

平成 30 年 9 月 6 日

実務修習生 各位  
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 )

## 実務修習審査会審査基準等の一部改正について（お知らせ）

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、このたび、当委員会では、実務修習審査会審査基準及び修了考査に係る考査基準の一部改正、並びに一般実地演習に係る様式等の一部変更を行いましたので、下記のとおり、お知らせいたします。

修習生の受講回によって、一部改正又は一部変更の適用の有無が異なります。ご自身が適用を受ける項目の内容をよく確認のうえ、今後の実務修習に当たってください。

なお、指導鑑定士各位におかれましては、下記に基づきご指導くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

### 1. 実務修習審査会審査基準の一部改正

現行の実務修習審査会審査基準（以下、「審査基準」という。）が定める実地演習における即決非認定事項「5. 他の報告書等との類似性」について、次のとおり改正しました（別紙「新旧対照表」参照）。

- (1) 5. ①（明らかに他の修習生が作成した鑑定評価報告書の写し替え（過去のものも含み、数字が同一で独自判断がなされていないもの））について

改正点	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 文言の修正及び例示の加筆</li><li>・ 規定箇所の変更（Ⅲ. A. →Ⅲ. B.）</li></ul>
趣旨・背景	審査基準の内容がより明確となるよう、また、現行の審査においても内容審査を行っていることを踏まえたものです。
対象者	全修習生共通
適用時期	実地演習平成 30 年 10 月末日締め報告分に係る審査より適用

- (2) 5. ② (同一物件で複数の細分化類型に対応している場合で、単に自建てか貸家の類型の違い(低層住宅と居住用賃貸等)のみで、その内容の大半が実質的に同一と認められるもの) について

<b>改正点</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>従前の、複数の細分化類型において同一物件の使用を認める取扱いを前提とした審査基準の削除</li> </ul> <p>※ 同様に、審査基準「D. 1. 実地演習題材の選定」についても一部改正</p>
<b>趣旨・背景</b>	<p>現行では、複数の細分化類型において同一物件の使用を認める取扱いとしていましたが、第13回実務修習以降は、複数の細分化類型において同一物件の使用は認めない取扱いとなります。これは、第12回実務修習(平成29年12月1日開始)より実施した改正における一般実地演習の細分化類型数の削減に伴う措置です。</p>
<b>対象者</b>	<p>第13回実務修習生以降</p> <p>※ 第12回実務修習生までは現行の取扱いのままとなり、審査基準も従前の規定が適用されます。</p>
<b>適用時期</b>	平成30年12月1日より適用

## 2. 「修了考査の可否の決定と考査基準について」の一部改正

<b>改正点</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>記述の考査に係る考査基準について、規定の新設</li> </ul>
<b>趣旨・背景</b>	<p>第12回実務修習改正において、修了考査の実施方法として、集合型による「記述の考査」を導入したため、それに対応する改正です。</p>
<b>対象者</b>	<p>第12回実務修習生以降</p> <p>※ 第11回実務修習生までは、当面の間、従前の方法により、修了考査を実施します(改正後の考査基準4.(2)経過措置参照)。</p>
<b>適用時期</b>	平成30年12月1日より適用

※ 改正後の考査基準は、本会ホームページ「実務修習のご案内」→「実務修習生専用ページ」→「修了考査」から確認してください。

## 3. 一般実地演習における様式の変更

<b>改正点</b>	<p>一般実地演習(第12回実務修習以降)において、本会が指定している鑑定評価報告書の記載項目一覧(Excel)及び別表(Excel)について、一部変更しました。変更後のExcelファイルは、本会ホームページに掲載しています。</p>
<b>対象者</b>	第12回実務修習生以降
<b>適用時期</b>	実地演習平成30年10月末日締め報告分より適用

以上

## 実務修習審査会審査基準改正 新旧対照条文（改正部分は下線）

現 行 規 定	改 正 規 定	備 考
<p style="text-align: center;"><b>実 務 修 習 審 査 会 審 査 基 準</b></p> <p style="text-align: right;">平成 20 年 11 月一部改正 平成 22 年 11 月一部改正 平成 23 年 8 月一部改正 平成 26 年 11 月一部改正 平成 29 年 11 月一部改正</p> <p style="text-align: center;"><b>I. 実務修習審査会審査基準</b></p> <p>(1. ～ 3. 省略)</p> <p>4. 実地演習</p> <p>(1) 審査対象</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提出期限ごとの履修状況</li> <li>・ ただし、物件調査実地演習が終了しなければ一般実地演習に入れない。</li> </ul> <p>(2) 判定基準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 審査委員による判定を重視し、修習生間の修得度のバランスを考慮</li> <li>・ 判定項目 <ul style="list-style-type: none"> <li>①提出期限 ②不完全書類 ③履修期間 ④鑑定評価額の欠落</li> <li>⑤鑑定評価報告書の内容</li> </ul> </li> <li>・ 鑑定評価報告書の内容の審査は、(別紙1) 審査重点事項により 8 項目以上の誤りがあるものを非認定とする。</li> </ul> <p>(3) 判定方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各審査委員が分担審査し、その結果として、実地演習単元の非認定該当者については最終判定の審査会を開催して合議により判定し答申する。</li> <li>・ 審査の過程においては、別記「一般実地演習における留意事項」に則して判定する。</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>実 務 修 習 審 査 会 審 査 基 準</b></p> <p style="text-align: right;">平成 20 年 11 月一部改正 平成 22 年 11 月一部改正 平成 23 年 8 月一部改正 平成 26 年 11 月一部改正 平成 29 年 11 月一部改正 <u>平成 30 年 7 月一部改正</u></p> <p style="text-align: center;"><b>I. 実務修習審査会審査基準</b></p> <p>(1. ～ 3. 省略)</p> <p>4. 実地演習</p> <p>(1) 審査対象</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提出期限ごとの履修状況</li> <li>・ ただし、物件調査実地演習が終了しなければ一般実地演習に入れない。</li> </ul> <p>(2) 判定基準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 審査委員による判定を重視し、修習生間の修得度のバランスを考慮</li> <li>・ 判定項目 <ul style="list-style-type: none"> <li>①提出期限 ②不完全書類 ③履修期間 ④鑑定評価額の欠落</li> <li>⑤鑑定評価報告書の内容</li> </ul> </li> <li>・ 鑑定評価報告書の内容の審査は、(別紙1) 審査重点事項により 8 項目以上の誤りがあるものを非認定とする。</li> </ul> <p>(3) 判定方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各審査委員が分担審査し、その結果として、実地演習単元の非認定該当者については最終判定の審査会を開催して合議により判定し答申する。</li> <li>・ 審査の過程においては、別記「一般実地演習における留意事項」に則して判定する。</li> </ul>	

実務修習審査会審査基準

現 行 規 定	改 正 規 定	備 考
(別紙1)  【鑑定評価報告書の審査重点事項】	(別紙1)  【鑑定評価報告書の審査重点事項】	
1. 基本的事項関係	1. 基本的事項関係	
(1) 対象不動産の確定 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 対象不動産の表示 1・2・3 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 対象不動産の種別・類型 1・2 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 対象確定条件等の適否 1・2・3 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 確認資料の適否 1・2・3・4 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> その他 1・2・3	(1) 対象不動産の確定 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 対象不動産の表示 1・2・3 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 対象不動産の種別・類型 1・2 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 対象確定条件等の適否 1・2・3 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 確認資料の適否 1・2・3・4 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> その他 1・2・3	・審査重点事項「4. 即決非認定事項」…後掲Ⅲ.A. 及びB. の改正事項参照。
(2) 価格の種類 <input type="checkbox"/> 依頼目的と価格(賃料)の種類に適否	(2) 価格の種類 <input type="checkbox"/> 依頼目的と価格(賃料)の種類に適否	
(3) 価格時点 <input type="checkbox"/> 価格時点と鑑定評価を行った年月日等との関係 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 価格時点・実地調査日・鑑定評価日・発行日の不整合 1・2	(3) 価格時点 <input type="checkbox"/> 価格時点と鑑定評価を行った年月日等との関係 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 価格時点・実地調査日・鑑定評価日・発行日の不整合 1・2	
(4) 対象不動産の確認 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 物的確認 1・2・3 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 権利の態様の確認 1・2・3	(4) 対象不動産の確認 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 物的確認 1・2・3 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 権利の態様の確認 1・2・3	
2. 鑑定評価額決定の理由関係	2. 鑑定評価額決定の理由関係	
(1) 地域分析及び個別分析 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 土地の標準的使用及び最有効使用の判断 1・2・3・4 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 土地建物の最有効使用の判断 1・2 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 市場分析・対象不動産の典型的需要者 1・2・3・4 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 対象不動産の個別的要因の把握とその判断 1～5 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> その他 1・2・3・4・5・6	(1) 地域分析及び個別分析 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 土地の標準的使用及び最有効使用の判断 1・2・3・4 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 土地建物の最有効使用の判断 1・2 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 市場分析・対象不動産の典型的需要者 1・2・3・4 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 対象不動産の個別的要因の把握とその判断 1～5 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> その他 1・2・3・4・5・6	
(2) 評価手法とその適用 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 評価方針の適否 1・2・3・4 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 適用手法の理由の記載とその適否 1・2・3・4・5 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 適用過程の適否 1・2・3・4・5・6 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 各計算過程の正確さ 1・2・3・4・5・6 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> その他 1・2・3・4・5・6	(2) 評価手法とその適用 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 評価方針の適否 1・2・3・4 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 適用手法の理由の記載とその適否 1・2・3・4・5 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 適用過程の適否 1・2・3・4・5・6 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 各計算過程の正確さ 1・2・3・4・5・6 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> その他 1・2・3・4・5・6	
(3) 鑑定評価額の決定 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 再吟味 1・2・3・4 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 説得力の判断 1・2・3・4 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 土地価格について公示価格との均衡を得ているか 1・2・3 <input type="checkbox"/> 規準(均衡)にかかるコメントが記載されているか。 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 鑑定評価額の不一致/不整合 1・2・3 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> その他 1・2・3	(3) 鑑定評価額の決定 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 再吟味 1・2・3・4 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 説得力の判断 1・2・3・4 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 土地価格について公示価格との均衡を得ているか 1・2・3 <input type="checkbox"/> 規準(均衡)にかかるコメントが記載されているか。 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 鑑定評価額の不一致/不整合 1・2・3 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> その他 1・2・3	
3. その他	3. その他	
<input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 書式の必要記載事項の空欄 1・2・3・4	<input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> 書式の必要記載事項の空欄 1・2・3・4	
4. 即決非認定事項	4. 即決非認定事項	
(1) 形式審査の即決非認定事項 <input type="checkbox"/> 提出期限 <input type="checkbox"/> 不完全書類 <input type="checkbox"/> 期間外 <input type="checkbox"/> 鑑定評価額の欠落 <input type="checkbox"/> 他の報告書等との類似性	(1) 形式審査の即決非認定事項 <input type="checkbox"/> 提出期限 <input type="checkbox"/> 不完全書類 <input type="checkbox"/> 期間外 <input type="checkbox"/> 鑑定評価額の欠落 (削除)	

実務修習審査会審査基準

現 行 規 定	改 正 規 定	備 考
<p>(2) 内容審査の即決非認定事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 対象不動産の確認、確定において重大な誤りが認められるもの</li> <li><input type="checkbox"/> 対象不動産の確認、確定が著しく不十分と認められるもの</li> <li><input type="checkbox"/> 計算過程において以後の手法適用に影響する重大な誤りが認められるもの</li> <li><input type="checkbox"/> 鑑定評価額に重大な誤りが認められるもの</li> </ul> <p><u>( 新 設 )</u></p> <p>(注) 判定は、<input type="checkbox"/>印 1 個を 1 項目減点とし、8 項目以上は非認定とする。 ただし、4. 即決非認定事項に 1 項目でも該当する場合は、それだけで非認定とする。</p> <p style="text-align: center;"><b>II. 物件調査実地演習に係る審査基準</b></p> <p>(省略)</p> <p style="text-align: center;"><b>III. 一般実地演習における留意事項</b></p> <p>A. 実地演習審査に係る形式審査の即決非認定事項について</p> <p>以下の 1～<u>5</u>の事項に該当する場合は、審査重点事項の審査に入ることなく、即決非認定とする。</p> <p>1. 提出期限 インターネット通信を利用した提出による当日到着を期限とし、当該期限に遅れたもの</p> <p>2. 不完全書類</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 鑑定評価報告書、その他指定資料の不足</li> <li>② 鑑定評価報告書の文字のサイズが極端に小さい等判読困難なもの</li> </ul> <p>3. 期間外 「価格時点」及び「実地調査を行った年月日」(実地調査日)並びに「鑑定評価を行った年月日」(鑑定評価日)のいずれか一つでも、細分化類型等毎に定められている演習期間外であるもの(事例カードの調査年月日、物件調査実地演習報告書に添付する写真の日付を含む)</p> <p>4. 鑑定評価額の欠落 鑑定評価報告書の表題部に鑑定評価額の記載がないもの</p> <p>5. 他の報告書等との類似性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① <u>明らかに他の修習生が作成した鑑定評価報告書の写し替え(過去のものも含み、数字が同一で独自判断がなされていないもの)</u></li> <li>② <u>同一物件で複数の細分化類型に対応している場合で、単に自建てか貸家の種類の違い(低層住宅と居住用賃貸等)のみで、その内容の大半が実質的に同一と認められるもの</u></li> </ul>	<p>(2) 内容審査の即決非認定事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 対象不動産の確認、確定において重大な誤りが認められるもの</li> <li><input type="checkbox"/> 対象不動産の確認、確定が著しく不十分と認められるもの</li> <li><input type="checkbox"/> 計算過程において以後の手法適用に影響する重大な誤りが認められるもの</li> <li><input type="checkbox"/> 鑑定評価額に重大な誤りが認められるもの</li> </ul> <p><u><input type="checkbox"/> 明らかに他の修習生が作成した鑑定評価報告書等と類似性が認められるもの</u></p> <p>(注) 判定は、<input type="checkbox"/>印 1 個を 1 項目減点とし、8 項目以上は非認定とする。 ただし、4. 即決非認定事項に 1 項目でも該当する場合は、それだけで非認定とする。</p> <p style="text-align: center;"><b>II. 物件調査実地演習に係る審査基準</b></p> <p>(省略)</p> <p style="text-align: center;"><b>III. 一般実地演習における留意事項</b></p> <p>A. 実地演習審査に係る形式審査の即決非認定事項について</p> <p>以下の 1～<u>4</u>の事項に該当する場合は、審査重点事項の審査に入ることなく、即決非認定とする。</p> <p>1. 提出期限 インターネット通信を利用した提出による当日到着を期限とし、当該期限に遅れたもの</p> <p>2. 不完全書類</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 鑑定評価報告書、その他指定資料の不足</li> <li>② 鑑定評価報告書の文字のサイズが極端に小さい等判読困難なもの</li> </ul> <p>3. 期間外 「価格時点」及び「実地調査を行った年月日」(実地調査日)並びに「鑑定評価を行った年月日」(鑑定評価日)のいずれか一つでも、細分化類型等毎に定められている演習期間外であるもの(事例カードの調査年月日、物件調査実地演習報告書に添付する写真の日付を含む)</p> <p>4. 鑑定評価額の欠落 鑑定評価報告書の表題部に鑑定評価額の記載がないもの</p> <p><u>( 削 除 )</u></p>	<p>・現行 5. ①…現行においても内容審査を行っているため、後記 B.へ移動。 ②…第 13 回実務修習(平成 30 年 12 月 1 日受講開始)以降は、複数の細分化類型</p>

実務修習審査会審査基準

現 行 規 定	改 正 規 定	備 考
<p>B. 実地演習審査に係る内容審査の即決非認定事項について</p> <p>審査重点事項の審査の段階で、以下の1～<u>4</u>の事項に該当する場合は、即決非認定とする。</p> <p>1. 対象不動産の確認、確定において重大な誤りが認められるもの (例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>添付資料が鑑定評価書本文における対象不動産と一致していないもの。</li> <li>角地や三方路地などの個別的要因を見落とし、中間画地として評価を行っているもの。</li> <li>用途地域など公法規制の確認において重大な誤りが認められるもの。</li> </ul> <p>2. 対象不動産の確認、確定が著しく不十分と認められるもの (例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域内農地を宅地見込地としている場合において、公法規制上の宅地開発の蓋然性等について記載が無いもの。</li> <li>住宅地域内の化学品工場跡地などにおいて土壌汚染についてなんら触れられていないもの。</li> </ul> <p>3. 計算過程において以後の手法適用に影響する重大な誤りが認められるもの (例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>原価法の適用にあたり土地、建物等の内訳価格の合計に重大な誤りが認められるもの。</li> <li>収益還元法の適用にあたり総収益、総費用の合計額などに重大な誤りが認められるもの。</li> </ul> <p>4. 鑑定評価額に重大な誤りが認められるもの (例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>鑑定評価額が試算価格の範囲内に収まっていないもの。ただし、試算価格に対して所用の調整を行い鑑定評価額が決定されたものは除く。</li> </ul> <p><u>( 新 設 )</u></p> <p>C. 審査重点事項の留意点に係る運用 (減点事項について) (省略)</p>	<p>B. 実地演習審査に係る内容審査の即決非認定事項について</p> <p>審査重点事項の審査の段階で、以下の1～<u>5</u>の事項に該当する場合は、即決非認定とする。</p> <p>1. 対象不動産の確認、確定において重大な誤りが認められるもの (例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>添付資料が鑑定評価書本文における対象不動産と一致していないもの。</li> <li>角地や三方路地などの個別的要因を見落とし、中間画地として評価を行っているもの。</li> <li>用途地域など公法規制の確認において重大な誤りが認められるもの。</li> </ul> <p>2. 対象不動産の確認、確定が著しく不十分と認められるもの (例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域内農地を宅地見込地としている場合において、公法規制上の宅地開発の蓋然性等について記載が無いもの。</li> <li>住宅地域内の化学品工場跡地などにおいて土壌汚染についてなんら触れられていないもの。</li> </ul> <p>3. 計算過程において以後の手法適用に影響する重大な誤りが認められるもの (例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>原価法の適用にあたり土地、建物等の内訳価格の合計に重大な誤りが認められるもの。</li> <li>収益還元法の適用にあたり総収益、総費用の合計額などに重大な誤りが認められるもの。</li> </ul> <p>4. 鑑定評価額に重大な誤りが認められるもの (例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>鑑定評価額が試算価格の範囲内に収まっていないもの。ただし、試算価格に対して所用の調整を行い鑑定評価額が決定されたものは除く。</li> </ul> <p><u>5. 明らかに他の修習生が作成した鑑定評価報告書等と類似性が認められるもの (過去のものも含む)</u> (例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>評価過程の数字が同一で独自判断がなされていないもの。</u></li> <li><u>単に文言を並び替えたと認められるもの。</u></li> <li><u>鑑定評価額をはじめとする数字が異なっても他の記載項目に類似が認められるもの。</u></li> </ul> <p>C. 審査重点事項の留意点に係る運用 (減点事項について) (省略)</p>	<p>において同一物件の使用を認めないこととするため、削除。</p> <p>・ 5. …上記 A. 5. から移動。例示を追加。</p>

実務修習審査会審査基準

現 行 規 定	改 正 規 定	備 考
<p>D. 演習実施上の留意点</p> <p>1. 実地演習題材の選定</p> <p>実際の依頼案件を演習の対象不動産とする場合も多いと思われるが、実務修習業務規程施行細則第16条第十号に規定されているとおり、原則は、現実に存在する不動産について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としている。</p> <p>特殊案件や複雑案件を題材とすることは、修習生に基本的類型の修得を目的とする実務修習の趣旨にはそぐわないことになるので、指導鑑定士にあつては、できる限り各類型を代表するような典型的内容を題材とし、もし特殊なものがある場合は、想定上の指示内容として整理し、典型的な種別類型の不動産として評価を行えるよう想定上の鑑定評価依頼書について留意すること。</p> <p>(注) 現に存しない建物の想定上の建物等、有形的利用の想定や、行政的条件、地域の種別の想定等、現実に存し得ない想定は不可。<u>また、「自用の建物及びその敷地」の評価を行った題材については、同一物件について「貸家及びその敷地」を想定すること(又はその逆)は認められないので、どちらか1類型とすること(両者は、手法の適用上大きな差異がないため)。</u></p> <p>(以下、省略)</p> <p style="text-align: center;">附 則 (平成29年11月7日一部改正)</p> <p>1. 施行期日</p> <p>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。</p> <p>2. 経過措置</p> <p>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。ただし、次に掲げる規定は、平成29年12月1日後に提出される一般実地演習に係る報告書の審査において適用する。</p> <p>イ I 4. (3)に掲げる鑑定評価報告書の審査重点事項</p> <p>ロ II 2. の各規定</p> <p>ハ III B. の各規定</p> <p>ニ III C. 1. (1) ◇対象確定条件の適否</p> <p>ホ III C. 2. (3) ◇再吟味</p> <p>ヘ III D. 2. における次の規定</p> <p>事例の取引時点は概ね2年以内とし、2年以上前に取引された事例を採用した場合には説明をすること。</p> <p><u>( 新 設 )</u></p>	<p>D. 演習実施上の留意点</p> <p>1. 実地演習題材の選定</p> <p>実際の依頼案件を演習の対象不動産とする場合も多いと思われるが、実務修習業務規程施行細則第16条第十号に規定されているとおり、原則は、現実に存在する不動産について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としている。</p> <p>特殊案件や複雑案件を題材とすることは、修習生に基本的類型の修得を目的とする実務修習の趣旨にはそぐわないことになるので、指導鑑定士にあつては、できる限り各類型を代表するような典型的内容を題材とし、もし特殊なものがある場合は、想定上の指示内容として整理し、典型的な種別類型の不動産として評価を行えるよう想定上の鑑定評価依頼書について留意すること。</p> <p>(注) 現に存しない建物の想定上の建物等、有形的利用の想定や、行政的条件、地域の種別の想定等、現実に存し得ない想定は不可。</p> <p>(以下、省略)</p> <p style="text-align: center;">附 則 (平成29年11月7日一部改正)</p> <p>1. 施行期日</p> <p>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。</p> <p>2. 経過措置</p> <p>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。ただし、次に掲げる規定は、平成29年12月1日後に提出される一般実地演習に係る報告書の審査において適用する。</p> <p>イ I 4. (3)に掲げる鑑定評価報告書の審査重点事項</p> <p>ロ II 2. の各規定</p> <p>ハ III B. の各規定</p> <p>ニ III C. 1. (1) ◇対象確定条件の適否</p> <p>ホ III C. 2. (3) ◇再吟味</p> <p>ヘ III D. 2. における次の規定</p> <p>事例の取引時点は概ね2年以内とし、2年以上前に取引された事例を採用した場合には説明をすること。</p> <p style="text-align: center;"><u>附 則 (平成30年7月18日一部改正)</u></p> <p><u>1. 施行期日</u></p> <p><u>改正後の本実施要領は、平成30年8月1日後に実施する実務修習から適用する。</u></p> <p><u>2. 経過措置</u></p> <p><u>平成30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、改正前のⅢA. 5. ②の規定及びⅢD. 1. の規定を適用する。</u></p>	<p>・第13回実務修習(平成30年12月1日受講開始)以降は、複数の細分化類型において同一物件の使用を認めないこととするため、(注)また書き以降を削除。</p> <p>改正附則</p> <p>・2. …改正前のⅢA. 5. ②の規定及びⅢD. 1. の規定は、平成30年11月30日以前に開始した実務修習(=第12回実務修習以前)を受講する者について適用する。</p>