

一般実地演習において問題点として指摘された事項について
(実務修習審査会からの報告)

平成26年12月

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
題材の選定	<ul style="list-style-type: none"> 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。 開発許可の蓋然性が極めて低く宅地見込地としては不適切(林地が適切)。 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)として戸建住宅は、不適切。 全体敷地のほとんどが借地であるので、「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。 	大規模画地 宅地見込地 宅地見込地 居住用賃貸 店舗用賃貸
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(実測、登記記録、契約の区別を明記)。 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、対象不動産の数量等欄(セットバック部分)には記載なし。 対象不動産の数量等欄に建物概要等の記載がない。 表題部の数量根拠(例:登記記録)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(その違いの説明もない)。 実測数量を採用しているので小数点以下の数量まで記載すべき(山林でも同じ)。 対象不動産の数量等欄で、私道持分や借地部分が空欄(無いなら「ない」又は「一」等と記載する)。 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 宅地見込地 共通 地代・家賃
種別・類型	<ul style="list-style-type: none"> 宅地見込地であるが「更地」と記載されている(農地・林地も同様)。 現況更地で使用収益を制約する権利も附着していないが、「更地として」と記載されている。 借地権付建物で、建物が自用か貸家かの区別(カッコ書き)がない。 区分所有建物及びその敷地はカッコ書きで(建物は自用又は貸家等、敷地は共有又は分有等)と記載する。 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が、土地全体に占める借地の割合が過半以上あり、題材として不適切。 	宅地見込地 更地 借地権付建物 事務所ビル 店舗用賃貸
依頼目的	<ul style="list-style-type: none"> 「資産評価」とはしないこと(依頼の背景を検討して、実質的な依頼目的を記載すること)。 「実務修習のため」とされているが、通常の鑑定業務における依頼目的の記載が必要。 	共通 共通
対象確定条件等	<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」等との記載のみでは不十分(建物・権利関係の説明も記載する)。 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対象確定条件が必要(建付地又は更地)。 里山林地であるが、立木の有無、それが対象不動産に含まれるのか否かの対象確定条件を記載。 依頼目的が「現物出資」であるのに「現状所与」の対象確定条件となっていない(理由を記載)。 明らかに「部分鑑定評価」であるので、「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。 現状所与としているが賃貸借契約があるので、これがない更地としての確定条件が必要。 	共通 共通 共通 林地 工業地 借地権 借地権 借地権 底地 商業地
確認資料の適否	<ul style="list-style-type: none"> 確認資料のチェック漏れ。 類型が自用の建物及びその敷地としているが、賃貸借契約の概要の記載があり、内容は貸家の評価になっている。類型が間違い。 賃貸借契約締結の経緯が曖昧である。 賃貸借契約の概要欄に代表的な契約書による契約内容を記載するとともに、賃貸借契約書の確認欄についてもチェック印を付けること。 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。 	共通 業務用ビル 借地権 居住用賃貸 店舗用賃貸

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"> マンション評価においては管理規約の確認が必須である。 敷地は借地権であるが、賃貸借契約内容が欠落。 採用数量が登記数量となっているが、評価が契約数量なら契約数量とすべき。 借地の種類は「旧借地法による借地」と新旧借地法の適用区分が分かるように記載すること。 契約開始が平成2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。 	マンション マンション 借地権付建物 地代 借地権
地域分析等	<ul style="list-style-type: none"> 借地権取引の慣行や借地権取引の態様についての記載が不十分。 近隣地域の分析において借地権の態様について触れられていない。 	借地権付建物 借地権・底地
標準的使用	<ul style="list-style-type: none"> 階層の記載がない。 標準的使用が戸建て住宅地とあるが、住宅地向き宅地見込地とすべき。 標準的使用で、複数の用途を記載しているが、市場区分に従って典型的需要者及び当該価格水準を代表する一つの用途に絞って判断し記載すべき。 「住宅又は店舗」と種別の異なる用途を並記しているが、地域の標準となる用途を一つ判定すること。 市街化調整区域内で標準的使用が低層共同住宅地としたことの根拠説明が不十分。 	共通 宅地見込地 共通 共通 借地権付建物
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があるが、その違いについての説明がない。 特に市街化調整区域内の既存宅地であるが、開発許可の蓋然性が高いことについての根拠説明が不十分。 第2種低層住居専用地域であり、原則的には当該規模の店舗は建築できないが、建築物に関する当該説明が不十分。 最有効使用を青空駐車場としているが、題材としては建物所有を目的とする契約を選択すべき。 	共通 共通 宅地見込地 店舗 地代
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も不明。 「本件は取り壊して最有効使用の建物を建築すること」とあるので、類型は「自建」としての評価である。建付地の類型ではない。 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、その判定根拠(契約減価等あればその旨)が説明されていない。 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、敷地と適応としてしていると判定し、減価の検討もなされていない。 	共通 建付地 建付地 業務用ビル 高度利用賃貸
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)。 自己の業務用の中小企業と法人投資家が併記され、市場区分が曖昧(一つに決める)。 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るが、底地の需要者の記載が必要。 正常価格(第三者取引)なのに需要者が「当該借地人」となっているのは不適切。 典型的需要者は分譲マンション又は戸建住宅の開発業者としているが、市場の特性に対応した手法の判断において混乱している(需要者はどちらか1つを判定すべき)。 典型的需要者が「不動産業者、開発業者及び個人のエンドユーザー」と記載されているが、開発素地の評価であるので、市場区分は販売用不動産の市場(棚卸し用の不動産市場)であり、需要者は開発業者とすべき)。 土地建物一体としての典型的需要者のコメントがない。 	共通 業務用ビル 借地権 底地 底地 大規模画地 宅地見込地 建付地
個別的要因の把握	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場附置義務に関する記述がない。 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記載(増減価要因の記載も)の検討がなされていない。 土壌汚染の独自調査に関する記載が定型的・抽象的で不十分(住宅地図等による地歴調査、土壌汚染対策法上の区域指定等について、調査した具体的な地図年次、調査先役所名を記載していない)。 	商業地 共通 共通 共通 共通

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"> ・ 指定容積率だけでなく、基準容積率の記載も必須。 ・ 近くに特定道路があるのに「近隣地域と同じ(指定容積率)」となっている。 ・ 地下埋設物について地歴調査に関する記載が不十分。 ・ 地区計画の区域であり、当該指定容積率も定められているので、その内容も記載すべき。 ・ 個別的要因の土地の状況の行政的要因欄で、防火地域の記載漏れ。 ・ 個別的要因毎の格差の内容が不明(角地、二方路、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っても、土壤汚染に関する調査及びその取扱いの記述は必要。 ・ 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、開発許可の蓋然性についての調査及び説明がない。 ・ 都市計画道路の状況が不明(範囲や位置、事業時期) ・ 地目・現況ともに「田」であるが、農地転用等の可能性についての説明が不十分。 ・ 幅員4メートル未満であるが、建築基準法上の扱いについての記載がない。 ・ 道路の接面状況の記載がなく不明。 ・ アスベスト含有吹付材の竣工年次からの判定が誤り(使用禁止時期を把握すること)。 ・ アスベスト含有吹付材の使用につき合理的推定ができない場合には、条件設定など何らかの対応が必要である(不明と記載するだけでは不十分)。 ・ 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について検討されていない。 ・ 有害物質について「特になし」だけでは説明になっていない(判定根拠の記載要)。 ・ 増改築、用途変更があるようであるが、遵法性の判定と関連づけた記載がない。 ・ 耐震性の判断はERだけでなく建築時期等からも独自に調査・判定を行うべき。 ・ 建物の有害物質で、PCBについて外観調査から保管の可能性はないとしているが不適切。 ・ 鑑定評価基準の手順どおり、現地調査、立会人等への聴聞のほか、保管について公的機関への届出等の有無を確認すること ・ 土壤汚染の調査について、工場の地歴があり、土壤汚染の可能性を否定できないとしながら、価格形成要因から除外している理由の説明がない。 	<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>工業地</p> <p>大規模画地</p> <p>宅地見込地</p> <p>底地</p> <p>農地</p> <p>共通</p> <p>宅地見込地</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>オフィス賃貸</p> <p>オフィス賃貸</p> <p>店舗</p> <p>オフィス賃貸</p> <p>共通</p> <p>借地権付建物</p>
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。 ・ 基準建蔽率・基準容積率の考慮がない。 ・ 容積率の異なる地域に跨っているが、基準容積率の考慮がない。 ・ 対象不動産の中間に水路敷が介在することの減価への言及がない。 ・ 個別的要因の分析では、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角地の増価をしている。 ・ 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。 ・ 建付減価の内容が不明。 ・ 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、本件4mの基準容積率は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年建築の鉄骨造であればアスベスト使用の可能性が高いが、独自調査によって、「ないと判断した」根拠が不明。 ・ 対象地は、2方道路に接面し、標準的使用に基づく標準画地が中間画地であるのに、個別的要因の記載も増価もなく、説明不足。 ・ 改修履歴が価格形成要因に反映されているか否か不明。 	<p>共通</p> <p>共通</p> <p>商業地</p> <p>工場地</p> <p>工業地</p> <p>工業地</p> <p>低層住宅</p> <p>店舗</p> <p>業務用ビル</p> <p>低層住宅</p> <p>高度利用賃貸</p>
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。 ・ 地域の特性を適切に反映した手法が何かという観点からの記述がない。 ・ 住宅の区分所有建物で、比準価格を求めることができなかった理由の説明が不足。 ・ 借地権の取引慣行が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。 	<p>共通</p> <p>共通</p> <p>マンション</p> <p>借地権</p>
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2年以上古い。 	<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
(土地残余法)	<ul style="list-style-type: none"> 試算価格が比準した結果の幅に入っていない。 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。 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)。 	共通 共通 共通
	<ul style="list-style-type: none"> 事例の取引時点が古く、最新的事例も採用すべきであるが、地域によっては入手できないこともあるので、その説明が必要である。 	共通
	<ul style="list-style-type: none"> 取引事例の規模が大きく異なり、事例としては不適切ではないか。また、説明もない。 	共通
	<ul style="list-style-type: none"> 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と底地所有者間での限定的売買の事例であり、その補正も行われていない。 	借地権
	<ul style="list-style-type: none"> 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
	<ul style="list-style-type: none"> 事例からの比準が135,000円/㎡～372,000円/㎡で格差が大きすぎる。 	借地権
	<ul style="list-style-type: none"> 正常価格の鑑定評価であり、取引事例の内容が不明であり、当事者間取引か第三者間取引かの説明が必要。 	底地
	<ul style="list-style-type: none"> 土地の比準で、格差修正が200%以上となっているが、適切な事例を選択する必要がある。 	共通
	<ul style="list-style-type: none"> 計算の誤り(費用の合計、経費率等)。 	共通
	(借地権残余法)	<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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3階建共同住宅を想定しており、敷地規模からみて不適切。 		住宅地
<ul style="list-style-type: none"> 借地権の土地残余法の地代が査定値であり、実額と大きく異なっている。 		借地権
(底地の収益還元法)	<ul style="list-style-type: none"> 借地権評価で、既に建物が建っている状況での部分鑑定評価の場合、土地残余法の未収入期間は、ゼロ年(又はほぼ0年)で計算すべき(定期借地権等で、建物の取り壊し時期に近づくにつれ借家人を募集しない未収入期間も考慮することは可)。 	借地権
	<ul style="list-style-type: none"> 借地権の部分鑑定評価で、建築後35年の建物で容積率も十分に利用されておらず、収益性が極めて低いが、現況建物により借地権残余法を適用している(借地権残余法が適用が困難なケース)。 	借地権
	<ul style="list-style-type: none"> 定期借地で残り5年だが収益は永久還元の形式であり、当該手法適用(又は還元利回り)の説明が不十分。 	底地
	<ul style="list-style-type: none"> 定期借地権の底地ではないのに収益価格を有期で求めている理由について十分な説明がない(建物の朽廃その他の借地権消滅の見込みに関する判断の説明)。 	底地
(開発法)	<ul style="list-style-type: none"> 更新料について何らの説明がなく、更新料の現在価値を純収益に算入している。 	底地
	<ul style="list-style-type: none"> 現行地代が確認資料と異なる。 	底地
	<ul style="list-style-type: none"> 同一需給圏内に素地に対応する公示地がない場合でも、分譲価格査定段階では、公示価格との規準をすべきである。 	宅地見込地
	<ul style="list-style-type: none"> 開発法の適用では、販売収入は、最初の計上(未完成時販売)は手付収入(90%契約の手付10%＝9%程度)、残りは完成後引き渡しの時(契約90%－9%＝81%)、残りは完成後に契約(10%)などと、当該市場の需給状況に即したシナリオに区分すべき。 	大規模画地
(建物積算価格)	<ul style="list-style-type: none"> 埋蔵文化財包蔵地であるが、開発許可の蓋然性に関する調査結果等の説明がない。 	大規模画地
	<ul style="list-style-type: none"> 控除する方法の適用に際して、熟成度修正の検討がされていない。 	宅地見込地
	<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(既に29年経過)が築後経過年数に合致させており長期過ぎて不自然(更新がなされていればそれを反映すべき)。 	建物積算共通
(土地建物積算価格)	<ul style="list-style-type: none"> 建物の減価修正で、観察減価の記載がない(観察減価法は、耐用年数による方法と同等であり適用は必須)。 	オフィス用賃貸
	<ul style="list-style-type: none"> 建付減価率の説明が不明。 	建付地
	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	業務用ビル
	<ul style="list-style-type: none"> 築後39年経過しているが、土地建物の一体としての経済的要因(市場性)について、当該建物用途、建築年数及び周辺地域の環境との適合性の説明が不十分。 	店舗

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
(直接還元法・DCF法)	<ul style="list-style-type: none"> 建物価格がゼロで、かつ、取り壊し費用を超える一体減価は不適切。 	店舗
	<ul style="list-style-type: none"> 積算価格で借家権減価をしているが、その根拠及び減価の説明が不明。 	高度利用賃貸
	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有建物(3社の共同ビル)であることによる市場性の検討がない(店舗や事務所ビルで、単独所有のビルと比較した市場性の優劣を記載)。 	店舗ビル
	<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150%程度であり、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)。 	店舗用賃貸
	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	共通
	<ul style="list-style-type: none"> 収益還元法で、計上した維持管理費が管理組合に納める管理費に満たない。 	事務所ビル
	<ul style="list-style-type: none"> 築40年超の建物で、遵法性・耐震性にも問題があるが、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。 	店舗
	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	業務用ビル
	<ul style="list-style-type: none"> ホテルの賃貸事例がないようであるが一般事務所賃貸の賃料ベースで賃貸想定しており、本件は①ホテルの事業収支分析を前提をするか、又は②事業採算性をベースとしたホテルとしての賃料負担額を前提として総収益を査定するのが一般的である。 	業務用ビル
	<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説明が不十分。 	店舗用賃貸
	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	店舗用賃貸
	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	高度利用賃貸
	<ul style="list-style-type: none"> 既存不適格建築物であるが、収益還元法の適用にあたって、単に永久還元の形式で行っているだけであり、当該要因の影響をどう斟酌しているのか説明すべき。 	店舗用賃貸
	(基礎価格)	<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 定期借地権付建物であり、残存期間が短い、永久還元の形式で評価していることについての説明が不足している。 		借地権付建物
(割合による方法)	<ul style="list-style-type: none"> 設定権利のない土地の新規賃料の評価で、基礎価格に底地価格を採用している。 	地代
	<ul style="list-style-type: none"> 正常価格の鑑定評価で、割合による方法を用いているが、単純に100%から相続税の借地権割合を控除して、これをそのまま底地割合として採用しており過大な評価となっている。 	底地
	<ul style="list-style-type: none"> 底地割合が第三者取引なのか当事者間取引なのかの説明がない。 	底地
(賃料差額還元法)	<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。 	底地
	<ul style="list-style-type: none"> 賃料差額還元法において、賃料差額のすべてを取引の対象となる部分と判断したことの記載がない。 	借地権
(継続賃料)	<ul style="list-style-type: none"> 賃料差額還元法における差額配分で、取引対象80%とした根拠が不明。 	借地権
	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	継続賃料
	<ul style="list-style-type: none"> 利回り法・スライド法において、賃料の直近合意時点について、いつなのか明記されていない。 	継続賃料
	<ul style="list-style-type: none"> 利回り法において、価格時点の継続賃料利回りを直近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、説明不足。 	継続賃料
	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	継続賃料
	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	継続賃料

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
(適用手法関連)	<ul style="list-style-type: none"> 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説明がない。 原価法における建物の残存耐用年数2年とし、一方でなぜDCF法の分析期間10年としたかについて、手法の整合性の検討が不十分。 築後48年経過で建物価格をゼロとしたが、収益期間をどう見たのか説明不足。安定的家賃217,000円／(月戸)が将来永続することとしているが、手法の適用において、共通する価格形成要因の考え方(再吟味に関連)が不整合。 評価の本文中の一部、及び取引事例比較法の別表で、表示及び計算が「坪」単位となっている(鑑定評価書は、公的な資料として利用されることも多く、計量法・不動産登記令に定めるとおり、平方メートル単位で表示しなければならない)。 継続家賃であるが、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適切。 取り壊して最有効使用の建物を建設すると判断した場合には、先に更地価格を求め、そこから撤去費相当額等を控除すべき。 	借地権付建物 高度利用賃貸 店舗 店舗用賃貸 高度利用賃貸 継続賃料 低層住宅
非適用手法の理由の記載	<ul style="list-style-type: none"> 非適用とすることの理由について、市場の特性に対応した説明がなされていない。 取引事例比較法を非適用とした理由が不明。 借地権の土地残余法についての非適用とした理由の記載がない。 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いないが、その理由がない。 	共通 宅地見込地 借地権 継続賃料
再吟味・説得力の判断	<ul style="list-style-type: none"> 試算価格の調整において、「再吟味」・「説得力の判断」の記載がない。 再吟味において、各手法の共通する要因の整合性に関するコメントが不十分。 説得力の判断においては、評価手法の市場特性との「適合性」、採用した「資料の相対的信頼性」について具体的に検討した結果を記載すべき。 市場の特性に適合した手法が積算価格であるとしているが、市場区分では典型的需要者が収益性を志向する法人投資家となっていて不整合。 各試算価格間の乖離が大きいかかわらず、その検討について説明がなされていない。 各試算価格間の乖離が大きいかかわらず、説明もなく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。 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。 調整文では、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。 使用容積率が基準容積率を大きく上回っているが、違反建築物か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、建付地の土地建物一体としての検討がなされていない。 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、単に「規範性が高い」と記載して比準価格を重視しているが説明不足。 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の説明がない。 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による方法で求めた試算価格を採用して鑑定評価額としたことについて説明が不十分。 低層住宅の評価なのに貸家の調整文となっている。他案件の貼り付けと類推され、当該類型の演習を行ったとは認められない。 	共通 共通 共通 オフィス用賃貸 業務用ビル 共通 共通 建付地 建付地 建付地 借地権 借地権 底地 低層住宅

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"> 「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であり、地域の特性に適合した手法に関する説明が必要)。 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と類推されるが、積算価格も正常な市場価格を求めるものであり、土地建物一体としての市場性の検討が必要。 典型的需要者が収益獲得を図る法人投資家としながら、積算価格をもって鑑定評価額としている根拠が不明。 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、3手法中2手法が値下げとなっているのに取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、当該実質賃料をもと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も計算違いとなっている。 	<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>地代</p> <p>継続賃料</p> <p>継続賃料</p>
公示価格との均衡	<ul style="list-style-type: none"> 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、公示価格を規準としたことの記載がない。 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いるが、更地価格の査定段階で比較すべき。 	<p>共通</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>建付地</p>
鑑定評価額	<ul style="list-style-type: none"> 試算価格の調整は単価ではなく総額で行うこと。 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。 各手法適用の中で求めた試算価格と、「試算価格の調整と鑑定評価額の決定」欄に列記している試算価格が異なる。 試算価格、鑑定評価額の桁違い。 鑑定評価額が、試算価格の範囲外。 試算価格が比準価格1つのみであるが、当該試算価格が鑑定評価額となっていない(公示価格に規準した価格と調整している)。 	<p>共通</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>共通</p>
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(枠からはみ出して印刷)で文意が判読困難。 指定類型において、取引事例カード・賃貸事例カード・物件調書が添付されていない。 内訳書に、開発法による価格が抜けている(鑑定評価書本文には記載されている)。 事例カードの調査日が空欄。 事例カードのすべてに写真の日付がない。 事例資料番号と別表の番号が不整合。 事例カードの作成者名が他の人になっている(演習として自ら調査したと認められない)。 誤字脱字が多く、他類型の文章の切り貼りと思われる箇所がある。 内訳書において、「鑑定評価報告書本文のとおり」と記載し、説明を省略しているが、要点を整理して内訳書にも記載すること。なお、修了考査では第一義的には内訳書を見て諮問する。 内訳書貼付の写真に日付がない。 想定依頼書が添付されていない。 内訳書の表(No.1)と裏の内容(No.2)が全く異なる類型のものとなっている。 貼付されている地図が異なる場所のものになっている。 事例カードの所有者・表示名等が空欄(守秘義務から又は不明ならば斜線とすること)。 指定類型の鑑定評価報告書で押印がない。 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・数値がほとんど同一であり、修習生自ら判断して行った演習とは認められない。 	<p>店舗</p> <p>共通</p> <p>高度利用賃貸</p> <p>大規模画地</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>借地権付建物</p> <p>共通</p> <p>高度利用賃貸</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>共通</p> <p>オフィス賃貸</p> <p>共通</p> <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
実地調査日、空欄等	<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。 ・ 内覧の有無、立会人欄、確認資料のチェック欄が空欄。また、書式がずれたために、鑑定評価を行った年月日が判読できない。 ・ 実地調査日が鑑定評価を行った日以降になっている。 ・ 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。 	マンション 共通 共通 共通