

## 第 14 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>・ 要因分析（特に一般的要因、区の概況等）について単に資料を貼り付けただけの答案が多く、主体としての意見が不明。</li><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>・ 土地の個別分析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>・ 都市計画道路について、価格形成要因への影響について記載なしのものが見られた。</li><li>・ 標準的画地の記載に接道状況、地積等の記載がない。</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>・ 土地の比準表に駅距離などの記載がない。</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>・ 角地や二方路地などの接道条件についての標準化補正を「街路条件」で考慮しているものが見られた。</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>・ 公示地の個別的要因に関する言及がない。</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、又は説明がない。</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 法の適用において一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、又は根拠があいまい。</li> <li>賃料の推移等の根拠の記載がない。</li> <li>賃料の推移を安易に横這いとしている、又はその根拠を「コロナ」の影響とだけ記載している（コロナの影響が DCF 想定期間【10年】中すべてに続く想定に見える）。</li> <li>賃料の想定がレントロールの実際の契約期間等に照らして不自然（機械的に2年毎に賃料上昇を想定する等）。</li> <li>賃料を横這いと想定しているが、新規賃料の想定はレントロールの水準と比べて非常に高い水準で想定している。</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>純収益の判定に至る各数値のコメントがすべて定型文になっており、個別に判断した形跡が見受けられない。その上、誤字がコピーされたままの答案も見られる。</li> <li>DCF 法に採用されている数値とそのコメントが食い違っている。</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>指示事項である、利回り事例（REIT 事例）を掲載して優劣を比較して判断することを行っていない。</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> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <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>
【自用の建物及びその敷地】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 類型が異なっている。</li> <li>・ 査定額ではなく、鑑定評価額と記載している。</li> <li>・ 試算表が一部欠落している。</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>・ 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這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っている。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誤字脱字が多い。特に専門用語、不動産に関する用語のミスは致命的。</li> <li>・ 対象不動産の表示の記載が不完全なものがある。鑑定評価書の最重要部分なのでここを間違えるのは厳禁。</li> <li>・ フォントがそろっていない、行がずれている、色が薄くて読めない、数値が「###」といった、内容以前に「鑑定評価書」としてのクオリティーではない答案がある。</li> <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、記載ミスがある。</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 講師】</b></p> <p>今回は、新型コロナの影響でリモートでのゼミ形式となり、実務修習生の皆様におかれましては、事前準備や通信環境設定等を含め、いろいろとご負担・ご不便をおかけしました。</p> <p>基本演習当日は、皆様の積極的なご参加により、グループ検討では例年以上の積極的な議論を実施していただいたように思います。全体ゼミにおいても、各班から非常に論理的な判断の根拠を丁寧に説明して頂いており、論点等について日頃の業務やグループ検討での深い議論が垣間見えました。</p> <p>また今年も、鑑定評価書も電子提出となりましたので、論点となる部分について丁寧に記載された答案も多かったように思います。</p> <p>ただ残念なのは、全体的に誤字脱字が多く、特に専門用語のミスや、形式面で内容以前のクオリティーのところで鑑定評価書としてのレ</p>

ベルに疑問が残るものもありました。一部では明らかに個別の論点の検討がなく定型文を貼り付けているように見受けられるものもあり、例年以上に各答案の差があったように思います。

鑑定評価書は鑑定評価の主体の判断を依頼者に説明する書面です。定型のフォームをコピーして単なる計算を羅列したものではなく、ご自身の判断に自信をもっていただき、ご自身の言葉で読み手の立場に立ったわかりやすい記載を心掛けていただきたいと存じます。

今年はコロナ禍での修習で大変ご苦勞をおかけしますが、ぜひ実務修習を無事に修了し、不動産鑑定士として皆様とお会いできることを楽しみにしています。

#### 【秋元康男 講師】

新型コロナウイルス感染症の影響により、実務修習生の皆様には、リモート環境において、グループ検討・全体ゼミ等に熱心に取り組んでいただきました。御礼申し上げます。全国各地で多種多様なビジネスキャリアを有する修習生の皆様が、積極的にディスカッションをされていたと思います。

「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り、今年度は評価書が電子提出となったこともあり、一定水準を満たした評価書が多かったと思います。また、丁寧に分析を行い、自分の言葉でしっかりと説明を行っている読み応えのある評価書がある一方、定型文の貼り付けや必要事項を満たさない評価書も見られ、習熟度等により差が見られたと思います。

コロナ禍によりマーケットが不透明感を帯びる中、専門職業家としての不動産鑑定士の「判断」と「意見」は重要性を増しています。

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、この過程を体験してきました。この経験は、皆様が不動産鑑定士として独り立ちしてから、必ず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 講師】

提出された答案は全体として良くできていると感じました。各班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。例年に比べて質問内容もレベルが高く、活発で充実した議論がなされた証拠と理解しました。

ただ、今年は鑑定評価書が電子提出となったにも関わらず、記載ミスや計算ミスが多く目立ちました。データ入力後のチェックが十分行われなかったことが主因と考えられますが、計算ミスがその鑑定評価書の信頼性を損なう原因ともなりますので、ぜひチェックの重要性を再認識していただき、質の高い鑑定評価書の作成に努めてください。

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 講師】**

今回の第三段階はリモートでの開催となり、慣れない環境で、また修習生同士の顔が見えづらい中、お疲れ様でした。

今回はPCを使った資料収集や画面上でのデータ共有等により、議論は活発に行っていたかと思えます。

貸家及びその敷地という類型は、基本的な類型ではありますが、鑑定業務に携わっている修習生とそうでない修習生とで差が出やすい類型となっております。今回はパソコン上での作業ということもあって、記載内容や試算過程におけるシナリオの検討をしっかりと考えている答案が多く、その点は良かった面だと思います。

一方で、記載内容が機械的な転記となっているものや、本文と試算の整合性が取れていないもの、しっかりと考えているけれども計算間違いをしている試算など、受講生の間で差が見受けられました。また、誤字脱字がかなりの件数見受けられました。鑑定評価書を依頼者に提出するのと同じ気持ちで、検算をしっかりといただければと思います。

鑑定評価を行うにあたっては、費用性・市場性・収益性の3面からの分析を行います。それらを単独で検討するのではなく、各要因の整合性に留意しながら、日々の業務にあたっていただければと思います。

最後になりますが、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。今回のようなリモート修習の経験が、後の思い出話に出来るよう、実務修習を通じての横のつながりを大切にしてください。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。