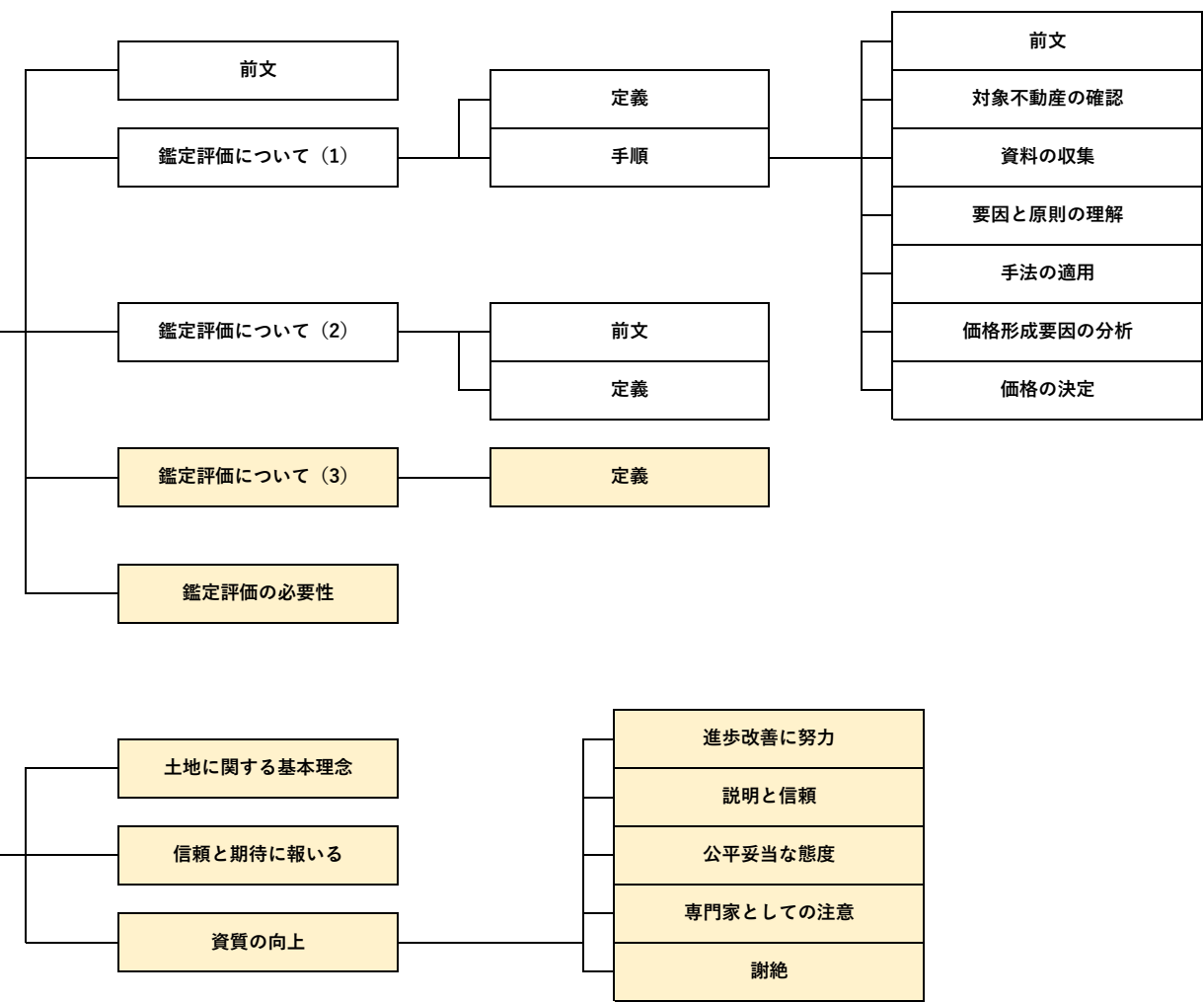
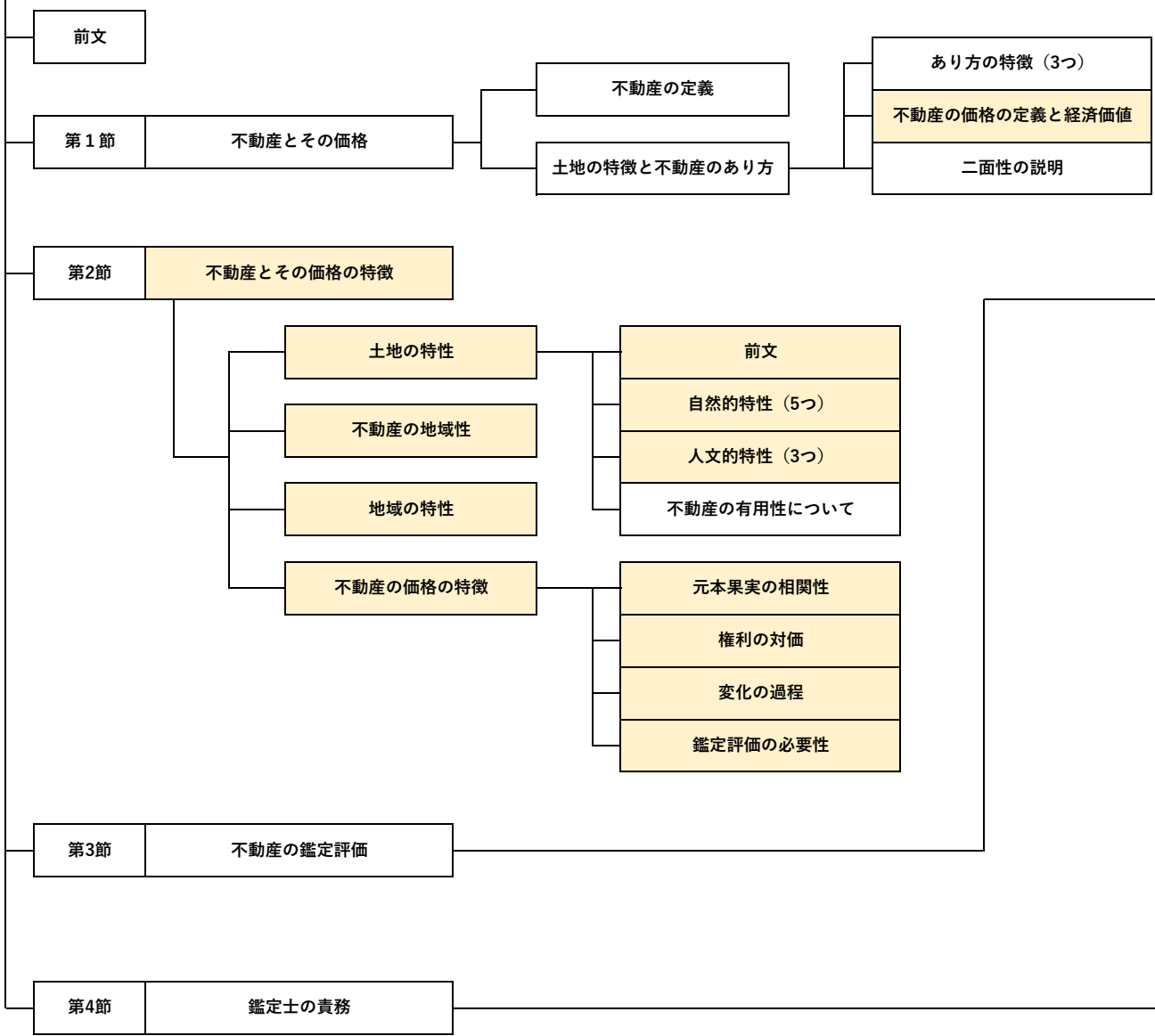


第1章	鑑定評価に関する基本的考察	A
		B
		C



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

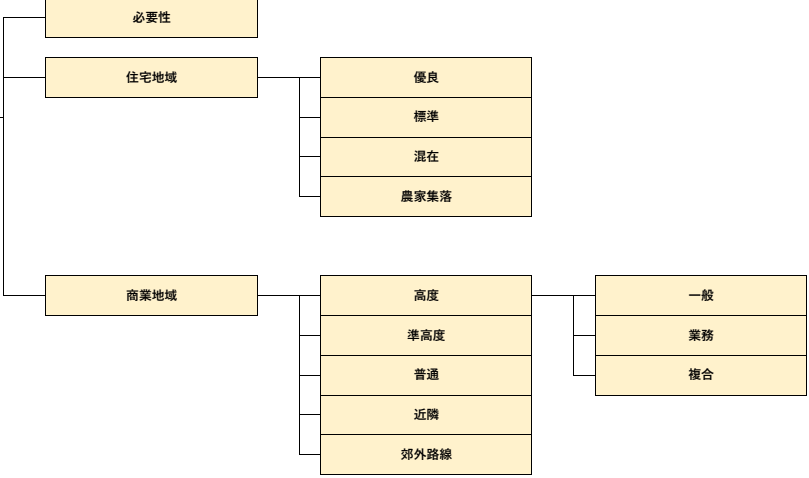
第2節	類型
-----	----

宅地

建物及びその敷地

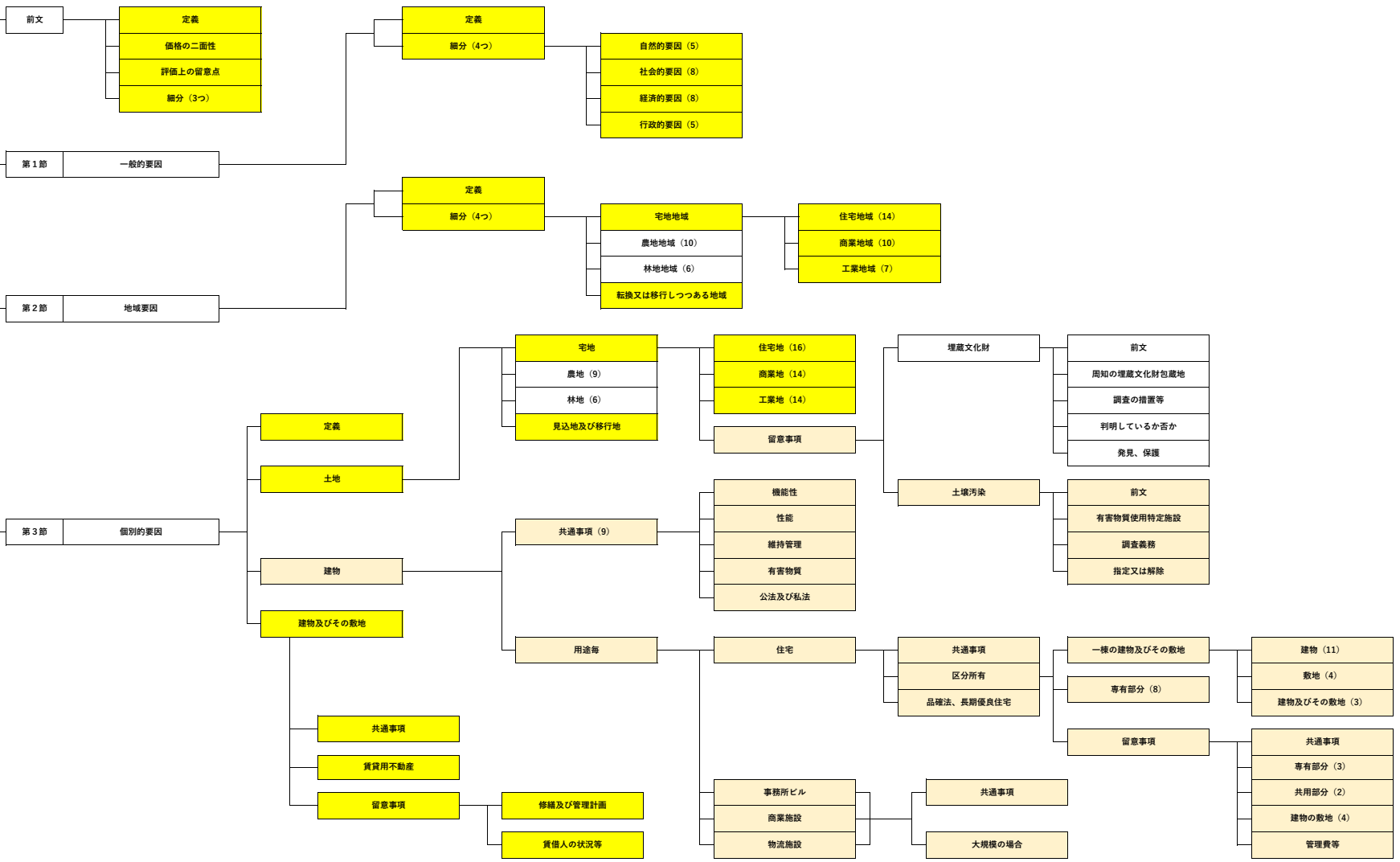
自用
貸家
借地権付
区分所有

更地
建付地
借地権
底地
区分地上権

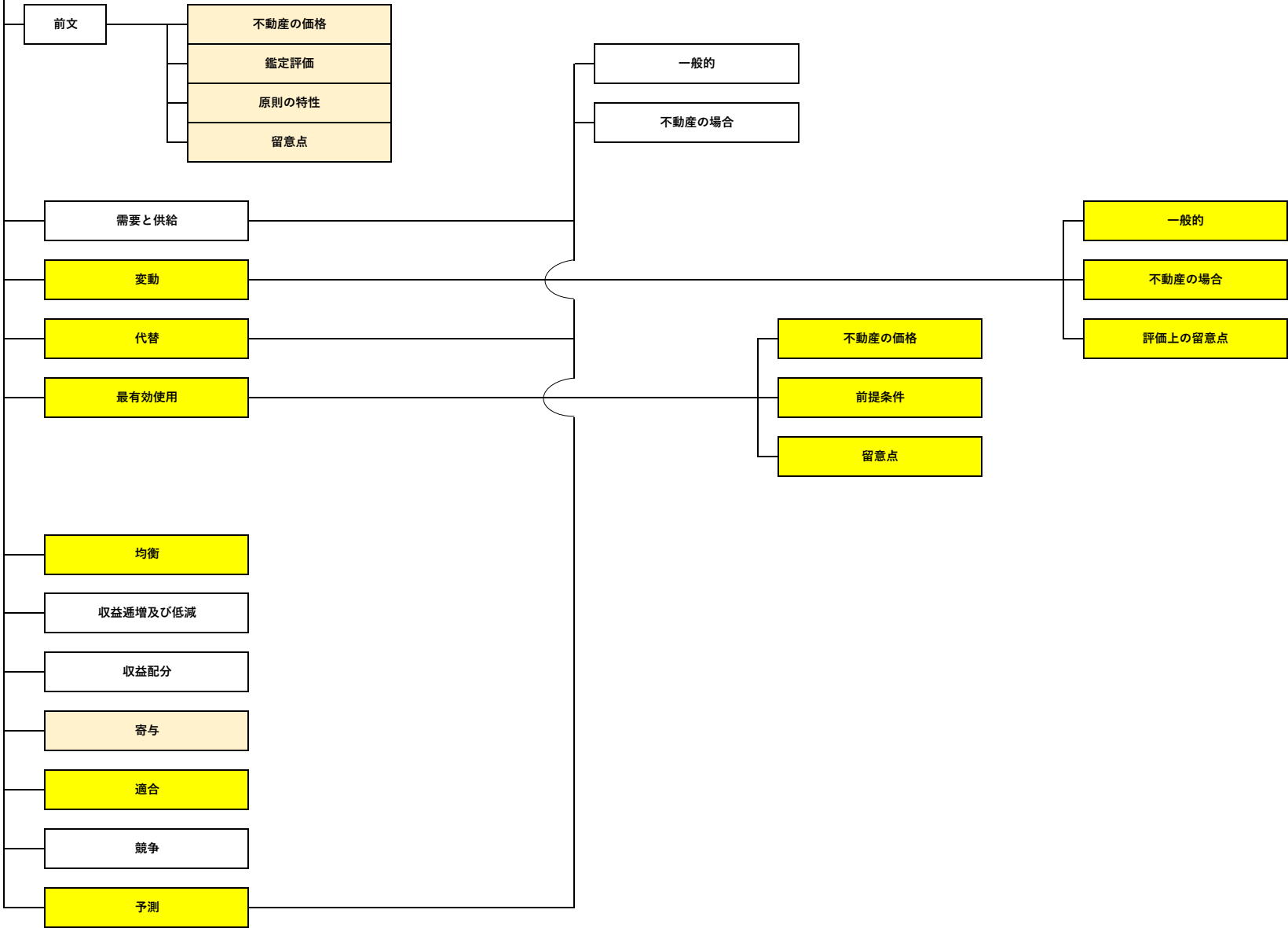


第3章 価格形成要因

A
B
C



第4章	諸原則	A
		B
		C

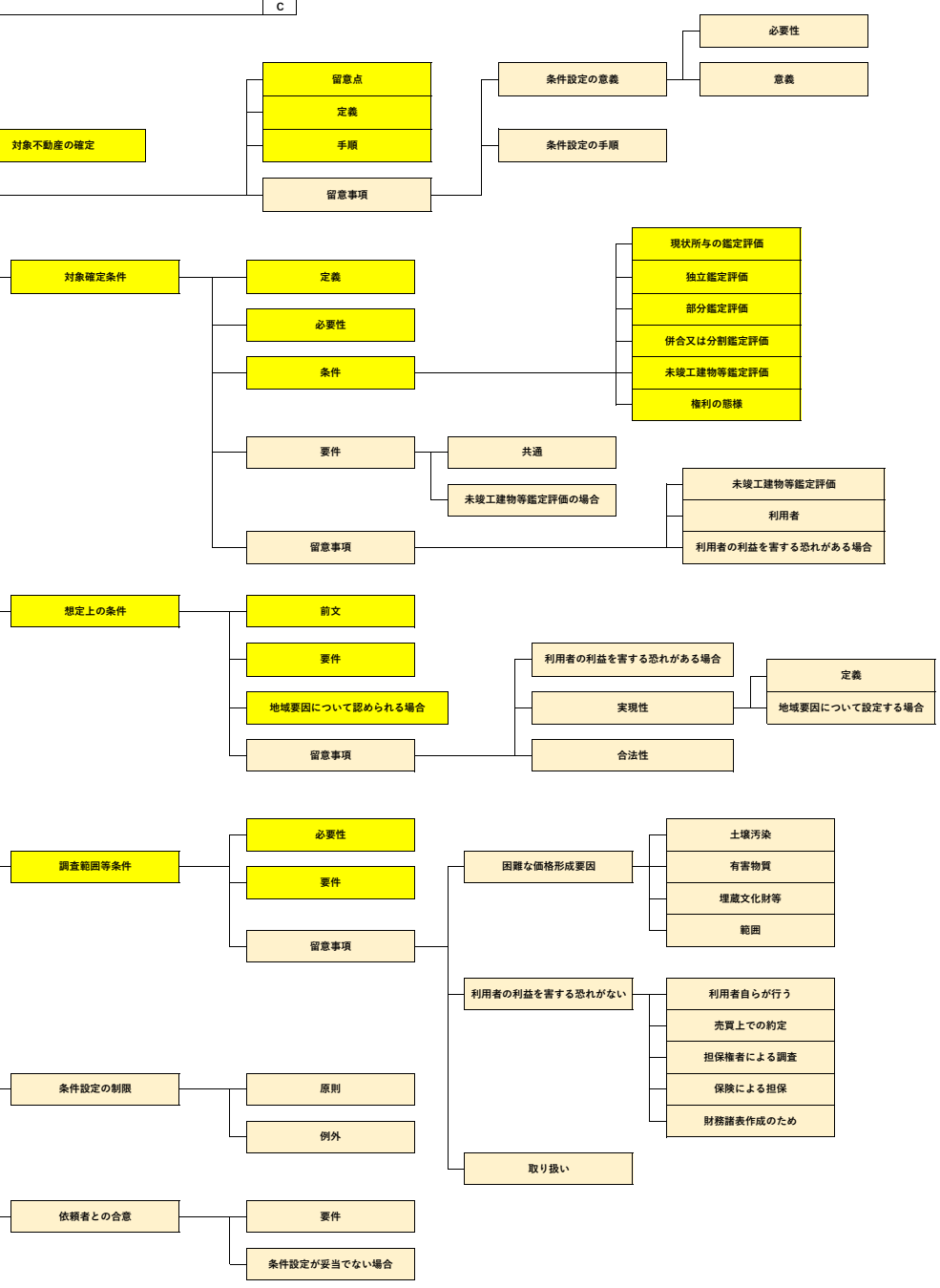


第5章 基本的事項

A
B
C

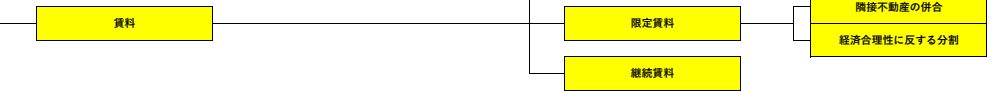
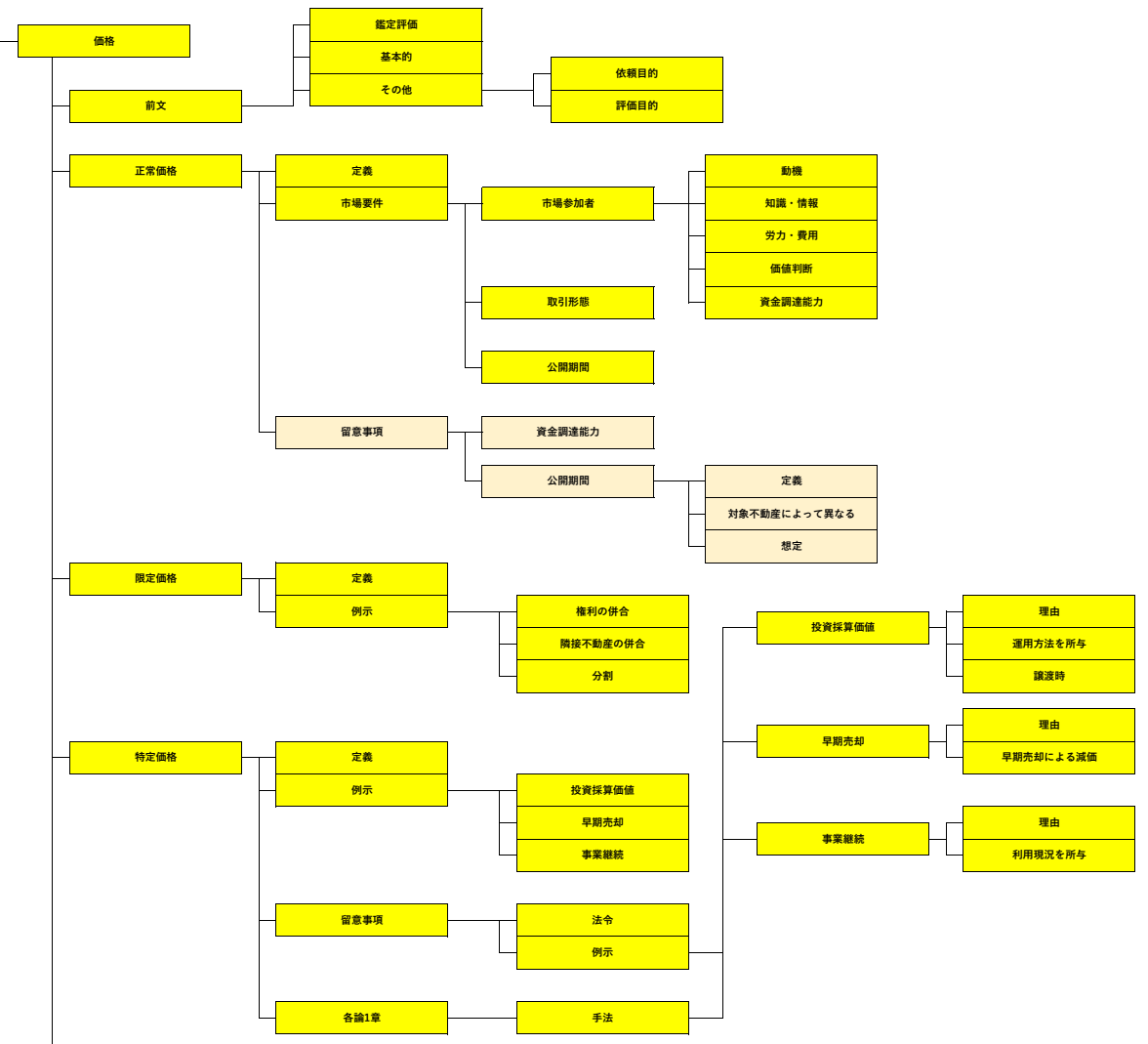
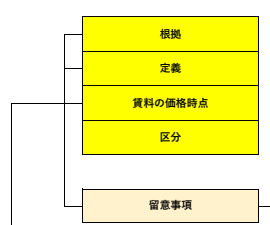
前文

第1節 対象不動産の確定



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

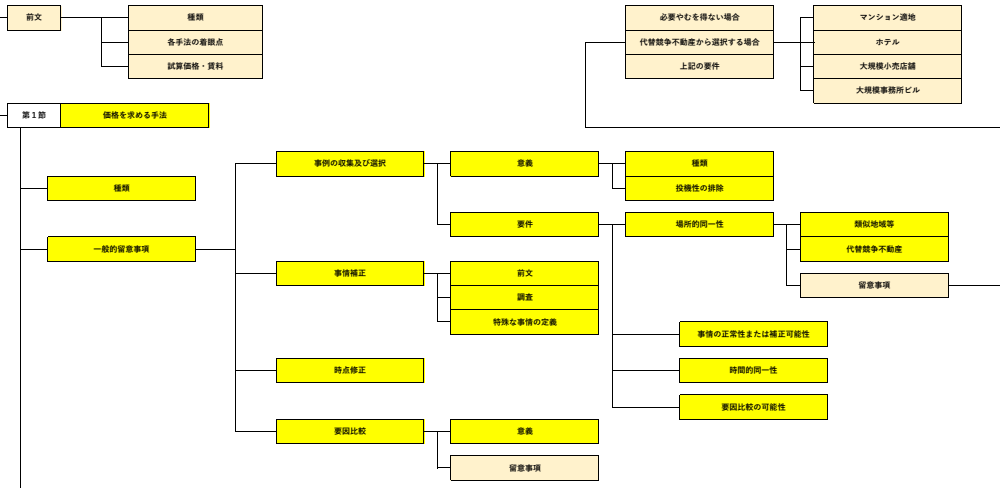
最有効使用判定上の留意点

- 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

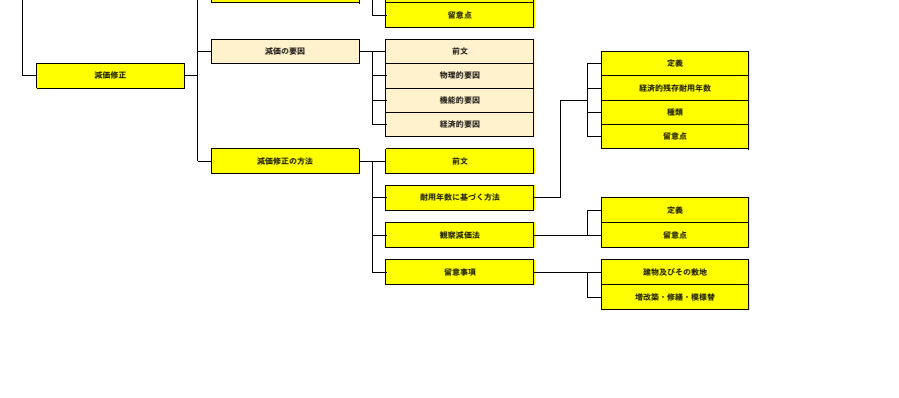
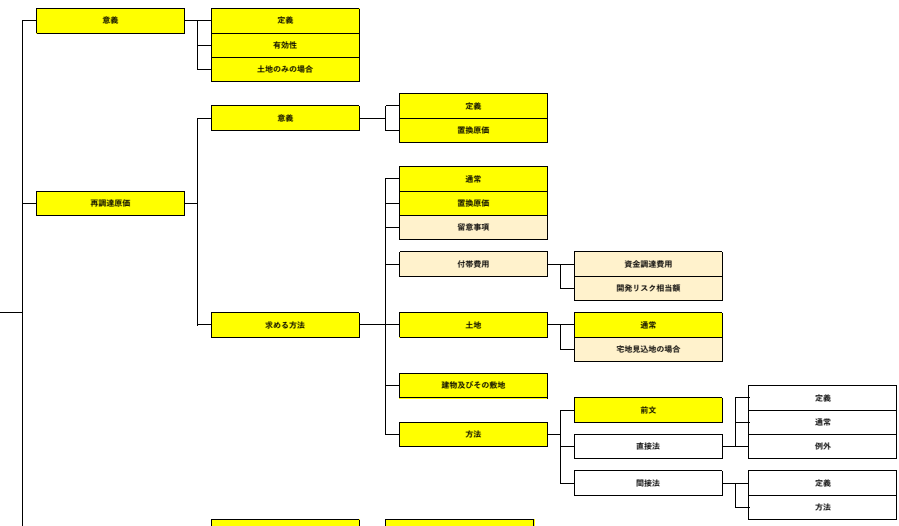
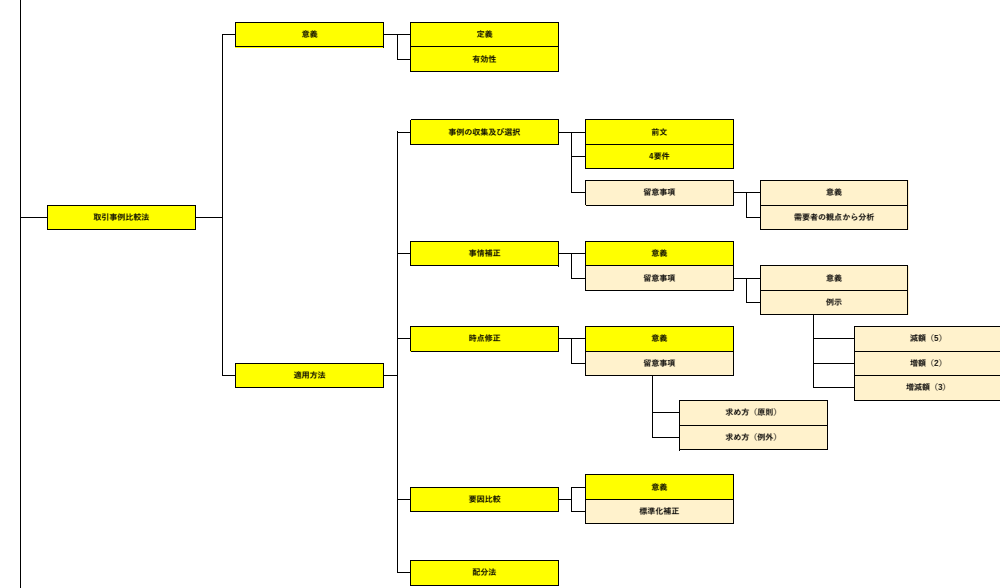
- 地域分析
 - 明確化
 - 意義
 - やり方
 - 留意点
 - 相対的位置の把握
 - 要因資料の収集分析
 - 地域要因の分析
 - 時系列的な分析
 - 留意点
 - 見込地・移行地
- 範囲の判定
 - 自然的状態
 - 河川
 - 山岳及び丘陵
 - 地勢、地質、地盤等
 - 人文的状態
 - 行政区域
 - 公法上の規制
 - 鉄道、公園等
 - 道路

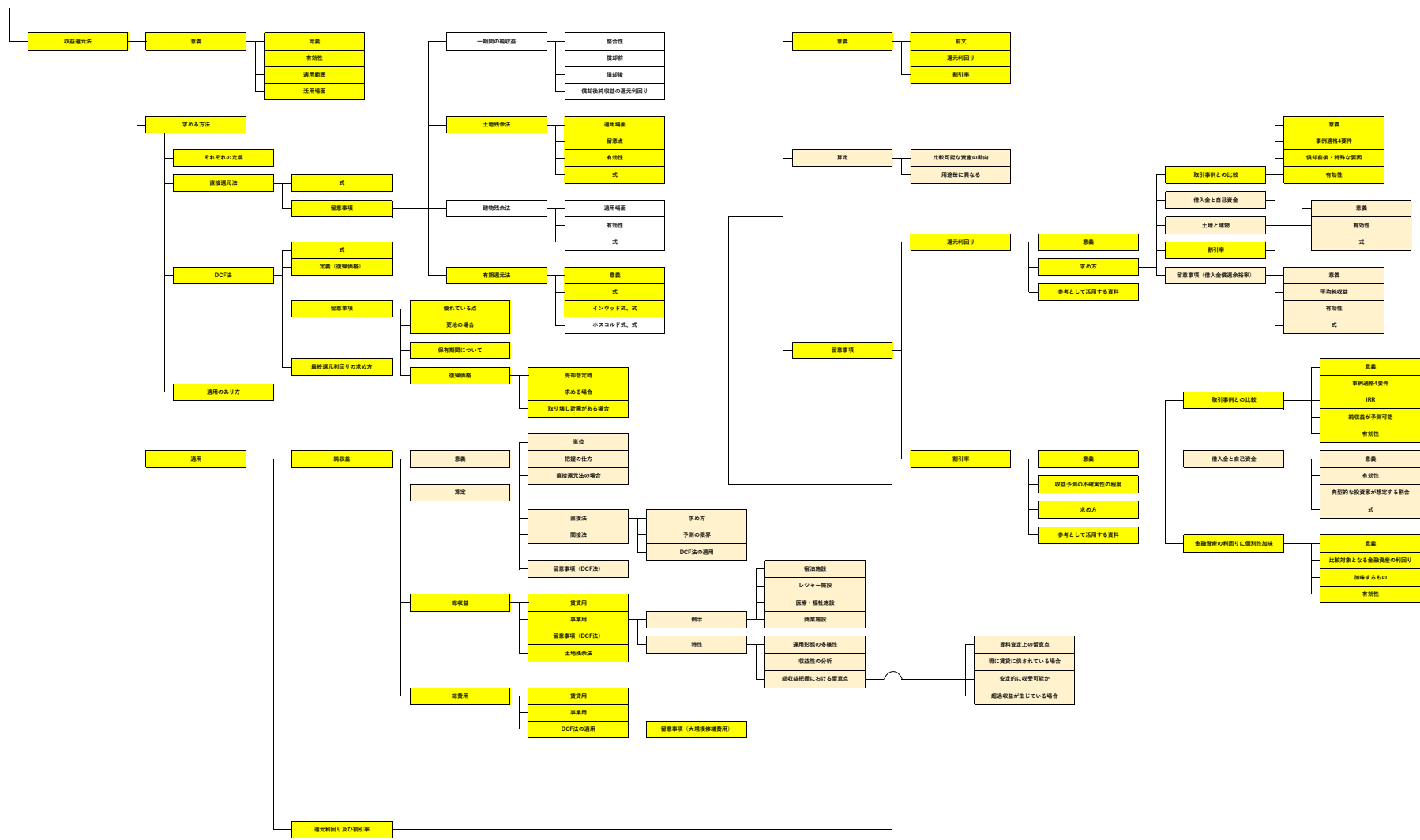
第7章 鑑定評価の方式

A
B
C



原価法 (Cost Method)





一期間の純収益

- 整合性
- 償却前
- 償却後
- 償却後純収益の還元率

土地残余法

- 適用範囲
- 留意点
- 有効性
- 式

建物残余法

- 適用範囲
- 有効性
- 式

有期還元法

- 定義
- 式
- インワード式、式
- オスコルド式、式

留意事項

- 償れている点
- 更地の場合
- 保有期間について
- 復帰価格
 - 売却想定時
 - 求める場合
 - 取り壊し計画がある場合

留意事項

- 単位
- 把握の仕方
- 割当率法の場合

算定

- 算除法
- 間接法
 - 求め方
 - 予測の限界
 - DCF法の適用
- 留意事項 (DCF法)

純収益

- 賃貸用
- 事業用
- 留意事項 (DCF法)
- 土地残余法

純費用

- 賃貸用
- 事業用
- DCF法の適用
 - 留意事項 (大規模修繕費用)

定義

- 前文
- 還元率
- 割当率

算定

- 比較可能な資産の範囲
- 用途特異になる

留意事項

- 還元率
 - 定義
 - 求め方
 - 参考として活用する資料
- 割当率
 - 定義
 - 収益予測の不確実性の相対
 - 求め方
 - 参考として活用する資料

留意事項

- 単位
- 把握の仕方
- 割当率法の場合

算定

- 算除法
- 間接法
 - 求め方
 - 予測の限界
 - DCF法の適用
- 留意事項 (DCF法)

純収益

- 賃貸用
- 事業用
- 留意事項 (DCF法)
- 土地残余法

純費用

- 賃貸用
- 事業用
- DCF法の適用
 - 留意事項 (大規模修繕費用)

留意事項

- 算料想定上の留意点
 - 既に賃貸に供されている場合
 - 安定的に収容可能な
 - 超過収益が生じている場合

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

留意事項 (借入金と自己資金)

- 借入金と自己資金
- 土地と建物
- 割当率
 - 定義
 - 有効性
 - 式

留意事項 (借入金償還余裕率)

- 留意事項 (借入金償還余裕率)
- 平均純収益
- 有効性
- 式

取引事例との比較

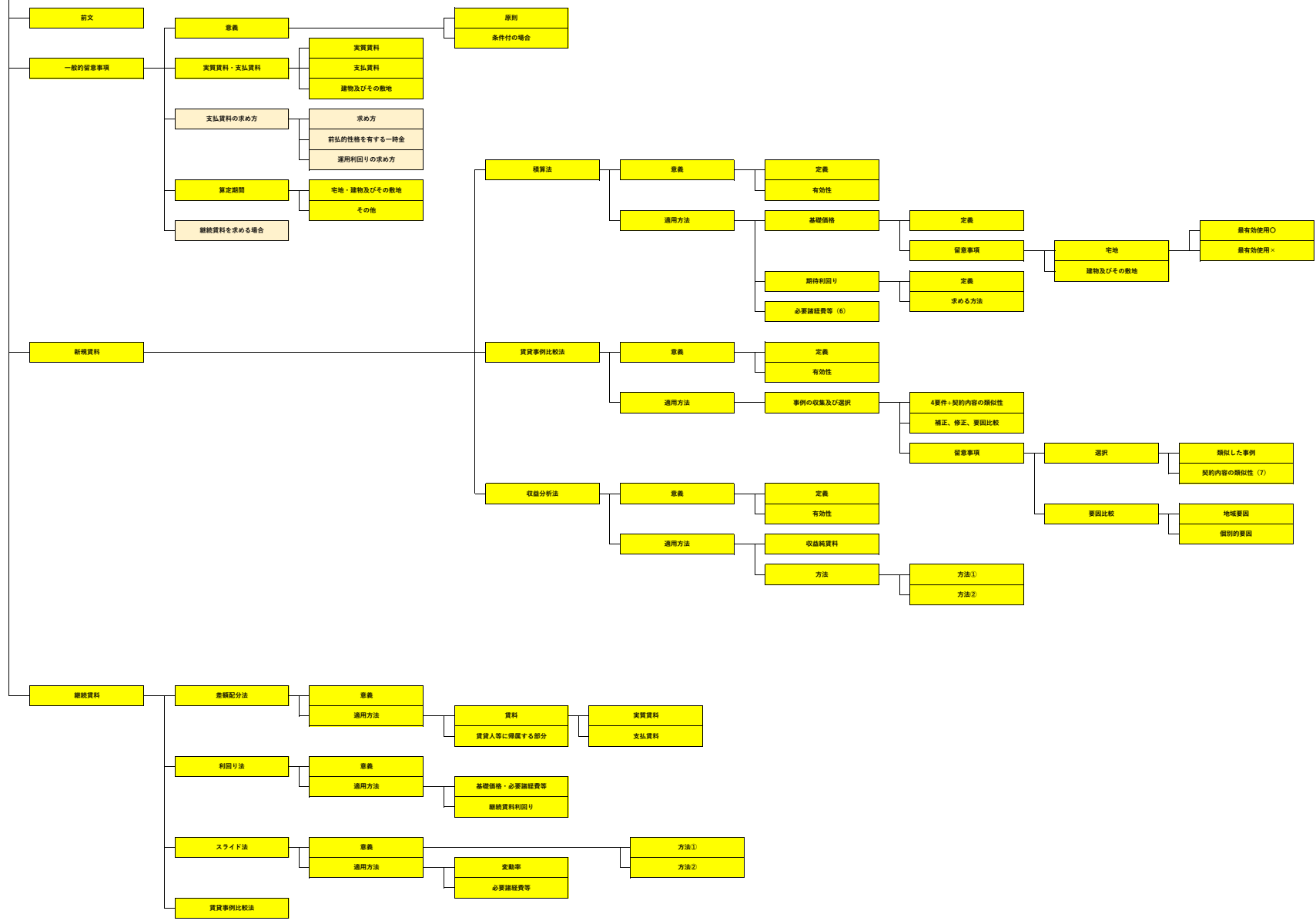
- 意義
 - 事例選別4要件
 - 旧法
 - 純収益が予測可能
 - 有効性

留意事項 (借入金と自己資金)

- 借入金と自己資金
- 留意事項
 - 定義
 - 有効性
 - 典型的な投資家が想定する割合
 - 式

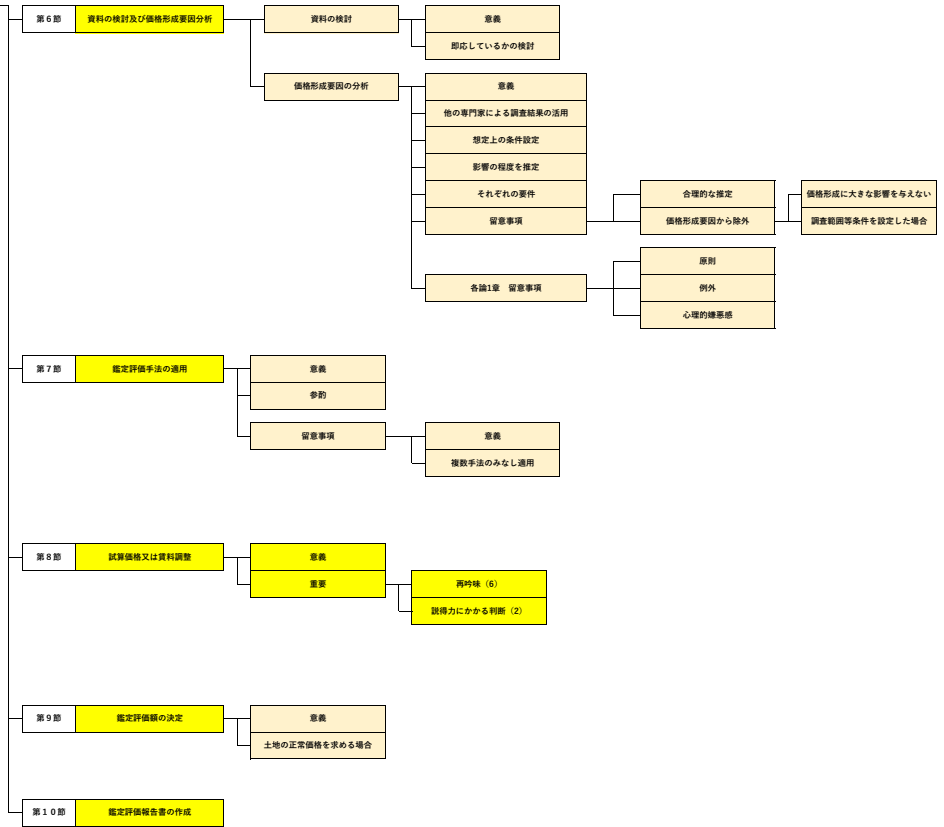
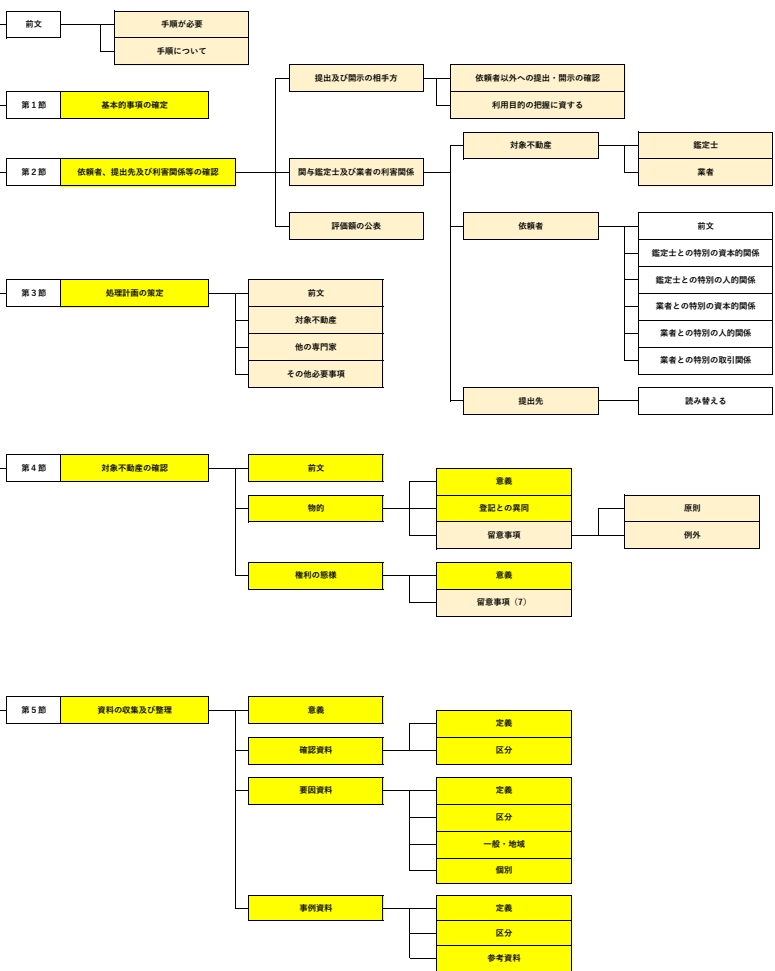
金銭的取引に個別性加味

- 金銭的取引に個別性加味
- 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



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

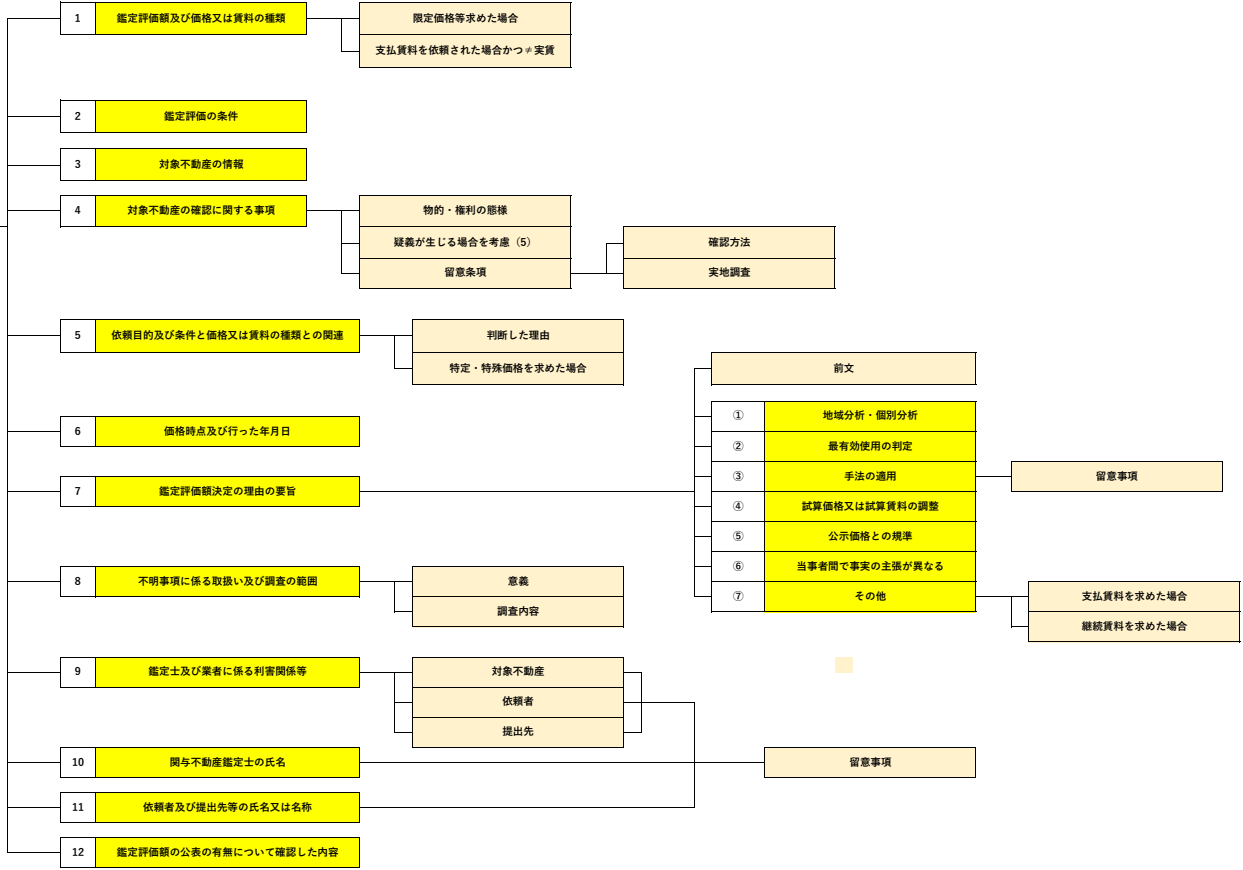
第2節

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



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

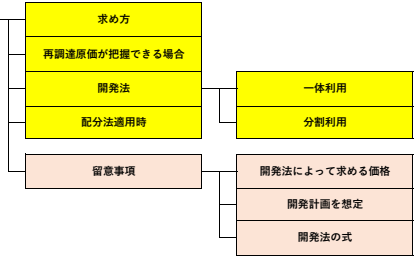
留意事項

前文

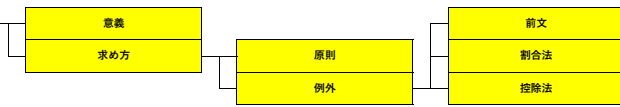
第1部 土地

宅地

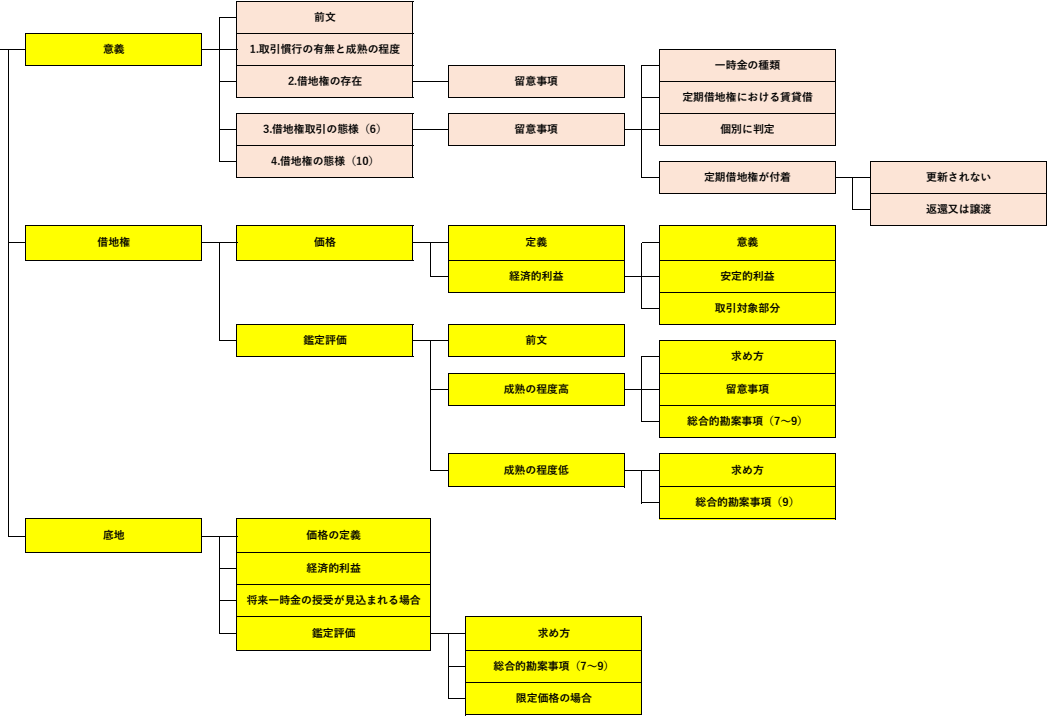
更地



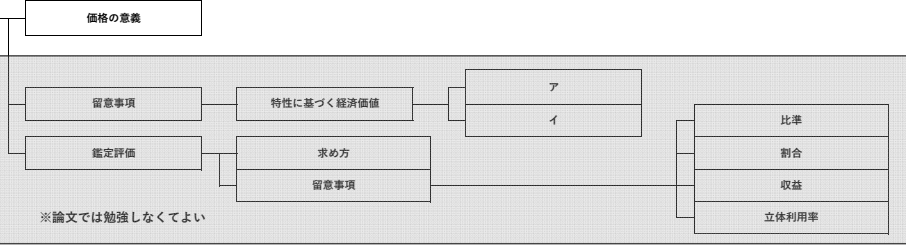
建付地



借地権・底地



区分地上権



農地

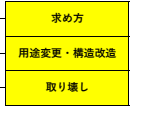
林地

宅地見込地

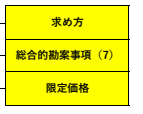


第1部 建物及びその敷地

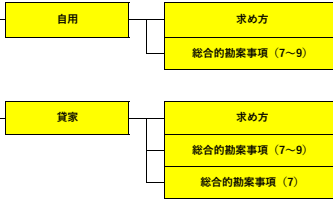
自用



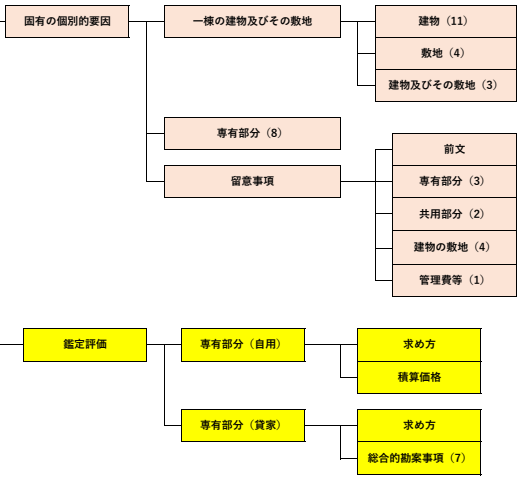
貸家



借地権付建物

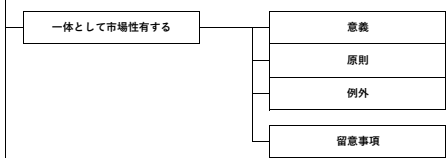


区分所有権

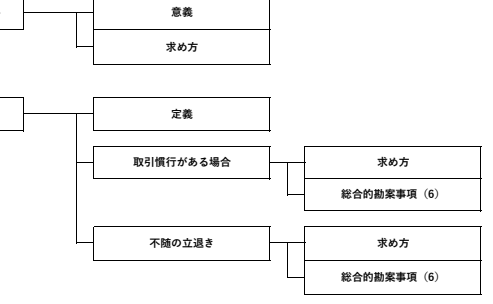


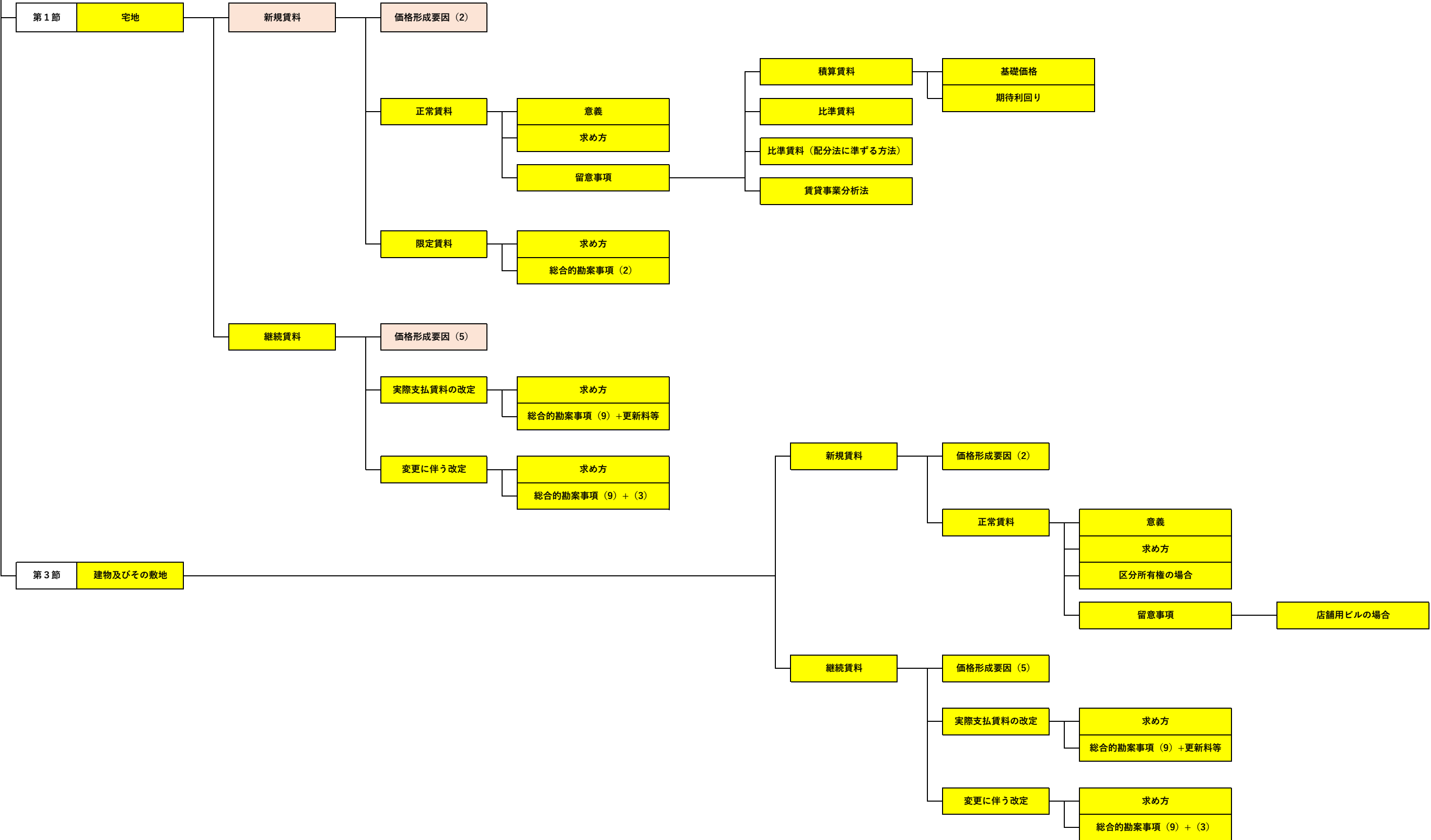
第3部 建物

意義



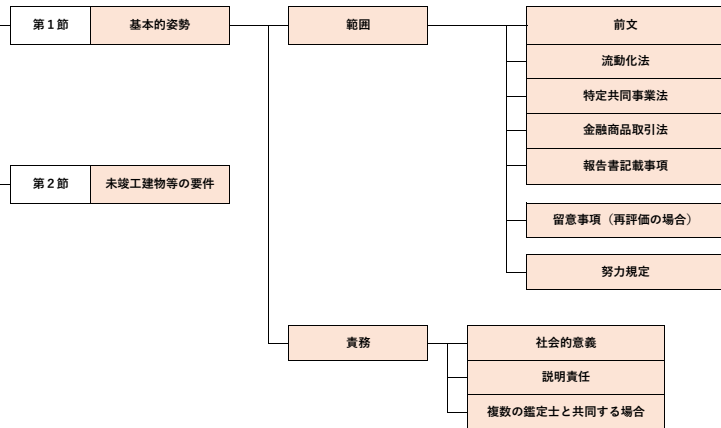
借家権





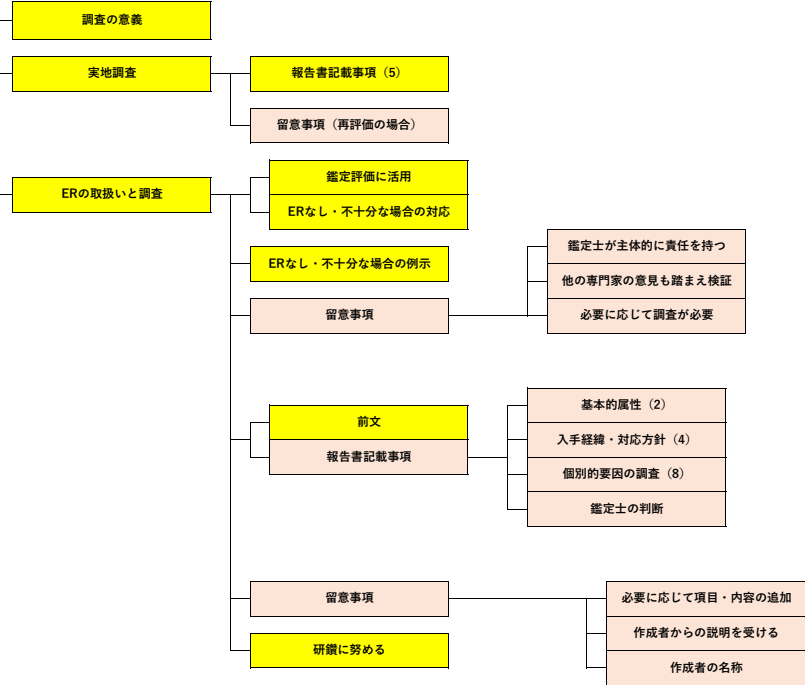
第3章 証券化対象不動産

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

