

実務修習生 各位

第15回実務修習 基本演習第1段階 講評

※手引き P14～17、48～56 をよく読んでから臨むこと！

地域・個別分析	<ul style="list-style-type: none"> ● 「売買市場の現況と需給動向」では、素地市場について言及のこと。別表3のマンション市場動向と併せ、「市場分析」で力量が問われる。 ● 地価公示の推移を表やグラフで一生懸命書く人がいたが、残念ながら主観的価格に統計的価値はない。それより、客観的指標を重視した方がよい。 ● 近隣地域のkey「価格牽連性」。 ● 個別的要因の街路条件については、接面する全ての街路について記載する（正面道路しか書いていない人がいた）。 ● 個別的要因の行政的条件では、基準建蔽率についても言及のこと。 ● 優劣・競争力は、対象不動産の個別的要因についても言及する。 ● 商業・公共施設等は、価格形成要因となるものを書く。 ● 地価水準は切りのいい数字で、かつ標準画地の比準価格が収まるレンジで記入（広過ぎないこと）。
取引事例比較法	<ul style="list-style-type: none"> ● 比準のやり方（書き方を含む）を再確認のこと！形状や接面関係（角地等）やセットバックは「画地条件」！ ● 建付減価補正、更地の場合は「$\frac{100}{\quad}$」、建付地で増減価ない場合は $\frac{100}{100}$ ● 算出価格及び比準価格は、上3桁で丸める。 ● 別表1の「事情補正・建付減価補正」と「比準価格調整理由」の記入漏れが多く見られた。 ● No.9は、マンションデベロッパーが購入した大規模素地事例につき、採用してもよい（調整で蹴ればよい話）。自分が依頼者だったら、どんな事例が別表1に入っていると嬉しいか？key「類似性」

	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域性の異なるNo.5、価格水準の異なるNo.7 を選択していたらチェック ● 取引事例は地番まで書かない！（：守秘義務） ● 規模で補正するなら「画地条件」。ただし、どの程度の率なのかの説明には相当な困難を伴い、恣意的と捉えられる可能性は排除できないので、できる限り規模による補正は行わないように心がける。 ● 容積格差は、地域で指定、標準化補正で基準を見た方がわかりやすい。 ● 別表 2 で評点を振っていないところは空欄で OK（「なし」とか「標準」とか書かないでよい） ● 別表 2 には基準容積率も書くようにする（：評点理由がわからない）
開発法	<ul style="list-style-type: none"> ● 別表 3 の有効率のミスが多かった。 14,404.10 m²（専有）÷16,195.40 m²（法床）≒88.94% ● 着工後すぐには売れない（売らない）。顧客の様子を探ったりイベントを開催したりする。自宅や職場近くでマンション販売があれば、開発スケジュールを学んでおく。 ● 建築費の査定根拠では、設計監理料についても言及のこと。 ● 収支計画では、総額計算過程も記載のこと。 ● 複利現価率は小数点第 5 位を四捨五入し、小数点第 4 位まで記載すること（実施要領 (8) ③に指示あり）。
調整と決定	<ul style="list-style-type: none"> ● 試算価格調整は、単価も記載する（抜けている人が結構いた） ● 再吟味は、各価格“個別具体的”に書く（テキスト通りでは面白くない）。比準価格では、時点修正率の査定根拠も書く。 ● 再吟味で、「共通する要因の整合性」の言及漏れが見られた。 ● 説得力で、「適合した手法」「資料の相対的信頼性」の言及漏れが見られた。 ● 対象不動産と類似する事例が無ければ、比準価格の「資料の相対的信頼性」は劣ります。 ● 決定文で「市場参加者に適合した価格判断」が抜けている人が多かった。 ● 規準との均衡性で苦勞している人が多く見られた（藪蛇も見られた）。鑑定評価額の 50%以上にはしてもらいたかった。なお、参考答案はこちら。 「なお、両試算価格は標準地の公示価格を規準とした価格と乖離が大きい、これは近年の分譲マンション価格の上昇と分譲マン

	<p>ション素地適地の希少性から、対象不動産のように画地規模が大きく分譲マンション素地としての優位性が高い場合には、標準的な指標である公示価格とマンション開発事業者の取得価格(実勢価格)の幅が大きくなっていることが主因であると思料する」</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 鑑定評価を行った日は、発行日より前の方がよい。 ● 誤字脱字が結構見られた。クライアントの信用を一発で無くすので、提出前に必ず確認する習慣を！ ● 減価⇔増価(×増加) ● 「増加・減少」「上昇・下落」用語の使い方に気をつける。(×地価は増加傾向で推移している) ● 添付資料「地域分析資料・個別分析資料」に空欄が目立った。 ● 本文の体裁(フォントが異なる、途中で改行等)の悪い評価書が散見された。
講師から一言	<p>(山口和範)</p> <p>わからない点が出てきたら、マーケットを徹底的に調べることで、答えが見えてきます。そうして初めて「市場になり代わる」(by 櫛田光男) ことができます。</p> <p>(島原慎司)</p> <p>今回は標準的画地の規模等をどう設定するか悩んだと思います。正しい答えは一つではありませんが、いくつかの選択肢を検討し、その中で、「自分が最も説明しやすく、依頼者も容易に理解できそうだ」という視点から考えてみるのも良い方法です。</p> <p>(山下賢一)</p> <p>独りよがりの鑑定書にならないように、日頃から不動産業者や各方面の専門家との人脈作り、情報交換に努めてください。もちろん、同業の不動産鑑定士との意見交換も重要です。</p> <p>(竹内靖治)</p> <p>些末なテクニックに走ると分かり難い評価書になり兼ねませんので、査定方針に悩む場合、依頼者に理解してもらい易い評価になっているかを考えてみてください。</p> <p>(向原信克)</p> <p>評価書の内容も重要ですが、読みやすさ、分かりやすさも重視すべきです。依頼者は不動産に精通されている方ばかりではないので、理解しやすい評価書の作成を心掛けて下さい。</p>