

一般実地演習実施要領

平成 29 年 11 月 7 日一部改正

1. 目的

この要領は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「本会」という。）が、実務修習業務規程施行細則（以下、「細則」という。）の規定に基づき、不動産鑑定士となる資格を有する者（以下、「修習生」という。）に対して、一般実地演習を行うために必要な事項を定めるものである。

2. 想定上の鑑定評価依頼書

- (1) 指導鑑定士は、現実に存する不動産について、細則第 16 条第十二号に定める想定上の鑑定評価を行わせる場合は、修習生に対して別紙の想定上の鑑定評価依頼書を提示するものとする。当該想定上の鑑定評価依頼書は、一般実地演習報告書に添付しなければならない。
- (2) 評価不動産に立ち入ることが困難な場合は、上記(1)想定上の鑑定評価依頼書に外観調査である旨を明示するとともに、修習生は、細則第 16 条第十三号に基づき、この旨を鑑定評価報告書において記載しておかなければならない。

3. 鑑定依頼不動産の選定と類型等に対応した前提条件の設定

- (1) 指導鑑定士は、実地演習に係る評価対象不動産（以下、「評価不動産」という。）の選定にあたり、地価公示の標準地及び地価調査の基準地を選定してはならない。
- (2) 指導鑑定士は、評価不動産を選定する場合において、所有者とのトラブルを避けるため、原則として所有者の承諾を得て選定する。
- (3) 指導鑑定士は、評価不動産について類型の想定、賃貸借の内容等についての想定その他評価不動産を確定するために必要な前提条件を提示する必要があるときには、その内容を想定上の鑑定評価依頼書に明示して修習生に提示しなければならない。
- (4) 指導鑑定士が修習生に登記所調査を行わせた結果、利用用途、権利の態様、画地の形状・規模等において、評価不動産が演習の目的である類型に対応していないことが判明した場合は、指導鑑定士は評価不動産について鑑定評価依頼書に適切な前提条件を記載して修習生に再度提示しなければならない。

4. 想定上の鑑定評価依頼書及び物件調書の作成

- (1) 指導鑑定士が提示する実地演習の想定上の鑑定評価依頼書は、別紙様式によるものとする。
- (2) 修習生は、指導鑑定士が選定した評価不動産について、自ら登記所調査を含む鑑定評価の確定・確認作業を行い、物件調書（細則第 16 条第九号に定める物件調査実地演習報告書（評価不動産が更地の場合には土地の様式、建物及びその敷地の場合には土地及び建物のいずれも）を準用する）を作成しなければならない。
- (3) 修習生は、物件調書の作成にあたっては、所有者等とトラブルが発生しないよう細心の注意を払わなければならない。

5. 鑑定評価において収集する事例資料

- (1) 修習生は、評価不動産の鑑定評価を行うにあたり、自ら必要な事例調査を行い取引事例、賃貸事例、造成事例等を収集し、細分化類型のうち、「大規模画地」及び、「新規家賃」又は「継続家賃」において、鑑定評価に必要な内容を記載した事例資料を作成及び提出するものとする。
- (2) 前項の規定にかかわらず、実務修習審査会は、前項に掲げる細分化類型以外の細分化類型について、審査の過程で事例資料の提出が必要と認められた場合は、修習生に対して、当該細分化類型の、鑑定評価に必要な内容を記載した事例資料の提出を求めることができるものとする。
- (3) 事例資料のうち、鑑定評価報告書に記載する事例は、原則として、土地については 5 事例、賃貸事例その他土地以外の事例については 3 事例とし、当該事例による適用結果を鑑定評価報告書に記載するものとする。
- (4) 事例資料を鑑定評価報告書に登載するにあたっては、次に掲げる事項を記載してはならない（資料の収集・閲覧・利用に関する規程第 32 条）。ただし、鑑定評価報告書に添付する事例カードについては、この限りでない。
 - ① 地番又は住居表示
 - ② 事例の位置を特定できる図面
 - ③ 取引当事者名、居住者名、店舗・ビル名等
 - ④ 事例資料作成者名
 - ⑤ 事例資料収集源

6. 鑑定評価報告書の作成と提出

- (1) 修習生は、鑑定評価報告書を作成するにあたっては、別途本会が指定する記載項目に沿った項目立てを採用するものとし、原則として PC ワープロ機能を用いるものとする。
- (2) 修習生は、細分化類型ごとに、細則等の別表に定める日程に応じて、一般実地演習報告書を本会に提出しなければならない。
- (3) 修習生は、別途本会が指定する電子提出による方法により、一般実地演習報告書を本会に提出しなければならない。

附 則（平成 29 年 11 月 7 日一部改正）

1. 施行期日

改正後の本実施要領は、平成 29 年 12 月 1 日後に実施する実務修習から適用する。

2. 経過措置

平成 29 年 11 月 30 日以前に実施している実務修習を受講している者については、なお従前の例による。