

## I. 実務修習審査会審査基準

### 1. 基本方針

実務修習は、不動産鑑定士試験に合格した者に対し、不動産鑑定士となるのに必要な技能及び高等の専門的応用能力を修得させることを目的とするものであるので、審査会の審査業務は、一般試験の合否判別作業と異なり、当該修得状況を実質的に確認することに主眼をおくものとする。

### 2. 講義

#### (1) 審査対象

- ・すべての講義科目の履修状況
- ・テストを実施する科目については、その結果

#### (2) 判定基準

- ・講師の判定を重視し、講師間の均衡を考慮
- ・判定項目

①出席状況 ②遅刻状況 ③受講態度 ④テスト結果

#### (3) 判定方法

- ・各審査委員が分担審査し、その結果として、講義単元の非認定該当者については最終判定の審査会を開催して合議により判定し答申する。

### 3. 基本演習

#### (1) 審査対象

- ・各段階ごとの履修状況

#### (2) 判定基準

- ・講師の判定を重視し、講師間の均衡を考慮
- ・判定項目

①出席状況 ②遅刻状況 ③受講態度 ④鑑定評価報告書の内容

- ・鑑定評価報告書の内容の審査は、別途定める基本演習の各段階別の審査重点事項に基づき、講師による審査を行い、その結果を審査会に報告する。審査会は、講師による審査結果を重視し、必要に応じて再提出を求め、(別紙1)審査重点事項により8項目以上の誤りがあるものを非認定とする。

#### (3) 判定方法

講師審査の結果として、基本演習単元の非認定該当者については最終判定の審査会を開催して合議により判定し答申する。

#### 4. 実地演習

##### (1) 審査対象

- ・各提出期限ごとの履修状況
- ・ただし、物件調査実地演習が終了しなければ一般実地演習に入れない。

##### (2) 判定基準

- ・審査委員による判定を重視し、修習生間の均衡が最大の考慮
- ・判定項目
  - ①提出期限 ②不完全書類 ③履修期間 ④鑑定評価額の欠落
  - ⑤鑑定評価報告書の内容
- ・鑑定評価報告書の内容の審査は、（別紙1）審査重点事項により8項目以上の誤りがあるものを非認定とする。

##### (3) 判定方法

- ・各審査委員が分担審査し、その結果として、実地演習単元の非認定該当者については最終判定の審査会を開催して合議により判定し答申する。
- ・審査の過程において、特に次の事項に留意するものとする。
  - ①初歩的な記載ミスのないこと
  - 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

※ 物件調査実地演習の審査基準については、後記Ⅲ参照

(別紙1)

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"/> 対象不動産の表示
<input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 対象不動産の種類 1・2
<input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 対象確定条件・付加条件の適否 1・2
<input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 確認資料の適否 1・2
<input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> その他
(2) 価格の種類
<input type="checkbox"/> 依頼目的と価格(賃料)の種類に適否
(3) 価格時点
<input type="checkbox"/> 価格時点と鑑定評価を行った日等との関係
<input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 価格時点と実地調査日・鑑定評価日・発行日の不整合 1・2
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"/> 土地の標準的使用及び最有効使用の判断 1・2
<input type="checkbox"/> 土地建物の最有効使用の判断
<input type="checkbox"/> 対象不動産の典型的需要者
<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"/> その他
(2) 評価手法とその適用
<input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 評価方針の適否 1・2
<input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 非適用手法の理由の記載とその適否 1・2
<input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 適用手法の適否 1・2・3・4
<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
<input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> その他
(3) 鑑定評価額の決定
<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"/> 説得力の判断 1・2・3・4
<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
<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
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

(注) 判定は、印1個を1項目減点とし、8項目以上は非認定

判定：認定・非認定

受付日 ( / ) 審査日 ( / )

審査担当者

印

## II. 審査重点事項の留意点

### 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

- ・地目、建物の構造・用途、数量根拠、評価数量、共有持分の記載

##### ◇ 対象不動産の類型

- ・鑑定評価基準の例による（区分所有建物は、敷地利用権の形態等も記載）

##### ◇ 対象確定条件の適否

- ・鑑定評価の対象を確定する条件として、

- 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・分割鑑定評価の区別が明確か

(注) 鑑定評価の対象を確定する条件以外の事項（採用数量等）が記載されていないか等に注意

##### ◇ 付加条件の適否

- ・地域要因又は個別的要因に関する想定条件が、実現性・合法性・第三者保護の観点から妥当か

(注) 前2条件に加え、その他の前提条件として、正常価格以外の価格の種類に関する条件をこの欄に併記することも可とする

##### ◇ 確認資料の適否

- ・物的確認及び権利の確認について、公的資料その他客観的に信頼するに足る資料に依っているか

(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（賃料）の種類

- ・一般売買、公共用地の取得、担保その他依頼目的に即しているか
- ・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

- ・鑑定評価を行った日、発行日（提出日）、実地調査日と価格時点との整合性

が取れているか

(注) 将来時点は、原則として認められないが、実務的要請に鑑み、鑑定評価を行った日からの日数、資料の限界及び価格形成要因に係る前提条件に関する記述(必須)が常識的に妥当な場合に限り、概ね7日以内は可とする

- ◇ 実地調査日及び鑑定評価日並びに発行日の不整合
  - ・実地調査日及び鑑定評価日並びに発行日の整合性がとれているか

## 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・最有効使用の判断
  - ・市場参加者の観点から最も妥当性が高い利用用途が1つ判定されているか
- ◇ 土地建物の最有効使用の判断
  - ・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、同一需給圏内の代替競争不動産に関する記述があるか
- ◇ 対象不動産の典型的需要者
  - ・対象不動産の規模、類型、用途に応じた市場の区分とそれに基づく典型的需要者が1つ判定されているか
- ◇ 対象不動産の個別的要因の把握
  - ・土壌汚染の端緒の有無、建物について吹付けアスベストの有無及びPCBの保管・届出の有無、各個別的要因の調査内容について具体的説明があるか
- ◇ 対象不動産の個別的要因の判断
  - ・画地条件の格差率が著しく過大又は過小等の不自然な要因格差はないか

### (2) 評価手法とその適用

- ◇ 評価方針の適否
  - ・類型、対象不動産に即して適切な評価手法を採っているか
- ◇ 適用手法の適否
  - ・各手法の適用過程が適切か、補正率、修正率その他に不自然な数値がないか
  - ・各手法の計算過程における明らかな計算の誤りがないか
- ◇ 非適用手法の理由の記載・理由の適否(説明がなされているか)
  - ・適用すべき手法が適用されていない場合の理由が記載されているか
  - ・通常であれば適用可能であるにもかかわらず、安易に非適用としていないか
- ◇ 価格計算過程の正確さ
  - ・全ての項目の計算過程に誤り・転記ミス等があれば、1カ所ごとに減点

### (3) 鑑定評価額決定

- ◇ 再吟味1・2
  - ・特に、適用手法に共通する価格形成要因の整合性についての記載があるか
- ◇ 説得力の判断1・2
  - ・「資料の相対的信頼性」、「市場の特性に最も適合した手法」の検討が必須

- ・鑑定評価基準に基づく「再吟味」と「説得力の判断」が総合的に最終決定に反映されていることが読みとれるか
- ◇ 土地価格について公示価格との均衡を得ているか
  - ・公示区域に所在する場合、1以上の公示価格との規準を行っているか
  - ・比較可能な標準地（公示価格）がない場合、国土利用計画法に基づく標準地の価格との適切な比準がなされているか
- ◇ 鑑定評価額の不一致1～3
  - ・鑑定評価額の桁違い、報告書の各段階に記載した評価額に不一致はないか（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を含む）

### 3. その他

- ◇ 書式の必要記載事項の空欄
  - ・鑑定評価報告書、実地演習報告内訳書の指定記載項目に空欄・チェック漏れ・記載漏れはないか

### Ⅲ. 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) 指定類型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調査日は、指定期間内であること
- 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（抵当権などは不要であり「なし」とする）
- ⑥接道状況で、4 m未満の道は、建築基準法第4 2条第2項か同第5項かの区別を記載
- 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に記載
- 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、黒のマーカ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も可とする
- 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
- ⑭PCB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調べているか
- ⑮減価要因の経済的要因は、市場性に関する記述を必須とする

## IV. 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

以下の事項に該当する場合には、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

郵便による当日消印・宅配便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 指定類型に係る不動産鑑定評価報告書・実地演習報告内訳書その他指定資料の不足
- ② 実地演習報告内訳書の形式又は書式の改ざん（過剰記載も含む）
- ③ 枠からはみ出しによるプリントアウトのミス（判読困難な文章切れ等）
- ④ 実地演習報告内訳書の文字のサイズが極端に小さく判読困難なもの

#### 3. 期間外

「価格時点」及び「実地調査日」並びに「鑑定評価を行った日」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（指定類型に係る事例カードの調査年月日、実地演習報告内訳書に添付する写真の日付を含む）

#### 4. 鑑定評価額の欠落

報告書・内訳書の表題部に鑑定評価額の記載がないもの

#### 5. 他の報告書等との類似性

- ① 明らかに他の修習生が作成した鑑定評価報告書・実地演習報告内訳書の写し替え（過去のものも含み、数字が同一で独自判断がなされていないもの）
- ② 同一物件で複数の細分化類型に対応している場合で、単に自建てか貸家の類型の違い（低層住宅と居住用賃貸、店舗と店舗用賃貸等）のみで、その内容の大半が実質的に同一と認められるもの

### B. 審査重点事項の留意点に係る運用について（例示）

#### 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 宅地見込地（林地・農地の代替を含む）の場合で明らかに宅地以外の地目

である場合に「宅地」と記載している場合は減点

- ② 建物の構造・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
- ③ 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
- ④ 建付地・借地権・底地の場合で、地上建物の概要について、実地演習報告内訳書その1の「建物の概要欄」又は「補足説明欄」に記載がないものは減点

#### ◆ 対象不動産の種類

種類の区分は、鑑定評価基準に則し、実務修習規程別表第三の二の区分によること

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

「建付地」の種類を題材とし、鑑定評価の内容が「取壊して更地化し、最も有効使用の建物を建築する」とした評価は誤り（その場合は、建物及びその敷地の種類となる）であるので注意のこと

#### ◆ 対象確定条件の適否

独立鑑定評価等の4種類の実質的な区分が明らかであれば減点しない

- (注) その他、対象確定条件に該当しない蛇足的な文章（例えば「登記簿数量による評価」等、実質的には物件の照合事項及び価格判定事項）となるような記述があっても特に減点とはしない

#### ◆ 付加条件の適否

- ① 付加条件に該当しない「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）
- ② 将来時点又は過去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

#### ◆ 確認資料の適否

- ① チェック漏れは減点
- ② 土壌汚染等調査レポート、エンジニアリング・レポートと「Ⅷ(Ⅰ)2個別分析」の(1)土地の土壌汚染、(2)建物の有害物質の記述との不一致による確認資料の信憑性の欠如・不適格性については減点
- ③ 権利の態様の確認欄では、借地権契約が旧法のものか、新法のものか注意契約時期が比較的新しいときの一時金の授受、契約期間と建物の堅固・非堅固の区別、新法の契約目的に堅固・非堅固の区分を記載してはいないか等注意

## (2) 価格の種類

### ◆ 依頼目的と価格の種類との適否

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場合」であるか、についての記述がなければ減点

## (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、実際の鑑定依頼上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ものは減点

② 指定類型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等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) 写真の日付をテプラ等で添付表示したものは可とするが、日付が過去（当該演習期間外）のものは即決非認定になるので注意

## 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」「沿道サービス施設地」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6条1項の行政上の運用を踏まえての定義）

【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）

#### ◆ 土地の最有効使用の判断

① 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）

② 市場参加者の観点から用途の異なる最有効使用が複数書かれているのは減点

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 移行地は、移行の程度のコメント（何から何へ移行しつつある地域）、標準的使用が移行地であることの記載（例：「中層共同住宅地移行地」など）がなければ減点

(注) 移行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。代替類型を選択することが適切である。

⑤ 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) 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。代替類型を選択することが適切である。

◆ 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 「建付地」「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（更地の最有効使用と現状利用の異同に注意）

◆ 対象不動産の典型的需要者

① 市場区分の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）開発事業者  
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 建付地・借地権の部分鑑定評価の場合において、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 土壌汚染の有無等について、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…」のごとき抽象的記載や定型文は減点

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

② 建物について、「吹付アスベストの有無」に関するコメントがない場合は減点

◆ 対象不動産の個別的要因の判断

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小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 適用した鑑定評価手法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(開発法の欄を用い)が必須、なければ減点

◆ 適用手法の適否

各手法のそれぞれ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計算の誤り(単純計算ミスも含む)の場合は減点

◆ 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、対象不動産の属する地域・規模等から判断して、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

◆ 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(当該箇所のみ単なる転記ミスで、最終結果に影響を及ぼさないものは除く)

(3) 鑑定評価額の決定

◆ 再吟味

① 少なくとも各手法に「共通する要因」の文言がない又はその趣旨が明確でなければ減点

(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 3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であり市場の実態を反映した比準価格の方が手法の性質として信頼

性が高いものであるというコメントは不可)

(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)

◆ 説得力の判断

- 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「Ⅷ（１）２個別分析」における「典型的需要者」の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ければ減点  
ただし、規範性の高い公示価格標準地等がなく、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
- ③ 移行地は、移行の程度に応じて、移行後又は移行前の土地の種別の区分がなされること、この種別に基づく公示標準地からの規準が行なわれること

◆ 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（但し、「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も減点

3. その他

◆ 書式の必要記載事項の空白

鑑定評価報告書・実地演習報告内訳書の指定記載項目に複数の空欄・チェック漏れがある場合は減点（最大で3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（但し、「指導鑑定士評価欄」は除く）

(注2) 内訳書の上段欄外のタイトルの区分の○囲みの不記入は可とする（ただし、本文の「類型」欄が明記されているものに限る）

(注3) 内訳書に添付する写真に日付がない場合は減点

## C. 演習実施上の留意点

### 1. 実地演習報告内訳書の位置づけ

実地演習報告内訳書は、鑑定評価報告書の簡略概要報告書であり、実務修習業務規定施行細則第16条第一五号に規定されているとおり、修習生が単位認定に必要な細分化類型ごとに、当該細分化類型に係る題材のフルバージョンの鑑定評価報告書を作成してから、その内容を内訳書に転記するものとされています。

実務修習審査会では、当該報告内訳書の記述内容だけでは単位認定の判定ができないような場合には、この基となった鑑定評価報告書の提出を求めることがあります。この要請があった場合には概ね3日程度の期間内にこれを提出することになりますので、日常の演習において、当該請求があった場合には迅速に対応できるよう留意願います。

### 2. 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かと思いますが、実務修習業務規定施行細則第16条第十号に規定されているとおり、原則は、実際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ます。

特殊案件や複雑案件を題材とすることは、修習生に基本的類型の修得を目的とする実務修習の趣旨にはそぐわないこととなりますので、指導鑑定士にあつては、できる限り各類型を代表するような典型的内容を題材として頂き、もし特殊なものがある場合には、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留意願います。

(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、行政的條件、地域の種別の想定等、現実に存し得ない想定はできません。また、「自用の建物及びその敷地」の評価を行った題材については、同一物件について「貸家及びその敷地」を想定すること（又はその逆）は認められませんので、どちらか1類型として下さい（両者は、手法の適用上大きな差異がないため）。

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りますが、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ありませんので注意願います。

なお、当該想定依頼書は、通称「価格等調査ガイドライン」（平成21年8月28日国土交通省）に基づく承諾書・確認書に代わるものとしておりますので、修習生にあつては実務上の違いに留意下さい。

### 3. 事例資料について

事例資料等については、指導鑑定士から提示することも少なくはないことと思われ

ますが、類型ごとに定められた演習期間において修習生自身が収集・選択し、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（当然に調査・作成日は当該演習期間内になります。過去の実際の案件を題材として再評価する場合も同じ）よう留意願います。

前記「1 実地演習報告内訳書の位置づけ」のとおり、当該内訳書だけでなく本文審査になる場合、修習生が作成した取引事例カード又は概要書（指定類型の取引事例書式No1部分）を併せて提出していただくこととしています。

士協会等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りませんから非認定となります。

また、指導鑑定士にあつては事例資料の収集方法につきましても修習の機会を設けてくださいますようお願いいたします。

#### 4. 建付地の鑑定評価

対象確定条件は、現況建物が建っていることを前提とした土地のみの内訳価格としての「部分鑑定評価」であることにご留意願いたい。

したがって、1枚目の「建物の概要欄」にも現況の建物の概要を必ず記載するよう留意願いたい。

建付地の鑑定評価は、鑑定評価基準各論にあるとおり、更地としての鑑定評価額を限度とし、現況類型についての比準価格（配分法に基づく）及び現況の建物を前提とした土地残余法による収益価格とを関連づけて決定するものとされていますが、基準では、実務上の実態を踏まえ平成14年の改正により、「当該建付地の更地としての最有効使用との格差、更地化の難易等敷地と建物等との関連性を考慮すべき」と追加改正されています。

実地演習においては、内訳書自体の型式の修正は不可としていますので、もし配分法に準じた建付地の適切な取引事例が求められない場合や建物が古い又は最有効使用にない等の理由から土地残余法に適用限界がある場合には、当該内訳書1枚目の「補足説明の欄」を利用しこれらの内容を簡潔に記載し、2枚目の「2 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定欄」においては、まず更地としての価格を表示し、結果としての建付地価格との格差（建付減価額）を明記すること並びに「Ⅱ 評価：評価方針欄」では、鑑定評価方式の適用における（1）比準価格・（4）収益価格について、更地価格を求めるのか、建付地価格を求めるのかについて明記するよう留意願いたい。

#### 5. 底地の鑑定評価

原則として、正常価格を題材とします。

底地の比準価格・収益価格は、既定様式のとおり内訳書を用いて記載します。

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では、更地価格に慣行割合を乗じる方法（割合法）で代替することも可としますが、「補足説明」・「評価方針」の欄において必ずその旨を説明すること。この場合の更地価格は、取引事例比較法（既定様式）と土地残余法（補足説明欄に記載）により求めます。

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」を題材とする場合には、下記による方法も可とします。

一般に、【底地の正常価格】 + 【借地権の正常価格】 ≤ 【更地価格】 となること、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を底地の正常価格に加算して限定価格を求めることになるが、実際の取引においては、併合による価値増分の全部を含めて取引される地域があることが認められ、この場合には、【更地価格】 - 【借地権の正常価格】 = 【底地の限定価格】 となることを補足説明欄で説明することを必須とします。

これらの説明は、既定様式と補足説明欄を用いて、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います。

(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には、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、補足説明欄において適宜説明して下さい。

## 6. 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、正常価格を原則とします。

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すから、借地権の独立鑑定評価は実地演習としては適切ではありません。

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と土地残余法により求めた価格を関連づけて求めた価格を標準として、賃料差額還元法及び割合法による価格を比較考量して求めます。

土地残余法は、建物が古い場合や最有効使用にない場合には、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があることに留意のこと。

通常は、総収益査定のための家賃収入は現況建物の新築新規家賃を想定し、建物に帰属する純収益を控除して土地（借地権）に帰属する収益を求めます。この場合の総費用の査定においては、土地の公租公課に代えて地代を計上します。

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しますから、土地残余法の適用においては、最初の建築による未収入期間が更地類型とは異なること、及び有期還元を考慮した還元利回りを適用する場合もあることに留意して下さい（前記4「建付地」も同じ）。

## 7. 宅地見込地

内訳書においては控除する方法の欄がありませんが、指導要領テキストにありますように、そもそも、「開発法」と「控除する方法」とは、概念上同一の手法ですから、本件内訳書2枚目の開発法の欄では、括弧書きで控除する方法と記載するとともに、各項目は当てはまる部分のみ記載し、適宜1枚目の補足説明を利用するよう留意願います。

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（これらインフラが整備されているならば、現況利用に関わらず宅地地域と認められ、当該

土地は宅地となる)が挙げられる。

なお、平成2年のバブル崩壊後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ます。その場合には、取引事例比較法のみの適用であっても、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良いものとします。

公示価格の規準は、広く同一需給圏を捉え、同種別の標準地（又は基準地）を採用してください。それでも妥当な公示地等がない場合には、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、その価格水準と、直接的に規準とすることができなかつた理由を補足説明欄で説明してください（間接的な規準とみなします）。

なお、宅地見込地に限らず、審査会におきましては、特に内訳書の記載のみでは、内容が十分に把握できないときには、その背景にある鑑定評価報告書等を提出して頂き審査を行っていますので、その場合には即座に対応できるように、あらかじめ準備をしておくようお願いします。