

## 第 11 回実務修習以前の実務修習生をお持ちの指導鑑定士向け

平成 30 年 1 月 17 日

実地演習実施機関  
指導鑑定士各位

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  
委員長 村木 信爾  
( 職 印 省 略 )

### 実務修習・実地演習実施状況報告書の提出について

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、実地演習の指導につきまして格別のご配慮をいただき厚く御礼申し上げます。

さて、実地演習の実施に当たり、実地演習実施機関は、実務修習業務規程第 28 条の規定に基づき、実務修習生に関する実地演習の実施状況について報告を行っていただくこととなっております。

このたび、すでにご案内をしておりますとおり、実務修習運営委員会において、実務修習業務規程等の一部改正を行いました。これに伴い、実務修習業務規程施行細則第 16 条第二十一号の規定により定める「実地演習実施状況報告書」の改正も行い、従来の報告内容に加えて、細分化類型毎の「対象物件の選定理由、指導上の留意点及び指導日」を報告内容といたしました。

つきましては、下記の要領及び記載例等をご高覧いただき、作成、ご報告くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

#### 1. 実地演習実施状況報告書の提出方法

##### (1) 提出方法

- ① 郵送により、次の提出先にご送付ください。

##### 【 提出先 】

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 3-11-15 SVAXTT 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

② A4 サイズ・両面印刷のうえ、修習生ごと正 1 部のみご提出ください（副本の提出は必要ありません）。

(2) 報告期日

1 年コース・2 年コース共に、修習生が 1 年を 3 期に分けて演習を行いますので、それぞれのコースにそった形で、年 3 回に分けて、実地演習実施状況報告書により報告を行ってください。実地演習実施状況報告書については、各報告回の提出締切日後 7 日以内までにご提出くださいますようお願いいたします。

実務 修習 期間	実地演習 報告回	1 年コース	2 年コース
		履修期間	
実地演習の開始		平成 28 年 12 月 1 日より実地演習開始（各コース共通）	
1 年 目	第 1 回報告	平成 28 年 12 月 1 日～ 平成 29 年 3 月末日	
	第 2 回報告	平成 29 年 4 月 1 日～ 平成 29 年 7 月末日	平成 29 年 4 月 1 日～ 平成 29 年 7 月末日
	第 3 回報告	平成 29 年 8 月 1 日～ 平成 29 年 10 月末日	平成 29 年 8 月 1 日～ 平成 29 年 10 月末日
2 年 目	第 4 回報告		平成 29 年 11 月 1 日～ 平成 30 年 3 月末日
	第 5 回報告		平成 30 年 4 月 1 日～ 平成 30 年 7 月末日
	第 6 回報告		平成 30 年 8 月 1 日～ 平成 30 年 10 月末日

## 2. 実地演習実施状況報告書の作成と記入の仕方

実地演習実施状況報告書の作成に当たっては、報告書の記載例をよく確認のうえ作成してください。報告書は、1 年に 3 回、修習生別に作成する必要があります。なお、物件調査実地演習の報告は、それぞれのコースの初回の報告時にまとめてご報告（記入）ください。

- (1) 通常履修・期間延長・修了考査再受験のうち、該当するものに○を付してください。
- (2) 右肩の年月日記入欄は、提出日をご記入ください。
- (3) 実地演習実施機関名は、鑑定業者または大学名をご記入ください。
- (4) 代表者氏名は、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ご記入ください。
- (5) 代表者の印は、(4)の者に合わせて、業者代表者印、実施機関代表者印又は指導鑑定士名印を押印してください（社判は共通印扱いとして可とします）。
- (6) 修習生番号は、修習生に確認のうえご記入ください。修習生が携帯している実務

修習生証により確認できます。

- (7) 実務修習期間コースは、選択した期間（コース）をご記入ください。なお、実務修習期間を延長した場合も当初申請の期間（コース）を記入します。
- (8) みなし履修の件数欄は、通常のみなし履修で認定された一般実地演習の件数をご記入ください。非認定となった件数は数に算入しません。該当するものがないときは、「－」をご記入ください（通常のみなし履修を申請され認定を受けた方は、認定された件数を記入することになります）。
- (9) 演習実施期間は、上記「コース別報告回の区分の概要（一覧）」のとおり、原則1年を3回に分けた期間で該当する期間をご記入ください。
- (10) 細分化類型と件数の欄について
  - ① 複数の細分化類型の中から1類型を選択して報告する類型については、洗濯した類型の欄に件数をご記入ください。例えば、宅地見込地、農地、林地又は工業地の中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ご記入ください。
  - ② 件数欄の当期欄は当期の件数を記入し、累計欄は認定を受けた件数と今回報告した件数の合計の件数を記入します。
- (11) 物件調査実地演習欄は、履修報告した後、「提出」に毎回○を付してください。みなし履修で認定された場合も毎回○を付してください。

なお、物件調査実地演習のみを提出する場合は、実地演習実施状況報告書の提出は不要です。
- (12) 修習生に対して指導を行った日には、修習生は止むを得ない事情がある場合を除き、最低1週間に1日指導鑑定士の直接指導を受けなければならないこととなっていますので必ずご記入をお願いします。なお、指導日が連続する場合は、記載例のとおりにご記入ください。

また、該当報告期間内の指導日についてのみ記入してください。
- (13) No.2において、当期に提出する細分化類型ごとの「対象物件選定理由」、「指導上の留意点」及び「指導日」をご記入ください。

### 3. 実地演習実施状況報告書について

本報告書様式は、本会ホームページの「実務修習のご案内」の「実地演習実施機関及び指導鑑定士へのご案内」欄に掲載していますので、ダウンロードしてご使用ください。本会ホームページのアドレスは、次のとおりです。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会ホームページアドレス  
<http://www.fudousan-kanteishi.or.jp>

以上

# 実地演習実施状況報告書

( 通常履修 ・ 期間延長 ・ 修了考査再受験 )

年 月 日

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 御中

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 2 8 条の規定に基づき報告いたします。

実地演習実施機関名

代 表 者 氏 名

印

修習生氏名		修習生番号 (    -    -    )							
実務修習期間コース		年コース		みなし履修の件数			件		
演習実施期間		年 月 日 ~ 年 月 日							
実地演習報告 内訳書番号	類型等	細分化類型等	件 数		実地演習報告 内訳書番号	類型等	細分化類型等	件 数	
			当期	累計				当期	累計
1	更地・ 建付地	住宅地			12	貸家 及び その 敷地	居住用賃貸		
2		商業地			13		店舗用賃貸		
3		工業地			14		高度利用賃貸		
4		大規模画地			15		オフィス用賃貸		
5		建付地			16		区分所有 建物及び その敷地	マンション	
6	借地権 ・ 底地	借地権			17	借地権 付建物	事務所・店舗		
7		底地			18		住宅地		
8	宅地見 込地等	宅地見込地			19	地代	商業地		
9	自用の 建物及 びその 敷地	低層住宅			20	家賃	地 代		
10		店 舗			21		新規家賃		
11		業務用ビル			22		継続家賃		
小 計 ( 1 )					小 計 ( 2 )				

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

修習生に対して指導を行った日にち			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	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

細分化類型等	記載欄										
	対象物件 選定理由										
	指導上の 留意点										
	指導日	月 日 月 日									
	対象物件 選定理由										
	指導上の 留意点										
	指導日	月 日 月 日									
	対象物件 選定理由										
	指導上の 留意点										
	指導日	月 日 月 日									
	対象物件 選定理由										
	指導上の 留意点										
	指導日	月 日 月 日									
	対象物件 選定理由										
	指導上の 留意点										
	指導日	月 日 月 日									
	対象物件 選定理由										
	指導上の 留意点										
	指導日	月 日 月 日									
	対象物件 選定理由										
	指導上の 留意点										
	指導日	月 日 月 日									

○ 実地演習実施状況報告書（記載例）

該当するもの○を付してください。

No.1

実地演習実施状況報告書

( 通常履修 ・ 期間延長 ・ 修了考査再受験 )

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

提出日を記入してください。

平成△年3月31日

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 殿

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

当初申請の

鑑定 太郎

印

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

修習生証で  
確認し記入

修習生氏名		修習期間		鑑定 司 郎		修習生番号 (○-1-0800)			
実務修習期間コース		を記入		1年コース		該当数字又は一 件			
演習実施期間		平成▲年12月1日～平成△年3月31日							
実地演習報告 内訳書番号	類型等	細分化類型等	件 数		実地演習報告 内訳書番号	類型等	細分化類型等	件 数	
			当期	累計				当期	累計
1	更地 建付地	住宅地	1	1	下欄の※参照のこと。				
2		商業地	2	2	13	貸家 及び その 敷地	店舗用賃貸		1
3		工業地			14		オフィス用賃貸		
4		大規模画地	1	1	15		複合用途・ 高度手法		
5	建付地		1	1	※ 類型を代替して報告する場合、鑑 定評価を行った類型の欄に件数を記 入してください。 (工業地を住宅地に代替して提出し た場合は、住宅地の欄に件数を記入 してください。)				
6	借地権 ・底地	借地権		1					
7		底地							
8	宅地見 込地等	宅地見込地		1					
9	自用の 建物及 びその 敷地	低層住宅							
10		店 舗		1					
11		業務用ビル				22		継続家賃	
小 計 (1)			5	8	小 計 (2)			0	1

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、「一」を毎回記  
入します。

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

毎回○を付してください。

修習生に対して指導を行った日にち							みなし履修で認定された場合も○をしてください。
12月26日	1月 5日	1月 8日	1月16日	1月22日	1月25日	1月30日	
2月 5日	2月11日	2月16日	2月22日	2月28日	3月 1日	3月 4日	
3月 5日	3月 9日	3月10日	3月14日	3月16日	～3月22日	3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	

当期の合計件数と  
累計の件数をそれぞれ  
分けて記入。

修習生は、1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。

3月16日	～3月22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年及び3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。

対象不動産の個別性を反映した、より具体的な記載をしてください。たとえば対象不動産が角地である場合において、手法の適用上、どのような点に留意したかなど。

記載欄

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。				
	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	月 日 月 日
業務用ビル	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～				
	指導日	月 日 月 日	月 日 月 日	月 日 月	月 日 月 日	月 日 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～				
	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。				
	指導日	6月 1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。				
	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 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					
	指導日	月 日 月 日	月 日 月 日	月 日 月 日	月 日 月 日	月 日 月 日
選択してください	対象物件選定理由					
	指導上の留意点					
	指導日	当りに演習する類型数が7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。				日 月 日 日 月 日

○ 実地演習必須類型等 22 件の内訳一覧

番号	分類		件数	細分化類型等	類型等別番号	実地演習で代替を認める類型	
	種別	類型等					
1	1. 宅地	更地・建付地	5件	住宅地	更地1		
2				商業地	更地2		
3				工業地	更地3		商業地又は住宅地
4				大規模画地	更地4		
5				建付地	土地1		
6		借地権 底地	2件	借地権	借地権		
7				底地	底地		
8	2. 見込地等	宅地見込地 農地・林地	1件	宅地見込地	土地2	農地・林地	
9	3. 建物及び その敷地	自用の建物 及び その敷地	3件	低層住宅	自建1		
10				店舗	自建2		
11				業務用ビル	自建3		
12		貸家及び その敷地	4件	居住用賃貸	貸家敷1		
13				店舗用賃貸	貸家敷2		
14				高度利用賃貸	貸家敷3		
15				オフィス用賃貸	貸家敷4		
16		区分所有建物 及びその敷地	2件	マンション 事務所・店舗	区分所有1		
17					区分所有2		
18		借地権付 建物	2件	住宅地	借地権付建物1		
19				商業地	借地権付建物2		
20	4. 賃料	地代	1件	地代	地代		
21		家賃	2件	新規家賃	家賃1	継続家賃	
22				継続家賃	家賃2		
計			22件				

※                      この印は、指定類型実地演習です。

○参考資料 各コース別・提出時期別の細分化類型等一覧

1年コース

物件調査 実地演習																					
一般実地演習																					
1年目12月			第1回報告(1年目3未)				第2回報告(1年目7未)				第3回報告(1年目10未)										
土地	建物		更地			借地権・底地		宅地見込地・農地・林地		自用の建物及びその敷地		貸家及びその敷地		区分所有建物及びその敷地		借地権付建物		地代		家賃	
			住宅地	商業地	工業地(商・住)	大規模画地	建付地	借地権	底地	宅地見込地(農・林)	低層住宅	店舗	業務用ビル	居住用賃貸	店舗用賃貸	高度利用賃貸	オフィス用賃貸	マンション	事務所・店舗ビル	住宅地	商業地

2年コース

物件調査 実地演習																						
一般実地演習																						
平成29年3月			第2回報告(1年目7未)				第3回報告(1年目10未)				第4回報告(2年目3未)				第5回報告(2年目7未)				第6回報告(2年目10未)			
土地	建物		更地			借地権 底地		更地		自用の建物及びその敷地		貸家及びその敷地		区分所有建物及びその敷地		借地権付建物		地代		家賃		
			住宅地	工業地(商・住)	宅地見込地(農・林)	建付地	商業地	借地権	底地	宅地見込地(農・林)	大規模画地	低層住宅	店舗	業務用ビル	居住用賃貸	店舗用賃貸	高度利用賃貸	オフィス用賃貸	マンション	事務所・店舗ビル	住宅地	商業地

この印は、指定類型実地演習です。

※ みなし履修が認められた細分化類型等は、履修の必要はありません。