

第 12 回実務修習 基本演習（第三段階）講評

答案の採点に際し、気になった点について以下に記載します。

<p>【貸家及びその敷地】 地域・個別分析</p>	<ul style="list-style-type: none">・ 同一需給圏の記載が画一的に広く記載されており、必ずしも対象不動産の特性（千代田区の東端にある中小規模のオフィスビル）が反映されていない。・ 地域の特性について記載が抜けているものがあつた。・ 近隣地域内の標準的画地の判断と土地価格の査定の際の個別格差率の判定に整合性がないものがあつた。・ 個別分析（土地）において南側私道の記載がないものがあつた。・ 経済的残存耐用年数のところに全体の耐用年数を記載している答案があつた。・ 市場分析の判断根拠の記載がない、又はあいまいな答案があつた。・ 建物と敷地の適応、土地建物一体として環境との適合について記述がないものがあつた。また、建物と敷地の適応状態についての判定根拠の記述がないものがあつた。
<p>【貸家及びその敷地】 原価法</p>	<ul style="list-style-type: none">・ 土地価格の査定の際の個別格差率の判定に際し、格差率だけ記載しているものがあつた。判定の根拠を記載してほしい。・ 土地の比準における地域格差の判定が単なる価格合わせになっているものがある。駅距離等が逆転しているもの、特に環境条件が明らかに逆転しているものが散見された。・ 時点修正が逆転しているものがあつた。・ 土地の比準における市場性の判断の根拠があいまい。・ 土地の比準における各事例の重みづけの調整がされていない。・ 公示価格等との規準の記載がない。又は均衡していると記載があるが実際には2倍以上離れており、文章として記載していることと数値の整合性が合っていない。・ 土地価格の桁を間違えている。・ 土地付帯費用が欠落している。又は指示事項と異なる数値を使っている。・ 建物の再調達原価の査定に関して、請負契約金額・ER・ヒアリングの内容記述・分析・判定過程が書いていない、又は記載が不十分なものがある。・ ER 記載の再調達価格を使用しているが、設計監理料を考慮して計算していない。・ 土地建物全体の付帯費用の記載がない。又は指示事項と異なる数値を使っている。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 観察減価法についての記載がない。 ・ 原価法全体を通じて骨子を理解できていないと思われる答案（土地価格の査定の際の項目建てができていない、付帯費用の査定の位置が異なっている等）がある。鑑定評価書の作成において査定の順序は非常に重要ですので、それぞれの手法の骨子については正確に把握して下さい。
<p>【貸家及びその敷地】</p> <p>収益還元法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ いきなり数値が記載されており、手法の適用にあたっての方針等の記載がない。 ・ 各項目の査定根拠について DCF シートのみに記載しており、かつ本文にもその旨の記載がないものがある。 ・ 純収益の査定の項目建てをしていない答案がある。 ・ （DCF 法の適用において）賃料の推移等の根拠の記載がない。 ・ 実質賃料と支払賃料との違いが理解できていないと思われる答案がある。 ・ 復帰価格査定時の複利原価率につき 11 年目の数値を使用しているものがある。 ・ 利回りの査定根拠について、指示事項に提示しているそれぞれの手法を使って査定していない。又は査定根拠の記載が不十分。 ・ 査定のプロセスがあいまいでいきなり判定した数値が記載されている。
<p>【貸家及びその敷地】</p> <p>調整と決定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定型的な文章に終始しており、各手法の特性、査定のプロセスを鑑みて説得力があるかについて具体的に記載されていないものが散見される。 ・ 試算価格の調整の文章と実際の鑑定評価額の決定にあたっての評価額とが整合していないように思えるものがある。
<p>【自用の建物及びその敷地】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一棟貸しを想定しているが、その旨を賃料の査定や利回りの判定等に反映している形跡がない。 ・ 調整文において根拠の記載がない、又はあいまいなまま積算価格を重視している答案がある。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鑑定評価を行った日の前に発行年月日が記載されているものがあった。 ・ 不動産鑑定士の氏名、現地調査者の氏名、付記における役割の記載漏れ。 ・ 地域要因、個別的要因分析表の記載漏れ。
<p>講師から一言</p>	<p>【金井浩之】</p> <p>第三段階は実務でも頻繁に評価を行う機会がある貸家及びその敷地（並びに自用の建物及びその敷地）であり、みなさん概ね良くできていました。</p> <p>またゼミにおいても積極的な質疑応答も行われ、日常の実務や実地</p>

演習を進めるにあたって問題意識を持って業務を行っている姿勢が見受けられました。

ただしその反面、日ごろの実務等に深く接している方とそうでない方との差が付きやすかったようにも思います。

良く考えられた答案も多かったですが、中には数値、格差率や数式のみを記載して内容の説明がなされていないものや、主体的に判断を行った形跡が見受けられないような答案も散見されました。また鑑定評価書としてきちんと項目建てがされていないものもありました。

ぜひ鑑定評価書の構造を理解して項目建てを正確に行い、かつ判断の根拠理由をわかりやすく記載するよう心掛けて下さい。

鑑定評価書は依頼者等にわかりやすく鑑定評価の主体が判断した評価額決定のプロセスを伝えるものです。残り少ない実務修習の期間の中で、そのための基本的な考え方を身につけて頂ければと思います。

【赤城威志】

基本演習第三段階、怒涛の三日間本当にお疲れ様でした。拝見したみなさんの評価書は各自それぞれ精を尽くした力作であったと思います。

鑑定評価書の作成にあたっては、形式的・内容的な要件があるはずで、まずは形式的な構造を理解し作成しなければなりません。当然といえば当然ですが、鑑定評価書は評価行為の過程に即して記述されていくので必然的に評価の流れがわかります。がしかし、その形式のみ整えただけでは読み手はついてきません。各過程の随所に散りばめられた判断とその根拠こそが、形式的要件を充たした骨格をつなげる血となり肉となり、読み手を惹き付け、全体の流れをととてもスムーズなものにしていきますので、安心して意見表明してください。

長いようで短い修習期間は鑑定業務のみならず、みなさんの人生においてもかけがえのない仲間と出会えるチャンスです。鑑定評価を超えた何かを得ることができた研修であったことを切に望んでいます。またいつかみなさんと時と場所を変えて出会えることを祈っています。声掛けしてくださいね！

【小室淳】

修習生の皆さん、第三段階の演習もお疲れさまでした。

答案の内容としては、多くの方が出題の趣旨を捉え、的確な記述が出来ている印象でした。ただし、上記の指摘事項に挙げられているような細かい点での記載漏れ等は見られましたので、各自振り返りをしていただきたいと思います。

鑑定評価書には鑑定主体の判断や意見が様々なかたちで表示され

ますが、同時にその判断や意見についてすべての根拠を示す必要があります。読み手にとって分かりやすい表現を心がけることはもちろん、論理的で説得力のある根拠の提示がなければなりません。

単なる数字の羅列に終始したり、裏づけの確認できない数値をいきなり採用するような内容にならないように注意をして、読み手にとって丁寧で親切な評価書の作成を目指していただきたいと思います。

残りの修習期間も引き続き多くのことを吸収し、また、不動産鑑定士として実務に就かれたあとも、この間に学んだ基本的な姿勢を忘れることなく、真摯に鑑定業務に携わっていただきたいと思います。

【秋元康男】

修習生の皆様におかれましては、「真夏の 3 日間」、現地調査・ゼミ・評価書作成に真摯に取り組んで頂きました。

「貸家及びその敷地」（自用の建物及びその敷地）は、実務での取り扱いも多く、イメージしやすい類型であることから、多くの方が「纏まった」評価書を作成されていましたが、「分析力」・「説得力」の観点では評価書間に差が見られました。

不動産鑑定士の業務では、ご依頼頂いた案件に対し、多方面から「分析・検討」を繰り返し、自らの「意見・判断」を表明し、お客様にご理解頂けるよう「説明」を尽くす姿勢が肝要だと思います。

皆様はこの演習において、同期である多くの仲間と、この作業を体験してきました。この「真夏の 3 日間」は、必ず皆様が不動産鑑定士として独り立ちしてから役に立つものだと思います。

最後に、ゼミでもお話ししましたが、この業界は狭い業界です。今後、色々な場面で不動産鑑定士としてお会いすることがあると思います。皆様との再会を楽しみにしております。