

# 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の確定	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
借地権と底地の鑑定評価（理論編）	59
I. はじめに	59
II. 鑑定実務と主な留意事項	60
II-1. 一般的な留意点	60
II-2. 鑑定評価作業における留意事項	68
借地権と底地の鑑定評価（評価書編）	81
宅地見込地の鑑定評価（理論編）	105
I. 宅地見込地の意義	105
II. 熟成度が普通程度以上の宅地見込地の鑑定評価	108

II－１．対象不動産の確定	108
II－２．求めるべき価格の種類の確定	112
II－３．対象不動産の確認	112
II－４．地域分析	114
II－５．個別分析	118
II－６．鑑定評価手法の適用	119
II－７．事例の収集及び選択	121
II－８．取引事例比較法	121
II－９．控除する方法（控除方式）	125
II－10．試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	137
II－11．鑑定評価報告書の記載事項	138
III．熟成度の低い宅地見込地の鑑定評価	138
III－１．「熟成度の低い宅地見込地」の定義	138
III－２．地域分析及び価格形成要因	139
III－３．鑑定評価手法の適用	141
III－４．試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	144
 貸家及びその敷地の鑑定評価（理論編）	 167
I．はじめに	167
II．自用の建物及びその敷地との関係	167
III．実務上の主な留意事項	168
III－１．対象不動産の確定	168
III－２．求めるべき価格の種類	169
III－３．対象不動産の確認	170
III－４．資料の収集及び整理	171
III－５．地域分析及び個別分析	172
III－６．鑑定評価手法の適用	177
III－７．原価法	177
III－８．取引事例比較法	182
III－９．収益還元法	182
III－10．試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	190
III－11．鑑定評価報告書の記載事項	190
 貸家及びその敷地の鑑定評価（評価書編）	 192

区分所有建物及びその敷地の鑑定評価（理論編）	219
Ⅰ．はじめに	219
Ⅱ．区分所有建物及びその敷地の構成要素	219
Ⅱ－１．専有部分	219
Ⅱ－２．共用部分	220
Ⅱ－３．敷地利用権	221
Ⅱ－４．専用使用権	223
Ⅱ－５．区分所有建物及びその敷地の特徴等	224
Ⅲ．区分所有建物及びその敷地の態様	225
Ⅳ．対象不動産の確定	229
Ⅳ－１．一棟の区分所有建物及びその敷地	229
Ⅳ－２．専有部分	229
Ⅳ－３．共用部分	230
Ⅳ－４．敷地利用権	230
Ⅳ－５．専用使用権	230
Ⅴ．対象不動産の確認	231
Ⅴ－１．建物全体	231
Ⅴ－２．専有部分	231
Ⅴ－３．共用部分及び専用使用権	232
Ⅴ－４．管理費等	232
Ⅴ－５．敷地	232
Ⅵ．地域分析（近隣地域の範囲等）	233
Ⅵ－１．同一需給圏の把握等	233
Ⅵ－２．近隣地域の範囲	234
Ⅵ－３．対象不動産に係る市場の特性について	234
Ⅶ．個別分析	235
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	238
Ⅶ－２．専有部分に係る個別的要因	239
Ⅶ－３．専用使用権に係る個別的要因	239
Ⅷ．一棟の区分所有建物及びその敷地の積算価格の配分	239
Ⅸ．鑑定評価手法の適用	246
Ⅸ－１．原価法	246
Ⅸ－２．取引事例比較法	249
Ⅸ－３．収益還元法	251

IX-4. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	254
区分所有建物及びその敷地の鑑定評価（評価書編）	258
地代の鑑定評価（理論編）	285
I. はじめに	285
II. 新規賃料（地代）の鑑定評価（鑑定実務と主な留意事項）	286
II-1. 対象不動産の確定	286
II-2. 価格時点の確定	286
II-3. 求めるべき賃料の種類	286
II-4. 対象不動産の確認	287
II-5. 地域分析及び個別分析	289
II-6. 鑑定評価手法の適用	292
II-7. 積算法	293
II-8. 賃貸事例比較法	294
II-9. 配分法に準ずる方法	295
II-10. 収益分析法	296
II-11. 賃貸事業分析法	296
II-12. 試算賃料（新規地代）の調整及び鑑定評価額の決定	297
II-13. 鑑定評価報告書の記載事項	298
III. 継続賃料（地代）の鑑定評価（鑑定実務と主な留意事項）	299
III-1. 継続賃料評価の一般的留意事項	299
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）	302
III-3. 対象不動産の確定	303
III-4. 価格時点の確定	303
III-5. 求めるべき賃料の種類	304
III-6. 対象不動産の確認	304
III-7. 地域分析及び個別分析	305
III-8. 鑑定評価手法の適用	307
III-9. 試算賃料（継続地代）の調整及び鑑定評価額の決定	312
III-10. 鑑定評価報告書の記載事項	314
地代の鑑定評価（評価書編）	315

家賃の鑑定評価（理論編）	341
I. 家賃の鑑定評価における基本的概念	341
I－1. 賃料の種類確定	341
I－2. 家賃の鑑定評価が求められる場面	342
I－3. 価格と賃料との違い	343
I－4. 純賃料と必要諸経費等との関係	343
I－5. 実質賃料と支払賃料	343
I－6. 支払賃料の求め方	344
I－7. 賃料の算定期間と価格時点	345
II. 新規賃料の鑑定評価	347
II－1. 対象不動産の確定	347
II－2. 対象不動産の確認	348
II－3. 地域分析及び個別分析	350
II－4. 積算法	351
II－5. 賃貸事例比較法	356
II－6. 収益分析法	358
II－7. 試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定	359
II－8. 鑑定評価報告書	361
III. 継続賃料の鑑定評価	361
III－1. 継続賃料を求める場合の一般的留意事項	361
III－2. 対象不動産の確定	371
III－3. 継続賃料に特有の対象不動産の確認	372
III－4. 継続賃料固有の価格形成要因の分析	381
III－5. 継続家賃の総合的勘案事項	382
III－6. 差額配分法	384
III－7. 利回り法	387
III－8. スライド法	388
III－9. 賃貸事例比較法	391
III－10. 継続賃料の試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定	392
III－11. 鑑定評価報告書の記載事項	393
家賃の鑑定評価（評価書編）	395

※本書の無断転載は固く禁じます。