

平成 30 年 1 月 17 日

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 )

## 一般実地演習に係る土地残余法の適用について（お願い）

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は実務修習制度の運営にご協力いただき、厚く御礼申し上げます。

さて、一般実地演習に係る土地残余法の適用について、下記に従いご指導くださいますようお願い申し上げます。

今後ともご指導、ご鞭撻を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

敬 具

### 記

実務修習は不動産鑑定士としての基礎的な素養の育成を目的としており、具体的な手法の適用などは、業界で標準化された方法により指導をしております。

土地残余法に関して『実務修習－受講の手引－』には、どのような計算式を採用すべきかについて具体的な記載はありませんが、『実務修習・不動産鑑定評価の実務に関する講義テキスト』の収益還元法においては、地価公示などで採用されている土地残余法の計算式が説明されており、『要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン』に掲載の資料においても公的評価で用いられる土地残余法が掲載されております。土地残余法の適用時に各社独自の計算式を用いることは、実務上それほど珍しいことではありませんが、実務修習審査会が各社独自の土地残余法について妥当性を個別に検討、検証することは不適切であると判断いたしました。

つきましては、各社独自の土地残余法を採用された場合には原則として非認定といたしますので、今後のご指導において標準的な土地残余法を適用するようお願い申し上げます。

以 上