

第9回 おそろべし5回生①

いよいよ登場！壮絶1年コースを紹介します

今まで、主に4回生2年コースの修習の模様をリアルタイムでお伝えしてきました。当センターでは、これらの修習生のほかに、5回生1年コース(平日2名、土曜4名)・2年コース(平日3名、土曜6名)の修習生も昨年12月から修習を始めています。

今回は、その5回生、なかでも1年コースのメンバーそれぞれにスポットを当ててレポートします。

さて、第1回で述べましたとおり、1年コースは、実質10ヶ月間で、23種類の鑑定評価を行いますので、修習スケジュールは非常にタイトです。ですから、受け入れにあたっては、原則として、就業していない、または自営業で修習に十分な時間を割くことができることを条件としています。今年度は、フルタイムの仕事に就いている人でも、不動産に関連するキャリアが豊富で、面接により鑑定評価理論や関連諸法規に関する理解がしっかりしており、かつ、心身ともにタフであると認められた4名を採用することとしました。

A君は、自営業で時間の融通がきくということが決め手となりました。面接における印象は、あまり残っていなかったというのが正直なところでした。

B君は、機関投資家にお勤めで、不動産投資に関する知識が豊富ということが決め手となりました。面接においては、貸家及びその敷地の鑑定評価手法について、スラスラと受け答えしてくれました。

C君は、不動産鑑定評価業務そのものの経験はありませんが、一時期、深く関わったことがあり、理論的なバックグラウンドがしっかりしているということが決め手となりました。面接においては、鑑定評価書を批判的に読んでいるという発言とクールなまなざしが印象的でした。

D君も、仕事で多数の鑑定評価書を読みこなしていること、また、20代と若く、「1日3時間睡眠で大丈夫」と言っていたことが決め手となりました。笑うと口角が上がり、明るいオーラを放っているところが、器の大きさを感じさせました。

以上、仕事との両立組4名に加え、就業せずに修習に専念する平日組のE君とF君です。平日組の2名は、土曜日の修習も受けています。1日でも多く作業や会議に挑んで成長するために頑張っているセンターに通っているのです。ですから、1年コースのクラスについて言えば、土曜日に総勢6名が集まり、担当する2名の指導鑑定士とともに修習に取り組んでいます。

では、その修習生たちを一人ずつ紹介しましょう!!!

ナチュラルでニュートラル、不思議な雰囲気のア君

A君は、いつも物静かで、穏やかな微笑みをたたえ、自己主張をせず、まるで背景の一部のように周囲に溶け込んでしまう不思議な存在です。

あるとき、指導鑑定士たちの頭に、フト疑念が浮かびました。「A君は、わたしたちのツッコミを逃れるため、目線から外れるように存在感を隠しているのではないかしら？着ている服も、いつもカモフラ(迷彩)柄だし」でも、考え直してみると、そんなことを意図するようなブラックな人ではありません。「やっぱり、わたしたちの優しさが足りないのかな？」と思った指導鑑定士は、A君の存在感が出るように、鑑定会議では、ホワイトボードに地図を描いてもらったり、できるだけツッコミをソフトにして無理のない回答を誘ったり、全員に指導すべきことをA君だけに伝え、A君から他のメンバーに伝達してもらったりしています。

周囲の修習生も、A君のことをいつも気にかけています。先日、指導鑑定士がA君を事務室に呼んで報告書の個人指導を行っていると、教室で作業していた他の修習生たちがざわめき出しました。「先生に拉致された、拿捕された!!」「大丈夫か??」とうとう、皆で事務室まで様子を見に来る有様です。また、「A君のきょうのランチはチョコレートとビスケットとおにぎりだったけど、そんなに偏った食事で大丈夫だろうか」と心配しています。

でも、彼は、遠方から通学、作業が立て込んでいるときは、指導日前日の金曜日に上京してくる頑張り屋さんです。東日本大震災のときもそうでした。当日は

金曜日で、新宿に着いたところで震災に遭遇。そこから3時間かけてホテルまで歩いたそうです。そして、すぐに他の修習生と連絡を取り、全員の安否を確認していました。さらに翌朝、修習生と指導鑑定士のメーリングリスト（後出）に、現況報告とともに、メーリングリスト活用を呼びかける投稿をしてくれました。

案件処理においても、当然のこととしてスルーしがちな基本的な疑問を、指導鑑定士にきっちり投げかけ、納得してから先に進むという堅実型。

ちょっとずつちょっとずつ、存在感を出しはじめて頑張っています。

「蜂の一刺し」鋭く射抜くB君

B君は、さきに述べましたように、機関投資家にお勤めです。指導鑑定士には想像もつきませんが、生き馬の目を抜くような、神経を使うお仕事なのでしょう。とても忙しいようで、鑑定会議では、眠そうな場面も。でも、叩き起こすなんてできません。彼を目覚めさせるには、収益還元法に関わることを議論するのが一番です。

B君の最大の持ち味は、物事の本質を見抜くセンスです。不動産の鑑定評価に際して、これは大切なことで、確定・確認から手順を尽くして処理していくべきなのはもちろんですが、一方、依頼書を受け取った段階で、その案件の筋を見極める、具体的には、重点的に調査すべき事項、とことん裏付けを要する採用数値、評価額の落としどころ、等々を直感的に判断することが求められる場合もあります。B君は、不動産投資の最前線で活躍しているだけあって、そのセンスが抜群なのです。

この鋭さは、日ごろの何気ない会話の中でも遺憾なく発揮されます。寸鉄人を刺す、的を射ているだけに、周囲の修習生、指導鑑定士さえも一瞬たじろがせるほどです。

前回、大規模画地の案件では、想定開発モデルにおける画地規模をめぐり、指導要綱遵守か（135㎡派）、現実に多い例外規定適用か（100㎡派）で判断が分かれたことをご紹介しました。他にも早々に100㎡プラ

ンを宣言した修習生はいましたが、B君は、「現実に100㎡で事業化しているのだから、そういう想定をしないのは逃げだ」と言い切り、135㎡派の4回生を震え上がらせました。

業者取材では、静かに他の修習生のインタビューを聞いていたのですが、時間が足りず消化不良の感があったことに対して「肝心な、借入金利とかプロジェクト利益率を聞き出せませんでしたね」と一言、取材をアレンジした指導鑑定士を凍りつかせました。

また、同じ案件で、最有効使用の判断をめぐり、中層共同住宅地としての使用について検討していたところ、別の修習生が最有効使用の建物として5階建を想定したのに対し、「5階建なんて部屋が埋まらないし、エレベータが必要となるから費用対効果を考えると絶対にこんな建物建てませんね」とサラリ。

工業地（更地）の案件では、「この物件は準工の指定を受けているから、最有効使用にいろいろなオプションがあつて迷うんですよ。工専に所在する物件だったら良かったのに、REITの投資事例も豊富だし」と、題材物件さえもバツサリ。

こんなB君ですが、鮮やすぎるためか、刺されても嫌な後味は残りません。素顔は、シャイで繊細な好青年です。

今後は、針、否、センスを磨くとともに、丁寧な論理構成を身に付けてくれれば「鉄板」だろうな、と期待しています。

「鑑定オタク？」のC君

C君は、初めて取り組んだ住宅地（更地）の案件において、多数の事例資料を分析し、その相互比較から諸要因の格差率を導いたり、収益還元法の建物想定にあたっては、斜線制限等を作図してフルボリュームの戸建住宅のプランニングを行ったりして、みんなの注目の的となりました。

とにかくすべて検証確認しないと気が済まない完璧主義者のようで、戸建住宅のほか、テラスハウス、3層フラットタイプの共同住宅まで想定します。本件に限らず、何でもかんでも面倒がらずにトライ、それ

も全力投球。大規模画地案件で想定した共同住宅にしても、逆日影を手描きしたのですから、さぞかし手数がかかったことでしょう。指導鑑定士をして「ここまでやるか」と言わせ涙を流させた修習生の鑑(かがみ)。わたしたちが職業としている不動産鑑定が好きだという態度を見せてくれるのですから、まさに指導鑑定士冥利というものではありませんか。

また、鑑定会議ではパソコンを持参し、入力済みのデータ等を検証しながら会議に臨むので、指導鑑定士の信頼は絶大で、「会議の最終兵器」の異名も。

驚いたのは、東日本大震災のときです。翌日土曜日は指導日にあたっていたわけですが、周知のとおり、当センターの所在する浦安市は被災地です。JR京葉線はストップ、至るところで液状化し、噴砂でドロドロ、上下水道も寸断、余震も続いている状態。他の修習生は、当然指導がないものと決め込んでいましたが、C君は、「這ってでも行こうと思った」と指導鑑定士に連絡をくれたのです。当センターの状況を見に行ったら指導鑑定士、C君が修習中止を納得するようになり、その惨状をカメラに収め、メーリングリストにアップしました。折も折、C君本人も肩に激痛が走りほとんど右手が使えなくなっていたのだそうです。後から知らされて二度びっくりです。

他の修習生は、C君の熱心さをリスペクトしつつ、別の角度からも見ているようです。「彼はイケメンですよ」「彼女いるんでしょうか、いや、いない方がおかしいですよ」「先生、彼女いるかどうか聞いてくださいよ」「携帯握りしめていたけれど、彼女からのメールかな」と興味津々。

でも、本人は周囲のそんな雑音は何のその、鑑定評価を究めんと、修習街道まっしぐら。

ある時は、鑑定会議が終わっても、ひとりデスクに張り付いて黙々と作業に勤しむC君に、指導鑑定士が「先生帰るけど、何時ころまでいるの?」と聞くと「いや、フツーに」「フツーって?」「10時(当センターの閉館時刻)までです」との返答。

ある時は、事務室にいる指導鑑定士の元に質問に来た際、ちょうど東京ディズニーランドの花火の打ち上

げが始まり、ブラインドを開けてくれたのは嬉しかったのですが、1・2発見たら「先生、この件ですが」と修習モードに戻ってしまいました。

またある時は、指導鑑定士が朝メールを開くと、0:59、1:04、6:00と、深夜から未明にかけてC君から報告書添付の長文メールが。内容は、現在取組中の評価案件に関する事、そして「今度議論させてください」と締めくくられていました。

このように、「ちょっと残念(?)」なC君ですが、指導鑑定士が努めてフランクな態度で接するうちに、端正なフェイスから白い歯がのぞくことが多くなりました。そして、指導鑑定士が、鑑定評価の議論を真っ正面から受け止めると、嬉しそうです。指導鑑定士にとっても良い刺激となっており、今後が本当に楽しみです。

震災の影響で、当センターでの修習ができず、メール指導を行った際に、C君から指導鑑定士に届いたメールを、ご本人の了解を得て掲載しますね。一見クールなC君ですが、このメールからは、誠実な修習態度と、指導鑑定士への心配りも忘れない、社会人としてのマナーの良さが感じられます。

お疲れ様です。先日はメールにてご説明ありがとうございました。

明日(今日)は学校があるとのこと楽しみです。

先生も〇〇案件は無事に終了されましたでしょうか。

～(中略)～

まず、大規模画地です。

物件調書は容量が大きいので明日お持ちします。

以下は、ご指摘いただいた主な事項に対する回答です。

(メモ書きのようなものですみません。)

I 市場分析等

○対象不動産の確認・・・加筆修正

○一般的要因 社会経済情勢・・・各種調査結果を過去4年間推移で一覧記載

○開発プロジェクトを追加記載

○地域分析・・・人口構成、将来動向等加筆

～(中略)～

II 評価

- 取引事例比較法・・・取引事例の性格・査定判断等の加筆
- 開発法と収益還元法の記載順序入れ替え
- 分譲価格・・・開発区域内標準画地の定義等を加筆

※査定表

- 事例①・・・取引価格 OK
 - 時点修正・・・大規模地は公示等(戸建)の地価動向より、厳し
いと判断していたが、▲2.4%に修正。
 - 地域要因順序・・・検討の結果、妥当と判断。
 - 下水、側道等調整
 - N駅の駅性格・・・メトロ始発駅はプラス(ただし、肝心の通勤
時始発は少ない。)。総武線快速停車駅と同等と判断。
他の要素として、駅前状況勘案。F駅とN駅周辺の利便性・環境
格差があると判断。
(ex. F駅は帰りに百貨店等で買い物可能⇔N駅は帰りに風俗
勧誘に付きまといわれる!?)等)
 - 用途の多様性・・・事例②と③は、将来動向如何により戸建以
外への転用可能性ありと判断し、当該ポテンシャル分プラス。
 - 販管費スケジュール・・・支出時期を1ヶ月ずつ早く修正
 - 市場分析、収支計画・・・文章調整
 - 完成宅地比準・・・文章調整等
 - 完成宅地・街路条件「系統」・・・標準画地は行止まりだが、接
面市道までの距離が非常に短く、かつ、接面市道の系統の良さ
を、取引事例の行止まり道路等との比較で格差として査定
- 以上です。続けて、他の案件をお送りします。

「クールクル」頭の回転早いぞ！踊る修習生 D 君

ジャージとクラッシュドジーゼをタイトに着こなし当センターに現れる D 君。ディスカウントストアとバッティングセンターが好き、とのことで、そういうところにいそうな、ごくごく普通の若者に見える彼ですが、これがタダモノではありません。頭の回転

の速さは誰しもが認めるところです。

最年少ながら博学多才、一体いくつのヒキダシを持っているの？ちょっと話を振ると、すかさず膨大なレスポンスが返ってきます。おまけに人間関係もうまくこなすマルチ人間。

あるとき、指導鑑定士が、修習生たちへの連絡ツールとしてメーリングリストの構築を頼むと、二つ返事ですぐに処理してくれました。そのメーリングリストには、メッセージ配信機能のほかに、ファイルやインターネットのブックマークを共有できる機能が付いています。指導鑑定士が、修習生のために、不動産鑑定の参考となるウェブサイト登録しようとする、D君によって、すでにいくつも登録されています。指導鑑定士が追加すると、また増えていて・・・すごいブックマークの登録数。リアルタイムで登録合戦をしていた指導鑑定士も知らないウェブサイトが多数あって、D君の情報量の多さに舌を巻きました。

のちの回で詳しく述べますが、CAD講習の時は、先生から「初操作でこの修得力の早さはスゴイ」とお墨付きをいただきました。この講習終了後、時刻は午後6時を回っていましたが、修習案件の処理にあたり、たった今講習を受けたばかりのCADを操作してプランニングを行うと言うのです。「大丈夫？できる？」という指導鑑定士の問いに「このくらい大丈夫」ときっぱり。3時間足らずで2ケース分の建物想定をこなし、天空率チェックまでやってのけました。

評価案件の処理にあたって、まさに一を聞いて十を知る、指導鑑定士が一言サジェスションを与えるだけで、はるか先を読み、報告書をサクッと書きあげてしまいます。このように書くと、持って生まれた資質が違うのかと思われるかもしれませんが、D君は、基本をおろそかにしない、誠実な態度で修習に臨んでいるということを強調しておきたいと思います。時間や期限の約束を遵守する、読み手にとってわかりやすい簡潔で論理的な文章を書く、「鑑定評価基準」を読みこなして十分に理解する、物件調査・事例調査等をきちんとこなす等、基本動作が人一倍しっかりしているのです。「基準」をベースとして、確定・確認から鑑

定評価額の決定に至るまでのロジックの流れを組み立て、ヒッカカリがあるとすれば、どこをどう考え何を調査すれば解決できるのかを見極め、多くのヒキダシから使える情報を取り出して複眼的に検討する・・・だから、動作に無駄がなく、かつ、バランスの良い判断ができる・・・これが彼の「サクッ」の秘密ではないか、と指導鑑定士は見ています。

鑑定会議では、案件の問題点を的確に指摘するとともにジョークを飛ばしてムードメーカー役もこなし、少しでも時間が空くと、事務室を訪れては指導鑑定士を相手に笑いを振りまき、クールクルとラテンダンスを踊ってくれます。このように、他者とのコミュニケーションを大切にすること、彼の情報量の多さにつながっているのかもしれない。

頼もしさとライトな感覚を併せ持つD君。このまま大らかに羽ばたいてほしいと思います。

ニックネームは「ガリガリ君」のE君

E君は、就業せずに、実務修習に専念しています。

「ガリガリ君」というニックネームは、面接後にある指導鑑定士が「アイスクャンディーのキャラクターにそっくり」と言い始めたことがきっかけです。見るたびに似ていることが判明し、本人の了解を得てこの「ガリガリ君」、または、そのバリエである「ガリちゃん」というニックネームが定着しました。

数字に強く、指導鑑定士が、前出のD君と、干支と血液型と誕生月が同じだという話をすると、即座に「1440分の1の確率ですね」というレスポンスが返ってきました。以前述べましたように、不動産鑑定士たるもの、SY(数字が読めない)では困ります。この暗算力を、鑑定評価においてぜひ活用してほしいものです。

また、暗記が得意、それも写真的記憶能力の持ち主で、不動産鑑定士試験の時には「鑑定評価基準」を紙ベースの状態ページごと丸暗記したのだそうです。ただ、ときどき「基準」の内容の確認をすると、「あれ、ページごと忘れちゃった！あれおかしいな！！」などということもあって、思わぬ弱点がポロリ。

ブルーの洋服を着てくると、前出のB君に「ガリガ

リ君、今日はソーダ味」と言われるのですが、それもニコニコ受け止め、みんなを和ませています。

「自転車でどこまでも突入」いつも穏やか大人の修習生F君

F君も、就業せずに、実務修習に専念しています。しかも、修習のためにご実家を出て、当センターの隣りに部屋を借りるという気合の入れようです。

千葉県内の実査及び事例地調査には必ずというほど自転車で回り、修習日のお昼は自分でおにぎり持参というストイックな修習態度には、頭が下がります。

F君は、女性指導鑑定士が真っ青になるほどの家事能力の持ち主のようです。特に住宅物件の鑑定評価にあたっては、生活感覚も重要ですので、非常によいことだと思います。

また、資料の整理がきっちりしていて、指導鑑定士が、「あの資料貸して」というと、即座に取り出してくれます。また、案件処理においては、評価対象不動産にせよ、事例にせよ、作業が進んだ段階で調査のツメが甘い点があると、即座に役所でも法務局でも赴いて再調査を行います。

最年長らしく人柄も穏やかで、話していてホッとする大人の修習生です。

チームワークで乗り切ろう

以上、素晴らしいメンバーではありませんか？直感鋭い人、緻密な人、真面目な人、朗らかな人、癒しの人、絶妙なバランスのクラス編成となりました。

また、このメンバーの性格・特徴を把握し、良いところを引き出そうとする指導鑑定士も本当はすごいと思いませんか！？「蜂の一刺し」も何のその、鑑定評価の議論には議論、ジョークにはジョークを返しつつ、日々修習案件と格闘を重ねているのです(C君は、指導鑑定士のジョークを「必殺真面目返し」してくれますが)。

繰り返しになりますが、1年コースのうち4名は、仕事と修習を両立させながら不動産鑑定士を目指しています。思うように修習の時間が取れず、大変な毎

日の連続のはずです。寝不足も当たり前です。かなり仕事量の多い人たちですが、泣き言は言いません。それどころか、指導鑑定士より気合いが入っていると思うくらいです。鑑定会議前までにきっちり課題をこなし、登校すれば、必ずと言っていいほど夜遅くまで頑張っています。

指導鑑定士は、題材物件の選定やら、鑑定会議やら、報告書チェックやら、大変だあ～と愚痴をこぼしたくなる時、1年コース両立組の修習生がひたむきに修習に取り組んでいることに比べれば何でもない、わたしたちもがんばろう、と思うのです。

同じように、平日組の2名は両立組の修習生の知識を吸収しながら、平日でなければ行かれない行政調査・法務局調査のものをフォローするなど、自然と良いチームワークができあがっています。

例年、1年コースはいつも悲壮感が漂っていました。しかし、なぜだか今年の1年コースは壮絶なスケジュールにもかかわらずいつも楽しげに修習に向かっています。鑑定が楽しいからか？指導鑑定士がおもしろいからか？修習生同士の仲が良いからか？よくわかりませんが、とても良いことだと思います。わたしたち指導鑑定士はいつも言います。「楽しく修習するのも苦んで修習するのも、同じ時間を過ごすなら楽しく修習して鑑定を自分のものにするのが一番・・・そして、楽しんで行ったことはアタマとカラダに染みつくのよ」と。

現在のところ、この言葉のとおり1年コースの修習は進んでいると思っています。わたしたちの理想を実現してくれている6人組です。



メーリングリスト HP メインページ

グループメニュー メニュー 表示 投稿 グループウェア メニュー メニュー メニュー メニュー メニュー メニュー メニュー メニュー	フリーケース カードローン、今すぐ借りたい！ カードローン審査が厳しい方、お悩みの方、初めての方でも大丈夫！ ファイル共有 写真とファイル作成 ファイル作成 名前と説明 <input type="checkbox"/> 01 住居地 <input type="checkbox"/> 02 商業地 <input type="checkbox"/> 03 工業地 <input type="checkbox"/> 04 商業地(住居地代替) <input type="checkbox"/> 05 大規模商業 <input type="checkbox"/> 06 雑居地 <input type="checkbox"/> 07 雑居地 <input type="checkbox"/> 08 商業 <input type="checkbox"/> 09 雑居地(住居地代替) <input type="checkbox"/> 10 商業住宅 <input type="checkbox"/> 11 店舗 <input type="checkbox"/> 12 商業施設ビル <input type="checkbox"/> 13 商業住居 <input type="checkbox"/> 14 店舗用賃貸
--	---

メーリングリスト HP によるファイル共有

グループメニュー メニュー 表示 投稿 グループウェア メニュー メニュー メニュー メニュー メニュー メニュー メニュー メニュー	ブックマーク ノートPCがキャンペーンで当たる パソコン購入を考えている方は必ずお読み！お得なキャンペーン開催中 ブックマークの追加 ファイルの作成 サイト名とコメント 1 不動産鑑定協会 業務所管情報など http://www.tokushu-kankei.or.jp/ 2 不動産関連アーカイブ集 東京不動産鑑定士協会のアーカイブ集 http://www.tokushu-kankei.or.jp/data/ai.html 3 3月入本密建設状況確認サービス 東京ガス http://main.tokai-ras.co.jp/ds/aninfo/3_guide.asp 3 アゴダ 民間の地盤調査マップ http://www.tokai-ras.co.jp/da/ds/quest/index.asp 3 東京都市圏地盤情報インターネット取得サービス 埋蔵文化財 http://www.sougai.metro.tokyo.jp/web/3/sek/ds/sect.htm 3 東京地下水道台帳 http://www.gaijinh.metro.tokyo.jp/seiwabesystem/index.html 3 東京都建築安全条例 http://www.saki.metro.tokyo.jp/eki/hanbun/g1011306001.html 3 東京都固定資産税額算出 http://www.tama.metro.tokyo.jp/mg/021/index.html 3 東京都地盤に関する地盤危険度調査 最新調査か否かは要確認 http://www.tokushu-kankei.metro.tokyo.jp/qaqa/chousa/6/home.htm 3 東京都都市計画情報インターネット取得サービス 大まかな情報取得に http://www.tokai-ri.metro.tokyo.jp/service/3/index.html 4 ムコム 地盤動向など
--	---

メーリングリスト HP によるブックマーク共有

3月11日、東日本を大震災が襲いました。幸い、当センターの関係者は全員無事でしたが、本学のある浦安市は被災地です。3月末は鑑定協会への報告期なのですが、建物は立ち入り禁止の状態。26日(土)、ようやく学

部の講義棟の使用が認められ、割り当てられたゼミ室2室を使用して修習ができることに。いつもの教室とは違う狭い空間、使い慣れない機器。そんな中でも、一言も不満をもらさず頑張ってくれた修習生たち。数名を除き、期限内に提出することができました。そんなかれらを、わたしたちは誇りに思います。

次回も、5回生1年コースの楽しい修習の様様、意外な珍プレーなどをレポートします。