

第2回 初心者をどう育てるか

大学での指導にはこんな悩みがあります

手探りの中で立ち上げてから3年余。本年2月に実施した修了考査において、当センターは、受験生全員合格という快挙を達成しました。それでも、わたしたちは、指導にあたって、大きな壁の存在を感じずにはいられないでいます。

前回も触れましたが、まず、修習生のありようが、一般の鑑定業者で修習を受けている人たちとは大きく異なっています。当センターの修習生には、フルタイムで他業種に就業しており、不動産鑑定の経験がなればかりか、不動産に関する知識も全くない、という人が多いのです。

次に、当センターでは、不動産鑑定評価を業として行っていません。一般の鑑定業者で実地演習を行う修習生であれば、日常業務として、実地の鑑定評価補助業務はもとより、地価公示等の取引事例カード作成、評価書の検算、評価先例閲覧等の機会が豊富にあります。場合によっては、依頼者との相対の依頼受付やプレゼンテーションに立ち会う可能性もあるでしょう。事実、わたしたち指導鑑定士も、そのような業務環境のなかで鑑定士として成長してきました。ところが、当センターの修習生は、そのような立場になく、結果、現場感覚を持ちにくいということになるのです。

さらに悪いことに、「大学」というイメージから、「手取足取り教えてくれるところだろう」とか「鑑定評価ができなくても、先生が内訳書や鑑定評価書を添削して形にしてくれるだろう」とか「本当の依頼ではなくて、バーチャルなんだから、そんなに掘り下げてやらなくてもいいだろう」という学生気分で来る人も結構多いということです。そのような人は、実地演習の本質がわかっていないため修習の過程で苦しむことになってしまいます。しかし、「それではいけない!」と気づき、認識を変えて、大きく成長した人もいます。

今回は、修習スタート時における修習生の状態はどのようなものであったか、これに対して、どのようなレベルに達することが求められているか。そしてその

レベルに導くために、どのような取り組みをはじめたか、述べていくことにします。

「先生、言葉がわかりません!」

これから不動産鑑定士を目指そうという方、不動産鑑定士試験に合格した方、実務修習中の方、ちょっと下記のテストをしてみませんか。その前に、たとえば、「ちょーく」と指導鑑定士が言葉を発したとき、「チョーク? ホワイトボードがあるじゃないですか?」とか、「先生、喉が苦しいの?」なんて考える人は、いけませんよね? そう、指導鑑定士は「市街化調整区域」のことを言っています。

次は、鑑定評価基準を学んだ人ならば、クリアできると思うのですが? どうでしょう。

- ・じたて：自用の建物及びその敷地
- ・たくみ：宅地見込地
- ・けいちん：継続賃料

地価公示の官報記載事項でもある「あーるしー」は、鉄筋コンクリート造、とピンときますよね。ほかの建物構造も大丈夫ですか?

- ・W：木造
- ・S：鉄骨造
- ・SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

投資対象のタイプとして、近年よく使われる言葉です。わかりますか?

- ・れじ：住居（レジデンス）
- ・ろじ：物流施設（ロジスティクス）

次は、不動産業に携わった方でないと、難しいかもしれませぬ。

- ・そーほー：SOHO（スモールオフィス・ホームオフィス）
- ・さらぶん：更地分譲
- ・いっしゅあたり：一種（容積率100%）あたり

紛らわしい言葉もあります。正しい使い分けができますか?

- ・「地価公示標準地価格からの規準」と「基準地価格からの比準」
- ・「専有」と「専用」と「占有」

・「指定容積率」と「基準容積率」と「実効容積率」と「実際使用容積率」

「いっこうさんごう」といったら、建築基準法第42条、道路関係ですよ。1項1号、2号、4号、5号、2項、3項、43条但書もあります。定義までわかってほしいところです。

さて、次は応用です。実際、指導鑑定士は、単語だけを発するわけではありません。以下のように話します。解答を隠して問題が理解できるかどうか、チャレンジしてみてください。

(問題)

- ・いっていせんのよんぱちで、ふうちかかってないの？
ごっとうじゃないの？
- ・ぴーしーびーはきゆうしきのきゅーびくるのとらんすにはいってたりするよ。
- ・がいぶはえーえるしーで、ないぶもえるじーえすのうえにびーびーでぶいしーだね。
- ・きょうこみならびーえむいれなきゃ。
- ・ちよっかんのきゃつぷはえぬおーあいべーす？えぬしーえふべーす？
- ・リーとのけっさんたんしんとかゆうしょうをみてごらん。

(解答)

- ・第一種低層住居専用地域、建ぺい率40%・容積率80%で、風致地区の指定はないのですか？建ぺい率50%・容積率100%ではありませんか？
- ・PCB(ポリ塩化ビフェニル)は、旧式の高圧受変電器の変圧器に入っていることがあります。
- ・外部はALC(軽量気泡コンクリート)板、内部もLGS(軽量鉄骨間仕切)の上にPB(石膏ボード)の上VC(ビニルクロス貼)仕上げですね。
- ・貸家の収益に共益費を含めるならば、費用にBM(建物の物的管理費)を含めなければなりません。
- ・直接還元法のCAP(還元利回り)は、NOI(運営純収益)ベースですか？NCF(純キャッシュフロー)ベースですか？
- ・REIT(不動産投資信託)の決算短信や有価証券

報告書をごらんください。

どうでしたか？わかりましたか？実際、この内容を最初から理解できた修習生はほとんどいなかった、というのが現状です。視線が泳ぎだす人、キョトンとする人続出です。つまり、指導鑑定士が何を言っているか、言語そのものがさっぱり理解できないのです。しかし、修習漬けの日々を送るうち、次第に理解できるようになっていきます。その過程には、本人の努力の積み重ねがあるのですけれどね！！

「先生、そこまで調べるのですか？」

修習生は、1件にかかる鑑定実務の作業量の見当もついておらず、その膨大さにも戸惑います。

修習生たちは、23種類の評価案件に先だって、「物件調査実地演習」に取り組みますが、ほとんどの人が、そこではじめて、評価対象不動産の調査に丸一日かかってしまうということを知ります。法務局調査だけでも、評価対象不動産の現在の登記事項証明や図面の取得だけでいいかと思っていたら、地歴や隣接地の所有者まで調べなければなりません。市役所・区役所だけでいいと思っていたら、都県の本庁、土木事務所、水道局にも行かなければなりません。そのうえ、まさかの図書館！と愕然とします。

評価対象不動産の調査だけでも大変ですが、案件に取り組み始めると、さらなる試練が待っています。公示地、基準地、取引事例、賃貸事例も見て回らなければならない、場合によっては、取引当事者や取引の背景を調査しなければならないということにも、修習当初、ほとんどの修習生は思い至りません。そもそも、高度商業地、借地権、底地、賃料等は、公的評価の事例カードだけでは足りない場合が多々あります。このような場合には自分で探して、調べて、事例カードを作成しなければなりません。修習生は、厳しい現実に呆然とします。

どうにかこうにか、一通り調べ終わって、いざ鑑定会議に臨むと、「杭はあった？法面の高さ測った？アレは見た？ソレはどうだった？」と、次々浴びせられる指導鑑定士の質問に「え！どうだったっけ？あ

れ？」としどろもどろになり、「はあー、再調査に行かなくちゃ」と悄然とします。

鑑定評価の入口で、修習生は、鑑定評価は頭脳労働と思っていたら、肉体労働の要素が多いことを思い知らされるわけですが、さらに、鑑定評価手法適用の頭脳労働においても、アレも、コレも、ソレも、と調べること、こなすべき作業が山のようにあって、「そこまでやる〜？」と悲鳴をあげます。

でも、鑑定会議の場で、ほかの修習生が見落としている事項を調査していたり、ほかの修習生が知らない事例を収集していたりして、「グッジョブ！」と讃えられると、頑張った分、ヨロコビをおぼえるようです。指導していて、そのような人は、その後の伸びが各段に違うことがわかります。努力は、必ずその人に返ってくるのです。

実地演習の報告書は、こんな部分が審査されます

下表は、(社)日本不動産鑑定協会の「鑑定評価報告書の審査重点事項」です。

1. 基本的事項関係
(1) 対象不動産の確定
◇対象不動産の表示
◇対象不動産の類型
◇付加条件の適否
◇確認資料の適否
(2) 価格の種類
◇依頼目的と価格(賃料)の種類
(3) 価格時点
◇価格時点と鑑定評価を行った日等の関係
◇実地調査日及び鑑定評価日並びに発行日との不整合
2. 鑑定評価額決定の理由関係
(1) 地域分析及び個別分析
◇土地の標準的使用の判断
◇土地の最有効使用の判断
◇土地建物の最有効使用の判断
◇対象不動産の典型的需要者
◇対象不動産の個別的要因の把握
◇対象不動産の個別的要因の判断

(2) 評価手法とその適用
◇評価方針の適否
◇適用手法の適否
◇非適用手法の理由の記載
◇非適用手法の理由の適否
3. その他
◇書式の必要記載事項の空欄

審査の過程においては、特に次の事項に留意するものとする、とされています。

1. 初歩的な記載ミスのないこと
2. 評価対象不動産の状況把握が可能となるような説明がなされていること
3. 評価対象不動産の確定から鑑定評価額の決定に至るまで、全体を通して理論的一貫性を有すること
4. 適用した評価手法及び試算価格並びに鑑定評価額について、記載された数値に十分な妥当性を有すること

これは、協会が実地演習でどのようなレベルまで達することを求めているかを表しています。一見、ごく当たり前のようには見えますが、具体的にはどのようなことか、留意点について以下で述べていきます。

このような例はNGです

1.は当然のことですが、たとえば、鑑定評価額が欠落していたら即決非認定、桁違いだったら減点となります。

修習生 A 君から提出されたドラフトを見た指導鑑定士は、フリーズしてしまいました。鑑定評価額が十数億円のはずなのに、報告書では百数十億円になっているのです。いつぞや、株取引の発注の際の桁違いで、証券会社が莫大な損害を出したことまで連想されま。実地演習だから「減点1ポイント」で済みますが、実際に不動産鑑定士が署名押印した鑑定評価書として発行されてしまったら、恐ろしいこと。チェックを怠らなければ防ぐことができたはずの単純ミスなのですよね。

2.は、たとえば、土壌汚染の有無等について、単に「過去の地歴・公的資料の調査の結果、土壌汚染が存する可能性は低いものと判断」というような記載や定

型文は減点対象となります。この文ならば、実際に調査していなくても書いてしまうのですから。

でも、修習生の中には、せっかくしっかり調べたのに、定型的な文しか書けない人もいます。「〇年、〇年、〇年の住宅地図ならびに評価対象地及び過去に評価対象地上に存した建物の閉鎖登記簿謄本によれば、評価対象地は〇年頃までは畑で、〇年頃に戸建住宅の敷地となり・・・」などと具体的に書けば、手順を尽くして調べたことが伝わるのに！わたしたち指導鑑定士は「何がどうしてどうなったの？」が口癖になっています。

逆に、これでもか！と書いた例もあります（これは良い例ですが）。B君は、行政調査で、過去において評価対象地の隣接地に水質汚濁防止法上の特定施設が存したという情報をキャッチしました。当該施設は、過去地図でみる限り、小規模な施設で、かなり前に廃止されていますが、どのようにして調べたのか、業種を突き止めたのです。「先生、フナの餌の製造工場でした」と頬を紅潮させながら報告してくれました。協会に提出する報告書にも、その通り記載しているので、思わず吹き出してしまいましたが、調査の結果判明した事実を記載するのは、当然のこと。B君は、その後も好プレー（ときどき珍プレー）を連発しています。

3.は、近隣地域の標準的使用および評価対象地の最有効使用の判定や市場分析が、鑑定評価手法の適用および鑑定評価額の決定と矛盾していることなどが、審査委員会から数多く指摘されています。

たとえば、「別荘地向けの宅地見込地で、標準的使用と異なっていると記載されているが、増減価要因の内訳に近隣地域内で標準的と記載されており矛盾している」「借地権の取引慣行が成熟していると分析しているのに、取引事例比較法を適用しないことについての説明が不十分」「典型的需要者が事業収益の獲得を図る事業者としながら、積算価格をもって鑑定評価額としている根拠が不明」などです。

実際にわたしたちが指導している中でみられる例を挙げてみます。

都心部のオフィス街である高度商業地の案件で、評

価対象不動産が存する区とは別の区のオフィス街に、正常とみられ、規模・形状等の個別的要因の面でも、取引総額の面でも、代替性のある、しかも最新の取引事例があり、C君は、かなり悩んだ末、採用することにしました。その処理は妥当なのですが、「内訳書」ドラフトには、「案件の問題点及び解決策等」の欄に、「当区内に適切な取引事例が乏しかったので、同一需給圏を拡げた」とあります。これでは、本末転倒で、論理矛盾とはいえないまでも、「基準」を理解しているか、疑われてしまいます。

また、D君は、幹線道路沿いの案件で、標準的使用、最有効使用ともに「低層店舗地」としているのに、取引事例比較法で、背後の戸建住宅地の事例を採用していたというケースです。「もしD君がお店を開業するためにこの土地を買おうとしているとしたら、住宅地と見比べる？」と言うと、「あっ、見比べませんねえ～」と答えるのに。

4.は、たとえば、「築40年超の建物で、遵法性・耐震性にも問題があるが、還元利回り・最終還元利回りに十分反映されている」と言い難い「設定権利のない土地の新規賃貸借にかかわらず、基礎価格に底地価格を採用している」「(底地の) 正常価格の評価で、割合法において底地の第三者間の取引がないので当事者間の割合をそのまま適用しているが、その根拠説明がない」などです。

当センターでの例を挙げますと、工業地（流通業務地）の案件で、倉庫の一棟貸を想定して土地残余法を適用する際に、E君たちが、維持管理費、修繕費ともに過大に計上していました。理由を聞いてみると、「地価公示では総収益の5%みただから」と言うのです。

「もしあなたたちが依頼者なら、その説明で納得できる？その額で納得できる？」と言うと、「あっ、納得できませんねえ～」と答えます。かれらは、安易に、地価公示の補助業務の経験のある他の修習生から聞いたことに飛びつき、額の面からの吟味もしなかったという、二重の失敗を犯してしまいました。言われてはじめて、「一棟貸で共用部分がなくて、小修繕費はテナント負担だから、オーナーが負担する費用は少な

いんだ」という発想に至ったようです。

以上、いくつかの失敗例を挙げてみましたが、修習生の立場に立てば、限られた時間の中で、とにもかくにも報告書を埋めることに必死になり、「鑑定評価」ではなく、単なる「作業」に陥ってしまうのでしょうか。本人は一生懸命取り組んでいるのに、初めてのことで、どう処理したらいいかわからず、煮詰まり、ホワイトアウト。そのような状態で書く報告書の文章は、何が言いたいかわからない、ぼろぼろのものになってしまいます。

ブレイクスルーの鍵はあるはず

困難な状況にあるときでも、そこからブレイクスルーするための鍵は、必ずあるのです。作業の手を止めて、発想を転換してみませんか？

1. 不動産鑑定評価基準を読み返してみる
2. 処理計画を策定しなおしてみる
3. 資料を整理してみる
4. 典型的需要者目線に立ってみる
5. 依頼者目線に立ってみる
6. 率でなく、「額」を意識してみる
7. 自分の書いた報告書を客観的にチェックしてみる

1.は、原点に帰るということです。わたしたち不動産鑑定士の原点は「基準」。ただ字面を追って暗記するのではなく、その根底にある理論を、初心に帰って読み解いてみると、案外、答が見つかるものです。さきほどのC君も、「基準」をしっかり読み込んでいれば、高度商業地の同一需給圏は広域化する傾向があること、同一需給圏内の代替性のある不動産ならば事例として採用することに何の問題もないことがわかるはずなので、悩む必要はなかったのです。

2.3.その「基準」に「処理計画の策定」「資料の収集および整理」のと書かれているではありませんか。やるべき作業を洗い出し、流れを組み立て、限られた時間内に割りつけていきましょう。資料収集だけでなく、整理も大切です。インデックスを付け、作業順に編綴するなど、秩序正しくファイリングしていきましょう。頭の中もすっきりしますよ。

4.5.は、自分でお金を出して評価対象不動産を買おうとしたらどう判断するか？依頼者だったら、裁判官だったら、この説明に納得するか？と、考えてみましょう、ということです。D君やE君のように、「ハッ」と気付くことがままあります。

6.鑑定評価の結論は総額の貨幣額表示です。鑑定評価手法適用段階でも、常に額（いくら）を意識すべきでしょう。たとえば、「角地+5%」とした場合総額でいくらの相違か、と考えることで判断の適否をチェックしましょう。

7.報告書としての文章を書くこと自体苦手な人もいます。また、前記のように、ホワイトアウトして、何を言いたいのか、自分でもわからないまま書いてくる人もいます。そのような人は、自分の書いた文章を音読してみましょう。プリントアウトした活字を目で追うのは、書いているときと同じ状態です。耳からインプットすることで、意味は通っているか、客観的に確かめることができるものです。

楽しみながら、駆け抜けましょう

以上、いくつかブレイクスルーのヒントを述べてみましたが、そのような発想法自体、実務経験を積む過程で次第に身につくことであって、一朝一夕に身につくものではないかもしれません。

そこで、当センターでの修習を希望する人には、面接時に上記を説明したうえで、なるべく2年コースを選択してもらい、次のようなプログラムを組んでじっくり育成することにしました。

1. 本学教授及び指導鑑定士による初期教育講座（オリエンテーション）
2. 指導鑑定士と修習生の協働によるリサーチ及びデータベース蓄積
3. 外部専門家への取材
4. 鑑定会議
5. プレゼン会

まず、修習生を一堂に集めての初期教育講座（オリエンテーション）で、鑑定評価の基本動作や鑑定評価に独特な発想法等、具体的には、確定・確認・裏資料

の作り方・市場調査・データ分析・鑑定評価方式の適用・考え方・試算価格の調整・鑑定評価額の決定、成果品のチェック等をレクチャーし、実際の案件処理の中では、わからないことをその都度調べて成果をまとめ、鑑定会議等でアカウンタビリティとプレゼンテーション能力を磨いていきます。

そのようなわけで、「2年コースはラクそう」と思って入ったらとんでもない。素人さんなのですから、勉強することは沢山あります。実際、時間は余りません。なお、1年コースは、これらのプログラムで教えるべき知識をもち自力での調査能力を備えていることを前提に採用しています。

わたしたちは、こうしたプログラムを通じ、修習生に、方法論や思考法、手順を尽くすことの大切さを学びとってほしいと願っています。そして、口癖のようにこう言っています。

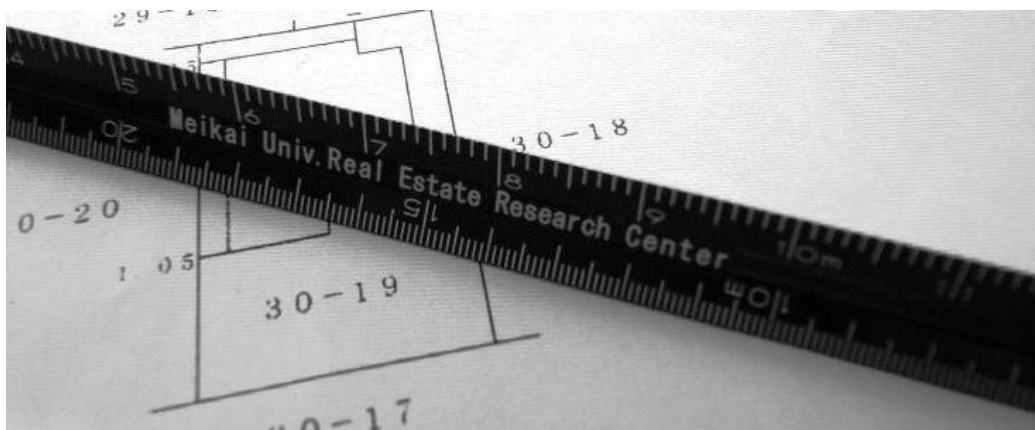
「報告書の形式だけ整えて認定を取得し、修了考査を通過し、鑑定士となることだってできるかもしれない。でもね、鑑定評価書に記載する以上、採用数値のひとつひとつに根拠が求められる時代。『やらなければならない』と願っているけれどやらない・できない』

次回からは、「素人さん育成プログラム」の内容をご紹介します。まずは初期教育講座から。指導鑑定士の名言(?)や、門外不出のオリジナルテキストも、少しだけご披露しますね。

『やらなければならないという事すらわかっていない』状態で、自分の責任で鑑定評価書を発行するなんて、恐ろしくない?』と.....

一方で、実地演習以外に講座を開設したり、実地演習を掘り下げたり、必要最低限の指導以上のことを行いますから、指導鑑定士もさらに大変です。でも、修習生に体系的に教えることから、わかっていたようなことも再度じっくり考えたり、勉強し直したりするので、知識を整理する良い機会になります。また、実際、時間の制約上、とてもひとりではできないような多量のデータ分析が、修習生や仲間の指導鑑定士との協働であればできます。また、多くの方々と会う機会も増え、さらにいろいろなことが学べるのです。

走り始めた以上、修習生も、指導鑑定士も、修習期間中は泣いても笑っても苦しくても楽しくても、修了考査まで息を抜けない状態で駆け抜けていきます。皆さん、同じ期間を過ごすのなら、楽しみながら駆け抜けましょう!!



「サンスケ」って? もちろん、「三角スケール」