

# 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. 価格時点の確定	6
II-3. 求めるべき価格の種類	7
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	18
II-8. 原価法	18
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）	36
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）	101
I. はじめに	101
II. 新規賃料（地代）の鑑定評価（鑑定実務と主な留意事項）	102
II-1. 対象不動産の確定	102
II-2. 価格時点の確定	102
II-3. 求めるべき賃料の種類	102
II-4. 対象不動産の確認	103
II-5. 地域分析及び個別分析	105
II-6. 鑑定評価手法の適用	108
II-7. 積算法	109
II-8. 賃貸事例比較法	110
II-9. 配分法に準ずる方法	112
II-10. 収益分析法	112
II-11. 賃貸事業分析法	112
II-12. 試算賃料（新規地代）の調整及び鑑定評価額の決定	114
II-13. 鑑定評価報告書の記載事項	114
III. 継続賃料（地代）の鑑定評価（鑑定実務と主な留意事項）	115
III-1. 継続賃料評価の一般的留意事項	115
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）	118
III-3. 対象不動産の確定	119
III-4. 価格時点の確定	119
III-5. 求めるべき賃料の種類	120
III-6. 対象不動産の確認	120
III-7. 地域分析及び個別分析	121
III-8. 鑑定評価手法の適用	123
III-9. 試算賃料（継続地代）の調整及び鑑定評価額の決定	128

III-10. 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）	131
借地権と底地の鑑定評価（理論編）	153
I. はじめに	153
II. 鑑定実務と主な留意事項	154
II-1. 一般的な留意点	154
II-2. 鑑定評価作業における留意事項	162
借地権と底地の鑑定評価（評価書編）	175
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	199
I-5. 実質賃料と支払賃料	199
I-6. 支払賃料の求め方	200
I-7. 賃料の算定期間と価格時点	200
II. 新規賃料の鑑定評価	202
II-1. 対象不動産の確定	202
II-2. 対象不動産の確認	203
II-3. 地域分析及び個別分析	205
II-4. 積算法	206
II-5. 賃貸事例比較法	210
II-6. 収益分析法	211
II-7. 新規賃料の試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定	212
II-8. 鑑定評価報告書	213
III. 継続賃料の鑑定評価	214
III-1. 継続賃料を求める場合の一般的留意事項	214
III-2. 対象不動産の確定	222
III-3. 継続賃料に特有の対象不動産の確認	223
III-4. 継続賃料固有の価格形成要因の分析	231
III-5. 継続家賃の総合的勘案事項	231

III-6. 差額配分法	233
III-7. 利回り法	236
III-8. スライド法	238
III-9. 賃貸事例比較法	240
III-10. 継続賃料の試算賃料の調整及び決定	241
III-11. 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）	244
区分所有建物及びその敷地の鑑定評価（理論編）	275
I. はじめに	275
II. 区分所有建物及びその敷地の構成要素	275
II-1. 専有部分	275
II-2. 共用部分	276
II-3. 敷地利用権	277
II-4. 専用使用権	279
II-5. 区分所有建物及びその敷地の特徴等	280
III. 区分所有建物及びその敷地の態様	281
IV. 対象不動産の確定	285
IV-1. 一棟の区分所有建物及びその敷地	285
IV-2. 専有部分	285
IV-3. 共用部分	286
IV-4. 敷地利用権	286
IV-5. 専用使用権	286
V. 対象不動産の確認	287
V-1. 建物全体	287
V-2. 専有部分	287
V-3. 共用部分及び専用使用権	288
V-4. 管理費等	288
V-5. 敷地	288
VI. 地域分析(近隣地域の範囲等)	289
VI-1. 同一需給圏の把握等	289
VI-2. 近隣地域の範囲	290
VI-3. 対象不動産に係る市場の特性について	290
VII. 個別分析	291

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	292
VII-2. 専有部分に係る個別的要因	293
VII-3. 専用使用権に係る個別的要因	293
VIII. 一棟の区分所有建物及びその敷地の積算価格の配分	293
IX. 鑑定評価手法の適用	300
IX-1. 原価法	300
IX-2. 取引事例比較法	303
IX-3. 収益還元法	305
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
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	338
II-1. 対象不動産の確定	338
II-2. 求めるべき価格の種類	342
II-3. 対象不動産の確認	342
II-4. 地域分析	344
II-5. 個別分析	348
II-6. 鑑定評価方式の適用	349
II-7. 事例の収集及び選択	351
II-8. 取引事例比較法	351
II-9. 控除する方法（控除方式）	355
II-10. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	367
II-11. 鑑定評価報告書の記載事項	368
III. 熟成度の低い宅地見込地の鑑定評価	368
III-1. 「熟成度の低い宅地見込地」の定義	368
III-2. 地域分析及び価格形成要因	369
III-3. 鑑定評価手法の適用	371
III-4. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	374

※本書の無断転載は固く禁じます。