



鑑定実務 いろは講座 5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。

5日目の講義レジュメ

【資料の収集と実地調査】

- 今回は資料の収集と実地調査の講義です。
- 鑑定評価の依頼を受けた後、まず、依頼者に資料提示と実地調査の立会を依頼します。
- 資料の依頼にあたっては、依頼者がスムーズに提示できるように必要な資料リストを送付します。対象不動産の類型や用途によって必要な資料が異なるので、資料請求の漏れがないよう注意します。
- 実地調査の依頼にあたっては、日時・所要時間・立会人の有無等を確認します。また、竣工図や大規模修繕履歴等を確認し、対象不動産のどこを見たいのかを事前に依頼者に伝えておきます。
- 実地調査で「対象不動産の確認」を確実に行うため、事前の準備が大切です。

資料の収集（依頼者提示の資料含む）

□ 確認資料

- ✓ 物的確認 ： 謄本、実測図、固定資産税台帳、竣工図、確認検査済証等
- ✓ 権利の態様の確認 ： テナント一覧、賃貸借契約書、管理規約、共同ビル協定書等

□ 要因資料

- ✓ 一般資料 ： 景気動向指数、消費者物価指数、公社債利回り等
- ✓ 地域資料 ： 住宅地図、都市計画図、開発指導要綱等
- ✓ 個別資料 ： 道路台帳、土地境界資料、土壤汚染調査資料、耐震診断書、
エンジニアリングレポート（建物調査報告書）等

□ 事例資料

- ✓ 取引事例、賃貸事例、建設事例等

実地調査（対象不動産の確認）・役所調査・市場調査

□ 実地調査

- ✓ 近隣地域・周辺地域の調査
- ✓ 現地にて対象不動産の確認
 - ・ 土地：現況地目、数量、形状・高低差、接道状況、借地・区分地上権等の有無、隣地の状況、越境の有無等
 - ・ 建物：階層、構造、用途、間取り、増改築・大規模修繕等の有無、テナントの状況、環境汚染物質の有無等

□ 役所調査

- ✓ 公法上の規制、土壌汚染、埋蔵文化財等の調査
- ✓ 道路台帳写し、建築計画概要書写し等の取得

□ 市場調査

- ✓ 取引事例、賃貸事例の調査
- ✓ 類似物件（Jリート物件など）の調査

MEMO
