

目 次

(指導要領)

まえがき

更地の鑑定評価（理論編）	1
I. はじめに	1
II. 鑑定実務と主な留意事項	1
II-1. 対象不動産の確定	1
II-2. 求めるべき価格の種類	6
II-3. 価格時点の確定	11
II-4. 対象不動産の確認	12
II-5. 資料の収集及び整理	13
II-6. 資料の検討及び価格形成要因の分析	13
II-7. 鑑定評価の手法の適用	19
II-8. 原価法	19
II-9. 取引事例比較法	19
II-10. 土地残余法	28
II-11. 開発法	30
II-12. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	31
II-13. 鑑定評価報告書への記載事項	34
更地の鑑定評価（評価書編）	37
I. 鑑定評価額	37
II. 対象不動産の表示	37
III. 鑑定評価の基本的事項	37
IV. 鑑定評価の依頼目的等	38
V. 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連	38
VI. 鑑定評価を行った年月日	38
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	39
VIII. 対象不動産の確認	39
IX. 鑑定評価額の決定の理由の要旨	40
X. 付記事項	52

貸家及びその敷地の鑑定評価（理論編）	53
I. はじめに	53
II. 自用の建物及びその敷地との関係	53
III. 実務上の主な留意事項	54
III-1. 対象不動産の確定	54
III-2. 求めるべき価格の種類	55
III-3. 対象不動産の確認	56
III-4. 資料の収集及び整理	57
III-5. 地域分析及び個別分析	58
III-6. 鑑定評価手法の適用	62
III-7. 原価法	63
III-8. 取引事例比較法	67
III-9. 収益還元法	67
III-10. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	75
III-11. 鑑定評価報告書の記載事項	76
貸家及びその敷地の鑑定評価（評価書編）	78
I. 鑑定評価額	78
II. 対象不動産の表示	78
III. 鑑定評価の基本的事項	78
IV. 鑑定評価の依頼目的等	79
V. 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連	80
VI. 鑑定評価を行った年月日	80
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	80
VIII. 対象不動産の確認	80
IX. 鑑定評価額の決定の理由の要旨	82
X. 付記事項	98
新規・継続地代の鑑定評価（理論編）	103
I. はじめに	103
II. 新規賃料（地代）の鑑定評価（鑑定実務と主な留意事項）	104
II-1. 対象不動産の確定	104
II-2. 求めるべき賃料の種類	104
II-3. 対象不動産の確認	104
II-4. 地域分析及び個別分析	106

II-5. 鑑定評価手法の適用	109
II-6. 積算法	110
II-7. 賃貸事例比較法	111
II-8. 配分法に準ずる方法	112
II-9. 収益分析法	113
II-10. 賃貸事業分析法	113
II-11. 試算賃料(新規地代)の調整及び鑑定評価額の決定	114
II-12. 鑑定評価報告書の記載事項	115
III. 継続賃料(地代)の鑑定評価(鑑定実務と主な留意事項)	116
III-1. 継続賃料評価の一般的留意事項	116
III-2. 継続賃料(地代)の鑑定評価の前提となる 地代等増減請求権(借地借家法第11条)	119
III-3. 対象不動産の確定	120
III-4. 求めるべき賃料の種類	120
III-5. 対象不動産の確認	120
III-6. 地域分析及び個別分析	122
III-7. 鑑定評価手法の適用	123
III-8. 試算賃料(継続地代)の調整及び鑑定評価額の決定	128
III-9. 鑑定評価報告書の記載事項	130
新規・継続地代の鑑定評価(評価書編)	132
I. 鑑定評価額	132
II. 対象不動産の表示	132
III. 鑑定評価の基本的事項	132
IV. 鑑定評価の依頼目的等	133
V. 鑑定評価の依頼目的に対応した条件と賃料の種類との関連	133
VI. 鑑定評価を行った年月日	133
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	134
VIII. 対象不動産の確認	134
IX. 鑑定評価額決定の理由の要旨	137
X. 付記事項	153
借地権と底地の鑑定評価(理論編)	155
I. はじめに	155
II. 鑑定実務と主な留意事項	156

II - 1. 一般的な留意点	156
II - 2. 鑑定評価作業における留意事項	164
借地権と底地の鑑定評価（評価書編）	176
I. 鑑定評価額	177
II. 対象不動産の表示	177
III. 鑑定評価の基本的事項	177
IV. 鑑定評価の依頼目的等	178
V. 鑑定評価の依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連	178
VI. 鑑定評価を行った年月日	178
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	178
VIII. 対象不動産の確認	179
IX. 鑑定評価額の決定の理由の要旨	181
X. 付記事項	196
新規・継続家賃の鑑定評価（理論編）	197
I. 家賃の鑑定評価における基本的概念	197
I - 1. 賃料の種類	197
I - 2. 家賃の鑑定評価が求められる場面	198
I - 3. 価格と賃料との違い	199
I - 4. 純賃料と必要諸経費等との関係	200
I - 5. 実質賃料と支払賃料	200
I - 6. 支払賃料の求め方	201
I - 7. 賃料の算定期間と価格時点	202
II. 新規賃料の鑑定評価	204
II - 1. 対象不動産の確認	204
II - 2. 対象不動産の確認	204
II - 3. 地域分析及び個別分析	206
II - 4. 積算法	207
II - 5. 賃貸事例比較法	211
II - 6. 収益分析法	212
II - 7. 新規賃料の試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定	213
II - 8. 鑑定評価報告書	215
III. 継続賃料の鑑定評価	215
III - I. 継続賃料を求める場合の一般的留意事項	215

III-2. 継続賃料に特有の対象不動産の確認	223
III-3. 継続賃料固有の価格形成要因の分析	232
III-4. 継続家賃の総合的勘案事項	232
III-5. 差額配分法	234
III-6. 利回り法	237
III-7. スライド法	238
III-8. 賃貸事例比較法	240
III-9. 継続賃料の試算賃料の調整及び決定	241
III-10. 鑑定評価報告書の記載事項	242
新規・継続家賃の鑑定評価（評価書編）	245
I. 鑑定評価額	245
II. 対象不動産の表示	245
III. 鑑定評価の基本的事項	245
IV. 鑑定評価の依頼目的	246
V. 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と賃料の種類との関連	247
VI. 鑑定評価を行った年月日	247
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	247
VIII. 対象不動産の確認	247
IX. 鑑定評価額決定の理由の要旨	251
X. 付記事項	276
区分所有建物及びその敷地の鑑定評価（理論編）	277
I. 区分所有建物及びその敷地の特徴等	277
I-1. はじめに	277
I-2. 区分所有建物及びその敷地の特徴等	277
II. 区分所有建物及びその敷地の定義	278
II-1. 専有部分	279
II-2. 共用部分	279
II-3. 敷地利用権	282
III. 区分所有建物及びその敷地の態様	283
IV. 対象不動産の確定	286
IV-1. 一棟の区分所有建物及びその敷地	286
IV-2. 専有部分	287
IV-3. 共用部分	287

IV-4. 敷地利用権	288
IV-5. 専用使用権	288
V. 対象不動産の確認	288
V-1. 建物全体	289
V-2. 専有部分	289
V-3. 共用部分及び専用使用権	289
V-4. 管理費等	290
V-5. 敷地	290
VI. 地域分析(近隣地域の範囲等)	291
VI-1. 同一需給圏の把握等	291
VI-2. 近隣地域の範囲	292
VI-3. 対象不動産に係る市場の特性について	292
VII. 個別分析	293
VII-1. 区分所有建物が存する一棟の区分所有建物及びその敷地に係る個別的要因	293
VII-2. 専有部分に係る個別的要因	294
VII-3. 専用使用権に係る個別的要因	295
VIII. 一棟の区分所有建物及びその敷地の積算価格の配分	295
IX. 鑑定評価手法の適用	301
IX-1. 原価法	301
IX-2. 取引事例比較法	304
IX-3. 収益還元法	306
IX-4. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	308
区分所有建物及びその敷地の鑑定評価(評価書編)	312
I. 鑑定評価額	312
II. 対象不動産の表示	312
III. 鑑定評価の基本的事項	313
IV. 鑑定評価の依頼目的及び鑑定評価書の提出先、開示先	314
V. 鑑定評価の依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連	314
VI. 鑑定評価を行った年月日	314
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	314
VIII. 対象不動産の確認	315
IX. 鑑定評価額の決定の理由の要旨	316
〔I〕 価格形成要因の分析	316
〔II〕 評価	323

X. 付記事項	333
宅地見込地の鑑定評価（理論編）	335
I. 宅地見込地の意義	335
II. 熟成度が普通程度以上の宅地見込地の鑑定評価	337
II-1. 対象不動産の確定	337
II-2. 求めるべき価格の種類	341
II-3. 対象不動産の確認	341
II-4. 地域分析	343
II-5. 個別分析	345
II-6. 鑑定評価方式の適用	346
II-7. 事例の収集及び選択	348
II-8. 取引事例比較法	348
II-9. 控除する方法（控除方式）	352
II-10. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	363
II-11. 鑑定評価報告書の記載事項	364
III. 熟成度の低い宅地見込地の鑑定評価	364
III-1. 「熟成度の低い宅地見込地」の定義	364
III-2. 地域分析及び価格形成要因	365
III-3. 鑑定評価方式の適用	367
III-4. 試算価格の調整	370
宅地見込地の鑑定評価（評価書編）	375
I. 鑑定評価額	375
II. 対象不動産の表示	375
III. 鑑定評価の基本的事項	375
IV. 鑑定評価の依頼目的等	376
V. 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連	376
VI. 鑑定評価を行った年月日	376
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	377
VIII. 対象不動産の確認	377
IX. 鑑定評価額の決定の理由の要旨	378
X. 付記事項	390

※本書の無断転載は固く禁じます。

