

実際 想定

原則は典型的な題材を想定する

※該当する類型等に○印を付して下さい。

I. 鑑定評価額		00,000,000円		㎡当たり単価		000,000円			
II-1. 対象不動産	区分	所在地(町丁目まで)		地目、建物の構造・用途		数量根拠	評価数量		
	土地	〇県〇市〇町〇〇丁目		宅地		実測 (共有持分)	132.25㎡ 単独所有		
II-2. 対象不動産の数量等	建物								
	土地	1筆 私道部分 私道持分 借地部分面積 間口	0㎡ / 0㎡ 14 尺	セットバック部分	0㎡	接道形状 舗装 水道	中間画地 ほぼ長方形 有り 有り	接面方位 道路種別 高低差 ガス	北西 公道 有り 有り
III. 基本的事項	その他特記事項								
	1棟の建物の表示	建物の概要							
IV. 依頼目的	10F	㎡	21F	㎡	<p>(留意事項) 「更地」「宅地見込地(農地・林地)」は、斜線を、 それ以外の類型の場合には、左記の建物数量を 記載するとともに、この欄を活用して建物の建築 時期・構造・用途等の概要を記載すること。 建物の延べ面積の合計は必ず記載すること。</p>				
	9F	㎡	20F	㎡					
8F	㎡	19F	㎡						
7F	㎡	18F	㎡						
6F	㎡	17F	㎡						
5F	㎡	16F	㎡						
4F	㎡	15F	㎡						
3F	㎡	14F	㎡						
2F	㎡	13F	㎡						
1F	㎡	12F	㎡						
B1F	㎡	11F	㎡						
合計	0.00		㎡						
V. 鑑定評価を行った年月日	類型(又は種別)	更地として		価格時点	平成〇年〇月〇日		価格の種類	正常価格	
	対象確定条件	現況は建物等の敷地であるが、当該建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していない更地としての独立鑑定評価							
	鑑定評価の条件	想定上の付加条件	なし						
VI. 関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者に係る利害関係等	その他の条件	なし							
	鑑定評価を行った年月日	平成〇年〇月〇日							
VII. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連	売却の参考のため	本鑑定評価は前記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。							
	V. 鑑定評価を行った年月日	平成〇年〇月〇日							
VIII. 対象不動産の確認	実査日	平成〇年〇月〇日		内見の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		立会人	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
	照合の結果	土地	概ね一致を確認。		確認資料整備状況	<input checked="" type="checkbox"/> 登記記録等 <input checked="" type="checkbox"/> 公図 <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図 <input checked="" type="checkbox"/> 確定実測図 <input type="checkbox"/> 課税通知書 <input type="checkbox"/> 評価証明書 <input checked="" type="checkbox"/> 建築確認通知書 <input checked="" type="checkbox"/> 検査済証 <input type="checkbox"/> 竣工図面 <input type="checkbox"/> 工事請負契約書 <input type="checkbox"/> 修繕記録 <input type="checkbox"/> 建物図面 <input type="checkbox"/> 土壌汚染等調査レポート <input type="checkbox"/> 売買契約書 <input type="checkbox"/> 重説 <input type="checkbox"/> エンジニアリングレポート <input type="checkbox"/> 賃貸借契約書 <input type="checkbox"/> 管理規約			
IX. 借地権・底地の場合	採用した数量	土地	実測数量を採用し、登記記録数量〇〇㎡より〇〇㎡多い。						
	土地賃貸借契約の概要(借地の場合)	目的	建物所有を目的とする土地賃貸借		種類	普通借地			
X. 貸家建付地の場合	期間	平成〇年〇月〇日から〇年間		契約始期	平成〇年〇月〇日				
	賃料	年額〇〇〇円		契約数量	〇〇.〇〇㎡				
XI. 権利の態様の確認	一時金	保証金の授受はない							
	特約等	特くない							
XII. 貸家建付地の場合	目的	事務所使用目的の建物賃貸借		種類	定期借家				
	期間	平成〇年〇月〇日から〇年間		契約始期	平成〇年〇月〇日				
XIII. 無断譲渡・転賃の禁止	賃料等	年額〇〇〇円		契約数量	〇〇.〇〇㎡				
	一時金	保証金の授受はない							
XIV. 無断譲渡・転賃の禁止	特約等	無断譲渡・転賃の禁止、〇〇〇、〇〇〇等							

付近案内図

(留意事項)
①鑑定評価書に添付する所在位置略図をベースに貼付すること
②評価対象不動産の所在がわかるよう○印等で示すこと
③縮尺の記載は不要(原図を適宜縮小することは可)
④住宅地図の貼付は不可

基本的事項に関する補足説明等

(留意事項)
①宅地見込地については、開発許可の蓋然性に注意
②代替の林地・農地は基準に則った用途的地域にしたがって選定すること
③空欄は不可(「斜線」又は「特になし」とすること)

地形図

(留意事項)
①公図・実測図等をベースに対象地の地形がわかるものを貼付すること
②対象地を朱書きにて囲むこと
③縮尺の記載は不要(原図を適宜縮小することは可)

適用手法、その他の補足説明

(留意事項)
①内訳書NO.2に記載しきれない事項を適宜記載すること
②記載事項がなければ、「特になし」と記載するか「斜線」を引くこと
(建付地の場合の留意事項)
①基準各論に則った手法の適否、更地価格との格差
②建物およびその敷地にかかる「敷地との適応状態」「典型的需要者」「最有効使用」「一体としての市場性のコメント」を当該欄を活用して記載すること
③建物を継続利用することが合理的と認められる場合に評価可能な類型であることから、「取り壊し最有効」としての評価としないこと
(借地権の場合の留意事項)
①部分鑑定評価である場合には、建付地に準じて適宜当該欄で補足説明すること
②内訳書NO.2の各項目の書式の変更は不可とする。当該欄を活用して適宜補足すること。但し、借地権の場合は「比準価格」を「更地の比準価格」のようにタイトル名を変更することは可

(留意事項)
①全体がわかるカラー写真(遠景で対象不動産を矢印で図示)を1枚貼付すること
②実地調査日が各コースの定められた提出期間内であることを確認するために、日付が写真に載るようにすること。なお、この場合の日付は、原則として実査日とし、少なくとも鑑定評価を行った日以前であること

指導鑑定士の意見欄

当該類型について典型的な題材を選定したが、〇〇など一部特殊な部分については、想定依頼書により典型化し、鑑定評価を行うように指示した。

価格時点・実査日のいずれか一つでも各コースの定められた提出期間外の場合には即決非認定

借地権・底地の場合には必ず記載

貸家建付地の場合には必ず記載

鑑定評価を行った日は各コースの定められた提出期間内とすること
また、価格時点・実査日との整合性に留意すること

建付地は現行建物を前提とした部分鑑定評価。借地権も単独取引慣行はないのが一般的で、現行建物に随伴する取引を前提とした部分鑑定評価が原則。

あくまで記載する場合の例であり、内訳書NO2に記載している内容とは整合してません。

必ず指導鑑定士から自らのコメントを記載してもらうこと

※該当する類型等に○印を付して下さい。

Ⅷ 鑑定評価額決定の理由の要旨		(2) 賃料差額還元法による価格		正常実質賃料相当額	基礎価格
[I] 価格形成要因の分析		(3) 割合法による価格		0円	期待利回り
1. 地域分析		(4) 収益価格		0円	必要諸経費
(1) 市場特性	同一需給圏の判定 ○○市郊外部(○区内)の住宅地域と判定した。	(5) 開発法による価格		0円	
	市場の需給動向 ○○区は同じ○○市郊外に位置する○区や○区等と比べて、都心への接近性で優位に立つことから、比較的需要が認められる地域である。これを反映して、平成○○年度の地価公示では、地価の下落率は縮小している。	単価 (@0円)		0円	
(2) 近隣地域の状況	近隣地域の範囲 北西側を市道○○線、南東側を市道○○線に挟まれた住宅地域一円の範囲。	単価 (@114,000円)		15,076,000円	
	街路 幅員6mの舗装市道、系統・連続性は普通	単価 (@0円)		0円	
	交通接近 JRO○線「○○」駅から、近隣地域の中心まで、北西方へ直線距離で約1.6km	単価 (@0円)		0円	
	環境 水道・下水道・都市ガスがある。地勢は平坦で、地盤は軟弱である。危険・嫌悪施設は特になし。	単価 (@0円)		0円	
	行政的 市街化区域、第1種低層住居専用地域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%、基準建ぺい率60%、基準容積率200%	単価 (@0円)		0円	
	将来動向 ○○○○○○。	単価 (@0円)		0円	
	標準的使用等 間口・奥行等 間口約10m・奥行約13m・規模130㎡程度	標準的使用		低層戸建て住宅地	
(3) 借地権	借地権取引の慣行の有無等	借地権取引の態様			
2. 個別分析		(1) 土地		近隣地域内の位置 近隣地域の南端に位置する。	
				街路 北西側が幅員5.0mの舗装市道、系統・連続性は普通	
				交通接近 近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。	
				環境 下水道引込済、水道、都市ガス引込可能。地勢は北東向緩傾斜となっており、地盤はやや軟弱である。	
				行政的 市街化区域、第1種低層住居専用地域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%、基準建ぺい率60%、基準容積率200%	
				画地 ○側が上記市道と等高に接面する間口○m・奥行き○m・規模○○㎡の長方形地。	
				埋蔵文化財の有無 ○○市教育委員会生涯学習課での聴聞により、対象地は文化財保護法に基づく埋蔵文化財包蔵地の指定は受けていないとの回答を得た。	
				土壤汚染の有無 現地調査のほか、○○市環境対策課での調査の結果、要措置区域等の指定はなく、昭和○年・平成○年の住宅地図、閉鎖登記簿の閲覧による地歴調査の限りにおいては工場等の履歴はなく、土壤汚染の可能性は低い。	
				その他(地下埋設物等) 閉鎖登記簿、昭和○年・○年・平成○年の住宅地図によると過去に高層建物が建てられた形跡はなく、現地の状況からみても地下埋設物の存在の可能性は低い。	
				増減価要因の内訳 街路条件:幅員・系統	
				典型的需要者(市場区分) 自己使用不動産に区分され、典型的需要者は自己の居住用として取得する個人と判断した。	
				競争力の程度 周辺に店舗・倉庫もみられ、西向き緩い傾斜地のため住宅地としての競争力はやや劣位にある。	
				最有効使用 標準的使用と同じ、低層戸建て住宅地である。	
[II] 評価		(1) 取引事例比較法による比準価格、(2) 土地残余法による収益価格を比較検討のうえ、鑑定評価額を決定する。なお、既成市街地であり、土地の再調達原価の把握ができないため原価法は採用しない。			
1. 鑑定評価方式の適用		(1) 比準価格		2. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	
		取引時点 00/6/1 ~ 00/7/1		採用公示地等 ○-○	
		規模 101.56㎡ ~ 170.72㎡		時点 00/1/1	
		取引価格 157,407円/㎡ ~ 201,575円/㎡		公示価格等 159,000円/㎡	
		比準価格 170,000円/㎡ ~ 179,000円/㎡		規準とした価格 160,000円/㎡	
		個別的要因の格差率の内訳と修正率		以上のおお、比準価格○○,000円と収益価格○○,000円を得た。各試算価格の再吟味及び各試算価格が有する説得力に係る判断を行い調整のうえ、鑑定評価額を決定する。	
		街路条件 幅員・系統が劣る○%		＜再吟味について＞	
		交通接近条件 格差なし		比準価格は、……で、収益価格は……であり、いずれも対象不動産の市場価値を適切に反映したものと認められる。	
		環境条件 格差なし		再吟味について、特に各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性について検討すると、○○法における○○の要因は○○法の○○に反映され、○○法における○○の要因は、……に反映され、いずれも整合性は十分に確保され、その結果各試算価格は収斂している。	
		行政的条件 格差なし		＜説得力に係る判断について＞	
		画地条件 格差なし		地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性について検討すると、対象不動産は自己使用不動産に区分され、典型的需要者は対象不動産を自己の居住用に供する目的で取得する個人のエンドユーザーであり、○○法は対象不動産の市場の特性に最も適合した手法といえる。資料の相対的信頼性についてはいずれも同等と認められ、結果的には○○価格がより高い説得力を有するものと判断した。	
		取引事例比較法による比準価格		以上により、公示価格を規準とした価格は、1㎡当たり160,000円であり、この均衡を考量のうえ、対象不動産にかかる市場の特性を的確に反映した○○価格を中心に、鑑定評価額を○○円と決定した。	
		各取引事例の市場開示期間、売買の成約経緯等の事情を検討のうえ、近隣地域の標準的使用に基づく標準的画地の価格に対し、評価対象地の最有効使用に基づく上記個別的要因各差の修正率を乗じて、更地としての比準価格を左記の通り試算した。			

借地権・底地の場合には必ず記載

借地権・底地のどちらを求める場合の割合法か記載

主体は、躯体・仕上げの平均耐用年数。躯体・仕上げを別々に区分表示するの可。

部分鑑定評価は、現況建物が建っている状態を考慮

各試算価格の総額・単価は必ず記載すること

土地残余法(借地権)は、建物が新しい場合に有効であることに注意。

いずれの手法においても、それぞれの細目の合計値は必ず記載し、また、計算過程の数値についても可能な限り記載すること(控除する方法はその旨を括弧書き)

ER等があればその内容も記載

土壤汚染の有無は、地歴等の独自調査の内容を具体的に記載。地下埋設物等も地歴調査の結果の判断を記載する。「特になし」とはしないこと。

対象不動産の類型に即した市場区分と需要者を記載

借地権・底地の場合には、当該類型の直接的比準なのか、割合法の基礎となる更地価格なのか区別して記載のこと。

比準結果が幅の中に入ること。

フォントサイズは、最小でも7ポイント以上が望ましい。

文面は標準価格比準でもよいように例示