

前文
対象不動産の確認
資料の収集
要因と原則の理解
手法の適用
価格形成要因の分析
価格の決定

進歩改善に努力
説明と信頼
公平妥当な態度
専門家としての注意
謝絶

不動産の価格の定義（と経済価値）	効用、相対的稀少性、有効需要、経済価値
------------------	---------------------

鑑定評価について（3）	合理的な市場、市場価値、練達堪能な専門家、判断、意見
-------------	----------------------------

鑑定評価の必要性	価格のあり所を指摘
----------	-----------

元本果実の相関性	経済価値、交換の対価、用益の対価
----------	------------------

権利の対価	価格賃料、所有権賃借権、二つ以上、権利利益、同一不
-------	---------------------------

土地に関する基本理念	投機的取引の対象×
------------	-----------

信頼と期待に報いる	意義を理解、責務を自覚、誠実な実践、
-----------	--------------------

資質の向上	良心、誠実、社会的信用、守秘義務
-------	------------------

進歩改善に努力	知識、経験、判断力、不断の勉強、研鑽
---------	--------------------

説明と信頼	依頼者、結果、社会一般、実践活動、理解深、信頼高
-------	--------------------------

公平妥当な態度	自己、関係人の利害
---------	-----------

専門家としての注意	専門家、注意
-----------	--------

謝絶	能力の限度、縁故、利害関係、公平な鑑定評価×
----	------------------------

第2章 種別及び類型

前文

- 鑑定評価における必要性
- 種類の定義
- 種別の定義
- 類型の定義

前文

- 宅地地域
- 農地地域
- 林地地域
- 見込地及び移行地

第1節 種別

地域

留意事項

土地

定義

- 宅地
- 農地
- 林地
- 見込地
- 移行地

第2節 類型

宅地

- 更地
- 建付地
- 借地権
- 底地
- 区分地上権

建物及びその敷地

- 自用
- 貸家
- 借地権付
- 区分所有

必要性

住宅地域

- 優良
- 標準
- 混在
- 農家集落

商業地域

- 高度
- 準高度
- 普通
- 近隣
- 郊外路線

- 一般
- 業務
- 複合

鑑定評価における必要性	地域性、有形的利用、権利関係の態様、 地域の特性、種類ごとに検討
種類の定義	種別、類型、概念、経済価値の本質
種別の定義	用途
類型の定義	有形的利用、権利関係の態様

前文	宅農林
宅地地域	建物構築物等の敷地、自社経行、住商工、細分化
見込地及び移行地	宅農林の相互間、転換、宅農林のうち、移行

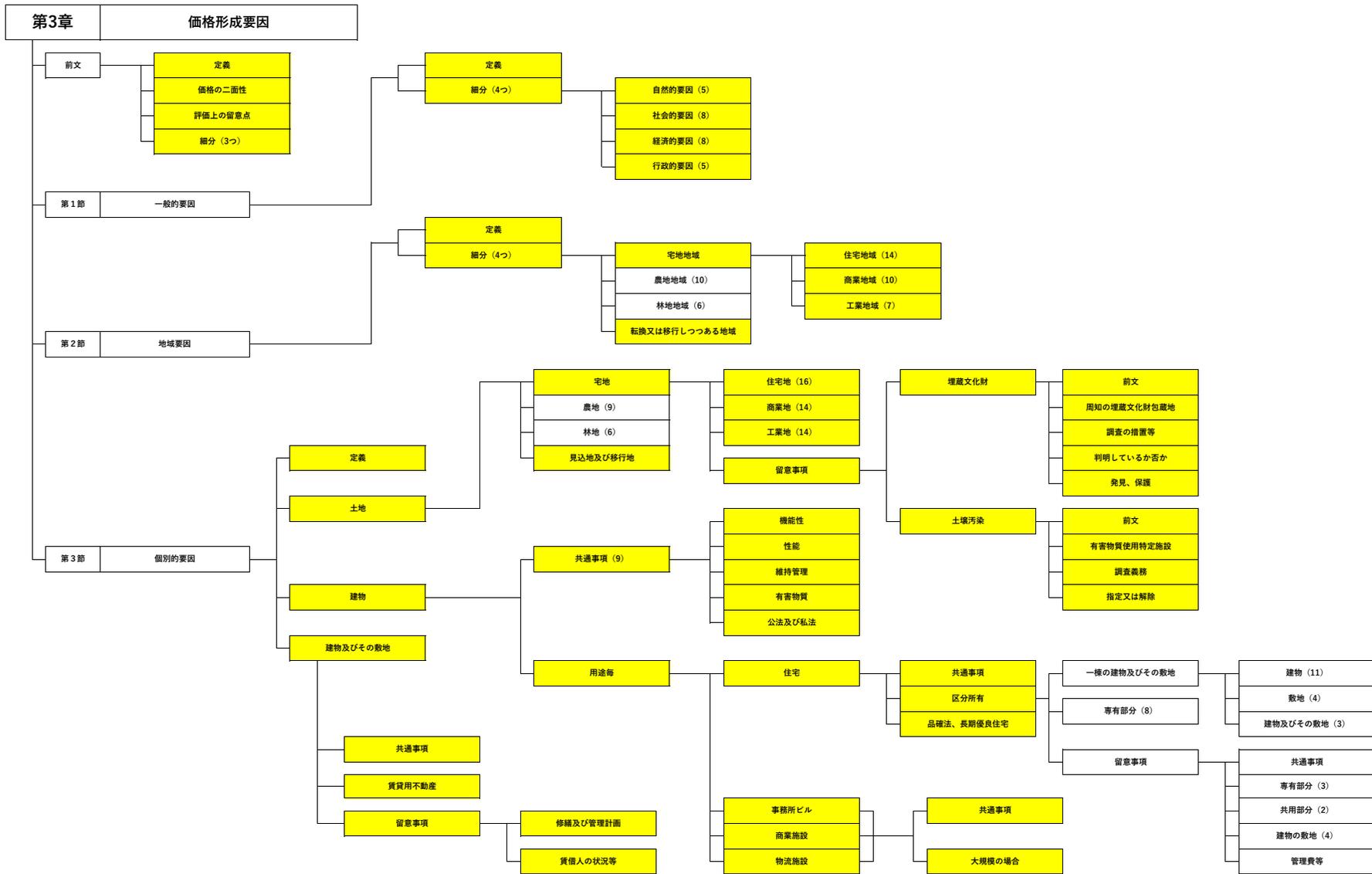
必要性	地分、個分、手法適用、重要事項、精密さを高める
優良	敷地、街区、眺望景観、施工の質、居住環境優良、名声高
標準	敷地、施工の質、居住環境良
混在	狭小戸建、密集、住宅主、店舗等混在
農家集落	通勤圏の内外、農家住宅主、集落、市街地的形態×

高度	都心副都心、広域的商圏、店舗事務所、高密度に密集
一般	収益性、繁華性、店舗
業務	行政、企業、金融、事務所
複合	店舗、事務所
準高度	高度商業次、広域的商圏、商業集積高
普通	高度準高近隣郊外以外、都市の中心、準ずる、多様な用途
近隣	近隣居住者、店舗
郊外路線	都市郊外幹線道路、店舗営業所

定義	地域の種別
宅地	うちにある土地、住商工
見込地	宅農林の相互間、転換、うちにある土地
移行地	宅農林のうち、移行、うちにある土地

宅地	有形的利用、権利関係の態様
更地	定着物×、制約権利×
建付地	建物敷地、建物敷地同一
借地権	建物所有目的地上権、賃借権
底地	借地権付着宅地、所有権

建物及びその敷地	有形的利用、権利関係の態様
自用	建物敷地同一、所有者による制約権利×
貸家	建物敷地同一、建物賃貸借
借地権付	借地権を権原、建物
区分所有	2-3専有部分、2-4共用共有、2-6敷地利用権



定義	効用、相対的稀少性、有効需要
価格の二面性	要因の相互作用の結果、変動
評価上の留意点	市場参加者の観点から把握、分析、三者に及ぼす影響判定
細分（3つ）	一般的、地域、個別的

定義	あり方、価格水準
自然的要因（5）	2～3つ覚えればよい
社会的要因（8）	2～3つ覚えればよい
経済的要因（8）	2～3つ覚えればよい
行政的要因（5）	2～3つ覚えればよい

定義	各地域の特性、価格形成
住宅地域（14）	2～3つ覚えればよい
商業地域（10）	2～3つ覚えればよい
工業地域（7）	2～3つ覚えればよい
転換又は移行しつつある地域	転換後移行後、地域要因、より重視 低い場合、転換前移行前、地域要因、より重視

定義	個別性、価格を個別約
住宅地（16）	2～3つ覚えればよい
商業地（14）	2～3つ覚えればよい
工業地（14）	2～3つ覚えればよい

前文	発掘調査、現状家行高の停築、設計変更、土地利用上の制約、影響大
周知の埋蔵文化財包蔵地	含まれるか否か
調査の措置等	発掘試掘、指示
判明しているか否か	現に存する、過去実施、履歴措置の状況
発見、保護	重要な遺跡、保護、工事の停業期間、設計変更

前文	汚染除去、振動防止、費用発生、土地利用上の制約、影響大
有害物質使用特定施設	工場事業場の敷地、履歴有土地、これらに該当×、存する可能性
調査義務	発生
指定又は解除	要措置、形質変更時要届出、講ずる措置内容、指定区域解除、履歴

見込地及び移行地	転換後移行後、地域内の土地、より重視 低い場合、転換前移行前、地域内の土地、より重視
----------	---

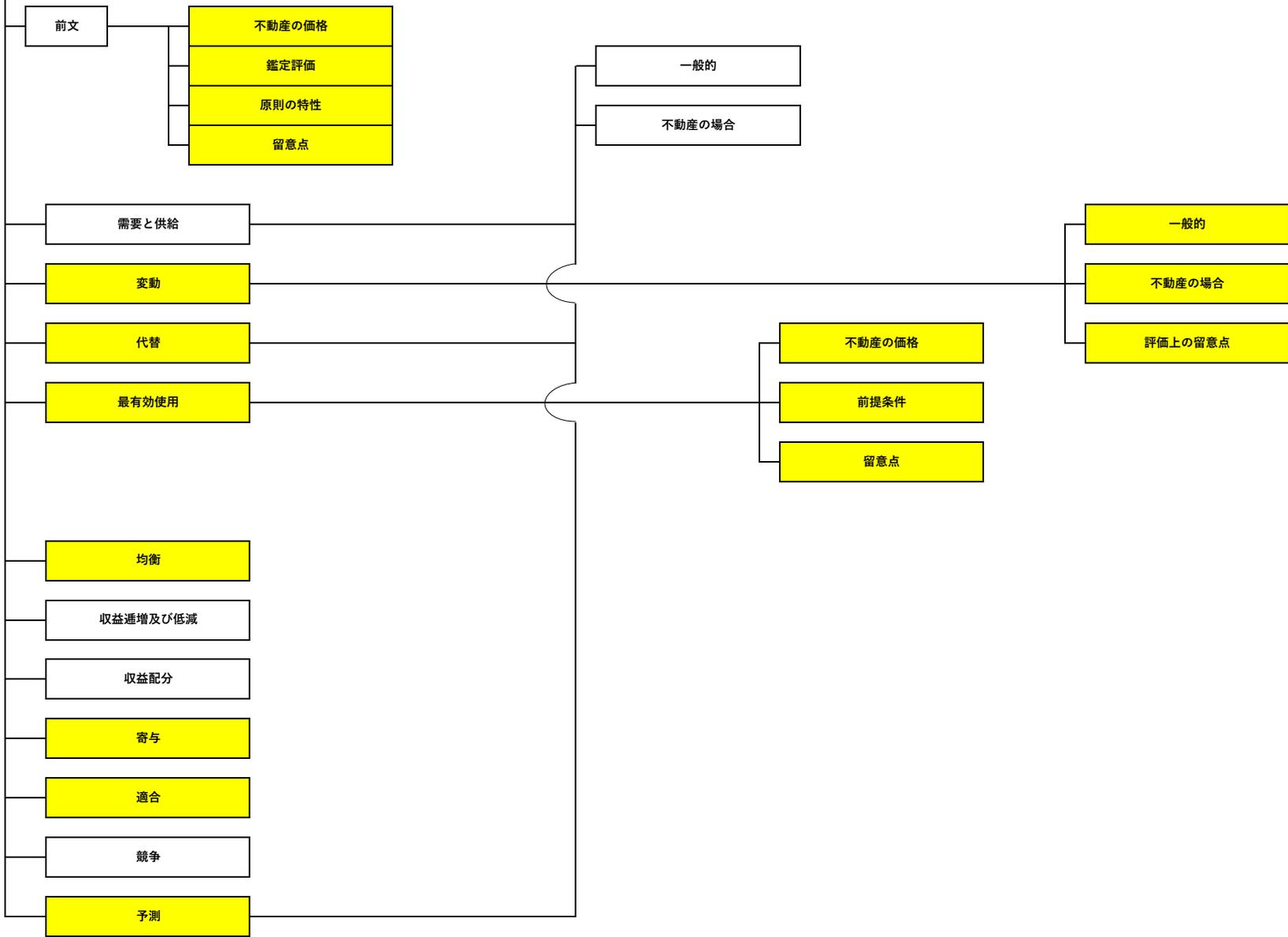
建物共通事項（9）	留意事項に記載されている要因を覚える
機能性	床天床情空工電自省建
性能	耐震基準、耐震診断結果
維持管理	屋外床内電給衛防、破損老朽化、保全
有害物質	アスベスト、飛散防止、PCB、使用保管
公法及び私法	増改築、用途変更、法令順守

共通事項	屋外基床間合
区分所有	各論にて記載
品確法、長期優良住宅	性能表示、認定、長期優良住宅建築等計画

事務所ビル	基天床情空電、共用施設、大規模エレ、店舗面配
商業施設	各天、大規模安全性収益性、売客商防パ施
物流施設	隔各天柱床強工、大規模、保備仕流配、設備、自走式

共通事項	敷地内の配置、対応関係、敷地との対応、修習
賃貸用不動産	賃経管、状況内容、賃室、賃産負担区分
修繕及び管理計画	大規模修繕、修繕管管管
賃借人の状況等	滞納、履行、属性、面積、形態

第4章 諸原則



不動産の価格	効用、相対的稀少性、有効需要、法則性
鑑定評価	価格形成過程を追及分析、経済価値、指針、法則性、諸原則
原則の特性	経済法則基礎、鑑定評価の立場
留意点	孤立×、相互に関連

変動	
一般的	価形要の変化、変動
不動産の場合	価形要、変動過程、形成
評価上の留意点	常に変動の過程、動的に把握、最使判定

代替	
一般的	二以上の財、相互に影響
不動産の場合	他の不動産、財の価格、相互に関連

最有効使用	
不動産の価格	効用、最高度発揮、最も富む、前提、標準
前提条件	現実の社経情、客観的、良識通常、合理合法的、最高最善
留意点	現実、不合理、個人的事情、効用不十分

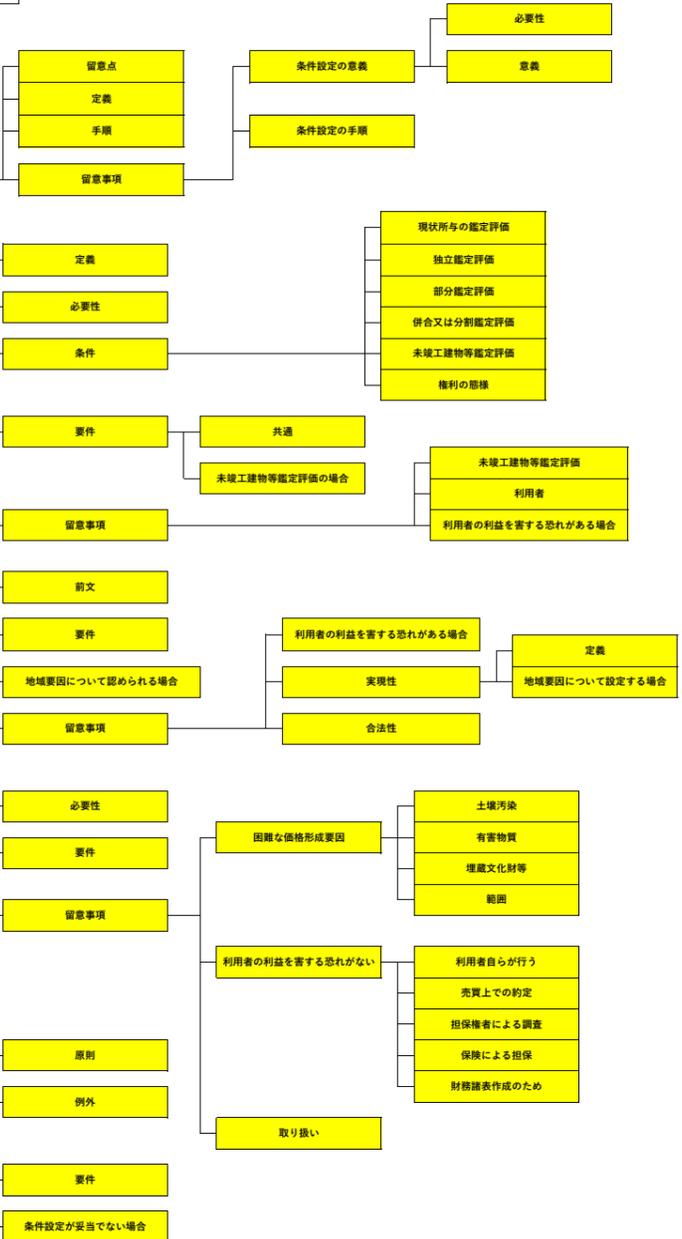
均衡	収益快適性、最高度、構成要素、均衡、最使判定
寄与	ある部分、全体、寄与する度合い、全体、最使判定
適合	収益快適性、最高度、環境、適合、最使判定

予測	
一般的	将来の収益性等、予測
不動産の場合	価形要の変動、市場参加者、予測

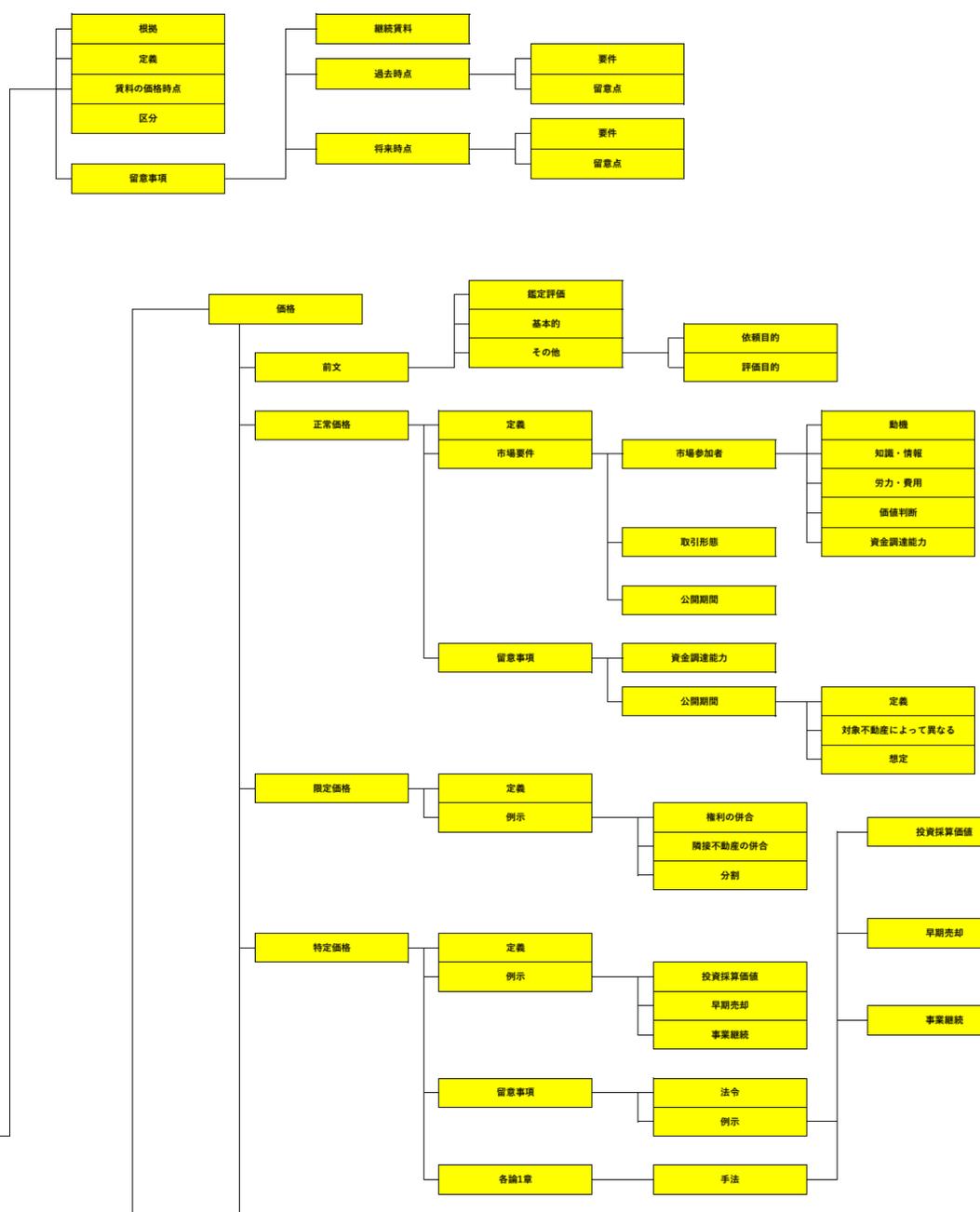
第5章 基本的事項

前文

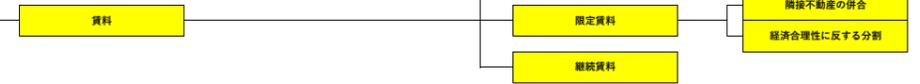
第1節 対象不動産の確定



第2節 価格特点



第3節 価格又は賃料の種類



前文	対不、時点、種類、確定
対象不動産の確定	
留意点	鑑定評価の対象、物的、権利、確定
定義	明確に他の不動産と区別
手順	鑑定士、現実の利用状況照合、実践行為
条件設定の意義	
必要性	用途、権利、地量、個要、取引実態×、社会的需要×
意義	依頼目的、設定、通常の調査、調査範囲妥当、責任、範囲を示す
条件設定の手順	依頼内容、受け、間接的、同一不、差異、直接確認

対象確定条件	
定義	確定、鑑定評価の条件
必要性	物的事項、権利事項、依頼目的
現状所与の鑑定評価	土地のみ、複合不動産
独立鑑定評価	複合不動産、更地
部分鑑定評価	複合不動産、所与、構成部分
併合又は分割鑑定評価	前提、後を単独
未竣工建物等鑑定評価	造成未了、工事未了建物、完了前提
権利の様相	価格時点と異なる権利関係
要件	
共通	調査確認、依頼目的、利用者の利益、妥当性
未竣工建物等鑑定評価の場合	設計図書、請負契約、許認可、資金調達、実現性高

想定上の条件	
前文	依頼目的、地量、個要
要件	利用者の利益、実現性、合法性、妥当
地域要因について認められる場合	計画規制、公的機関、
留意事項	
利用者の利益を害する恐れがある場合	債形要、影響の程度、利用者、自ら難
実現性	
定義	実現行為、事業遂行能力、確実性
地域要因について設定する場合	公的機関、確実性、直接確認
合法性	公私法、反しない

調査範囲等条件	
必要性	通常の調査、事実の確認難、債形要
要件	利用者の利益、害する×
留意事項	
困難な価格形成要因	
土壌汚染	土壌汚染
有害物質	建物
埋蔵文化財等	埋蔵文化財
範囲	境界

利用者の利益を害する恐れがない	
利用者自らが行う	債形要、利用者、自ら
売買上での約定	債形要、当事者間、約定
担保権者による調査	債形要、指針、調査実施
保険による担保	債形要、損失
財務諸表作成のため	債形要、引当金、存否注記、別途考慮
取り扱い	債形要、明確

条件設定の制限	
原則	証券化、現物出賃、利用者利益大、現実の利用×
例外	証券化、未竣工建物

依頼者との合意	
要件	依頼契約上の合意
条件設定が妥当でない場合	説明、改定

価格時点	
根拠	債形要、変動、判定基準日、妥当
定義	価格判定の基準日
賃料の価格時点	算定期間の収益性、期首
区分	現在、過去、将来
留意事項	
継続賃料	賃料増減額、改定基準日
過去時点	
要件	確認、要事資料
留意点	近地、実化、債時に近い時点、資料
将来時点	
要件	確定把握判定、想定予測、不確実
留意点	特に必要がある場合

価格又は賃料の種類	
価格	
前文	
鑑定評価	適正価格、形成に資する
基本的	正常、
その他	
依頼目的	限定、特定、特殊
評価目的	特定

正常価格	
定義	市場性、合理的市場、市場価値、適正
市場要件	
市場参加者	利益最大化、慎重買明、行動
動機	売り急ぎ、買い込み
知識・情報	取引成立
労力・費用	取引成立
価値判断	最使前提
資金調達能力	買主、通常
取引形態	市場参加者成約、売り買い誘引
公開期間	相当期間
留意事項	
資金調達能力	取得、標準的な借入条件
公開期間	
定義	取得、公開、需要者層、浸透
対象不動産によって異なる	需給動向、種類性格
想定	既に公開、売買成立時公開×

限定価格	
定義	市場性、併合分割、市場価値と乖離、取得部分、市場価値、適正に表示
例示	
権利の併合	借地権、底地
隣接不動産の併合	併合
分割	経済合理性反

特定価格	
定義	市場性、法令、正常価格×、市場価値、乖離、経済価値、適正に表示
例示	
投資採算価値	証券化
早期売却	民事再生
事業継続	民事再生、会社更生
留意事項	
法令	法政内省そ各訓通最条地不企監
例示	
投資採算価値	証券化
理由	取得、保有期間、投資家保護
運用方法を所与	取得、保有期間、投資家に開示運用方法≠最使、特定
譲渡時	正常価格
早期売却	民事再生
理由	財産処分、処分価格
早期売却による減価	公開期間短、早期売却減価
事業継続	民事再生、会社更生
理由	現状事業継続、拘束下
利用現況を所与	利用現況≠最使、特定
各論1章	
投資採算価値	証券化
手法	DCF標準、直達検証、比率積算検証
早期売却	民事再生
手法(原則)	比率収益関連、積算検証
手法(例外)	事例小、正常価格、減価
事業継続	民事再生、会社更生
手法	事業経営、収益標準、比率比較、積算検証

賃料	
前文	一般的、正常継続、依頼、限定
正常賃料	正常価格、新たな賃賃借、経済価値、適正
限定賃料	限定価格、新たな賃賃借、経済価値、適正に表示
隣接不動産の併合	賃賃借
経済合理性に反する分割	賃賃借
継続賃料	賃賃借等の継続、当事者、経済価値、適正に表示

第6章 地域分析及び個別分析

前文

第1節 地域分析

意義

通用

地域及びその特性

前文

- 特に重要な地域
- 標準的使用について
- やり方

用途的地域

近隣地域

- 定義
- 変化する
- 留意事項

類似地域

- 定義
- 判定の仕方

同一需給圏

- 定義
- 範囲を規定
- 特性①
- 特性②
- 判定

- 宅地
 - 住宅地
 - 商業地
 - 工業地
 - 移行地
- 農地
- 林地
- 見込地
- 建物及びその敷地

市場の特性

- やり方
- 需給動向を把握
- 各種の判断に反映
- 留意事項

把握の観点

- 属性及び行動
 - 属性
 - 業務用不動産
 - 居住用不動産
 - 行動
- 需給動向
 - 推移及び動向
 - 価格形成要因に与える内容

把握のための資料

- 取引等の情報
- 公表資料

第2節 個別分析

意義

- 前文
- 定義

通用

分析上の留意点

- やり方
- 各種の判断に反映
- 留意事項

- 価格帯、属性
- 嗜好性
- 引き合い

最有効使用判定上の留意点

- 使用方法
- 使用方法
- 時点
- 標準的使用との関係
- 変化する可能性あり
 - 留意事項
- 建物及びその敷地
 - 現実の用途+更地
 - 比較考量
 - 留意事項
 - 実現可能性
 - 取り壊し後の利益

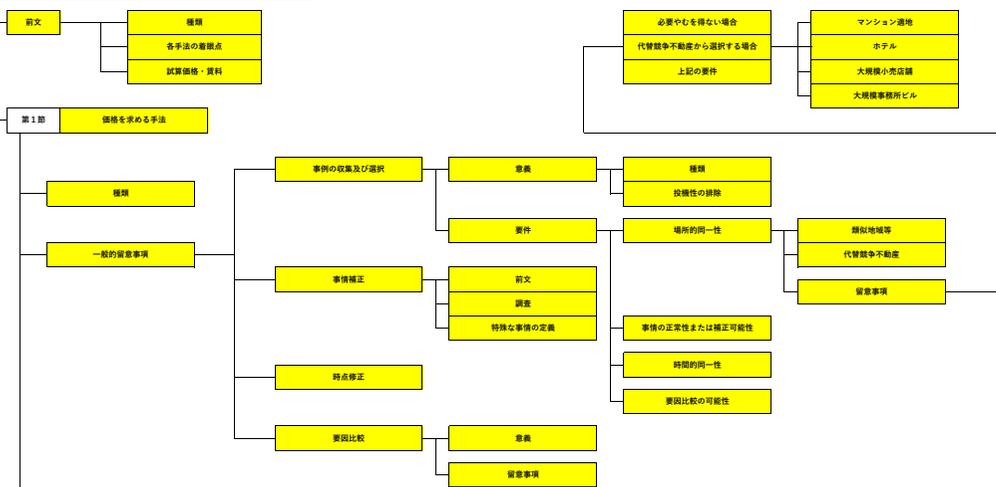
- 明確化
 - 意義
 - やり方
 - 留意点
- 相対的位置の把握
- 要因資料の収集分析
- 地域要因の分析
 - 時系列的な分析
 - 留意点
 - 見込地・移行地
- 自然的状態
 - 河川
 - 山岳及び丘陵
 - 地勢、地質、地盤等
- 人文的状態
 - 行政区域
 - 公法上の規制
 - 鉄道、公園等
 - 道路

前文	地分、個分、一票、影響力
地域分析	
意義	地域、地特、市特、利用と価格、影響力
適用	
地域及びその特性	
前文	
特に重要な地域	用途的観点、近隣同
標準的使用について	近特、標使、利用形態、最使標準
やり方	変動、市特結果、地要、標使、現状、将来動向
用途的地域	
近隣地域	
定義	用地、都市内部、特定の用途、まとまり、価格形成、直接
変化する	地要、推移動向
類似地域	
定義	近特、類似、特定の用途、まとまり
判定の仕方	近特、類似性前提
同一需給圏	
定義	代替関係成立、価格形成、圏域
範囲を規定	より広域的、範囲規定
特性①	地要類似性、相互、代替競争、相互影響
特性②	近外、同外、同内、類似性、代替競争
判定	需選、地域の範囲、異、判定
宅地	
住宅地	都心通勤可能、地縁的選好性、範囲狭、選好性強、影響大
商業地	高商、広商骨、代替性、広形成
工業地	骨商、狭商骨、代替性、地縁的選好性、範囲狭
移住地	利便性指向、大工場地、高度輸送機関、全国市場接近性、中小工場地、費用の経済性
見込地	転換、同一需給圏一致、熟成度低、転換前
建物及びその敷地	敷地の用途、一致、敷地一体、範囲異、一致×

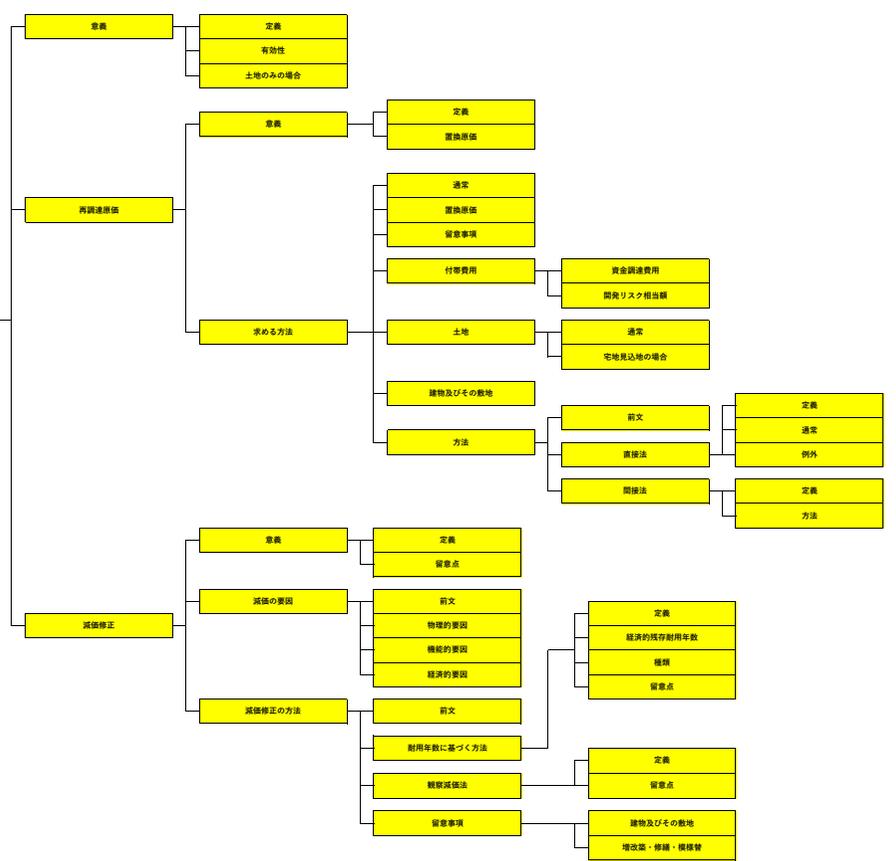
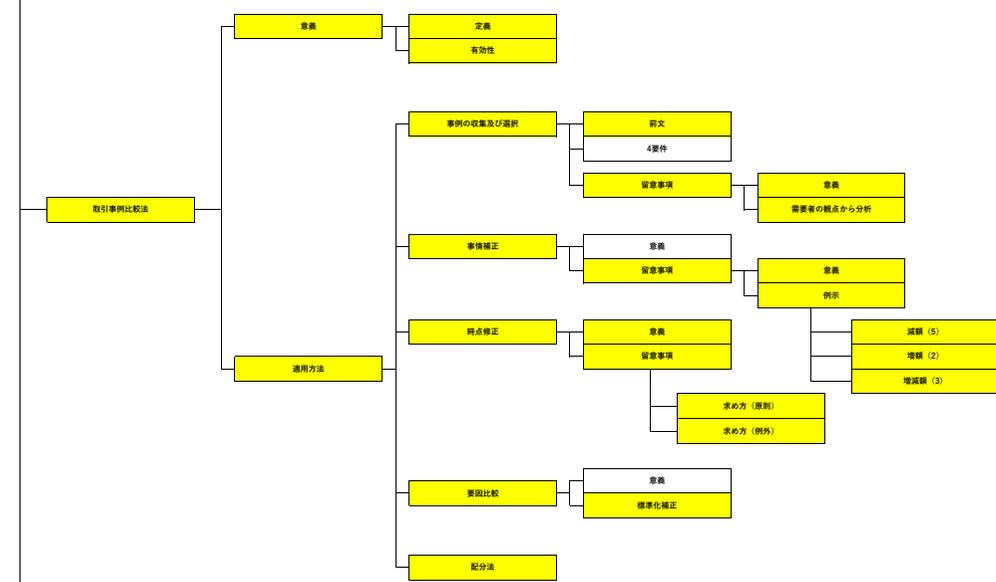
市場の特性	
やり方	市参属性、利形選択、偏形要判断、
需給動向を把握	需給動向
各種の判断に反映	近隣標使、手法、試算
留意事項	
把握の観点	
属性及び行動	
属性	
業務用不動産	需給、業法個、地域の範囲
居住用不動産	年家所、地域的範囲
行動	可否価格条件、偏形要内容
需給動向	
推移及び動向	対不と類似
価格形成要因に与える内容	推移動向
把握のための資料	
取引等の情報	不建業者、金融、聴聞
公表資料	地域経済、市場の推移動向

個別分析	
意義	
前文	価格、最使前提、標準、最使判定
定義	偏要、利用と価格、影響力、最使
適用	
分析上の留意点	
やり方	典型的な需要者、偏要、着目行動、優越程度、評価
各種の判断に反映	手法、試算
留意事項	
価格帯、属性	同一用途、需要の中心
選好性	立規模間
引き合い	対不
最有効使用判定上の留意点	
使用方法	良識、通常の使用能力
使用方法	使用収益、持続
時点	効用、時点、予測、将来
標準的使用との関係	近地特性下、標使との相関、標使×用途、偏要分析、
変化する可能性あり	偏形要、地要の変動が客観的、使用方法変化
留意事項	予測の減価、収集信頼、実現の蓋然性高
建物及びその敷地	
現実の用途≠更地	更地としての最使、実現、費用勘案
比較考量	継続、取り壊し、用途変更
留意事項	
実現可能性	物理的法的、取り壊し用途変更
取り壊し後の利益	取り壊し用途変更後、収益、変動予測、逸失利益

第7章 鑑定評価の方式



原価法 (Cost Method)

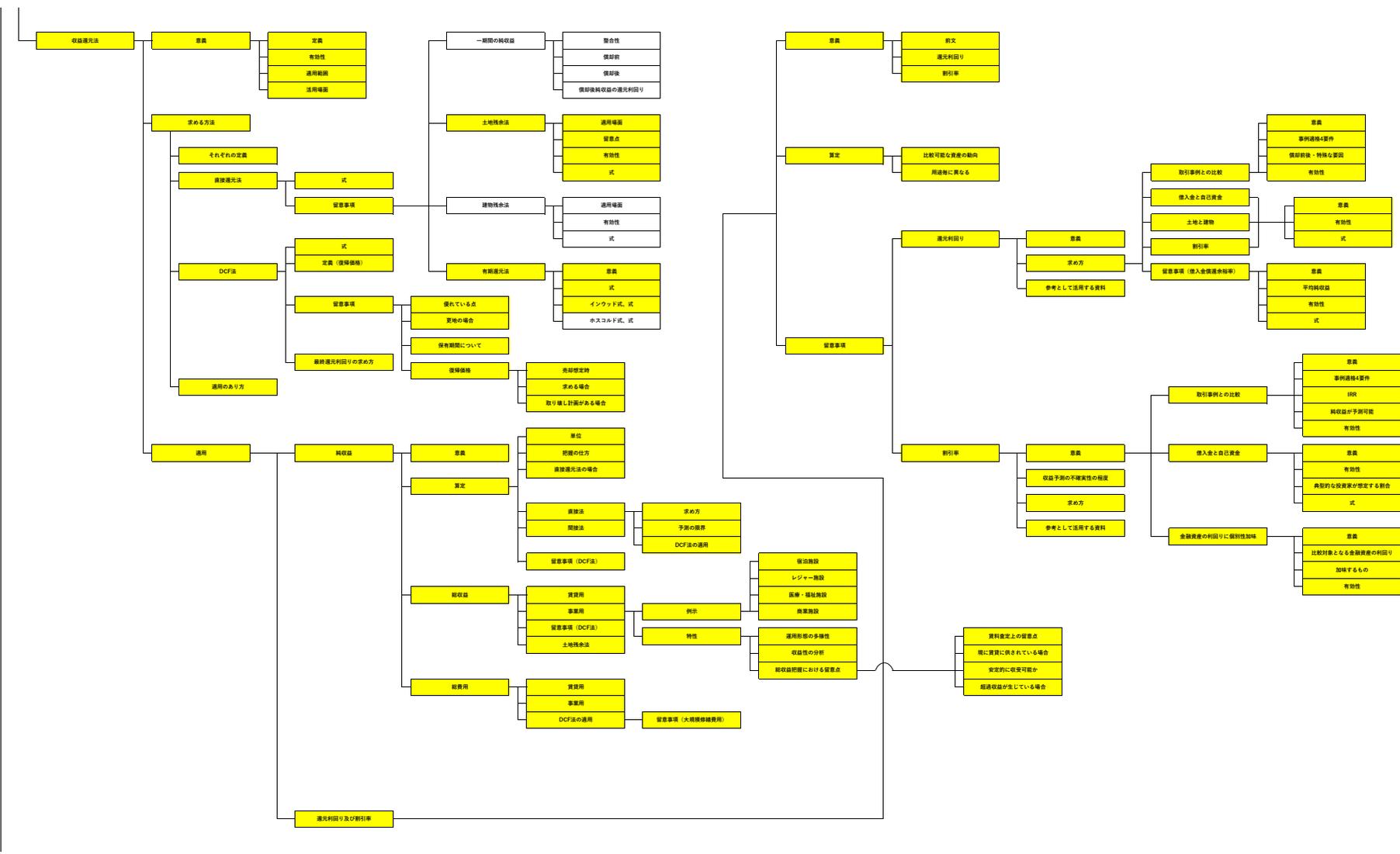


前文	
種類	原価、比較、収益
各手法の着眼点	原価・再調達、比較-事例、収益-収益
試算価格-資料	原価・資料を求める手法
価格を求める手法	
種類	原価、取引、収益、開発
一般的留意事項	一般的留意事項、各手続、常に考慮、妥当性検討、活用
事例の収集及び選択	
意義	
種類	建設、取引、収益
採換性の排除	各手法、計画、収益選択、採換的取引×
要件	
場地的同一性	
類似地域等	近隣、同内類似、周辺
代替競争不動産	開発・開発、個別性、近地制約あり小
上記の要件	類似性、価格形成、直接影響
留意事項	
必要やむを得ない場合	近隣、同内類似、事例の大部分、特殊な事情、適切な鑑定×
代替競争不動産から選択する場合	開発・開発、個別性、近地制約あり小
マンション用地	戸建、大マン開発、高度利用、大規模用地
ホテル	中高層事務所、交通利便性、広業等
大規模小売店舗	住宅、軒建近、広商圏、郊外型
大規模事務所ビル	中小事務所、敷地の集約化、成続した競争力
事情補正	
前文	特殊な事情、価格に影響、補正
調査	市場の特性、能力の多様性、特別の動機、売り買い-特殊な事情、条件、資料の分析
特殊な事情の定義	正常価格、前提、条件欠く
時点修正	取引時点+価格時点、価格水準変動、修正
要因比較	
意義	用途的地域、地価需要を反映、近現代、地価需要比較、地要比較
留意事項	代賦不、需要だけ×、市場の特性、地要比較

原価法	
意義	
定義	臨時、再調達原価、減価修正、試算価格
有効性	建物、複合不、再調達原価、減価修正、
土地のみの場合	再調達原価
再調達原価	
意義	
定義	臨時、再調達、想定、原価の総額
置換原価	成建、旧建、同等の有用性
求める方法	
通常	建設費、引き渡し、建設費+付帯費用
置換原価	同等の有用性、想定、建設費+付帯費用
留意事項	増修費、内容
付帯費用	引き渡し、資金調達費用、開発リスク、含む
資金調達費用	建築費、発注者負担費用、引き渡し
開発リスク相対額	開発、工事終了、効用発生、不確実性、危険負担率、金額表示
土地	
通常	建材、取得原価+造成費+付帯費用
宅地界込地の場合	宅造成後の地盤、臨時の地盤、社建環境の変化、価格水準、客観的、地要変化、増加額、熟慮度加算
建物及びその敷地	[土地費(買収市況等、更地+付帯費用) or 借地権+付帯費用]+建設費
方法	
前文	原料の信頼度、いずれか、併用
原価法	
定義	直接額に求める
通常	(臨時原価を基礎とした原価+開除+一般-) 建設費+付帯費用
例外	[(更地+造成建設に要する原価+開除+一般) +付帯費用] の明細+補正+特法
間接法	
定義	近現代、間接的
方法	類似、[(更地+造成建設に要する原価+開除+一般) +付帯費用] の明細+補正+時点+地要+調整

減価修正	
意義	
定義	目的、原価の要因、減価額、再調達原価、積算価格
留意点	減価の要因に着目、部分総合的、求める
減価の要因	
前文	物価、相互の関連影響、作用
物理的要因	摩滅破損、劣化、偶発的損傷
機能的要因	機能の陳腐化、不適合、不良、旧式化、不足、低下
経済的要因	経済的不適合、衰退、環境との不適合、市場性減退
減価修正の方法	
前文	併用
耐用年数に基づく方法	
定義	(経年+経年耐年-) 耐用年数、基礎
経済的残存耐用年数	臨時、用途状況、物種劣化、競争力、効用持続期間、時に重視
種類	定率、定率、用途状況
留意点	分別可能な組成、経過経年耐年が異、耐用年数、残存率、用途状況
観察減価法	
定義	(機能性、維持費、維持、環境) 実態を調査、直接
留意点	部分の結果、復旧程度
留意事項	
建物及びその敷地	土地、建物、一体、同一要因重視+
増設費・修繕・模様替	市場性、増修費、耐久、減価の要因

取引事例比較法	
意義	
定義	収益選択、補正、修正、要因比較、比較対象
有効性	近現代、取引
適用方法	
事例の収集及び選択	
前文	価格決定の基礎、多数収集
留意事項	
意義	事情排除、修正率把握、対不の価格への影響、欠く、漏れ、価格変動、収益、信頼度、情報左右
需要者の観点から分析	利用目的、価格観、動機、売買の取引事情、視点異、属性、価格水準、接替分析
事情補正	
留意事項	
意義	必要性の有無、程度の評価、比較対象のうえ検討、客観的な価格水準考慮
例示	
減額 (5)	特殊な使用、特殊な市場、中間利益、買主過大取引、金利増大+土地付随以外
増額 (2)	売主過少取引、相対的動向
増減額 (3)	買主の取引、不備な費用取引、調査難
時点修正	
意義	用途的地域、類似価格変動過程、類似、価格変動率、修正
留意事項	
求め方 (原則)	臨時以前、時系列的分析、(国許金公簿不) 社建要因の変化、(正税) 行買取の変化上、一般的動向の動向
求め方 (例外)	公示調査活用、売買希望価格の動向、需給の動向、参考
要因比較	
標準化補正	地要需要の比較、需要、標準的土地を想定
配分法	取引事例、対不+複合不動産、(取引価格-対不+開除) の価格、除却法、(構成部分の価格割合を明記、取引価格+対不+開除型構成割合) 割合法



定義

- 前文
- 還元利回り
- 割引率

算定

- 比較可能な資産の範囲
- 用途等に異なる

留意事項

還元利回り

- 定義
- 求め方
- 参考として活用する資料

取引事例との比較

- 意義
 - 事例選別4要件
 - 償却前後・特殊な要因
 - 有効性

借入金と自己資金

- 意義
 - 有効性
 - 式

割引率 (借入金償還率)

- 意義
 - 平均純収益
 - 有効性
 - 式

割引率

意義

- 収益予測の不確実性の相殺
- 求め方
- 参考として活用する資料

取引事例との比較

- 意義
 - 事例選別4要件
 - 旧法
 - 純収益が予測可能
 - 有効性

借入金と自己資金

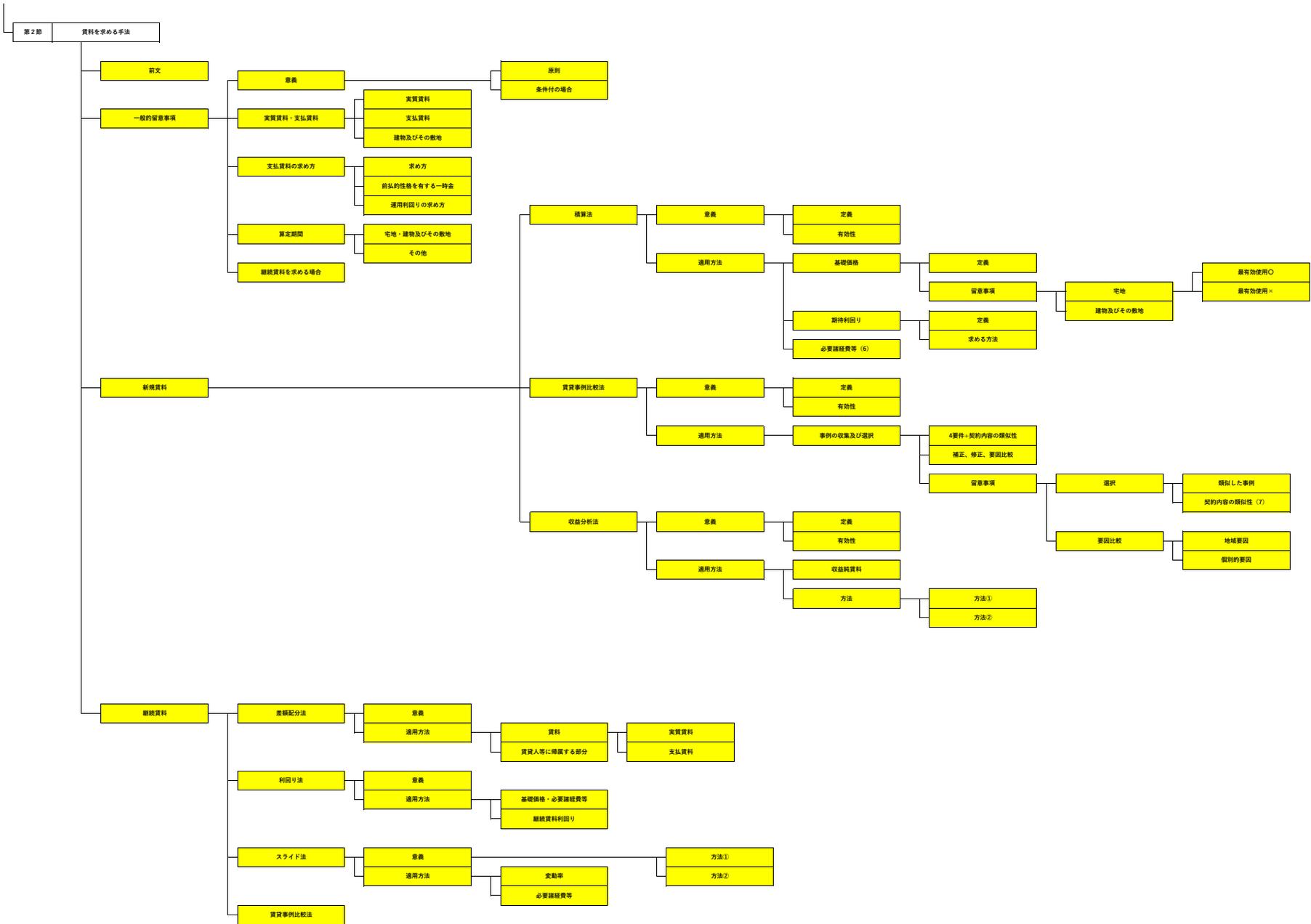
- 意義
 - 有効性
 - 典型的な投資家が想定する割合
 - 式

金融事業者の利回りに個別性加味

- 意義
 - 比較対象となる金融資産の利回り
 - 加味するもの
 - 有効性

資料選定上の留意点

- 既に賃貸に供されている場合
- 安定的に収益可能なか
- 超過収益が生じている場合



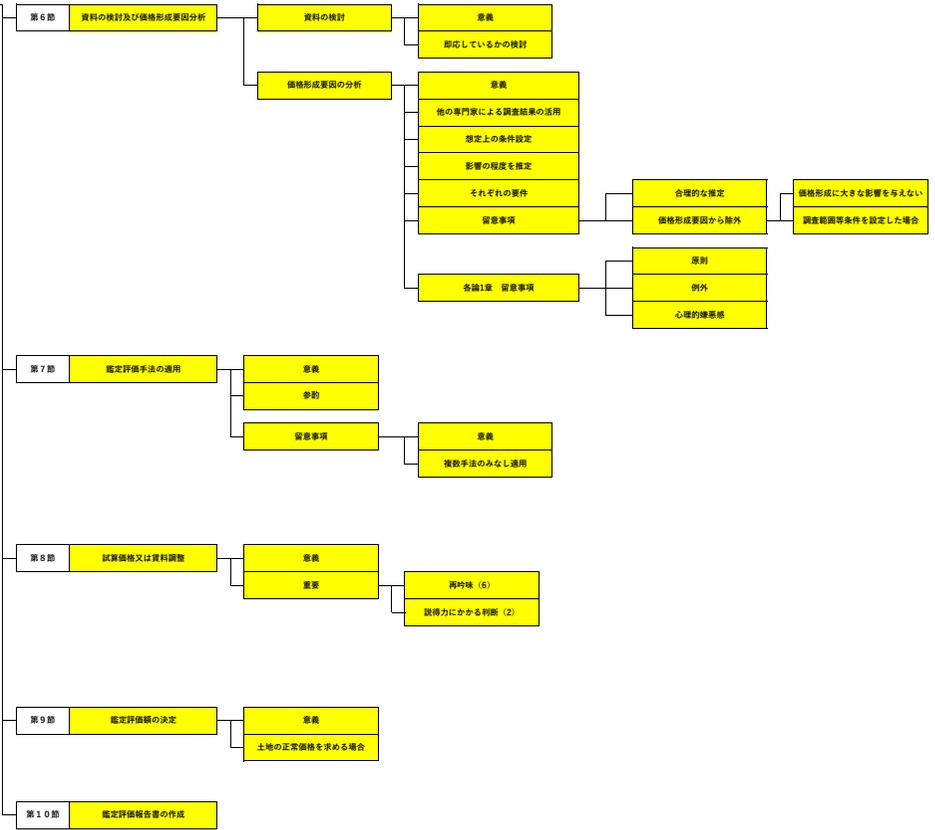
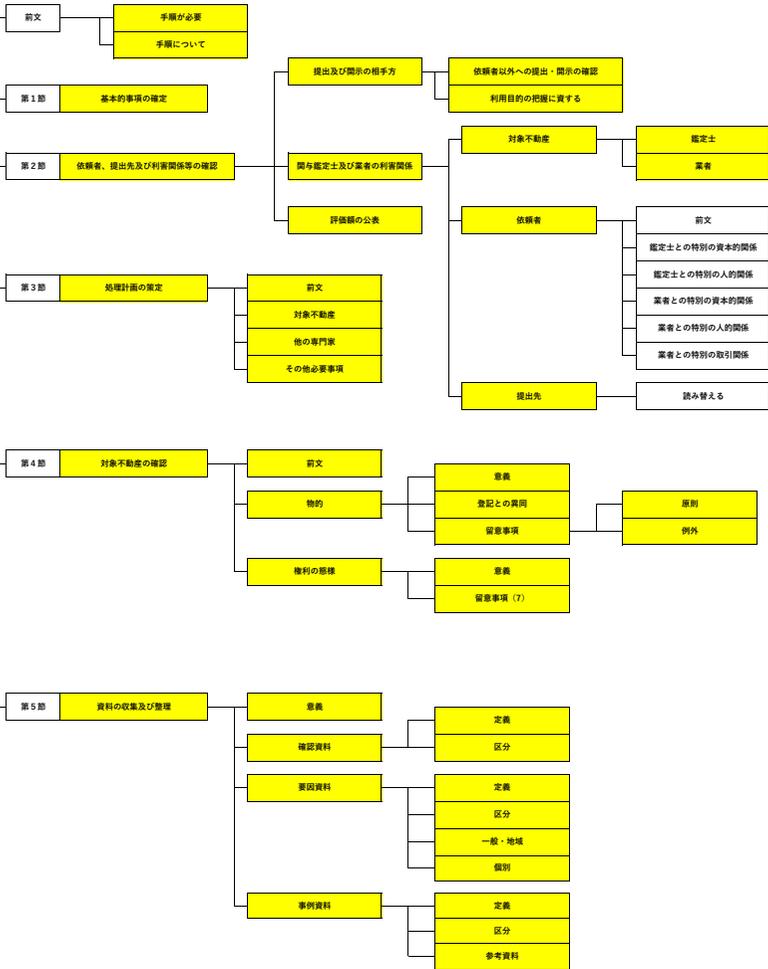
賃料を求める手法	
前文	新築3手法、継続4手法
一般的留意事項	
意義	
原則	賃料算定期間、実賃、
条件付の場合	期間条件一時金、実賃、一部
実賃賃料・支払賃料	
実賃賃料	賃借人に支払われる経済的対価、純賃料+必要経経費
支払賃料	支払時期に支払う、一時金、運用償却額、構成
建物及びその敷地	付加使用料、共益費、実賃的、賃料相当〇
支払賃料の求め方	
求め方	実賃-運用益-運用償却額
前払的性格を有する一時金	運用償却額、効用の変化、実額
運用利回りの求め方	賃借、契約内容、種類性格、期待、割引、預金、国公社債、金融機関、比較考量
算定期間	
宅地・建物及びその敷地	1ヵ月
その他	1年
継続賃料を求める場合	最近合意時点以降、公租公課、土地建物価格、近隣代の賃料、継続内容、勘案、公平

新築賃料	
概算法	
意義	
定義	基礎価格×期待利回り+必要経経費等
有効性	基礎価格、期待利回り、必要経経費等、把握
適用方法	
基礎価格	
定義	基礎となる価格、原価、取引
留意事項	
宅地	
最有効使用〇	更地、経済価値
最有効使用×	契約条件を前提、建付地、経済価値
建物及びその敷地	建付利用を前提、経済価値
期待利回り	
定義	取壊、資本、期待、純収益、資本相当額
求める方法	還元利回り、賃料特性
必要経経費等(6)	床価償却、維持管理費、公租公課、損保、貸し倒れ、空損

賃貸事例比較法	
意義	
定義	新築の実実賃、修正、要因比較、比較考量
有効性	近隣代、賃貸借等
適用方法	
事例の収集及び選択	
4要件-契約内容の類似性	準ずる(修正、修正、要因比較)、契約内容の類似性
修正、修正、要因比較	準ずる
留意事項	
選択	
類似した事例	新築、継続、用途、水準異、契約内容の類似性
契約内容の類似性(7)	賃貸契-賃貸借
要因比較	
地域要因	賃料固有の価形態、価格と賃料、範囲が異
個別的要因	契約内容、土地建物個票
収益分析法	
意義	
定義	収益純賃料+必要経経費等
有効性	企業の内、純収益、求め得る
適用方法	
収益純賃料	収益還元法、純収益、賃料の有する特性
方法	
方法①	収益純賃料+必要経経費等
方法②	総収益分析、賃料相当額、調整

継続賃料	
差額配分法	
意義	実賃+実賃、実実賃+実実賃、勘案、勘案、賃主帰属部分、実実賃+実実賃に勘案
適用方法	
賃料	
実賃賃料	新築賃料、継続、賃賃
支払賃料	実賃-運用償却額
賃借人等に帰属する部分	賃貸固有の価形態、差額発生の原因、内容記録、分析
利回り法	
意義	基礎価格×期待利回り+必要経経費等
適用方法	
基礎価格・必要経経費等	概算法、
継続賃料利回り	最近合意時点、純賃料割合、賃貸固有の価形態、各種利回り、比較考慮
スライド法	
意義	
方法①	最近合意時点の純賃料×変動率+借時の必要経経費等
適用方法	最近合意時点の実実賃+実実賃×変動率
変動率	最近合意時点、借時、経済情勢の変化、変動分、賃貸固有の価形態、各種指数、インデックス、勘案
必要経経費等	概算法、
賃貸事例比較法	準ずる、賃貸固有の価形態

第8章 鑑定評価の手順



前文	
手順が必要	合理的、現実的、認識判断
手順について	10手順（確定、依頼者、策定、確認、収集整理、検討分析、手法、調整、決定、作成）

基本的事項の確定	依頼目的、条件、背景
----------	------------

依頼者、提出先及び利害関係等の確認	
提出及び開示の相手方	
依頼者以外への提出・開示の確認	依頼目的、個別具体名称×、利用目的の把握
利用目的の把握に資する	個別具体の名称×、利用目的の把握
関与鑑定士及び業者の利害関係	
対象不動産	
鑑定士	全員、再委託、含む
業者	関与鑑定士、業者すべて
依頼者	資本、人、取引関係の有無、内容
提出先	資本、人、取引関係の有無、内容、未定等ら×

処理計画の策定	
前文	作業の性質、確認、収集整理、検討分析、手法、調整、決定、作成、策定
対象不動産	実地調査の範囲、内覧の実施
他の専門家	活用が必要な
その他必要事項	必要な事項

対象不動産の確認	
前文	内容理解、物の、権利の態様、実地調査、聴聞、公的資料
物的	
意義	土地、家屋、存否内容、確認資料、照合
登記との異同	登記内容、実態、異同
留意事項	
原則	内覧の実施、
例外	再評価、自ら内覧+個要重要な変化×、省略
権利の態様	
意義	物的に確認、すべての権利関係、権利の存在内容、照合
留意事項(7)	目的、当事者、期間、数量、支費、一時金、特約

資料の収集及び整理	
意義	成果、左右、作業に活用、実地調査、聴聞、公的資料の確認、公正妥当を欠く×
確認資料	
定義	物的、権利の態様の確認、
区分	登記簿、図面、写真、地図
要因資料	
定義	図形表、照応
区分	一般、地域、個別
一般・地域	広く+細格的
個別	種類、対象確定条件、相違
事例資料	
定義	手法の適用、取引価格、資料
区分	確認、取引、収益、賃貸借
参考資料	先例価格、売買希望価格

資料の検討及び価格形成要因分析	
資料の検討	
意義	資料、作業に活用、必要十分、信頼
即応しているかの検討	図形表の分析、種類、依頼目的条件、検討
価格形成要因の分析	
意義	一部分、他部分分、最便利決定
他の専門家による調査結果の活用	専門職業家としての注意、重大な影響、判明×、他の専門家、調査結果
想定上の条件設定	依頼目的判断、依頼者の同意、想定上の条件、調査範囲等条件、
影響の程度を推定	調査分析能力の範囲、価格形成、影響
それぞれの要件	条件制定：一定の要件 推定：客観的な推定
留意事項	
合理的な推定	比較可能な事例○、減価の程度、予測、反映可能
価格形成要因から除外	
価格形成に大きな影響を与えない	社会通念、科学的知見、原因因果関係不明確、存否の確信×、影響なし、除外
調査範囲等条件を設定した場合	図形表除外
各論1章 留意事項	
原則	汚染分布、除去費用、他の専門家、調査結果活用
例外	条件設定要件○、想定上、調査範囲等条件、設定、客観的推定、影響の程度推定
心理的嫌悪感	除去後、価格形成への影響、考慮

鑑定評価手法の適用	
意義	案件に即して適用
参照	種類、実績、信頼性、困難、考え方、参照
留意事項	
意義	個別問題、資料、市場の特定、各論検証、団体指針
複数手法のみなし適用	複数方式の考文方が反映、一つの手法、複数手法を適用、み なす

試算価格又は資料調整	
意義	複数の手法、再吟味、取得力に係る判断、決定に導く作業
意義	価格形成、理論的、実証的、説的、手続の各保障、客観的、批判的、再吟味、取得力の違いを反映
再吟味(6)	異なる各各事
取得力にかかると判断(2)	対応

鑑定評価額の決定	
意義	手続、専門職業家、適正、評価額決定
土地の正常価格を求める場合	公示区域、土地の正常価格、標準
鑑定評価報告書の作成	詳細判断、作成

第9章 鑑定評価報告書

前文

第1節

作成指針

- 意義
- 作成にあたり
- 内容
- 留意点

第2節

記載事項

第3節

付属資料

- 確認資料・事例資料
- 他の専門家が行った調査結果

1 鑑定評価額及び価格又は賃料の種類

- 限定価格等求めた場合
- 支払賃料を依頼された場合かつ#実賃

2 鑑定評価の条件

3 対象不動産の情報

4 対象不動産の確認に関する事項

- 物的・権利の態様
- 疑義が生じる場合を考慮 (5)
- 留意事項

- 確認方法
- 実地調査

5 依頼目的及び条件と価格又は賃料の種類との関連

- 判断した理由
- 特定・特殊価格を求めた場合

6 価格時点及び行った年月日

7 鑑定評価額決定の理由の要旨

- 前文
- ① 地域分析・個別分析
- ② 最有効使用の判定
- ③ 手法の適用
- ④ 試算価格又は試算賃料の調整
- ⑤ 公示価格との規準
- ⑥ 当事者間で事実の主張が異なる
- ⑦ その他

留意事項

- 支払賃料を求めた場合
- 継続賃料を求めた場合

8 不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

- 意義
- 調査内容

9 鑑定士及び業者に係る利害関係等

- 対象不動産
- 依頼者
- 提出先

10 関与不動産鑑定士の氏名

11 依頼者及び提出先等の氏名又は名称

12 鑑定評価額の公表の有無について確認した内容

留意事項

前文	成果記載文章、判断意見を表明、責任明らか
----	----------------------

作成指針	
意義	基本的事項、額、決定した理由、責任の所在を示す
作成にあたり	資料整理、価形要の判断、手法適用に係る判断、明確、作成
内容	業者、鑑定評価書、実質的な内容、
留意点	依頼者第三者、影響、価格の基礎、誤解×、決定の理由、依頼者第三者、説明

記載事項	
鑑定評価額及び価格又は賃料の種類	
限定価格等求めた場合	正常価格賃料、限定、特定、かっこ書き、付記、併記、
支払賃料を依頼された場合かつ、実質	支賃である旨、付記、実質賃、かっこ書き、付記、併記

鑑定評価の条件	対確条、依頼目的、条件設定、妥当、根拠、設定されない場合、参考事項
---------	-----------------------------------

対象不動産の情報	土地3、家屋4、権利
----------	------------

対象不動産の確認に関する事項	
物的・権利の態様	確認資料、結果、
疑義が生じる場合を考慮 (5)	年月日、氏名、立会人、範囲、実施×の理由
留意事項	
確認方法	確認方法、確認資料
実地調査	再評価、内覧、省略、個要変化なし、根拠

依頼目的及び条件と価格又は賃料の種類との関連	
判断した理由	依頼目的、条件、判断した理由
特定・特殊価格を求めた場合	特定：社会的要請の根拠、 特殊：文化財の指定の事実

価格時点及び行った年月日	—
--------------	---

鑑定評価額決定の理由の要旨	
前文	記載
地域分析・個別分析	種別類型賃料、同近の範囲状況、価形要の状況、市場動向、行動、優劣競争力
最も有効使用の判定	理由明確、複合不動産、更地
手法の適用	種別類型賃料、地分値分、市場特性
留意事項	種別類型賃料、手法×、市場分析、合理的理由
試算価格又は試算賃料の調整	結果を記載
公示価格との規準	—
当事者間で事実の主張が異なる	争訟、取り扱い
その他	
支払賃料を求めた場合	支賃と実賃との関連
継続賃料を求めた場合	直近合意時点

不明事項に係る取扱い及び調査の範囲	
意義	確認、検討分析、手順、限界不備、取り扱い
調査内容	自ら調査、他の専門家、調査結果

鑑定士及び業者に係る利害関係等	
対象不動産	利害関係、縁故、特別な利害関係
依頼者	特別な資本、人、取引
提出先	特別な資本、人、取引

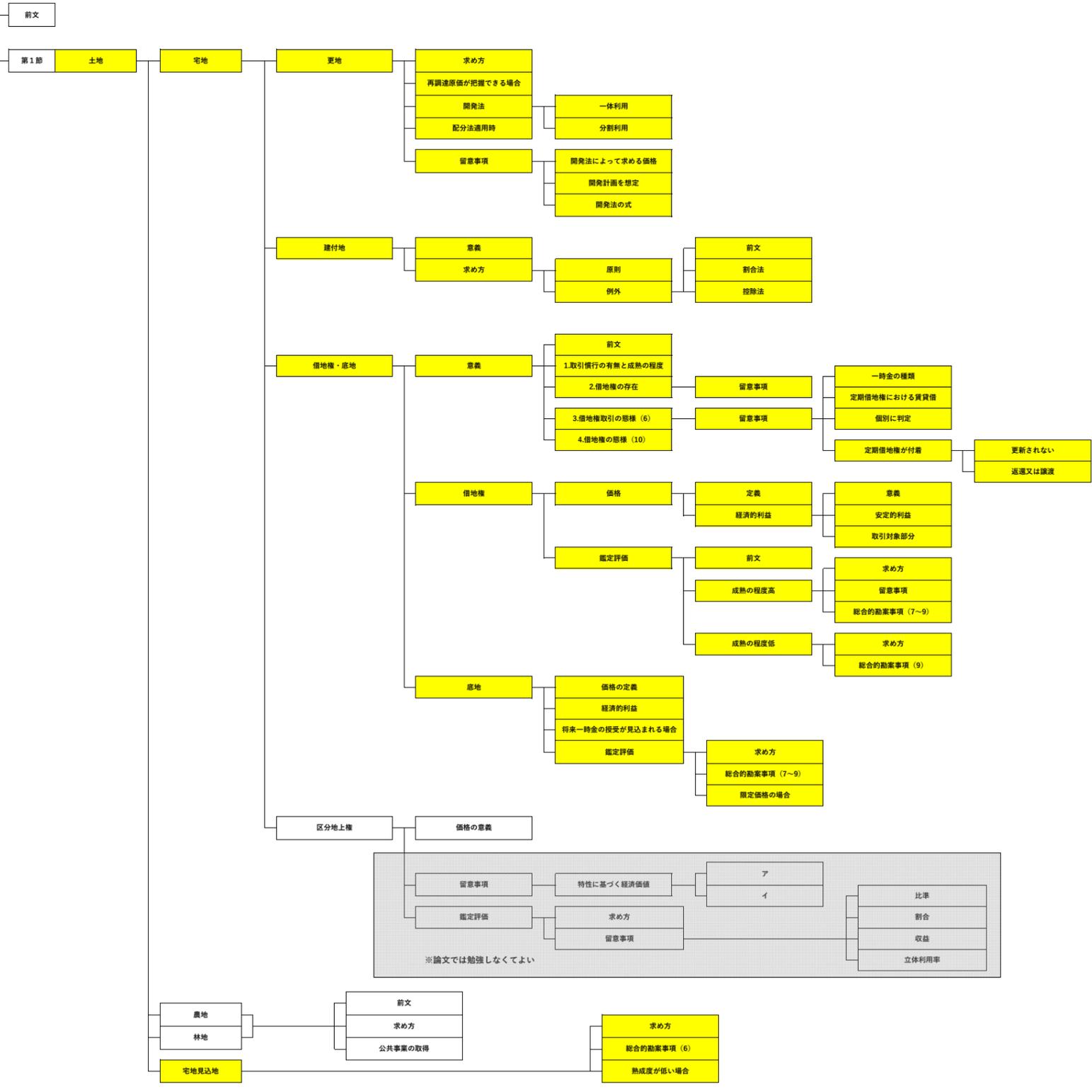
関与不動産鑑定士の氏名	—
-------------	---

依頼者及び提出先等の氏名又は名称	—
------------------	---

鑑定評価額の公表の有無について確認した内容	—
-----------------------	---

付属資料	
確認資料・事例資料	確認資料、事例資料、添付
他の専門家が行った調査結果	必要に応じて添付、同意×の場合

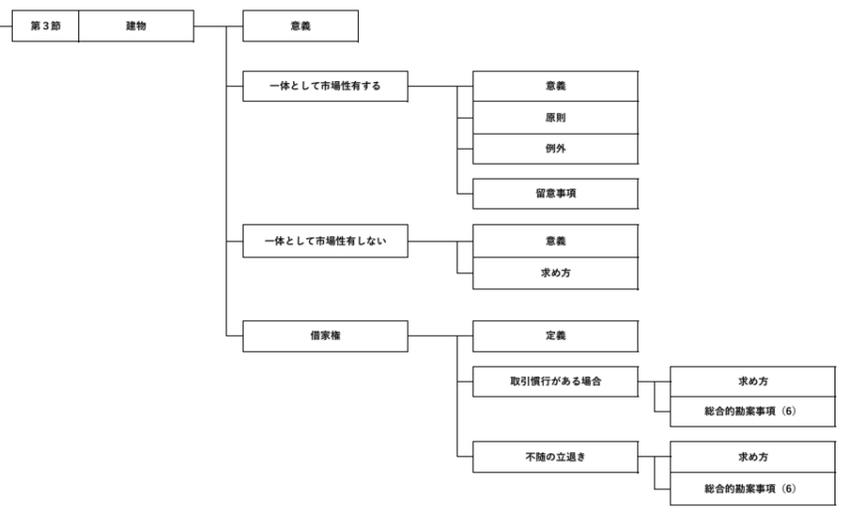
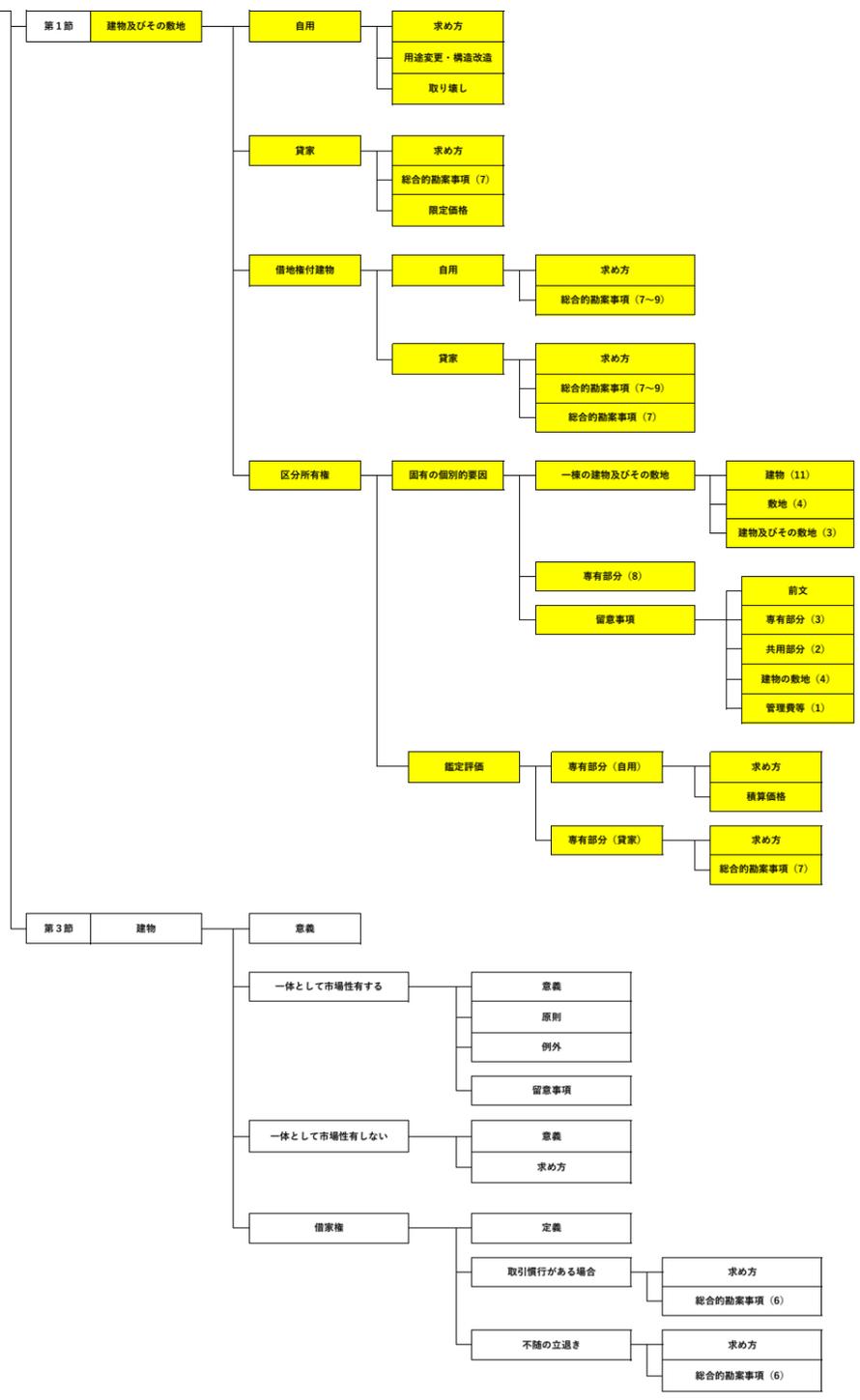
第1章 価格に関する鑑定評価



※論文では勉強しなくてよい

留意事項	特性に基づく経済価値	ア	比率
鑑定評価	求め方	イ	
	留意事項		

割合
収益
立体利用率



土地	
宅地	
更地	
求め方	(更地、複合不) 比準+土地規を関連づけ
再調達原価が把握できる場合	積算、関連づけ
開発法	近隣、標準的、面積大、比較考量
一体利用	最使建物想定、販売総額-建築費-付帯費用
分割利用	更地区画割、販売総額-造成費-付帯費用
配分法適用時	配分法、土地残、事例、最使
留意事項	
開発法によって求める価格	マンションor宅分、販売総額-建設費-付帯費用、販売総額-造成費-付帯費用
開発計画を想定	用途容積率、土地価格異、形状、道路位置関係、条件、マ：設計・配棟、宅：規模・開発
開発法の式	—

建付地	
意義	建物等と結合、効用発揮、建物等一体として継続利用、合理的、敷地、部分鑑評
求め方	
原則	(更地-最使の格差、難易) 建物敷地関連価格を標準、比準収益比較考量
例外	
前文	複合不動産価格、敷地帰属分、配分、標準
割合法	敷地の構成割合、複不価格×敷地割合
控除法	建物価格求める、複不価格-建物

借地権・底地	
意義	
前文	密接に関連、苦慮、比較検討
1.取引慣行の有無と成熟の程度	都市異、同一都市内、地域異
2.借地権の存在	必ずしも借地権価格がある×、取引慣行、単独で対象、建物取引に随伴して対象
留意事項	
3.借地権取引の様相 (6)	借借整借一借
留意事項	
一時金の種類	預り金、設定の対価、譲渡承諾を得る
定期借地権における賃貸借	前払的性格、前払地代
個別に判定	価格を構成するか否、名称問わず、性格履行、個別判
定期借地権が付着	
更新されない	満了に伴う更新×
返還又は譲渡	満了時、更地返還、建物譲渡
4.借地権の様相 (10)	創地転聖主契特契契聖定

借地権	
価格	
定義	土地を使用収益、借地権者帰属、経済的利益、貨幣学
経済的利益	
意義	土地を使用収益、広範な権利利益、基礎
安定的利益	長期間占有、独占的使用収益、借地権者
取引対象部分	賃料差額+その持続期間、経済的利益の現在価値、慣行的、取引対象部分
鑑定評価	
前文	取引慣行の有無、成熟の程度、手法異
成熟の程度高	
求め方	比準、収益、賃料差額還元法による価格、借地権割合価格、関連づけ
留意事項	預り金性格一時金、運用益、前払地代一時金、前払地代及び運用益、考慮
総合的勘案事項 (7~9)	得借契契得借借契
成熟の程度低	
求め方	収益、賃料差額還元法による価格、底地控除価格、関連づけ
総合的勘案事項 (9)	得借契契得借借契

底地	
価格の定義	借地権価格との相互関連、借地権設定者、経済的利益、貨幣額
経済的利益	(実支賃-経費) 経済的利益+満了時復帰経済的利益) 現在価値
将来一時金の授受が見込まれる場合	一時金の経済的利益、借地権設定者帰属経済的利益、構成
鑑定評価	
求め方	(実支賃、純収益、経済価値総和) 収益、比準、関連づけ
総合的勘案事項 (7~9)	得借契契得借借契
限定価格の場合	借地権者が買取、同一所有、市場性の回復、経済価値の増分

宅地見込地	
求め方	比準、(転換造成後更地-造成費-付帯費用) × 熟成度修正、関連づけ
総合的勘案事項 (6)	都当付付造
熟成度が低い場合	比準標準、転換前土地価格×期待性、比較考量

建物及びその敷地	
自用	
求め方	積算、比準、収益、関連づけ
用途変更・構造改造	用途変更後、経済価値の上昇、改良費、考慮
取り壊し	(発生材料価格-経費) ±更地価格

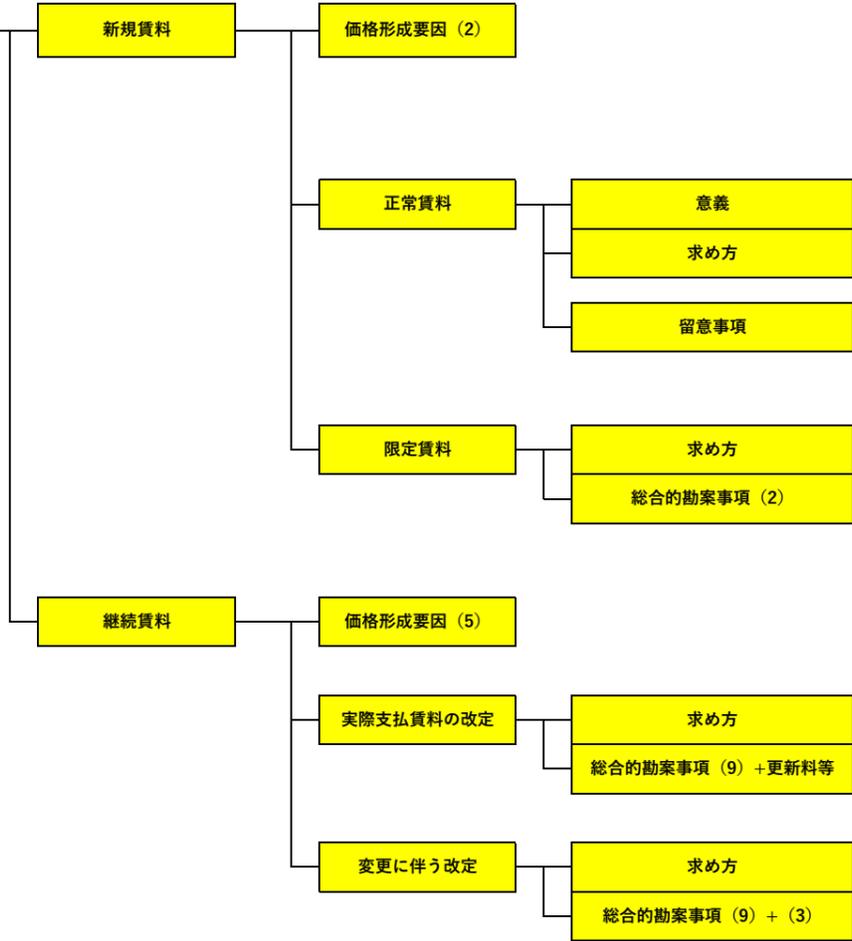
貸家	
求め方	(実支賃、純収益、建材価値総和) 収益標準、積算比準比較考量
総合的勘案事項 (7)	得契契契得借借借
限定価格	借家人が買取、自建、市場性の回復、経済価値の増分

借地権付建物	
自用	
求め方	積算、比準、収益、関連づけ
総合的勘案事項 (7~9)	得借契契得借借契
貸家	
求め方	(実支賃、純収益、建材価値総和) 収益標準、積算比準比較考量
総合的勘案事項 (7~9)	得借契契得借借契
総合的勘案事項 (7)	得契契契得借借借

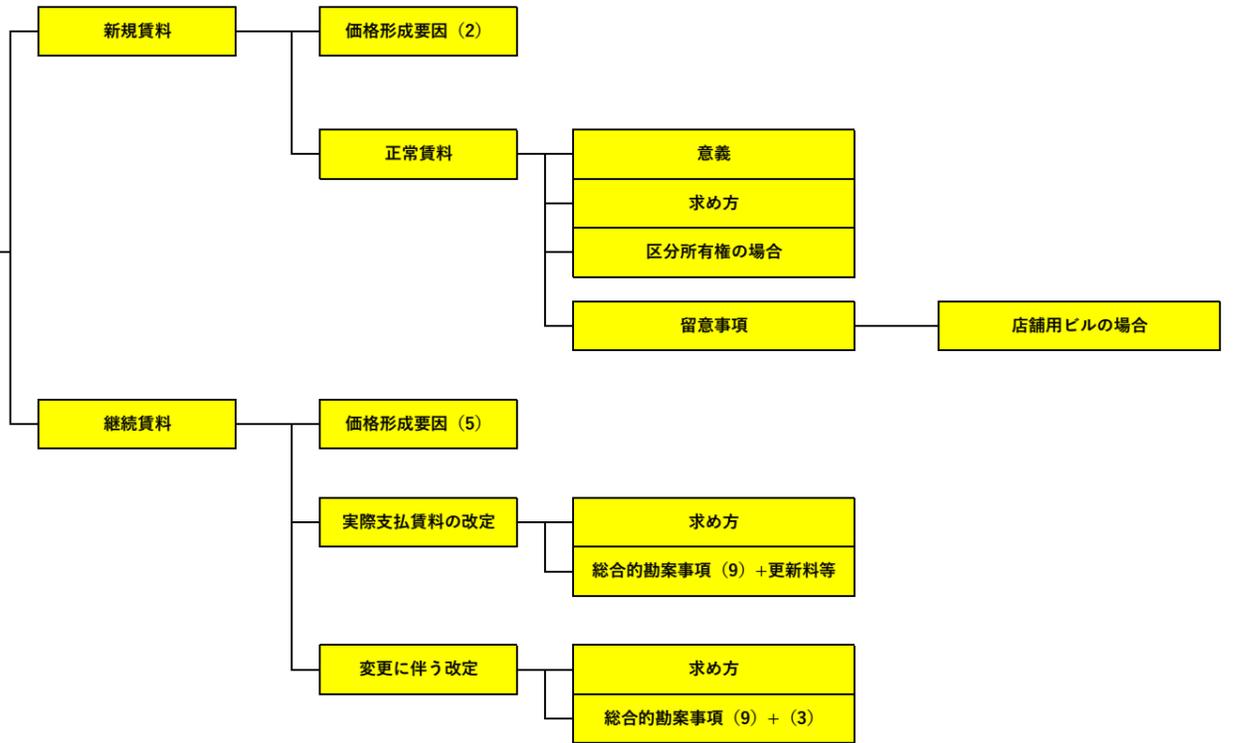
区分所有権	
固有の個別的裏面	
一棟の建物及びその敷地	
建物 (11)	2~3つ覚えればよい
敷地 (4)	2~3つ覚えればよい
建物及びその敷地 (3)	2~3つ覚えればよい
専有部分 (8)	2~3つ覚えればよい
留意事項	
前文	
専有部分 (3)	2~3つ覚えればよい
共用部分 (2)	2~3つ覚えればよい
建物の敷地 (4)	2~3つ覚えればよい
管理費等 (1)	管理費、修積
鑑定評価	
専有部分 (自用)	
求め方	積算、比準、収益、関連づけ
積算価格	一棟の積算価格×(層層別、位置別、効用比) 配分率
専有部分 (貸家)	
求め方	(実支賃、純収益、建材価値総和) 収益標準、積算比準比較考量
総合的勘案事項 (7)	得契契契得借借借

第2章 賃料に関する鑑定評価

第1節 宅地



第3節 建物及びその敷地



宅地	
新規賃料	
価格形成要因 (2)	当賃
正常賃料	
意義	契約内容による使用、経済価値、即応する賃料
求め方	積算、比準、配分法比準、関連づけ、 (収益、比較考量)、 (複不、純収益、賃貸事業分析法、試算賃料、比較考量)
留意事項	
積算賃料	
基礎価格	賃貸人の事情、最使×、経済価値の減分考慮
期待利回り	賃料の運動性、地価との相関関係
比準賃料	価時近い時点、新規、価形要類似
比準賃料 (配分法に準ずる方法)	複不の実実賃-宅地以外の実実賃、比準、 事例選択、契約内容の類似性、最使の程度
賃貸事業分析法	新規契約内容、予定建物を前提、土地帰属純収益

限定賃料	
求め方	(限定価格を基礎価格)積算、比準、関連づけ
総合的勘案事項 (2)	隣当

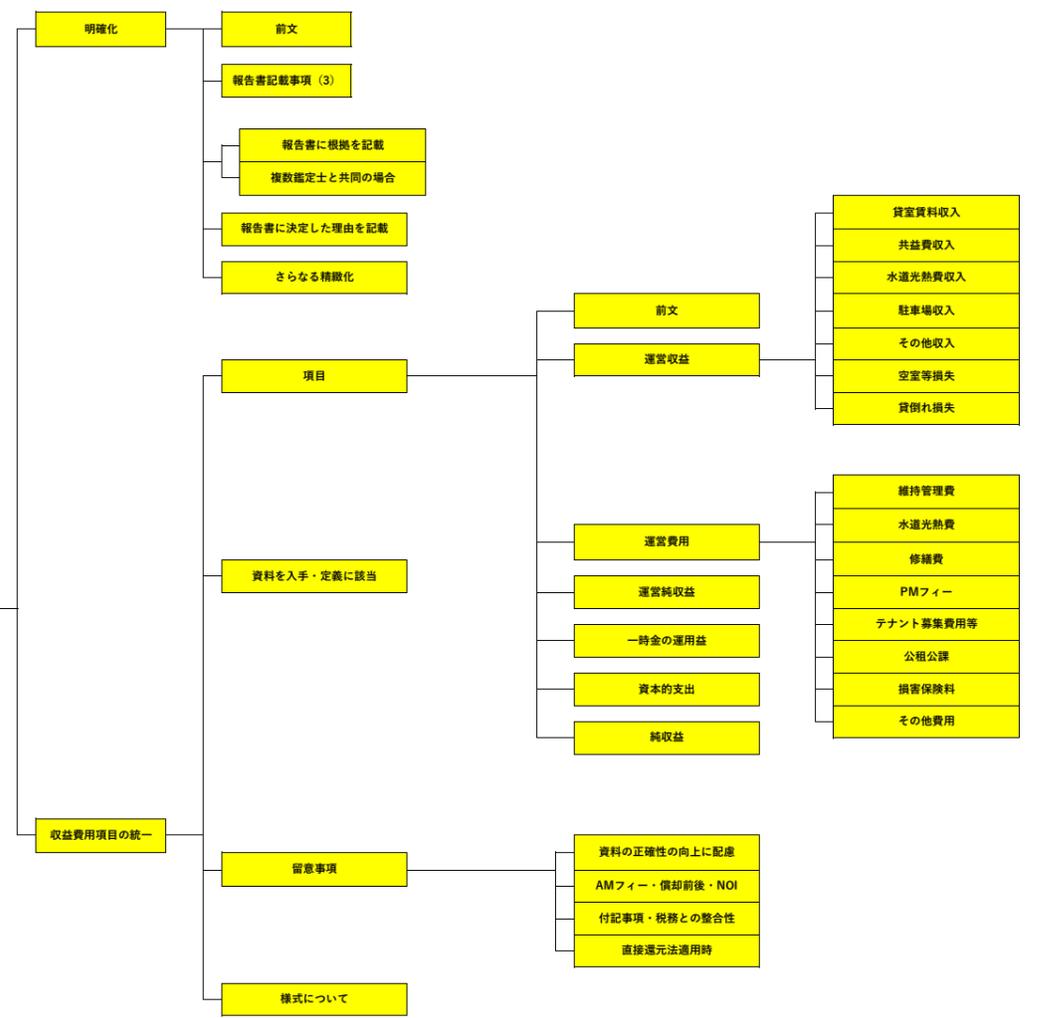
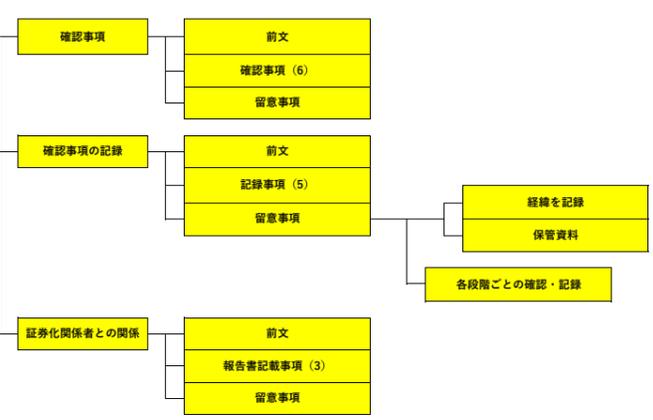
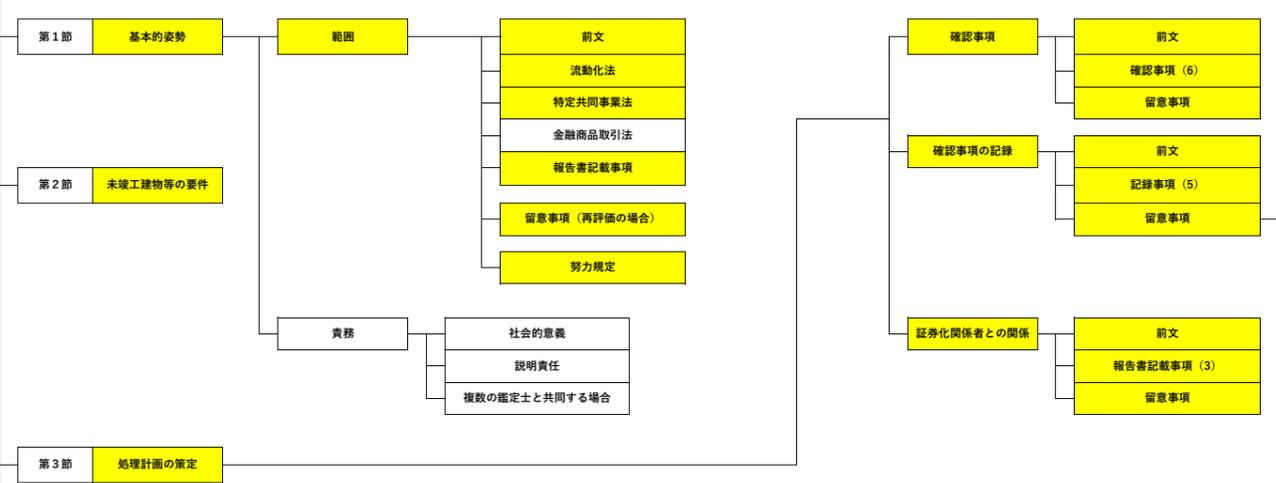
継続賃料	
価格形成要因 (5)	近土公契賃
実際支払賃料の改定	
求め方	差利ス賃、関連づけ
総合的勘案事項 (9) + 更新料等	近土賃底公直契賃+契約満了時、更新料、名義
変更に伴う改定	
求め方	差利ス賃、関連づけ+経済価値の増分賃料
総合的勘案事項 (9) + (3)	近土賃底公直契賃+契約満了時、更新料、名義 賃契条

建物及びその敷地	
新規賃料	
価格形成要因 (2)	当賃
正常賃料	
意義	契約内容による使用、経済価値、即応する賃料
求め方	積算、比準、関連づけ、 純収益、収益比較考量
区分所有権の場合	全体、当該部分、関連、比較考量
留意事項	
店舗用ビルの場合	スケルトン賃し、賃借人施工、積算：基礎価格、比 準：事例選択

継続賃料	
価格形成要因 (5)	近土公契賃
実際支払賃料の改定	
求め方	差利ス賃、関連づけ
総合的勘案事項 (9)	近土賃底公直契賃

変更に伴う改定	
求め方	差利ス賃、関連づけ+経済価値の増分賃料
総合的勘案事項 (9) + (3)	近土賃建公直契賃+賃契条

第3章 証券化対象不動産



基本的姿勢	
範囲	
前文	取引目的不動産、取引の目的見込不動産
流動化法	資産流動化、投資信託投資法人、投資信託に係る取引、投資法人が行う取引
特定共同事業法	不動産特定事業契約、取引
報告書記載事項	従って行う、報告書記載
留意事項（再評価の場合）	従って行う
努力規定	証券化対象不以外、投資用賃貸大型不、投資家保護の必要性〇、準じて行う

未竣工建物等の要件	総論5章要件+（工事中止等）損害が約定や保険により回避
-----------	-----------------------------

処理計画の策定	
確認事項	
前文	依頼者、円滑確実な実施、合理的な計画、策定、確認事項反映、変更あり、反映
確認事項（6）	鑑対工対そ
留意事項	担当鑑定士以外、担当鑑定士、責任を有する
確認事項の記録	
前文	報告書付属資料、添付
記録事項（5）	年月日、氏名、相手方、内容反映状況、変更の内容
留意事項	
経緯を記録	資料の提出、依頼者と交渉、経緯、確認事項、記録
保管資料	確認事項の記録、付属資料、鑑定評価書×、資料、保管
各段階ごとの確認・記録	資料の入手、実査、複数回、各段階、確認記録
証券化関係者との関係	
前文	関係人多岐、利害複雑、依頼目的、背景、利害関係、報告書記載
報告書記載事項（3）	①利害関係者、②資本取引関係、③その他利害関係
留意事項	対不に関する利害関係、紛争、特別の利害関係の、有無内容

個別的要因の調査等	
調査の意義	物的・法的、実地調査、依頼者立合、内覧、管理者聴聞、概要確認
実地調査	
報告書記載事項（5）	年月日、氏名、立会人管理者、範囲、未実施の理由
留意事項（再評価の場合）	内覧省略可、要件：重要な変化×、報告書記載、重要な変化×の理由
ERの取扱いと調査	
鑑定評価に活用	提出、分析判断、活用
ERなし・不十分な場合の対応	代わるもの、鑑定士調査、対応、その内容理由、報告書記載
ERなし・不十分な場合の例示	再評価、更地
留意事項	
鑑定士が主体的に責任を持つ	ERの活用
他の専門家の意見も踏まえ検証	内容の適切正確さ、他の専門家意見、検証
必要に応じて調査が必要	既存、形式的、鑑定評価不十分
前文	活用する否か、判断根拠、報告書記載
報告書記載事項	
基本的属性（2）	作成者の名称、調査日、作成日
入手経緯・対応方針（4）	先、日、説明の有無、対応方針
個別的要因の調査（8）	公修再有土地耐地
鑑定士の判断	ER活用、鑑定士調査で対応、内容根拠
留意事項	
必要に応じて項目・内容の追加	最小限の定め
作成者からの説明を受ける	依頼者、全部の提供、作成者、説明、直接
作成者の名称	作成、委託、作成者=受託者 報告書記載、委託者名称
研鑽に努める	環境の変化、作成者と連携、知識・理解、研鑽

DCF法の適用等	
明確化	
前文	DCF適用、直連検証
報告書記載事項（3）	資料、妥当性判断の根拠、報告書記載 ①そのまま活用、②修正、③自ら入手 個々の項目に関する説明、価値過程理由、経済、事例、整合性を明確
報告書に根拠を記載	DCF、利回り、収益費用、将来予測、整合性
複数鑑定士と共同の場合	DCF、利回り、収益費用、将来予測、整合性
報告書に決定した理由を記載	収益、原価、取引、関連、明確
さらなる精緻化	DCF、精緻化、説明責任の向上

収益費用項目の統一	
項目	
前文	収益費用の額、連続する複数の期間
運営収益	
貸室賃料収入	全部、賃貸、運営委託、
共益費収入	維持管理・運営、費用、共用部分、徴収
水道光熱費収入	運営、電気等、費用、貸室部分
駐車場収入	附属、テナント、時間貸し
その他収入	施設設置料、返還×の一時金
空室等損失	空室、入替期間の発生予測、減少分
貸倒れ損失	貸倒れの発生予測、減少分
運営費用	
維持管理費	管理、警備、清掃
水道光熱費	電気等、
修繕費	修理改良、維持管理、原状回復
PMフィー	管理業務
テナント募集費用等	仲介、広告宣伝、更新再契約
公租公課	固定都計
損害保険料	付属設備、火災保険、第三者損害、担保、賠償責任保険
その他費用	支払地代、道路占用使用
運営純収益	—
一時金の運用益	預り金的、運用益
資本的支出	修理改良、価値高、耐久性増
純収益	—
資料を入手・定義に該当	依頼者、提示説明、項目、定義に該当

留意事項	
資料の正確性の向上に配慮	出納管理データ、対応関係を示す、工夫
AMフィー・償却前後・NOI	証券化関連費用外、減価償却費は非計上、運営純収益とNOIの内訳異
付記事項・税務との整合性	運用益の利回りの考え方、修繕費、資本的支出、区分
直接還元法適用時	収益費用項目、検証
様式について	用途、類型、実務、修正