

# 実務修習審査会審査基準

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

平成 30 年 7 月一部改正

令和元年 10 月一部改正

令和 2 年 4 月一部改正

## I. 実務修習審査会審査基準

### 1. 基本方針

実務修習は、不動産鑑定士試験に合格した者に対し、不動産鑑定士となるのに必要な技能及び高等の専門的応用能力を修得させることを目的とするものである。審査会の審査業務は、一般試験の合否判別作業と異なり、当該修得状況を実質的に確認することに主眼をおくものとする。

### 2. 講義

#### (1) 審査対象

- ・ すべての講義科目の履修状況
- ・ テスト結果

#### (2) 判定基準

- ・ 判定項目
- ①履修状況 ②テスト結果

#### (3) 判定方法

- ・ 各審査委員が分担審査し、その結果として、講義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。

### 3. 基本演習

#### (1) 審査対象

- ・ 段階ごとの履修状況

## (2) 判定基準

- ・ 講師の判定を重視し、講師間の均衡を考慮
- ・ 判定項目
  - ①出席状況 ②遅刻状況 ③受講態度 ④鑑定評価報告書の内容
- ・ 鑑定評価報告書の内容の審査は、別途定める基本演習の各段階別の審査重点事項に基づき、講師による審査を行い、その結果を審査会に報告する。審査会は、講師による審査結果を重視し、必要に応じて再提出を求め、(別紙 1) 審査重点事項により 5 項目以上の減点があるものを非認定とする。

## (3) 判定方法

講師審査の結果として、基本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。

## 4. 実地演習

### (1) 審査対象

- ・ 提出期限ごとの履修状況
- ・ 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。

### (2) 判定基準

- ・ 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
- ・ 判定項目
  - 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
  - ⑤鑑定評価報告書の内容
- ・ 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。

### (3) 判定方法

- ・ 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。
- ・ 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。

(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) 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
(2) 価格の種類 <input type="checkbox"/> 依頼目的と価格(賃料)の種類等の適否
(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
(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
(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・2・3・4・5 <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <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"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <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"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <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"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <input type="checkbox"/> ・ <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. 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

#### 4. 即決非認定事項

##### (1) 形式審査の即決非認定事項

- 提出期限
- 不完全書類
- 期間外
- 鑑定評価額の欠落
- 所属する実地演習実施機関が過去3年以内に題材とした不動産と同一の不動産の使用

##### (2) 内容審査の即決非認定事項

- 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
- 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
- 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
- 鑑定評価額に重大な誤りが認められるもの
- 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
- 取引等の裏付けに乏しい事例を採用したと認められるもの
- 事例の収集・採用等について不適切な取扱いが認められるもの

(注) 判定は、□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。

## Ⅱ. 物件調査実地演習に係る審査基準

### 1. 判定基準

次のうちの1つに該当する場合、非認定とする

- ① 調査日が実務修習規程の定める期間外であるもの
- ② 明らかに誤りと認められる記載が2箇所以上あるもの
- ③ 記載内容に、不備、不足又は不適切な表現と認められるものが合計で8箇所以上あるもの
- ④ 明らかに誤りと認められる記載が1箇所以上あり合わせて記載内容に不備、不足又は不適切な表現とみとめられるものが4箇所以上あるもの

(注1) 上記②～④に関し軽微な誤字脱字は誤りとししない

(注2) 一般実地演習の添付資料「物件調書一式」と同一につき当該審査基準としても準用する

### 2. 「不備」又は「不適切」の具体的判定基準

- ① 空欄があるもの、プリントが枠からはみ出るもの（記載事項がない場合は「なし」と記載）
- ② 調査日は、指定期間内であること
- ③ 「持分」欄は、共有でない場合には「単独所有」とする
- ④ 甲区欄に記載しきれない場合には備考欄に記載（他も同様）
- ⑤ 用益権以外の権利は記載不要（抵当権などは記載不要であり「なし」とする）
- ⑥ 接道状況で、4m未満の道は、建築基準法第42条第2項か同第5項か、同法第43条但書適用かなどの区別を記載
- ⑦ 地下埋設物に関する欄は、〇〇年の住宅地図など具体的な地歴調査を記載
- ⑧ 埋蔵文化財、土壌汚染欄も⑦に準じる
- ⑨ 地図、公図は、方位・縮尺を記載し、黒のマーカで対象不動産を枠囲み明示する
- ⑩ 写真は遠景も可
- ⑪ 建物の耐震性及び有害物質の使用は、建築時期からの推定の他、下記⑬及び⑭からの判断（コメント）を必須とする。
- ⑫ 建物の遵法性は、検査済証が入手できない場合は、現地調査の内容とその判断を記載

- ⑬ アスベストは、「吹付け材」か「含有成形材」の区別を明記する
- ⑭ PCBについて、その保管の有無及び処分の届出の有無について役所調査を行っているか
- ⑮ 建物の減価要因のうちの経済的要因は、建物の内部要因だけでなく土地建物一体としての市場性に関する記述を必須とする

### Ⅲ. 一般実地演習における留意事項

#### 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

以下の1～5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。

##### 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

##### 2. 不完全書類

- ① 鑑定評価報告書、その他指定資料の不足
- 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

##### 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）

##### 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

- 5. 所属する実地演習実施機関が過去3年以内に題材とした不動産と同一の不動産の使用

次に掲げる細分化類型について、修習生が所属する実地演習実施機関が過去3年以内の実地演習において題材とした不動産と同一の不動産を用いたもの（修習生が規程第30条第1項、第31条第2項又は第38条第2項第二号もしくは第三号の規定に基づく再履修をする場合において、指導者が当該修習生の再履修前の指導にあたって題材とした不動産と同一の不動産を用いて当該修習生を指導する場合を除く）。この規定は、実地演習実施機関が不動産鑑定業者であって、複数の事務所を設けている場合は、そのすべての事務所を一の実地演習実施機関とみなして適用する。

イ 更地（住宅地、商業地、工業地及び大規模画地）

ロ 自用の建物及びその敷地（低層住宅）

ハ 貸家及びその敷地（居住用賃貸及びオフィス用賃貸）

#### 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

審査重点事項の審査の段階で、以下の1～4の事項に該当する場合は、即決非認定とする。

##### 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）

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。

##### 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）

- ・ 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。
- ・ 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。

##### 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)

- ・ 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。
- ・ 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。

4. 鑑定評価額に重大な誤りが認められるもの

(例)

- ・ 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。

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）

(例)

- ・ 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。
- ・ 単に文言を並び替えたと認められるもの。
- ・ 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。
- ・ 同一と認められる事例が採用され、かつ格差係数に著しい同一性が認められるもの。

6. 取引等の裏付けに乏しい事例を採用したと認められるもの

7. 事例の収集・採用等について不適切な取扱いが認められるもの

(例)

- ・ 過去の取引事例の取引時点を現在の時点に変更して事例として採用したと認められるもの。

C. 審査重点事項の留意点に係る運用（減点事項について）

【全類型共通事項】

1. 基本的事項関係

(1) 対象不動産の確定



◇ 対象不動産の表示

- ① 地目、建物の構造・用途、数量根拠、評価数量、共有持分は全て記載すること
- ② 宅地見込地（林地・農地の代替を含む）の場合で、宅地と記載しているものは減点
- ③ 建物の構造・用途について、構造のみを記載し用途が記載されていないような不完全な記載は減点
- ④ 数量根拠が物的確認における採用した数量と異なる場合には減点

◇ 対象不動産の類型

類型の区分は、鑑定評価基準に則し、実務修習業務規程別表第三の二の区分によること

宅地見込地、林地又は農地は、類型の区分ではないので、そのまま「種別」を記載する（これを「更地」としないこと）

借地権付建物の類型は、括弧書きで建物の自用・貸家の区別、区分所有建物及びその敷地の類型は、括弧書きで建物の自用・貸家の区別及び敷地利用権の形態（例：「建物は自用、敷地は共有」など）の記載がないものは減点

◇ 対象確定条件の適否

①現状を所与、②独立鑑定評価、③部分鑑定評価、④併合鑑定評価・分割鑑定評価の区分を記載。なお、未竣工建物等鑑定評価は題材としないこと。単に「独立鑑定評価」等との記載のみは不十分であり、建物や権利関係の説明も記載する必要がある。

（注）対象確定条件に該当しない記述（例えば「登記簿数量による評価」など）は不要である（実質的には照合事項及び価格判定事項）が、記載しても減点とはしない。

◇ 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件の適否

- ① 設定する想定上の条件が鑑定評価書の利用者の利害を害するおそれがないかどうかの観点に加え、実現性及び合法性の観点からの妥当性に係る記載がないものは大きく減点
- ② 当該想定上の条件に該当しない「その他の前提条件」となるもの（価格の

種類に関する条件等)をこの欄に併記することは可とする

(例) 特定価格について、正常価格との違いが明らかとなる利用上の制約等の前提条件(鑑定評価基準留意事項における「証券化等…の運用計画を前提とした鑑定評価」など)

- ③ 将来時点の鑑定評価において、当該条件設定の実現性・合法性の観点から条件の記述(後記「価格時点」参照)がなければ減点

◇ 調査範囲等条件の適否

調査範囲等条件に該当する題材は、原則として選定しないこと。ただし、個別的要因について、現地調査・聴聞・公的資料調査・古地図等による地歴調査の結果、土壌汚染等の端緒があった場合には、利用者の利害を害する恐れがないことの記載とともに、当該条件の設定を認めるものとする。

◇ 確認資料の適否

- ① 確認資料を記載すること

(例) 登記記録等、公図、地積測量図、確定実測図、課税通知書、評価証明書、建築確認通知書、検査済証、竣工図面、工事請負契約書、修繕記録、建物図面、土壌汚染等調査レポート、売買契約書、重要事項説明書、エンジニアリングレポート、賃貸契約書、管理規約

- ② 権利の態様の確認欄では、借地権契約が旧法のものか新法のものかの区分、契約時期が比較的新しいときの一時金の授受、旧法での契約期間と建物の堅固か非堅固かの区別に注意

(注) 権利の価格に関する鑑定評価及び賃料の鑑定評価においては、契約内容及び支払賃料等に関する確認について記載されているか

(注) 採用数量と実際の数量との差異に関して、照合事項及び個別的要因に関する判断事項として適切に処理されているか

(2) 価格の種類

◇ 依頼目的と価格の種類に適否

価格の種類が特定価格である場合、依頼目的が「法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的」であるか、「正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場

価値と乖離することになる場合」であるか否か、についての記述がなければ減点

(注) 原則として正常価格を題材として選択することを推奨する

### (3) 価格時点

#### ◇ 価格時点と鑑定評価を行った日等との関係

将来時点は、原則として認められないが、実際の鑑定依頼上やむを得ず将来時点とする場合は、「物的状況及び価格形成要因上の特段の変化がないものとする」旨の条件が必須（実現性・合法性の観点から原則として7日以内とする）で、この条件の欠落又は不十分な記載は減点

#### ◇ 実地調査日及び鑑定評価日並びに発行日の不整合

① 実地調査日が鑑定評価日の後になっているものは減点

② 鑑定評価報告書の作成年月日が鑑定評価日の前になっているものは減点

(注) 実地調査日又は価格時点が細分化類型等毎に定められている演習期間外である場合には、審査重点事項の審査を行うことなく、即決非認定になるので注意

(注) 写真の日付は、実際の撮影日を記入し、改ざんしてはならない

## 2. 鑑定評価額決定の理由関係

### (1) 地域分析及び個別分析

#### ◇ 土地の標準的使用の判断

① 単なる「事務所」「店舗」「共同住宅」等のように用途のみ記載し、「中層」「高層」等の階層に係る記載がない場合は減点（但し、「工場地」「沿道サービス施設地」等のように一般的に階層を記載しない場合を除く）

(注) 階層の定義は次による（建築基準法の形態規制、法 20 条 1 項・施行令 36 条 3 項、及び都市計画法施行令 6 条 1 項 7 号の行政上の運用を踏まえた定義）

【低層】 地上 1 階・2 階及び木造 3 階建住宅、【中層】 地上 3 階～地上 5 階

【高層】 地上 6 階～60m以下の建築物、【超高層】 60mを超える建築物

② 市場参加者（価格形成要因）が異なる複数の用途の記載は減点（典型的需要者の例示を参照のこと）

(注) 市場参加者の観点から最も妥当性が高い利用用途を1つのみ判定すること

◇ 土地の最有効使用の判断

- ① 市場参加者の観点から最有効使用を1つ判定すること(複数の用途は減点)
- ② 標準的使用と異なる場合、その説明が記載されていなければ減点(標準的使用と同じである場合には説明は不要)
- ③ 階層の記載がないものは減点(標準的使用と同様)

低層・中層・高層・超高層の階層の区分は、前記の標準的使用を参照のこと

- ④ 宅地見込地は、開発許可の蓋然性に関するコメントが書かれていなければ減点(市街化調整区域においては法令・市町村開発指導要綱に関する記述が必須)

(注) 宅地見込地の選定が困難な場合に、無理に選定することは評価内容にも不適切な影響を及ぼし非認定となる場合がある。代替類型を題材とすることを推奨する。

◇ 土地建物の最有効使用の判断

- ① 土地建物一体としての最有効使用が土地の最有効使用と異なる場合は、対象不動産に係る市場分析、代替競争不動産に関して、その理由の説明がなければ減点
- ② 市場区分が異なる複数の用途が書かれているものは減点
- ③ 「借地権(部分鑑定評価の場合)」において土地建物一体としての最有効使用の記載がなければ減点(更地の最有効使用と現状利用の異同に注意)

◇ 対象不動産の典型的需要者

- ① 市場区分が異なる複数の需要者が書かれているのは減点(不動産市場の大分類として、販売用不動産、自己使用不動産(自己の業務用か自己の居住用か)、投資用不動産かの3区分が明確か、これに基づく細分化された需要者を1つ判定して記載しているか)

(例) 販売用不動産として取得し、開発分譲を行う大手(地元)開発事業者  
自己の居住用として取得することを目的とする個人のエンドユーザー

自己の業務用として取得することを目的とする一般法人事業者（個人事業者）

自己の事業用として取得し、賃貸事業を行う法人企業

投資用不動産として取得し、運用することを目的とする法人投資家（個人投資家）

- ② 対象不動産に係る競争力（市場性）の強弱の判断に関するコメントは必須
- ③ 借地権の部分鑑定評価において、土地のみの市場における需要者のほか、建物及びその敷地の典型的需要者の記載がなければ減点

◇ 対象不動産の個別的要因の把握

- ① 土壌汚染に関し、土壌汚染対策法上の区域指定のほか、地歴調査として、具体的に「〇〇年の住宅地図」のように実際に調査したことが伺われるコメントがなく、単に「過去の地歴・公的資料の調査によると…」のような抽象的又は定型的記載は減点

なお、土壌汚染調査レポートを参考に独自判断をした場合には確認資料のチェックとの整合性が取れていなければ減点（この場合でも独自調査は必要）

- ② 建物の有害物質について、吹付アスベストの使用の有無、PCBの保管の届出の有無に関する公的機関の調査のコメントがない場合は減点

◇ 対象不動産の個別的要因の把握・判断

角地等で明らかに効用増が認められるのに要因格差を見ていない場合、格差率が著しく過大又は過小で明らかに不自然な場合等は減点

(2) 評価手法とその適用

◇ 評価方針の適否

- ① 市場の特性等と関連づけて、適用した鑑定評価手法は何かの記載がなければ減点
- ② 大規模画地は、開発法の適用を必須とし、これがなければ減点
- ③ 宅地見込地は、控除する方法の適用が必須、なければ減点

◇ 非適用手法の理由の記載

- ① 更地であっても原価法を適用しない場合は、その理由がなければ減点

② 継続賃料の場合に賃貸事例比較法を適用しない場合は、その理由がなければ減点

◇ 非適用手法の理由の適否

非適用手法の理由の記載があったとしても、対象不動産の属する地域・規模等から判断して、通常であれば適用すべきと考えられる手法を適用していない場合には減点

◇ 手法適用過程の適否

各手法の適用について、項目別の合計額の記載以外に、その計算過程における数値についても可能な限り記載すること

各手法の適用過程について明らかに不適切な場合、適用数値が著しく不自然又は明らかに判断の誤りの場合は減点

◇ 各計算過程の正確さ

各項目の全ての数字について計算の誤りがあれば、それぞれ減点(当該箇所のみ単なる転記ミスで、最終結果に影響を及ぼさないものは除く)

(3) 鑑定評価額の決定

◇ 再吟味

① 鑑定評価基準に則し、少なくとも各手法に「共通する要因の整合性」の文言が記載されていなければ減点

(注) 各手法は、いずれも一つの正常な市場価格にアプローチする手法であるので、手法に共通する価格形成要因の判断について整合性が保たれていれば各試算価格は、1つの価格に収斂することになる

② 3手法の持つ本来の性質に軽重があるコメントは減点(例えば、収益価格は理論的価格とか積算価格は供給者価格とか、市場の実態を反映した比準価格の方が手法の性質として信頼性が高いというコメントは不適切)

(三手法は異質の手法ではなく、何れも一つの市場価格を求めべく適用され、買手・売手の双方にとって共通の指標となる価格である)

(例) 各試算価格間の乖離が大きいかかわらず説明がない場合は減点

◇ 説得力の判断

以下のとおり、鑑定評価基準に則した検討及び用語の理解がされていること。

- ① 各手法の適用において採用した「資料の相対的信頼性」、対象不動産に係る市場の特性に最も「適合した手法」の文言がない又はその趣旨が明確でなければ減点（鑑定評価額決定の判断が資料の精度及び市場分析を的確に反映してなされたことが適切に説明されているか）
- ② 鑑定評価額の決定において「Ⅷ（Ⅰ）２．個別分析」における「典型的需要者」の欄の市場参加者に適合した価格判断がなされている旨の記載がなければ減点

◇ 公示価格との均衡が適切か

- ① 公示価格等との均衡に関するコメントがなければ減点  
ただし、地方都市等において、公示区域であるが公示標準地の数が少なく、「規範性の高い公示地がなかった」ことのコメントがあれば消極的に規準義務を果たしたものとみなす
- ② 宅地見込地は、「3-1」等との規準を行っていないと減点  
ただし、規範性の高い公示標準地等がなく、補足説明欄その他の欄でコメントがなされていれば可とする。また、転換後の種別の土地について公示価格を規準としているコメントがなければ減点。

◇ 鑑定評価額の不一致

- ① 鑑定評価額が桁違いと認められる場合には大きく減点
- ② 「試算価格の調整及び鑑定評価額の決定」欄の鑑定評価額の不記載、表題部分との不一致は減点（但し、「表記のとおり決定した」は可とする）
- ③ 各試算段階での計算誤りにより鑑定評価額が導かれている場合は大きく減点

3. その他

◇ 書式の必要記載事項の空白

鑑定評価報告書の指定記載項目に空欄がある場合は減点（最大で4つ）

（注1）特段の記載事項がない場合には「特になし」とすること及び斜線は可と

する

(注2) 物件調査実地演習報告書に添付する写真に日付がない場合は減点

#### D. 演習実施上の留意点

##### 1. 実地演習題材の選定

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。

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。

(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。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)。

これに関連し、鑑定評価報告書の本文中で、賃貸借契約の想定、その他権利の態様の想定などに関し、「現実と異なるが指示により想定している」等の記載が見られるものがあるが、あくまで「想定依頼書」において記載する主旨であり、鑑定評価報告書の内容として本文中に記載すべきものではないので注意を要する。

なお、当該想定依頼書は、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」(略称「価格等調査ガイドライン」平成26年5月1日国土交通省策定)に基づく実務指針に定める承諾書・確認書に代わるものとしているので、修習生にあつては実務上の違いに留意すること。

(例) ①大規模画地として500㎡未満の規模では不適切。②居住用賃貸の題材として戸建の賃貸は適当ではなく、共同住宅を選ぶこと。



## 2. 事例資料について

事例資料等については、指導鑑定士から提示することも少なくはないと思われるが、事例資料等の添付が必要とされている類型については、演習期間において修習生自身が収集・選択し、改めて事例の内容について調査して事例カードを作成すること（当然に調査・作成日は当該演習期間内になる。過去の実際の案件を題材として再評価する場合も同じ）。

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。

他人作成の事例カードをそのまま複写して提出した場合は、自ら演習したことになるため、非認定となる。

また、指導鑑定士にあつては、事例資料の収集方法（特に公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の事例閲覧制度）についても、修習の機会を設けるよう配慮されたい。

### 【特に注意を要する類型と留意点】

## 3. 底地の鑑定評価

原則として、正常価格を題材とする。

規範性の高い取引事例が少なく適切に比準価格を求めることができない地域においては、更地価格に底地割合を乗じる方法（割合法）で代替することも可とするが、必ずその旨を説明する必要がある。

ただし、実際案件を題材にする場合等で、「底地を当該借地権者が買取る場合の限定価格」を題材とする場合は、下記による方法も可とする。

一般に、【底地の正常価格】 + 【借地権の正常価格】 ≤ 【更地価格】 となり、理論上は、権利の併合によって完全所有権となるので、当該増分価値を適切に配分した額を底地の正常価格に加算して限定価格を求めることになるが、実際の取引においては、併合による価値増分の全部を含めて取引される地域があることが認められ、その場合は、【更地価格】 - 【借地権の正常価格】 = 【底地の限定価格】 となることを必ず説明すること。

これらの説明は、通常手法による更地価格及び借地権価格の正常価格をそれぞれ求めて行うこと。

（注）建物が朽廃に近い等の理由で、早晩、更地の復帰が見込まれる場合は、有期

の純収益額（更地の復帰価格を含む。）の現在価値の合計として、有期還元式又はDCF法を用いて求め、適宜説明すること。

なお、底地の場合も、借地権及び底地の取引慣行やその態様等、底地の市場分析に関する記載が必要。

#### 4. 借地権の鑑定評価

演習では、対象確定条件は、「現状の土地建物一体の状態を所与とした場合の借地権のみの部分鑑定評価」とし、正常価格を原則とする。

現在のところ借地権が単独で取引される地域は、全国的にみて皆無に近く、建物取引に随伴して取引されることが一般的であることから、借地権の独立鑑定評価は実地演習としては適切ではない。

一般に建物に随伴して取引される借地権の価格は、複合不動産の取引に伴う借地権の比準価格、土地残余法により求めた価格、賃料差額還元法及び割合法による価格を関連づけて求める。

土地残余法は、建物が古い場合や最有効使用にない場合は、家賃と土地建物価格との相関関係が希薄となるため（手法の適用限界）、非適用の判定理由の記載が必要ではあるが、敢えて適用しなくても可とする。

なお、部分鑑定評価は、建物が現に建っている状態を所与とすることから、土地残余法の適用においては、未収入期間（最初の建築期間）が更地類型とは異なること、及び有期であることを還元利回りに反映させて適用する場合もある

#### 5. 宅地見込地の鑑定評価

本修習における宅地見込地の要件は、現況が宅地でないこと、まとまった規模での開発許可の蓋然性が高いこと及び供給処理施設・道路等の公共施設が未整備の地域であることが挙げられる。

なお、近年の不動産市場においては、宅地開発事例が著しく減少し、適切な演習題材を選定することができない場合が多いため、演習では、農地・林地の鑑定評価も代替として認めている。その場合は、取引事例比較法のみ適用であっても、収益還元法その他の手法は適用できない理由が十分に説明されていれば可とする。

公示価格との規準は、広く同一需給圏を捉え、同種別の標準地（又は基準地）を採用すること。それでも妥当な公示地等がない場合は、補足説明として、周辺の複数の具体的な公示価格番号及びその価格を明記して、その価格からは直接的に規準

とすることができなかつた理由を補足説明欄で説明すること（規準したとみなす）。

## 6. 新規地代の鑑定評価

賃貸事業分析法は、「新たに締結される土地の賃貸借等の契約内容に基づく予定建築物を前提として」適用されるが、賃貸借契約締結後に新築する場合は契約内容下での最有効の想定（予定建物が最有効の場合は予定）建築物を前提に、契約時点で既に建築物が存在する場合は当該既存建築物を前提とすることとなる。既存建物を前提とする場合、既存建物が古い場合は、建付地の場合と同様に、土地に帰属する純収益が的確に求められないため、賃貸事業分析法の適用が困難となる場合があることに留意すること。

### 附 則（平成 29 年 11 月 7 日一部改正）

#### 1. 施行期日

改正後の本審査基準は、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。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。

イ I 4. (3)に掲げる鑑定評価報告書の審査重点事項

ロ II 2. の各規定

ハ III B. の各規定

ニ III C. 1. (1) ◇対象確定条件の適否

ホ III C. 2. (3) ◇再吟味

へ III D. 2. における次の規定

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。

### 附 則（平成 30 年 7 月 18 日一部改正）

#### 1. 施行期日

改正後の本審査基準は、平成 30 年 8 月 1 日後に実施する実務修習から適用する。

## 2. 経過措置

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の規定を適用する。

### 附 則（令和元年10月8日一部改正）

改正後の本審査基準のうち、ⅢA. 5. の規定は、令和元年12月1日以降に実施される実務修習を新たに受講する者について適用する。改正後の本審査基準のうち、ⅢB. 6. 及び7. の規定は、令和元年11月1日後に実施する実務修習から適用する。

### 附 則（令和2年4月23日一部改正）

本会は、新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成24年法律第31号）第32条第1項の規定に基づき令和2年4月7日に発令された新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言に鑑み、Ⅲ. A. 5. の規定は、本会が指定した期間中はこれを適用しない。