

問題点の項目	問題点として指摘された事項	細分化類型等
物件の選定	<ul style="list-style-type: none"> 内容から見ると、類型は「更地」、種別は「住宅地」が妥当ではないか。 戸建て住宅の開発素地であるが300㎡未満の規模では大規模画地として不適切ではないか。 開発の蓋然性が極めて低く宅地見込地としては不適切ではないか(林地が適切)。 宅地見込地の修習の観点からは、規模が100㎡程度では小さ過ぎる。 宅地地域内の土地と認められ開発が容易で宅地見込地としては選定が不適切(規模も小さ過ぎる)。 貸家及びその敷地(賃貸用不動産の市場としての題材)として戸建て住宅は、不適切。 全体敷地のほとんどが借地であり、「借地権付建物(建物は貸家、敷地は一部自用)」の題材とすべき。 賃貸借契約内容の記載等から自建でではなく、貸家ではないか。 	移行地 大規模画地 宅地見込地 宅地見込地 宅地見込地 居住用賃貸 店舗用賃貸 業務用ビル
対象不動産の表示等	<ul style="list-style-type: none"> 表題部の数量根拠欄が空欄。 表題部の土地の地目の記載がない。 表題部の建物の構造・用途の記載がない。 セットバックが必要と説明されているが、土地の表示欄(内セットバック部分)には記載なし。 対象不動産の数量等欄の建物各階数量の記載の誤り。 対象不動産の数量等欄に建物概要等の記載がない。 表題部の数量と物的確認の採用した数量が異なっている。 表題部の数量根拠(例:公簿)と物的確認の採用した数量欄の根拠(例:実測)が異なっている。 実測数量を採用しているが小数点以下の数量の記載がない(地目:山林)。 実質賃料と支払賃料の記載が逆になっている。 	共通 共通 共通 共通 共通 共通 共通 共通 宅地見込地 地代・家賃
種別・類型	<ul style="list-style-type: none"> 類型のみで種別の記載がない。 種別、類型が逆の表記となっている。 更地と記載されている。 更地と記載されている。 契約開始が昭和63年で新借地借家法施行前であるが、定期借地権となっている。 	共通 共通 宅地見込地 建付地 借地権
依頼目的	<ul style="list-style-type: none"> 「実務修習のため」とされているが、本来的な依頼目的の記載が必要である。 	共通
対象確定条件	<ul style="list-style-type: none"> 「現状所与」も対象確定条件であるが「なし」としており不適切。 単に「独立鑑定評価」との記載のみでは不十分 建物がある場合、土地のみの部分鑑定評価又は独立鑑定評価であることの確定条件が必要(建付地又は更地)。 共有地の一体評価であるが、持ち分評価ではないので、同一所有者に帰属するものとしての条件の付加が必要。 外観調査であるが、内見せずに観察減価をどのように行ったかとの指摘を受ける可能性もあるので(例えば内部に破損があった場合など)、調査範囲については、「その他の条件欄」に記載(外観調査にした理由も含む)するか、照合の結果に丁寧に記載すべき。 依頼目的が「現物出資の参考」であるのに「現状所与」の対象確定条件となっていない。 明らかに部分鑑定評価であるが、「現状所与」は不適切。 類型が借地権であるが、その対象確定条件として、「更地(借地権)としての評価」と記載されている。 借地権の取引慣行が「建物に随伴して取引されるのがほとんどで単独の取引はない」と分析しているながら、部分鑑定評価ではなく独立鑑定評価としている理由が不明。 底地の評価は、建物及びその敷地の部分鑑定評価ではない。 賃貸中の建物を「自用の建物として」対象確定条件として記載するのではなく、実地演習に当たって、最初から自用の建物であるという想定案件として評価すべき。 対象確定条件で「下記に示す依頼人の提示資料の内容に基づき鑑定評価を行う」とあり、提示資料を採用する合理的説明がない(基準に定める区分を明示すべき)。 	共通 共通 共通 共通 共通 工業地 借地権 借地権 借地権 底地 店舗 高度利用賃貸
付加条件	<ul style="list-style-type: none"> 隣接地の凍結中のマンション開発を考慮外とする条件の説明が不明で、林地の選定が疑問。 地代等が不明であるが、付加条件の記載がない。 	林地 借地権

問題点の項目	問題点として指摘された事項	細分化類型等
確認資料の適否	<ul style="list-style-type: none"> 確認資料のチェック漏れ (例:実測数量を採用しているが、確定実測図にチェックがない等) 類型が自用の建物及びその敷地であり、対象確定条件も特にならないのに、賃貸借契約の概要に記載があり、類型に疑義がある。 賃貸借契約締結の経緯及び建物の状況が不明確である。 賃貸借契約内容の目的が「普通建物所有」と記載されており、堅固建物所有目的か非堅固建物所有目的か不明。 レントロールによる確認においても代表的な契約書による契約内容の確認は必要であるが、賃貸借契約書を確認したとはなっていない。 貸家及びその敷地でありながら、建物賃貸借契約の概要欄に記載がない。 マンション評価においては管理規約の確認が必要。 敷地は借地権であるが、賃貸借契約内容が不明。 土地の採用数量が公簿となっているが、契約数量である。 契約始期は、原契約の開始時期を記載(平成7年からの契約であれば借地借家法の施行後であり、契約期間20年間はあり得ない)。 契約期間は20年、種類は「旧借地法による借地」と記載すること。 	<p>共通</p> <p>業務用ビル</p> <p>借地権</p> <p>借地権</p> <p>居住用賃貸</p> <p>店舗用賃貸</p> <p>マンション</p> <p>マンション</p> <p>借地権付建物</p> <p>借地権付建物</p> <p>地代</p>
地域分析及び個別分析	<ul style="list-style-type: none"> 近隣地域内における位置が記載されていない。 近隣地域の分析において借地権市場について触れられていない。 	<p>共通</p> <p>借地権・底地</p>
標準的使用	<ul style="list-style-type: none"> 階層の記載がない。 複数記載されている。 標準的使用を戸建て住宅地としている。 埋蔵文化財包蔵地であるが、開発適地と言えるのか説明が必要(題材選定の不適切もあり)。 宅地見込地ならば、〇〇向宅地見込地等と記載。 水田や山林と記載されているが熟成の程度が不明。 市街化調整区域内で標準的使用を低層共同住宅と判断しているが、根拠の説明が不足。 	<p>共通</p> <p>共通</p> <p>宅地見込地</p> <p>宅地見込地</p> <p>宅地見込地</p> <p>宅地見込地</p> <p>借地権付建物</p>
土地の最有効使用	<ul style="list-style-type: none"> 階層の記載がない。 標準的使用と最有効使用の相違についての説明がない。 別荘地向けの宅地見込地で、標準的使用と異なっていると記載されているが、増減価要因の内訳に近隣地域内で標準的であると記載されており矛盾している。 特に市街化区域内の都市近郊林地であることから、開発の蓋然性が低いことの根拠説明が第三者に適切に行えるよう丁寧に報告書に記載する必要がある。単に道路に接面していないだけだと、道路用地を買収すれば開発可能ではないかとの指摘を受ける可能性も考えられる。 最有効使用を平面駐車場としている。 	<p>共通</p> <p>共通</p> <p>宅地見込地</p> <p>宅地見込地</p> <p>地代</p>
土地建物の最有効使用	<ul style="list-style-type: none"> 敷地との適応、環境との適合について記載されていない 土地建物一体の最有効使用が記載されておらず建付減価の理由が不明。 取り壊し最有効と判断している。 「本件建付地は地上建物と一体として継続使用することが合理的と認められない」とあり、この場合は取り壊し最有効であるために、「建付地」ではなく「自建」として評価すべきである。 現況の4階建は取り壊しを前提としているが、経済的合理性等の検討が十分なされているか説明不足。 土地の標準的使用、最有効使用が中層店舗付事務所であるにもかかわらず、現況の非堅固2階建てを最有効使用としており、契約減価等に関する分析がなされていない。 取り壊し最有効とした根拠の説明がない。 現況建物は相当古いが、継続利用が最有効と判断した根拠が不足。 最有効使用が高層事務所地であるが、使用容積率が基準容積率より著しく低いにもかかわらず、敷地と適応していると判定し、減価の検討がされていない。 	<p>共通</p> <p>建付地</p> <p>建付地</p> <p>建付地</p> <p>借地権</p> <p>借地権</p> <p>店舗</p> <p>業務用ビル</p> <p>高度利用賃貸</p>
典型的需要者	<ul style="list-style-type: none"> 種類の異なる複数の典型的需要者が列挙されている(市場区分の不理解)。 自己使用中堅企業と法人投資家を併記している。 単に「エンドユーザー、一時取得者」と記載されているが市場区分として何を指すか不明。 借地権付建物の需要者が記載されていて、底地の需要者の記載がない。 	<p>共通</p> <p>建付地</p> <p>借地権</p> <p>底地</p>

問題点の項目	問題点として指摘された事項	細分化類型等
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 正常価格(第三者取引)なのに需要者が当該借地人は不適切。 ・ 分譲マンションと戸建住宅双方の開発業者としているが、最有効使用・適用手法との関係において矛盾している。 ・ 不動産業者のほか、エンドユーザーと記載されており、対象地は宅地見込地であると判断されているので、エンドユーザーが主たる需要者となる可能性は少ない(棚卸し用の不動産市場となる)。 ・ 典型的需要者が戸建分譲業者だが、開発計画は戸建分譲計画となっていない。 ・ 土地建物一体としての典型的需要者のコメントがない。 ・ 需要者が「地上げ屋」とあるが、最有効使用との関係で意味が不明確。 	底地 大規模画地 宅地見込地 宅地見込地 建付地 居住用賃貸
個別的要因の把握	<ul style="list-style-type: none"> ・ 増減価要因の誤記 ・ 前面道路幅員による容積率制限があるが基準容積率の記載がない。 ・ 異なる容積率の地域に跨っているが基準容積率の記載がない。 ・ セットバックに関する増減価の検討がなされていない。 ・ 土壤汚染の独自調査に関する記載が不十分(住宅地図の確認による地歴調査で、比較的最近の地図しか見えていない、調査した具体的な役所名が記載されていない等)。 ・ 土壤汚染について「特段の情報が得られないから価格形成要因から除外」は不適切 ・ 地下埋設物についての調査に関する記載が不十分。 ・ 地下埋設物について「特段の情報が無いため価格形成要因から除外」は不適切 ・ エンジニアリングレポートが確認資料として記載されているが、建物の個別分析の欄で、耐震性及び遵法性等の判断に活用されていない。 ・ 個別的要因の格差の内訳が不明(高低差か不整形か等) ・ 工業専用地域に指定された工業団地の中の区画であるので、地歴調査等から「土壤汚染の可能性が無い」と断定した理由がない ・ 仮換地の評価であるが、使用収益が可能かどうか不明。 ・ 市街化調整区域であるが、開発の可能性について説明不足。 ・ 都市計画道路の状況が不明(範囲や事業時期) ・ 地目・現況ともに「田」であるが、農地転用等についての説明が不十分。 ・ 水路を介して接道していることについての価格形成要因の分析がない。 ・ 道路の接面状況が記載がなく不明。 ・ 居住の快適性を街路条件で補正している。環境条件とすべきである。 ・ アスベストにつき不明であれば、条件を設定するなど何らかの対応が必要である。不明についてどのように評価額に影響があるのか説明できるようにする必要がある。例えば、撤去費の水準などを含めて。 ・ 建物築年不詳としつつ経過年数10年と判断した根拠が不明。 ・ 私道について説明がなく、第三者所有の私道の利用権限が不明。 ・ 物置が越境しているとあるが、その程度等内容について説明がない。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地であり、届出及び試掘が必要とされているが、具体的な価格への影響可能性について検討されていない。 ・ 有害物質について「特になし」は説明になっていない。 ・ 耐震性の判断はERだけでなく建築時期等から独自に行うべきで、問題がないと断定できるか疑問が残る。 ・ 土壤汚染の調査について、電気機器製造の事業所の地歴があり、土壤汚染の可能性を否定できないとしながら、端緒発見されずとしており、矛盾。 	共通 共通 共通 共通 共通 共通 共通 商業地 工業地 大規模画地 底地 底地 宅地見込地 宅地見込地 宅地見込地 低層住宅 店舗 業務用ビル 居住用賃貸 居住用賃貸 オフィス賃貸 オフィス賃貸 オフィス賃貸 借地権付建物
個別的要因の判断	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取引事例の規模に相当の開差があるが、規模格差について検討されていない。 ・ 前面道路による容積率の制限が考慮されていない。 ・ 容積率の異なる地域に跨っているが、基準容積率が考慮されていない。 ・ 対象不動産の中間に水路が介在することの減価への言及がない。 ・ 個別分析では、増減価要因の内訳は「なし」とされているのに、比準価格の格差修正の画地条件で増減価している。 ・ 標準画地の半分の規模であるが格差修正が特になく、また説明もない。 ・ 商業系用途への移行の程度が高いが、全て住宅地の事例で比準している。 ・ 基準容積率が標準画地よりも大きいことが個別格差に反映されていない。 ・ 昭和28年築で建付減価無しとしているが、その状況について判断根拠が記載されていない。 	共通 共通 商業地 工場地 工業地 工業地 移行地 大規模画地 借地権

問題点の項目	問題点として指摘された事項	細分化類型等
	<ul style="list-style-type: none"> 減価要因として、対象地の容積率が標準画地に比べて低いとしているが、その原因について説明がない。 「借地権取引の成熟度の低さ」として、土地の個別的要因で考慮している(借地権の価格形成要因である)。 建付減価の内容が不明 耐震性・遵法性の判断根拠が目視のみで判断されているが、説明が見当違い。 特定道路の緩和は幅員6m以上でなくては受けられないため、基準容積率は240%であり342%は誤り。この結果、取引事例比較法における容積格差+10%も誤りとなり、当該事例からの試算は誤りとなる。 S50築の鉄骨造であればアスベストの可能性が通常は高いが、独自調査によってないと断定した根拠が不明。 改修履歴が価格形成要因に反映されていない。 	借地権 借地権 低層住宅 低層住宅 店舗 業務用ビル 高度利用賃貸
評価方針の適否	<ul style="list-style-type: none"> 評価方針と適用手法の不一致 規模・立地から見て開発法の検討が必要と判断されるが適用がなかった。 「宅地見込地の鑑定評価手法を参考に」は不適切。 戸建分譲適地と考えられるが、開発法の適用がない。 借地権の取引慣行成熟していると分析しているのに、取引事例比較法を適用しないことについての説明が不十分。 	共通 住宅地 移行地 移行地 借地権
適用手法の適否 (取引事例比較法)	<ul style="list-style-type: none"> 取引事例、公示価格の時点が古い。 明らかに、標準価格が比準価格の幅に入っていないと認められる。 土地価格の比準の幅が大きいかかわらず、安易に中庸値を採用しており、もう少し説明が欲しい。 土地価格の比準において容積率格差が考慮されていない(指定類型)。 別表記載の事例と事例カードが符号していない(指定類型)。 移行の程度についての説明無し。比準についてもどちらの地域の事例を採用したのか不明。 取引時点が古い事例が多く、最新の事例を入手していない又は先例の事例をそのまま活用した等の疑義を生じる可能性もあるため、古い事例を採用した場合には、最近の事例がないという説明が必要である。 取引事例の規模が不適切ではないか。また、説明もない。 正常価格の評価であるにもかかわらず、取引事例比較法において採用した事例はいずれも借地人・底地所有者間売買の事例であり、補正も行われていない。 非適用手法の理由の記載なく取引事例比較法しか適用していない。 建付地の比準価格と更地の比準価格が、ほぼ同じ取引事例から試算されており、求められた比準価格の範囲も同一となっている。 事例からの比準が135,000円/㎡～372,000円/㎡で格差が大きすぎる。 正常価格の鑑定評価であり、取引事例が当事者間取引か第三者間取引か補足が必要。 土地の比準の事例が標準画地の面積の約10倍のものを採用しているが、地積による格差率が3倍でも10倍でも同じ-10というのは不自然。 	共通 共通 共通 共通 移行地 移行地 宅地見込地 借地権 建付地 建付地 借地権 底地 マンション 共通 商業地 商業地 商業地 商業地 工業地 建付地 借地権 借地権 底地 底地 底地
(土地残余法)	<ul style="list-style-type: none"> 計算の誤り(費用の合計、経費率等) 土地残余法において躯体・設備割合が記載されていない。 土地残余法において想定建物の階層と構造が記載されていない。 土地残余法において想定建物の規模から見た未収入期間があまりにも短い。 土地残余法において取壊費用の積立金が計上されていない。 土地残余法における想定建物が敷地規模に比較して相当小さく説明が不十分。 容積率80%の1低専であるにもかかわらず、土地残余法の想定建物がRC造4階建共同住宅を想定しており不適切。 	共通 商業地 商業地 商業地 工業地 建付地
(借地権残余法)	<ul style="list-style-type: none"> 借地権残余法の地代が査定値であり、実額と全く異なっている。 借地権の部分鑑定評価で、平成5年の建物を現況最有効使用としているのに、借地権残余法では、現況と別の想定建物を前提に試算している。 	借地権 借地権
(底地の収益還元法)	<ul style="list-style-type: none"> 定期借地で残り10年だが収益は永久還元としている理由の記載がない。 定期借地権ではないが収益価格を有期で求めている理由の記載がない。 底地の還元利回りが相対的に見て低く(1%等)、説明がない。 	底地 底地 底地

問題点の項目	問題点として指摘された事項	細分化類型等
(開発法)	<ul style="list-style-type: none"> 更新料の現在価値を純収益に算入している。 現行地代が確認資料と異なる。 分譲価格査定段階で、公示価格との規準をすべきである。 開発法の適用に際して、熟成度修正の検討がされていない。 開発法の適用に際して、収入・支出を割り引いていない。 	底地 底地 宅地見込地 宅地見込地 宅地見込地
(建物積算価格)	<ul style="list-style-type: none"> 建物積算価格において、付帯設備の残存耐用年数の算定数値の誤り。 建物の通算年数計算違い 再調達原価、建物積算価格の記載の誤り。 	建物積算共通 建物積算共通 建物積算共通
(土地建物積算価格)	<ul style="list-style-type: none"> 建付減価率の説明が不明。 使用容積率が基準容積率と比べて相当低いが減価をしていないことについて説明不足。 取り壊し最有効の場合、更地価格をまず求め、その上で、建物撤去費用を控除すべきであるが、積算価格においてのみ考慮し、収益還元法では考慮されていない。 建物取り壊し費用を超える一体減価は不適切。 積算価格の借家権減価の根拠が不明。 一部借地を含み、当該借地権について更地価格に個別格差率を乗じて求めているようであるが、全体に占める借地割合大きく、本来であれば借地権としての評価が必要と思われるため、適用手法について第三者に適切に説明できるようにしておく必要がある。 	業務用ビル 店舗 店舗 高度利用賃貸 店舗用賃貸
(直接還元法・DCF法)	<ul style="list-style-type: none"> 積算価格の査定に当たって、土地建物一体としての市場性減価なしとしているが、実際には、指定容積率400%の地域で使用容積率が50%強であり、何らかの考察が必要と考えられる(現に収益価格が積算価格を大きく下回っている)。 複合不動産の直接還元法で、運用益・資本的支出を加減していない。 都市計画税の税率が明らかに違うのに、安易に0.3%としている。 築40年超の建物で、遵法性・耐震性にも問題あるが、還元利回り・最終還元利回りに十分反映されているとは言い難い。 パチンコ店とホテルの評価であり、いずれも事業収支を前提とした収益還元法を適用しているが、事業収支分析は難易度も高いため、それぞれの収支項目、利回り等の根拠を適切に第三者に説明できるようにしておく必要がある。 収益価格の還元利回りを11.5%と査定しているが、23区内としては高めであり、説明が不十分。 ホテルの評価であるが一般事務所賃貸の賃料ベースで査定しており、本来であれば①ホテルの事業収支分析を前提、又は②事業採算性をベースとしたホテルとしての賃料を前提として適用するのが一般的であり、当該手法が①・②と比較しても適切であることを第三者に説明できるようにしておく必要がある。 貸家であり、現実の収入に基づかず周辺賃料を基に査定していることの合理的説明がない。 	店舗用賃貸 店舗用賃貸 共通 店舗 店舗 業務用ビル 業務用ビル
(基礎価格)	<ul style="list-style-type: none"> 貸家であり、現実の収入に基づかず周辺賃料を基に査定していることの合理的説明がない。 インウッドを適用しているが、年金現価率の数値などの記載がない。また、期間満了後の土地価格上昇率の根拠がない。 収益価格で、直接還元法の還元利回りが12%、DCF法の割引率が6%、最終還元利回りが10%と査定されているが、その相互関係が不明。 収益還元法において総費用に減価償却費が含まれているが、還元利回りにも償却率が加味されている。 定期借地権付建物であり、残存期間が短い、永久還元していることについての説明が不足している。 条件変更承諾料は支払済みなのに基礎価格-10%は不要と思われる。 	店舗用賃貸 店舗用賃貸 高度利用賃貸 借地権付建物 借地権付建物
(割合法)	<ul style="list-style-type: none"> 更地価格より借地権価格を控除する方式で底地価格を算出しており、本件は限定価格であるためこの方式も考えられるが、増分価値等についてのコメントが求められる。 設定権利金のない土地の新規賃貸借にかかわらず、基礎価格に底地価格を採用している。 割合法の割合の説明不足 借地権割合の個別格差修正率の根拠が薄弱。 割合法による価格を求めるに当たって、単純に100%から相続税の借地権割合を控除して、そのまま底地割合としており、説明不足。 底地割合を第三者取引か当事者間取引に係るものから求めてるか不明。 	借地権 底地 地代 借地権 借地権 底地 底地

問題点の項目	問題点として指摘された事項	細分化類型等
<p>(賃料差額還元法)</p> <p>(継続賃料)</p> <p>(複数の手法に関連)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 正常価格の評価で、割合法において底地の第三者間の取引がないので当事者間の割合をそのまま適用しているが、その根拠説明がない。 賃料差額還元法において、賃料差額がマイナスになっている説明が不足。 賃料差額還元法において、賃料差額のうち、取引の対象となる部分の査定を行っていない。また、単価で試算を行なって、総額での検討を行っていない。 賃料差額還元法における差額配分で、取引対象80%の根拠が不明。 差額配分法において、基礎価格を求めた計算過程が記載されていない。底地割合を30%と査定した経過も不明。 利回り法・スライド法において、賃料の最終合意時点について、いつなのか明記されていない。 利回り法において、価格時点の継続賃料利回りを最終合意時点の純賃料利回りに1%加算して査定しているが、その理由が地価上昇のみによるものとしているのは、妥当でない。 スライド法を重視しているが、採用指数が1つしか検討されていないことに関する合理的な説明が不足している。 継続家賃の評価であるが、スライド法の変動率の根拠がない。 借地権の査定において、設定権利金が考慮されていない。 耐震性についての不明事項を手法の適用においてどのように反映させたのか不明 原価法における建物の残存耐用年数2年と、DCF法の分析期間10年の整合性に関する説明がない。 継続賃料であるが、権利金の運用益及び償却額を5年で計算している根拠が不明。 	<p>底地</p> <p>底地</p> <p>借地権</p> <p>借地権</p> <p>借地権</p> <p>地代</p> <p>地代</p> <p>地代</p> <p>地代</p> <p>家賃</p> <p>借地権付建物</p> <p>高度利用賃貸</p> <p>店舗</p> <p>継続家賃</p>
非適用手法の理由の記載	<ul style="list-style-type: none"> 非適用手法の理由の記載がない。 非適用とすることの理由が説得力に欠ける。 区画整理事業施行地区内で従前の状況が把握可能であり、既成市街地であるため原価法は適用できないとの説明では不適切。 取引事例比較法非適用の理由が不明。 宅地見込地について、「既成市街地であるから原価法を適用できない」との定型文としているが、そもそも既成市街地ではないのではないかと。 借地権残余法、取引事例比較法についての非適用の理由無し。 差額配分法(新規賃料は比準賃料のみ)とスライド法しか適用してなく、他の手法非適用理由も特にない。 	<p>共通</p> <p>共通</p> <p>大規模画地</p> <p>宅地見込地</p> <p>宅地見込地</p> <p>借地権</p> <p>継続家賃</p>
再吟味・説得力の判断	<ul style="list-style-type: none"> 試算価格は総額で求めるものであるが、提出課題の全てを単価で試算・調整している。 記載文章が他の類型同様形式的、定型的すぎる。 手法間の整合性に関するコメントが不十分。 市場参加者に関連し説得力の判断が不適切。 各試算価格間の乖離が大きいかかわらず、説明が不十分。 各試算価格間の乖離が大きいかかわらず、安易に中庸値を採用している。 典型的需要者が建売住宅業者としているが、開発法は参考にとどめ、比準価格を重視している理由が不十分。 更地価格を決定したとあり、建付地の鑑定評価額を決定したとなっていない。 建付地の試算価格を求め、さらに建付減価を施して鑑定評価額を決定しており不適切。 収益性よりも自己利用による居住の快適性を重視としているが、最有効使用が中層事務所兼共同住宅としていることと矛盾がある。 「更地価格を・・・と決定した。」という表現は不適切。 使用容積率が基準容積率を大きく上回っているが、違反建築物が既存不適格か等の検討がなされておらず、更地価格をもって鑑定評価額としており、建付地の検討がされていない。 併合取引が多く第三者間は少ないとしながら、「比準価格を重視」は矛盾。 取引事例はいずれも契約内容の詳細が不明で分析がやや困難としているにもかかわらず、規範性が高いとしている比準価格を重視している理由が不明。 借地権を底地所有者が買い取る場合の限定価格を求めているが、正常価格との関係や生ずる増分価値について、全く説明がない。 	<p>共通</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>大規模画地</p> <p>建付地</p> <p>建付地</p> <p>建付地</p> <p>建付地</p> <p>建付地</p> <p>借地権</p> <p>借地権</p> <p>借地権</p>

問題点の項目	問題点として指摘された事項	細分化類型等
	<ul style="list-style-type: none"> 定期借地権付の底地であることの検討・記載が不十分。 底地の正常価格の評価で、収益価格が相当低く査定されているにもかかわらず、借地権の路線価割合程度を控除した割合法の試算価格を採用している(その説明もない)。 取壊し最有効について検討すべき価格水準ではないか。 貸家の調整文となっている。他案件のコピーと類推され、当該演習を行ったとは認められなし。 「収益価格は想定を含むので信頼性が低く検証にとどめた」という記載では不十分(三手法の性質は同等)。 積算価格が高いのは、使用容積率が低いことによる減価を行っていないために開差が開いていると類推されるが、検証していない。 典型的需要者が事業収益獲得を図る事業者としながら、積算価格をもって鑑定評価額としている根拠が不明。 自用物件を理由に積算価格を重視しているが、市場参加者の観点からの説明が不十分。 投資家が典型的需要者としながら、収益価格を重視していない理由が不明。 積算価格についての説明が「需要者が収益性を重視するので説得力に欠ける」とのみ記載されており、積算価格そのものについての説明の記載がない(基準用語としての説得力の意味が違う)。 積算法のみで試算しているが、少なくとも期待利回りについては、取引利回りを参考とするなど他の手法の考え方を取り入れた説明が必要である。 差額配分法は値上げ、利回り法・スライド法は値下げとなっているが、いずれも信頼性が高いでは説得力が不足している。また、3手法中2手法が値下げとなっているのに取って替えて結論を値上げと判断したことの説明が不足している。 差額配分法の年額実質賃料の計算間違いがあるが、これを前提に純賃料が求められており、結果としての利回り法とスライド法による試算賃料は計算違いとなる。継続賃料では、差額配分法で求めた値を他の手法でも参照するため、単純計算違いが大きくなるとなる可能性があることに留意されたい。 	<p>底地</p> <p>底地</p> <p>低層住宅</p> <p>店舗</p> <p>業務用ビル</p> <p>業務用ビル</p> <p>業務用ビル</p> <p>業務用ビル</p> <p>居住用賃貸</p> <p>店舗用賃貸</p> <p>新規地代</p> <p>継続地代</p> <p>継続家賃</p>
公示価格との均衡	<ul style="list-style-type: none"> 開差が著しく大きく、かつ、開差の理由の説明もなく、均衡がとれているとは言えない。 鑑定評価を行った日以降の価格時点の公示価格から規準している。 更地の鑑定評価額の決定に当たって、公示価格との均衡を検証している形跡がない。 熟成度の低い宅地見込地と記載されているが、住宅系の公示地から規準している。 建付地と公示地を直接比較しており、更地で比較すべきである。 更地価格の評価段階で公示価格を規準とすべきである。 	<p>共通</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>宅地見込地</p> <p>建付地</p> <p>底地</p>
鑑定評価額	<ul style="list-style-type: none"> 試算価格、鑑定評価額を単価で示している(更地)。 冒頭の鑑定評価額と末尾の鑑定評価額の決定欄の評価額が異なっている。 鑑定評価額が、試算価格の範囲外 試算価格、鑑定評価額の桁違い 求めた試算価格と、「試算価格の調整と鑑定評価額の決定」欄に記載している試算価格が異なる。 試算価格が比準価格1つのみであるが、当該試算価格をもって鑑定評価額としていない。(規準価格と調整している。) 取り壊し最有効の場合には、更地価格を各手法を用いて求め、そこから撤去費相当額を控除するのが一般的である。 	<p>共通</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>住宅地</p> <p>店舗</p>
書類の不備	<ul style="list-style-type: none"> 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定欄の著しい文字切れ、枠切れ 指定類型において、取引事例カード・賃貸事例カード・物件調書等の全部又は一部が添付されていない。 事例カードの調査日空欄 事例カードの作成者が修習生以外になっている(演習として自ら調査したと認められなし)。 誤字脱字・文章相違が多い。 内訳書貼付の写真に日付がない。 内訳書の表(No.1)と裏の内容(No.2)が全く異なる。 貼付されている地図が異なる場所のものになっている。 	<p>共通</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>オフィス賃貸</p> <p>マンション</p>
実査日等	<ul style="list-style-type: none"> 今回提出案件のすべての実査日、価格時点、鑑定評価日、事例カード作成日が同一であるが、常識的に作業が一日で完了するとは思えない。 実査日が鑑定評価を行った日以降になっている。 	<p>共通</p> <p>共通</p>

問題点の項目	問題点として指摘された事項	細分化類型等
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事例カードの調査日が鑑定評価を行った日以降になっている。 ・ 同一修習機関所属の修習生が提出した同一物件の案件で、文言がほとんど同一であり、演習として不適切。 	<p>共通</p> <p>共通</p>