

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	10
II-4. 対象不動産の確認	11
II-5. 資料の収集及び整理	12
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	18
II-8. 原価法	18
II-9. 取引事例比較法	19
II-10. 土地残余法	27
II-11. 開発法	29
II-12. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	30
II-13. 鑑定評価報告書への記載事項	33
更地の鑑定評価（評価書編）	35
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	63

III-7. 原価法	63
III-8. 取引事例比較法	68
III-9. 収益還元法	68
III-10. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	76
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
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	107
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	112
II-8. 配分法に準ずる方法	113
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	115
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	121
III-5. 対象不動産の確認	121
III-6. 地域分析及び個別分析	122
III-7. 鑑定評価手法の適用	124
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

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
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. 対象不動産の確定	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-1. 継続賃料を求める場合の一般的留意事項	215
III-2. 対象不動産の確定	223
III-3. 継続賃料に特有の対象不動産の確認	224
III-4. 継続賃料固有の価格形成要因の分析	232
III-5. 継続家賃の総合的勘案事項	232
III-6. 差額配分法	234
III-7. 利回り法	237
III-8. スライド法	239

III-9. 賃貸事例比較法	241
III-10. 継続賃料の試算賃料の調整及び決定	242
III-11. 鑑定評価報告書の記載事項	243
新規・継続家賃の鑑定評価（評価書編）	245
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）	311
宅地見込地の鑑定評価（理論編）	333
Ⅰ. 宅地見込地の意義	333
Ⅱ. 熟成度が普通程度以上の宅地見込地の鑑定評価	336
Ⅱ－１. 対象不動産の確定	336
Ⅱ－２. 求めるべき価格の種類	340
Ⅱ－３. 対象不動産の確認	340
Ⅱ－４. 地域分析	342
Ⅱ－５. 個別分析	344
Ⅱ－６. 鑑定評価方式の適用	345
Ⅱ－７. 事例の収集及び選択	347
Ⅱ－８. 取引事例比較法	347
Ⅱ－９. 控除する方法（控除方式）	351
Ⅱ－10. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	359
Ⅱ－11. 鑑定評価報告書の記載事項	360
Ⅲ. 熟成度の低い宅地見込地の鑑定評価	360
Ⅲ－１. 「熟成度の低い宅地見込地」の定義	360
Ⅲ－２. 地域分析及び価格形成要因	361
Ⅲ－３. 鑑定評価方式の適用	363
Ⅲ－４. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	366
宅地見込地の鑑定評価（評価書編）	371

※本書の無断転載は固く禁じます。

