



# 鑑定実務 いろは講座 2日目

このサイトは当社求人に応募をご検討中の方々に向け、当社の若手社員を対象とした社内研修で用いた講義レジュメを公開しています。

## 2日目の講義レジュメ 【不動産鑑定評価及び制度の概要】

- 今回は不動産鑑定評価及び制度の概要の講義です。
- 高度経済成長期における高まる土地取引需要に対応した不動産鑑定評価制度の成立から、不動産の証券化など、現代の不動産市場の多様化に対応した鑑定評価まで、現代の鑑定評価制度の歴史を紐解きます。

# 不動産鑑定評価及び制度の概要

## 【 不動産鑑定評価制度の成立の背景 】

### □ 背景

- ✓ 昭和30年代以降の地価騰貴 ⇒ 公共用地取得費の増大・宅地の入手難
- ✓ 不動産は一般の財と異なり、個別性が強く合理的な市場形成が困難

### □ 諸制度の成立

- ✓ 公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年）
- ✓ 不動産鑑定評価制度（昭和39年）
- ✓ 地価公示制度（昭和45年）

### □ 適正な地価形成等に寄与

- ✓ 宅地の流通の円滑化・宅地の利用の合理化
- ✓ 公共用地取得に係る適正な補償金の算定
- ✓ 土地の取引価格に対して指標を与える
- ✓ 適正な地価の形成に寄与

# 不動産鑑定評価及び制度の概要

## 【 不動産鑑定評価制度の成立と発展 】

- 不動産鑑定評価制度の成立期（主に土地取引に対応）
  - ✓ 当初の不動産鑑定評価基準（昭和39年）
  - ✓ 宅地見込地の鑑定評価基準（昭和40年）
  - ✓ 賃料の鑑定評価基準（昭和41年）
  - ✓ 三基準の一本化（昭和44年）
  
- 複合不動産の取引（収益性重視）に対応した鑑定評価
  - ✓ 平成2年、平成14年基準改正
  
- 不動産証券化など不動産市場の多様化に対応した鑑定評価
  - ✓ 平成19年基準一部改正、平成21年基準一部改正、平成26年基準一部改正

# MEMO

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---