

# 基本演習の進め方について

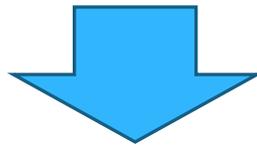
第三段階(2025年8月22日~23日)

# 基本演習全体の狙いについて

段階	類型	基本・特殊	狙い	演習の進め方
第1段階	更地	基本類型	すべての基礎である更地の評価を確実に行う。	評価については実地演習等の経験より受講生主体で行う
第2段階	借地権・底地	特殊類型	日常業務等であまり経験頻度が高くない借地権・底地の評価の考え方を理解する。	特殊類型であり、経験が少ないため、講師より一定程度のインプットを行う。評価については受講生主体で行う。
第3段階	貸家及びその敷地・自用の建物及びその敷地	基本類型	最近の一般実務で頻繁に経験する類型について、考え方を理解する。	基本類型であるが、実務経験のある受講生とそうでない受講生の間で差が出る類型 ゼミの特徴を生かして、受講生間の情報交流・相互補助によりゼミを進める。
第4段階	継続賃料	特殊類型	日常業務等であまり経験頻度が高くない継続賃料の評価の考え方を理解する。	特殊類型であり、経験が少ないため、講師より一定程度のインプットを行う。評価については受講生主体で行う。

# 今回身につけて欲しいこと

一般的な類型である建物およびその敷地(貸家・自用)の評価を理解する



その過程を通じて

評価の全体プロセスを理解する

(特に価格形成要因の分析内容がどのように価格に影響するかを理解する)

答えは一つではなく、様々な考え方があることを理解する

筋道を立てて論理的に説明していくことを身につける

# 基本演習（第三段階）の 実施方法について

## 集合形式でのゼミの実施

- 集合研修で行うことで、様々な立場・経験を持った受講生がディスカッション、意見交換を行うことで広い視野を持った鑑定士の育成を図るもの

## 提出物について

- 基本演習報告書
- 論点整理メモ

# 実施にあたっての留意点

第19回実務修習・基本演習(第三段階)実施要領の表紙部分をよく読んで演習に臨んで下さい。

- \* 成果物提出期限:2025年9月1日24時(厳守)
- \* 提出時の再確認事項
  - \* 鑑定評価額の欠落、日付の確認、必要記載事項、計算ミス
- \* 現地調査時の留意事項
- \* 提示の事例資料の取り扱い
  - \* 実際の鑑定評価には使用不可
  - \* 事例を使用する際には地番までは記載しないこと
- \* 評価に当たっての留意点

# 資料の確認

資料を確認します。

# ゼミの進め方について

先に配布している資料「第19回実務修習・基本演習(第三段階)-演習スケジュール-」をご覧ください。

## 実地調査

- ・ 1日目10:00～13:00の間に実施
- ・ 適宜グループで昼食休憩をとってください。

## グループ検討

- ・ グループ検討① 1日目13:00～15:00 一般的要因～原価法(土地価格の査定)
- ・ グループ検討② 2日目9:00～10:30 原価法(積算価格)、収益還元法
- ・ グループ検討③ 2日目13:00～14:00 試算価格の調整～自建の試算

## 全体ゼミ

- ・ 全体ゼミ① 1日目15:10～17:00 I～III
- ・ 全体ゼミ② 2日目10:40～12:00 IV、V
- ・ 全体ゼミ③ 2日目14:10～16:30 VI～IX

## その他(質問について)

- ・ 課題に関する質問事項等については、まずグループ内で検討してみてください。そのうえで質問がございましたら、適宜講師に質問してください。

# グループミーティング・グループワーク を進めるにあたって

## アイスブレイク(まず自己紹介をして下さい)

- 自己紹介については、チーム内の皆様のお人柄や日頃従事しているお仕事がわかるよう丁寧に行ってください。
- 皆さん初めてお話しする方々だと思いますので、まず雑談をして雰囲気づくりを進めてください。

## 担当を決めてください

- グループワークの進行者(リーダー)1名 (5人グループは2人)
- グループワークの書記2名
- 全体ゼミの発表者1名

## グループワークの運営方法

- 進行についてはリーダーに従い、そのほかのメンバーは積極的にサポートしてください。
- 一人だけが話過ぎることなく、全員ができるだけ等しく発言の機会を作ってください。
- ゼミでお願いしたいルール(次ページ)を守ってください。
- 第三段階は実務に携わっている人とそうでない人との差が大きく出る段階ですが、経験の有無にかかわらずご自身の考えを積極的に発言してください。実務を経験している方は議論をリードしつつ、考えを押し付けることのないようにご配慮下さい。

# ゼミでお願いしたいルール

グループ間での話  
合いを活発にする

受講生間で助け合  
い、また情報交換を  
積極的に行う

受講生同士で交わ  
した意見については  
尊重しあう(頭ごなし  
に否定しない)

筋道を立てて考える  
(全体として考えが  
統一されている)

# 全体ゼミの発表方法について

ゼミの発表担当者を決めて下さい(原則1名、場合によって2名でも可)

簡潔に発表をお願いします(各グループ3分~4分程度)

個別論点、判断をした点を中心に発表して下さい

同一單元において前のグループの発表があった場合にはできるだけ、その発表に対してコメント(同意見なのか違うのか)をお願いします。

他のグループからも質問や意見があれば、発言をお願いします。

お互いを尊重し、できるだけ建設的な議論(頭ごなしの否定をしない)をお願いします。

# 対象不動産

## ●土地

所在	地目	地積
東京都千代田区 神田神保町2丁目7 番3	宅地	363.53m <sup>2</sup>

## ●建物

所在	構造・用途・築年	床面積
東京都千代 田区神保町2 丁目7番地3	S10F 事務所・店舗 H2.1.19新築	2,365.64m <sup>2</sup>

# 周辺地域の概要

中高層の店舗付事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

幅員の広い道路沿いに位置し、車通りが多い。

最寄り駅は東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄三田線及び新宿線「神保町」駅であり、都心各所へのアクセスは良い。

当該エリアは各企業の営業拠点としての利用のほか、出版及び学校関連のオフィス需要が豊富である。

# 取引事例

## 取引事例1

- 千代田区神田神保町1丁目
- 410.96m<sup>2</sup>(公簿)
- 8.0m区道
- 三方路地、略長方形
- 神保町駅210m
- 商業(80,500)

## 取引事例2

- 千代田区神田神保町2丁目
- 651.52m<sup>2</sup>(実測)
- 27.0m区道
- 三方路地、不整形
- 神保町駅90m
- 商業(80,600)

## 取引事例3

- 千代田区神田神保町3丁目
- 395.13m<sup>2</sup>(公簿)
- 14.0m区道
- 角地、略長方形
- 九段下駅290m
- 商業(80,600)

# 取引事例

## 取引事例4

- 千代田区神田神保町2丁目
- 123.31m<sup>2</sup>(実測)
- 11.0m区道
- 角地、長方形
- 神保町駅270m
- 商業(80,500)

## 取引事例5

- 千代田区神田神保町1丁目
- 340.29m<sup>2</sup>(公簿)
- 27.0m都道
- 三方路地、不整形
- 神保町駅60m
- 商業(80,700)

# 地価公示・調査

## 千代田5-16

- 千代田区神田神保町1丁目29番3外
- 2,080,000円/m<sup>2</sup>
- 226m<sup>2</sup>
- 南8.0m区道
- 神保町駅170m
- 商業(80,600)
- 中層の店舗兼事務所ビルが多く見られる商業地域

## 千代田5-17

- 千代田区一ツ橋2丁目9番17
- 2,070,000円/m<sup>2</sup>
- 203m<sup>2</sup>
- 北8.0m区道
- 神保町駅170m
- 商業(80,600)
- 中層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

## 千代田5-27

- 千代田区神田神保町2丁目2番15
- 6,390,000円/m<sup>2</sup>
- 163m<sup>2</sup>
- 南33.0m都道
- 神保町駅近接
- 商業(80,700)
- 中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ駅前の商業地域

# 賃貸事例

## 賃貸事例1

- 千代田区神田神保町3丁目
- 神田第3アメックスビル
- 事務所
- SRC10F・H2.6築
- 4F部分・218.17m<sup>2</sup>
- 神保町駅140m
- 商業(80,600)

## 賃貸事例2

- 千代田区神田神保町2丁目
- 久月神田ビル
- 店舗兼事務所
- SRC8F・H1.3築
- 8F部分・183.54m<sup>2</sup>
- 神保町駅60m
- 商業(80,700)

## 賃貸事例3

- 千代田区神田神保町2丁目
- 北沢ビル
- 店舗・事務所
- SRC8F・S57.3築
- 8F部分・198.35m<sup>2</sup>
- 神保町駅40m
- 商業(80,700)

# 賃貸事例

## 賃貸事例4

- 千代田区神田神保町  
3丁目
- 能楽書林ビル
- 事務所
- SRC6F・H2.10築
- 2F部分・214.74m<sup>2</sup>
- 神保町駅250m
- 商業(80,500)

## 賃貸事例5

- 千代田区神田神保町  
1丁目
- 五十嵐ビル
- 事務所
- RC5F・H4.5築
- 3F部分・155.06m<sup>2</sup>
- 神保町駅230m
- 商業(80,500)

# 対象不動産の確認について

## 対象不動産の確認

- 現地調査が鑑定評価業務のすべての基本であることを十分に留意して下さい。
- 現地において対象不動産及び周辺の状態について確認
  - 対象不動産(土地・建物の状態)
  - 周辺の状態(近隣地域及びその周辺の状態)
  - 事例・地価公示標準地等の状態
- **全て外部観察**とし、物件に立ち入ることは勿論、現地計測、聞き込み、写真撮影その他各物件の所有者、居住者及び近隣に迷惑を及ぼす行為を一切行わないこと。

# 現地調査の確認事項(例)

## 周辺的环境

駅までの距離は？  
競合物件は？  
都心への接近性は？  
周りの建物と調和してる？

## 上空

高压線がないか？

## 土地の状況

道路に何m接している？  
境界プレートはある？

## 建物の状況

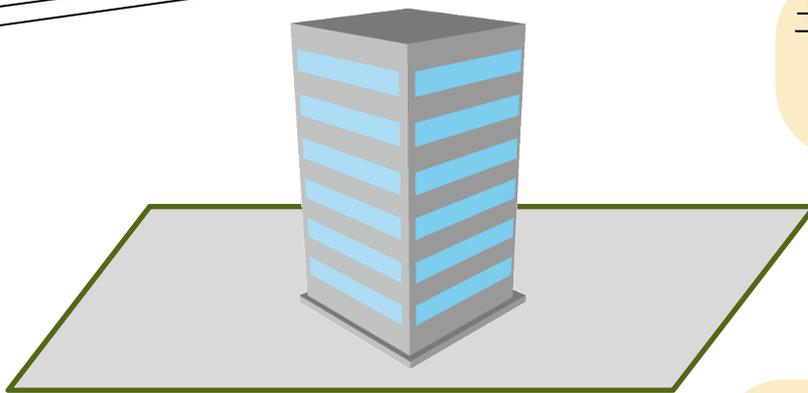
ほんとに存在する？  
古い？新しい？  
雨漏りはない？  
空室はどれくらい？  
どんな人が借りてる？

## 地下の状況

土壤汚染は？  
地盤は？  
地下埋設物は？

## 隣接不動産の状況

隣はどんな建物？  
越境物はない？



# 現地調査での確認事項(例)

項目	調査内容
境界	実測図、境界確定図等で記載の境界杭を確認
間口・奥行	ウォーキングメジャー等で間口、奥行を計測し、実測図、公図等と照合
形状	敷地を周回し、形状を図面と照合
道路幅員	ウォーキングメジャー等で道路幅員を計測し、道路台帳、官民境界図と照合
高低差	敷地を周回し、道路、隣地との高低差を確認。併せて敷地内の高低差や傾斜の有無を確認。
道路	道路の接道を確認。特に住宅地図、公図等で記載のない道路がないかどうか。
越境	クーラーの室外機、看板、建物のひさし、塀などの越境物の有無を確認。

# 建物の内覧について

## 趣旨

- 対象不動産の個別的要因を詳細に把握するため、内部立入による観察、各資料との照合、立会人への聴取を行う
- 対象不動産の競争力、実際の賃貸借状況(資料と照合)、維持管理状況等を把握するための重要な手順

## 内覧の概要(所要時間、参加者など)

- 所要30分～120分程度
- 取得時の評価の場合は、現管理会社(PMやBM)、仲介会社、AM会社、エンジニアリングレポート作成会社、信託銀行、レンダー候補などの各担当が集合。ときには総勢10～20人程度の大所帯になることもある

## 確認範囲

- 建物について貸室以外に共用部(設備等含む)の内覧を実施し、敷地境界、越境物の確認も同時に行う

## その他

- 貸室内部はテナント入居中であると、内見できない場合が多い(設備や仕様等は、図面との照合や立会人への聴取により補完する)

# 建物の内覧について

## \* 確認箇所の例

テナント専有(直接的な賃料収入の発生源)

- 貸室(空室)、駐車場、倉庫、看板、自販機、アンテナなど

テナント共用(専有部の効用を高め、間接的に賃料収入へ影響)

- エントランスホール、エレベーター、各階廊下、トイレ、給湯室、喫煙室、外構、植栽など

管理共用(バックヤード)

- 屋上、避難階段、エレベーター機械室、空調機械室、電気室、熱源機械室、受水槽室、ゴミ置場、管理人室など

## \* 持参する資料の例

- 竣工図(平面図、立面図など)
- レントール(賃貸借状況の一覧表)
- 土地実測図、境界確定図、越境覚書
- エンジニアリングレポート(ある場合)

# 【参考】エンジニアリングレポートについて

## \* エンジニアリングレポート(「ER」)とは

- **建築物、設備等及び環境に関する専門的知識を有する者**が行う対象不動産の物理的な状況に関する報告書のこと
- 特定の資格要件は無いが、一般的に建築士、設備、環境等の技術者等が在籍するゼネコン(又はその子会社)、保険会社、不動産鑑定業者などにより作成される

# 【参考】エンジニアリングレポートについて

## エンジニアリングレポートにおける一般的な調査項目と構成

調査報告書	調査項目
1. 建物状況調査	立地概要調査、建物概要調査、設備概要調査 更新・改修履歴及び更新・改修計画の調査 構造概要調査、設計基準 遵法性 緊急を要する修繕更新費用 短期修繕更新費用 長期修繕更新費用 再調達価格の算定
2. 建物環境リスク評価	アスベスト、PCB、その他の調査項目
3. 土壌汚染リスク評価	土壌汚染の可能性
4. 地震リスク評価(PML)	地震による予想最大損失

# 【参考】エンジニアリングレポートについて

## 1. 建物状況調査

### ①建物の概要

- 建築確認申請面積(敷地、延床、容積対象など)、設計会社、施工会社
- 駐車場台数、階高、天井高、外部仕上、内部仕上
- 設備概要(空調、電気、衛生、防火など)
- 修繕履歴、被災履歴

### ②現地調査の結果

- 現地にて、目視観察、受領資料との照合、管理者への聴取などを実施
- 管理劣化状況と遵法性を記載

# 【参考】エンジニアリングレポートについて

## ③ 遵法性

- 現地調査に基づき、具体的な箇所の指摘を行う。
- 指摘内容の具体例としては、
  - 『1階駐車場が事務所に変更されている』
  - 『屋上広告塔の検査済証が確認できない』
  - 『避難階段に物品が置かれている』
  - 『コンクリートブロック塀に控え壁が設置されていない』 など

## ④ 修繕更新費用（緊急、短期、長期）

- 前記①②③に基づき、各修繕更新費の数値が記載されている
  - 緊急は、遵法性や安全性の確保に関連し、即時実施を推奨する工事費用
  - 短期は、劣化状況により、1年以内の実施を推奨する工事費用
  - 長期は、現状の機能維持のため、今後10～15年の期間で必要となる費用

## ⑤ 再調達価格

- 前記①②に基づき、各工事種別毎【建築（躯体、仕上）、設備（電気、空調、衛生、昇降機など）】に積算され、総額が示されている

# 【参考】エンジニアリングレポートについて

## 2. その他の評価項目

### ERの調査項目2 建物環境リスク評価

- 主な調査対象は、アスベストやPCB(ポリ塩化ビニフェル)
- フェーズⅠは、現地調査による目視、受領資料のレビュー、ヒアリング、届出書類の確認による調査
- フェーズⅡ(オプション)は、サンプリング検体採取と成分分析

### ERの調査項目3 土壌汚染リスク評価

- 対象地、対象地周辺を調査する
- フェーズⅠは、土地利用履歴(登記簿、古地図)の確認、現地観察、ヒアリング、公的情報の確認などによる調査
- フェーズⅡ(オプション)は、複数地点で、土壌ガス調査、ボーリングによる土壌試料採取と成分分析

### ERの調査項目4 地震リスク評価(PML)

- 地震発生時に想定される建物の損害額(予想損害額)と発生確率を計算して評価したもの
- 地震保険付保の参考指標
- 対象地周辺の地震歴、地震発生メカニズム、対象地の地盤の状態、建物の構造などが分析され、損失(横軸)と超過確率(縦軸)の関係(イベントカーブ、リスクカーブ)が示される
- REITは、ポートフォリオレベルのPMLも調査している

# 全体ゼミの進め方について

予定日	単元	項目
1日目 ゼミ①	I	一般的要因
	II	同一需給圏の分析、地域分析
	III	個別分析、最有効使用の判定
2日目 ゼミ②	IV	原価法(土地価格の査定)
	V	原価法(再調達原価、減価額の判定、積算価格の試算)
2日目 ゼミ③	VI	収益還元法(総収益・総費用・純収益の査定)
	VII	収益還元法(利回りの査定、収益価格の試算)
	VIII	試算価格の調整及び鑑定評価額の決定、付記
	IX	【自建】収益還元法(直接還元法) 【自建】試算価格の調整及び自用の建物及びその敷地としての 査定額の決定

# 全体ゼミ 単元Ⅰ

## 一般的要因の分析

- 公表資料を収集分析し、不動産(売買・賃貸)市場の今後の方向性について、自分なりの意見をもつこと

## マクロ経済動向はどうか？

- 月例経済報告(内閣府)などを参考に、消費・投資の動向、企業活動と雇用情勢、物価と金融情勢などを把握

## 不動産価格の動向はどうか？

- 地価公示、地価調査、地価LOOKレポートなどで地価の動向を把握

## オフィスの賃料・空室率はどうか？

- オフィスマーケットレポートなどで、賃料や空室率の推移を把握
- 投資家調査などで、オフィスビルの期待利回りの推移を把握

## 今後の見通しはどうか？

- 以上の分析を元に、今後のマーケットに関する自分なりの意見を持つ

# 全体ゼミ 単元Ⅱ

## 同一需給圏の判定

- 画一的に設定せず、下記の市場参加者の属性も踏まえて範囲を検討(例えば単に区内全域などとしなないこと)。

## 市場参加者について

- 現在の市場の状況に加え将来動向も踏まえて判定

## 地域分析について

- 同一需給圏の中での競争力を検討
- 最寄駅の性格や賃貸市場でのエリアの位置づけを検討
- 近隣地域の範囲、性格

## 標準画地・標準的使用について

- 標準的使用(近隣地域の状況进行分析して判定)
- 標準画地(特に規模感を検討)

# 全体ゼミ 単元Ⅲ

## 土地の個別的要因、最有効使用について

- 土地の個別的要因について
- 最有効使用について

## 建物及びその敷地について

- 維持管理の状態(経年相応に比してどうか? 修繕等が行われているか)
- 経済的残存耐用年数の判定
- 賃貸経営の良否(賃借人の状況、テナント属性、稼働状況等)
- 競争力
- 最有効使用

# 全体ゼミ 単元Ⅳ

## 土地の比準

- 事例の選択の適否(選択、非選択の理由も含め)
- 時点修正率については、単に地価公示等の数値をそのまま使うのではなく分析を行った結果を反映すること
- 比準の考え方(適切な事例が少なく、価格水準が異なる立地での要因比較)→特に事例の要因の序列に注意する。
- 数値で比較できる項目(道路幅員、駅距離等)については特に序列を間違えない
- 環境条件や「市場性」などを安易に使うのではなく、しっかりと内容を検討すること
- 個別格差率の判定(形状、接道条件等)
- 規準価格との均衡を行う

# 全体ゼミ 単元V

## 再調達原価の査定

- 全体の構成を再度確認すること
- 建物の再調達原価
  - 直接法
  - エンジニアリングレポートの再調達価格

## 減価の考え方

- 経済的残存耐用年数の考え方
- 観察減価

# 全体ゼミ 単元VI

## 総収益の査定

- 賃料の個別性の分析: 賃貸経営の良否【稼働率・現行賃料水準は適正か?】、テナント属性【職種、代替テナントのイメージ】、賃貸の形態、各階の効用比等について
- 初年度の賃料想定
- 2年目以降の収支の予測シナリオ（「単に「横ばい」とするだけでなく、市場分析等を踏まえてグループの考えを反映して下さい）
- 賃料以外の収入について
- 空室率の考え方（上記予測シナリオに基づいて適切に設定して下さい）

## 総費用・純収益の査定

- 与えられた数値を基に根拠を上げて使用すること

# 全体ゼミ 単元Ⅶ

## 利回りの査定

- マーケット(売買・賃貸)の動向、市場参加者の動向を考慮して分析すること
- 類似の事例からの比較においても、事例との格差(立地・品等など)を分析して序列をつけること
- 各利回り(割引率、還元利回り、最終還元利回り)間の関係性について検討すること

# 全体ゼミ 単元Ⅷ

## 試算価格の調整について

- 実際の評価プロセスをもとに、価格の調整プロセスを具体的に記載すること
- 特に各試算価格間のかい離がみられた際にはその理由を明記して調整すること。

# 全体ゼミ 単元Ⅹ

## 自用の建物及びその敷地の評価について

- 直接還元法を適用する際の賃料の把握に当たっては、各種資料や現行賃料(レントロール)について検証の上、適宜設定すること。
- 貸家及びその敷地で行ったDCF法と直接還元法との間の手法の整合性があるかどうかを検証すること。
- 試算価格の調整について、特に貸家及びその敷地との類型による差があるかどうかについて検討した上で、適切に試算価格の調整を行うこと。

# ゼミの発表担当について

単元	項目	発表担当 チーム	担当 講師
I	一般的要因	2. 19. 24. 29	加藤
II	同一需給圏の分析、地域分析	5. 20. 25. 30	梶原
III	個別分析、最有効使用の判定	9. 13. 26. 31	竹村
IV	原価法(土地価格の査定)	6. 8. 15. 32	須藤
V	原価法(再調達原価、減価額の判定、積算価格の試算)	12. 17. 21. 33	加藤
VI	収益還元法(総収益・総費用・純収益の査定)	4. 7. 11. 34	梶原
VII	収益還元法(利回りの査定、収益価格の試算)	1. 10. 22. 35	竹村
VIII	試算価格の調整及び鑑定評価額の決定、付記	3. 16. 27. 28	須藤
IX	【自建】収益還元法(直接還元法) 【自建】試算価格の調整及び自用の建物及びその敷地としての査定額の決定	14. 18. 23. 36	加藤