

第12回（最終回）実地演習の向こう側

改めて、実地演習の現場は、こんな様子です

最終回の今回は、執筆者以外の指導鑑定士、修了生の声を拾って、まとめてみました。

前回までにいろいろ述べてきましたが、指導鑑定士Z先生が、当センターでの実地演習の模様をコンパクトにまとめてくれましたので、おさらいをしてみましよう。

わたしは、初年度は1年コースの土曜日クラスを担当しましたが、現在は同じ土曜日クラスの2年コースを担当しています。

大学に来る修習生は、鑑定業者での実務修習を受けることができない修習生で、特に土曜日クラスは、平日は仕事を持っている修習生がほとんどです。

1年コースの場合は鑑定評価の実務経験はない、あるいは少ないが、不動産に関連する仕事をしている修習生が多いため、不動産に関する知識はありますので、評価手法に関する指導が中心となります。

しかし、1年間で23類型をこなすということは、ほぼ2週間で1物件を評価すること、しかも、これだけのさまざまな類型が対象というのは、わたしのような個人で開業している鑑定士から見てもとても大変なことです。

わたしの鑑定会議は、それぞれの類型ごとに事前に評価のポイントを指導し、物件ごとに担当者を決めて、その担当者に一連の鑑定評価の手順に従って、報告書を作成し、グループ内の全員の前でプレゼンテーションをってもらう方法で行ってきました。

各手順の区切りで、他の修習生からの意見を聞き、議論をして、グループ内での考え方を共有して、報告書を完成させました。ですので、この会議に参加するということは、全員がこの時点で報告書が完成していることが前提となります。この会議では、現地調査あるいは役所調査についても疑問点を出し合っていきますので、調査漏れも発覚します。これが評価にとって重大なポイントだった場合は、その担当者は固まってしまう。当然、再度調査ということになるのですが、平日動かなければならない場合、すぐには時間が取れない場合もあります。大学の良さは、グループの中に必ず平日に時間が取れる修習生がいて、役所調査や現地調査の漏れをカバーできるところにもあ

ると思います。また、修習生ごとに得意分野がありますので、グループ内で協力し合って、市場分析に必要な情報を入手して、報告書をまとめることができることも、自分の実務修習時代から見れば、恵まれたことだと思います。

誤解のないように補足しておきますと、法務局調査、行政調査等は、多数の修習生が訪れると業務に支障をきたすことが予想される場合に限り、グループの代表者が行いますが、あくまでも修習生ひとりひとりが主体的に行うことが原則です。市場分析その他の調査についても同様です。

鑑定会議後、各修習生は報告書を練り直し、指導鑑定士に提出しますが、上記の作業ができていないと、指導鑑定士から厳しく追及されることになります。

修習生の成長ぶりには感心させられます

さて、これまでも、鑑定会議等を通じて、修習生が不動産鑑定的能力を身に付けていくプロセスを紹介してきましたが、今回は、V先生が、特定の修習生にスポットを当てて、成長ぶりをレポートしてくれました。

A君は全くの未経験者で、「土」の付く仕事とは関わりがなく過ごしてきた人です。理論面は理解していても、入学当初は実務的な授業内容についてはほとんど理解できず、最初の内訳書の内容も訂正などが目立っていました。でも、授業の内容は大学ノートにしっかりとメモしておりました。指摘されたポイントをしっかりと把握し、理解しようと努力している様子でした。実務的な予備知識がないため、気負うこともなく、素直な気持ちになれたのでしょう。時の経過とともに、実務に多く見られる曖昧な事項については、自分なりに判断のうえ妥当な結論に至った経緯を、自信を持って説明できるようになっていました。回を重ねるにつれて、鑑定士らしいプレゼンもできるようになり、内訳書等も実務的な記述となり、ポイントを押さえた、そして、痒いところにも手の届く内容へと変化していくこととなります。鑑定士になって作成した鑑定評価書を拝見させて頂ければと思わせるA君でした。

B君は、仕事柄、不動産方面の実務に詳しく、多数の鑑定評価書を知っている経歴の持ち主でした。修習当時、不動産に関するレポートの作成等に携わっていた様子で、他の修習生とは

違った一面もあり、議論白熱で、授業が中断することも度々ありました。仕事では、依頼者側ワンスайдの目線でのレポート作成が中心だったせいか、当初の内訳書等の内容は冗長で、不必要な記載も多く見られましたが、得意分野については、なるほどと教えていただくこともありました。議論を重ねるにつれて、特定の依頼者だけのためのレポートと中立公平な立場からの鑑定評価書の違い、記載内容の適否、鑑定士の考え方などについて、次第に、鑑定士センスらしきものが身につけ始めました。今では、ひと味ちがう鑑定目線でのレポートが世に出回っていることでしょう。

以前述べましたように、当センターには、さまざまなバックグラウンドをもつ修習生が集まっています。素人さんだけのクラスもありますが、不動産取引、不動産金融、建築等、鑑定評価周辺業務の経験豊富な人が加わっているクラスもあります。

後者のようなクラスの中では、素人さんは、ちょっと押され気味の感があるかもしれません。V先生のクラスでも、素人さんのA君、不動産のプロB君がともに学んでいました。

B君は、当初は、特定の依頼者サイドに立った、やや偏った見方をする傾向があったようです。個々の需要者の「付け値」は、それぞれの利用能力、財政状態、資金調達力などによって導き出されるものですが、「鑑定評価額」は、「市場で成立すると考えられる価格」を指向するものですので、複数の需要者の「付け値」、さらには供給者の「付け値」も検討する必要があります。とりわけ、裁判案件では、当事者いずれか一方からの依頼による私的鑑定であっても、利害が対立する相手方の立場を完全に無視すると、裁判所は、信頼性のある「鑑定評価」として扱ってくれません。B君は、実地演習を通じて、不動産に対する複眼的な見方が身に付いたと思います。そのことで本来の業務にも厚みと広がり生まれることでしょう。

先入観をもたずに鑑定評価の世界に入ることができたという点では、かえってA君にアドバンテージがあったといえるかもしれません。ですから、素人さんだからといって、決して気遅れすることはないと思うのです。努力次第で、A君のように、簡にして要を得

た報告書を書くことができるようになるのですから。

修了考査対策は自分たちで

実地演習、講義、基本演習のすべてで認定を得た修習生は、最後の関門、修了考査に臨みます。修了考査には、論文式の考査と口述の考査があります。

上記終了考査に係る直接の指導は、わたしたちの守備範囲外ですので、実地演習を修了した修習生たち自身が対策を練ることとなります。当センターでは、そのために自習室を用意し、複数の修習生が集まって勉強する場としています。

では、具体的に、どのように修了考査（特に口述の考査）対策を進めていったのでしょうか？4回生1年コースに在籍し、今年の修了考査に合格したCさんからこんなレポートが届いています。

「予習より復習が大事」とは、小学生のことから言い聞かされてきたものの、なかなか出来るものではありません。

不動産鑑定士実務修習（新試験制度）では、10月末に提出が完了しホッとした後、1月中旬～下旬に最後の難関である修了考査が控えています。提出物完了から2ヶ月半ほどの期間なので十分のように思えますが、実は意外と短いのです。提出物に追われる実地演習からの解放感から1ヶ月はすぐに過ぎます。その後には忘年会・新年会の時期に突入し、気付いたら修了考査の論文式の課題発表前だったとなりがねません。せっかく時間を削って実地演習を完了しても、復習をしなくては修了考査の突破はおぼつかなくなります。

明海大学では、複数の指導鑑定士・先輩方から「実地演習の課題提出が終わった後が勝負だよ」と実地演習開始時期からアドバイスを受けていました。もちろん、実地演習における成果物の作成時から修了考査を意識して、細心の注意を払うことは大切なのですが、修了考査前の総復習は一義的な目的である考査突破だけでなく、23類型を再度自分のものにするまたとない機会です。そのためにも、複数の人数での修了考査対策を強くおすすめします。

具体的な対策は色々なやり方があるでしょうが、我々明海大学の実務修習生が経験した方法は実際に非常に役に立ちましたので、一例として紹介したいと思います。

複数（最低3人、5人程度がベスト）で本番さながら面接官

(主・補佐・タイムキーパー)と受験者の役割を分担し 20 分間の面接をした後、マイナスの印象を与えた点・整合性がとれていない点・疑問点等を忌憚なく議論して、対策を考えます。1 回の模擬面接とその後のフィードバックで最低 1 時間かかりました。

模擬面接でのポイントは、あくまで本番と同じスタイルを貫くことです。「類型は前もって知らせない・20 分の時間を厳守する」ことは、「緊張感を保つ・20 分の時間感覚を身につける」などの面接慣れをする点で受験者として非常に有用です。また、面接官を担当することで、どのような受験者の回答に不信感を抱くかがわかるようになり、よりよい回答の仕方に自然と気をつけるようになると思います。さらに、短い時間で他人の内訳書に目を通し質問を考えることは自分の力量をあげる効果があったと複数の参加者が感じたところです。

模擬面接後のフィードバックでは、修了考査突破を目的として、受験者の回答・内訳書記載内容の問題点を遠慮なく指摘し、対策法を議論しました。この作業を通して、受験者も面接官担当者も、自分では気付かなかった点があぶりだされ、各々の課題が明確になる効果がありました。

このような修了考査対策を振り返って、まさにこの時期に踏み張ったことは修了考査を突破するとともに、実地演習で作成した成果物を身につけるいい機会だったと思います。

ここで指摘されているように、ロールプレイングで面接官を担当することで、鑑定評価報告書のどのような点に疑義が生じるのか、依頼者及び第三者の立場からどのような情報を求められるのかがはっきりわかるので、単なる試験対策にとどまらず、その意義はとて大きいと思います。この経験から、資格取得後、実務にあたって留意すべき点もたくさん見えてきたことでしょう。

当センターでは、毎年 11 月末に修了式を行っていますが、式後のパーティーで、C さんが、修習中いつも一緒だった D さんに、「君がいなかったら、絶対にこの修習を乗り切ることができなかった。合格することができなかった。感謝している」と熱く話しかけ、D さんも頬を紅潮させながら、「僕もだ！」と応じていました。指導鑑定士も、思わず目を潤ませた瞬間でした。ふたりは、いまでも頻りに顔を合わせているようです。

合格後に修習を振り返ってもらうと、ほぼ全員が「二度とこの修習は受けたくはないが、とても楽しく充実した修習だった」と話します。同期の修習生と切磋琢磨を繰り返し、合格まで辿りつけるというのも大学ならではの良さなのだと思います。

同期生のヨコのつながりだけではありません。修了考査対策は、毎年、直前期の修了生が当センターを訪れ、後輩に体験を伝えてくれます。このようなタテのつながりも、わたしたちの貴重な財産です。

実地演習指導から見えてくる、大事なこと

次に紹介するのは、W 先生からのメッセージです。修習生ひとりひとりに噛みしめてほしい言葉です。

修習生の皆さんは、不動産鑑定評価は不動産の適正価格を求めることであると考えているようです。勿論その通りですが、社会で不動産鑑定評価が必要とされる場面は、不動産価格を知るためというよりも、不動産価格の合理性を第三者に説明する必要がある場合が多いのです。したがって、修習生の皆さんには、求めた価格を論理的に説明することが重要であり、特に次の点を念頭に思考、組み立てを行うよう指摘しています。

- ・不動産鑑定評価基準を深く理解し、原則として基準に則った鑑定評価を行うこと。
- ・不動産鑑定評価書で用いる用語は定義に注意して使用すべきこと。特に定義がなければ自分で定義して使用すること。同じ用語を多義的に用いるべきではなく、定義された同じ法令用語等がある場合はその法令用語等との関係にも注意するべきであること。
- ・対象不動産の確認、価格形成要因の分析は、誤解を恐れずにいえば事実認識の問題であり、その後の評価(価値判断)へと続く過程である。よって、事実認識の段階では、極力、不動産鑑定士自身の主観的判断を入れるべきでなく、資料等による実証に努めるべきであること。
- ・事実認識の段階では、間違い、見落としがあってはならないこと。そのためには、経済分析、法律、建築等の専門分野について一定の理解に到達しておく必要があり、法律、条例、要綱等については面倒でもよく条文を読み、正しく理解する必要があること。
- ・市場分析は、対象不動産について直接考えると同時に、対象

不動産について考えているであろう市場参加者の意思決定について、一段高い視点で考えるべきであること。

・経済的な因果律には十分注意して記述すべきであること(銀座の地価が高いから一杯のコーヒーの価格が高いのではなく、高いコーヒーが売れるから地価は高い)。

不動産鑑定評価が対象とする専門領域は広く、深く、学際的です。不動産鑑定士となった後も研鑽が重要となることを、自戒も込めてお伝えしておきます。

実務修習生には、協会から「指導要領テキスト」が配布され、講義も受けますが、個別の案件処理における具体的な処理方針や採用数値等の査定方法は、現場の指導鑑定士の指導に委ねられ、指導鑑定士は、その都度考えさせられます。

短期間で 23 類型の評価案件をこなすことから、横並びの整合性にも苦心します。たとえば、土地の「利回り」ひとつをとってみても、「更地の基本利率及び還元利回り」、「借地権の還元利回り」、「底地の還元利回り」、「地代の期待利回り」があるからです。もちろん、これ以外にも案件ごとにさまざまな論点があり、自分自身の弱点、鑑定評価技術の限界、さらには鑑定評価理論の再構築の必要性を思い知らされることしばしばで、振りかぶった言い方で恐縮ですが、実地演習指導を通じて、不動産鑑定評価の課題がはっきりと見えてくるような気がします。

とはいえ、当センターでの実地演習は、基本的な鑑定評価の習得を本旨としていることから、物足りなさを感じる修習生もいるかもしれません。資格取得後は、自らが鑑定評価のフロンティアを開拓していくことを期待しています。

4 年半の指導鑑定士生活を振り返って

続いて、立ち上げ期からこの実地演習に携わっている指導鑑定士自身にとって、この 4 年半はどのようなものだったのか、X 先生の声をお聞きください。

「おはようございます」「おはようございます」という明るい挨拶から当グループの修習がはじまります。いつも、修習の前に必ずわたしが行っていることは、修習生一人一人に声をかけることです。「作業はどこまで進んだ?」「今日の鑑定会議は大丈夫

よね??」「わからないことはなかった??」と尋ね、この段階で修習生の案件のつまずきと理解力を確かめるのです。

修習生は色々で、作業の早い人、遅い人、内気で会議で言葉を発することの出来ない人、言わなくてもいいことまで大声で話す人、理解が早い人、理解は遅いが根本から理解する人、と人によって異なり、さらに、今までの社会人としての職歴により、不動産の知識の差があり、同じ修習を行っていてもどうしても差が生じてしまうのがわかります。従って、各人の能力を計りながらできる限り同じスピードで修習ができるように努力しています。

実地演習指導も、はや 5 年目に入ります。

思い起こせば、初年度、1 年コースを担当した時は、大学の修習の立ち上げでもあり右も左もわからず、ただがむしゃらに鑑定実務の経験をベースに、一緒に立ち上げた指導鑑定士の仲間と討論を重ねながら修習を行っていました。そのことが昨日のように思い出されます。

1 回生には、毎回修習の際に、ノート 1~2 頁分の質問事項を蓄えて臨んだ人がいました。納得するまで話し合うため、お昼も食わずひたすら説明を行ったものです。昼食はいつも午後 3 か 4 時くらいとなり、事務職の方に「先生お昼ですか? 遅いけど大丈夫ですか?」と心配されていました。

2 年目は、修了審査で不合格になった方を 1 年コースに加えての修習になりました。「不合格」とはいつでも、決して理解度が劣っていた訳ではないのです。ちょっと内気で、つつまれるとすぐに「どうしよう」という顔になるという優しい性格が仇になったようでした。そこで、多くの鑑定会議、多くのつつこみで鍛えました。そして、理論武装ができ自信もついて気が強くなった彼らが、修了審査後、「先生! 言い切ってきました。大丈夫です」とうれしそうに話してくれたあの笑顔は忘れられません。当然にこの年に合格通知を受取り、一緒に修習した 1 年コースの方々も含め皆さん不動産鑑定士として社会に貢献しております。

3 年目、1 年コースに、わたし同様のママさんの修習生がいました。2 人の男の子を育てながらの修習で、とても頑張っていました。本当に努力家で、子供の面倒も手を抜かず修習も大変なのに絶対に弱音を吐かない素敵なお母さんです。今でも話すとても元気をもらえる明るい方です。ちなみに、この年の修習生は、皆さん一緒に実査に行って鑑定会議に入る前から検討をしていたことが多かったような気がします。さらに、ママさんを周り

の皆さんがサポートしながら修習を行っていたことを、わたしもとても感謝しております。

4年目の1年コースは依頼書を渡すとさくさくと報告書を書く2人でした。つっこめばつっこむほど、次回にはしっかり調べ、考えて答を出し、パワーアップする強者でした。

4年目、1年コースに加えて、2年コースを初めて担当しました。2年も修習期間があるのだからと、あれも、これも、データ分析も、なんて思っていたら、「先生そんな沢山出来ません」と言われたときのショックは大きかったです。しかし、現在修習も終盤にさしかかり、亀の子のようにゆっくり成長しているのを感じている次第です。

5年目の今年も、1年コースの修習を行っています。仕事と修習を両立させ、妥協しない彼らの姿勢はいつも感嘆させられます。彼らの修習の内容は、第9、10回で詳細に紹介していますが、笑いあり、つっこみあり、怒り??あり色々なことが起こります。

彼らとの鑑定会議は、わたしのほうも、考えさせられること度々、そして毎回、「先生のお考えは?」とたずねられ、ぼーつとしていられない怖い会議です。そう考えると自分のスキルアップも兼ねているかも知れませんね。

この長文のコメントから、X先生の熱い思いをお汲み取りいただけたことと思います。

ところで、さきにも触れましたが、実地演習指導は、自分自身の勉強にもなります。実地演習は、さまざまなバックグラウンドをもつ修習生との相互関係において成り立っています。この中で、日常的な鑑定評価実務においては当たり前と思っていた内容が、修習生からの一言（疑問または異論）で、深く考えるべき重要な論点と浮上してくることがあります。このような時は初心に戻り、もう一度、修習生の言葉を真摯に受け止め、考えをまとめてみることで、とても大切なことではないでしょうか。X先生は、いつも修習生と正面から向き合っています。だからこそ、自分自身もスキルアップしているのだと思います。

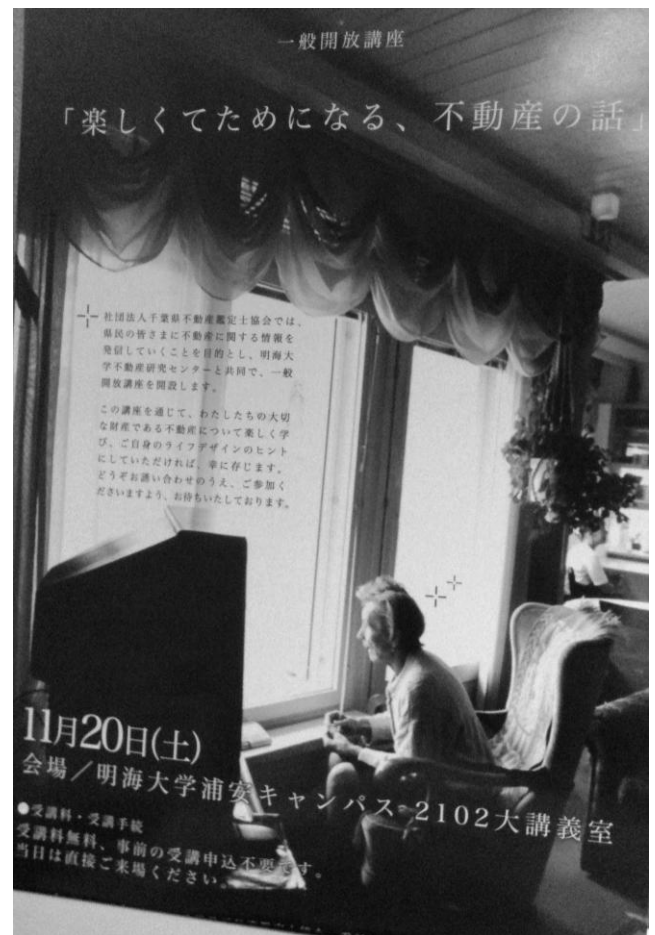
実地演習の向こう側～進化する不動産研究センター

さて、わたしたち明海大学不動産研究センターの設立趣旨は、実務修習実地演習のみにあるのではありま

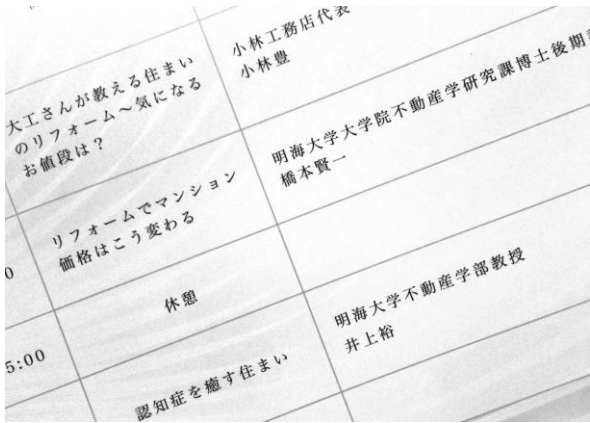
せん。不動産に関する総合的な研究・調査及び教育等を行うことを目的としています。この趣旨に沿って、実地演習以外の分野への取り組みも充実させつつあります。

そのひとつが、社団法人千葉県不動産鑑定士協会との共同による一般県民向け開放講座「楽しくてためになる、不動産の話」の開催です。昨年11月の第1回は、不動産及びその所有者である市民の「二重の老い」への対応をテーマに据えた講演会を企画しました。

この催しには、多数の修了生が、元気な姿を見せに来てくれました。また、現役生も参加し、リフォーム工事費等、実地演習上有用な情報を得ることができたようです。



一般開放講座・リーフレット



一般開放講座・演題とスピーカー

また、つい最近のことですが、学部生の卒業論文執筆のために、当センターの指導鑑定士が資料提供や助言を行うなど、学部との交流も始めました。

オリエンテーションのレジュメ、案件ごとの論点整理、取材レポート、データ分析等々も、確実に蓄積しつつあります。

今後は、実地演習指導という機能を中心に据えつつ、調査研究や教育・啓蒙活動をこれまで以上に展開していきたいというのが、わたしたちの夢です。

最後に、センター長である前川俊一・不動産学部教授からのメッセージを紹介させていただきます。

明海大学は、2006年に社団法人日本不動産鑑定協会より実地演習実施大学として認定を受け、同年12月より実地演習を開始しました。初年度は旧2次試験合格者で不動産鑑定士になることを希望する方も多く、60名ほどの実務修習生を受け入れましたが、現在は毎年20名程度を受け入れています。昨年の12月に5回生を受け入れましたが、今年の2月に行われた修了考査で4回生14名(15名が受験)が合格し、1回生から数えると、当センターから80名の不動産鑑定士が誕生したことになります。今後も当センターからの合格者が毎年20名程度いるとすれば、当センター出身の鑑定士が大きな勢力になってゆき

ます。

指導鑑定士の皆さんは、指導を通じて、不動産鑑定評価の基本に立ち戻る必要性を感じるとともに、どのように鑑定評価を発展させてゆくかを考えるようになってきているようです。実務修習生のために作成したレジュメ、レポートおよび指導を通じて培った知識をまとめ、現役の実務修習生だけでなく、不動産研究センターから育った鑑定士、そして一般の不動産鑑定士にとっても貴重な指針となるような不動産評価のテキストを当センターで出版できれば幸せであると考えています。

また、当センターで不動産鑑定評価に関する研究もしてゆきたいと考えています。研究すべき材料は沢山あります。企業会計が時価主義会計シフトしてゆく中で、不動産のような流動性のない資産について、流動性の表現は重要なことになると思います。今年の3月11日には東日本大震災が起き、東北地方を中心に大きな被害を受けました。被災地地域の不動産の評価のあり方は、社団法人日本不動産鑑定協会など各機関で検討しておりますが、全く流動性がなくなった不動産をいかに評価すべきかは簡単な問題ではありません。

これは研究課題の一例にすぎませんが、当センターが不動産鑑定において一定の役割を担ってゆくようになることを望んでいます。

本稿連載開始後、多くの読者の方から温かいお励ましのお言葉を頂戴いたしました。ご紹介しきれなかったエピソードも、まだまだありますが、長きにわたるご愛読に心から感謝し、本稿を閉じることといたします。