

一般実地演習実施要領

平成 29 年 11 月 7 日一部改正

令和 5 年 9 月 12 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、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. 実地演習における情報の適正な取扱い

- (1) 実地演習実施機関及び実地演習実施機関において指導を行う者（以下、「指導鑑定士」という。）は、鑑定評価等業務に関して知り得た秘密のほか、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（以下、「規程」という。）第 47 条に基づき、実地演習実施業務に関して知り得た秘密情報や個人情報を他に漏らしてはならない。

また、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）（以下、「個人情報保護法」という。）その他の法令ならびに別に定める「実務修習における安全管理措置ガイドライン」（以下、「ガイドライン」という。）等を遵守し、安全管理の措置を講じ、自ら指導する修習生に遵守させなければならない。

- (2) 修習生は、実務修習の受講において知り得た秘密情報や個人情報を他に漏らしてはならない。

また、個人情報保護法その他の法令ならびに別に定めるガイドライン等を遵守し、指導鑑定士の指示に従って実地演習を行わなければならない。

3. 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には、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。

4. 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。

5. 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(4)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。

6. 鑑定評価における事例資料

- (1) 指導鑑定士は、指導において以下の事例資料を修習生に貸与することができる。ただし、指導鑑定士が現実に行われていない独自の事例資料を作成し、修習生に貸与してはならない。
 - ・ 模擬取引事例システムから取得した、実務修習に用途を限定した事例（以下、「模擬取引事例」という。）
 - ・ その他指導鑑定士が収集した事例

- (2) 事例資料の管理・閲覧・利用については、以下のとおりとする。
- ① 実地演習実施機関及び指導鑑定士は、事例資料の管理・閲覧・利用に関して、関係法令等を遵守し、事例資料の管理・閲覧・利用により知り得た個人情報を、他に開示・公開・漏洩等してはならない。
 - ② 実地演習実施機関は、修習生について、事例資料の管理・閲覧・利用等により知り得た情報を開示・公開・漏洩等させないために、守秘義務契約を締結する等の措置を執らなければならない。
 - ③ 実地演習実施機関は、守秘義務並びに個人情報保護法による情報の適切な取扱いと保護の観点から、関係法令等に定められた安全措置の基準を満たす実務修習業務体制を整備しなければならない。この実務修習業務体制は、媒体を問わず、不正アクセス・紛失・盗難・破損・改ざん・漏洩等を防止するための措置を施すことを含む。
 - ④ 実地演習実施機関は、指導鑑定士の他、資料監督責任者を1名以上設置しなければならない。
 - ア. 指導鑑定士は、自身が取得した事例資料の取扱いに関して包括的な責任を負う。
 - イ. 資料監督責任者は、自身が所属する実地演習実施機関の代表者として、事例資料の取扱いに関して、関係法令等が遵守されていることを監督するものとする。なお、資料監督責任者は、指導鑑定士がこれを兼ねることができる。
 - ⑤ 資料監督責任者は、事例資料の取扱いに関して、以下の対応を実施する。
 - ア. 所属する実地演習実施機関の実務修習業務体制に対する整備の監督及び改善、実態の定期的な確認及びその記録
 - イ. 所属する指導鑑定士に対しての指導監督
 - ウ. 不正アクセス・紛失・盗難・破損・改ざん・漏洩等を発見した際の実務修習運営委員会への報告
 - エ. 実務修習運営委員会からの指導または改善指示に対する対応及びその報告
 - ⑥ 実地演習実施機関、指導鑑定士及び修習生は、事例資料の取扱いについて、本会が定める実務修習に関する規程等の違反を発見したとき、聞知したとき又は違反の疑い若しくはそのおそれがある場合には、速やかに実務修習運営委員会に報告しなければならない。

- ⑦ 実務修習運営委員会は、⑥における報告が本人以外であった場合には、報告を理由として不利益を受けることがないよう、十分に配慮しなければならない。ただし、故意に虚偽の報告を行った場合はこの限りではない。
- (3) 修習生は、評価不動産の鑑定評価を行うにあたり、事例資料について自ら必要な調査を行わなければならない。また、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、調査結果を鑑定評価報告書に事例カードとして添付し、本会に提出するものとする。
- (4) 修習生は、実地演習実施機関又は指導鑑定士から事例資料等の返却を求められた際、また本会から原本の提出又は廃棄を指示された際は、速やかにこれに応じなければならない。
- (5) 実務修習審査会は、6.(6)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。
- (6) 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。
- (7) 事例資料を鑑定評価報告書に記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。
- 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 事例収集源

7. 模擬取引事例システム及び模擬取引事例

- (1) 模擬取引事例の閲覧料は、1件あたり1,000円（消費税別）とする。
- (2) 模擬取引事例の管理・閲覧・利用については、以下のとおりとする。
 - ① 模擬取引事例システムは、指導鑑定士かつ閲覧データの閲覧資格を有する者のみ利用することができる。
 - ② 実地演習実施機関及び指導鑑定士は、特に模擬取引事例の電子計算機か

らの漏出の危険性に十分配慮し、次の事項に留意しなければならない。

- ア. 模擬取引事例を取り扱う電子計算機にアクセスする者の制限及びアクセスの管理。
- イ. 不正アクセス行為の禁止等に関する法律における識別符号及び模擬取引事例にアクセスするためのパスワードの適正な管理、第三者への漏洩の防止。
- ウ. ウイルス対策ソフトウェアの導入及び業務で使用するソフトウェアの定義ファイルなどを最新の状態に更新して利用すること。
- エ. ウイルス対策ソフトウェアの自動検知機能の有効化やファイルの受渡し時のウイルス検知の実施。

- ③ 指導鑑定士は、模擬取引事例の利用・管理状況について、適宜確認の上「事例管理台帳」に記録し、模擬取引事例の漏洩、破損、紛失等の危険性に十分配慮するとともに、保管の必要がなくなったと認められる時期において、これを適切に破棄しなければならない。
- ④ 実地演習実施機関は、③の事例管理台帳を適切に管理し、実務修習運営委員会の求めに応じ提出するものとする。
- ⑤ 本会は、指導鑑定士が模擬取引事例の閲覧料を滞納したときは、直ちに模擬取引事例の閲覧を停止することができる。なお、閲覧料の支払義務は、当該指導鑑定士及びその所属する実地演習実施機関が連帯して負うものとし、実地演習実施機関又は指導鑑定士としての権限を喪失した場合においても、すでに負担している義務は、これを免れるものではない。
- ⑥ 本会は、閲覧に供された模擬取引事例の内容を保証するものではなく、模擬取引事例に起因する結果について一切の責を負わない。

(3) 模擬取引事例における禁止事項は、以下のとおりとする。

- ① 実地演習実施機関及び指導鑑定士は、模擬取引事例を、取得の際に特定した利用目的での指導以外の目的で閲覧及び利用してはならない。また、修習生の利用においても同様とする。ただし、本会が指定した条件下においてはこの限りではない。
- ② 指導鑑定士は、模擬取引事例の閲覧・利用にあたって、以下の行為をしてはならない。
 - ア. 不特定多数の第三者が画面を見ることが出来る状態での閲覧・利用

- イ. ログインした指導鑑定士が第三者に画面を見せる行為
ただし、本会が特に指定した場合は除く。
- ウ. パスワード等を端末に保存した状態であり、かつ端末の起動にパスワード等セキュリティ措置をかけない状態での閲覧・利用
- エ. パスワード等を第三者に教える行為または第三者が容易に確認できる場所への掲示
- オ. セキュリティパッチの更新やウイルス対策を実施しない状態での閲覧・利用
- カ. 同一端末でのファイル交換ソフト（P2P 等）利用など情報漏洩の危険性が高い状態での閲覧・利用
- キ. スパイダリングやスクレイピング等、自動で模擬取引事例システムに接続されているサーバ又はデータベースに駐在している情報を取得すること。または、あらゆる方法を介して模擬取引事例システム及び情報に不正にアクセスする、またはアクセスしようとする事。
- ク. 画面の複写（スクリーンショット、写真撮影、筆写等を含む）及び模擬取引事例を正当な手段で印刷しない方法で取得すること。
- ケ. その他前各号に準ずる模擬取引事例の不正閲覧・利用・漏洩等の行為

8. 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方法により作成及び提出するものとする。
- (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、鑑定評価報告書を本会に提出しなければならない。提出ができなかった場合には、速やかにその旨を本会に報告するものとする。

9. 一般実地演習の実施における通報義務

実地演習実施機関、指導鑑定士及び修習生は、本会が定める実務修習に関する規程等に違反している又はそのおそれがある場合、その他一般実地演習の実施においてトラブルが生じた場合は、速やかに実務修習運営委員会へ通報しなければならない。

10. 実地演習に係る実施状況調査

実務修習運営委員会は、実地演習実施機関、指導鑑定士又は修習生に対して、実地演習の実施状況について、次の方法により調査を行うことができる。なお、実地演習実施機関、指導鑑定士又は修習生は、実務修習運営委員会の指定する調査に対し、予め定められた期間内に応じなければならない。

- ① 書面調査（アンケートを含む）
- ② ヒアリング調査
- ③ 他、必要な方法による調査

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。

附 則（令和 5 年 9 月 12 日一部改正）

改正後の本実施要領は、令和 5 年 11 月 1 日から適用する。