

## 第 11 回・試行錯誤あれこれ

### 題材物件の選定には苦労します

今回は、過去 10 回の連載においてご紹介しきれなかった取り組みについてです。わたしたち指導鑑定士は、少しでも修習生の力量を向上させたいと願って 4 年半を過ごしてきましたが、うまくいかないこともままあります。そんな試行錯誤の過程を赤裸々に告白していきます。

修習生に対して鑑定評価の指導を行うことだけが各指導鑑定士の仕事ではありません。その他の業務としては、オリエンテーション(初期教育講座)の開催、データベース作成、志願者との面接、その他の雑務等々がありますが、なかでも、一番大変なのは、題材物件の選定です。

実務修習業務規程施行細則で規定されているとおり、実地演習は、実際に存在する不動産について指導鑑定士が依頼者になり代わり鑑定依頼を想定して行います。

協会からは、特殊案件や複雑案件を題材としないよう指示されています。このような案件は、確かに勉強にはなりますが、基本的類型の修得を目的とする実務修習の趣旨を考えると、必ずしも適切ではありません。典型的でシンプルな物件を題材にすることで、鑑定評価の基礎をしっかりと固めることが重要だからです。これに加えて、評価対象不動産の状況の正確な把握という観点から、内見可能なものが望ましいのです。中には外観調査とせざるを得ないものもありますが、その場合には、なるべく、外部からでも建物観察が容易なもの、内部写真を入手できるものとしています。貸家や借地権・底地、賃料の案件においては、実際の契約書やレントロールが判明しているものが理想的です。

また、協会では、類型ごとに定義を示しています。たとえば、「建付地」は「土地と建物が同一所有者に帰属し、かつ、建物の継続利用が合理的と認められる場合の土地」です。ですから、建物が取壊し最有効である場合には、その敷地を「建付地」の題材物件とすることはできないのです。

このような、もろもろの条件を満たす物件を見つけ出すことは、容易なことではありません。

地価公示・地価調査業務における標準地等の選定作業でも、候補地を実際に調査してみると、利用上の境界と筆界が不一致である等の問題が判明し、他の候補地を探し直すこととなり、かなり手間がかかったというご経験をお持ちの方もいらっしゃると思います。地価公示・地価調査は「更地として」の評価ですが、実地演習の題材物件は、更地ではありません。23 類型のうち 18 件は、建物または権利関係、あるいはその両方が絡んできますので、それ以上に、いろいろな問題に遭遇します。

当センターでは、初年度、こんなことがありました。「店舗(自建)」は「用途が物販、飲食、その他の商業用途に供されている建築物で、床面積の合計の過半が当該店舗の用途に供されているもの」と定義されています。候補として浮上した物件は、下層階が不動産業者の店舗、上層階が賃貸住宅となっています。

ところが、登記上の「店舗階の面積÷延床面積」を計算してみるとぎりぎり過半に満たないので、指導鑑定士は慌てました。物的状態や行政的条件についての想定はできないので、上層階の一部を「店舗として」ということはできません。でも、竣工図上で概測し、「店舗専用面積÷専用面積合計」を計算してみると、セーフでしたので、胸をなで下ろしました。権利関係についての想定は可能ですから、賃貸住宅である上層階については、自用、つまり、社宅とみなすこととしました。

これはつい先日のできごとですが、今年度新規に物件を選定した「店舗用賃貸」は、修習生たちが調査を開始、さあ来週は鑑定会議!という段階で、急遽関係者の都合により「鑑定評価の実地演習は中止してほしい」という申し入れを受けてしまいました。これは、オーソドックスな物件でありながらも、いろいろ勉強になるポイント満載で、実地演習案件としては理想的であったのです。修習生たちは、仕事の合間にかなり

の時間を割いて取り組み、完璧な物件調査報告書ができあがっていましたので、気の毒でなりません。初出の案件でしたから、指導鑑定士も、ひそかに物件調査や市場分析を行っていましたし、実査時には、テナントのひとつであるネイルサロンに潜入、かねてからの願望だったジェルネイルの施術を受けながら、客足の流れ等を観察するとともに、ネイリストさんとの世間話の中でも、あれこれ取材を試みていたのです(次の実査ではエステティック!と、楽しみにしていたのですが)。

この実地演習に関係する修習生、指導鑑定士、審査委員等の関係者には守秘義務があり、かつ、当センターとしても、修習生から「秘密保持誓約書」を提出してもらっていますが、それでも、関係者の了解なしに強行するわけにはいかず、泣く泣く断念したのです。

もちろん、このような苦勞をしているのは、当センターだけではないはずです。また、修習生自らが題材物件を選定するところも多いようです。

中途編入してきた修習生が、「借地権については、以前の実地演習機関で選定した物件を題材として、作業を仕掛けています」というので、所在地を聞くと、借地慣行が成熟しているとは考えにくい地域でしたので、指導鑑定士は驚きました。その物件による演習は中止して、当センターで選定した都内住宅地の借地権を題材として取り組んでもらうことにしました。

さて、現実に依頼を受ける案件は、典型的 23 類型に該当するものであっても、高圧線下地、無道路地、土壌汚染地、急傾斜地等、違反建築物、特殊用途建築物等、価格形成要因の個別性が強いものもあります。転貸借等、権利関係が錯綜しているものがありますし、借家権、更新料、使用借権付着等々、基本 23 類型以外の類型もたくさんあります。限定価格もあります(当センターにおいては、継続家賃は別として、基本的に正常価格、正常賃料のみとしています)。依頼者から十分な資料を入手することができない案件もあれば、内見不可どころか、調査しているところが所有者の目に留まってはならない極秘調査の案件もあります。

このような案件も含めて、修習させるべきではないかというご意見もあると思いますが、基本ができていなければ、これらの複雑案件・特殊案件を適切に処理することはできないのですから、当センターとしては、協会の方針のとおり、この実地演習では、まずは典型的でシンプルな案件をしっかりと修得さるということに常に意識しています。

資格取得後、実際の鑑定評価案件と向き合ったとき、更なる自己研鑽の必要性を思い知らされるということは、修習生に繰り返し伝えていきます。

明海大学不動産研究センター



不動産鑑定評価  
地演習ノ題材物件  
ヲ探シテ居リマス。

#### 「プレゼン会」の試み

題材物件の選定に苦勞している中、地元の不動産会社様が、賃貸マンションを中心に、題材物件をご紹介くださり、資料提供も申し出て下さいました。

これは非常にありがたいことですので、お言葉に甘えさせていただき、甘えついでに、鑑定評価の結果について報告をさせていただくこともお願いしました。

昨年、3 年生 2 年コースの 3 クラスが、「居住用賃貸」の案件に取り組んだ際には、同社から当センターが「業者として鑑定評価を受注した」とものと仮定して演習を進めていきました。

評価対象不動産は、グループごとに異なるものを選択しましたが、これらは、非常に同質性の高いものです。いずれも同一の鉄道沿線にある、敷地規模 500-600 m<sup>2</sup>、RC5-6 階建のワンルームマンションで、社宅として一括貸され、築年はほぼ同時期、建物の仕様・品

等、維持管理の程度も類似しています。したがって、当然、横並びで他のグループの評価との整合性を意識しなければなりません。

事前に、当センター内部で全指導鑑定士とプレゼンを担当する修習生とで鑑定会議を行い、当日は、裏付けとなるデータや地図、物件ごとの鑑定評価サマリーを用意して臨みました。

応対してくださったのは、同社の売買担当、賃貸担当の部長様です。代表の指導鑑定士から、市場分析の結果と鑑定評価のおおまかな方針を説明したのち、各グループを代表する修習生が物件ごとに評価の詳細を説明しました。修習生たちの緊張が指導鑑定士にも伝わってきます。部長様から質問を受けると、その修習生の緊張感はピークに。言葉に詰まり、指導鑑定士が助け舟を出す一幕もありました。

建築費等や資本的支出の額については、貴重なアドバイスをいただき、わたしたちにとっては、とてもためになった経験でしたが、部長様たちが非常にお忙しいようで、お時間を頂戴するのが心苦しくなり、今年度の実施は見送りました。今後は、題材物件を提供してくださる会社様を開拓していきたいと考えています。

この経験から、やはり、緊張感のあるプレゼン会を行うことは、修習上効果が高いのではないかと考えたわたしたちは、第4回2年コースの修習生の指導にあたり、各案件についてプレゼン会を行おうと計画しました。

とはいえ、上記のように題材物件の紹介を受け、所有者様のもとへ出向いてプレゼン会を行う機会はそうそうありません。そこで、担当外の指導鑑定士を依頼者と見立て、修習生から、用意した鑑定評価報告書をもとに、1対1で説明してもらおうという形式を試みました。4年生2年コース3クラス14名の修習生が、「更地（住宅地）」の鑑定評価報告書を用意して教室に待機、担当外の指導鑑定士が無作為に修習生を選んで呼び出すことから、「シャッフルプレゼン会」と名付けたのです。査定表や附属資料がないもの、必要的記載事項の漏れ等、即決非認定事項に該当するものは、

却下・再提出と申し渡していました。後から聞いてみると、全員、「どの先生に当たるのだろう・・・どんな追及を受けるのだろう・・・」と、ドキドキしながら呼び出しを待っていたようです。

いざ、始めてみると・・・なにぶん初めて書く鑑定評価報告書ですので、記載不足、明らかに指導要領テキスト等からの借り物と思われる文章、鑑定評価手法適用過程における採用数値の根拠不明確等々続出で、「プレゼン」と言うにはほど遠い状況。つまり、鑑定評価の基本的事項の段階で、

⑥「ちょっと待って。報告書のこの記載方法は不適切ですね」

⑦「具体的にはどのように書けばよいのでしょうか？」

というやりとりが始まり、実質的には「指導」となってしまったのです。

かくして、「シャッフルプレゼン会」の試みは初回にして挫折。

このことを教訓に、来年度は、何件かこなしたのち、修習生たちがしっかり「プレゼン」できる能力を身に付けたとおぼしき頃合いで実施してみたいと考えています。どんなプレゼンを行ってくれるのでしょうか？楽しみにしています。

## 事例収集実習も自分たちで

実地演習において、取引事例の収集はどのように行うのか、という質問をよく受けます。

当センターには約30名の修習生が在籍していますので、修習生全員が物件所在地の不動産鑑定士協会で事例収集を行うのは物理的に不可能です。そこで、当センターでは、案件ごとに、指導鑑定士が使える事例・使えない事例・どちらとも言えない事例をとり交ぜて数十枚の取引事例カードを収集し、これをファイリングして閲覧に供し、修習生はそこから「選択」することとしています。でも、取引事例比較法は、事例の「収集」から始まるのですから、それを実地に体験することは非常に重要です。そこで、社団法人東京都不動産鑑定協会（以下「東京会」という）のご協力

を得て、指導鑑定士同伴のもとで実地に事例カードを収集する実習を行っています。

この実習は、クラスごとに行うことが多いのですが、今年度、5 回生 1 年コースについては、案件ごとに 1 名ずつ行うこととしました。

トップバッターの A 君は、「底地（正常価格）」案件のための事例収集です。更地としての価格を査定するための更地または建付地の事例と、底地の第三者取引の事例の双方を収集しなければなりません。東京会の閲覧ルームは初めて、という A 君にとっては、なかなか困難なミッションです。

A 君は、当初、都内の住宅地だから、取引事例の数は十分あり、選択するのが楽なものと思い込んでいたようです。でも、実際に検索してみるとそううまくはいきません。自分が適切な事例を収集しなければ、グループのメンバー全員が困ってしまいます。

㊦「先生、適切な事例って意外と少ないですね。これでは事例が足りません」

㊧「ではもう少し広域的に代替性のある事例を見てください。周辺区に取引時点が新しいものはありますか？行政的条件や、道路幅員等の類似性をチェックしながら、代替性の高いものを選択してね」

ようやく更地・建付地の取引事例を収集し、次は底地の取引事例を探します。正常価格の評価ですから、第三者取引の事例が必要です。

指導鑑定士は、「個人情報保護のため、取引相手は表示されていないので、まず底地をキーに検索して収集し、後ほど法務局で建物所有者と買主が同一でないことを確認すること」という指示を出しました。底地の取引はほとんどが当事者間取引で、第三者取引はごくわずかです。底地としての取引事例比較法を適用できるだけの事例は見つけられそうもありません。せめて、底地割合の参考となる事例だけでも、と、広域的に、かつ、時点も数年間遡って収集しました。

A 君は「事例の収集にこんなに時間がかかるなんて、想像できなかった」そうです。

そうです。現実には、いわゆる事例適格 4 要件を備えた事例はそう多くないのです。さらに、実際に事例

地を調査のうえ、取引事例比較法を適用してみると、フィットが良いものは更に絞り込まれます。現実の鑑定評価の世界の厳しさを認識してくれたでしょうか。

次は、C 君の番です。C 君のミッションは、「業務用ビル」の案件ための幹線道路沿いの中層店舗付共同住宅地の事例収集です。

C 君は、以前の勤務の関係で、東京会を訪れたこともありますし、公的評価の事例カードを目にする機会も多かった修習生です。指導鑑定士に言われるまでもなく、まず、同一区内の、評価対象不動産が接面する道路と同一路線から優先的に探し始めました。次は区内別路線。区内だけで不十分とわかると、迷わず隣接区を探します。でも、幹線道路沿いについては、A 君の担当案件に輪をかけて、本当に事例が少ないのが現状です。慣れている C 君ですが、事例の絶対数が少ないことはいかんともし難く、収集は難航しました。時間的同一性、物的同一性、場所的同一性が高い事例を見つけたと思っても、よくよく見ると事情補正を要する事例だったりして、がっかりです。

今回も長時間かけてようやく収集しましたが、広域的に分布しているので、さすがの C 君も、「都内案件なのに、評価対象不動産、取引事例、賃貸事例と、全部を見て回るのに、電車と歩きでは辛そう」とぼやいていました。

続く D 君のミッションは、「借地権」の案件のための事例収集です。底地同様、更地または建付地の取引事例と、借地権の取引事例が必要です。

やはり、借地権の第三者取引の事例は少なく、D 君も苦労していましたが、最終的には何件か探し当てました。

この後、高度商業地の事例収集が控えています。担当の B 君は、どのような感想を抱くでしょうか？

さて、実際の鑑定実務では、鑑定評価報酬と調査費用との兼ね合いも気にします。他の地域会の会員だと、入室料プラス閲覧料で、うかうかしていると、数万円の出費です。不足では困るけれど、大量に取得すると、経費倒れになってしまう、ということも考えなければなりませんね。

それはさておき、不動産鑑定士の中には、補助者時代に、地価公示・地価調査といった公的評価のアシスタントとして取引事例カードの作成・整理を行った経験をお持ち方も少なからずいらっしゃるでしょう。個人的な経験で申しますと、この業務を通じ、多数の取引事例を見て相互比較することにより、接面道路の幅員、画地規模等といった価格形成要因の相違による格差を肌感覚として身につけていったと思っています。もちろん、感覚だけを頼りに鑑定評価を行うのは適正を欠く部分がありますが、そのような感覚が大切であるということも否定できないのではないのでしょうか。

わたしたちは、修習生が多数の事例資料に触れられるよう、できる限りこの事例収集実習を行っていきたいと考えています。

もとより、公的評価の事例カード収集だけではなく、アットホーム（主として賃貸事例）、競売落札情報、日経マーケット情報、REITのIR情報、業者取材等により事例を収集し、協会指定の様式で事例カードを作成するよう、修習生に指導しています。

## 今年のCAD講習は大きな成果がありました

いろいろたいへんなこともあります。修習生たちの成長ぶりを見ると、指導鑑定士もファイトが湧いてきます。

今年度の修習生たちについて、特筆すべきは、CAD操作の習得です。

当センターでは、土地残余法を適用する際の建物想定にあたり、CADソフトを活用していること、その使用方法を習得するため、当該ソフトの開発者である比嘉昇秀氏を講師にお招きし、講習会を開催していることは、以前述べました。

比嘉先生は、毎年、操作説明ビデオ、基本テキスト、題材物件に応じた操作マニュアル、斜線制限解説用の手作り模型、天空率解説用のステンレスボウル持参で、通ってくださいます。南国出身らしい大らかなお人柄で、つまづきがちな修習生に対しては、「〇〇ちゃん、できたか〜」とフレンドリーに語りかけ、だれかが失

敗しても、「そのことで全員が学べるんだよ、いい失敗だね〜」と、和やかに進行してくれます（当センターにおける修習の様子は、比嘉先生のブログで紹介いただいています）。

中には、案件ごとに必ずCADを使用し、想定建物図化のみならず、分割利用相当の「大規模画地」案件においては想定区画割図までも作成するほどの能力を身に付けた修習生がいます。でも、この修習生は、就業せずに毎日登校している人です。修習生全員が自力でCADを使いこなせるようになったわけではありませんでした。その理由としては、多くの修習生は就業しており、じっくり取り組むだけの時間がないことが挙げられますが、過年度における演習題材の土地が、ひとクセもふたクセもある難物だったということも一因となっていたかもしれません。

たとえば、昨年度は、浦安市に所在する大規模画地で、二方路地でした。正面道路は、幅員5mの緑地帯を幅員各5.5mの車道がサンドイッチ。さらに、緑地帯には高圧線があり、敷地形状は不整形。さらに、道路との高低差もありました。講習会では、「比嘉マジック」に操られるようにして全員が最終目標である面積表の作成まで辿りつくことはできたものの、その後は、あまりの難しさに戦意喪失状態、となった修習生も多かったようです。

わたしたちの目標は、CAD操作の習得そのもののほか、斜線制限、日影規制、天空率等、法規の理解にもあるのですが、なるべく多くの修習生が操作を覚え、案件処理に活用できるようになるのが理想であるのは言うまでもありません。

そこで、今年度は、まず、日影規制の及ばない商業地を題材に選定しました。過年度にはなかった天空率チェックが加わったものの、比較的シンプルです。そして、角地で約200㎡の評価対象地と中間画地で500㎡の想定標準的画地の双方につき、各1回、全2回にわたり指導を受け、ほぼ完全に理解できたようです。

ところで、住宅地域内における共同住宅の想定には日影規制の勉強を避けて通ることはできません。この日影規制により建物の形態がほぼ決まってしまうの

です。そこで、比嘉先生は、その指導のために、日を改め追加の講習を行って下さいました。

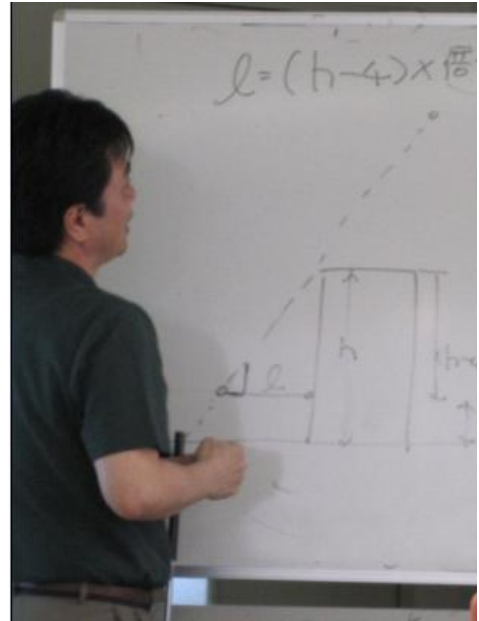
講習も3回目となると、修習生たちはかなり慣れてきます。前回、今年度の5回生のメンバーは「自らハードルを上げる」と書きましたが、この講習でも、「日影規制が異なる地域にまたがる敷地ではどうなるのですか？」と質問し、先生の時間の許す限り指導を受けていました。

比嘉先生は「非常に優秀な修習生ですね」と褒めてくださり、指導鑑定士は、わが子を褒められたように嬉しかったです。当センターの指導鑑定士以上に修習生思いで面倒見のよい比嘉先生には、修習生ともども心から感謝しています。

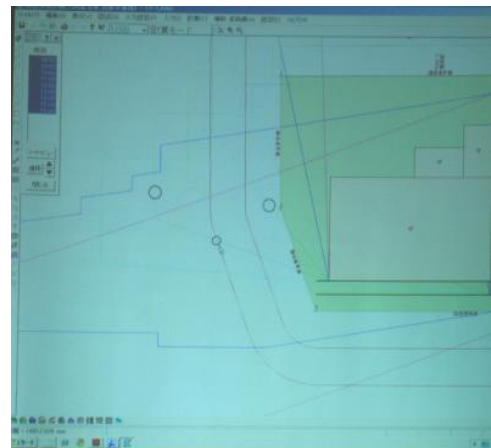
全3回の講習をこなした修習生たちは、積極的に活用するようになりました。むしろ楽しみになったようです。みんなが集まってワイワイ、ガヤガヤと相談しながら行っている人たちもいれば、一人でじっくりと取り組んでいる人たちもいます。

ある日、指導鑑定士が、雑務を処理するために当センターに来てみると、自習室からカタカタと小さな物音がします。この部屋は、主として修了生に対して、修了考査対策の自習のために開放しています。いまはその時期ではないし、指導鑑定士の通常の勤務日でもないで、鑑定会議に使用していることはない……誰だろう？と、おそるおそる扉を開けると、この部屋に備え付けの、CADソフトをインストールしたPCに向かって、黙々とCADの独習に勤しむ修習生の姿がありました。ガンバレ！

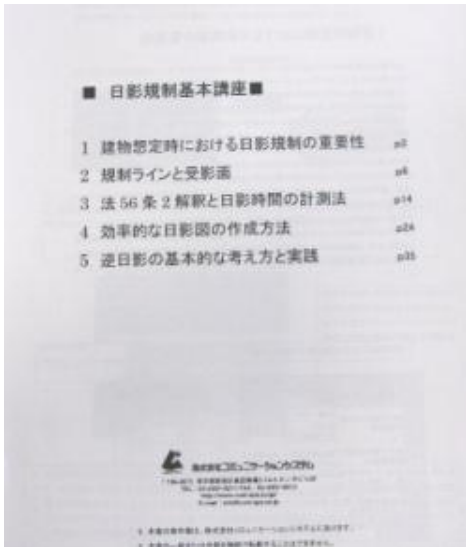
(当センターにおける修習の様子は、比嘉先生のブログで紹介いただいています)



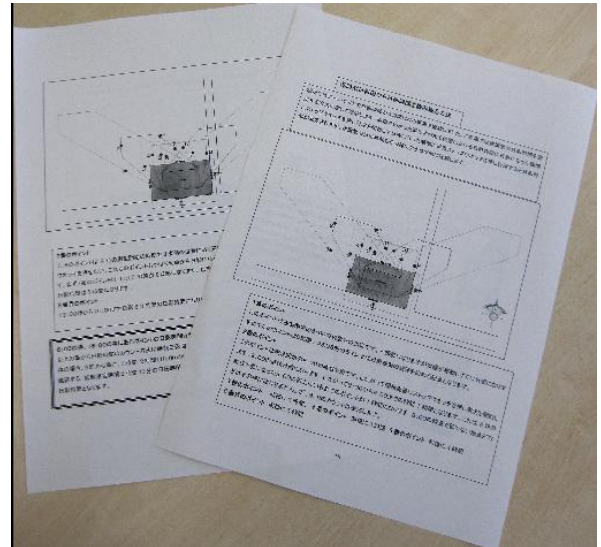
兄貴のような比嘉先生



日影の見方は……



法規の解説付・基本テキスト



題材物件に応じた操作マニュアル

先日、4回生2年コースのP君から、クラスを代表して、「〇〇案件の懸案事項」というタイトルの一覧表が送られてきました。ずいぶんたくさん質問されちゃったなあ、と思いながらよくよく見ると、「(想定上の依頼者としての)先生に確認すべき事項」と「修習生が判断すべき事項」とが色分けされています。自分で考えて指導鑑定士に質問ができるようになったこと、とても頼もしく嬉しく思いました。

次回はいよいよ最終回。本学教授、執筆者以外の指導鑑定士、修了生から頂戴しました、いろいろなコメントをご紹介します。