

## 第 12 回実務修習 基本演習（第二段階）講評

地域・個別分析	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 近隣地域が標準的画地の条件と合致しない範囲で設定するものが多かった。</li><li>・ 街路条件が著しく異なる範囲まで近隣地域を設定しているものがあり、市場分析、評価の仕方等一貫性がみられないものが多かった。</li><li>・ 標準的の画地条件の記載不足。 本文、地域分析資料、取引事例比較法との整合性が図れていない。標準的画地の記載で角地になっているものもあった。</li><li>・ 対象不動産の画地条件の記載不足。間口・奥行、角地等</li><li>・ 市場分析は、土地と借地権と両方の記載があると評価の方向性が定まると思われるが、一方だけの答案が多かった。依頼目的とあわせ、どのような評価が求められているのか分からないまま進んでいると思われるものも多かった。</li><li>・ 借地権の地域分析は、聞き慣れない言葉・内容が多く、とかく記載・表現しにくいものだが、皆さん工夫して良く書けていた。</li><li>・ 近隣地域の範囲は千差万別ではあったが、それぞれの考え方に基づいて細かく区域設定しているものも多く面白かった。そのほとんどは合理的と認められる近隣地域設定であった。</li><li>・ 土地の個別分析のほか、借地権の個別分析についての言及が不足している評価書が少なくなかった。</li><li>・ 容積率と借地権の態様（堅固 or 非堅固）について、近隣地域の標準、対象不動産の個性に関する記述が曖昧又は欠落している評価書が多かった。評価書利用者の立場に立って、分かりやすく伝え説明責任を果たす努力をするのが望ましい。</li><li>・ 市場分析において、「市場参加者の行動（購入の可否や購入価格の意思決定基準）」、「不動産の区分（販売用不動産、業務用不動産、自己使用不動産、投資用不動産等）」について言及していない評価書が多かった。このあたりの深掘りができると評価書の説得力が増すので今後はなるべく言及して欲しい。</li><li>・ 評価条件で「直ちに明渡が可能」であることを記載していない者が多かった。</li></ul>
---------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近隣地域の範囲を背後地まで含めて面的に捉えている者があり、それ自体は各人の判断なので良いのだが、それでいて標準画地を広幅員街路沿いとするのは首尾一貫性がないように見える。</li> <li>・ 対象地が角地であることの増価率につき、何の説明もなく「何%と判断」とだけ記載している者多数。接面街路の幅員や方位等によって効用が異なる等の説明は必要。</li> </ul>
取引事例比較法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 標準画地、対象不動産の個別的要因の関係を理解できていないと思われるものもあった。</li> <li>・ 取引事例それぞれに近隣地域、標準的画地があることを理解してもらいたい。</li> <li>・ 対象不動産の容積率については、取引事例比較法の適用の過程において整合性を持って反映させる必要があることに留意。</li> </ul>
借地権に係る手法と価格形成要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域の標準的な借地権が堅固か非堅固か混同しているものがあった。本文の記載内容との整合性がないものもあった。</li> <li>・ 土地残余法で条件承諾料等の要因を全く反映していないものもあったが、4手法とも整合性が取れていると記載したりしているものもあった。</li> <li>・ 借地権割合の判定で根拠不足のものもみられた。割合の数字だけでは説明性に欠けるものと思われる。</li> <li>・ 堅固建物所有目的が近隣地域の標準的借地権であるというなかで、対象不動産は「非堅固建物所有目的の借地権」とであるという重要な個別的要因をきちんと認識し、各手法にそれぞれ適切に反映できていた。</li> <li>・ 非堅固建物所有目的の借地権であるという個別的要因の反映の方法は、各手法の適用の過程において減価方式（個別的要因の評点を乗じる）、控除方式（条件変更承諾料相当額を控除する）を採用することとなるが、いずれの方式を採用する場合であってもしっかりと説明は必要。</li> <li>・ なお一部には、当該借地権の契約減価に係る個別的要因の論点を全く理解していない修習生も見られたので、この機会にしっかりとおさえておくこと。</li> <li>・ 土地残余法の総収入査定で、「空室等による損失相当額」の項目でその他収入（駐輪場収入やバイク置場収入）の空室を考慮していない評価書が多かった。分かってやっている（どちらも部屋数より区画数が少ないため、駐輪場等はほぼ100%稼働を想定）のであれば良いのだが、忘れていたのであれば要注意。</li> </ul>

- ・ 一部、土地残余法の総費用査定で、支払地代ではなく土地公租公課を計上している評価書があった。ここは借地権評価の重要部分なのでしっかり復習しておいて欲しい。
- ・ 土地残余法の別表の造りが中途半端なので、手法の最後に非堅固借地権の減価を反映できているか心配だったが、ほとんどの人がうまく反映できていた。
- ・ 近隣地域の標準的借地権を堅固建物所有目的とするか非堅固とするかは各自の判断であるとしても、求められた標準価格がそれに対応していないと見られる評価書があった。
- ・ 借地権の取引事例比較法の手法の適用において、今般提示した比準表を用いた場合では、借地権格差の比較及びこれに対応する個別的要因の比較において次の二通りの考え方がるので参考にしてください。

[前提条件：下記の評点は当該説明用の例示の評点です。本件対象不動産に係る評点に係る数値ではないことに留意して下さい。]

近隣地域の標準的な借地権：堅固建物所有目的の借地権

取引事例の存する類似地域の標準的な借地権

：堅固建物所有目的の借地権

対象不動産：非堅固建物所有目的の借地権

取引事例：非堅固建物所有目的の借地権

非堅固建物所有目的の借地権の個別的要因の評点

(対象不動産、取引事例とも)

： 90/100

対象不動産の土地の個別的要因の評点

： 103/100

① 間接比準のケース

借地権格差※1		個別的要因の比較※2
100/90		(90×103) /100

※1 地域の標準的な借地権への標準化補正

※2 借地権の個別的要因の評点と対象不動産の土地の個別的  
要因の評点の相乗積

	<p>② 直接比準のケース</p> <p>借地権格差※1      個別的要因の比較※2</p> <p>100/100            103/100</p> <p>又は</p> <p>90/90</p> <p>※1 対象不動産に係る借地権と取引事例に係る借地権の比較  ※2 対象不動産の土地の個別的要因の評点</p>
<p>試算価格の調整と決定</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各手法の特徴を理解し、資産価格の調整に反映しているものは少なかった。手法の特徴を理解することは説得力のある評価書の基礎となるので研鑽してほしい。</li> <li>市場分析、地域分析の流れで一貫性がないものが多かった。市場分析から試算価格の調整、鑑定評価額の決定までは一連の流れがあるので、意識して作成してほしい。</li> <li>「再吟味」は価格形成要因の分析や手法適用の手順を再確認することであり、試算価格の説得力の優劣を検討することではありません。</li> <li>「説得力に係る判断」と「試算価格の重み付け」がやや不一致な評価書が散見された。また、「賃料差額還元法による価格」を重視している場合の、その判断理由に乏しい評価書も少なくなかった（投資家は直接的な賃料収入を重視するが、賃料差額という潜在的な価値を重視する投資家はそうそう居ないはず）。</li> <li>調整文で各手法の一般的な特徴を書く（例えば収益還元法は想定要素を多く含む等）のは良いとしても、各試算価格の「再吟味」及び「説得力の判断」において、自身の評価について客観的、批判的、そしてより具体的に記述してほしい。</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>全体的に、依頼目的と求めるべき鑑定評価額の間関係を整理しないまま進んだであろうと思われるものも多かった。依頼の背景と依頼目的の整理をするように心がけてもらいたい。実務においては受付の段階になり、最も重要な部分。</li> <li>押印漏れや記名漏れが散見された。注意されたし。</li> <li>対象不動産の表示に係る評価数量は、指示事項通り 313.91 m<sup>2</sup>（契約数量）を表示すること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 評価方針の記載に不慣れな人がほとんどでした。「鑑定評価基準によるところになっている」という受け身、人ごとのような記載が目立ちます。そうではなくて、「これは〇〇の評価だ」「私は〇〇法と〇〇法を適用する」「それらの試算価格を調整して鑑定評価額を決定する」といった、責任感のある主体的な表現が望ましいです。 (記載例) ～借地権(借地権付建物を含む)の取引慣行が成熟した地域における借地権の評価であり、投資用不動産に区分される。取引事例比較法による比準価格、本件では、割合法による価格、土地残余法(借地権残余法)による収益価格、賃料差額還元法による価格を求め、これら各試算価格を調整のうえ鑑定評価額を決定する。～</li> <li>・ 付記事項としての「不動産鑑定士等の役割分担」は、たとえ鑑定評価の全プロセスを1人で行った場合でも省略不可なので、注意されたい。</li> </ul>
講師から一言	<p>(江口晃太)</p> <p>対象不動産の価格を求めるためには、地域分析、個別分析、最有效使用の判定と一貫した分析が必要となり、論理的な評価書の根幹であるため、分析能力を高めてほしい。</p> <p>短時間の作業で苦戦したと思われるが、テキスト等を読み込んで参加すると有意義になるものと思われる。</p> <p>(藤田朗誉)</p> <p>まだまだ鑑定評価に慣れていない方が多いと思いますが、その割には皆さんよく頑張って書けています。要因を反映しよう、重要事項について言及しよう、プロセスを伝えよう、という気持ちが評価書から伝わってきます。それはとても良いことで、そういう評価書は、依頼者からの信頼も得られます。</p> <p>ただ、もちろん、今の段階では間違いや記載不足がたくさんあります。理論的な平仄の欠落も見られます。こうした技術や知識の習得には特效薬は無く、たくさんの経験と絶え間ない研鑽、そして常に考えて行動、評価する姿勢が必要です。我々講師陣もいまだに「常に勉強」です。不動産の専門家として一緒に切磋琢磨していきましょう。</p>

(堀田勝己)

実際の鑑定評価では、採用する資料や数値を誰かが与えてくれるわけではありません。求めようとしている価格に対して、どんな資料や情報が必要なのか。実務修習の段階から常に自分の頭で考えるくせをつけてください。また、資料が不足していても判断を下さなければならない場面（例えば借地権の還元利回り査定等）も多くあります。その場合には、説得力を持つ理論立てが必要となりますので、鑑定理論の基礎的な理解と、実務経験の積み上げとが両輪となることを銘記して下さい。

(後藤幸基)

基本演習は、比較的環境が整った中での評価です。従って評価書全体の基本的な流れができているかの視点で確認をさせていただきました。

実務の中では、あれこれ整っておらず戸惑うことがむしろ普通と言えます。最たるものは情報でしょう。事例然り、市場を把握するため物差しや物差しに当てはめるための様々な状況然り、ため息が出てしまうのは誰しも同じかと思います。

戸惑いは戸惑いとして、私達は最終判断に至らねばなりません。そのための指針は、やはり鑑定評価基準なのだと思います。

「資料の収集及び整理」「資料の検討」を経て「価格形成要因を分析」し「鑑定評価手法の適用」に至り、その結果を資料に基づき再評価する。当たり前のように思われるかもしれませんが、最近、こうした資料の取り扱いにおいて、測定の場面と評価の場面では主体の立ち位置は少し違うのだらうとも思っています。

現在そしてこれからを考えますと、多くの情報に接する機会がますます増えて行くのかと思います。それらの情報をどのように理解するのか、どのように整理するのか、分析の目的に併せ悩むことも多くなるかと思っています。

解釈の為の礎として、基本的とされている事項に対する理解、評価に携わるものが持つ多くの共通認識、これらを起点として身につけていて欲しい。私はそう願います。

(西田 稔)

修習生の皆様方には講義、ゼミにおいて非常に熱心に取り組んで頂きありがとうございました。作成して頂いた鑑定評価書を拝見しても、皆様方が一生懸命に取り組んで頂いたのが伝わってきました。皆様方はこれから不動産鑑定評価に係る専門家になろうとしてい

るわけですが、是非、不動産鑑定士を志した初心を忘れないで下さい。今後、実務の世界において幾度となく困難なことに会おうと思います。その時、不動産鑑定士を志した強い初心こそが、その困難を乗り越える糧の一つになるものと思料されます。

不動産鑑定士になった暁には鑑定評価を楽しんで下さい。そして深く追求して下さい。鑑定評価の練達堪能な専門家への道には終わりはありません。鑑定評価業務は決して簡単なものではありません。今後、皆様方と一緒に鑑定業界を盛り上げていくことを楽しみにしております。