

鑑 2 7 4 号

平成 1 9 年 3 月 1 5 日

指 導 鑑 定 士 各 位

社団法人日本不動産鑑定協会
会 長 横須賀 博
(職 印 省 略)

建付地の実地演習報告内訳書の記載方法について

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申しあげます。

平素は実地演習の指導につきまして格別のご配慮を頂き有り難うございます。

さて、3月期末の実地演習内訳書の提出に関し、標記記載方について、若干の問い合わせがありましたので、本件対応についてあらためて通知いたします。

記

標記内訳書は、実務修習業務規程施行細則第16条第一五号に規定されていますように、実際の鑑定評価報告書を作成してから、その内容を転記するものとされています。

この転記する際には、次の諸点にご留意のうえご指導願いますようお願いいたします。

鑑定評価報告書においては、建付地の鑑定評価は、鑑定評価基準各論にありますとおり、更地としての鑑定評価額を限度とし、現況類型についての比準価格（配分法に基づく）及び現況の建物を前提とした土地残余法による収益価格とを関連づけて決定するものとされていますが、平成14年の基準改正では、「当該建付地の更地としての最有効使用との格差、更地化の難易等敷地と建物等との関連性を考慮すべき」と改正されました。

実地演習においては、内訳書の修正は不可としていますので、まず更地としての価格を表示して、鑑定評価額の決定欄において、結果としての建付地価格との格差（建付減価額）を明記すること並びに比準価格及び収益価格に関するコメントを当該内訳書の「補足説明」の欄又は「留意・工夫・苦勞した事項等」の欄を利用し適切に記載して頂くようお願い致します。

審査に当たってのキーワードは、「現況の建物及びその敷地の概要」、「土地建物一体の市場性（建物の存続が前提）」、「現況の建物及びその敷地の最有効使用」、「建付減価の額」（結果としての更地価格との格差）とし、対象不動産が貸家及びその敷地の場合には、これに加えて「貸家及びその敷地の内訳価格としての土地価格」とします。

対象確定条件は、「部分鑑定評価」であることにご留意願います。

以 上