

○ 指定類型実地演習の評価類型別書式の項目一覧表

更地	貸家敷	継続家賃
I. 鑑定評価額 総額(単価)	I. 鑑定評価額 総額	I. 鑑定評価額 総額 ・月額賃料、年額賃料の区分 ・支払賃料、実質賃料の表示
II. 対象不動産の表示 (表形式) 所在及び地番、地目、評価数量	II. 対象不動産の表示 (表形式) 所在及び地番・家屋番号 地目、建物の構造・用途 評価数量	II. 対象不動産の表示 (表形式) →表は各自で作成 のこと 所在及び地番・家屋番号 地目、建物の構造・用途 評価数量
III. 鑑定評価の基本的事項 1. 対象不動産の種別及び類型 (1) 種別 (2) 類型 2. 鑑定評価の条件 (1) 対象確定条件 (2) 想定上の付加条件 3. 価格時点 4. 価格の種類	III. 鑑定評価の基本的事項 1. 対象不動産の種別及び類型 2. 鑑定評価の条件 (1) 対象確定条件 (2) 想定上の付加条件 3. 価格時点 4. 価格の種類	III. 鑑定評価の基本的事項 1. 対象不動産の種別及び類型 2. 鑑定評価の条件 (1) 対象確定条件 (2) 想定上の付加条件 3. 価格時点 4. 賃料の種類
IV. 鑑定評価の依頼目的	IV. 鑑定評価の依頼目的	IV. 鑑定評価の依頼目的
V. 鑑定評価の依頼目的及び 条件と価格の種類との関連	V. 鑑定評価の依頼目的及び 条件と価格の種類との関連	V. 鑑定評価の依頼目的及び 条件と賃料の種類との関連
VI. 鑑定評価を行った年月日	VI. 鑑定評価を行った年月日	VI. 鑑定評価を行った年月日
VII. 関与不動産鑑定士及び関与 不動産鑑定業者に係る利害 関係等	VII. 関与不動産鑑定士及び関与 不動産鑑定業者に係る利害 関係等	VII. 関与不動産鑑定士及び関与 不動産鑑定業者に係る利害 関係等
VIII. 対象不動産の確認 1. 物的確認 (1) 実査日及び案内者 (2) 確認に用いた資料 (3) 確認資料との照合事項及び照合結果 (4) 評価上採用する数量	VIII. 対象不動産の確認 1. 物的確認 (1) 実査日及び案内者 (2) 確認に用いた資料 (3) 確認資料との照合事項及び照合結果 (4) 評価上採用する数量	VIII. 対象不動産の確認 1. 物的確認 (1) 実査日及び案内者 (2) 確認に用いた資料 (3) 確認資料との照合事項及び照合結果 (4) 評価上採用する数量

<p>2. 権利の態様の確認 (1) 所有権 ①所有者 ②確認に用いた資料及び確認日 (2) 所有権以外の権利</p>	<p>2. 権利の態様の確認 (1) 所有権 ①所有者 ②確認に用いた資料及び確認日 (2) 賃貸借契約内容の確認 ①賃貸借の目的 ②確認に用いた資料及び確認日 ③賃貸借当事者 ④契約数量 ⑤契約の経緯 ⑥契約期間 ⑦支払い賃料 ⑧一時金 ⑨特約・その他</p>	<p>2. 権利の態様の確認 (1) 所有権 ①所有者 ②確認に用いた資料及び確認日 (2) 賃貸借契約内容の確認 ①契約の目的 ②確認に用いた資料及び確認日 ③賃貸借当事者 ④契約数量 ⑤契約の経緯 ⑥契約期間 ⑦支払い賃料 ⑧一時金 ⑨特約・その他</p>
<p>IX. 鑑定評価額決定の理由の要旨</p>	<p>IX. 鑑定評価額決定の理由の要旨</p>	<p>IX. 鑑定評価額決定の理由の要旨</p>
<p>〔 I 〕 価格形成要因の分析 1. 一般的要因の分析 (1) 社会経済情勢 (2) 地価の推移・動向</p>	<p>〔 I 〕 価格形成要因の分析 1. 一般的要因の分析 (1) 社会経済情勢 (2) 地価の推移・動向</p>	<p>〔 I 〕 価格形成要因の分析 1. 一般的要因の分析 (1) 社会経済情勢 (2) 地価の推移・動向</p>
<p>2. 地域分析 (1) 対象不動産が所在する 〇〇市(区町村)の概況 (2) 対象不動産に係る市場の特性 ①同一需給圏の判定 ②同一需給圏における市場参加者の属性及び行動 ③市場の需給動向 ④同一需給圏における地価の推移・動向</p>	<p>2. 地域分析 (1) 対象不動産が所在する 〇〇市(区町村)の概況 (2) 対象不動産に係る市場の特性 ①同一需給圏の判定 ②同一需給圏における市場参加者の属性及び行動 ③市場の需給動向 ④同一需給圏における地価の推移・動向</p>	<p>2. 地域分析 (1) 対象不動産が所在する 〇〇市(区町村)の概況 (2) 対象不動産に係る市場の特性 ①同一需給圏の判定 ②同一需給圏における市場参加者の属性及び行動 ③市場の需給動向 ④同一需給圏における地価の推移・動向 ⑤同一需給圏における家賃の推移・動向、賃貸借の慣行等</p>
<p>(3) 近隣地域の状況 ①近隣地域の範囲 ②地域の特性等 a. 街路条件 b. 交通・接近条件 c. 環境条件 d. 行政的条件 e. その他の条件 ③将来動向等 ④標準的使用及び標準的画地</p>	<p>(3) 近隣地域の状況 ①近隣地域の範囲 ②地域の特性等 a. 街路条件 b. 交通・接近条件 c. 環境条件 d. 行政的条件 e. その他の条件 ③将来動向等 ④標準的使用及び標準的画地</p>	<p>(3) 近隣地域の状況 ①近隣地域の範囲 ②地域の特性等 a. 街路条件 b. 交通・接近条件 c. 環境条件 d. 行政的条件 e. その他の条件 ③将来動向等 ④標準的使用及び標準的画地</p>

<p>3. 個別分析 (1) 対象不動産の状況 ① 近隣地域における位置 ② 土地の状況 a. 街路条件 b. 交通・接近条件 c. 環境条件 d. 行政的条件 e. 画地条件 ③ 埋蔵文化財の有無及びその状態 ④ 土壌汚染の有無及びその状態 ⑤ その他（地下埋設物、越境物等） ⑥ 標準的画地と比較した増減価要因</p>	<p>3. 個別分析 (1) 土地 ① 近隣地域における位置 ② 土地の状況 a. 街路条件 b. 交通・接近条件 c. 環境条件 d. 行政的条件 e. 画地条件 ③ 埋蔵文化財の有無及びその状態 ④ 土壌汚染の有無及びその状態 ⑤ その他（地下埋設物、越境物等） ⑥ 標準的画地と比較した増減価要因 ⑦ 土地の最有効使用の判定</p>	<p>3. 個別分析 (1) 一棟の敷地の状況 ① 近隣地域における位置 ② 一棟の敷地の状況 a. 街路条件 b. 交通・接近条件 c. 環境条件 d. 行政的条件 e. 画地条件 ③ 埋蔵文化財の有無及びその状態 ④ 土壌汚染の有無及びその状態 ⑤ その他（地下埋設物、越境物等） ⑥ 標準的画地と比較した一棟の敷地の増減価要因</p>
	<p>(2) 建物 ① 建物概要 a. 新築年月日 b. 構造 c. 用途 d. 床面積 e. 間取り ② 設備概要 ③ 仕上げ概要 ④ 使用資材の品等 ⑤ 施行の質及び量 ⑥ 維持管理の状態 ⑦ 有害な物質の使用の有無及び状態 ⑧ 経済的残存耐用年数 ⑨ その他（特記すべき事項）</p>	<p>(2) 一棟の建物の状況 ① 建物概要 ② 設備概要 ③ 仕上げ概要 ④ 使用資材の品等 ⑤ 施行の質及び量 ⑥ 維持管理の状態 ⑦ 有害な物質の使用の有無及び状態 ⑧ 経済的残存耐用年数 ⑨ その他（特記すべき事項）</p>
<p>(2) 対象不動産の市場分析 ① 対象不動産に係る典型的な需要者層 ② 代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度 (3) 最有効使用の判定</p>	<p>(3) 建物及びその敷地 ① 建物等とその敷地との適応の状態 ② 賃貸経営の良否 ③ 対象不動産に係る典型的な需要者層 ④ 代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度 ⑤ 建物及びその敷地の最有効使用の判定</p>	<p>(3) 専有部分の状況 ① 建物概要 ② 設備概要 ③ 仕上げ概要 ④ 使用資材の品等 ⑤ 施行の質及び量 ⑥ 維持管理の状態 ⑦ 管理費等の状態 ⑧ その他（特記すべき事項）</p>
		<p>(4) 対象不動産の市場分析 ① 対象不動産に係る典型的な需要者層 ② 代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度</p>
		<p>(5) 最有効使用の判定 ① 一棟の敷地の最有効使用 ② 一棟の建物及びその敷地の最有効使用 ③ 対象不動産の最有効使用</p>

<p>〔Ⅱ〕評価 (評価方針)</p> <p>1. 鑑定評価方式の適用</p> <p>(1) 取引事例比較法 (2) 収益還元法 (3) 開発法 (4) 標準地の公示価格を規準とした価格等</p>	<p>〔Ⅱ〕評価 (評価方針)</p> <p>1. 鑑定評価方式の適用</p> <p>(1) 原価法 (2) 収益還元法 (3) 取引事例比較法</p>	<p>〔Ⅱ〕評価 (評価方針)</p> <p>1. 鑑定評価方式の適用</p> <p>(1) 差額配分法 (2) 利回り法 (3) スライド法 (4) 賃貸事例比較法</p>
<p>2. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定</p> <p>(1) 試算価格の調整</p> <p>①各試算価格の再吟味 ②各試算価格が有する説得力に係る判断</p> <p>(2) 鑑定評価額の決定</p>	<p>2. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定</p> <p>(1) 試算価格の調整</p> <p>①各試算価格の再吟味 ②各試算価格が有する説得力に係る判断</p> <p>(2) 鑑定評価額の決定</p>	<p>2. 試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定</p> <p>(1) 試算賃料の調整</p> <p>①各試算賃料の再吟味 ②各試算賃料が有する説得力に係る判断</p> <p>(2) 鑑定評価額の決定</p>
<p>X. 付記事項</p>	<p>X. 付記事項</p>	<p>X. 付記事項</p>