

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。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

(各項目の審査内容のコメントは適宜余白に記載)

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"/> 対象不動産の種類 <input type="checkbox"/> 対象確定条件の適否 <input type="checkbox"/> 付加条件の適否 <input type="checkbox"/> 確認資料の適否
(2) 価格の種類
<input type="checkbox"/> 依頼目的と価格(賃料)の種類 の種類の適否
(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"/> 実地調査日及び鑑定評価日並びに発行日の不整合
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"/> 土地の標準的使用の判断 <input type="checkbox"/> 土地の最有効使用の判断 <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"/> 対象不動産の個別的要因の把握 1・2 <input type="checkbox"/> 対象不動産の個別的要因の判断
(2) 評価手法とその適用
<input type="checkbox"/> 評価方針の適否 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 適用手法の適否 1・2・3・4・5 <input type="checkbox"/> 非適用手法の理由の記載 <input type="checkbox"/> 非適用手法の理由の適否
(3) 鑑定評価額の決定
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 再吟味 1・2 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 説得力の判断 1・2 <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 1・2・3
3. その他
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 書式の必要記載事項の空欄 1・2・3

(注)

判定は、減点法により、□印1個を1項目減点とし、8項目(□印8個)以上を非認定とします。

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、共有持分が正しく記載されているか

◇対象不動産の類型

- ・類型等に誤りはないか

◇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(適否)

- ・一般売買、公共用地の取得、担保、企業会計上の時価評価、証券化、その他依頼目的に即した価格の種類となっているか

- ・限定価格について、物的若しくは権利の併合又は分割により対象不動産の正常価格を上回る結果となるか

- ・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が明記されているか

- ・特殊価格について、現状を維持保存することの妥当性及びその記載があるか

(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判定されているか
- ・用途のみでなく、階層（中層・高層等）についても判定されているか

◇土地の最有効使用の判断

- ・複数の可能性のうち、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
- ・用途のみでなく、階層（中層・高層等）についても判定されているか
- ・標準的使用との関係が記載されているか

◇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、用途に応じた需要者の判定（市場分析）が適切になされているか
- ・上記需要者による対象不動産に対する市場性の強弱の判断に関するコメントがあるか

◇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抽象的説明ではなく具体的なコメントがあるか

◇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ではないか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 1～5

- ・手法のそれぞれの適用過程が適切で、補正率、修正率、増価率、減価率、経費率、利回り等著しく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（説明がなされているか）

- ・上記において、適用すべき手法が適用されていない場合、その理由が記載されているか

◇非適用手法の理由の適否

- ・上記の理由が、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

(3) 鑑定評価額決定

◇再吟味 1・2

- ・試算価格に開差がある場合、適用手法に共通する価格形成要因の整合性について十分に再吟味された結果、各試算価格が算出されているか

(注) 特に原価法の減価修正における物理的減価と収益還元法における修繕費等、同じく経済的減価と還元利回りの整合性等

◇説得力の判断 1・2

- ・各手法の適用において採用した資料の相対的信頼性が、鑑定評価額の決定における試算価格のウエイト付け（又は同等の精度として）に考慮されているか
- ・鑑定評価額の決定において、対象不動産に係る市場の特性に最も適合した鑑定評価の手法が重視されているか
- ・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

- ・地価公示法に基づく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
- ・公示区域外にある場合又は同一需給圏内において価格形成要因が類似する（市場を共通する）地価公示法に基づく標準地がない場合、国土利用計画法に基づく基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鑑定評価額及び内訳価格に不一致はないか

3. その他

◇書式の必要記載事項の空欄

- ・鑑定評価報告書、実地演習報告内訳の指定記載項目に空欄・チェック漏れはないか

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、4m未満の道は、建築基準法第42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地価公示は官報記載事項に準じて記載
- ⑩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
- ⑪写真は遠景も可
- ⑫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
- ⑬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
- ⑭アスベストは、「吹付け材」か「含有成形材」の区別を明記する
- ⑮PCB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
- ⑯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（文書切れ等）
- 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

価格時点又は実地調査日が当該実務修習期間外であるもの並びに鑑定評価を行った日が当該類型の演習期間として指定された期間外であるもの

4. 鑑定評価額の欠落

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の表題部に鑑定評価額の記載がないもの。ただし、内訳価格のないものは除く（内訳の欠落は減点対象）

5. 他の報告書等との類似性

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（過去のものを含む）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宅地見込地等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建付地又は借地権・底地の場合において、地上建物の概要を、実地演習報告内訳書その1の特記事項欄等に記載がない場合には減点

◆対象不動産の類型

宅地見込地等を「宅地」としているケース、「建付地」であるにも関わらず「取壊して更地化することが最有効使用」としているケース等のような明らかな類型の誤りは減点（宅地見込地、林地及び農地は類型ではなく種別を記載する）

なお、類型の区分は、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

◆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不要な条件（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）となる記述があっても減点とはしない。

◆付加条件の適否

①鑑定評価報告内訳書の「その他の前提条件」に該当する価格の種類に関する条件等をこの欄に併記することも可とする。

（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、「条件」設定の実現性・合法性の観点からの条件の記述（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・不適合性については減点

（2）価格の種類

◆依頼目的と価格の種類に適否

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、この条件がなければ減点

◆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当該修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、即決非認定になることに留意

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）
- 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

◆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）
- 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か）、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
- 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（特に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を必須とする）

◆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最有効使用に係る用途が複数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

◆対象不動産の典型的需要者

- ①種類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）、投資用不動産かの区分が明らかであるか、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）
- 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（部分鑑定評価の場合）」において土地建物一体として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土壤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、土壤汚染調査レポートに基づく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、主体が鉄骨系の場合には、少なくとも「吹付けアスベストの有無」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宅地見込地は、控除法（開発法）の適用を必須とし、これがなければ減点

◆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（最大で5つ）

◆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

(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
（手法適用の過程で共通する価格形成要因の整合性を考慮したことの認識が認められるとの判定）
- ②3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）
- ③積算価格は供給者価格、収益価格は需要者価格であるとのコメントは減点（3手法は異質の価格ではなく、収益価格・積算価格は何れも1の市場価格を志向するもので、買手にとっては購入の基準となり、かつ、売手にとっては売却の基準となる同一の市場価格であるとの認識により各手法が適用され、鑑定評価額の決定に結びついているか）

◆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的に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はたしたものとみなす。
- ②宅地見込地は、「３－１」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、移行の程度に関して、本文において移行後又は移行前の土地の種別の区分が明確になされ、これに対応する公示標準地からの規準がなければ減点

◆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減点
- ②土地建物の内訳価格と鑑定評価額の不一致（区分所有建物・賃料を除く）、建物の内訳価格がマイナスのもの（内訳は、積算価格の土地建物一体としての経済的要因（市場性による増減価）による修正前の価格比で配分したものとしますが、土地及び建物ともに内訳を記載しないで斜線又は横線を記したものは可とする）は減点
- ③「試算価格の調整及び鑑定評価額の決定」欄において記載した鑑定評価額と表記の鑑定評価額の不一致、「試算価格の調整及び鑑定評価額の決定」欄における鑑定評価額の不記載は減点（但し、「表記のとおり決定した」は可とする。）

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「特になし」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）。

以 上