

## 第 13 回実務修習 基本演習（第二段階）講評

類型 対象確定条件	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 類型を適切に判定できていない。 出発点なのでこの判定は 正確に行ってほしい。</li><li>・ 対象確定条件:物と権利を確定する部分であるが、評価方針を記載している修習性が多く、本質を理解していないと思われる。</li><li>・ 対象不動産の種別及び類型の項目に、類型（借地権付建物）のみ記載し、種別の記載がないものが目立った。</li></ul>
地域分析	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 市場分析は、広い観点から始まり焦点が絞られてくるように分析すべきであるが、当初から対象不動産の競争力について判定しているものもあり、分析過程が不明瞭なものが多い。</li><li>・ 土地に係る市場、借地権に係る市場、土地と建物に係る市場の分析が不十分なものが多い。</li><li>・ 収益用不動産なのか否か不明なものが多い。</li><li>・ 借地権の地域分析は、聞き慣れない言葉・内容が多く、とにかく記載・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>・ 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>・ 近隣地域を図示しているからそれで十分と考えているのか、本文での近隣地域の範囲の表記が、よくわからないもの（特に前面道路の両側なのか、対象地側のみなのか）が散見された。</li></ul>
個別分析	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 土地、建物、複合不動産と構成要素に係る分析と対象不動産全体の分析を混同している。</li><li>・ 最有効使用の判定において、対象不動産の最有効使用は、地上建物を取り壊すことであるが、一時金の授受を明記したり、取り壊</li></ul>

	<p>し後の再建築する建物に言及しているものが多い。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物及びその敷地に係る最有効使用の判定とは、原理原則的には経済合理性の観点等から「現況継続利用」「用途変更」「取壊し」から選択することであり、取壊し後の利用方法にまで言及する必要はないが、そこまで言及してしまっている蛇足の評価書が多かった。</li> <li>・ 個別分析における「借地権の態様」の欄に、地域の標準的な条件変更承諾料等の率のみを記載しているものがあった。個別分析では、現行契約における約定内容（約定があるのかないのかも含め）から書いてほしいのだが、そのような丁寧な記述をしている修習生はあまり多くなかった。</li> <li>・ 本件ではいわゆる取り壊し最有効を前提としているのに、建物の経済的残存耐用年数を5年などと記載しているものがあった。物理的には価値が残っているという意味と思われるが、そうならそうで、丁寧な記述が欲しかった（物理的使用価値はなお残存するが最有効使用の観点からは直ちに取り壊すべき等と）。</li> </ul>
<p>鑑定評価手法の適用（借地権に係る手法と価格形成要因等）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一時金についての理解が不十分な修習生が多い。</li> <li>・ 現契約の建物の制限は、条件変更承諾料を支払うことにより解消されるので、各手法における個別的要因は「条件変更承諾料」で統一されるべきであるが、取引事例比較法だけ異なる減価要因と判定しているものが多かった。</li> <li>・ 賃貸用の高層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「自己使用限定の3階建物所有目的の借地権」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>・ 「自己使用限定の3階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、控除方式（条件変更承諾料相当額を控除する）、減価方式（九掛けする）、のどちらでも良い。自信を持って依頼者に説明できるのであれば。</li> <li>・ 土地残余法の別表の造りが中途半端なので、手法の最後に対象借地権の減価要因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。</li> <li>・ 土地残余法において、対象借地権の減価要因を還元利回りに反映する評価書が散見された。当該要因を還元利回りに反映する方法は必ずしも間違いではないが、金額的な影響が大きいので、できれば試算価格を求める過程の最後の調整において直接反映（控除又は掛け目を入れる）するほうが望ましい。また、還元利回りに</li> </ul>

	<p>反映する場合、0.1%とか0.2%とか雰囲気ですべて定性的にスプレッドを加算するのではなく、キチンと金額的な影響を計測しながら定量的にスプレッド値を判定してほしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各手法による試算価格が、別表の計算結果と異なるものがあった。試算し直した際の転記ミスと思われが、誤って転記したことにより、その後の鑑定評価額に影響しているとしたら即アウトなので、十分注意して欲しい。土地等比準における個別的要因（増減価率）を見直した際など、要注意である。</li> <li>収益還元法や賃料差額還元法で採用している利回りについて、何らの説明もなく査定結果だけを記載しているものがあった。特に本件のような複雑な類型の場合、明確なエビデンスや計算根拠を示すことは難しいと思うが、せめて定性的な説明はしてほしい。</li> <li>借地権の個別的要因に係る条件変更承諾料を、4 試算価格全てに反映していない評価書（特に収益還元法）が見受けられた。ゼミにおいて詳しく説明した事項なので、よく復習をして欲しい。</li> </ul>
<p>試算価格の調整と決定</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再吟味のところで各手法の説得力に係る判断をしているものが多く、評価の流れを理解していないと思われるものが多かった。</li> <li>各手法の持つ特徴についての理解が足りていない。</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>「各価格が有する説得力に係る判断」については、グループ討議でしっかり議論されたためか、各手法の限界につき良く書けているものが多かった。</li> <li>解体撤去費相当額は、借地権価格を決定した後に控除するルールで、評価書フォーマットもそのようにしてあるのに、先に借地権価格を決定せず、借地権各手法による試算価格から解体撤去費相当額を控除したものを「試算価格」とみなして調整し、鑑定評価額を決定している修習生があった。</li> </ul>
<p>付記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「不動産鑑定士等の役割分担」欄に、不動産鑑定士の氏名を記載していないものが多数あった。ここは実際の鑑定評価においても重要な部分なので、書き忘れないこと。</li> <li>底地の収益価格の付記において、ただ単に査定した底地価格と、借地権価格、更地価格を書き並べるだけの修習生があった。なぜわざわざ底地価格を求めさせているのか、その趣旨を理解していれば、3者の関係性について論及すべきことはわかるはずである。</li> </ul>

	<p>一方、当該底地を借地人が買い取る場合には、価値の増分を考慮して限定価格になる可能性があるとの説明を丁寧にしている修習生も多数あった。</p>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 押印漏れや記名漏れが散見された。注意されたし。</li> <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することになっている」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。</li> </ul> <p>また、本件の評価方針の要旨は、「借地権価格の査定に 4 手法を適用する」という部分ではなく、「借地権価格から建物解体撤去費相当額を控除して鑑定評価額を決定する」という部分です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 評価方針等の記載例については、下記を参考にしてください。 (評価方針記載例)</li> </ul> <p>対象不動産は、建物及びその敷地としての最有効使用の観点から、建物自体に経済価値は認められず、対象建物を取り壊すことが最有効使用と認められる借地権付建物（自用）であるので、対象建物を取り壊すことを考慮した価格相当額をもって対象不動産の価格とすることが妥当と判断した。したがって、まず対象借地権の価格を査定し、次にこの価格から対象建物の解体撤去費相当額を控除して鑑定評価額を決定する。</p> <p>(以下の記載例は、評価方針の続きでも、借地権価格査定の冒頭でも構いません)</p> <p>本件では、対象借地権は取引慣行が成熟した地域に存することから、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、これら価格を調整のうえ借地権価格を査定する。</p>
<p>総括的事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施要領を読み込まずに作業をしていると思われる評価書が見された。</li> </ul> <p>類型：借地権付建物（貸家）と判断するのはその典型であり、実施要領の全てに目を通せばその様な判断には至らないので注意すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ グループにおける他のメンバーの考えに流されており、不十分な</li> </ul>

	<p>理解で根本的な間違いをしている評価書が見受けられた。 必ず、自分が理解し納得した考えに基づき評価を行って欲しい。</p>
<p>講師から一言</p>	<p>(江口晃太)</p> <p>評価の対象は何か、どのような市場下にあるのか、依頼目的は何か等、基本的な点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。結果として種別・類型、対象確定条件のところで躓くものが多く、評価上整合性がとれていないもの多かった。各項目での記載内容が良くても評価書としての信頼度は劣るので、基本的事項の確定には常に気を配ってほしい。実務においては受付の段階であり、最も重要な部分。</p> <p>鑑定評価基準、テキスト、要説等に目を通していないと思われる修習生も散見された。題材としては難しいものであるので、予習をしてこない修習生はついてこれていないように見えたので、事前の準備をして臨んでほしい。</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効薬は無く、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> <p>(堀田勝己)</p> <p>国家試験の勉強において、与えられた数値を拾って正確に計算することばかりを訓練してきたのかな？と思わせる評価書が多かったように思います。それゆえ記述は正確でも、ストーリー性を感じさせる評価書は現段階では少ないように感じました。実際の鑑定評価では、特に取引事例比較法における地域格差率、個別格差率等の判定や、収益還元法における還元利回り等の査定の部分は、自ら根拠となる数値や情報を集め、説得力のある説明が求められますし、むしろそこが鑑定評価の生命線とも言えると思います。記載すべきこ</p>

とを漏れずに正確に記載するという段階から、顧客に説得力のある説明を自らの技量において行うというレベルに到達できるように、常に「なぜ？」を考えながら数値採用する訓練を今後も続けてください。自身の情報収集力、分析力、説明力によって結論を導き出し、顧客ニーズに沿ったソリューションを提供するのが鑑定評価の醍醐味で、最もやりがいのある部分だと思います。

(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ろ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ろうかと思っています。

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、各人夫々が一生懸命に取り組んで頂いたのが伝わってきました。

修習生の皆様は、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ください。今後、実務の世界において幾度となく困難なことに

	<p>会うと思います。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。</p> <p>不動産鑑定士になった暁には鑑定評価を楽しんでください。そして深く追求してください。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。</p>
--	--