

第10回 おそるべし5回生②

雪の日の実査も厭いません

今回も、前回ご紹介した、5回生1年コースのクラスの模様をレポートします。

本年度の第1期の案件の工業地の題材物件は、以前ご紹介した4回生のクラスとは違うものですが、やはり千葉県臨海部に所在しますので、公共交通機関を使用しての移動は厳しいものがあります。通常、一般実地演習の実査は修習生のみで行うのが当センターの原則ですが、1クラスに1度くらいは指導鑑定士が同行することもあります。このクラスも、本件に限り、例外的に同行することになりました。というのも、C君から、「先生、車出してください」というリクエストがあったからです。C君は、人一倍熱心な修習生です。この人に言われたら断ることができません。そして、祭日に予定したことから、千葉の指導鑑定士だけでなく、東京の指導鑑定士も参加することにしました。

ところが、予定日前日、温暖な当地では滅多にないことに、「明日は大雪になります」との天気予報が流れ、指導鑑定士たちは心配になってきました。「本当に行くの？大丈夫なの？」「どうする？どうする？日にち変えたほうがよいのでは？でも1年コースは後が詰まっているので日にちがねえのよ」と電話会議です。結局、当日朝の天候次第ということで、結論は持ち越しに。

果たして、当日の朝は、予報通りの降雪となりました。でも、C君がすでに前日から千葉入りしていたことが判明。これでは中止にしようと思ってもできませんね。指導鑑定士たちは、長靴やスノーブーツ、モコモコの上着で完全武装し、待ち合わせのうえ、出陣です。最寄り駅に到着すると、そこで待っていた修習生は4名。あら？わざわざY先生が車出しをしなくても、C君の車1台で足りたのに……とっていると、C君が「先生同士同乗？X先生はこちらに乗らないのですか？」と言いました。C君ったら、車中で鑑定談義をしたかったのね、と、今さらながら気づいた指導鑑定士たちですが、両名とも多忙な身、同乗の車中で

の移動時間に今後の指導の進め方等々を相談することにしていたので、このリクエストは却下。Y先生の「指導鑑定士号」が先導、C君の「修習生号」が追尾という形でスタートです。

「指導鑑定士号」の車中では、地域的特性は、営業所的な使用も成立するけれど基本的には流通業務系の工業地域として把握できること、取引事例は比較的多く、かつ、ファンド等の投資も及ばないことから、価格水準は把握しやすいこと等の認識を確認しました。当然、修習生たちも、このような認識だろうと考えていたわけですが、のちに述べますように、実は鑑定会議で侃々諤々の議論がありました。

さて、最初の事例地へは、近くのコンビニエンスストアに車を止めて向かいました。雪が降りしきっています。この現場では、指導鑑定士たちも車から降り、寒さに耐えつつ事例地を確認しましたが、X先生が早くも音をあげます。早々に切り上げ、コンビニエンスストアへUターンするや、中華まんじゅうを買い込んでいるところを、戻ってきた修習生たちに目撃され、「先生たち、そんないい加減な事例地調査をおこなうのですか？」と言われてしまいました。もちろん、自分の仕事であれば、しっかり確認するわけですが、本件実地演習は、修習生が主体的に取り組むべきものですので、指導鑑定士としては、修習生がしっかり確認したことを見守るだけで良いのです。実際、このクラスの修習生たちは、ウォーキングメジャーを用いて、対象地同様に間口等を計測していましたし、ウォーキングメジャーが使えないところでは、Y先生が、スマートフォンのカウンター機能のアプリケーションを開いて渡すと、それを用いてコンクリートブロックの数を数えていました。ですから、X先生は修習生たちを信頼しきって安心していたのです。

3番目の事例地からは、とうとうX先生はY先生の車に籠って外に出なくなりました。のちの鑑定会議では、「大丈夫よー。車の中からだって事例は見てるもの。ほら、あの黄色の屋根の事例よね。先生ちゃんとわかってます！」と言ったものの、修習生たちに「本当にわかっているのですか？」と追及されるヒトコマ

も。その都度車から降りた Y 先生のほうも、D 君に、「あの日の服装は、長靴ありきのコーディネイトでしたね」と言われてしまいました。自分にも厳しいけれど、指導鑑定士にも厳しい修習生たちです。

さて、指導鑑定士は、本件着手前に、修習生たちに「当地域は準工業地域で、土地利用には、様々なオプションがあり得るから、収益還元法の建物想定にあたっては、周囲の利用現況をよく観察して決めるように」と伝えました。その意図は、「最もベーシックな使用方法を流通業務施設とらえ、それに営業的な要素も加えて事務所兼倉庫の想定が最も妥当」というものだったのです。



雪の日も、真面目に実査

ところが、このクラスの修習生たちは、自動車ディーラー、ビジネスホテル等々、少しでも可能性のある「オプション」のほうに着目しました。各事業収益に基づく土地残余法を行わんばかりの勢いです。実際、E 君が、メーリングリストに「バッティングセンターの収支について」というレポートをアップしていて、指導鑑定士たちは驚きました。

修習生たちは、結局、典型的需要者を大きいくくりで把握し、土地残余法の適用にあたっては、汎用性の高い流通業務施設の賃貸借を想定しましたが、最適業種について突っ込んで考えるのも、ひとつの見識といえるでしょう。各自、資格取得後は、このような考え方について研究してほしいと思います。

モデルルーム見学は先生と行きたい？

実査日に話を戻しましょう。

一通り、評価対象地、事例地、公示地の実査を終えた修習生と指導鑑定士の一行は、引き続き、近傍で分譲中のマンションのモデルルーム見学に向かうことにしました。指導鑑定士が修習生に同行する、滅多にない機会ですので、実査の後、時間があれば、マンション分譲のモデルルームか、住宅展示場に行きましようということを話し合っていたのです。ほんとうは、指導鑑定士といっしょに行くよりも、家族や恋人と行ったほうが、より現実的でもあるし、真剣味も違うと思うのですが、「先生たちの見方が知りたいのです」と言い、なぜだか指導鑑定士と行きたがる不思議な修習生たちです。

相変わらずの悪天候で、薄暗くなってもいましたが、「行きたい？」と尋ねると、当然のように「行きたいです」という返答です。指導鑑定士は、前もって、駅寄りの住宅地域で分譲中のマンションを探し出していました。修習生にやる気がなければ指導はたいへんですが、熱心すぎても、たいへんです。

修習生たちは、立地条件、外構や共用施設等のアメニティ、建物内の住戸レイアウト、住戸の間取、設備、仕様、天井高等を熱心に観察し、管理費（このマンションは借地で地代がかかります）、長期修繕計画及び修繕積立金についての説明を受けました。

そのうち、指導鑑定士たちは、販売状況はどうか、競合プロジェクトと比較して価格設定は妥当か、需要者層はどのような人たちか、購入後、管理費や修繕積立金のほかにどのような支出が必要となるか、等がチェックポイントである旨、コメントしました。

大規模画地の鑑定評価において一体利用（分譲マンション）を想定する場合や、マンションの鑑定評価を行う場合の参考になったのではないのでしょうか。

修習生のみなさんには、自分が真剣に購入を検討してもいいという物件を日頃から積極的に見学しに行くことをお勧めします。

商業地の建物想定にトコトンこだわります

商業地（更地）の題材物件は、指定容積率 1000%の高度商業地に所在する、規模 200 m²強の画地です。評価対象地は角地ですので、これによる個別格差修正を行う必要が生じますので、土地残余法を、評価対象地のみならず、標準的画地についても行う必要があります。

ところで、当センターでは、建物想定のための CAD ソフトとして、株式会社コミュニケーションシステムの「TP プランナー」を採用しており、毎年同ソフトの開発者である比嘉昇秀氏に講習をお願いしています。本年の講習会は、当該評価対象地及び標準的画地の双方を題材とすることにしました。

標準的画地のとらえ方には、いろいろな考え方があ
るわけですが、この講習においては、500 m²中間画地
に設定しました。それは、大規模な建物になると、非
常用昇降機等の設備を付加する必要が生じること、そ
して、その場合の設備仕様等についても、修習生に学
んでほしかったからです。

しかし、このクラスの修習生たちは、標準的画地の
規模を評価対象地と同等の 200 m²程度ととらえていま
した。指導鑑定士が「200 m²中間画地のケースは、改
めてやってみましょう・・・その場合、容積率を
消化し切ることを考えると、駐車場附置義務台数は 2
台になりそうね。200 m²だと、角地である評価対象地
は側道側に駐車スペースを設ければいいけれど、中間
画地の場合、正面街路からのアプローチになる、とい
うことは、1 階の有効率は極端に低くなりそうね」と
コメントすると、修習生たちは「それなら容積充足率
を抑えて、駐車附置義務の生じない延床面積にするほ
うが、投資効率的が良さそう」と自信たっぷりに言い
切るので、指導鑑定士は一瞬たじろいでしまいました。
しかし、そこは経験豊富なプロフェッショナルです。
電卓を取り出して総収益と総費用を概算し、駐車場を
附置しても、やはり最大限の容積率消化を指向するほ
うが高収益を得られるということを検証してみせま
した。それにしても、このクラスの修習生には、ドキ
ッとさせられることがしばしばです。

いよいよ講習開始です。皆、「TP プランナー」は未

経験者ですが、講師の比嘉先生の絶妙な語りに誘導さ
れ、用意していただいたテキストも参考にしながら、
ひとつひとつの操作をこなしていきます。

今回の評価対象地は、面的な広がりをもつ商業地域
内にありますので、日影規制を受けません。したがっ
て、以前は、斜線制限のみを検討すればよく、定規と
方眼紙があれば、想定建物の図化が可能でした。しか
し、平成 15 年 1 月 1 日の天空率制度導入後は、高容
積率の地域における建物想定にあたっては、CAD によ
るチェックが必須です。実際、評価対象地は、規模が
小さいことにより、斜線制限だけを考慮すると、最有
効使用の建物の地上階数は 10 階程度、地下階数を 1
とした場合の実際使用容積率は 900%そこそこですが、
天空率を適用すれば、より高い階層、より大きな延床
面積が叶う見込みです。

一方、高さが高くなればなるで、非常用エレベータ
が必要となる可能性（一般乗用と兼用可能ですが、附
室設置を要するので、有効率が低くなります）、延床
面積が大きくなればなるで、駐車場附置義務台数が増
える可能性等、別の制約条件も厳しくなります。

講習会で、評価対象地と 500 m²中間画地のそれぞれ
につき、一通りの建物想定を終えた修習生たちですが、
このクラスは、その成果をそのまま自分たちの報告書
に反映しようとはしませんでした。

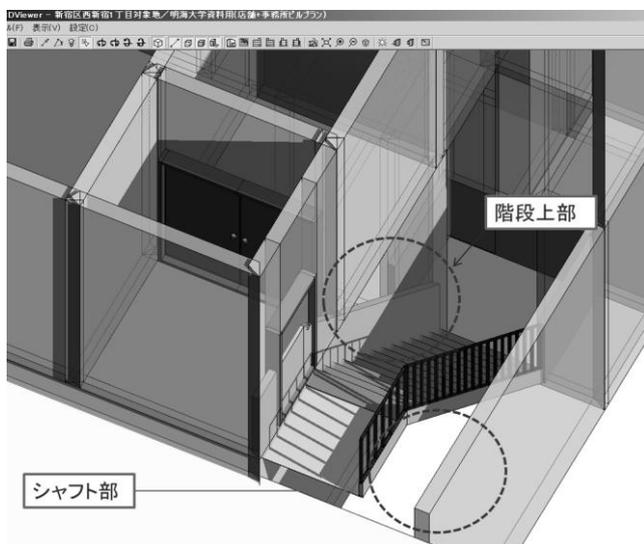
標準的画地を 200 m²と把握したので、これについて
はゼロベースで想定を行う必要がありましたし、評価
対象地についても、可能な限りの収益性を実現するた
めの、ぎりぎりの検討を行ったのです。

講習会終了後、D 君がその作業を「さくっ」とやっ
てのけたことは、前回ご紹介しました。通常、CAD ソ
フトを修得するには、実際の案件処理において必要に
迫られ、必死で何度も試行錯誤していくのが常です。
したがって、この講習会については、基本的な操作と
法規の理解ができれば目標達成としていましたので、
D 君の活躍は、その域を超えたナイスプレーです。

しかし、その傍で、C 君が、高さ 31m の建物に係る
非常用エレベータ設置の例外要件や、駐車附置義務台
数を再計算していたことも特筆に値します。少しでも

レントラブル比を高めるため、講習の際には考慮していたゴミ置場を削除したのですが、これについて、C君は、「全面的に削除するのでは、行政との協議が調わない可能性があるので、階段下に設置することとする」というストーリーを考えました。また、自動生成した面積表の精査も行い、わずか数㎡の容積対象外面積について、その根拠がわからなかったため、比嘉先生に照会し、「シャフト部：階段室の手すり脇のスペース」であることを確認して皆に伝達しました。ここまでくると、さすがの指導鑑定士も率直に脱帽です。

ほかのメンバーも、それぞれ納得のゆく建物想定ができたようです。



容積対象外の「シャフト」はこれだった！

ハードルがどんどん高くなる

5回生1年コースは、本年1月から3月までの第1回報告期において、「実地演習内訳報告書」のみを提出する一般実地演習として、上記の住宅地（更地）、商業地（同）、工業地（同）、建付地、それに鑑定評価報告書ほか一式を提出する指定類型として大規模画地の実地演習を行うこととなっていました。

当センターの1年コース6名は、東日本大震災による混乱はあったものの、全員が無事3月末に全件提出を果たしました。被災地である浦安市に所在することから、5月10日までの提出延長が認められていたのですが、それに甘えていたのでは、第2回報告期におけ

る案件処理が滞ってしまいます。また、3月17日から19日まで、鑑定協会が修習生を一堂に集めて実施するはずだった基本演習（第一段階：商業地の評価演習）が、5月10日を提出期限とする自主演習となったことから、4月から7月までの第2回報告期における処理件数が、その分増えてしまいました。

基本演習については、わたしたちの指導対象外ですので、修習生たちは自主的に鑑定会議を行っていました。このような場面を見ると、大学での演習のメリットを実感します。ひとりで処理しなければならなかった修習生の方、とりわけ都心案件に馴染みのない方は、大変だったのではないかと推察します。

さて、現在当センターの1年コースが取り組んでいる第2回報告期の案件は、一般実地演習が、商業地（更地：移行地の代替）、借地権、底地、林地（宅地見込地の代替）、低層住宅（自用の建物及びその敷地）、店舗（同）、業務用ビル（同）、居住用賃貸（貸家及びその敷地）、店舗用賃貸（同）、指定類型が高度利用賃貸（同）の計10件です。

評価対象不動産の確認、価格形成要因の分析に、建物や権利の態様が変わりますし、鑑定評価手法の適用においても、手数を要するのみならず、深く考察すべきこと、調査すべきことは多岐にわたり、作業ボリュームは格段に増えます。1年コースのメンバーは、不動産に関する知識・経験が豊富、または、就業せず修習に専念している人たちだけですが、目に見えてペースが落ちてきました。

7月から10月までの第3回報告期の案件は、一般実地演習が、オフィス用賃貸（貸家及びその敷地）、マンション（区分所有）、事務所・店舗（同）、住宅地（借地権付建物）、商業地（同）、地代、新規家賃、指定類型が継続家賃の計8件です。

これから1年コースを志望する方は、余程の覚悟で臨んでください。

都心商業地も調区内林地も、複雑な行政的要因を攻略する

さて、引き続き、現在進行中の案件について、レポ

ートしていきましょう。

商業地（更地：移住地の代替）の題材物件は、東京都港区に所在します。幅員 15m 道路沿いで敷地面積 600 m²強、用途地域は商業地域地で、指定容積率 600% の不整形な三方路地です。

港区役所に役所調査に赴いた修習生たちは、条例による付加的な規制の多さに驚きました。「あっ！住宅付置義務（港区開発事業に係る定住促進指導要綱による）がある」「駐車場付置義務も（東京都駐車場条例・駐車場整備地区）」「ついでに緑化の条例も（港区みどりを守る条例）・・・建築確認申請時に計画書を出さなければいけないって」等々、次々と、思ってもいなかった規制が判明していきます。当然、これらの行政的要因を、鑑定評価に反映させなければなりません。

指導鑑定士は、「皆さんが思っていた以上にいろいろありましたね。実際に依頼される案件で、困難な点は何もないようなことはむしろ少ないです。今回のような案件は、実際に依頼されることが多々あるし、いい題材物件ね」と言いましたが、このクラスの修習生たちにとっては「言わずもがな」です。困難な案件ほど勉強になるからウェルカム！というスタンスで、意欲的に取り組みます。

さきに紹介しました、別の商業地案件同様、建物想定にはトコトンこだわります。事務所・住宅のそれぞれに別のエントランスを設ける、駐車場は立体駐車とする、緑地は三方路地であるメリットを活用して接道部分に効率的に配置する、というように、上記の規制をクリアし、かつ、最大限の効率性を追求しました。そして、プランニングを行いながら、「緑地の確保は建物レイアウトに響くから、三方路の増価は結構高いかもね」と、取引事例比較法における個別格差修正も素早く査定していました。

さて、当センターの修習生が取り組む題材物件は、東京都と千葉県がほぼ半々であることは、以前述べました。都内商業地域内の案件が数件続いた後は、打って変わって、千葉市に存する林地の案件です。

この案件もまた、行政的要因に関しては調査すべき事項が多岐にわたります。しかも、市街化調整区域内

の非宅地ですから、市街化区域内の宅地とは全く概念が異なるのです。

過年度の例ですと、都市計画法や森林法に関する理解が不十分な状態で市や県の担当部局に出向いたため、基礎的な事項についてレクチャーを受ける形となり、窓口の職員さんを長時間拘束してしまうこともありました。また、一度では済まず、同じ役所に何度も足を運ぶこともありました。そこで、今年度は事前に法制度のアウトラインの勉強会を行ってから調査に赴くことにしました。

宅地化に関する規制としては、都市計画法、同法施行令（政令）、同法施行規則（国土交通省令）、千葉市の「開発行為に関する審査基準」、さらに、市街化調整区域のみに関係するものとして、同「千葉市都市計画法に基づく許可の基準に関する条例」、同「都市計画法第 34 条の許可基準」、同「市街化調整区域内における開発行為等の基準」、同「開発審査会付議基準」、宅地以外への転用に関する規制としては、森林法、千葉県の「千葉県北部森林計画」、同「千葉県林地開発許可審査基準」があり、それぞれマトリョーシカのような法体系となっていることが理解できたようです。

また、C君は、特段指示しなくても、現地調査において発見した、評価対象地周辺の建築物につき、法的根拠（中には、違反の可能性濃厚なものもありました）を逐一調べました。

修習生たちの理解度に満足していた指導鑑定士ですが、「建ぺい率及び容積率の指定はありません」と言うので、「あら？そのような基本的なことを見落とすはずはないのだけれど」と不思議に思いました。

「60%；200%の指定があるでしょう？」と訊き返しました。「この修習生たちなら、きちんと調べているはず。年度変わりでの変更かもしれない」と思い、その場では追及しませんでした。自ら確認すると、記憶していたとおり。これは、都市計画による指定がない場合の、建築基準法による指定です。修習生は、都市計画課窓口での聴取を行っていたのですが、このケースは、建築指導課マターだったので。

修習生たちは、可能性のある建築行為の各ケースに

ついて、それぞれ対応する建ぺい率及び容積率等（しかも、強制適用か単なる行政指導かまで）を詳細に調べていたのに、全般的な指定を見落とししたのは、ちょっと悔しかったようです。建築行為の可能性があるとすれば、最も蓋然性の高いのは、屋外施設の付帯施設である小規模な管理棟等で、その場合に適用される建ぺい率及び容積率は、上記指定よりも厳しい（50%；100%）ので、評価に与える影響はないのですけれど。

指導鑑定士も、日頃得意分野としている地域以外のさまざまな地域の評価案件に遭遇するので、勉強になります。

再調達原価の積算も学びました

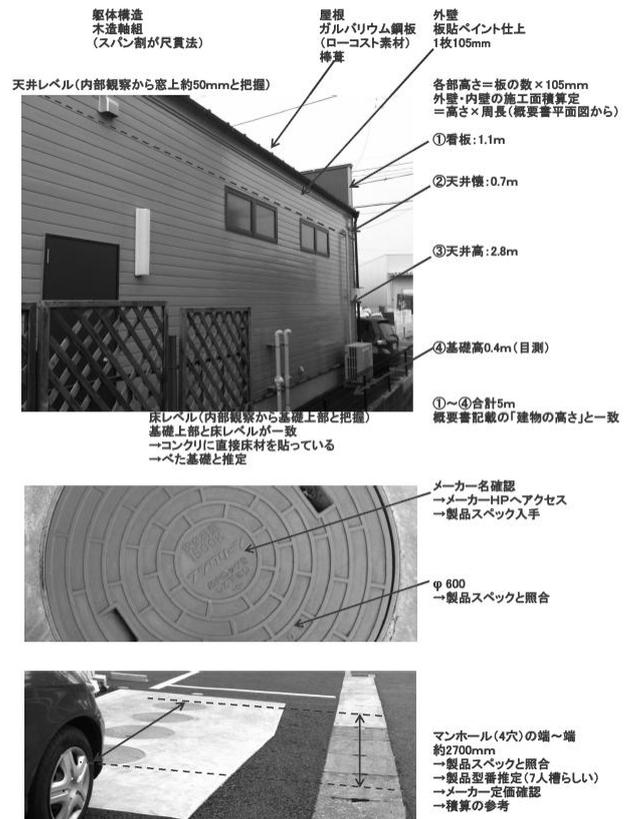
店舗(自用の建物及びその敷地)の案件における建物は、小規模で比較的簡素なものです。

鑑定会議における目線合わせで、修習生たちの再調達原価査定額は、バラバラでした。指導鑑定士が、「どうやって査定したの？参考になる事例はなかった？」と訊ねると、「建設事例なんか、ありません。査定方法って、”Y…袋”で聞くとか(笑)」という答が返ってきました。もちろん、これはブラックジョークですけど。

本件評価対象建物については、施工数量を拾い出すことが容易であったことから、指導鑑定士は、直接法による再調達原価の査定方法をF君に指導し、皆に伝達してもらうことにしました。この案件は、リアルタイムで進行しています。直接法とともに、間接法も併用できれば理想的ですので、修習生たちは、建設事例を収集してくれるものと期待しながら、本稿を書いています。

ところで、わたしたち指導鑑定士は、このように、ひとりの修習生を呼んで個人的に指導し、その修習生から他の修習生に伝達してもらうという方法を採用することがときどきあります。間に入った修習生に、より理解を深めてもらうこと、人に「伝える」能力を高めてもらうことを意図したものです。

鑑定職人C君の緻密さはますます冴え、業務用ビル(自用の建物及びその敷地)の案件における、収益還元法



再調達原価概算

仮設	足場、メッシュ	1	式		
躯体	木造	19	坪		
基礎	コンクリートべた基礎	19	坪		
屋根	ガルバリウム鋼板棒葺	70	㎡		
外壁	板貼ベント仕上	147	㎡		
外部建具	ドア+サッシ	1	式		
床	ストーン調フロアタイル	63	㎡		
内壁	ビニルクロス	99	㎡		
天井	ジプトーン(化粧石膏ボード)	63	㎡		
電気・照明	電灯+蛍光灯直付	1	式		
空調	天井カセット4方向3馬力?	1	台		
衛生	給排水+トイレ1基	1	式		
浄化槽	7人槽?	1	基		
合計(総額)					
(単価)					

(付帯費用等は必要に応じて別途加算)

数量・仕様の把握と概算方法

(賃貸借想定)の適用にあたり、面積計算ソフトを用いて、一棟貸、セミグロス、グロスの3パターンの賃貸可能面積を算出しました。林地の案件では、都市近郊林地であるため、収益還元法を適用しないことに不満げでした。実査では、評価対象地の確認を行ったり、付近を歩き回ったり、作業中の近隣住民とお話ししたりして3時間も過ごしたそうです。日を改めて行った事例地調査では、各事例地における植生を細かくメモし、不知の植物の葉などを採取。そこまで、この実地演習にのめり込むとは！

5回生には、前回と今回ご紹介した1年コース6名のほかに、2年コースの修習生も9名在籍しています。かれらは、まだ処理件数が少なく、実力発揮はこれからですが、優秀さ、大物ぶり(?)が垣間見える人、仕事帰りに頻りに当センターに立ち寄ってがんばっている人等々がいて、今後に期待が持てます。

今回は、これまでにご紹介しきれなかった取り組みについて、わたしたちの試行錯誤の過程も交えてレポートします。