

第 14 回実務修習 基本演習（第二段階）講評

<p>類型 対象確定条件</p>	<p>【類型】</p> <ul style="list-style-type: none">・借地権付建物とのみ記載があり、自用なのか貸家なのかの区分の記載がない。・対象不動産の種別及び類型の欄に、類型（借地権付建物）のみ記載し、種別の記載のないものが多くあった。 <p>【対象確定条件】</p> <ul style="list-style-type: none">・権利の態様と物的範囲を記載すべきところであるが、評価方針や、条件変更承諾料等を記載している方が多数おり、対象確定条件の意味を理解していないと思われる。
<p>地域分析</p>	<ul style="list-style-type: none">・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。・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。・最有効使用の判定を、同一需給圏の分析で行っている方も多く不明瞭なものが散見された。・同一需給圏を、中央区築地周辺の住商混在地域と非常に狭く捉えているものがあり、それ自体を誤りとは言えないが、なぜそのように捉えたのか(例えば他の区には代替競争関係が及ばないと判断した理由につき)、市場分析の結果を詳細に説明することを忘れないでほしい。
<p>個別分析</p>	<p>【街路条件】</p> <ul style="list-style-type: none">・「標準的使用と同じ」と記載しているものが多かった。 <p>【最有効使用の判定】</p> <ul style="list-style-type: none">・簡潔にまとまってなく、市場分析をここで行っている方が多かった。地域分析と合わせマクロからミクロの流れで分析できている評価書が少なかった。・土地の最有効使用の判定において、用途は事務所でも住宅でも各自の分析によるのでどちらが正解というのはないが、なぜそちらを選

	<p>んだのかの説明が不十分なものが散見された（もちろん、非常に丁寧に考え方が書かれているものもあった）。収益価格を両方出してから決めるとまでは言わないが、せめてどういうプロセスでこちらの用途がより良いと判定したかの言及は欲しい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借地権の個別分析で、条件変更承諾料、更新料等について、地域の標準的なものだけを書き、現行契約の約定内容にまで触れていないものが散見された。 ・複合不動産の最有効使用を取り壊しと判定しているのに、経済的残存耐用年数を〇年と書いているものがあった。物理的耐用年数のことであるなら、そのように書いてほしい。 ・経済的残存耐用年数がある程度みている（即時取壊しの最有効使用判定と矛盾）。
<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"> ・借地権残余法で、借地権の個別的要因を還元利回りに反映する際に、十分な検証も無く+0.5%とか+1.0%とか安易に査定している（これでは依頼者への説明時に困窮すると思われます）。 ・4手法で堅固目的の借地権価格を求めて、調整後の堅固借地権価格から条件承諾変更料を控除している（ロジック的に誤りです）。 ・土地残余法で条件変更承諾料を金額ベースと率にする方法に大別されたが、今回の評価の流れでは、各手法間、率で統一するのがベターかと思われる。金額では説明性が欠落しているものが多かった。 ・収益還元法（土地残余法）で、最後に非堅固建物所有目的相当に補正していない修習生が複数あった。最有効使用の複合不動産を想定しているのだからそのままではダメだと何度か強調して説明したはずだが、理解されていないのは残念であった。還元利回りで考慮されているのであればそれでも良いが、そのような説明もなかった。 ・還元利回りの査定根拠の説明が乏しいものが散見された。借地権評価では、利回りの定量的な説明は難しいが、せめて定性的な説明はしてほしい。もちろん、非常に丁寧に書けているものもあり、修習生による差がハッキリと出ていた。 ・差額配分法において、更地価格を基礎価格として対象不動産の経済価値に即応する賃料を出し、差額を配分した後に非堅固建物相当の減価をしているものがあった。これでは、性格の違う賃料を比べて差額を出していることになり、理論的には正しくない。「差額」とは、契約上の制約を前提とした正常賃料と現行賃料との開差である。もしかすると、基礎価格を更地以外にすることに抵抗があるのかもしれないが、そうであるなら期待利回りを契約上の制約分だけ

	縮減する等の工夫をして欲しい。
試算価格の調整と決定	<ul style="list-style-type: none"> ・市場分析の結果と試算価格の調整内容がやや不一致。 ・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。 ・各手法の持つ特徴についての理解が足りていない。 「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。
付記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・底地と借地権、更地の関係性を検討していない方がおり、最後の締めを行って欲しい。 ・底地の収益価格の付記で、底地価格、借地権価格、更地価格を併記しているのみで、それらの相互関係について何も論及していないものがあつた。最も杜撰なのは、ただ底地価格を出しただけで終わっている鑑定書すらあつた。一方、増分価値を考慮して底地を買い取る場合は限定価格になる旨言及しているものもあり、修習生による差が出ていた。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・対象不動産の表示に家屋番号の記載がない。 ・権利の態様の確認で、非堅固であることに触れていない。 ・評価方針が説明不足又は誤り（4手法による試算価格を調整して鑑定評価額を決定、という誤った定型文が多い）。 ・権利の態様の確認資料で賃料改定覚書を記載していない。 ・建物の採用評価数量を記載していない。 <p>・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)</p> <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"> ・ボリュームが多く、分析や試算、及びそれらの表現がいたずらに冗長的で読みづらい(どこが重要箇所なのか、どういうストーリーなのかが分かりづらい) 報告書が多い傾向にありました。ストーリーを整理し、重要箇所を中心に簡潔かつ分かりやすい(依頼者が理解しやすい) 評価書作成を心掛けて下さい。鑑定評価書は依頼者と社会の利益に資することが重要なのであって、専門家の技量や知識を披露することが目的ではありません。 ・全体的に良く記載されていたが、脱線している評価書も多く、不明瞭な展開をされている評価書も散見された。
<p>講師から一言</p>	<p>(西田 稔)</p> <p>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。</p> <p>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下さい。今後、実務の世界において幾度となく困難なことに会おうと思います。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下さい。そして深く追求して下さい。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> <p>(江口晃太)</p> <p>市場分析に安定感がない印象を持ちました。</p> <p>普段から対象不動産が属する市場がどのようなものか、価格形成過程がどのようなものかを理解するように努めてもらいたいです。</p>

(藤田朗誉)

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いると思います。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。

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。

(堀田勝己)

今年は複数のミスや致命的なミスをする修習生が少なく、概ねよくできていると感じました。反面、必要な事項はもれなく書かれているものの、ストーリー性を感じる鑑定書は少ないようにも感じました。鑑定評価とは判断の積み重ねであり、各段階で行った判断の根拠を示して説明をすることが最も大切なことです。実務修習ではミスを減らしていく訓練はもちろん重要ですが、資料の収集、分析、解釈、判断、そして批判的再吟味・・・と、一本筋の通った鑑定書が書けるようになってほしいと願っています。鑑定士になることはゴールではなく、スタート地点です。常に自身の能力を高めるように、一生勉強する気概で臨んでほしいと思います。

(後藤幸基)

今回、提出形式変更のためか、記述量で問題がある提出物は少なく感じました。また、同じような量の記述であっても、いろいろと記述のしかたあるものだと感じました。独自性ある着眼点に立ち記述されているものもありました。論理一貫していれば良しとしました。

その中で、あえて。

基本演習は、比較的環境が整った中での評価、かつ、一定の水準に達しているかの確認のために行われます。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ら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るかと思います。

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、独自の着眼点にこだわるのであればこそ出発点としてこれらをまず身につけておいて欲しいと思います。