

第4回 いよいよ現場へ

はじめての現場では、いろいろなことが嵐のように起こります

修習生たちは、物件調査実地演習から鑑定の扉を開いていきます。

この実地演習は、土地および建物について、物的調査を行うものです。法務局調査、行政調査、現地調査のほか、古地図等地歴調査、ライフライン調査等の一式で、これ以降の一般実地演習（23 類型の評価案件）において必ず行う「対象不動産の確認」について習得するための演習です。

「確認」を誤ってしまうと、鑑定評価そのものが誤りとなってしまいます。また、不動産鑑定士のみならず、不動産に携わる人なら誰でもできなければならない、とても重要な事柄です。

当センターの場合、同一の不動産について一度に 20 名近くの修習生が出動します。したがって、グループ分けを行い、指導鑑定士が手分けして引率します。建物内見が必須ですので、所有者には立会及び説明をお願いします。調査先には、予め協力依頼方の文書を提出し、多数の調査先を漏らさず効率的に回れるよう、さらに他グループと同じ窓口で鉢合せしないよう時間調整したりします。さらに、聴取したその場で、価格形成要因とリンクするような理解を定着させるよう、修習生に説明しながら行うため、指導側は、たいへん気を遣う実習です。

しかし、“親の心子知らず”で、修習生のなかには、想像を絶するようなことを目の前で起こす人が大勢現れるのがこの実習です。今年はどうなハプニングが起きるのやら、毎年その時期がめぐってくると、胃が痛くなる思いでその目を迎えるのです。

そんな大袈裟な、とお思いの方も多いでしょうが、以下で述べるのは、ほんとうにあった、ビックリな人たちの話です。

1) 王様のような人

現地調査日、自ら会社を経営する L 君は、仕事のため、

午前中の役所調査はパスして、現地に直行することになっていました。ところが、集合時刻を過ぎても現れません。指導鑑定士が、立会者にご迷惑がかかるし、これを逃すと建物の内見もできなくなる、どうしよう・・・と必死で連絡を取っていました。

その時、高価そうな書類鞆を下げて悠然とご登場、まるで王様のように「先生、僕写真を撮るのでこの鞆持ってください。マル秘書が詰まっていますから、くれぐれも下に置きちゃダメですよ」と言うのです。さらに、役所調査の最中には、腹痛が勃発し、親切な職員の方に椅子を出してもらおう有様。説明者は立って、調査担当者は座って・・・とっても不思議な光景でした。

前回ご紹介した「高い専門性、低い腰」という名言は、このとき生まれました。

2) お子様のような人

M君ほか数名は、T シャツにジーンズまたはくるぶし露出のクロップトパンツ、バックパックという出で立ち。指導鑑定士が注意すると、「この後、事例調査に行くので・・・」と言うのです。「どうしよう、こんな恰好では、仕事の時間を割いて内見に立会ってくださる部長様の前に出せないわ。ああ恥ずかしい。常識的に考えてあり得ない、嘘でしょ!」と思いました。

当のM君たちは、ぺちゃくちゃ楽しそうにおしゃべりしたり、ガムを噛んだり・・・物件調査が始まっているのに、です。仲がよいこと、一緒に事例調査に行くことは、良いことなのですが、この場でそのような服装、行動は困ります。小学生の社会科見学でも、先生から注意を受けるのではないのでしょうか。

専門家としての鑑定士以前に、TPO をわきまえて行動するという、常識ある社会人でなければなりません。

指導鑑定士は心の中で叫びました。「そういう指導はわたしたちの仕事じゃない!」と。そして、このときのトラウマから「先生はスーツフェチ」という名言が生まれた次第です。

3) なにもしない人

現地では写真を撮るだけで、実測図や建物図面を広げも

しない、それどころか、図面や、メジャーなどの測定器具を持参さえしない人もいます。

間口・奥行の計測すら、実測図があるからしなくていいや、と、動かず立ちっぱなしの人もいたりします。

対象不動産の確認を行うために来ているのですから、当然、現況と確認資料との照合を行うはずなのですが、そこを理解していない人には、その場で、なぜ現地でメジャー測、最低でも歩測等行うことが大切なのか、「基準に対象不動産の確認とは何と書いてあるの？」と語る羽目になってしまいます。

そのような事態を見越して、図面を余分にコピーした指導鑑定士からは、「持っていない人には500円で売ってあげます」と、キツイ言葉が飛び出しました。

このように、物件調査実地演習では、あっちもこっちもそっちも、修習生から目が離せません。さて次年度はどのようなハプニングに見舞われるでしょうか……。

「キュービクル（高圧受変電設備）がない!?!」～S造5F事務所ビル

先に述べましたとおり、物件調査実地演習は、修習生が最初に取り組む課題で、修習生の中にはまったく不動産を知らない人も多数いますので、各指導鑑定士が何人かの修習生を引率して、つきっきりで対象不動産の確認と価格形成要因に関する調査を指導します。指導鑑定士たちは、通常の業務と同様に、当然のこととして、現地調査前に、確認資料を読み込みます。

初年度の物件調査実地演習の題材物件は、鉄骨造5階建のオフィスビル（不動産会社の自社ビル）でした。

最初に現地調査をすることになったグループを引率する指導鑑定士も、「電気設備は高圧受変電、給水設備は増圧直結システム、昇降機は乗用が1台で、空調はセントラル方式ね」と、いろいろと頭に入れて実地調査に臨んだのです。

建物内見は、通常通り屋上からスタート。ところが、屋上にあるはずのキュービクルが、ない。「あれ、どこに？どこに??」とくるくる見渡しても見当たりま

せん。運悪く、そのときの立会者が、建物設備に詳しくない事務職の方で、お聞きすることもできず、分電盤の鍵も、どこにあるかわかりません。

指導鑑定士は、「困った！わたしたち第1回生・先発グループの責任は重大なのに……一体、電気はどうなっているの？」とパニックになりかけながらも、「後で確認することにして、今は落ち着いてしっかりしなければ」と自分に言い聞かせました。ここで、修習生たちに大切な事柄をきちっと教えなければならぬのです。

内心の動揺を押し隠し、「屋上では、防水塗装の劣化や、パラペット廻りを見るのですよ」「これがGHPで、ガス式空調の機器ですよ」「機械室に入ったら、アスベストが使われていないか、鉄骨の耐火被覆に気をつけて見るのですよ」等々と説明して回りました。

基準階に移動しても、指導鑑定士の頭の中はキュービクルで一杯です。それでも、なんとか平静を装いながら「内部仕上を見るときは、壁・床・天井を漏らさずにね」「これは、竣工図にLGS、PB、VCと書いてあるもので、軽量鉄骨間仕切と石膏ボードの上に、ビニルクロスを貼って仕上げているのですよ」などと、修習生ひとりひとりが理解しているか、確認しながら説明を続けました。

そんな指導鑑定士の頭に、神様が降りてきたのか、地上に戻るエレベータの中で、フッと、敷地の端に、小さなメーターボックスのようなものがあったことを思い出したのです。修習生たちに外観写真を撮影するよう指示しながら、そのボックスへ駆け寄って見ると、なんと、そのにあったのは、低圧200Vの電力量計でした。

それでやっとわかりました。この建物の空調はガス式なので、電力消費量が小さくて済むのです。後でお聞きしたところによると、当初、電気式空調機器を入れる予定で、電気も高圧受変電の予定だったところ、急遽ガス式空調・低圧受電に変更したのですが、竣工図に、電気設備の変更が反映されていなかったのでしょうか、とのこと。嘘みたいですが、ほんとうの話です。

指導鑑定士にとっても、ヒヤヒヤドキドキの演習と

なっていました。

修習生には後から説明をしましたが、幸か不幸か、かれらは、誰ひとりとしてキュービクルに気づいていませんでした。

「お腹が空いた」～工業地

2年コースの第1回報告期の一般実地演習は、更地の「住宅地」「商業地」「工業地」そして「宅地見込地」です。宅地見込地については、適切な題材物件が得られないことから、当センターでは「林地」をもって代替することとしています。

この中で、工業地と林地は、駅から遠く、なおかつバス便も悪いことが多いことから、実査に際しては、車に頼らざるを得ません。

今回の題材物件は、千葉県の京葉港の一部に位置する流通業務地で、やはり車に頼らざるを得ない場所にあります。そこで、7名の修習生と指導鑑定士で、3台に分乗して出かけることにしました。

S 駅での待ち合せに、N 君が遅刻。N 君と仲の良い O 君が事情を電話で確認し、「先生、N 君は途中でおにぎりを食べていて4分遅れるそうです」と教えてくれました。たとえなにも食べていなくても、待ち合わせ時間には間に合わせるのが社会人ではないかな？と思いますが、N 君は、いつも誰よりも早く登校し、作業を黙々と行っている熱心な修習生ですし、今回は、依頼者立会ではないので、大目に見ることにしました。次回は、指導鑑定士から、ピカッ！ゴロゴロ！！と雷が落ちるかも知れません。

調査が始まると、物件調査実地演習で「ああでもない、こうでもない」といろいろ言われて成長した修習生達は、テキパキとよく動きます。地積測量図を片手に、杭等をひとつひとつ確認し、間口をウォーキングメジャーで計測、更に、地盤面と道路との高低差を巻尺で計測するなど、手際よく確認作業をこなしていき、「先生、間口の寸法が合ませ〜ン！」「あら、それは隣地境界でしょ、道路境界はこっち。図面の天地を間違えているよ」というヒトコマもありはしましたけれど。

事例地を見て回っている途中でも、周囲の比較的新しい建物に注目し、「土地残余法を適用する場合の想定建物をどうしようか」「本当にこの建物が妥当かな？」などと話し合っています。

ある事例地では、事例カードに記載されている SRC 造6階建の建物がなく、S 造2階建の建物を建築中で、皆びっくり。誰も「取壊費用」に言及しませんでしたので、指導鑑定士は「評価作業に入ったとき、何人の修習生が、その取り扱いを検討しなければならないことがわかるかな？聞いてくるまで教えてあげない。考えろ、考えろ」思いました。その指導鑑定士はとても意地悪なのでしょうか？いえいえ、そうではありません。安易に教えても意味が無いことを知っているので、考えさせる癖を身につけさせようとしているのです。

修習生たちが、そのために、どんなことを調べればいいのかに気づいてくれると、指導鑑定士はすごく感動するのですが……。

また、対象不動産の近くの事例地では、隣接地に政治結社の街宣車が何台も停まっていた。「うわ〜、これって減価要因じゃないの？標準化補正しなきゃいけないじゃないの？」と慌てる修習生たち。第2回で書きましたが、ここでは、典型的需要者目線にならなければいけませんよね。「落ち着いて考えましょう。いい？あなたたちは運送会社の社長さん、社員はトラックドライバーさん、どれだけ気にするかな？」「あつ、それほど気にしないかも〜」と一件落着。

次の事例地では、N 君が「突堤の先端まで行ってみたい」というので、500m ほど先まで一緒に行きました。同一需給圏内の類似地域を広く見ておくことは、良いことですものね。

更にいくつか事例を見て回っていると、いつも冷静な P 君が、静かに、しかし決然とした口調で「お腹が空いた」と発言。これに対して N 君が「まだ1時半じゃないか。あと3-4事例なんだから見てしまおうよ」と反論しました。でも、P 君は譲りません。すると、やさしい O 君がさりげなく、「N 君はぎりぎりまでおにぎりを食べていたからお腹が空いていないだろう

けど、もう食事の時間だよ」と、まとめてくれました。

一行は食事のできる駅前のショッピングセンターに移動しました。指導鑑定士が「何を食べようか」というと、P君は間髪を入れず「とんかつがいい」と、キッパリ。もう、誰からも異論は出ません。みんなもお腹が空いていたのですね。どどっとお店へなだれ込みました。それほどまでに集中して頑張っていたのでしよう。

間もなく、当センターで他クラスの修習生の指導にあっていた同僚の指導鑑定士のもとに、修習生に付き合っている指導鑑定士から「こっちは和気あいあい楽しいよ、お昼はとんかつだよ♡」とメールが届いたのでした。

さて、後日談ですが、対象不動産のオーナーの社長さんに街宣車の事を話すと、「いやあー、あの場所で演説会なんかしないし、近所では誰も気にしていないよ。かえって防犯上プラスになるんじゃないの?」と言って大笑いしていました。

「泥んこ遊びも楽しい」～林地

林地の題材物件も、車必須の遠隔地にあります。今回は、N君とO君、それにQ君の3名が有給休暇を取得して行くというので、指導鑑定士も付き合うことにしました。

よりによって林地の実査日にあいにくの雨です。誰か雨男がいるのかなあ、あ～あ、行きたくないなあ、と思わず心の中で愚痴った指導鑑定士ですが、修習生たちはやる気満々でしたので、そう思った自分に後ろめたさを覚えつつ、出発しました。

行政調査では、市街地以上に調査事項が多く、また、調査先では耳慣れない言葉が飛び交い、修習生たちは、必死でメモを取っていました。

現地での確認作業も大変です。市街地と違って、目標物がない！対象不動産はどこだろう？からスタートです。そうそう、林地ですもの。木ばかりなのは当たり前ですよ！

じつは、この指導鑑定士は、1年コースの修習生にも付き合っ、一度現地に来ているので、対象地がど

こにあるか知っています。でも、いきなり、「対象地はここ」と示してしまったら、修習生たちの勉強になりません。「さあ、どのようにして確認したらいいのでしょうか?」

そこでみんなは考えました。その結果、対象地の接面市道を挟んで対面側に林道があることに気づき、それを起点に最寄りの杭を探すことにしました。あとは、確認した杭から隣の杭まで、地積測量図記載の寸法をウォーキングメジャーで計測しながら道路沿いを見て行き、探索する作戦。

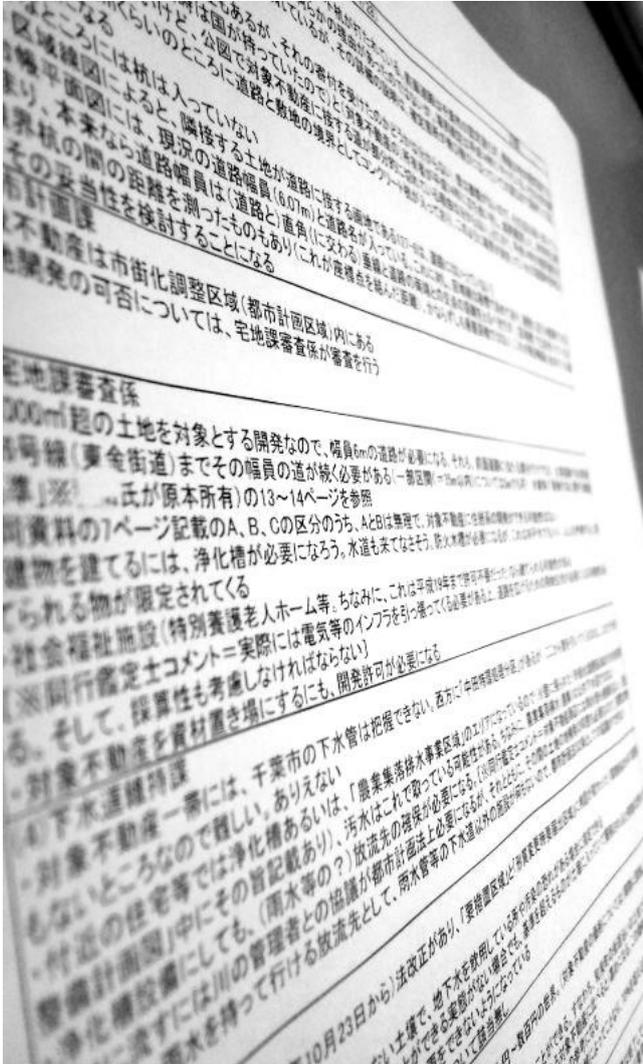
ところが、接面道路は市道といっても、両側が林地ですから、側溝や縁石はなく、境界付近には流出した土が堆積しています。まして、降雨で水たまりができて、一層わかりにくくなっていました。

でも、雨の日ここにこまで来て、びしょびしょになりながら杭が見つからないなんて、空しすぎる、修習生たちが可哀想すぎる。そう思った指導鑑定士は、意を決して、自ら泥水の中に手を突っ込みました。すると、コンクリートの手触りが。「あった！みんな！ここよ！」3名の修習生たちは、代わる代わる泥水の中をぐちゃぐちゃ・・・ひとりひとり、手で探り当るたびに「あった」と大喜び。その後、細い溝を掘って道路側に泥水を流すと・・・ついに杭の頭が顔を出し、一同やんやの喝采。見合わせた顔には泥が跳ね返っていて、それを見てはまた爆笑。いくつになっても、童心が残っているものなのですね。第三者が通りかかることはありませんでしたが、「雨の中一体何をやって、何をしゃいでいるのか?」と、どう見ても怪しいであろう四人組でした。



泥水の中から杭を探し出せ！

数日後、Q君からメール添付で、行政調査での聴取事項の報告が届きました。ちらっと公開させていただきますが、完璧な取材メモです。驚異的ですね。



驚異の取材メモ

今回は行政調査と実査に時間がかかったため、事例地を回りきることはできず、途中で撤退しましたが、次の日曜日、指導鑑定士のもとに、こんなうれしいメールが届きました。

「いま、彼女といっしょに事例地をめぐっています・・・Nより」

「いま、Q君といっしょに事例地をめぐっています。バスで移動しています・・・Oより」

すばらしい。何も言わずとも自分たちの判断で、次

の手順に進んでいました。雨中の現地実査でのがんばりとともに、指導鑑定士は、修習生の成長を喜ばしく思うとともに、今後の取り組みに期待が高まったのでした。

さて、指導鑑定士の杭発見の種明かしです。現地では「先生すごーい。よく一発でわかりましたね。さすがプロですね」と言ってもらったのですが、実は、手で探り当てた杭の付近には、別の日に先行して調査を行った修習生が、目印を残してくれていたのですよ。黙っていてごめんなさいね！

「敷地内高低差とゴミ置場に気付かなかった？」～建付地

素人さんだらけの2年コースの修習生も、物件調査実地演習で土地・建物の物件調査を、第1回報告期で、4件の評価案件をこなすのですから、第2回報告期以降になると、物件調査については手取り足取りの指導は行いません。

指定類型以外の一般実地演習（評価案件）については、指導鑑定士が物件調査を行うのは当センターに在籍する5名のうち1名だけで、ほとんど修習生にお任せ状態です。鑑定会議で、修習生たちが調査した結果の報告を受け、不十分な点等を指摘していくというスタイルで指導を進めていきます。

さて、第2回報告期のタイプの1つに建付地の案件があります。今回の題材物件は、世田谷区内の住宅地です。修習生たちの報告書の中で気になったのは、個別格差修正項目として、過半の人が、「方位」、「形状（不整形）」、「角地」しか考慮していないということでした。

指導鑑定士は、「何かおかしい」と直感しました。

対象地上の建物（評価対象外）の建築計画概要書を見ると、建物の玄関と駐車場は、正面道路と等高で、直接出入りできるのに、そこが地下1階になっているのです。現地を見ていなくても、側道に沿って上り傾斜になっていて、敷地内高低差が1.5m程度あり、GLは、一番高い部分に設定されていること、さらに、隣接地は2m以上高くなっていることが資料から読み

取れます。

でも、建物レイアウトがあまりにも巧みだったのか、側道からきちんと見ていなかったのか、修習生たちは、高低差に気づいていませんでした。ゴミ置場についても、気づいていない人がいました。指導鑑定士から一言「ハーイ、もう一度現地に行って来てね。再確認と、ついでに隣接地の擁壁もどうなっているかよく調べてね」と言われ、修習生たちは、がっかりしながらも、気を取り直して、再度現地に赴きました。

その結果、敷地内高低差があるために、原建物の建築費や外構工事費が高んでいることに気づき、個別格差修正の必要があると判断しました。そして、現建物の建築費・外構工事費はいくら、平坦地に同等規模の建物を建てるとしたらいくら、と双方を見積もり、その差額を有力な指標として、敷地内高低差による減価率を査定しました。さらに、隣接地より2m以上低いことについては、擁壁が隣接地に属することを確認したのでその維持管理費は考慮外とするけれども、快適性の減退に起因する減価率は個別格差修正に加味することとしました。

のちの回で述べることにしますが、この案件では、ほかにも見落としがありました。鑑定評価では、手順を進め、鑑定評価手法の適用段階に入ってはじめて、評価対象不動産の確認や価格形成要因の分析が不十分だと気づくことが少なくありません。そのときは、何度でも調査して、徹底的に潰していくのです。この案件で、修習生たちは、そのことがよく理解できたと思います。

人間ですから、誰にでも失敗はあります。それを反省して、リカバリー。大切なのは、案件と誠実に向き合う態度ではないでしょうか。逆に、報告書が整然と書かれていても、取り組む態度が不誠実では、意味がありませんからね。

「修習生に見られた恥ずかしい姿」～番外編

前回登場した「スーツフェチ」な指導鑑定士の話です。

彼女が、個人的に依頼を受けた案件を処理するため、

法務局調査をしていました。そのときの彼女の出で立ちは、髪を一つにまとめ、黄色と緑色の線の入った黒いジャージ上下と、黒縁メガネ、そしてカーキ色の長靴、というものでした。おまけにノーメイクです。個人で開業している鑑定士の方なら、理解していただけることと思います。評価対象地が市街化調整区域内の未利用の雑種地で、朝から雨が降っていて、立会者なしの単独実査であれば、スーツとパンプスでは行かないだろう、ということ。

それにしても、その日の服装はひどすぎました。

申請書を記載しているとき、なんだか他人の視線が注がれているのを感じ、振り返ると、一般実地演習案件の調査に来ていた、1年コースの修習生R君が、「はにわ」のような表情で固まっているではありませんか。

彼女は、「しまった」と思いました。なにしろ、指導鑑定士として、実査にはスーツを着てきてね、と遠回しに言っていますし、当センターで勤務するときも、それなりにきちんとした服装とメイクをしているのですから。

ようやく、「はにわ」の解けたR君からは、「びっくりした。先生だったのですか？何ですか！その格好は？」と言われてしまいました。その場では明るく「ゴメンネ、変なもの見せて」とやり過ぎたものの、女性ですもの、落ち込んだのは言うまでもありません。

そのトラウマから、2年コースの工業地の実査には、ワンピースを着用して行きましたが、当センターに帰着すると、R君とバッタリ。「先生、今日の実査はジャージでは・・・」「やめて！言わないで！！」「なにそんな綺麗な格好じゃなくたって、いいじゃないですか？」と茶化されて、指導時とは攻守逆転です。

さきほど述べたようなことはよくあります。逆に、こちらが、調査先で「あら、宅地課の窓口にいる、ハーフパンツにボサボサ頭のあの人、鑑定士の〇〇先生だわ。ここで声をかけると、かえって失礼かもしれないな～」と、見て見ぬふりをしたようなこともしばしばです。

また、あまりにも普段着で出かけると、市区町村の役所などでは、一般の住民も多数来庁するのですから、

仕事で来ているとは思ってもらえなかったりもします。別の指導鑑定士は、建築指導課に行くため、住宅課の受付を通りすぎようとしたとき「奥さん！市営住宅の申し込みは〇〇番ですよ！！」と声を掛けられたことがありました。役所の人には、親切で言ってくれたのですが、「すみません・・・住宅申し込みではないんです」と答えながら、苦笑するやら凹むやら。

多くの場合、自分が恥ずかしい思いをするだけで、誰に迷惑をかけるでもありませんが、こちら側が、仕事として真剣勝負の調査で来ているという緊張感を

醸し出しているのといないのでは、役所の職員の対応も変わってくる可能性が全くないとはいえないでしょう。

ファッションモデルではありませんが、自分が人目にはどのように映るのか、ということを常に意識して行動しなければいけませんよね。

指導鑑定士にとっても、修習生から突っ込まれて、わが身を振り返らされるのが、多々あるのです。

今回は、修習生たちが、専門家のもとへ取材に向いたり、データベース構築のためリサーチしたりのを奮闘ぶりをレポートします。