



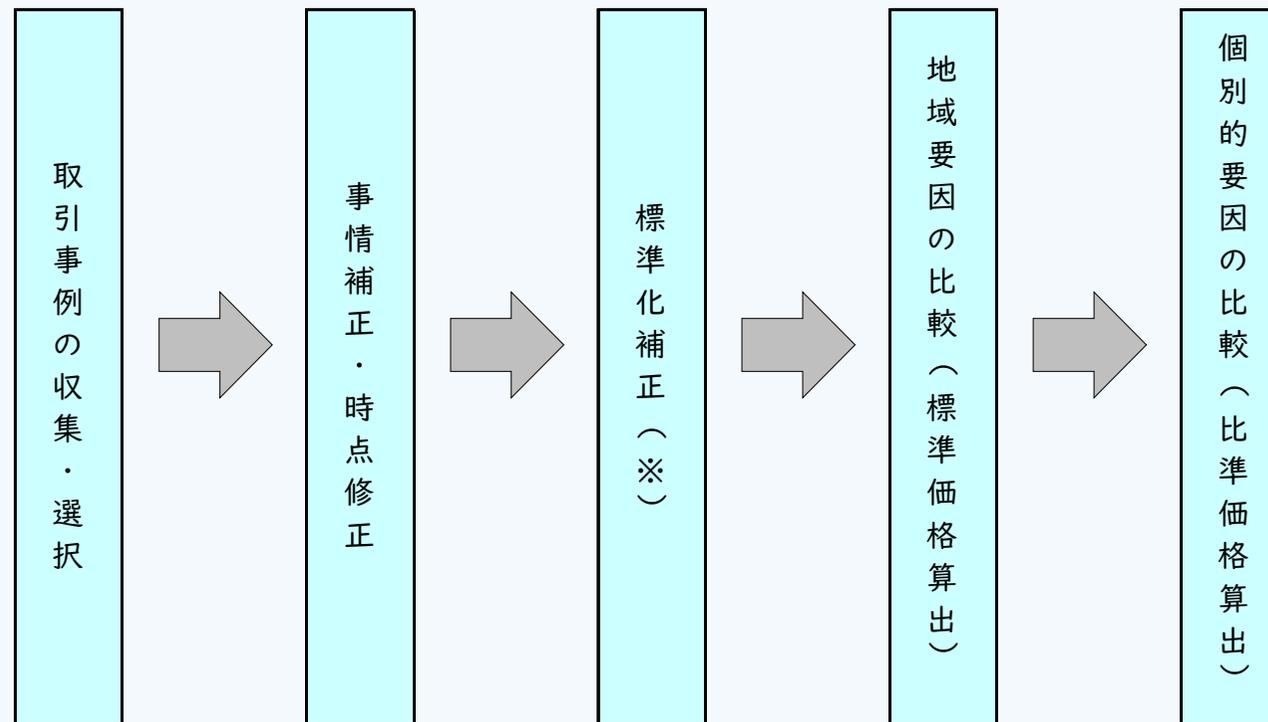
鑑定実務 いろは講座 7日目

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。

7日目の講義レジュメ 【取引事例比較法（更地の評価）】

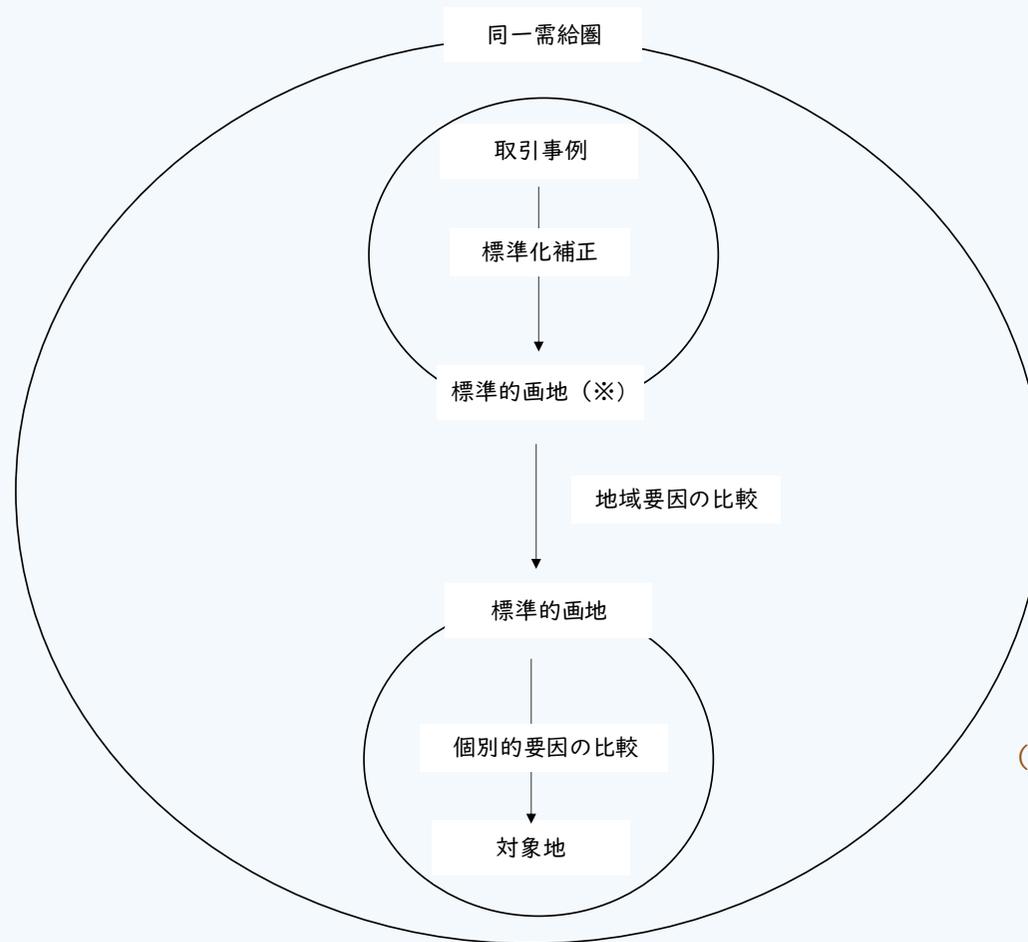
- 今回は取引事例比較法（更地の評価）の講義です。
- 更地評価の取引事例比較法は鑑定評価の基本的な手法で、実務担当者はまず初めに習得しておきたい手法です。
- 比準表で試算する前に、まずは近隣地域の標準的画地と類似の取引事例を多数収集し、およその価格水準を把握します。
- 収集した多数の取引事例のうち、最も規範性の高い取引事例を選択し、地域要因の比較等を行って標準価格（標準的画地の土地価格）を求めます。
- 標準価格を求めた後、標準価格に個別補正を行って、対象地の比準価格を試算します。

取引事例比較法①（試算フロー）



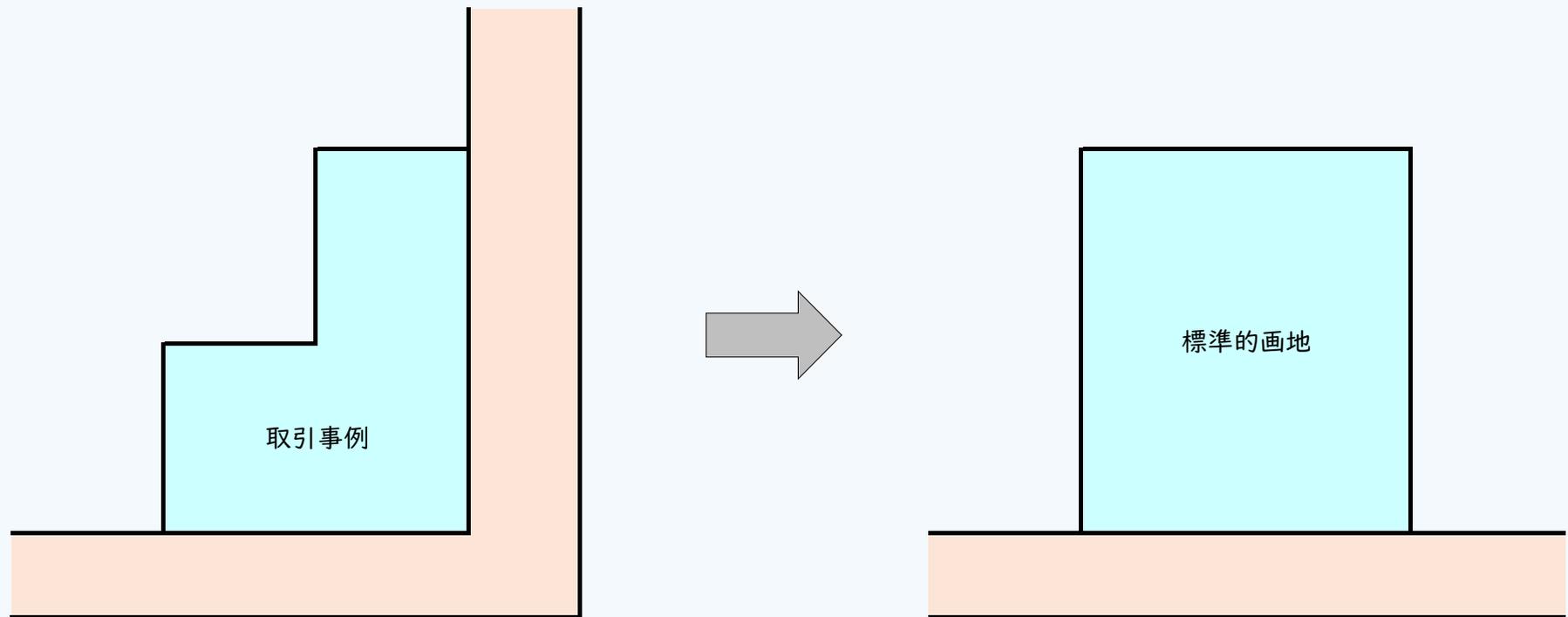
（※）取引事例を個別的要因が標準的な土地（標準的画地）に補正すること。実務上は対象地付近に標準的画地を設定して取引事例と比較する方法を用いるのが一般的（対象地と直接比較しない）。

取引事例比較法②（試算イメージ図）



(※) 類似地域の標準的画地（整形な中間画地）の価格に補正（標準化補正）し、地域要因を比較して近隣地域の標準的画地の価格を求める。

取引事例比較法③（標準化補正イメージ図）



（※）取引事例は標準的画地に比べ、増価要因（角地）と減価要因（不整形）があるので、個別的要因が標準的な土地（整形な中間画地である土地＝標準的画地）に補正する。近隣地域の標準的画地に対する対象地の個別補正も同じ考え方で行う。

MEMO
