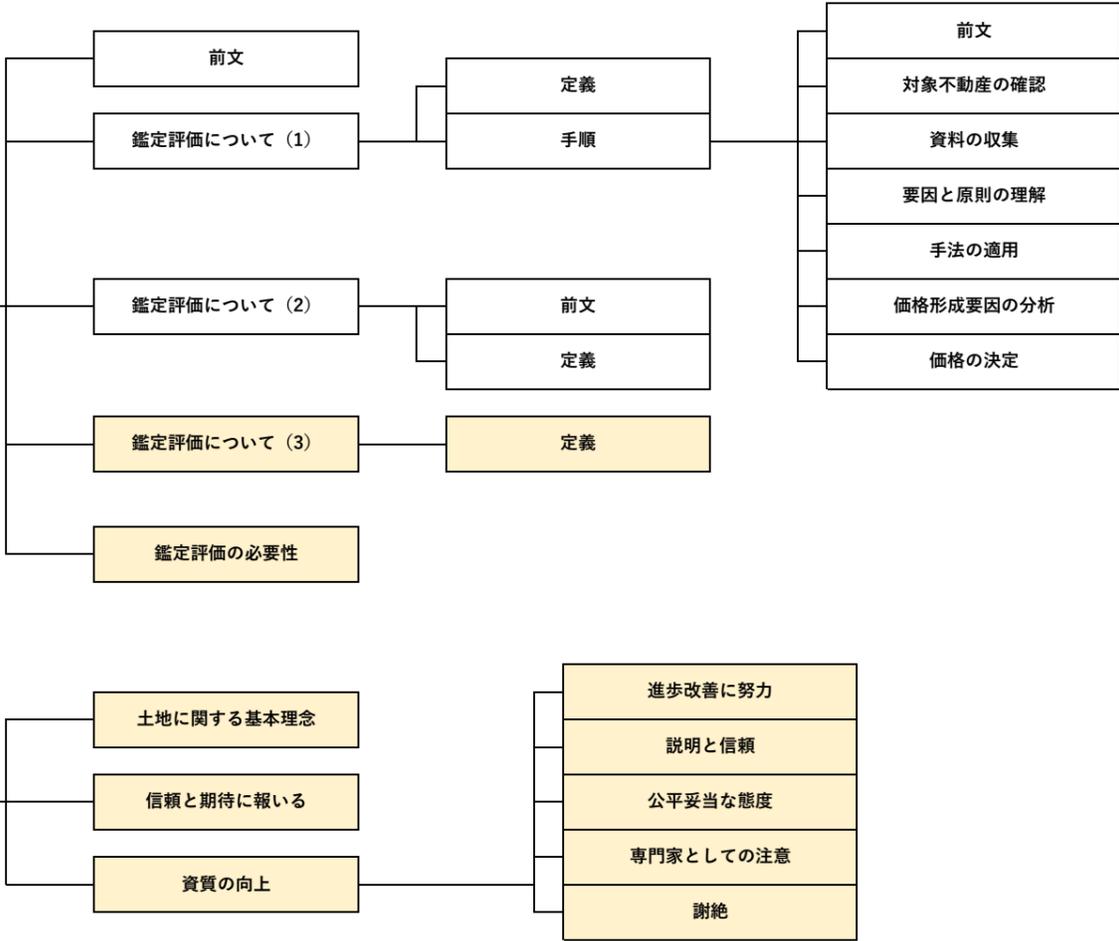
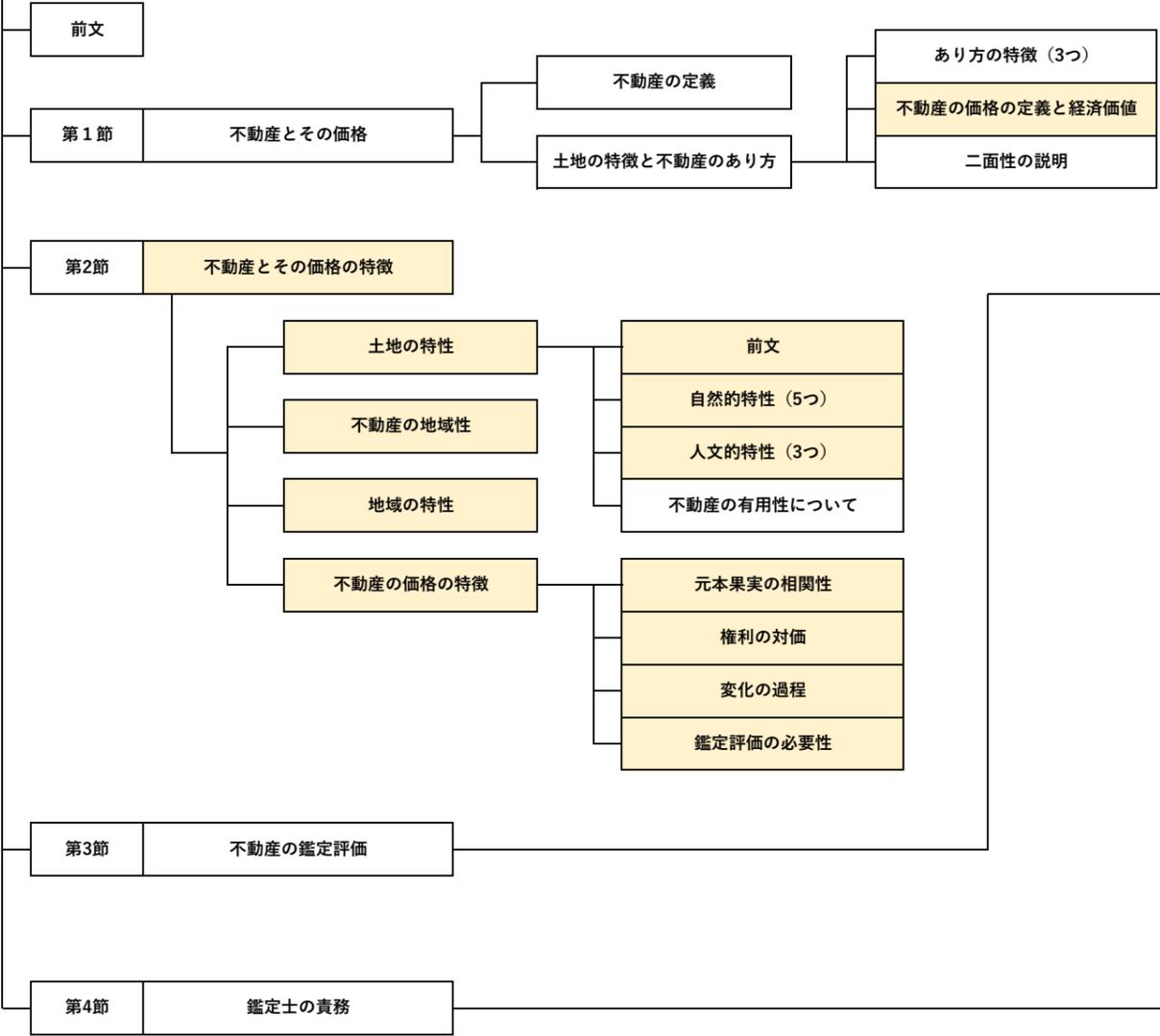


第1章	鑑定評価に関する基本的考察	A
		B
		C



第2章	種別及び類型	A
		B
		C

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

建物及びその敷地

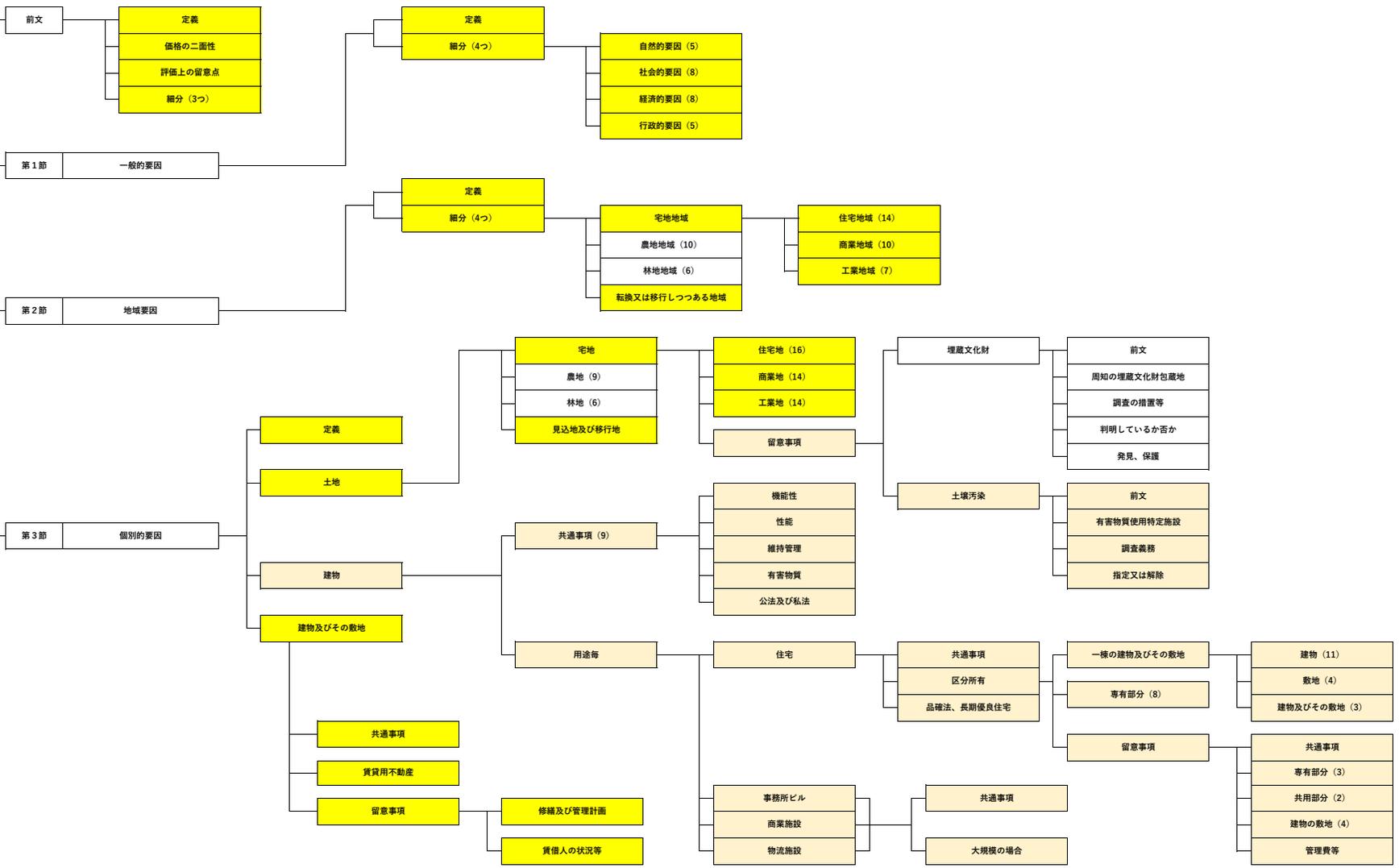
自用
貸家
借地権付
区分所有

更地
建付地
借地権
底地
区分地上権

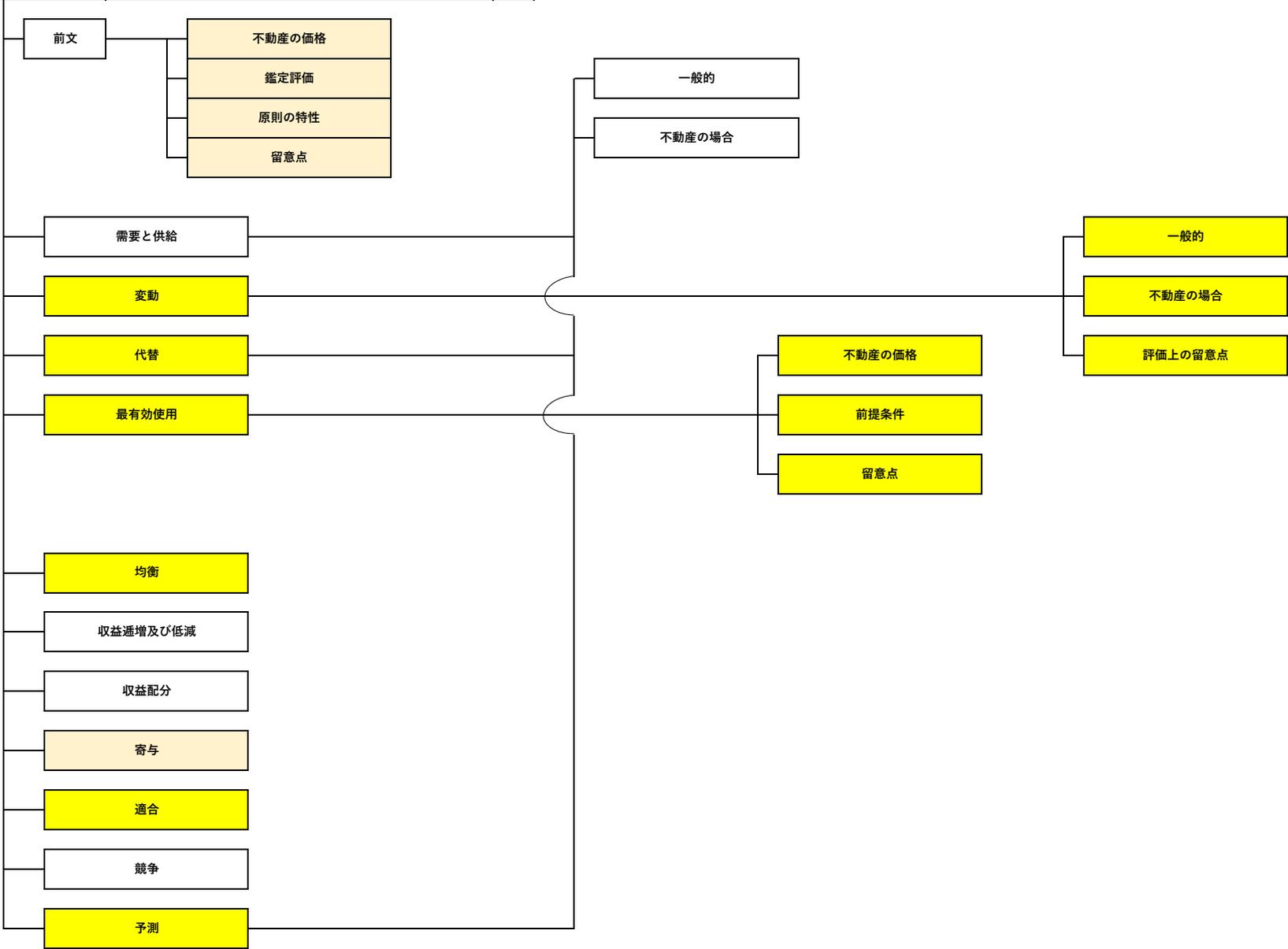
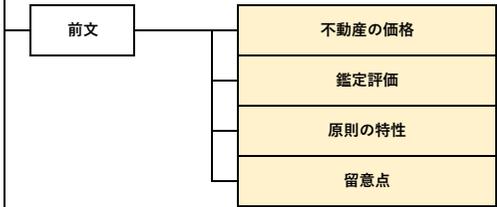
必要性	住宅地域	商業地域	一般
	優良	高度	業務
	標準	準高度	複合
	混在	普通	
	農家集落	近隣	
		郊外路線	

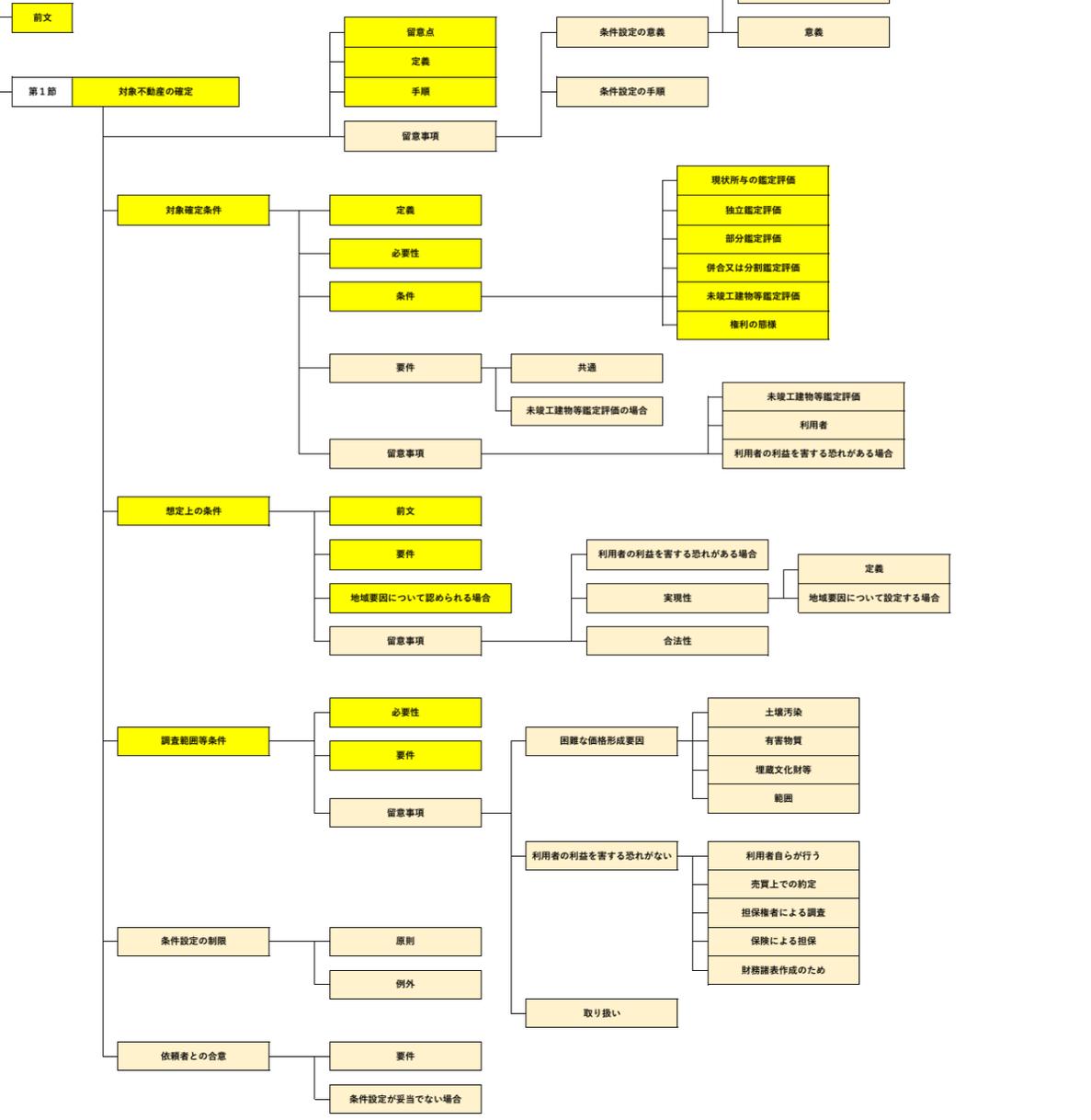
第3章 価格形成要因

A
B
C

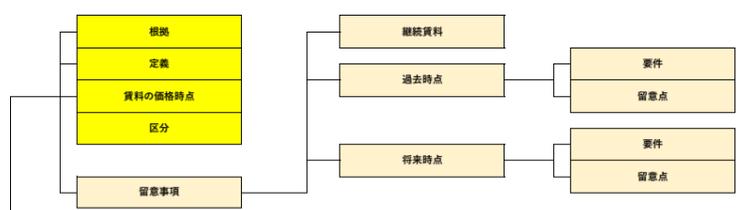


第4章	諸原則	A
		B
		C

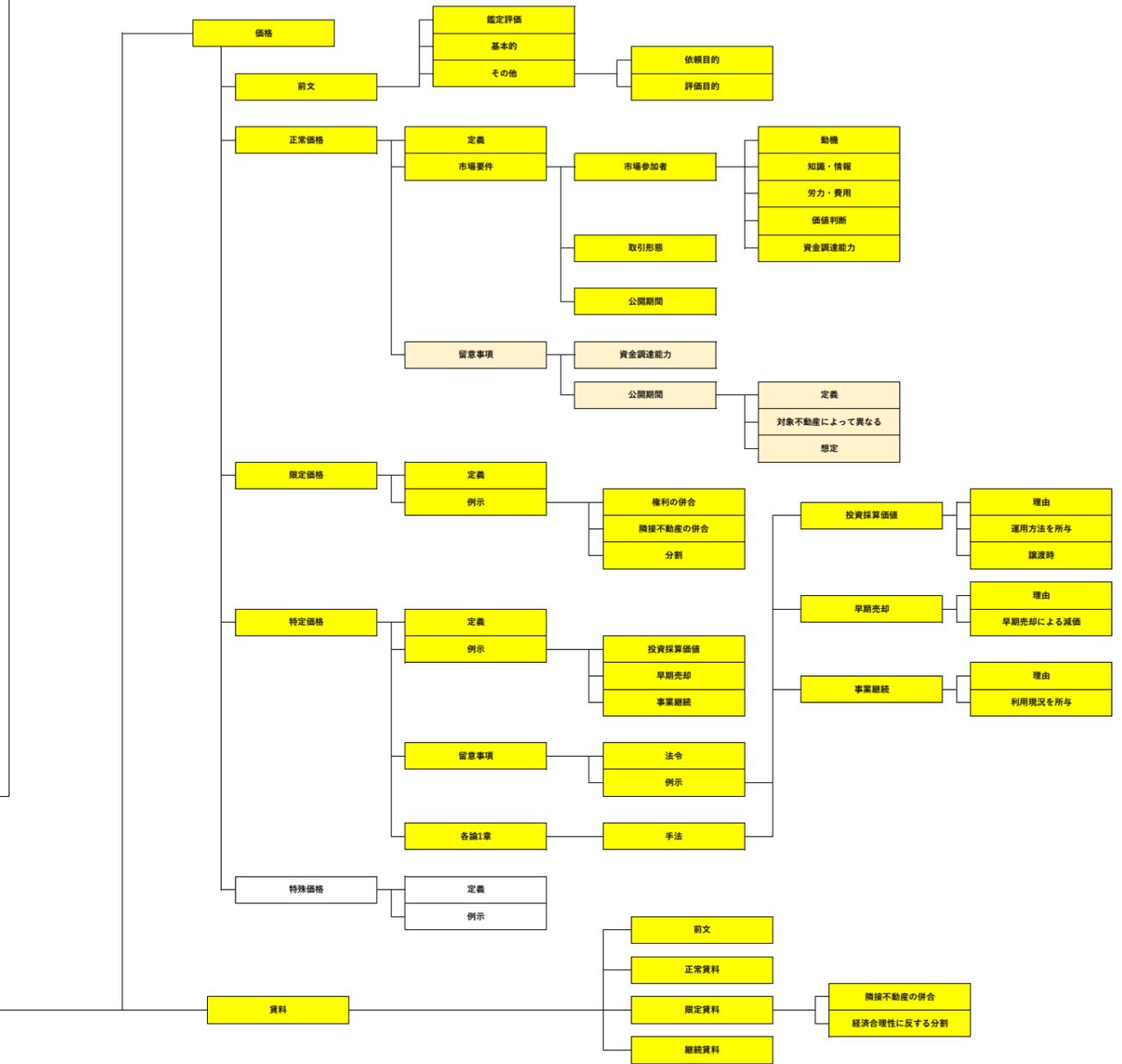




第2節 価格時点



第3節 価格又は賃料の種類



第6章 地域分析及び個別分析

A
B
C

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
- 範囲を判定

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

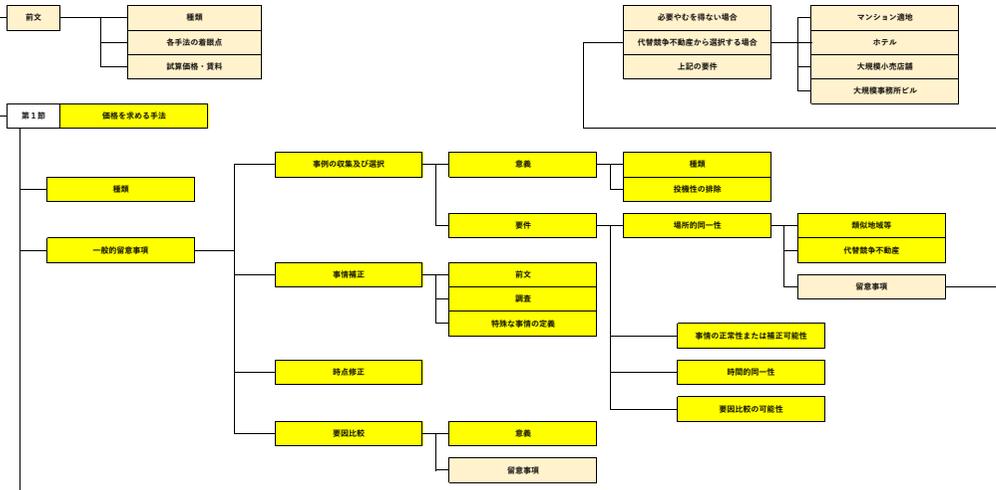
実現可能性

取り壊し後の利益

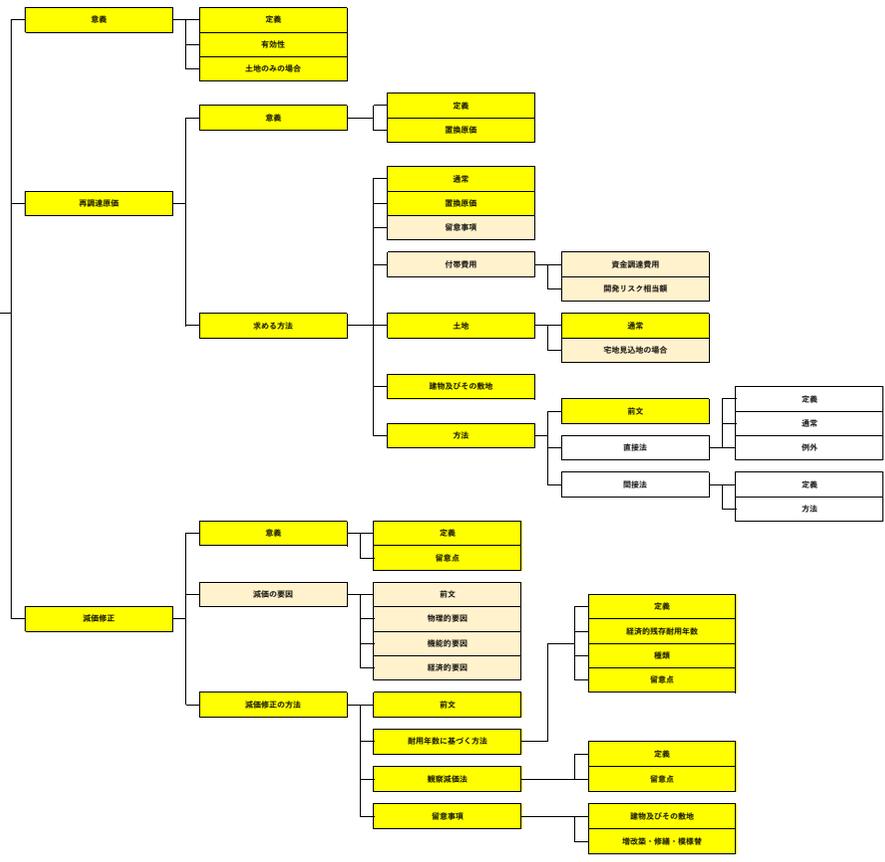
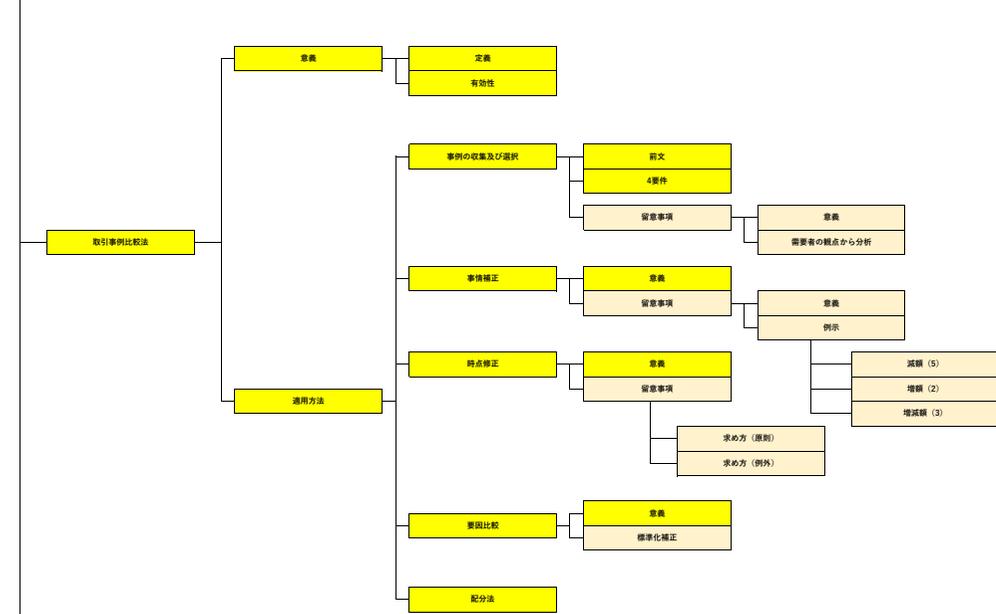
- 明確化
 - 意義
 - やり方
 - 留意点
- 相対的位置の把握
- 要因資料の収集分析
- 地域要因の分析
 - 時系列的な分析
 - 留意点
 - 見込地・移行地
- 自然的状態
 - 河川
 - 山岳及び丘陵
 - 地勢、地質、地盤等
- 人文的状態
 - 行政区域
 - 公法上の規制
 - 鉄道、公園等
 - 道路

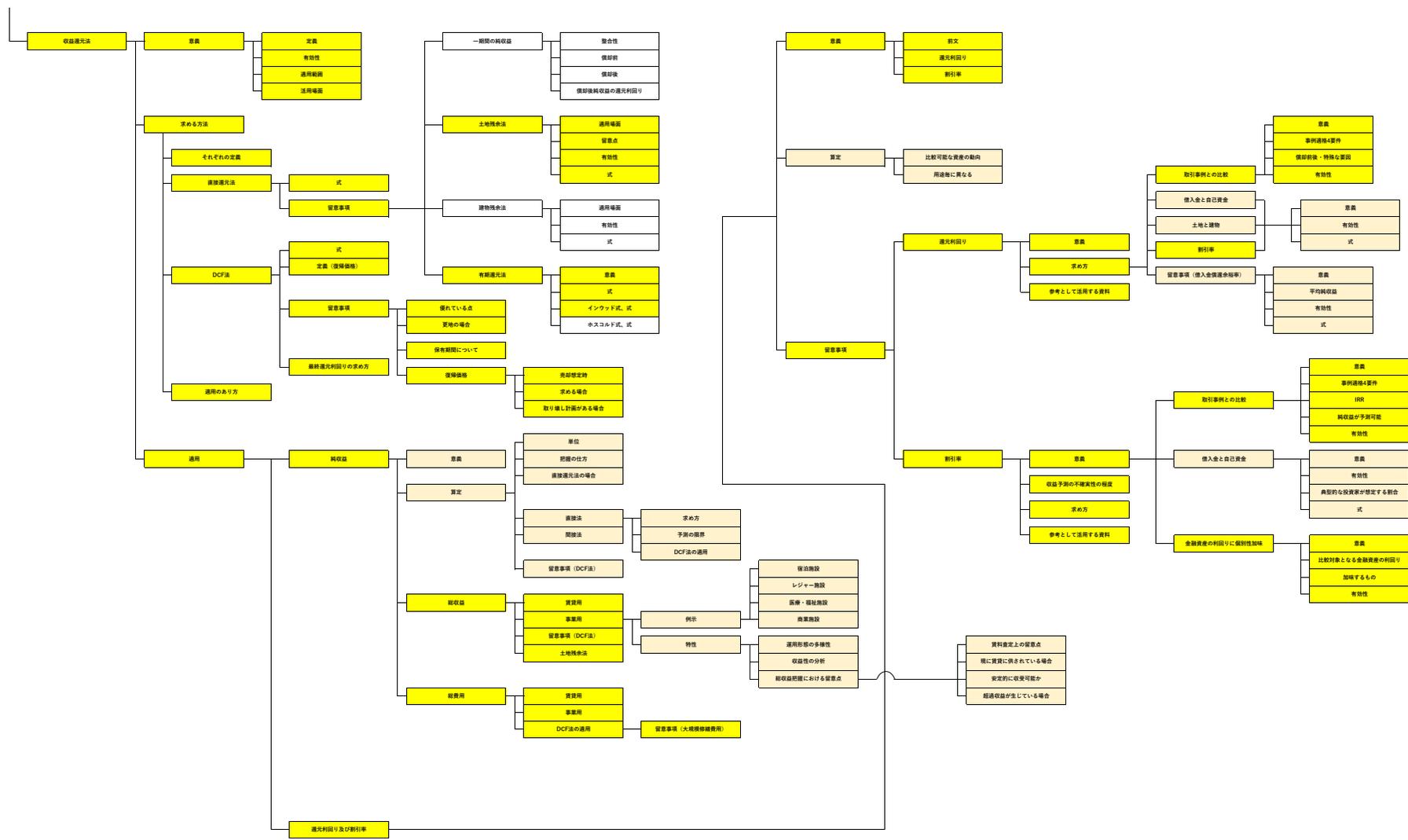
第7章 鑑定評価の方式

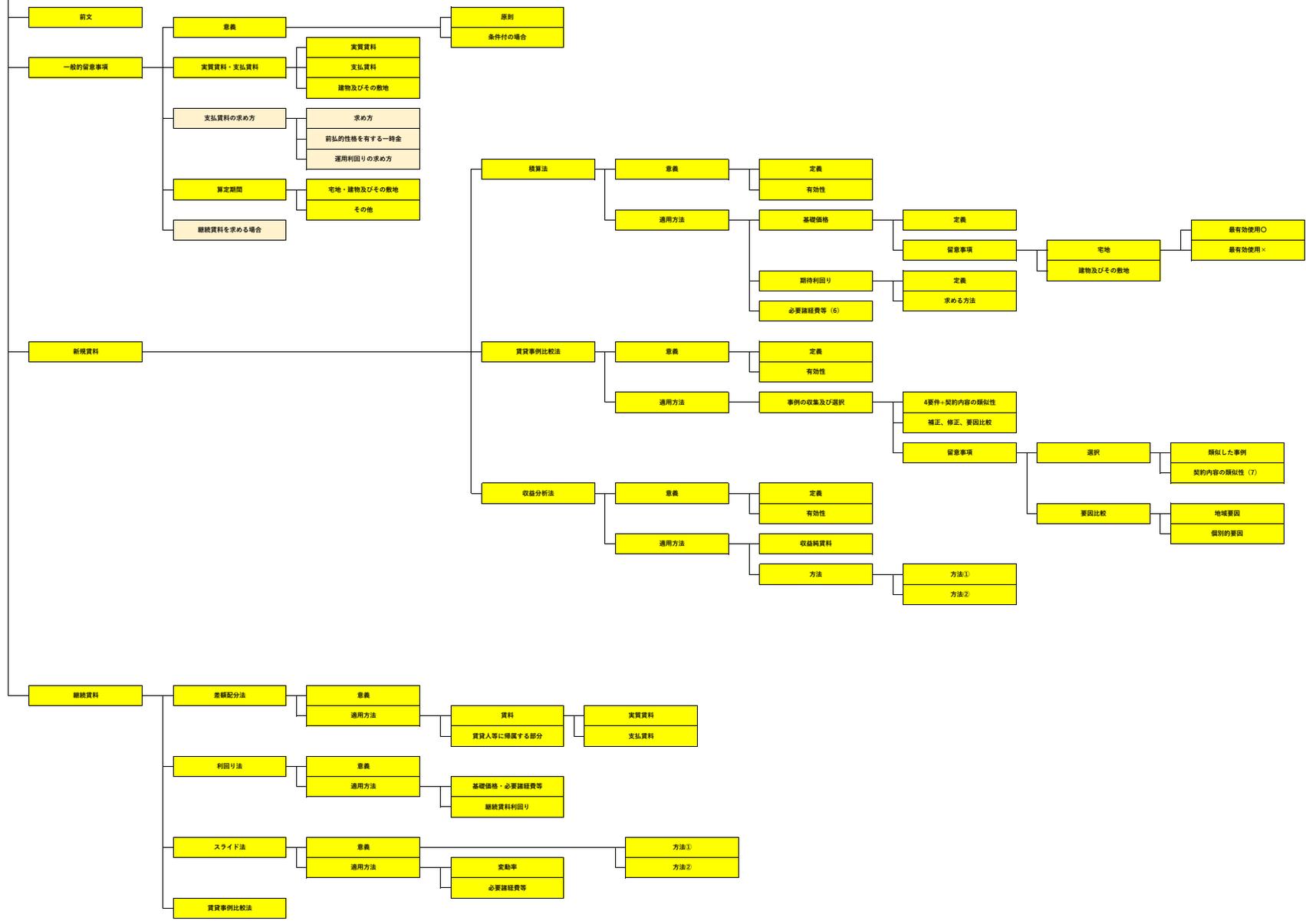
A
B
C



第1節 価格を求める手法

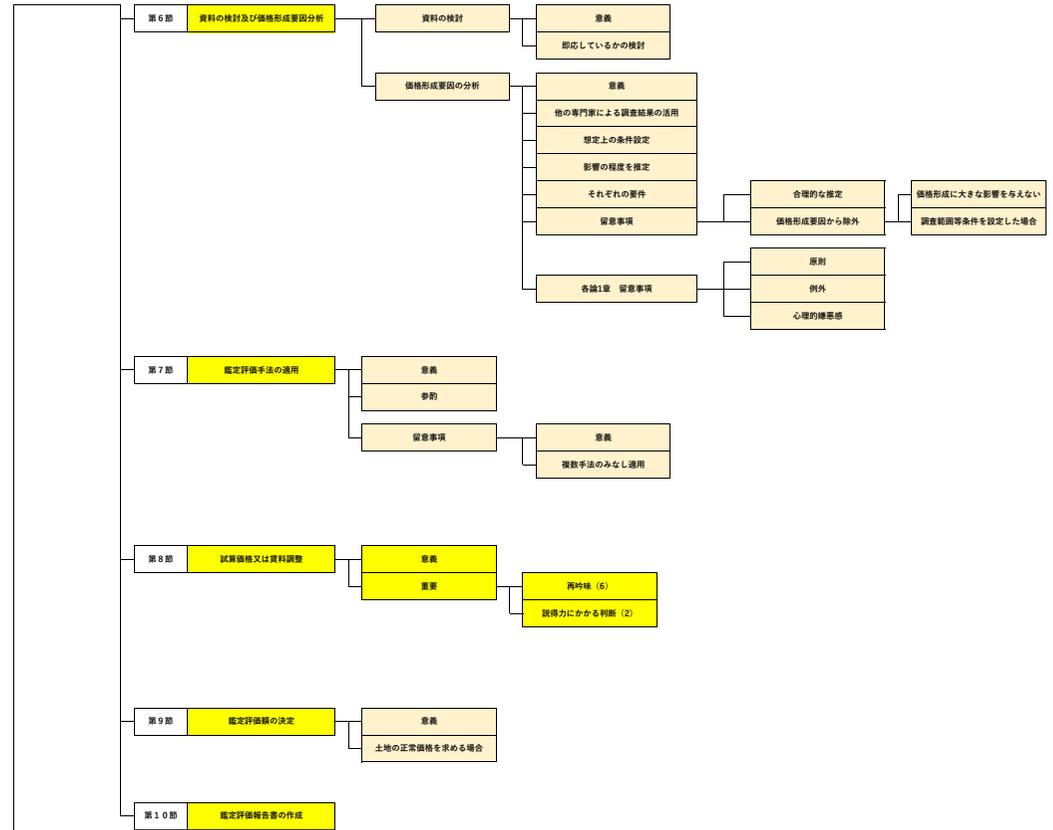
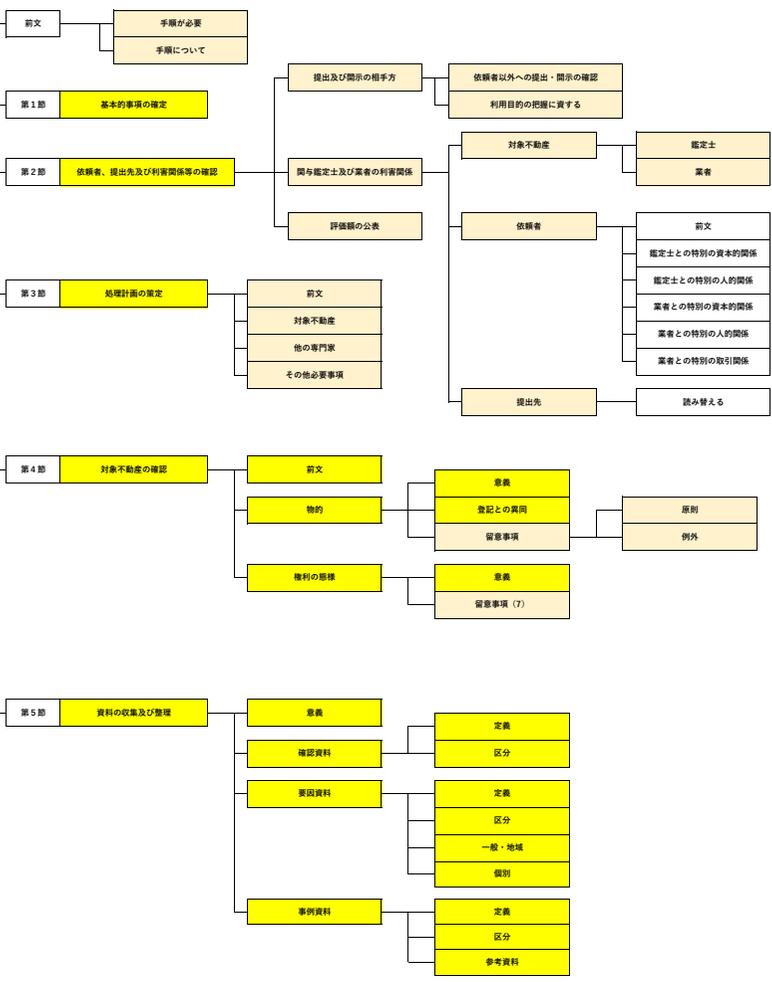






第8章 鑑定評価の手順

A
B
C



第9章 鑑定評価報告書

A
B
C

前文

第1節

作成指針

- 意義
- 作成にあたり
- 内容
- 留意点

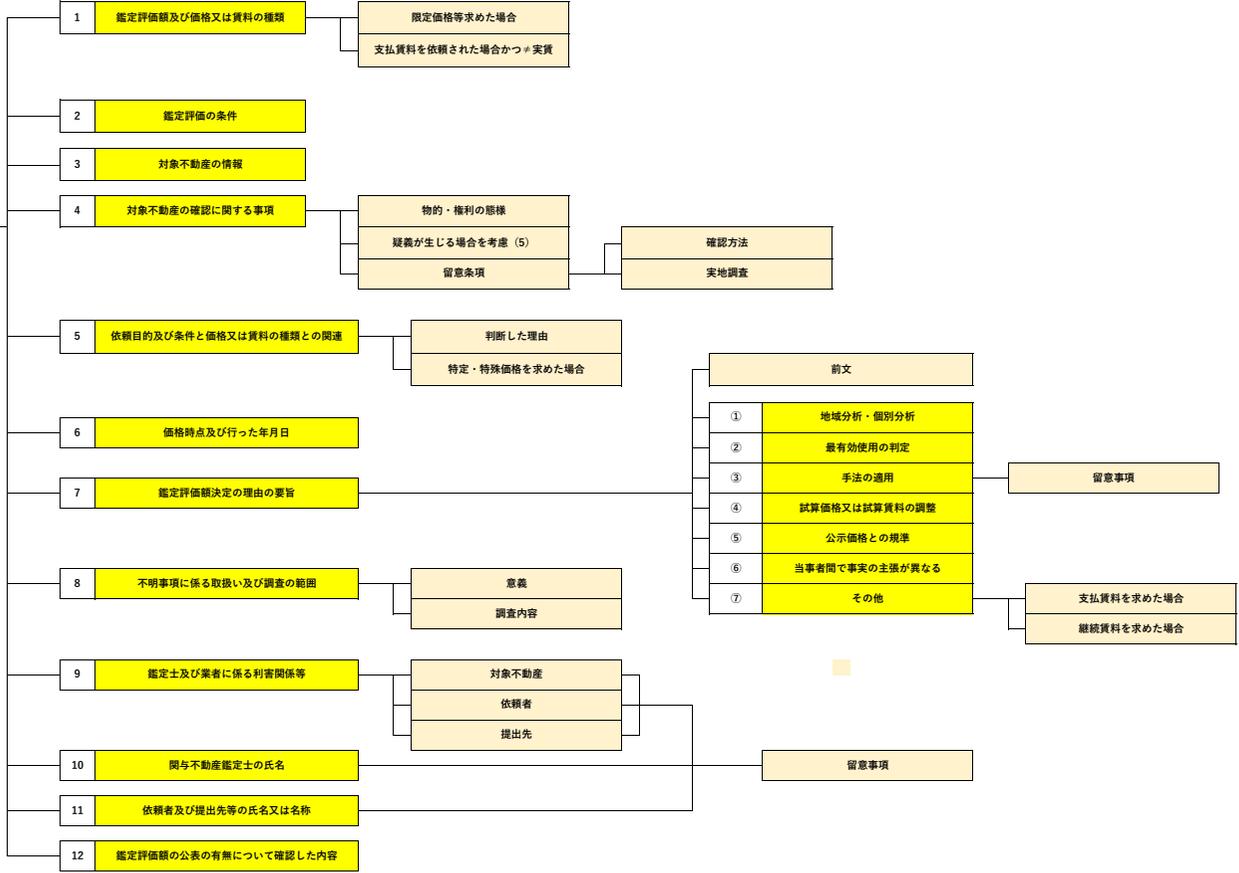
第2節

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



- 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

- 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

- 判断した理由
- 特定・特殊価格を求めた場合

- 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

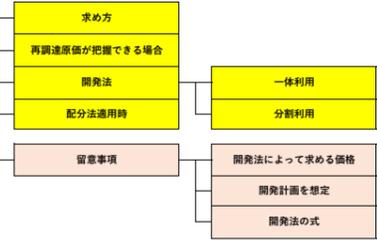
留意事項

前文

第1節 土地

宅地

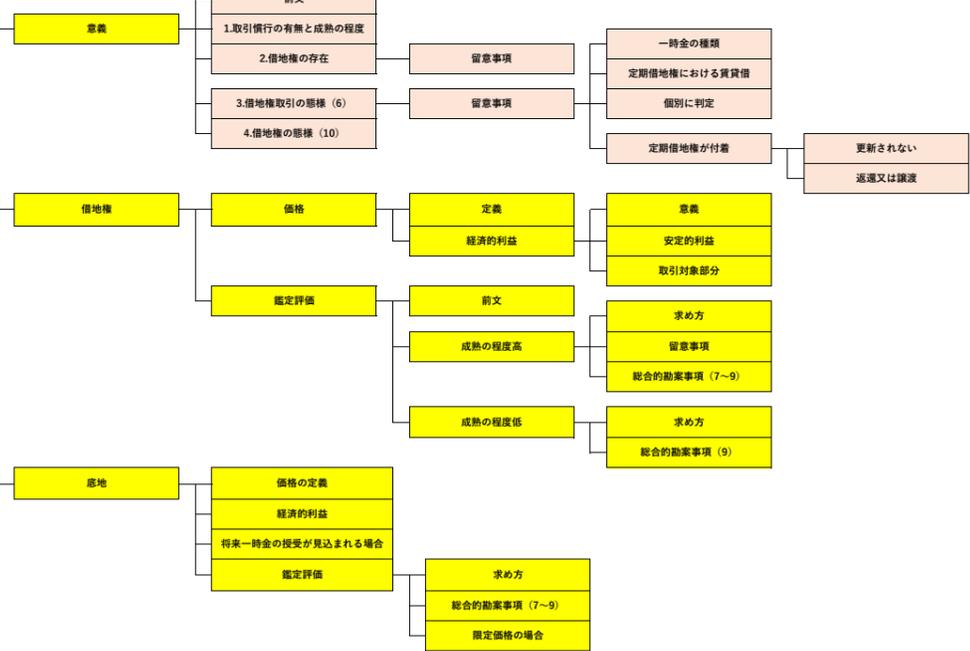
更地



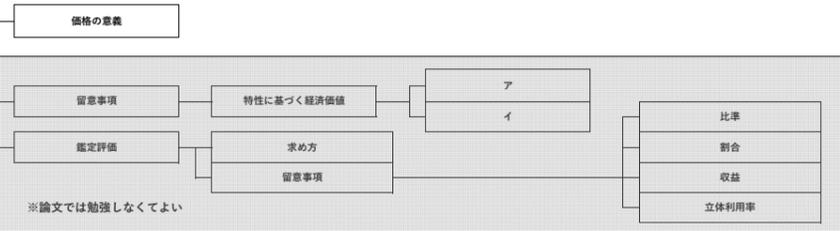
建付地



借地権・底地



区分地上権



農地

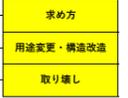
林地

宅地見込地



第1節 建物及びその敷地

自用



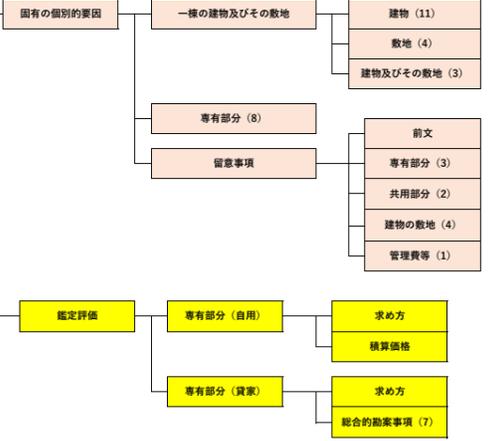
貸家



借地権付建物

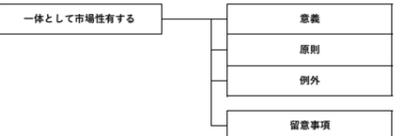


区分所有権



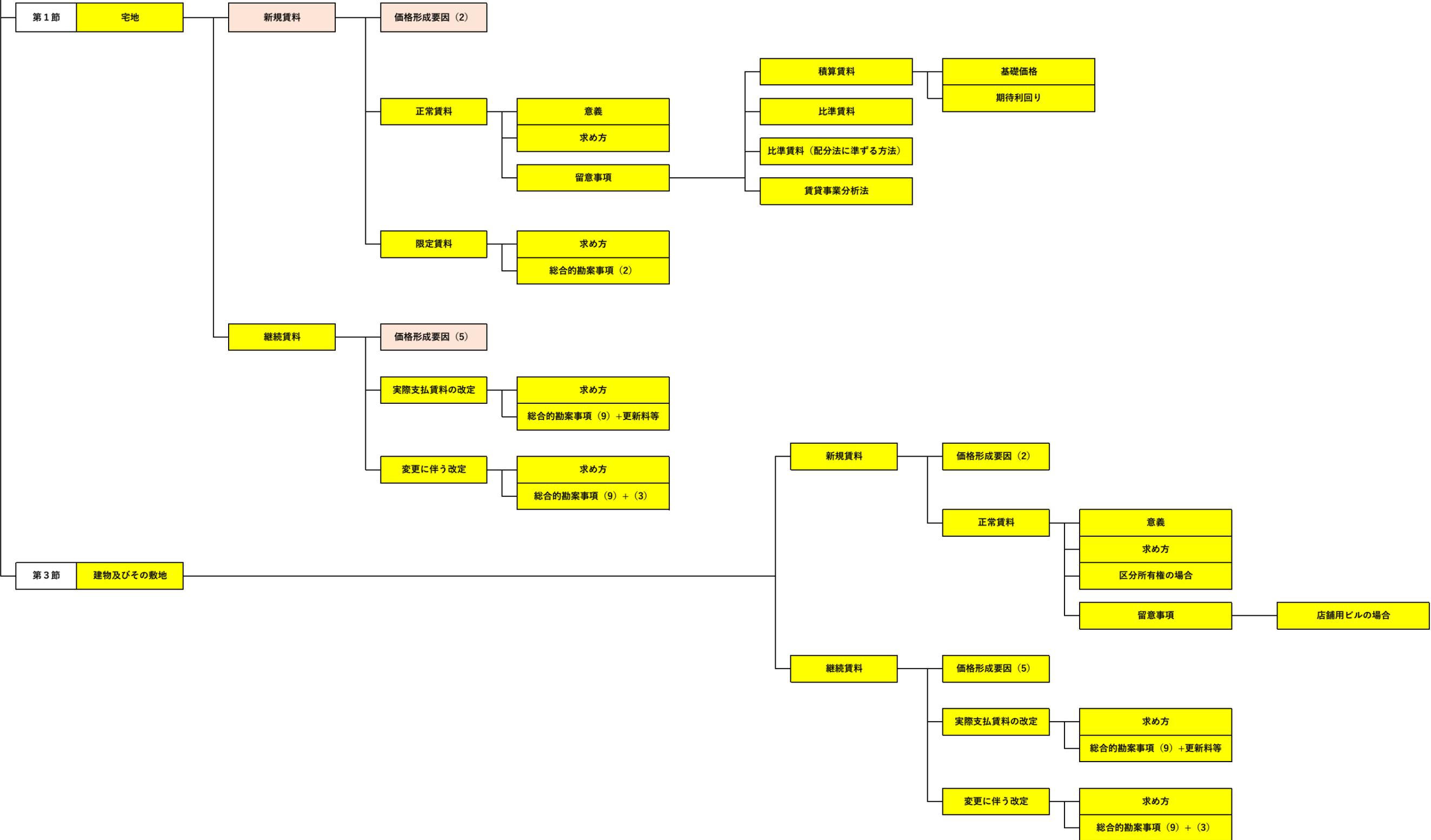
第3節 建物

意義



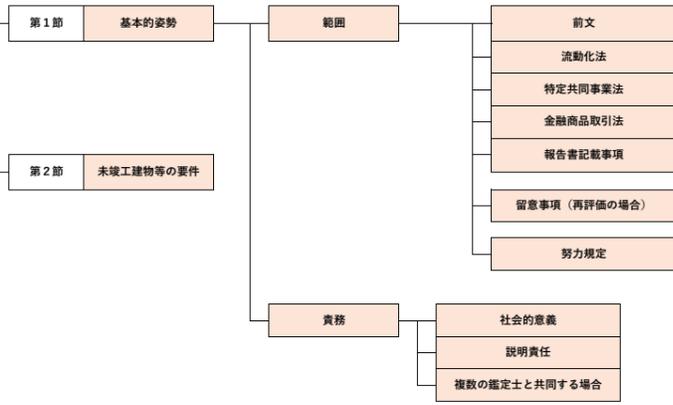
借家権





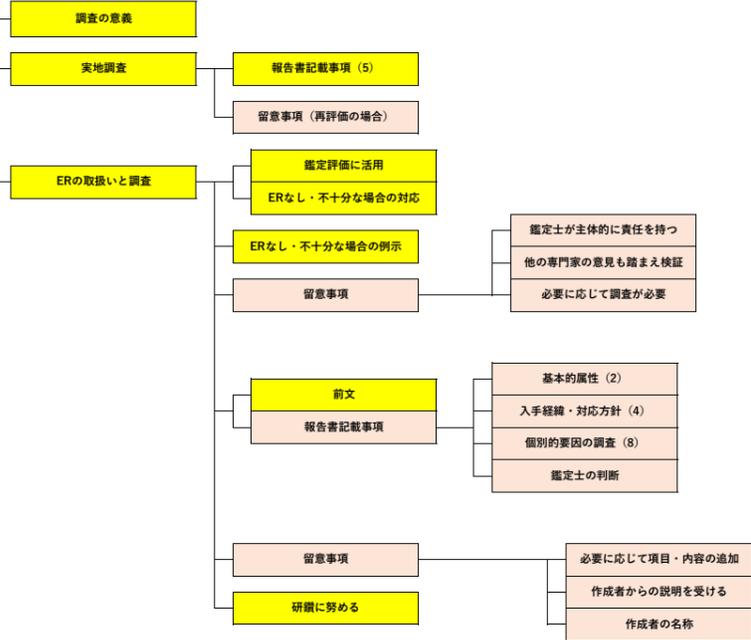
第3章 証券化対象不動産

A
B
C



第3節 処理計画の策定

第4節 個別的要因の調査等



第5節 DCF法の適用等

