

令和元年9月19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（第四段階）のねらい

- ① 旧借地法の下での慣行・制度の変遷を知る。
- ② 鑑定評価の手法に入る前の評価の前提整理のため、新規地代を2手法で査定する。（積算法・賃貸事業分析法）
- ③ 本件は継続地代の評価であり、都内の借地における過去の経緯とともに・借地権売買・名義変更料・条件変更料の授受等を相応に経た場合に、どのような評価を実施するのが適当であるか探りながら、新規地代・基礎価格を複数の手法で試算のうえ、差額配分法を適用する。  
（基礎価格を更地価格・底地価格とした場合の長所・短所、賃貸分析法による賃料はどちらを基礎価格としたものと整合しているか確認する）
- ④ 本件のような地価・公租公課の上昇局面ではなく、地価下落期において改定する場合に、地代下落改定評価を査定することの適否を、新規賃料との関連を意識して「公平」の観点に立って評価するとどうなる。  
（地代で混乱する場合、家賃に置き換えて検討する発想力を身に着ける）

以上