

令和元年 8 月 23 日

実務修習生 各位

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

## 第 13 回実務修習・基本演習（第三段階）のねらい

- ① 貸家及びその敷地の鑑定評価に係る価格形成要因の分析（地域分析、個別分析）についての理解を深める
- ② 貸家及びその敷地の鑑定評価に係る各鑑定評価手法の特徴と論点を理解する
  - (1) 原価法
    - ・ 土地価格の査定にあたっては、適切な事例及び標準地・基準地を選択し、比較を行うことを経験してもらう
    - ・ 建物の評価における一連の流れについて確認を行う
  - (2) 収益還元法（DCF 法）

特に下記の項目について理解を深める

    - ・ 初年度運営収益・運営費用の査定について
    - ・ 想定期間中の CF の想定について
    - ・ 利回り（割引率・還元利回り・最終還元利回り）の考え方について
- ③ 試算価格の調整から鑑定評価額決定に至るまでの過程について、各手法の特性を理解し説得力のある説明を行うことができるようにする
- ④ 自用の建物およびその敷地の鑑定評価についても理解を深める

収益還元法については直接還元法を採用し、適切に運営収益、費用及び還元利回りを査定する。また試算価格の調整から鑑定評価額の決定に至る過程について、各手法の特性を理解し説得力のある説明を行うことができるようにする

以 上