

平成 27 年 12 月 25 日

各実地演習実施機関 御中

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
実務修習運営委員会

実地演習における事例収集・Q&A

実地演習実施機関より寄せられた実地演習における事例の収集に関するご質問に対する回答につきまして、下記のとおり、Q&A 形式にてとりまとめました。

つきましては、下記ご確認のうえ、適切なお指導を賜りたくよろしくお願い申し上げます。

記

Q.1 実務修習生が実地演習において事例カードを作成する際には、REA-Jirei の事例資料を活用するばかりではなく、不動産の売買情報等（インターネット等から収集）から適切な事例を選択のうえ、それを基に作成することは認められますか。また、認められる場合に、適切な事例資料の具体例を教えてください。

A.1 認められる場合があります。

事例資料として推奨されるべき情報としては「成約価格」や「落札価格」が、事例資料として有効な情報としては「売り希望価格」や「最低入札価格」が挙げられ、これらの情報を基に事例資料を作成することは認められます。

情報入手先	内 容	適否
宅地建物取引業者	成約価格	○
	売り希望価格（売り出し価格、登録価格）	△
REIT（不動産投資信託）	成約価格	○
競売物件	落札価格	○
	最低入札価格	△

（注）適否欄が△となっている情報を用いる場合には、Q.3 を参照すること。

Q.2 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することはできますか。

A.2 認められません。

「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すること」は、想定上若しくは架空の事例となり、不動産鑑定評価基準のみならず、実地演習に係る規程からも大きく逸脱します。

Q.3 宅地建物取引業者の売り出し価格を基に事例カードを作成する場合に、注意する点がありますか。

A.3 やむを得ず宅地建物取引業者の売り出し価格をもとに事例カードを作成する場合には、下記要領により、作成してください。

① 上段の右上〔所有者・居住者・店舗ビル名〕の欄

→ (前) の欄は斜線を引き、(後) の欄に「売り出し物件」と記載すること。

② 中段の〔取引時点〕の欄

→ 売り出し価格を利用する場合、情報を必ず情報元に確認したうえで、取引時点は、その「確認した日」とします。なお、取引事例カードにおける当該日付の記載方法は、〔取引時点・契約日〕欄に、「平成〇年〇月〇日（ただし確認日）」のように記載し、〔取引時点・登記原因日〕欄には斜線を引くこと。

③ 中段の〔取引の事情〕の欄

→ 〔事情の有無〕欄には斜線を引くこと。

〔事情の内容〕の欄には「成約見込み」と記載すること。

〔補正率〕の欄には「100/108」等と記載すること（最低落札価格を採用する場合の補正率は逆比率）。

(注) 事例カードの空欄は減点対象となり、「斜線」等が必須となります。

補正率は、レイズ統計資料などから、売り出し価格と成約価格の開差の比率等を参考に、市場の需給関係を見て査定すること。

Q.4 上記方法による事例作成を指導する際に注意することはありますか。

A.4 今回の回答の趣旨は、いかなる場合も実地演習の都合に合わせた“架空”の事例の作成を認めるものではありません。

実務修習修了後の実務において適用する場合の留意点も含め、適切にご指導ください。

Q.5 以上の方法により事例を作成した場合、そのことによって審査や修了考査の際に不利に扱われることはありますか。

A.5 ありません。

以 上

平成 28 年 12 月 20 日更新