

平成 20 年 5 月 7 日

指 導 鑑 定 士 各 位

社団法人 日本不動産鑑定協会
研 修 委 員 会
委員長 新 藤 延 昭
(職 印 省 略)

実地演習の指導について（お願い）

拝啓 時下ますますご清祥の段、お慶び申し上げます。平素は実務修習制度の運営にご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

さて、先日第 1 回実務修習が終了し、現在第 2 回実務修習も中盤に差し掛かってきておりますが、これまでの実地演習の審査結果及び修了考査（口頭試問）結果をふまえ、実地演習における指導について、以下の点に特にご配慮くださいますよう、改めてお願いいたします。

実地演習及び口頭試問においては、審査重点事項等のほか、修習生自身で、鑑定評価基準を実務的に理解したうえで、鑑定評価の各手順の判断を行い、手法を適用しているか、その内容を的確に説明できているかも大きな審査ポイントの一つとなっています。したがいまして、実地演習の指導にあたっては資料を提示し、手法等の指示及び評価書等のチェックを行うことのほか、修習生自身が判断し、その内容を説明できる能力を身につけられるよう、ご配慮くださいますようお願いいたします。

○ 修習案件の選定及び指示について

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、実務修習規程に定められているとおり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が原則で、複雑な案件は想定の内容として整理をし、なるべく典型的な種別類型の不動産として評価を行えるようお願いいたします。

この場合、指導鑑定士が修習生に対して対象不動産の権利関係等について条件としてその内容を記載した想定依頼書を交付する形となります（第三者の利用権の除外、所有者や賃借人の変更、自用の不動産についての賃貸借契約の想定、その他権利の態様の想定等※）。鑑定評価報告書自体に「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、あくまでここでの想定は、通常の鑑定評価における条件の付加ではなく、「依頼書」において修習上現に存する不動産としての対象不動産の確定事項として行う主旨であり、鑑定評価報告書の内容として記載すべきものではありませんのでご注意願います。

※ただし、現に存する不動産を鑑定評価するものですので、現に存しない建物の想定等の有形的利用の想定や、行政的条件、地域の種別の想定等はできません。

またこの際に、鑑定士として依頼者に確認すべき事項等、実際の業務における鑑定評価依頼受付にあたっての指導も行っていただきますようお願いいたします。

○ **対象不動産の確認及び確定資料について**

資料の収集、選定等については、最終的には修習生の判断として行うべきものですので、収集、確認すべき資料等の指導のほか、建物の内部調査ができない場合、図面が不十分な場合等の対応方法についても適切にご指導くださいますようお願いいたします。

○ **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せんが、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・作成日は演習期間内になります）ようご指導ください（指定類型以外の案件につきましても、審査過程において鑑定評価報告書の提示を求める場合には、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）も併せて提出していただくこととしています。県士協会等の事例カードをそのまま提出した場合には非認定となる場合があります。）。

また、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。

○ **手法適用について**

適用すべき手法を適用しない理由について、資料収集の限度や市場分析等をふまえて、適切に説明を行えるよう、ご指導くださいますようお願いいたします。

○ **試算価格の調整等について**

定型的な文言ではなく、対象不動産の状況に応じて、手法適用内容や市場分析内容をふまえて、その具体的な吟味、判断内容が的確に説明できるようご指導くださいますようお願いいたします。

今後ともご指導、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

敬具