

## 第 1 章 不動産市場のサイクル ————— 9

過去を知って未来を読む  
バブル経済の発生  
バブルのピークと崩壊  
金融危機と不良債権処理  
不動産証券化の拡大  
ファンドバブルとリーマンショック  
東日本大震災～アベノミクス  
今後の不動産市場

**コラム** 鑑定や建物調査の報酬目安は？ ————— 24

## 第 2 章 価格評価の基本 ————— 25

不動産の鑑定評価  
価格の三面性  
原価法  
取引事例比較法  
収益還元法  
還元利回りの考え方

**コラム** 信託受益権にするメリットは？ ————— 36

## 第 3 章 オフィスビル ————— 37

オフィスビルの評価  
オフィスビルの収入  
オフィスビルの費用  
還元利回りの査定  
全国主要オフィスエリアの特性  
ケーススタディー

**コラム** オフィスプライス・インデックスとは？ ————— 58

**コラム** リニューアルしたビルの価格は？ ————— 60

## 第4章 住宅 61

住宅の評価  
賃貸マンションの収入  
賃貸マンションの費用  
還元利回りの査定  
一時金の評価上の取り扱い  
投資対象としてどのエリアがよいか  
ケーススタディー

**コラム** マイホームは買うべきか借りるべきか? 83

**コラム** 自殺物件は格安? 84

## 第5章 商業施設 85

商業施設の種類  
商業施設の契約形態  
商業施設の賃料形態  
商業施設の評価  
賃貸借契約形態による評価の違い  
ショッピングセンター評価の注意点  
商業施設の評価に当たって目安となる数値  
その他の商業施設  
ケーススタディー

**コラム** 商業施設のブランド価値とは? 117

**コラム** エリアの人口減少をどうみるか? 118

## 第6章 ホテル 119

ホテルが注目される背景  
ホテルのタイプ別分類  
タイプ別の事業特性  
ホテルの価格評価手法  
ホテルに関する専門用語  
ホテルの運営形態

ホテルの賃料形態  
還元利回りに影響を与える要因  
価格の評価に当たって目安となる数値  
ホテル投資のスタンス  
ケーススタディー

**コラム** 廃墟となったリゾートマンションの価格は? 147

**コラム** 収益価格と積算価格が乖離したら? 148

## 第7章 ヘルスケアアセット 149

ヘルスケアアセットが注目される背景  
ヘルスケアアセットの種類  
老人ホームの評価手法  
老人ホーム評価の注意点  
評価に当たって目安となる数値  
病院の市場動向  
ケーススタディー

**コラム** 評価が難しい物件は? 167

**コラム** 建物管理の良否は価格に影響するか? 168

## 第8章 物流施設 169

物流施設とは何か  
物流施設が投資対象となった背景  
地域要因  
土地の個別的要因  
建物の個別的要因  
物流施設を評価するうえでの留意点  
ケーススタディー

**コラム** 定期借地権のメリットは? 189

**コラム** 継続賃料ってどんな賃料? 190

## 第9章 インフラ 191

インフラアセットとは何か

インフラアセットが注目される背景

インフラアセットの評価

インフラアセットの収入項目

インフラアセットの費用項目

インフラアセットの割引率と復帰価格

インフラアセット評価の注意点

インフラファンド

ケーススタディー

**コラム** 鑑定士の仕事は価格を出すことだけ? 208

## 第10章 ゴルフ場 209

価格評価の目的

売買マーケットにおけるプレーヤーの変遷

ゴルフ場は特殊なアセット

ゴルフ場の評価

アップサイドが狙えるゴルフ場とは

ゴルフ場の見分け方

買い手にとって良いゴルフ場とは

ケーススタディー

**コラム** 地代の水準はどのように把握したらよいか? 231

**コラム** 近隣に迷惑施設や競合施設ができたなら? 232

## 第11章 建物調査 234

エンジニアリング・レポートの役割

エンジニアリング・レポートの内容

劣化状況調査のポイント

建築調査のポイント

設備調査のポイント

遵法性調査とは

修繕更新費用とは

再調達価格とは

アスベストとPCB

**コラム** 新耐震と旧耐震で何が違う? 256

**コラム** 鑑定評価書と調査報告書の違いは? 257

**コラム** 環境認証を取得したら不動産価値は上がる? 258

## 第12章 土壌調査 259

土壌汚染とは何か

目安となる基準の数値

土壌汚染の可能性があるケース

土壌汚染調査の必要性

汚染があった場合どうするか

ケーススタディー

**コラム** 役所調査の極意とは? 281

**コラム** 固定資産税額を推定するには? 282

## 第13章 海外不動産 283

海外不動産ビジネスの状況

主要な国・地域の不動産評価制度

海外不動産の評価

主要な国・地域の登録制度や慣習

主要な国・地域の建物面積の測定

**コラム** アジア・オフィスプライス・インデックスとは? 294

**コラム** 鑑定士が依頼者からプレッシャーを受けたら? 295

おわりに 296

索引 298

著者プロフィール 300

## ■ コラム目次

01 鑑定や建物調査の報酬目安は？	24
02 信託受益権にするメリットは？	36
03 オフィスプライス・インデックスとは？	58
04 リニューアルしたビルの価格は？	60
05 マイホームは買うべきか借りるべきか？	83
06 自殺物件は格安？	84
07 商業施設のブランド価値とは？	117
08 エリアの人口減少をどうみるか？	118
09 廃墟となったリゾートマンションの価格は？	147
10 収益価格と積算価格が乖離したら？	148
11 評価が難しい物件は？	167
12 建物管理の良否は価格に影響するか？	168
13 定期借地権のメリットは？	189
14 継続賃料ってどんな賃料？	190
15 鑑定士の仕事は価格を出すことだけ？	208
16 地代の水準はどのように把握したらよいか？	231
17 近隣に迷惑施設や競合施設ができたなら？	232
18 新耐震と旧耐震で何が違う？	256
19 鑑定評価書と調査報告書の違いは？	257
20 環境認証を取得したら不動産価値は上がる？	258
21 役所調査の極意とは？	281
22 固定資産税額を推定するには？	282
23 アジア・オフィスプライス・インデックスとは？	294
24 鑑定士が依頼者からプレッシャーを受けたら？	295