 1,200.00㎡ (竣工図) 1,335.00㎡	持 分	〇〇/〇〇
現地調査	確 認 箇 所	屋上、屋上E V機械室、共用部分、空室部分の専用部、地下受変電室を現地確認した。なお、テナント入居部分は立ち入りできなかった。				
	確 認 結 果	仕様については、竣工図と概ね一致した。また、外壁の一部にクラックが、〇階天井部分に雨漏りが見られた。				
	そ の 他	敷地の南側に、未登記の評価対象外建物であるコンクリートブロック造の物置が存する。				
登記事項	甲 区	目的：所有権移転、原因：R〇年〇月〇日売買、権利者：所有者〇〇〇				
	乙 区	短期賃貸借等の登記があれば、その内容を記載する。				
建物図面	入 手 資 料	法務局備付の建物図面・各階平面図縮尺、〇〇作製の「〇〇ビル新築工事竣工図」、建築確認申請書				
要因関係	建 築 年 次	昭和55年〇月新築				
	部分別使用 資材等（主 な 物 質）	基 礎	コンクリート直基礎		屋 根	アスファルト防水
		外 壁	ALC版貼ほか		天 井	岩綿吸音板ほか
		内 壁	ビニールクロス、プラスター塗ほか		床	Pタイル貼ほか
	外構工事等	アスファルト舗装、植栽ほか				
	付 帯 設 備	電 気	高圧受変電設備、自家発電設備ほか		防 災	自動火災報知設備、スプリンクラーほか
		空 調	空冷ヒートポンプパッケージほか		E L V	乗用11人乗3基、荷物用1基
		衛 生	加圧給水方式		その他	機械式駐車場施設（〇台）
	耐 震 性	旧耐震設計法に基づく建物であり、耐震補強工事は行われていない。また、エンジニアリングレポートによる予想最大損失率（PML値）は12.8%である。				
	遵 法 性	検査完了後に、1 F〇〇部分を〇〇に用途転用しており、建築基準法違反と推定される。				
	有害な物質 の使用の有 無及びその 状 態	アスベスト	アスベスト含有材については、昭和55年に竣工した建物であることから重量の1%を超えるアスベストが使用された可能性は否定できない。			
		P C B	公的資料調査によれば、「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の保管及び処分の状況等」の届出書が提出されており、高圧受変電設備に保管されていることを確認した。			
	減 価 要 因	物理的要因	概ね経年相応であるが、外壁の一部にクラック、〇階天井部分に雨漏りが見られる。			
		機能的要因	敷地と適応している。また、設計・形式・設備は標準的仕様である。			
経済的要因		環境と適合しており、市場性の減退は特に認められない。				
維持管理の 状 況	建物管理については、〇〇管理に外部委託しており、定期点検・維持修繕の状況は良好である。					
備 考	上記に書ききれない事項について記載する。					

## 建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写

建物－ 2

建物用

（建物図面写）

①建物図面を貼付すること。

（各階平面図写）

①基準階又は代表する階の平面図を貼付すること。  
※全ての階層の平面図の添付は不要です。

# 現 況 写 真

建物－ 3

建物用

(エントランス付近)

- ①対象物件のエントランス付近がわかるカラー写真を1枚貼付すること。  
できるだけ書式に写真データを貼り付けるようにしてください。
  - ②調査日が各コースの定められた提出期間内であることを確認するために、  
日付が写真に載るようにすること。
- ※ 日付は、写真の枠内に完全に入るように記載してください。

(全景)

- ①全体がわかるカラー写真(対象地を矢印で図示)を1枚貼付すること。  
できるだけ書式に写真データを貼り付けるようにしてください。
  - ②調査日が各コースの定められた提出期間内であることを確認するために、  
日付が写真に載るようにすること。
- ※ 日付は、写真の枠内に完全に入るように記載してください。



# 物件調査行動記録

建物－ 4

建物用

日時		訪問先	内容
R○年○月○日	○時○分	○〇市	建物の適法性について確認。建築計画概要書（写）の入手。検査済証発行の有無を確認。
	～	建築指導課	
	△時△分	担当者：○〇様	
R○年○月○日	○時○分	一般財団法人民事法律協会	登記記録について、左記ホームページにより確認。  インターネットにより調査した場合は、閲覧したホームページ名・情報元を記載すること。（担当者は不要）
	～	登記記録情報サービス	
	△時△分	担当者：－	
R○年○月○日	○時○分	○〇県	PCB残置について届出の有無を確認。
	～	産業廃棄物対策課	
	△時△分	担当者：○〇様	
	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：	

みなし履修の場合は、調査時刻の記載は不要。

みなし履修の場合は、担当者の記載は不要。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

無断転載禁止

**様 式 想定上の鑑定評価依頼書**

※ 想定上の鑑定評価依頼書は、各報告回の演習期間内に、指導鑑定士が作成し修習生に提示するものです。修習生は、「一般実地演習報告書」の一部として、提出する必要があります。

**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
(2)建物		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		
	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 <sup>2</sup>
	店 舗 名 又 は ビ ル 名		延 床 面 積	m <sup>2</sup>

(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。

## 一般実地演習報告書内の「鑑定評価報告書本文」の記載項目一覧表

### 【凡例】

●：記載必要

△：記載必要。ただし、項目名欄の下線部分の文言を、当該類型欄に記載の文言に置き換えること。

―：記載不要

### 【留意点】

- ・この記載項目一覧表は、本会ホームページ※にも掲載しています。  
※ 「実務修習のご案内」→「実務修習生専用ページ」→「実地演習」
- ・項目のナンバリングはすべて通し番号となっています。記載不要の箇所のナンバリングは繰り上げて番号を振ってください。
- ・指定の記載項目に不足がある場合は、減点となる場合があります。
- ・この記載項目一覧は、一般実地演習における報告書作成のために作成したものであり、実務上、必ずしもすべての項目にわたって典型的な鑑定評価報告書の内容となっているわけではなく、地域によっては取引慣行（賃貸慣行）等が異なる場合がある点に留意してください。

項目名	1.住宅地 2.商業地 3.工業地 7.農地 8.林地	4.大規模商業地	5.空地	6.宅地 見込地	9.低層住宅 10.業務用ビル	11.居住用賃貸 12.オフィス用賃貸	13-1.マンション 14-1.事務所・店舗ビル (自用)	13-2.マンション 14-2.事務所・店舗ビル (貸家)
I. 鑑定評価額								
■総額	●(単価)	●(単価)	●(単価)	●(単価)	●	●	●(単価)	●(単価)
■壁芯面積当たりの金額	—	—	—	—	—	—	●	●
■月額賃料、年額賃料の表示	—	—	—	—	—	—	—	—
■支払賃料、実賃料の表示	—	—	—	—	—	—	—	—
II. 対象不動産の表示								
(表形式)								
■所在及び地番、地目、評価数量	●	●	●	●	—	—	—	—
■所在及び地番・家屋番号、地目、建物の構造・用途、評価数量	—	—	—	—	●	●	—	—
■所在及び地番・家屋番号・階層・位置、地目、建物の構造・用途、使用目的、評価数量	—	—	—	—	—	—	—	—
■一棟の建物の表示、敷地権の目的たる土地の表示、専有部分の建物の表示、敷地権の表示	—	—	—	—	—	—	●	●
III. 鑑定評価の基本的事項								
1. 対象不動産の種別及び類型	●	●	●	●	●	●	●	●
(1) 種別	●	●	●	—	—	—	—	—
(2) 類型	●	●	●	—	—	—	—	—
2. 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	●	●	●	●	●	●	●	●
3. 価格時点	●	●	●	●	●	●	●	●
4. 価格の種類	●	●	●	●	●	●	●	●
IV. 鑑定評価の依頼目的等								
1. 依頼目的	●	●	●	●	●	●	●	●
2. 依頼者以外への提出先等	●	●	●	●	●	●	●	●
V. 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連								
	●	●	●	●	●	●	●	●
VI. 鑑定評価を行った年月日								
	●	●	●	●	●	●	●	●
VII. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等								
1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等	●	●	●	●	●	●	●	●
2. 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係	●	●	●	●	●	●	●	●
3. 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係	●	●	●	●	●	●	●	●
VIII. 対象不動産の確認								
1. 物的確認	●	●	●	●	●	●	●	●
(1) 実地調査を行った年月日	●	●	●	●	●	●	●	●
(2) 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名	●	●	●	●	●	●	●	●
(3) 立会人の氏名、職業	●	●	●	●	●	●	●	●
(4) 実地調査を行った範囲	●	●	●	●	●	●	●	●
(5) 実地調査の一部を実施することができなかった場合にあっては、その理由	●	●	●	●	●	●	●	●
(6) 確認に用いた資料	●	●	●	●	●	●	●	●
(7) 確認資料との照合事項及び照合結果	●	●	●	●	●	●	●	●
(8) 評価上採用する数量	●	●	●	●	●	●	●	●
2. 権利の態様の確認	●	●	●	●	●	●	●	●
(1) 所有権	●	●	●	●	●	●	●	●
①所有権	●	●	●	●	●	●	●	●
②確認に用いた資料及び確認日	●	●	●	●	●	●	●	●
(2) 所有権以外の権利	●	●	●	●	●	●	●	●
①賃貸借の目的	—	—	●	—	—	—	—	—
②確認に用いた資料及び確認日	—	—	●	—	—	—	—	—
③契約当事者	—	—	●	—	—	—	—	—
(a. 借地権設定者、b. 借地権者)	—	—	●	—	—	—	—	—
(a. 賃貸人、b. 賃借人)	—	—	●	—	—	—	—	—
④契約数量	—	—	●	—	—	—	—	—
⑤契約の経緯	—	—	●	—	—	—	—	—
⑥契約期間	—	—	●	—	—	—	—	—
⑦支払賃料	—	—	●	—	—	—	—	—
⑧一時金の有無とその内容	—	—	●	—	—	—	—	—
⑨賃貸条件に係る特約・その他	—	—	●	—	—	—	—	—
(3) 賃貸借契約内容の確認	—	—	—	—	—	●	—	●
①契約の目的	—	—	—	—	—	●	—	●
②確認に用いた資料及び確認日	—	—	—	—	—	●	—	●
③契約当事者	—	—	—	—	—	●	—	●
④契約数量	—	—	—	—	—	●	—	●
⑤契約の経緯	—	—	—	—	—	●	—	●
⑥契約期間	—	—	—	—	—	●	—	●
⑦支払賃料	—	—	—	—	—	●	—	●
⑧直近合意時点	—	—	—	—	—	—	—	—
⑨一時金の有無とその内容	—	—	—	—	—	●	—	●
⑩賃貸条件に係る特約・その他	—	—	—	—	—	●	—	●
3. 当事者間で事実の主張が異なる事項	—	—	—	—	—	—	—	—

項目名	15.借地権 付建物 (住宅地)	16.借地権 付建物 (商業地)	17.新規 地代	18.継続 地代	19.新規 家賃	20.継続 家賃
<b>I. 鑑定評価額</b>						
■総額	●	●	●(単価)	●(単価)	●(単価)	●(単価)
■壁芯面積当たりの金額	—	—	—	—	—	—
■月額賃料、年額賃料の表示	—	—	●	●	●	●
■支払賃料、実質賃料の表示	—	—	—	—	—	—
<b>II. 対象不動産の表示</b>						
(表形式)						
■所在及び地番、地目、評価数量	—	—	●	●	—	—
■所在及び地番・家屋番号、地目、建物の構造・用途、評価数量	●	●	—	—	—	—
■所在及び地番・家屋番号・階層・位置、地目、建物の構造・用途、使用目的、評価数量	—	—	—	—	●	●
■一棟の建物の表示、敷地権の目的たる土地の表示、専有部分の建物の表示、敷地権の表示	—	—	—	—	—	—
<b>III. 鑑定評価の基本的事項</b>						
1. 対象不動産の種別及び類型	●	●	●	●	●	●
(1) 種別	—	—	—	—	—	—
(2) 類型	—	—	—	—	—	—
2. 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	●	●	●	●	●	●
3. 価格時点	●	●	●	●	●	●
4. 価格の種類	●	●	△ 賃料	△ 賃料	△ 賃料	△ 賃料
<b>IV. 鑑定評価の依頼目的等</b>						
1. 依頼目的	●	●	●	●	●	●
2. 依頼者以外への提出先等	●	●	●	●	●	●
<b>V. 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連</b>						
	●	●	△ 賃料	△ 賃料	△ 賃料	△ 賃料
<b>VI. 鑑定評価を行った年月日</b>						
	●	●	●	●	●	●
<b>VII. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る</b>						
1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等	●	●	●	●	●	●
2. 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係	●	●	●	●	●	●
3. 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係	●	●	●	●	●	●
<b>VIII. 対象不動産の確認</b>						
1. 物的確認	●	●	●	●	●	●
(1) 実地調査を行った年月日	●	●	●	●	●	●
(2) 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名	●	●	●	●	●	●
(3) 立会人の氏名、職業	●	●	●	●	●	●
(4) 実地調査を行った範囲	●	●	●	●	●	●
(5) 実地調査の一部を実施することができなかった場合にあっては、その理由	●	●	●	●	●	●
(6) 確認に用いた資料	●	●	●	●	●	●
(7) 確認資料との照合事項及び照合結果	●	●	●	●	●	●
(8) 評価上採用する数量	●	●	●	●	●	●
2. 権利の態様の確認	●	●	●	●	●	●
(1) 所有権	●	●	●	●	●	●
①所有者	●	●	●	●	●	●
②確認に用いた資料及び確認日	●	●	●	●	●	●
(2) 所有権以外の権利	●	●	—	—	—	—
①賃貸借の目的	●	●	—	—	—	—
②確認に用いた資料及び確認日	●	●	—	—	—	—
③契約当事者	●	●	—	—	—	—
(a. 借地権設定者、b. 借地権者)	●	●	—	—	—	—
(a. 賃貸人、b. 賃借人)	—	—	—	—	—	—
④契約数量	●	●	—	—	—	—
⑤契約の経緯	●	●	—	—	—	—
⑥契約期間	●	●	—	—	—	—
⑦支払賃料	●	●	—	—	—	—
⑧一時金の有無とその内容	●	●	—	—	—	—
⑨賃貸条件に係る特約・その他	●	●	—	—	—	—
(3) 賃貸借契約内容の確認	●	●	●	●	●	●
①契約の目的	—	—	●	●	●	●
②確認に用いた資料及び確認日	—	—	●	●	●	●
③契約当事者	—	—	●	●	●	●
④契約数量	—	—	●	●	●	●
⑤契約の経緯	—	—	●	●	—	●
⑥契約期間	—	—	●	●	●	●
⑦支払賃料	—	—	△ 支払賃料の支払条件	△ 月額支払賃料	△ 支払賃料の支払条件	△ 月額支払賃料
⑧直近合意時点	—	—	—	●	—	●
⑨一時金の有無とその内容	—	—	●	●	●	●
⑩賃貸条件に係る特約・その他	—	—	●	●	●	●
3. 当事者間で事実の主張が異なる事項	—	—	—	●	—	●

項目名	1.住宅地 2.商業地 3.工業地 7.農地 8.林地	4.大規模 農用地	5.底地	6.宅地 見込地	9.低層 住宅 10.業務用 ビル	11.居住用 賃貸 12.オフィス用 賃貸	13-1.マンション 14-1.事務所・ 店舗ビル (自用)	13-2.マンション 14-2.事務所・ 店舗ビル (賃貸)
IX. 鑑定評価額の決定の理由の要旨								
〔1〕価格形成要因の分析								
1. 一般的要因の分析								
(1) 社会経済情勢	●	●	●	●	●	●	●	●
(2) 地価の推移・動向	●	●	●	●	●	●	●	●
2. 地域分析								
(1) 対象不動産が所在する市区町村の概況	●	●	●	●	●	●	●	●
(2) 対象不動産に係る市場の特性	●	●	●	●	●	●	●	●
①同一需給圏の判定	●	●	●	●	●	●	●	●
②同一需給圏における市場参加者の属性 及び行動	●	●	●	●	●	●	●	●
③転換後・造成後における市場参加者の 属性及び行動	—	—	—	●	—	—	—	—
④市場の需給動向	●	●	●	●	●	●	●	●
⑤同一需給圏内における地価の推移・動向	●	●	●	●	●	●	●	●
⑥同一需給圏内における区分所有建物及 びその敷地の価格の推移・動向	—	—	—	—	—	—	●	●
⑦同一需給圏における地代の推移・動向、 賃貸借の償行等	—	—	—	—	—	—	—	—
⑧同一需給圏における家賃の推移・動向、 賃貸借の償行等	—	—	—	—	—	—	—	—
(3) 近隣地域の状況	●	●	●	●	●	●	●	●
①近隣地域の範囲	●	●	●	●	●	●	●	●
②地域の特性等 (街路条件、交通・接近条件、環境条件、 行政的条件、その他の条件)	●	●	●	●	●	●	●	●
③将来動向等	●	●	●	●	●	●	●	●
④標準的使用及び標準的画地	●	●	●	●	●	●	●	●
(4) 借地権固有の地域要因	—	—	—	—	—	—	—	—
①借地権取引の償行の有無とその成熟の程度	—	—	—	—	—	—	—	—
②借地権のあり方	—	—	—	—	—	—	—	—
③借地権取引の態様	—	—	—	—	—	—	—	—
(5) 底地固有の地域要因	—	—	●	—	—	—	—	—
3. 個別分析								
(1) 対象不動産の状況	●	●	●	●	△ 土地	△ 土地	△ 一棟の敷地の状 況	△ 一棟の敷地の状 況
①近隣地域における位置	●	●	●	●	●	●	●	●
②土地の状況 (街路条件、交通・接近条件、環境条件、 行政的条件、画地条件)	●	●	●	●	●	●	●	●
③埋蔵文化財の有無及びその状態	●	●	●	●	●	●	●	●
④土壌汚染の有無及びその状態	●	●	●	●	●	●	●	●
⑤その他(地下埋設物、越境物等)	●	●	●	●	●	●	●	●
⑥標準的画地と比較した増減価要因	●	●	●	●	●	●	△ 標準的画地と比 較した一棟の敷地 の増減価要因	△ 標準的画地と比 較した一棟の敷地 の増減価要因
⑦土地の最も有効使用の判定	—	—	●	—	●	●	—	—
(2) 借地権、底地	—	—	●	—	—	—	—	—
①現行賃料及び将来における賃料の改定 の実現性とその程度	—	—	●	—	—	—	—	—
②借地権、底地の態様	—	—	●	—	—	—	—	—
(3) 建物	—	—	—	—	●	●	△ 一棟の建物の状 況	△ 一棟の建物の状 況
①建物概要	—	—	—	—	●	●	●	●
②設備概要	—	—	—	—	●	●	●	●
③仕上げ概要	—	—	—	—	●	●	●	●
④使用資材の品等	—	—	—	—	●	●	●	●
⑤施工の質及び量	—	—	—	—	●	●	●	●
⑥共用施設の状態	—	—	—	—	●	●	●	●
⑦維持管理の状態	—	—	—	—	●	●	●	●
⑧有害な物質の使用の有無及び状態	—	—	—	—	●	●	●	●
⑨公法上及び私法上の規制、制約等	—	—	—	—	●	●	●	●
⑩経済的残存耐用年数	—	—	—	—	●	●	●	●
⑪建物利用における汎用性	—	—	—	—	●	●	—	—
⑫その他(特記すべき事項)	—	—	—	—	●	●	●	●
(4) 建物及びその敷地	—	—	—	—	●	●	△ 一棟の建物及 びその敷地の状況	△ 一棟の建物及 びその敷地の状況
①建物等とその敷地との適応の状態	—	—	—	—	●	●	●	●
②修繕計画・管理計画の良否とその実施の 状態	—	—	—	—	●	●	●	●
③賃貸経営管理の良否	—	—	—	—	●	●	—	●
④対象不動産に係る典型的な需要者層	—	—	—	—	●	●	—	—
⑤代替・競争関係にある不動産との比較に おける優劣及び競争力の程度	—	—	—	—	●	●	—	—
⑥建物及びその敷地の最も有効使用の判定	—	—	—	—	●	●	—	—
(5) 専有部分の状況	—	—	—	—	—	—	●	●
①建物概要	—	—	—	—	—	—	●	●
②設備概要	—	—	—	—	—	—	●	●
③仕上げ概要	—	—	—	—	—	—	●	●
④使用資材の品等	—	—	—	—	—	—	●	●
⑤施工の質及び量	—	—	—	—	—	—	●	●
⑥維持管理の状態	—	—	—	—	—	—	●	●
⑦増改築等の実施の状態	—	—	—	—	—	—	●	●
⑧管理費等の状態	—	—	—	—	—	—	●	●
⑨その他(特記すべき事項)	—	—	—	—	—	—	●	●
(6) 対象不動産の市場分析	●	●	●	●	—	—	●	●
①対象不動産に係る典型的な需要者層	●	●	●	—	—	—	●	●
②対象不動産に係る宅地見込地としての典 型的な需要者層	—	—	—	●	—	—	—	—
③対象不動産に係る転換後の更地としての 典型的な需要者層	—	—	—	●	—	—	—	—
④代替・競争関係にある不動産との比較に おける優劣及び競争力の程度	●	●	●	●	—	—	●	●

項目名	15.借地権 付建物 (住宅地)	16.借地権 付建物 (商業地)	17.新規 地代	18.継続 地代	19.新規 家賃	20.継続 家賃
IX. 鑑定評価額の決定の理由の要旨						
〔I〕価格形成要因の分析						
1. 一般的要因の分析						
(1) 社会経済情勢	●	●	●	●	●	●
(2) 地価の推移・動向	●	●	●	●	●	●
2. 地域分析						
(1) 対象不動産が所在する市区町村の概況	●	●	●	●	●	●
(2) 対象不動産に係る市場の特性	●	●	●	●	●	●
① 同一需給圏の判定	●	●	●	●	●	●
② 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動	●	●	●	●	●	●
③ 転換後・造成後における市場参加者の属性及び行動	—	—	—	—	—	—
④ 市場の需給動向	●	●	●	●	●	●
⑤ 同一需給圏内における地価の推移・動向	●	●	●	●	●	●
⑥ 同一需給圏内における区分所有建物及びその敷地の価格の推移・動向	—	—	—	—	—	—
⑦ 同一需給圏における地代の推移・動向、賃貸借の償行等	—	—	●	●	—	—
⑧ 同一需給圏における家賃の推移・動向、賃貸借の償行等	—	—	—	—	●	●
(3) 近隣地域の状況	●	●	●	●	●	●
① 近隣地域の範囲	●	●	●	●	●	●
② 地域の特性等 (街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件、その他の条件)	●	●	●	●	●	●
③ 将来動向等	●	●	●	●	●	●
④ 標準的使用及び標準的画地	●	●	●	●	●	●
(4) 借地権固有の地域要因	●	●	●	●	—	—
① 借地権取引の償行の有無とその成熟の程度	●	●	●	●	—	—
② 借地権のあり方	●	●	●	●	—	—
③ 借地権取引の態様	●	●	●	●	—	—
(5) 底地固有の地域要因	—	—	—	—	—	—
3. 個別分析						
(1) 対象不動産の状況	△ 土地	△ 土地	●	●	△ 一棟の敷地の状況	△ 一棟の敷地の状況
① 近隣地域における位置	●	●	●	●	●	●
② 土地の状況 (街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件、画地条件)	●	●	●	●	●	●
③ 埋蔵文化財の有無及びその状態	●	●	●	●	●	●
④ 土壌汚染の有無及びその状態	●	●	●	●	●	●
⑤ その他(地下埋設物、越境物等)	●	●	●	●	●	●
⑥ 標準的画地と比較した増減価要因	●	●	●	●	△ 標準的画地と比較した一棟の敷地の増減価要因	△ 標準的画地と比較した一棟の敷地の増減価要因
⑦ 土地の最有効使用の判定	●	●	—	—	—	—
(2) 借地権、底地	●	●	—	—	—	—
① 現行賃料及び将来における賃料の改定の実現性とその程度	●	●	—	—	—	—
② 借地権、底地の態様	●	●	—	—	—	—
(3) 建物	●	●	—	—	△ 一棟の建物の状況	△ 一棟の建物の状況
① 建物概要	●	●	—	—	●	●
② 設備概要	●	●	—	—	●	●
③ 仕上げ概要	●	●	—	—	●	●
④ 使用資材の品等	●	●	—	—	●	●
⑤ 施工の質及び量	●	●	—	—	●	●
⑥ 共用施設の状態	●	●	—	—	●	●
⑦ 維持管理の状態	●	●	—	—	●	●
⑧ 有害な物質の使用の有無及び状態	●	●	—	—	●	●
⑨ 公法上及び私法上の規制、制約等	●	●	—	—	●	●
⑩ 経済的残存耐用年数	●	●	—	—	●	●
⑪ 建物利用における汎用性	●	●	—	—	—	—
⑫ その他(特記すべき事項)	●	●	—	—	●	●
(4) 建物及びその敷地	●	●	—	—	—	—
① 建物等とその敷地との適応の状態	●	●	—	—	—	—
② 修繕計画・管理計画の良否とその実施の状態	—	●	—	—	—	—
③ 賃貸経営管理の良否	—	●	—	—	—	—
④ 対象不動産に係る典型的な需要者層	—	●	—	—	—	—
⑤ 代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度	●	●	—	—	—	—
⑥ 建物及びその敷地の最有効使用の判定	●	●	—	—	—	—
(5) 専有部分の状況	—	—	—	—	●	●
① 建物概要	—	—	—	—	●	●
② 設備概要	—	—	—	—	●	●
③ 仕上げ概要	—	—	—	—	●	●
④ 使用資材の品等	—	—	—	—	●	●
⑤ 施工の質及び量	—	—	—	—	●	●
⑥ 維持管理の状態	—	—	—	—	●	●
⑦ 増改築等の実施の状態	—	—	—	—	●	●
⑧ 管理費等の状態	—	—	—	—	●	●
⑨ その他(特記すべき事項)	—	—	—	—	●	●
(6) 対象不動産の市場分析	—	—	●	●	●	●
① 対象不動産に係る典型的な需要者層	●	●	●	●	●	●
② 対象不動産に係る宅地見込地としての典型的な需要者層	—	—	—	—	—	—
③ 対象不動産に係る転換後の更地としての典型的な需要者層	—	—	—	—	—	—
④ 代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度	●	●	●	●	●	●



項目名		1.住宅地 2.商業地 3.工業地 7.農地 8.林地	4.大規模 画地	5.底地	6.宅地 見込地	9.低層 住宅 10.業務用 ビル	11.居住用 賃貸 12.オフィス用 賃貸	13-1.マンション 14-1.事務所・ 店舗ビル (自用)	13-2.マンション 14-2.事務所・ 店舗ビル (貸家)
(7)	最有効使用の判定	●	●	●	●	—	—	●	●
	①一棟の敷地の最有効使用	—	—	—	—	—	—	●	●
	②一棟の建物及びその敷地の最有効使用	—	—	—	—	—	—	●	●
	③対象不動産の最有効使用	—	—	—	—	—	—	●	●
(8)	対象不動産上の建物	—	—	●	—	—	—	—	—
	①建築時期	—	—	●	—	—	—	—	—
	②構 造	—	—	●	—	—	—	—	—
	③用 途	—	—	●	—	—	—	—	—
	④規 模	—	—	●	—	—	—	—	—
	⑤敷地との適応及び環境との適合の状態	—	—	●	—	—	—	—	—
〔Ⅱ〕評 価									
(評価方針)		●	●	●	●	●	●	●	●
1. 鑑定評価の手法の適用									
(1)	取引事例比較法	●	●	—	●	—	—	●	●
(2)	賃貸事例比較法	—	—	—	—	—	—	—	—
(3)	収益還元法(土地残余法)	●	●	—	—	—	—	—	—
(4)	原価法 ※項目内訳は別シート参照	—	—	—	—	●	●	●	●
(5)	開発法	—	●	—	—	—	—	—	—
	①開発計画	—	●	—	—	—	—	—	—
	②想定建物	—	●	—	—	—	—	—	—
	③造成工事、建築工事に要する費用	—	●	—	—	—	—	—	—
	④開発負担金等	—	●	—	—	—	—	—	—
	⑤販売費及び一般管理費	—	●	—	—	—	—	—	—
	⑥開発スケジュール	—	●	—	—	—	—	—	—
	⑦分譲価格	—	●	—	—	—	—	—	—
	⑧投下資本収益率	—	●	—	—	—	—	—	—
	⑨収入支出の複利現価表	—	●	—	—	—	—	—	—
	⑩開発法による価格	—	●	—	—	—	—	—	—
(6)	収益還元法 ※項目内訳は別シート参照	—	—	●	—	●	●	●	●
(7)	積算法 ※項目内訳は別シート参照	—	—	—	—	—	—	—	—
(8)	差額配分法 ※項目内訳は別シート参照	—	—	—	—	—	—	—	—
(9)	利回り法 ※項目内訳は別シート参照	—	—	—	—	—	—	—	—
(10)	スライド法	—	—	—	—	—	—	—	—
	①変動率の査定	—	—	—	—	—	—	—	—
	②スライド法による賃料の試算	—	—	—	—	—	—	—	—
(11)	賃料差額還元法 ※項目内訳は別シート参照	—	—	—	—	—	—	—	—
(12)	借地権(底地)割合法	—	—	●	—	—	—	—	—
	①借地権(底地)割合の査定	—	—	●	—	—	—	—	—
	②借地権(底地)割合法による価格	—	—	●	—	—	—	—	—
(13)	控除する方法	—	—	—	●	—	—	—	—
	①転換後造成後の更地価格の査定	—	—	—	●	—	—	—	—
	②有効宅地化率の査定	—	—	—	●	—	—	—	—
	③造成工事費及び通常の付帯費用の査定	—	—	—	●	—	—	—	—
	④公共公益施設負担金の査定	—	—	—	●	—	—	—	—
	⑤投下資本収益率の査定	—	—	—	●	—	—	—	—
	⑥熟成度修正率の査定	—	—	—	●	—	—	—	—
(14)	標準地の公示価格を規準とした価格等	●	●	●	●	—	—	—	—
2. 試算価格(賃料)の調整及び鑑定評価額の決定									
(1)	試算価格(賃料)の調整	●	●	●	●	●	●	●	●
	①各試算価格(賃料)の再吟味	●	●	●	●	●	●	●	●
	②各試算価格(賃料)が有する説得力に係る判断	●	●	●	●	●	●	●	●
(2)	鑑定評価額の決定	●	●	●	●	●	●	●	●
X. 付記事項									
1.	代金決済額	—	—	—	—	—	●	—	●
2.	不動産鑑定士等の役割分担	●	●	●	●	●	●	●	●
3.	その他	●	●	●	●	●	●	●	●

項目名		15.借地権 付建物 (住宅地)	16.借地権 付建物 (商業地)	17.新規 地代	18.継続 地代	19.新規 家賃	20.継続 家賃
	(7) 最有効使用の判定	—	—	●	●	●	●
	① 一棟の敷地の最有効使用	—	—	—	—	●	●
	② 一棟の建物及びその敷地の最有効使用	—	—	—	—	●	●
	③ 対象不動産の最有効使用	—	—	—	—	●	●
	(8) 対象不動産上の建物	—	—	●	●	—	—
	① 建築時期	—	—	●	●	—	—
	② 構造	—	—	●	●	—	—
	③ 用途	—	—	●	●	—	—
	④ 規模	—	—	●	●	—	—
	⑤ 敷地との適応及び環境との適合の状態	—	—	●	●	—	—
	〔Ⅱ〕評価						
	(評価方針)	●	●	●	●	●	●
1. 鑑定評価の手法の適用							
(1) 取引事例比較法							
(2) 賃貸事例比較法							
(3) 収益還元法(土地残余法)							
(4) 原価法 ※項目内訳は別シート参照							
(5) 開発法							
① 開発計画							
② 想定建物							
③ 造成工事、建築工事に要する費用							
④ 開発負担金等							
⑤ 販売費及び一般管理費							
⑥ 開発スケジュール							
⑦ 分譲価格							
⑧ 投下資本収益率							
⑨ 収入支出の複利現価表							
⑩ 開発法による価格							
(6) 収益還元法 ※項目内訳は別シート参照							
(7) 積算法 ※項目内訳は別シート参照							
(8) 差額配分法 ※項目内訳は別シート参照							
(9) 利回り法 ※項目内訳は別シート参照							
(10) スライド法							
① 変動率の査定							
② スライド法による賃料の試算							
(11) 賃料差額還元法 ※項目内訳は別シート参照							
(12) 借地権(底地)割合法							
① 借地権(底地)割合の査定							
② 借地権(底地)割合法による価格							
(13) 控除する方法							
① 転換後造成後の更地価格の査定							
② 有効宅地化率の査定							
③ 造成工事費及び通常の付帯費用の査定							
④ 公共公益施設負担金の査定							
⑤ 投下資本収益率の査定							
⑥ 熟成度修正率の査定							
(14) 標準地の公示価格を規準とした価格等							
2. 試算価格(賃料)の調整及び鑑定評価額の決定							
(1) 試算価格(賃料)の調整							
① 各試算価格(賃料)の再吟味							
② 各試算価格(賃料)が有する説得力に係る判断							
(2) 鑑定評価額の決定							
X. 付記事項							
1. 代金決済額							
2. 不動産鑑定士等の役割分担							
3. その他							

P72 の表の〔Ⅱ〕 1. (4) 原価法の項目内訳

項目名	9.低層住宅 10.業務用 ビル	11.居住用 賃貸 12.オフィス 用賃貸	13-1.マンション 14-1.事務所・ 店舗ビル (自用)	13-2.マンション 14-2.事務所・ 店舗ビル (貸家)	15.借地権付建 物(住宅地)	16.借地権付 建物(商業地)
(4)原価法	●	●	●	●	●	●
【 A 】						
① 再調達原価	●	●	—	—	—	—
a. 土地	●	●	—	—	—	—
(a)近隣地域の標準的使用における標準価格の査定	●	●	—	—	—	—
(b)対象不動産の土地価格	●	●	—	—	—	—
1) 個別格差率の査定	●	●	—	—	—	—
2) 対象不動産の土地価格の査定	●	●	—	—	—	—
(c)土地の付帯費用	●	●	—	—	—	—
(d)土地の再調達原価	●	●	—	—	—	—
b. 建物	●	●	—	—	—	—
c. 付帯費用	●	●	—	—	—	—
d. 合計	●	●	—	—	—	—
② 減価修正	●	●	—	—	—	—
a. 土地	●	●	—	—	—	—
b. 建物	●	●	—	—	—	—
c. 付帯費用	●	●	—	—	—	—
d. 土地建物一体	●	●	—	—	—	—
e. 減価修正額	●	●	—	—	—	—
③ 積算価格	●	●	—	—	—	—
【 B 】						
① 一棟の建物及びその敷地の積算価格	—	—	●	●	—	—
a. 再調達原価	—	—	●	●	—	—
(a)一棟の敷地の再調達原価	—	—	●	●	—	—
1)一棟の敷地の更地価格	—	—	●	●	—	—
i) 比準価格	—	—	●	●	—	—
ii) 公示価格を規準とした価格等	—	—	●	●	—	—
iii) 一棟の敷地の更地価格	—	—	●	●	—	—
2)一棟の敷地の付帯費用	—	—	●	●	—	—
3)一棟の敷地の再調達原価	—	—	●	●	—	—
(b)一棟の建物の再調達原価	—	—	●	●	—	—
1)一棟の建物の建築費	—	—	●	●	—	—
2)一棟の建物の付帯費用	—	—	●	●	—	—
3)一棟の建物の再調達原価	—	—	●	●	—	—
(c)土地建物一体に係る付帯費用	—	—	●	●	—	—
(d)一棟の建物及びその敷地の再調達原価	—	—	●	●	—	—
b. 減価額の査定	—	—	●	●	—	—
(a)一棟の敷地	—	—	●	●	—	—
(b)一棟の建物	—	—	●	●	—	—
(c)土地建物一体に係る付帯費用	—	—	●	●	—	—
c. 一棟の建物及びその敷地の減価修正及び積算価格の査定	—	—	●	●	—	—
② 配分率の査定	—	—	●	●	—	—
③ 積算価格	—	—	●	●	—	—
【 C 】						
① 土地価格	—	—	—	—	●	●
a. 更地価格	—	—	—	—	●	●
(a)取引事例比較法	—	—	—	—	●	●
(b)標準地の公示価格を規準とした価格等	—	—	—	—	●	●
(c)更地価格の査定	—	—	—	—	●	●
b. 借地権価格	—	—	—	—	●	●
(a)賃料差額還元法	—	—	—	—	●	●
1) 借地権の基礎となる価格	—	—	—	—	●	●
2) 正常実質賃料相当額の査定	—	—	—	—	●	●
3) 賃料差額の査定	—	—	—	—	●	●
4) 試算価格	—	—	—	—	●	●
(b)借地権割合法	—	—	—	—	●	●
② 建物価格	—	—	—	—	●	●
a. 再調達原価	—	—	—	—	●	●
b. 減価修正	—	—	—	—	●	●
c. 対象建物の積算価格	—	—	—	—	●	●
③ 積算価格	—	—	—	—	●	●

## P72 の表の〔Ⅱ〕 1. (6) 収益還元法の項目内訳

※「9.低層住宅」、「10.業務用ビル」、「13.マンション」、「14.事務所・店舗ビル」は、【B】又は【C】いずれかを選択して記載すること。

項目名	1.住宅地 2.商業地 3.工業地 7.農地 8.林地	4.大規模農地	5.農地	9.低層住宅 10.業務用ビル	11.居住用賃貸 12.オフィス用賃貸	13-1.マンション 14-1.事務所・店舗ビル (自用)	13-2.マンション 14-2.事務所・店舗ビル (賃貸)	15.借地権付建物 (住宅地)	16.借地権付建物 (商業地)
6)収益還元法	●	●	●	●	●	●	●	●	●
【 A 】									
① 総収益	●	●	●	—	—	—	—	—	—
a. 年額支払賃料、敷金等一時金	●	●	—	—	—	—	—	—	—
b. 共益費(管理費)	●	●	—	—	—	—	—	—	—
c. その他の収入	●	●	—	—	—	—	—	—	—
d. 貸倒れ準備金	●	●	—	—	—	—	—	—	—
e. 空室損失相当額	●	●	—	—	—	—	—	—	—
② 総費用	●	●	●	—	—	—	—	—	—
a. 修繕費	●	●	—	—	—	—	—	—	—
b. 維持管理費	●	●	—	—	—	—	—	—	—
c. 公租公課	●	●	●	—	—	—	—	—	—
d. 損害保険料	●	●	—	—	—	—	—	—	—
e. 建物等の取壊費用の積立金	●	●	—	—	—	—	—	—	—
③ 想定建物	●	●	—	—	—	—	—	—	—
④ 還元利回り	●	●	●	—	—	—	—	—	—
a. 基本利率(r)について	●	●	—	—	—	—	—	—	—
b. 純収益の変動率(g)について	●	●	—	—	—	—	—	—	—
⑤ 収益価格	●	●	●	—	—	—	—	—	—
【 B 】				※	※	※	※		
① 収益価格を求めるに当たって採用する手法	—	—	—	●	●	●	●	—	—
② 割引率、還元利回り、最終還元利回りの査定	—	—	—	●	●	●	●	—	—
a. 割引率	—	—	—	●	●	●	●	—	—
b. 還元利回り	—	—	—	●	●	●	●	—	—
c. 最終還元利回り	—	—	—	●	●	●	●	—	—
③ DCF法適用上の前提条件とその根拠	—	—	—	●	●	●	●	—	—
a. 初年度運営収益及びその予測	—	—	—	●	●	●	●	—	—
貸室賃料収入	—	—	—	●	●	●	●	—	—
共益費収入	—	—	—	●	●	●	●	—	—
水道光熱費収入	—	—	—	●	●	●	●	—	—
駐車場収入	—	—	—	●	●	●	●	—	—
その他収入	—	—	—	●	●	●	●	—	—
空室等損失(空室率)	—	—	—	●	●	●	●	—	—
貸倒れ損失	—	—	—	●	●	●	●	—	—
予測	—	—	—	●	●	●	●	—	—
b. 初年度運営費用及びその予測	—	—	—	●	●	●	●	—	—
維持管理費	—	—	—	●	●	●	●	—	—
水道光熱費	—	—	—	●	●	●	●	—	—
修繕費	—	—	—	●	●	●	●	—	—
PMF	—	—	—	●	●	●	●	—	—
テナント募集費用等	—	—	—	●	●	●	●	—	—
公租公課	—	—	—	●	●	●	●	—	—
損害保険料	—	—	—	●	●	●	●	—	—
その他費用	—	—	—	●	●	●	●	—	—
予測	—	—	—	●	●	●	●	—	—
c. 初年度一時金の運用益及びその予測	—	—	—	●	●	●	●	—	—
d. 初年度資本的支出及びその予測	—	—	—	●	●	●	●	—	—
④ 保有期間末の復帰価格	—	—	—	●	●	●	●	—	—
a. 売却価格	—	—	—	●	●	●	●	—	—
b. 売却費用	—	—	—	●	●	●	●	—	—
c. 復帰価格	—	—	—	●	●	●	●	—	—
⑤ DCF法による収益価格	—	—	—	●	●	●	●	—	—
⑥ 直接還元法による収益価格	—	—	—	●	●	●	●	—	—
a. 標準的な純収益の査定	—	—	—	●	●	●	●	—	—
b. 直接還元法による収益価格	—	—	—	●	●	●	●	—	—
⑦ 収益価格の試算	—	—	—	●	●	●	●	—	—
【 C 】				※	※	※	※		
① 総収益	—	—	—	●	—	●	●	—	●
a. 月額支払賃料	—	—	—	●	—	●	●	—	●
b. 敷金運用益	—	—	—	●	—	●	●	—	●
c. 礼金の運用益・償却額	—	—	—	●	—	●	●	—	●
d. 年額総収益	—	—	—	●	—	●	●	—	●
② 総費用	—	—	—	●	—	●	●	—	●
a. 維持管理費	—	—	—	●	—	●	●	—	●
b. 修繕費	—	—	—	●	—	●	●	—	●
c. 公租公課	—	—	—	●	—	●	●	—	●
d. 損害保険料	—	—	—	●	—	●	●	—	●
e. 貸倒準備金	—	—	—	●	—	●	●	—	●
f. 空室等による損失相当額	—	—	—	●	—	●	●	—	●
g. その他費用	—	—	—	●	—	●	●	—	●
h. 総費用合計	—	—	—	●	—	●	●	—	●
③ 純収益	—	—	—	●	—	●	●	—	●
④ 還元利回り	—	—	—	●	—	●	●	—	●
⑤ 収益価格	—	—	—	●	—	●	●	—	●
【 D 】									
① 収入	—	—	—	—	—	—	—	●	—
a. 賃料収入	—	—	—	—	—	—	—	●	—
b. 敷金運用益	—	—	—	—	—	—	—	●	—
c. 収入合計	—	—	—	—	—	—	—	●	—
② 必要諸経費等	—	—	—	—	—	—	—	●	—
③ 純収益	—	—	—	—	—	—	—	●	—
④ 収益価格	—	—	—	—	—	—	—	●	—

P72 の表の 1. (7) 積算法の項目内訳

項目名	17.新規地代	19.新規家賃
(7)積算法	●	●
【 A 】		
① 基礎価格の査定	●	—
a. 近隣地域の標準的使用における標準価格の査定	●	—
b. 対象不動産の基礎価格の査定	●	—
(a)増減価率の査定	●	—
(b) 格差修正率	●	—
(c)更地価格の査定	●	—
(d) 契約減価等の査定	●	—
(e) 基礎価格の査定	●	—
② 積算賃料	●	—
a. 基礎価格	●	—
b. 期待利回り	●	—
c. 必要諸経費等	●	—
d. 積算賃料	●	—
【 B 】		
① 基礎価格	—	●
a. 一棟の敷地の土地価格(再調達原価)	—	●
(a) 比準価格	—	●
1) 標準価格	—	●
2) 個別格差率	—	●
3) 比準価格	—	●
(b) 公示価格を規準とした価格等	—	●
(c) 土地価格	—	●
(d) 土地の付帯費用	—	●
(e) 土地の再調達原価	—	●
b. 一棟の建物の再調達原価	—	●
c. 土地建物に帰属する付帯費用	—	●
d. 合計	—	●
e. 減価修正及び積算価格	—	●
(a) 土地	—	●
(b) 建物	—	●
(c) 土地建物に帰属する付帯費用	—	●
(d) 一棟の建物及びその敷地の積算価格	—	●
(e) 配分率	—	●
(f) 対象不動産の基礎価格	—	●
② 期待利回り	—	●
③ 必要諸経費等	—	●
④ 対象不動産の積算賃料(月額)	—	●
a. 積算賃料(年額)	—	●
b. 積算賃料(月額)	—	●

P72 の表の〔Ⅱ〕 1. (8) 差額配分法の項目内訳

項目名	18.継続地代	20.継続家賃
(8)差額配分法	●	●
【 A 】		
① 価格時点の基礎価格の査定	●	—
a. 近隣地域の標準的使用における標準価格の査定	●	—
b. 対象不動産の更地価格の査定	●	—
(a)増減価率の査定	●	—
(b) 格差修正率	●	—
(c)更地価格の査定	●	—
(d) 契約減価等の査定	●	—
(e) 基礎価格の査定	●	—
c. 基礎価格の査定	●	—
② 価格時点における正常実質賃料相当額の査定	●	—
③ 賃貸人に帰属する配分率の査定	●	—
④ 差額配分法による賃料の試算	●	—
【 B 】		
① 正常実質賃料	—	●
a. 積算法による積算賃料の試算	—	●
(a) 基礎価格	—	●
1) 一棟の敷地の土地価格	—	●
i ) 比準価格	—	●
ii ) 公示価格を規準とした価格等	—	●
iii) 土地価格	—	●
iv) 土地の付帯費用	—	●
v) 土地の再調達原価	—	●
2) 一棟の建物の価格時点における再調達原価	—	●
3) 土地建物に帰属する付帯費用	—	●
4) 合計	—	●
5) 減価修正	—	●
i ) 土地	—	●
ii ) 建物	—	●
iii) 付帯費用	—	●
iv) 減価修正額	—	●
6) 一棟の建物及びその敷地の積算価格(価格時点)	—	●
7) 配分率	—	●
8) 対象不動産の基礎価格(価格時点)	—	●
(b) 期待利回り	—	●
(c)価格時点における必要諸経費等	—	●
1) 修繕費	—	●
2) 維持管理費	—	●
3) 公租公課	—	●
4) 損害保険料	—	●
5) 貸し倒れ準備費	—	●
6) 空室等による損失相当額	—	●
7) 必要諸経費等	—	●
(d) 対象不動産の積算賃料	—	●
1) 積算賃料(年額)	—	●
2) 積算賃料(月額)	—	●
b. 新規の賃貸事例に基づく賃貸事例比較法による比準賃料の査定	—	●
c. 正常実質賃料の査定	—	●
② 実際実質賃料	—	●
③ 賃貸人に帰属する配分率(配分額)の査定	—	●
④ 差額配分法による賃料の試算	—	●

P72 の表の〔Ⅱ〕 1. (9) 利回り法の項目内訳

項目名	18.継続地代	20.継続家賃
(9)利回り法	●	●
【 A 】		
① 直近合意時点の基礎価格の査定	●	—
a. 直近合意時点の近隣地域の標準的使用における標準価格の査定	●	—
b. 直近合意時点の対象不動産の格差修正率の査定	●	—
c. 直近合意時点の更地価格の査定	●	—
d. 直近合意時点の契約減価等の査定	●	—
e. 直近合意時点の基礎価格の査定	●	—
② 直近合意時点における実績純賃料利回りの査定	●	—
③ 継続賃料利回りの査定	●	—
④ 利回り法による賃料の試算	●	—
【 B 】		
① 価格時点における対象不動産の基礎価格(積算法の試算より)	—	●
② 継続賃料利回り	—	●
a. 直近合意時点における再調達原価	—	●
(a) 一棟の敷地	—	●
1) 時点修正率	—	●
2) 直近合意時点における一棟の敷地の価格	—	●
3) 時点修正率	—	●
4) 土地の再調達原価	—	●
(b) 一棟の建物の価格	—	●
(c) 土地建物に帰属する付帯費用	—	●
(d) 直近合意時点の再調達原価	—	●
b. 減価修正	—	●
(a) 土地	—	●
(b) 建物	—	●
(c) 付帯費用	—	●
(d) 減価修正額	—	●
c. 一棟の建物及びその敷地の積算価格(直近合意時点)	—	●
d. 直近合意時点における対象不動産の基礎価格	—	●
e. 直近合意時点における必要諸経費等	—	●
f. 直近合意時点における純賃料	—	●
g. 継続賃料利回り	—	●
③ 利回り法による試算賃料	—	●



P72 の表の〔Ⅱ〕 1. (11) 賃料差額配分法の項目内訳

項目名	15.借地権付 建物(住宅 地)	16.借地権付 建物(商業 地)
(11)賃料差額還元法	●	●
① 正常実質賃料相当額	●	●
a. 基礎価格	●	●
(a) 更地価格	●	●
1) 取引事例比較法について	●	●
2) 公示価格等との均衡	●	●
3) 更地価格の決定	●	●
(b) 期待利回り	●	●
(c) 必要諸経費	●	●
(d) 正常実質賃料相当額の査定	●	●
② 実際支払地代	●	●
③ 賃料差額	●	●
④ 還元利回り	●	●
⑤ 賃料差額還元法による価格	●	●

**記載例** 一般実地演習報告書の1ページ目（表紙）

令和〇〇年〇月〇日

## 実地演習提出報告書

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 御中

私は実地演習に関して、「鑑定評価書（鑑定評価報告書を兼ねる。）」を別添のとおり作成しましたので、提出します。

修習生証で確認し記入してください。

修 習 生 番 号	〇－〇－〇〇〇〇
修 習 生 氏 名	鑑 定 太 郎
実地演習実施機関	〇〇不動産鑑定
指導鑑定士氏名	鑑 定 花 子

演習期間は、原則1年を3回に分けた期間で、該当する期間を記入してください。

演 習 期 間	令和〇年12月1日～令和△年4月15日				
細 分 化 類 型 等	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">番号</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">2</td> <td style="width: 10%;">類型名</td> <td style="width: 70%; text-align: center;">商業地</td> </tr> </table>	番号	2	類型名	商業地
番号	2	類型名	商業地		
当該類型提出回数	初回				
同一題材の再使用制限の確認	<p>私は、当演習において題材として用いた不動産が、自身が所属する実地演習実施機関において、過去3年以内の実地演習において題材として用いられた不動産と同一でないことを指導鑑定士に確認しました。</p> <input checked="" type="checkbox"/>				

**～ 細分化類型等欄の記入方法 ～**

この手引のⅢ-1、4の表3-1を確認し、「細分化類型番号」と「細分化類型名」を正確に記入してください。

※ 類型番号15・16の借地権付建物の住宅地・商業地については、次の例にならって“類型等名（細分化類型名）”で記入してください。

（例）番号：15／類型名：借地権付建物（住宅地）

提出回数は、次のとおり記入してください。

- ・初めて当該類型を提出する場合 → 「初回」
- ・初回提出で非認定となり、再履修する場合 → 「2回目」
- ・再履修で非認定となり、再々履修する場合 → 「3回目」

※修了審査が不合格となり、再受験のための一般実地演習再履修を行う場合において、

- ・初めて提出する場合 → 「再受験初回」
- ・再受験初回で非認定となり、再履修する場合 → 「再受験2回目」

同一題材の再使用制限に該当しないことを指導鑑定士に確認のうえ、□にチェックを入れてください。

（Ⅲ-1. 4. (6)②参照のこと）

# 記載例

# 一般実地演習報告書内の「手法適用結果の要約書」

## 一般実地演習 手法適用結果の要約書

令和 年 月 報告分

提出日：令和 年 月 日

### 【記入方法】

- ・ 数字はすべて算用数字で、半角入力してください（対象不動産の所在の町丁目も含む）。
- ・ 土地面積は、採用面積を記入してください。ただし、区分所有建物や家賃については一棟の建物の敷地の面積を記入してください。
- ・ 類型番号欄及び細分化類型名欄は、『実務修習受講の手引』掲載の「実地演習必須類型13件の内訳一覧」に記載されている類型番号・細分化類型名を記入してください。
- ・ 項目名欄のナンバリングは、「一般実地演習の鑑定評価書本文の記載項目一覧」に対応するものではありません。また、ご自身が作成した鑑定評価報告書のナンバリングと対応させる必要はありません。
- ・ 作成後データは、当該報告回の電子提出ページに、一般実地演習報告書一式としてPDFファイルでアップロードし、別途このファイルのみ「Excel形式」でもアップロード（当該報告回のシートのみ）してください。

### ● 報告案件の概要

修習生番号	類型番号	細分化類型名	対象不動産都道府県	対象不動産の所在（町丁目まで）	土地面積（㎡）	鑑定評価額（円）
〇-〇-〇〇〇〇	20	継続家賃	東京都	〇〇区〇〇町〇丁目	1000.00	4,120,000

半角で入力する。

都道府県まで入力  
（×：東京 ○：東京都）

### ● 手法適用結果

#### 1. 鑑定評価の手法の適用

項目名	数値記入欄	単価記入欄
(1) 差額配分法		
① 価格時点の基礎価格の査定		
a. 土地		
(a) 取引事例比較法		
1) 土地の標準価格		4,000,000円／㎡
2) 個別格差率	0.0%	
3) 土地の比準価格	4,200,000,000円	4,200,000円／㎡
(b) 開発法	—	—
(c) 原価法	—	—
(d) 標準地の公示価格を規準とした価格等	—	3,990,000円／㎡
(e) 土地価格	0円	0円／㎡
② 価格時点の基礎価格（一体）	859,900,000円	
③ 価格時点における正常実質賃料相当額	4,500,000円	—
④ 賃貸人に帰属する配分率	50%	
⑤ 差額配分法による賃料	4,180,000円	—
(2) 利回り法		
① 直近合意時点の基礎価格	778,900,000円	—
② 直近合意時点における実績純賃料利回り	4.4%	
③ 継続賃料利回り	4.4%	
④ 利回り法による賃料	4,150,000円	—
(3) スライド法		
① 変動率の査定	110.0%	
② スライド法による賃料	4,160,000円	—
(4) 賃貸事例比較法	4,200,000円	14,000円／㎡

番地は記載しない。  
〇丁目までとする。（半角数字）

非適用の項目は  
「—」を記載する。

「1/2」などを  
手入力しても可。

### ● 採用事例

#### 【管理番号欄の記入方法】

- ・ 模擬取引事例により取得した事例は、指導鑑定士より、履歴管理票に記載されている「管理番号」を確認のうえ、記入してください。
- ・ 独自事例を採用した場合は、「独自A」のように、「独自＋アルファベット大文字」で、Aから順番に記入してください。
- ・ 各都道府県不動産鑑定士協会の独自事例の採用した場合は、「〇〇県-独自B」のように、「〇〇県」＋「-（半角ハイフン）」＋「独自＋アルファベット大文字」の文字列を記入してください。
- ・ 「採用事例に付した符号」欄には、鑑定評価報告書本文や別表等に記載した採用事例に係る符号を記入し、同欄と管理番号欄を対応させてください。

修習生番号	類型番号	細分化類型名	採用事例に付した符号	管理番号
〇-〇-〇〇〇〇	20	継続家賃	a	00012-13-123456789
〇-〇-〇〇〇〇	20	継続家賃	b	00012-13-123456790
〇-〇-〇〇〇〇	20	継続家賃	c	00012-13-123456791
〇-〇-〇〇〇〇	20	継続家賃	d	独自A
〇-〇-〇〇〇〇	20	継続家賃	e	〇〇県-独自B

**作成例** 一般実地演習報告書内の「鑑定評価書本文」

1 例を参考表示しています。鑑定評価書を作成する時は、本会ホームページに掲載されている「一般実地演習の鑑定評価書本文の記載項目一覧」を必ず確認してください。

## 鑑 定 評 価 書

(鑑定評価報告書を兼ねる。)

(依頼者)

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会御中

実務修習では、業者名・氏名は記載しないでください。署名も不要です。

(株) ○○不動産鑑定事務所  
不動産鑑定士 AA AA

本件鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

1 ページ目に「修習生番号」、「細分化  
類型名・番号」、「実際案件か想定案  
件かの区別」を記入してください。

修習生番号	○-○-○○○○			
細分化類型等	番号	2	類型名	商業地
案 件	実際案件			

### ～ 細分化類型欄の記入方法 ～

この手引のⅢ-1、4.の表 3-1 を確認し、「細分化類型番号」と「細分化類型名」を正確に記入してください。

※ 類型番号 15・16 の借地権付建物の住宅地・商業地については、次の例にならって“類型等名（細分化類型名）”で記入してください。

(例) 番号：15

類型名：借地権付建物（住宅地）

## I. 鑑定評価額

金〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇円（〇〇〇〇円/㎡）

## II. 対象不動産の表示

所在及び地番	地 目	評価数量
		登記記録

## III. 鑑定評価の基本的事項

1. 対象不動産の種別及び類型
  - (1) 種別
  - (2) 類型
2. 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
3. 価格時点
4. 価格の種類

## IV. 鑑定評価の依頼目的等

1. 依頼目的
2. 依頼者以外への提出先等
 

依頼者以外の提出先：〇〇〇〇

依頼者以外の鑑定評価額の開示先：〇〇〇〇

鑑定評価額の公表の有無：〇

（依頼者名は評価書表紙に宛先として記載）

## V. 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連

## VI. 鑑定評価を行った年月日

## VII. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係
 

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無：
2. 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係
 

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：
3. 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係
 

本鑑定評価書が依頼者以外の者へ開示される場合における当該提出先又は本鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合における当該相手方と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：

実務修習では、氏名は記載せず、  
「不動産鑑定士 AA AA」のように  
して記載してください。

## VIII. 対象不動産の確認

### 1. 物的確認

- (1) 実地調査を行った年月日
- (2) 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名
- (3) 立会人の氏名、職業
- (4) 実地調査を行った範囲
- (5) 実地調査の一部を実施することができなかった場合にあっては、その理由
- (6) 確認に用いた資料
- (7) 確認資料との照合事項及び照合結果
- (8) 評価上採用する数量

### 2. 権利の態様の確認

- (1) 所有権
  - ① 所有者
  - ② 確認に用いた資料及び確認日
    - a. 確認に用いた資料
    - b. 確認日
- (2) 所有権以外の権利

## IX. 鑑定評価額の決定の理由の要旨

### 〔I〕 価格形成要因の分析

#### 1. 一般的要因の分析

- (1) 社会経済情勢
- (2) 地価の推移・動向

#### 2. 地域分析

- (1) 対象不動産が所在する〇〇区（市町村）の概況
- (2) 対象不動産に係る市場の特性
  - ① 同一需給圏の判定
  - ② 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動
  - ③ 市場の需給動向
  - ④ 同一需給圏における地価の推移・動向
- (3) 近隣地域の状況
  - ① 近隣地域の範囲
  - ② 地域の特性等
    - a. 街路条件
    - b. 交通・接近条件
    - c. 環境条件
    - d. 行政的条件
    - e. その他の条件
  - ③ 将来動向等
  - ④ 標準的使用及び標準的画地

#### 3. 個別分析

- (1) 土地
  - ① 近隣地域における位置
  - ② 土地の状況
    - a. 街路条件
    - b. 交通・接近条件
    - c. 環境条件

- d. 行政的条件
- e. 画地条件
- ③ 埋蔵文化財の有無及びその状態
- ④ 土壌汚染の有無及びその状態
- ⑤ その他（地下埋設物、越境物等）
- ⑥ 標準的画地と比較した増減価要因
- (2) 対象不動産の市場分析
  - ① 対象不動産に係る典型的な需要者層
  - ② 代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度
- (3) 最有効使用の判定

## 〔Ⅱ〕 評 価

- 1. 鑑定評価の手法の適用
  - (1) 取引事例比較法
  - (2) 収益還元法
  - (3) 標準地の公示価格を規準とした価格等
- 2. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定
  - (1) 試算価格の調整
    - ① 各試算価格の再吟味
    - ② 各試算価格が有する説得力に係る判断
  - (2) 鑑定評価額の決定

実務修習では、特定できる業者名・氏名は記載しないでください。  
署名も不要です。

## X. 付記事項

- 1. 不動産鑑定士等の役割分担

業者分類	業者名	不動産鑑定士の氏名	署名	業務内容
受任業者	〇〇不動産鑑定事務所	AA AA	○	・ 鑑定評価の手順の全段階
		BB BB	○	・ 鑑定評価業務の受任審査
		CC CC	○	・ 鑑定評価報告書の審査

- 2. その他

付属資料（実施要領に規定する資料の添付が必須です。）



様式見本 取引事例カード

ご自身が調査した年月日を記入すること。  
調査年月日は各コースの定められた提出期  
間内とすることが必要です。

取 引 事 例 カ ー ド

No.1

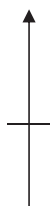
事 例 番 号			修習生氏名	氏名を記入してください。		調査年月日	令和 年 月 日
所 在 及 び 地 番							
「 住 居 表 示 」 ( 仮 換 地 番 号 )							
土 地 の 種 別	住宅地 ( 高級 共同 戸建 混在 農家 別荘その他 ) 商業地 ( 高度 オフィス街 準高度 普通 近隣 路線 ) 工業地 ( 工業 家内 流通業務 ) 宅地見込地 その他						
類 型	更地	底地	借地権	建付地	貸家建付地	区分地上権	敷地利用権 ( ) 現況地目
取 引 価 格	総額	円	土 地	円( 円/㎡)		更地価格等補正	円/㎡
	配分法の適用		建 物	円( 円/㎡)		地代	円
相 続 税 路 線 価	年度	円/㎡	その他	円		借地開始時期	
建 物 等	建築時期			構 造	SRC RC S LS W B	その他 ( )	階数 地上 地下
	建築面積	㎡	延床面積	㎡		用 途	
取 引 時 点	契約日				登記原因日		
取 引 の 事 情	事情の有無		事情の内容	売急ぎ	買進み	限定価格 ( )	その他 ( ) 補正率 %
事 例 収 集 源	契約当事者	( 売主 買主 仲介者 立会人 )		自己取扱 ( 自己物件 仲介物件 )		その他 ( )	
取引当事者の属性	売主 ( 個人 法人 不動産業者 公共団体等 )						
	買主 ( 個人 法人 不動産業者 公共団体等 )						

地 域 の 特 性										
街 路 条 件	前面道路	方位	幅 員	m	歩道の状態		舗装の状態	舗装 ( アスファルト コンクリート )	未舗装	
	種類	名称			系統・連続性	優 劣 普通	行止り	階段	特定道路までの距離	m
交 通 ・ 接 近 条 件	最寄り駅	近接区分				最寄りバス停				
		線 方位	道路距離		m	停留所から		方位	道路距離	m
	駅から	直線距離		m					直線距離	m
	最寄り 公共施設	道路距離			m	最寄り 商業施設	道路距離		m	その他 道路距離
環 境 条 件	日照・通風等			地質・地盤・地勢等			隣接不動産等周囲の状態			
	供給処 理施設 の状態	水道	有 ( 水道 専用水道 )	引込可	無	公共下水道	有 ( 処理区域内 処理区域外 )	無		
		ガス	有 ( 都市ガス 簡易ガス )	引込可	無	危険・嫌悪施設の状態		道路距離		
画 地 条 件	規 模	公簿		㎡	実測	㎡	( うち私道 ㎡ )			
	間 口 ・ 奥 行	間口		m ・ 奥行		m				
	高 低 差	等高	高低差( ~ m		高 低 )	傾斜度	( ) 向 °			
	形 状	正方形	ほぼ正方形	長方形	ほぼ長方形	台形	ほぼ台形	不整形	ほぼ整形	袋地等
	接 面 状 況	角地	準角地	事 例 地	( ) 方	m	舗装・未舗装・( )	セットバック	有 無	㎡
	〔 側道・ 背面道等〕	二方路	三方路	( ) 方	m	舗装・未舗装・( )	その他			
四方路		中間画地	( ) 方	m	舗装・未舗装・( )					
行 政 的 条 件	区 域 区 分	市街化区域		市街化調整区域		非線引都市計画区域		準都市計画区域		都市計画区域外
	主 たる 用 途 地 域	1低専	2低専	1中専	2中専	1住居	2住居	準住居	その他の地域 ・地区等	
	建 べ い 率	主たる 指定	%	基準	%	容積率	主たる 指定	%	基準	%
		防火地域	防火	準防火	無指定					

その他特記事項

## 位 置 図

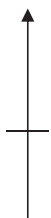
(縮尺 )



- ①縮尺1/10000又はこれに近い縮尺の地図を貼付すること。  
 ②事例地の所在がわかるように○印等で示すこと。  
 ※蛍光ペン等は不可。複写しても見えるようにしてください。

## 事例地の地形を表示する図面

(縮尺 )



- ①公図等をベースに事例地の地形がわかるものを貼付すること。  
 ②事例地をマーカーで囲むこと。  
 ※蛍光ペン等は不可。複写しても見えるようにしてください。

## 写 真 (遠 景)

- ①全体がわかるカラー写真(遠景で事例地を矢印で図示)を1枚貼付すること。  
 ②実地調査日が各コースの定められた提出期間内であることを確認するために、日付が写真に載るようにすること。  
 なお、この場合の日付は、原則として調査日とし、少なくとも鑑定評価を行った日以前であること。  
 ※ 日付は、写真の枠内に完全に入るように記載してください。

## 賃貸事例カード

## 一、力例事貸賃

修習生が調査した年月日を記入すること。  
調査年月日は各コースの定められた提出  
期間内とすることが必要。

No.1

NO.1

事例番号		修習生氏名	氏名を記入してください。		調査年月日	令和	年	月	日
所在及び地番									
「住居表示」									
付近の目的物									
土地の種類別	<div>住宅地（高級共同戸建混在農家別荘その他）</div> <div>商業地（高度オフィス街準高度普通近隣路線）</div> <div>工業地（工業家内流通業務）その他</div>								
契約内容等	月額支払賃料	円(                  円/㎡)			保証金等	円(                  円/㎡)			
	月額実質賃料	円(                  円/㎡)			権利金等	円(                  円/㎡)			
	上記賃料における共益費との関係				共益費(管理費)	円(                  円/㎡)			
	上記賃料における駐車場料金との関係				月額駐車場料金	円／台			
	地域水準と比較した賃料水準		標準  高い  安い		契約形態	普通借家                  定期借家			
	賃貸時点		契約期間	年	運用利回り	%	償却期間	年	
	用途	居宅    事務所    店舗    倉庫    工場    その他(                                  )							
	階層	地上・地下                  階～地上・地下                  階			契約面積	㎡	方位		間取り
	賃貸形式	各階の部分      フロア貸し      一棟貸し      その他(                                  )							
	内装	標準的使用      スケルトン      その他(                                  )							
	設備等	OAフロアー      オートロック      EV      その他(                                  )							
	契約の事情	事情の有無		事情の内容					補正率
全体建物	用途				品等	上位      中位      下位			
	構造	SRC RC S LS W B その他(                                  )			階層	地上      階地下      階			
	延床面積	㎡		建築時期	平成      昭和      年      月				
立地条件	交通・ 接近条件	最寄り駅                  線                  方位			最寄りバス停                  停留所から				
		駅から                  道路距離                  m			方位                  道路距離                  m				
	環境条件	日照、景観等の 自然環境		周辺の利用状況					
	行政的条件	区区分	市街区区域      市街化調整区域      非線引都市計画区域      準都市計画区域      都市計画区域外						
		主たる 用途地域	1低専      2低専      1中专      2中专      1住居      2住居      準住居 近商      商業      工専      工業      準工						
		建べい率	主たる指定                  %		容積率	主たる指定                  %			
その他特記事項									

## 位 置 図



(縮尺 )

- ①縮尺1/10000又はこれに近い縮尺の地図を貼付すること。
- ②事例地の所在がわかるように○印等で示すこと。
- ※蛍光ペン等は不可。複写しても見えるようにしてください。

## 事例地の土地と建物の関係を表示する図面



(縮尺 )

- ①建物図面等をベースに事例地の土地と建物の関係がわかるものを貼付すること。
- ②事例地をマーカーで囲むこと。
- ※蛍光ペン等は不可。複写しても見えるようにしてください。

## 写 真 (遠 景)

- ①全体がわかるカラー写真(遠景で事例地を矢印で図示)を1枚貼付すること。
- ②実地調査日が各コースの定められた提出期間内であることを確認するために、日付が写真に載るようにすること。
- なお、この場合の日付は、原則として調査日とし、少なくとも鑑定評価を行った日以前であること。
- ※ 日付は、写真の枠内に完全に入るように記載してください。

## 記載例

## 実地演習実施状況報告書

No.1  
令和 年 月 日

## 実地演習実施状況報告書

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 御中

業者代表者、実地演習実施機関代表者  
(部課長等) 又は指導鑑定士の氏名を記入

業者代表者印・社判  
実施機関代表者印  
若しくは指導鑑定士名印  
を押印

実地演習を次のとおり実施しましたので、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第28条の規定に基づき報告いたします。

実地演習実施機関名 業者名又は大学名を記入

代表者氏名 鑑定 花子

当初申請の  
修習期間を  
記入

修習生氏名	鑑定 司郎	修習生番号	○-1-0010
実務修習期間コース	1 年コース	みなし履修の件数	該当数字又は- 件
演習実施期間	令和△年4月1日 ~ 令和▲年7月31日		

修習生証で  
確認し記入

みなし履修の場合は、  
認定された一般実地  
演習の件数(物件調査  
実地演習の件数は含ま  
ない。)を毎回記入。  
みなし履修を行わない  
場合は、「-」を毎回  
記入します。

実地演習 報告書番号	類型 等	細分化類型	件 数		実地演習 報告書番号	類型 等	細分化類型	件 数	
			当期	累計				当期	累計
1	更地	住宅地		1	11	貸家及 びその 敷地	居住用賃貸	1	1
2		商業地		1	12		オフィス用賃貸	1	1
3		工業地			13	区分所 有建物 及びそ の敷地	マンション		
4		大規模画地	1	14		事務所・店舗			
5	底地	底 地		1	15	借地権 付建物	住宅地		
6	宅地見 込地・ 農地・ 林地	宅地見込地			16		商業地	1	1
7		農地			17	※ 複数類型から1類型を選択して報告す る類型については、選択した類型の欄に件 数を記入してください。 (宅地見込地、農地、林地又は工業地から 工業地を選択して提出した場合は工業地の 欄に件数を記入してください。)			
8		林地			18				
9	自用の 建物及 びその 敷地	低層住宅	1	1	19	累計の件数は、提出分と 認定された件数(みなし 履修を含む)を記載し、 非認定のものについては 記入しないでください。			
10		業務用ビル	1	1	20				
小 計 (1)			2	6	小 計 (2)			3	3

下欄の※参照のこと。

物件調査実地演習	提出	未提出	合 計 (1) + (2)	5	9
----------	----	-----	---------------	---	---

当期の合計件数と  
累計の件数をそれ  
ぞれ分けて記入。

毎回○を付してください。

修習生に指導を行った日						
4月 2日	4月 9日	4月16日	4月23日	4月30日	5月 7日	5月14日
5月21日	5月28日	6月 4日	6月11日	6月18日	6月25日	7月 2日
7月 9日	7月16日	~7月21日	7月25日	月 日	月 日	月 日
月 日	月 日	月 日	月 日	月 日	月 日	月 日
月 日	月 日	月 日	月 日	月 日	月 日	月 日
月 日	月 日	月 日	月 日	月 日	月 日	月 日

修習生は、1年コースでは1週間に1日以上、2年コースでは2週間に1日以上、指導鑑定士の直接指導を受けなければならないため、必ず記入してください。

指導日が連続する場合は、次のような記載の仕方にしてください。

7月16日 ~7月21日

※ 演習実施期間は、原則1年を3回に分けた期間で該当する期間を記入します。  
なお、実務修習期間を延長した場合の1回目の報告は、12月から演習実施期間となり、2年コースでは、10月締切の報告を行った後は、11月から翌年3月までが報告期間となる場合があります。

細分化類型等	記載欄					
低層住宅	対象物件 選定理由	同一需給圏内で標準的な規模、仕様と判定して選定した。				
	指導上の 留意点	公法規制、接道状況、物件の瑕疵の有無などについて特に慎重な確認を行った。手法の適用に当たっては、対象不動産は角地であることから取引事例比較法の適用に当たり標準的な画地との格差について市場性の観点から個別格差を検討した。また、収益還元法を適用すべきか否かにつき検討を行い、収益還元法の適用を見合わせた理由について適切な説明を検討させた。				
	同一題材の 再使用制限 の確認	<input checked="" type="checkbox"/> 当演習において題材として用いた不動産は、自身が所属する実地演習実施機関において、過去3年以内の実地演習において題材として用いられた不動産と同一ではありません。				
	指導日	4月 2日 月 日	4月 9日 月 日	4月 16日 月 日	月 日	月 日
業務用ビル	対象物件 選定理由	同一題材の再使用制限に該当しないことを確認のうえ、□にチェックを入れてください。(Ⅲ-1. 4. (6)②参照のこと)		～記載例省略～		同一題材の再使用制限の対象となる細分化類型（枠外※）以外の場合は、本文に取り消し線を引いてください。
	指導上の 留意点			～記載例省略～		
	同一題材の 再使用制限 の確認	<input type="checkbox"/> 当演習において題材として用いた不動産は、自身が所属する実地演習実施機関において、過去3年以内の実地演習において題材として用いられた不動産と同一ではありません。				
	指導日	月 日 月 日	月 日 月 日	月 日 月 日	月 日 月 日	月 日 月 日
居住用賃貸	対象物件 選定理由	～記載例省略～				
	指導上の 留意点	～記載例省略～				
	同一題材の 再使用制限 の確認	<input checked="" type="checkbox"/> 当演習において題材として用いた不動産は、自身が所属する実地演習実施機関において、過去3年以内の実地演習において題材として用いられた不動産と同一ではありません。				
	指導日	月 日 月 日	月 日 月 日	月 日 月 日	月 日 月 日	月 日 月 日
オフィス用賃貸	対象物件 選定理由	建物の規模、階層、利用用途などが同一需給圏内で標準的な貸家と判定して選定した。				
	指導上の 留意点	対象不動産の賃貸条件を適切に確認するとともに賃料の水準や一時金の条件について周辺同種の物件との優劣について検討を行った。さらに鑑定評価手法については建物の経済的残存耐用年数に留意した適用を心がけた。さらに収益還元法の適用に当たっては総収益、総費用、還元利回り等の把握に当たり、対象不動産個別の事情を反映させた。収益還元法の適用に当たっては、同一需給圏内における賃貸不動産市場を踏まえた空室率の想定に特に留意している。				
	同一題材の 再使用制限 の確認	<input checked="" type="checkbox"/> 当演習において題材として用いた不動産は、自身が所属する実地演習実施機関において、過去3年以内の実地演習において題材として用いられた不動産と同一ではありません。				
	指導日	6月 11日 月 日	6月 18日 月 日	6月 25日 月 日	7月 2日 月 日	月 日 月 日
借地権付建物 (商業地)	対象物件 選定理由	借地の契約条件、建物と敷地の適応性が標準的な物件と判定して選定した。				
	指導上の 留意点	借地契約の内容確認と契約内容を踏まえた手法の適用に留意した。また、建物と敷地の適応の状態についても手順の各段階で特に留意をしている。対象不動産は借地契約締結時点が古く、借地権設定一時金の授受がなされていないことを勘案して賃料差額還元法を慎重に適用させた。割合法については、標準的な借地権割合の把握はもとより、一時金支払の経緯や堅固、非堅固の別などの個別的要因を反映した割合の査定を行っている。				
	同一題材の 再使用制限 の確認	<input type="checkbox"/> 当演習において題材として用いた不動産は、自身が所属する実地演習実施機関において、過去3年以内の実地演習において題材として用いられた不動産と同一ではありません。				
	指導日	7月 9日 月 日	7月 16日 月 日	7月 21日 月 日	7月 25日 月 日	月 日 月 日
選択してください	対象物件 選定理由	借地契約の個別性を踏まえた指導の内容について記載してください。また、建物と敷地、借地契約の関係についての個別的要因をどのように指導上留意したかについても記述してください。				
	指導上の 留意点					
	同一題材の 再使用制限 の確認	<input type="checkbox"/> 当演習において題材として用いた不動産は、自身が所属する実地演習実施機関において、過去3年以内の実地演習において題材として用いられた不動産と同一ではありません。				
	指導日	月 日 月 日	当期に演習する類型数が6件を超える場合は、適宜このシートを増やして提出してください。			月 日 月 日

※ 同一題材の再使用制限の対象となる細分化類型は、更地（1.住宅地、2.商業地、3.工業地及び4.大規模画地）、自用の建物及びその敷地（9.低層住宅）並びに貸家及びその敷地（11.居住用賃貸及び12.オフィス用賃貸）

## IV

## 再履修と実務修習期間の延長

※ 再履修と実務修習期間の延長の仕方及び手続の詳細は、本会ホームページ「実務修習のご案内」→「各種規程等」に掲載の「再履修申請について」及び「実務修習期間の延長申請について」を確認してください。（申請手続として、追加費用の支払いと「再履修申請書」の提出が必要となります。）

### 1. 再履修の概要

講義、基本演習及び実地演習の単元が非認定になった場合は再履修が認められます。

再履修は、

- ① 当初修習期間内に行う再履修
- ② 実務修習期間を延長して行う再履修

の2つに大別され、講義と基本演習は②、一般実地演習は①と②が認められます。また一般実地演習は、コース別に、再履修措置の内容が異なります。

#### (1) 申請手続について

再履修を行うためには所定の申請手続（追加費用の支払いと「再履修申請書」の提出）を行う必要があります。

＜追加費用＞

講義は 98,700 円（税込）、基本演習は 174,800 円（税込）です。

一般実地演習は、1 件につき、実地演習実施機関に納入する指導料として上限 56,000 円（税込）、本会に納入する審査料\*は 6,900 円（税込）となりますので、これに必要件数分を乗じた合計金額が、それぞれ必要になります。

※ 例：一般実地演習で 2 件非認定となった場合 → 6,900 円（税込）× 2 件 = 13,800 円を本会に納入する。

#### (2) 再履修が認められる条件について

ア．当初修習期間内での再履修は、各コースで指定されたとおりに一度一般実地演習を行い、非認定となった場合に認められます。言い換えれば、「非認定」とされない限りは、当初修習期間内に再履修可能な一般実地演習の再履修もできません。

イ．当初修習期間内で未履修の単元があった場合は、実務修習期間を延長して再履修しなければなりません。

ウ．上記ア、イは再々履修をする場合についても準用されます。すなわち、指定されたとおりに再履修し、再び「非認定」となった場合にだけ、再々履修が認められま



す。

### (3) 実務修習期間の延長について

ア．実務修習期間の延長は、1年コース、2年コース、いずれのコースも1年\*又は2年\*の延長期間を選択することができます。一度選択した期間は変更できません（1年延長にしたが、認定の取得具合をみて、2年延長に変更するというようなことはできません。）。

※ 実務修習期間を延長することは、コース自体を変更することではありません（例えば1年コースを1年延長することは、2年コースに変更することではありません）。期間を延長して非認定となった単元の再履修をすることになります。

※ 実務修習期間の延長は、1度しか行うことはできません。延長した期間（以下「延長修習期間」という。）内にすべての課程の単元の認定を得られない場合は、実務修習を終了しなければなりません。

また、実務修習期間を2年延長し、延長1年目にすべての単元の認定を得られたとしても延長修習期間が満了しなければ修了考査を受験することはできません。残された単元数を踏まえ、1年延長にするか、又は2年延長にするか、よく検討のうえ選択するようにしてください。

イ．延長修習期間内に一部単元について再々履修等ができる場合があります。この場合、1年延長より、2年延長とした方が再々履修等の機会が多くなります。

ウ．延長修習期間内で再々履修する場合、次のことに注意してください。

- a．延長修習期間を2年間とした場合で、講義又は基本演習の単元の認定を得ていない修習生は、延長修習期間の1年目に講義又は基本演習の再履修をしなければなりません。
- b．延長修習期間内に再々履修等が認められる条件については、(2)ウのとおりです。未履修では再々履修はできません。指定された期間に必ず再受講・再履修してください。
- c．再々履修等をする場合には、各課程とも再々履修するための申請手続きが必要です。その都度、追加費用の支払いが必要となります。

### (4) 各課程の単元の取扱い方について

ア．講義

講義の単元は、全16科目の合格をもって1単元の取扱いです。したがって、1科目でも合格していない科目がある場合は、講義課程を修了したことになりません。実務修習期間内での科目の合格状況に関係なく、延長修習期間に、すべての科

目を改めて再受講し確認テストに合格しなければなりません。別途費用も発生することとなります。

※ 2年コースでも、当初修習期間の2年目に再受講はできません。実務修習期間を延長して再受講することになります。

#### イ. 基本演習

基本演習は、第一段階から第四段階までの4単位で1単元の取扱いです。したがって、1段階でも非認定となった場合は、基本演習課程は修了したことになりません。

当初実務修習期間内での基本演習の単位の認定状況に関係なく、延長修習期間に4段階すべて履修し直さなければなりません。別途費用も発生することとなります。

#### ウ. 実地演習

一般実地演習は1細分化類型、1単位となっていることから、修習生別に各自が非認定となった細分化類型について再履修することとなります。なお、再履修等では、同じ物件を鑑定評価しなおすことは可能です。再履修に当たっては、「一般実地演習における留意事項」(Ⅲ-1,4.(9))等の審査基準を再度確認してください。当初修習期間内に13単位の認定を得られなかった場合は、実地演習課程を修了したことにならず、実務修習期間を延長して、再履修しなければなりません。当初修習期間内に非認定とされた単元(細分化類型)のみ再履修して認定を得ればよいこととなります。

## 2. コース別の再履修等

コース別に、また延長修習期間の長さ別に、再履修等ができる回数、仕方が異なりますので注意してください。次の表は、コース別・時期別の再履修・再々履修等の可否について課程別にまとめたものです。

表 4-1 コース・課程・段階別の再履修措置の有無

コース・課程		当初修習期間内		延長修習期間内	
		再履修	再々履修	延長再履修	延長再々履修
1年	講義	—	—	○	2年延長の場合のみ可
	基本演習	—	—	○	2年延長の場合のみ可
	実地演習	△	—	○	○
2年	講義	—	—	○	2年延長の場合のみ可
	基本演習	—	—	○	2年延長の場合のみ可
	実地演習	○	○	○	○

※ 表の見方 ○：単元全部の再履修等が可能 △：一部の単元のみ再履修等が可能

実務修習を行っている期間中に登録事項の変更等が生じた場合については、各種書類提出等により変更の手続きが必要となります。本会ホームページ「実務修習」→「実務修習生専用コンテンツ」→「各種手続等」から、各種手続きに必要な様式等をダウンロードのうえ利用してください。

### 1. 登録事項の変更手続

#### ○ 変更申請を必要とする登録事項

氏名・現住所・電話番号・FAX 番号・勤務先（所在地・電話番号・FAX 番号）・携帯電話番号・E メールアドレス・郵送先・昼間の連絡先

実務修習申込時から上記の登録事項が変更になった場合は、「実務修習登録事項変更申請書」（書式 1）に変更事項（変更前及び変更後）等を記入のうえ、郵送又は FAX（03 - 3436 - 6450）にて、本会実務修習担当課宛てに提出してください。

なお、氏名が変更になる場合は、郵送（簡易書留等）により戸籍抄本もしくは戸籍謄本の写しを送付してください。

### 2. 実地演習実施機関及び指導鑑定士の変更手続

実地演習実施機関及び指導鑑定士を変更する場合は、「実地演習実施機関等の変更届出書」（書式 2）を郵送（簡易書留等）にて本会実務修習担当課宛に提出してください。

- ① 実地演習実施機関又は指導鑑定士を変更する場合は、期間（変更前の指導終了日と変更後の指導開始日の間）が空いてはいけません。
- ② 不動産鑑定業者及び不動産鑑定士ともに、予め実地演習実施機関及び指導鑑定士の認定を本会から受けていない場合は、指導を受けることができません。

### 3. 実務修習生証の再交付手続

実務修習生証を紛失した場合は、「実務修習生証再交付依頼書」（書式 3）に必要事項を記入のうえ、再交付を申請してください（氏名の変更によるものについても再交付が必要となります）。

なお、再交付を申請する際は、写真及び手数料が必要です。

- ① 写真は、30mm×24mm のサイズ（本人確認可能で鮮明かつ 3 ヶ月以内に撮影したもの）を、再交付依頼書にクリップで留めて提出してください。なお、写真の裏面には必ず氏名を記入してください。

- ② 再交付手数料は1部 550 円(税込)です。再交付を申請する際は、本会宛てに手数料を納入してください（振込口座は、この手引の最初に掲載）。

例外として、婚姻等により氏名が変更となった場合（戸籍謄本の写しの提出必要）については、手数料を免除することがありますので、あらかじめ実務修習担当課へ問い合わせてください。

#### 4. 実務修習の辞退手続

実務修習を辞退する場合は、本会ホームページ（「実務修習」→「実務修習生専用コンテンツ」→「各種手続等」→「実務修習の辞退手続のご案内」）に掲載している「実務修習辞退届」（書式4）を記入のうえ、郵送にて本会実務修習担当課宛に届け出てください。

なお、未履修の課程がある場合には、辞退届出後に料金の返金についてご案内いたします。実務修習を辞退する場合には、実務修習担当課へ問い合わせてください。

実務修習登録事項変更申請書（書式 1）

令和 年 月 日

実務修習登録事項変更申請書

修習生番号

修習生氏名

事 項	変 更 前	変 更 後	変更年月日
フリガナ			
氏 名			
自 宅 住 所	〒	〒	
自 宅 電 話 番 号	— —	— —	
自 宅 F A X 番 号	F — —	F — —	
フリガナ			
名 称 ( 勤 務 先 名 )			
所 在 地 ( 勤 務 先 )	〒	〒	
勤 務 先 電 話 番 号	— —	— —	
勤 務 先 F A X 番 号	F — —	F — —	
Eメールアドレス			
郵 送 先	1. 自 宅 2. 勤 務 先	1. 自 宅 2. 勤 務 先	
昼 間 の 連 絡 先	1. 自 宅 2. 勤 務 先	1. 自 宅 2. 勤 務 先	

<送付先>

〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル9F  
 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 実務修習担当課宛  
 FAX番号 03-3436-6450

## 実地演習実施機関等の変更届出書（書式2）

令和 年 月 日

# 実地演習実施機関等の変更届出書

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変更申請します。

修 習 生 番 号	— —
受 講 者 氏 名	

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	第 号
指導鑑定士名	印
本会登録番号	第 号
指 導 開 始 日	令和 年 月 日

※ 実地演習実施機関（指導者含む。）は、協会に申請を行い認定されたものに限られます。

変更前の実地演習実施機関名及び指導鑑定士名	
実地演習実施機関名	
指導鑑定士名	
指導を受けた期間	年 月 日 ～ 年 月 日

※ 指導鑑定士のみが変更の場合も全ての欄についてご記入下さい。

実務修習生証再交付依頼書（書式 3）

令和      年      月      日

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会長 殿

修習生番号

修習生氏名

実務修習生証再交付依頼書

下記の理由により、実務修習生証の再交付を申請いたします。

1. 理 由（いずれかに○を付してください。）

① 紛 失

② 破 損

③ 記載事項の変更

2. 実務修習生証の送付先（住所・郵便番号・電話番号）

※ 同依頼書を提出する際は、必ず写真（本人が確認できる鮮明なもので無帽・無地等、縦 30mm、横 24mm を満たす）を同依頼書にクリップ留めのうえ提出してください。

※ 上記 1 の②及び③により再交付を申請する場合は、新しい実務修習生証が届き次第、旧実務修習生証（現在所持しているもの）を本会実務修習担当課宛てに返却してください。

実務修習辞退届（書式 4）

令和      年      月      日

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会長 殿

修習生番号

修習生氏名

実務修習辞退届

私は、第      回実務修習を受講しておりましたが、下記の理由により、実務修習を辞退いたしたく届出いたします。

1. 理 由

---

---

---

---

---

2. 連絡先（住所・電話番号）

以 上



## VI 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の全ての認定を得た修習生を対象として実施します。修了考査の受験案内及び受験申請書は、受験申請の受付開始時に本会ホームページ「実務修習」→「実務修習生専用コンテンツ」→「修了考査」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、必ず事前に公表する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）。

### 1. 修了考査の目的

修了考査は、実務修習業務規程第 37 条、第 38 条及び第 42 条並びに実務修習業務規程施行細則第 23 条の規定に基づき、修習生が実務修習の各課程について全ての単元の認定を得た上で、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. 受験資格

受験資格は、次の修習生です。

- ① 本会が行った実務修習において、講義、基本演習及び実地演習の 3 課程の全ての単元の認定を得た修習生であって、当該最後の単元の認定をした日から 2 年以内に修了考査の受験申請をした者。
- ② 修了考査委員会が、実務修習のすべ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と確認ができないと判定した修習生について、一定の要件を満たした者（後掲「8.再考査」を参照）。

### 3. 修了考査の内容

#### (1) 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。本会の指定する日時（1 日）において、受験が認められた修習生を対象に一斉に実施します。

#### ① 多肢択一式問題

##### ア. 出題内容

多肢択一式問題は、実務修習業務規程別表第 1 に示されてい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。

##### イ. 出題形式

多肢択一形式の問題を合計 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。

## ② 論文式問題

### ア. 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。

### イ. 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。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。

- ・ 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。

### ウ. サンプル問題

論文式問題のサンプル問題（出題の趣旨を含む。）及び解答用紙は、後掲「9. 記述の考査・論文式問題のサンプル問題」を参照してください。

## ③ 実施形式

ア. 試験時間は 2 時間です（多肢択一式問題及び論文式問題を合わせて、この 2 時間で実施します）。

イ. 修習生は、記述の考査にいかなる資料も持ち込んではならず、また、問題用紙及び解答用紙は試験終了後、すべて回収します。

## (3) 口述の考査

口述の考査は、一般実地演習で自ら完成させた鑑定評価報告書を用い、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。

- ① 受験生 1 名に対して 25 分～40 分を標準的な考査時間として実施します。
- ② 受験生が行った一般実地演習 13 件の報告書の中から、原則 1 件を選択して実施します。ただし、実務修習全般にわたる内容も試問の対象となります。
- ③ 口述の考査の対象となる細分化類型は事前通知（告知）しません。口述の考査“実施時”に修了考査委員が細分化類型を指定します。
- ④ 口述の考査実施時に、受験生に指定する細分化類型の一般実地演習報告書を渡します。受験生による資料の持ち込みは禁止です。

- ⑤ 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み）拘束されることになります。

#### 4. 実施日程及び試験地

- ① 記述の考査は、本会が指定する1日において、東京の1会場において実施します。
- ② 口述の考査は、本会が指定した日から連続する必要な日数（期間）において、東京の1会場において実施します。個々の受験者の受験日時は、修了考査委員会が指定するものとし、受験申請の締め切り後、速やかに受験者に個別に通知します。
- ③ 口述の考査と記述の考査は、別の日に実施し、口述の考査は、記述の考査の実施日より後に実施します。

#### 5. 修了考査の受験案内及び受験申請書の配付

「受験案内」及び「受験申請書」は、各年に前述の本会ホームページ上に掲載しますので、受験申請者は、受験申請書をダウンロードのうえ申請してください。

第20回修了考査の実施日程（予定）は、次のとおりです。なお、下記の実施日程（予定）は今後変更になる場合があります。

○配付方法	原則、本会ホームページからダウンロード（郵送による願書請求も可能）		
○提出方法	本会実務修習担当課宛て、原則として、書留にて郵送のこと ※ 持参不可（持参は受理しません。）		
○修了考査実施日	記述の考査	口述の考査	2027年1月～2月 ※ 論文式問題のB問題で出題する細分化類型の範囲を2027年1月中旬に案内。
○合格発表	2026年3月中		

#### 6. 修了考査委員会における合否の判定と結果等の通知

##### (1) 合否の判定方法

口述の考査の最終日から21日以内に修了考査委員会を開催のうえ、以下に定める方法により修了考査の合否を判定します。

- ① 記述の考査の配点は、100点満点（多肢択一式50点満点、論文式50点満点）とし、各問の配点は問題文に明示します。
- ② 口述の考査の配点は、100点満点とします。ただし、口述の考査の採点においては、不動産の鑑定評価の実務に関する講義の受講状況、基本演習の履修状況及び実地演習の履修状況等を考慮する場合があります。

- ③ 修了審査委員会において定める配点率により、①と②の得点を按分し、その合計を総合点（100 点満点）とします。
- ④ 当該修了審査の合格点は、③により算出した総合点の 60%を基準として、修了審査委員会が相当と認めた得点とします。ただし、修了審査委員会は、記述の審査又は口述の審査の各成績のいずれかが一定の基準点に達しない場合には、不合格とすることがあります。

## (2) 修了審査の結果等の通知

- ① 可否の結果は、修了審査委員会が指定する合格発表日に郵送（簡易書留）するとともに、合格者の受験番号を本会ホームページ上において公表します。  
※ 本会は、修了審査に合格した者について、不動産の鑑定評価に関する法律第 14 条の 22 に基づき、実務修習の状況を国土交通大臣に報告し、大臣がこの報告に基づき修習生の修了の確認を行った後、修了証を交付することとなります。
- ② 上記①の他、合格発表日に、次の事項を本会ホームページにおいて公表します。
  - ア. 記述の審査・多肢択一式問題の問題及び正解
  - イ. 記述の審査・論文式問題の問題及び出題の趣旨
  - ウ. 修了審査委員会が定めた合格点
- ③ 修了審査を不合格となった場合、不合格理由を当該受験者に通知します。

## 7. 受験手続

修了審査の受験手続は、以下のとおりです。なお、各項目について、変更になる場合がありますので、必ず本会ホームページに掲載される「受験案内」を改めて確認してください。

### (1) 受験申請書提出方法

- ① 原則として、「簡易書留」郵送により提出のこと（受付期間内の日付の消印のあるものに限り受け付けます。普通郵便や宅配便等による送付の場合は期間内に到着したものしか受け付けません）。
- ② 提出時には、角型 2 号（日本工業規格 A4 サイズが折らずに入るもの）封筒を使用のうえ、表面に朱書きにて「修了審査受験申請書在中」と記載（受験申請書は折り曲げないこと）。
- ③ 1 名 1 封筒により提出のこと（同一の封筒等に複数名の受験申請書を封入しない）。
- ④ 受験申請書の提出先は、本会実務修習担当課宛てとする。

(2) 受験手数料 36,600 円（税込）

修了考査を受験申請する場合は、本会があらかじめ指定する期日までに、本会宛て受験手数料を納入する必要があります（振込口座は、この手引の最初に掲載）。なお、納入された受験手数料は、原則として返金しません。

(3) 提出書類

① 受験申請書（受験整理票含む。）

② 写真 2 枚

※ 写真は、申込み前 3 ヶ月以内に撮影した、脱帽、正面向き、無地の背景で上半身、縦 45mm、横 35mm の本人が確認できる鮮明なもの。

※ 写真 2 枚のうち、1 枚は、受験申請書の所定の場所に貼付。もう 1 枚は、受験整理票の所定の場所に貼付。

※ 写真の裏面には 2 枚とも必ず氏名及び修習生番号を記入のうえ、貼付し送付すること。

## 8. 再考査

修了考査（当初考査）で不合格となった場合は、改めて修了考査（以下「再考査」という。）を受験することができます。再考査受験のための要件、実施方法、再考査受験のために必要となる一般実地演習の細分化類型については、表 6-1 及び表 6-2 を参照してください。

表 6-1①と判定された場合は一号再考査の受験ができます。

また、表 6-1②と判定された場合は二号再考査（翌年以降の修了考査）の受験となります。

なお、受験した一号再考査で不合格となった場合（表 6-1③）は、三号再考査の受験ができます。三号再考査を受験する場合は、第 1 回目の報告期限に間に合うよう速やかに実地演習に入る必要があります。

表 6-1 再考査等の区分

① 当初考査における記述の考査及び口述の考査の <u>双方が基準点<sup>※1</sup>に達した場合</u> （一号再考査）	
再考査 受験の要件	当初考査の結果を通知した日から1ヶ月以内に修了考査の受験申請を行うこと。
再考査の 実施方法	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">一号再考査</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・口述の考査のみ実施<sup>※2</sup>。</li> <li>・実施時期は当初考査の年の5月（予定）。試験地は東京。</li> </ul>
② 当初考査における記述の考査又は口述の考査の <u>いずれかが基準点<sup>※1</sup>に達しなかった場合</u> （二号再考査）	
受験の要件	当初考査の結果を通知した日から1年以内に本会の指定する <u>7件<sup>※3</sup></u> の細分化類型について一般実地演習を再度行い、認定を得て、当該最後の認定日から2年以内に修了考査の受験申請を行うこと。
考査の 実施方法	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">二号再考査</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・記述の考査及び口述の考査により実施。（当初考査と同様）</li> <li>・実施時期は当初考査の年の翌年又は翌々年の1月（予定）。試験地は東京。</li> </ul>
③ 一号再考査を受験したが不合格となった場合（三号再考査）	
受験の要件	当初考査の結果を通知した日から1年以内に本会の指定する <u>6件<sup>※3</sup></u> の細分化類型について一般実地演習を再度行い、認定を得て、当該最後の認定日から2年以内に修了考査の受験申請を行うこと。
考査の 実施方法	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">三号再考査</div> <p>上記②二号再考査の実施方法と同様。</p>

※1 記述の考査及び口述の考査それぞれにおいて、修了考査委員会が定める一定の水準のことを「基準点」という。

※2 一号再考査では、一般実地演習の内容の他、講義及び基本演習において修得すべき内容につき、口述の考査を行う。

※3 ②及び③の再考査受験のために必要な一般実地演習における細分化類型は、表6-2のとおり。

表 6-2 再考査を受験するために必要となる一般実地演習の細分化類型及び件数

分類		番号	細分化類型	二号再考査 (※1)		三号再考査 (※1)	
種別	類型等			対象類型	件数	対象類型	件数
1. 宅地	更地	1	住宅地				
		2	商業地				
		3	工業地				
		4	大規模画地	○	1 件	○	1 件
		底地	5	底地			
2. 見込地等	宅地見込地・ 農地・林地	6	宅地見込地				
		7	農地				
		8	林地				
3. 建物及び その敷地	自用の建物 及びその敷地	9	低層住宅				
		10	業務用ビル	○	1 件	○	1 件
	貸家及び その敷地	11	居住用賃貸	○	1 件		
		12	オフィス用賃貸	○	1 件		
	区分所有建物 及びその敷地	13	マンション	○	1 件 (※2)	○	1 件 (※2)
		14	事務所・店舗ビル	○		○	
	借地権付建物	15	住宅地	○	1 件 (※3)	○	1 件 (※3)
		16	商業地	○		○	
4. 賃 料	地代	17	新規地代				
		18	継続地代				
	家賃	19	新規家賃	○	1 件 (※4)	○	1 件 (※4)
		20	継続家賃	○		○	
				合計	7 件	合計	6 件

※1 対象類型ごとの履修期限は、本会が指定するものとする。

※2 13もしくは14のうち、どちらか1件を選択し演習を行う。

※3 15もしくは16のうち、どちらか1件を選択し演習を行う。

※4 19もしくは20のうち、どちらか1件を選択し演習を行う。

#### (1) 二号再考査受験のための再履修

合格発表（3月予定）後、二号再考査を受験しようとする者は、表 6-2 に示される 7 件の細分化類型について、再履修（この章で以下「再考査再履修」という。）を行い、認定を得る必要があります。この再考査再履修の報告回は、以下のとおりです。

報告回	演習期間	再考査再履修すべき細分化類型
第 1 回報告	4 月～7 月	4、10、11、12、15 又は 16 （計 5 件）
第 2 回報告	8 月～10 月	13 又は 14、19 又は 20 （計 2 件）

※ 第 1 回報告回の 5 件のうち「非認定」とされたものは、第 2 回報告回で再考査再々履修



ができる。

※ 第2回報告回の2件（または再考査再々履修を行ったもの）のうち、1件でも「非認定」とされた場合には、それ以上の再履修の機会はなく、二号再考査を受験することはできず、実務修習の終了となる。

(2) 三号再考査受験のための再履修

一号再考査の合格発表（6月予定）後、三号再考査を受験しようとする者は、表6-2に示される6件の細分化類型について、再考査再履修を行い、認定を得る必要があります。この再考査再履修の報告回は、以下のとおりです。

報告回	演習期間	再考査再履修すべき細分化類型
第1回報告	再考査合格発表～7月	4、10（計2件）
第2回報告	8月～10月	12、13 又は 14、 15 又は 16、19 又は 20（計4件）

※ 第1回報告回の2件のうち「非認定」とされたものは、第2回報告回で再考査再々履修ができる。

※ 第2回報告回の4件（または再考査再々履修を行ったもの）のうち、1件でも「非認定」とされた場合には、それ以上の再履修の機会はなく、三号再考査を受験することはできず、実務修習の終了となる。

## 9. 記述の考査における論文式問題について

修了考査における記述の考査・論文式問題は、本会ホームページで過去に出題した問題を示していますので、修了考査を受験する際の参考にしてください。

なお、過去問題は、修了考査において出題される問題のイメージを理解していただくためのもので、次の点に留意してください。

- ・ 実際の問題では、「出題の趣旨」の記載はありません。
- ・ 過去問題の模範解答は作成していません。また、解答に関する問合せには回答しません。
- ・ 今後の修了考査において、必ずしも過去問題と同じ内容、形式及び分量の問題が出題される趣旨ではない点に留意してください。





## VII 実務修習のスケジュール

### 1. 実務修習年間スケジュール早見表（予定）

		2025年				2026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20回 1年コース (2025年12月1日 ~ 2026年11月30日)											
		第20回 2年コース (2025年12月1日 ~ 2027年11月30日)											
実 務 に 関 する	1 年	2025年12月1日 ~ 2026年3月31日											
	2 年	2025年12月1日 ~ 2026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20回1年コースと第19回2年コースは、2026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～4/15】			【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)	5件提出 ・住宅地 ・商業地 ・宅地見込地等 or 工業地 ・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)			3件提出 ・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		再履修						【一般実地演習・1回目・2回目報告】 で非認定となった類型の再履修期間				
		【物件調査】	【一般実地演習・1回目報告～4/15】			【一般実地演習・2回目報告】			【一般実地演習・3回目報告】				
修 了 考 査	2 年	・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				
			再履修										
	1 年												

[illegible]

## 2. 実務修習課程別の実施日程一覧（予定）

詳細は各課程欄にて確認してください。なお、日程等については変更になる場合があります。

### (1) 講 義

期 間 コース	配 信 開 始 日	受講（認定）期限 ※
1 年コース	2025 年 12 月 1 日～	2026 年 3 月 31 日
2 年コース		2026 年 10 月 31 日

※ 受講期限までに、全 16 科目について、各科目の e ラーニングを視聴のうえ、視聴後に e ラーニング画面上で実施される確認テストに合格する必要があります。1 科目でも合格できないと、実務修習期間を「延長」して、一から再受講し直すことになります。

※ 講義において修得できる知識は、実務修習の各段階において基礎となる知識であることから、上記の受講（認定）期限にかかわらず、早めに受講するようにしてください。

### (2) 基本演習（1 年コース）

段 階	実施期間
第一段階	2026 年 5 月 22 日（金） ～ 23 日（土）
第二段階	2026 年 6 月 11 日（木） ～ 13 日（土）
第三段階	2026 年 8 月 21 日（金） ～ 22 日（土）
第四段階	2026 年 9 月 17 日（木） ～ 19 日（土）

※ 2 年コースの基本演習の実施日程は、2026 年 11 月頃公表する予定です。

※ 2 年コースは、第 21 回実務修習 1 年コースとともに履修することになります。

### (4) 実地演習

項 目 コース	1 年コース	2 年コース
実 地 演 習	2025 年 12 月 1 日 ～2026 年 10 月 31 日	2025 年 12 月 1 日 ～2027 年 10 月 31 日

---

## 第 20 回 実務修習 — 受講の手引 —

令和 7 年 12 月 1 日 初版

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。
-----------------





