

## 第 13 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"><li>・ 同一需給圏の記載があまり分析を行わずに画一的に広く記載されているように思われる答案が見られた。</li><li>・ 地域の特性について記載が抜けているものがあつた。</li><li>・ 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。</li><li>・ 指定容積率、基準容積率について整理されていないと思われる答案があつた。また今回特定街路による容積率の緩和の適用があるが、その経緯、過程が全く説明されていない答案が見られた。</li><li>・ 標準的画地の判断と土地価格の査定の際の格差率の判断に整合性がない（標準的画地の位置や規模の設定により、結果として要因の取り方が変わってしまうのにもかかわらずそれを考慮に入っていない）。</li><li>・ 近隣地域の範囲を示した地図と記載が一致していない。</li><li>・ 経済的残存耐用年数の判定について単に数値のみが記載されており、判断の経緯が不明の答案が見られた。</li><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li></ul>
<p>【貸家及びその敷地】 原価法</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 土地価格の査定の際の個別格差率の判定に際し、単に格差率だけを記載しているものがあつた。</li><li>・ セットバックが必要な事例について、何の言及もなく、また減価要因として考慮されていないものがあつた。</li><li>・ 土地の比準における地域格差の判定において、交通接近条件や環境条件が明らかに逆転しているものがあつた。</li><li>・ 時点修正が逆転しているものがあつた。</li><li>・ 事情補正等の欄が空欄の答案があつた。</li><li>・ 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。</li><li>・ 公示価格等との規準の記載が抜けている、又は均衡していると記載があるが、実際には大きく離れていて整合性が合っていない。</li><li>・ 土地価格の桁を間違えている。</li><li>・ 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。</li><li>・ 建物の再調達原価の査定に関して、いきなり再調達原価の額が記</li></ul>

	<p>載されており、その判断プロセスとなる請負契約金額・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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>数値の四捨五入の方法に統一感がない、または説明がない。</li> </ul>
<p>【貸家及びその敷地】 収益還元法</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>純収益の査定の項目建てをしていない答案がある。</li> <li>DCF 法の適用において 1 年目の賃料を現行の賃料から補正をしていると思われるがその考え方の記載がない、または根拠があいまい。</li> <li>賃料の推移等の根拠の記載がない。</li> <li>賃料の推移の想定と賃料に連動する費用項目の数値が合っていない（賃料に連動しておらず一定額を記載している）。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
<p>【貸家及びその敷地】 調整と決定</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>積算価格と収益価格が乖離しているにも関わらず、その原因の分析がなされていないものが多くあった。</li> </ul>
<p>【自用の建物及びその敷地】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>試算表が一部欠落している。</li> <li>付記の評価額が未記載。</li> <li>収益価格の査定の根拠を本文に記載していない。</li> <li>直接還元法の空室損失額を理由の記載なく計上していない。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>DCF 法では賃料収入はテナントが入れ替わったとしても横ばいで査定しているが、当該直接還元法での標準化した賃料は現行賃料より高い新規賃料で補正しているため、結果として乖離が大きくな</li> </ul>

	っている。
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鑑定評価を行った日、発行年月日の整合性が取れていない。</li> <li>・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がない答案がある。</li> <li>・地域要因、個別的要因分析表に記載漏れがある。</li> <li>・試算表と本文の記載している数値が異なるもの（転記ミス）がある。</li> </ul>
講師から一言	<p><b>【金井浩之】</b></p> <p>今回の第三段階は貸家及びその敷地と自用の建物及びその敷地の評価を 2 日間で行うものであり、非常に量が多く大変だったかと思いますが、提出された答案については、全体として良くできていました。皆様大変お疲れ様でした。</p> <p>またゼミにおいても、各チームから判断の根拠を丁寧に説明して頂いており、その発表から日常の実務や実地演習において深く問題意識を持って臨んでいることが垣間見えました。</p> <p>ただやはり一部の解答においては、鑑定評価書の流れやフレームワークの理解が不足しているというものも散見されました。</p> <p>鑑定評価ではまず鑑定評価の主体が分析を行い、その内容を反映して試算に移っていくものであり、また各手法の試算においても分析及び評価主体が判断した内容から各項目が連動していますので、そういった鑑定評価の一連の流れについては再度確認をお願いできればと存じます。</p> <p>実務修習が無事に終了し、不動産鑑定士としてそれぞれのフィールドでご活躍されることを切に祈念しております。</p> <p><b>【赤城威志】</b></p> <p>基本演習第三段階、怒涛の 2 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した。鑑定評価書では形式的要件の充足を目指すだけでなく、みなさんの評価各過程での判断とその根拠を随所に散りばめれば、読み手を惹き付け、全体の流れをとともスムーズなものにしていきますので、是非とも“安心”して意見表明してください。</p> <p>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。</p> <p>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。気軽に声掛けしてくださいね！</p>

### 【秋元康男】

基本演習（第三段階）は、真夏の 8 月開催でしたが、暑さに負けず、現地調査・ゼミ・評価書作成に熱心に取り組んで頂きました。全国各地から集まった、多様なビジネスキャリアを有する修習生の皆様が、積極的にグループディスカッションをされていたことが印象に残っています。

「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、多様な「分析」に基づいた「説得力」を有する評価書を作成し、お客様に解り易く「説明」することが肝要です。皆様はこの演習において、同期の仲間と一緒に、この作業を体験してきました。この「真夏の 2 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。

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。

### 【山本剛司】

2 日間という限られた中で、提出された答案是全体として良くできていると感じました。各チームからの発表内容も理論的で、説得力のあるものが多かったと思います。

しいて言えば、一部判断に個性がなく、物足りなく感じる場面もありました。例えば、土地の比準の個別格差要因やその格差率の判断についてどのチームもほぼ同様の内容になっていましたが、もう少し多様な意見があってもいい箇所ではないかと思います。

不動産鑑定評価には絶対的な答えはないのですから、多少他人と結果が違って、本人が自信をもって説明ができるのであれば、そちらを選んだ方がいいかと思います。最終的にはご本人が説明責任を負うわけですから。

ともあれ、大変お疲れ様でした。優秀な皆さんが、一日も早く鑑定士になることを願っております。

### 【梶原祐貴】

今回の第三段階は貸家及びその敷地と自用の建物及びその敷地の評価を 2 日間で行うものであり、ボリュームもさることながら、同じ物件で別の類型を想定することから戸惑われた方も多いかと思います。内容については、上記講評に挙げた通りですが、最近の鑑定評価依頼は都心の築浅物件は少なく、むしろ、今回のような都心周辺部

における築古物件を購入する場合、又は自己所有物件を売却する場合の依頼が多いです。したがって、皆様が鑑定士になられた際にはこのような物件に多く触れることが多いと思いますので、今回の演習を思い出して頂ければと思います。

また、鑑定業界は狭く、同期の縁は何十年も続く場合があります。実務修習を通じて横のつながりを大切に、皆様が不動産鑑定士として様々なフィールドで活躍されることを祈念しております。