

## 第12回実務修習 基本演習（第一段階）講評

地域・個別分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「売買市場の現況と需給動向」では、素地市場について言及のこと。別表3のマンション市場動向と併せ、「市場分析」で力量が問われる。</li> <li>● 近隣地域の範囲を狭く見ている人が多く見られたが、住宅地域につき、もう少し広く面的に見てもよい。key「価格牽連性」</li> <li>● 個別的要因の街路条件については、接面する全ての街路について記載する。</li> <li>● 画地条件で間口・奥行・地積・形状等を記載する（解答用紙の配慮に欠けていたため、チェックはしていません）。</li> <li>● 優劣・競争力は、対象不動産の個別的要因についても言及する。</li> <li>● 標準的使用と最有効使用、次のルールに注意（手引 P47）。 「中層」＝3～5F 「高層」＝6F～60m以下</li> <li>● 商業・公共施設等は、価格形成要因となるものを書く。</li> <li>● 地価水準は切りのいい数字で、かつ標準画地の比準価格が収まるレンジで記入（広過ぎないこと）。</li> </ul>
取引事例比較法	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 毎年指摘していますが、比準のやり方（書き方を含む。）を再確認のこと！指導要領テキストの内容について、習得しないまま臨んでいると思われる評価書が多く見られた。接面関係は街路条件でなく「画地条件」。</li> <li>● 建付減価補正は、取壊費用を考慮して評点を付ける。なお、No.3は建付増価ではない。</li> <li>● 建付減価補正、更地の場合は「<math>\frac{100}{\quad}</math>」。建付地で上物が最有効であれば「<math>\frac{100}{100}</math>」。</li> <li>● 算出価格及び比準価格は、上3桁で丸める。</li> <li>● 標準画地の比準価格決定がわかりづらいものがあつた。独りよがりな評価書とせず、顧客を意識して客観性を持たせること。</li> <li>● No.1・6は、マンションデベロッパーが購入した大規模素地事例につき、採用してもよい。自分が依頼者だったら、どんな事例が別表1に入っているとうれしいか？</li> <li>● 取引事例は地番まで書かないこと！（公・基準地は公表されてい</li> </ul>

	<p>るので地番まで書いてもよい)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 面大増価等、規模で補正するなら「画地条件」。なお、十分な根拠のうかがわれない安易な規模補正が多く見受けられた。</li> <li>● 住宅地の幅員は広ければ広いほど良いのか？マーケットをよく調べること。</li> <li>● 容積未消化について、対象不動産の個別を <math>\frac{100}{100}</math> として、地域で比較しているものが見られたが、「指定は地域、基準・実効は個別」として比較した方がスマート。</li> <li>● No.8 の建付減価補正と容積比較の抜けているものが多く見られた。</li> <li>● 比準は単に価格を追っ付ければいいというものではない。環境条件が恣意的なものも多く見られた。客観的に説明できるか？</li> <li>● 今回の案件では、路線価の格差に過度に引きずられないこと。路線価はあくまでも当該路線に面した標準画地に対して設定されたものであることに留意。</li> </ul>
開発法	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人手不足（特に鉄筋工）と言われる中、工期が短い（10 カ月未満）ものが見られた。</li> <li>● 販売単価 180 万円/㎡以上はチェック。</li> <li>● 着工後すぐには売れない（売らない）。顧客の様子を探ったりイベントを開催したりする。自宅や職場近くでマンション販売があれば、開発スケジュールを学んでおく。</li> <li>● 建築費総額は、「法床」で求める（∵建設資料が法床）。</li> <li>● 販売単価と販売総額、建築単価と建築工事費の総額が一致していない評価書が目につきました。計算式をきちんと記載し、転記ミスがないかどうか、また検算をきちんと行えば、防げるミスです。</li> <li>● 開発スケジュールはフリーハンドではなく、定規を使うこと。（鑑定評価書ですから、見た目も大切です。）</li> </ul>
調整と決定	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 試算価格調整は、単価も記載する。</li> <li>● 再吟味で、「共通する要因の整合性」の言及漏れが見られた。</li> <li>● 説得力で、「適合する手法」「資料の相対的信頼性」の言及漏れが見られた。</li> <li>● 容積未消化で減価したら、優劣・競争力と整合性で言及のこと。</li> <li>● 公示価格を規準とした価格との均衡に関する言及のない評価書が見られた。また、規準とした価格が低過ぎる（比準割合 90% 未満）ものも見られた。</li> <li>● 「市場参加者に適合した価格判断」の言及漏れが見られた。</li> <li>● 対象不動産と公示「渋谷-11」は客観的にどちらが高いと思われるか？（公示以上はチェック）</li> </ul>

<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 墓地については、減価するしないに拘らず、言及した方がよい。</li> <li>● 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名と、役割分担の不動産鑑定士の氏名が抜けているものが多かった。</li> <li>● 上記以外にも未記入の箇所が多く見られたので、提出前の最終チェックを疎かにしないこと。</li> <li>● 単価の表示方法（上 3 桁、又は上 4 桁）について、整合性に留意。</li> </ul>
<p>講師から一言</p>	<p>（野口和紀）  実務修習はまだ始まったばかりです。今回指摘のあった事項を中心にもう一度、テキスト等を見直し、少なくとも比準のやり方と開発法の記載方法については自分のものにしましょう。今後、実務に就くに当たっては、自分の足で資料を収集するクセをつけ、鑑定評価の修練を積んで下さい。</p> <p>（島原慎司）  「比準価格」は文字通り「比べて」価格を試算するのです。そのためには、「何と何を比べているのか」明確にする必要があります。対象地、標準的画地、取引事例それぞれの価格形成要因を明確にして、何と比べているのか、しっかりと意識しながら試算するように心がけましょう。</p> <p>（山下賢一）  本件のポイントは基準容積率 300%を消化できないということ、実務においてこれに気付かずに評価額を出してしまうとアウトです。鑑定評価の精度を上げるために信頼できる建築士さんと繋がっておくことは非常に重要です。</p> <p>鑑定評価は最終的に不動産鑑定士が判断と意見を表明するものですが、判断に至るまでの説明、説明のもとになる情報が重要です。信頼できる情報は信頼できる各種専門家から得られるものです。鑑定評価の精度を上げるために、日頃から信頼できる専門家との繋がりを作ることに尽力して下さい。</p> <p>（山口和範）  「論語に、これを知る者は好む者に及ばない、これを好む者は楽しむ者に及ばない、という趣旨の言葉があります。鑑定評価に生涯を捧げている数人の得難い友人に日常接していると、この方々はまさに鑑定評価を楽しむ方々であると感じます。そしてこれがほんとの専門家の姿であろうと。鑑定評価にたずさわる誰もが、この楽しむ境地に達してほしいものと冀わざるを得ません。」</p> <p>（榎田光男著「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」より）</p>