

□ 実際     想定

様式11 (細則第16条関係)

実地演習報告内訳書 ※該当する類型等に○印を付して下さい。  
(自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地、借地権付建物用)

細分化類型等

オフィス用賃貸

実地演習報告内訳書番号

15

No.1

I. 鑑定評価額		000,000,000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	東京都〇〇区〇〇町〇〇丁目	宅 地	登記記録 (共有持分)	6,693.66㎡ 単独所有	
建物	同所所在		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 事務所・駐車場	登記記録 (共有持分)	21,100.00㎡ 単独所有	
II-2. 対象不動産の数量等	土地	1筆 私道部分 0㎡ セットバック部分 0㎡		接道 中間画地 接面方位 北西		
	建物(参考)	1棟の建物の表示		建物の概要		
		10F	㎡	21F	㎡	
		9F	㎡	20F	㎡	
		8F	㎡	19F	㎡	
		7F	2,800.00㎡	18F	㎡	
		6F	2,800.00㎡	17F	㎡	
		5F	2,800.00㎡	16F	㎡	
		4F	2,800.00㎡	15F	㎡	
		3F	2,800.00㎡	14F	㎡	
		2F	2,800.00㎡	13F	㎡	
		1F	2,800.00㎡	12F	㎡	
		B1F	1,500.00㎡	11F	㎡	
		合計	21,100.00㎡			
III. 基本的事項	類型	貸家及びその敷地	価格時点	平成〇年〇月〇日	価格の種類	正常価格
	鑑定評価の条件	対象確定条件	対象不動産の現況を所与として評価を行う。			
	鑑定評価の条件	想定上の付加条件	なし			
IV. 依頼目的	売却の参考のため	V. 鑑定評価を行った年月日	平成〇年〇月〇日	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	なし	
VII. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連	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。					
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 checked="" type="checkbox"/> 有 <input 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 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> エンジニアリングレポート <input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書 <input type="checkbox"/> 管理規約	
2. 権利の態様の確認	土地賃貸借契約の概要(借地の場合)	目的	堅固建物所有を目的とする土地賃貸借	種類	旧借地法による借地	
	建物賃貸借契約の概要(代表例のみ)	目的	事務所使用目的の建物賃貸借	種類	定期借家	

付近案内図

4

(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

略

基本的事項に関する補足説明等

(留意事項)

- ①土地と建物の所有権の違い、旧法による借地権か現行法の普通借地権かの区別に注意。貸家は、定期借家か否か区別に注意。
- ②空欄は不可(「斜線」又は「特になし」とすること)

地形図

4

(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)

略

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空欄は減点。もし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
- ③土地建物の積算価格を求める場合には特に次の要因に注意。  
減価修正は、建物の物理的要因、機能的要因のほか、土地建物の一体としての経済的要因(土地建物一体として、環境との適合・付近の不動産との比較における市場性)について留意のこと。  
特に賃貸用不動産に関する個別的要因として、賃貸経営の管理の良否に注意のこと(鑑定評価基準の「建物及びその敷地の個別的要因」、「原価法における減価修正」を参照のこと)。

現況写真

(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

略

④依頼目的が証券化等(基準各論第3章適用)の場合は、DCF法の適用を必須とするが、他の依頼目的の場合はDCF法の適用がなくても減点とはしない。

⑤土地の最有効使用が標準的使用と異なる場合には、その理由をここに記載すること

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・鑑定評価を行った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

借地権付建物の場合には必ず記載

貸家の場合には必ず記載

あくまで記載する場合の例であり、内訳書NO.2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○印を付けて下さい。

Ⅷ.鑑定評価額決定の理由の要旨		Ⅱ.評価	
Ⅰ.価格形成要因の分析		Ⅰ.鑑定評価方式の適用	
1.地域分析		(1)積算価格	
(1)市場特性	同一需給圏の判定 ○○区内及び隣接する○○区の臨海部に所在する商業地域。	土地価格	0円
	市場の需給動向 賃料は、優良物件については底打ち感がでている。売買は、需要の低迷から取引利回りは上昇傾向にあったが、下げ止まり感がでている。	取引事例の概要	取引時点 平成○年○月 ~ 平成○年○月 規模 0.00㎡ ~ 0.00㎡ 取引価格 0円/㎡ ~ 0円/㎡ 比準価格 0円/㎡ ~ 0円/㎡
(2)近隣地域の状況	近隣地域の範囲 県道沿いで、対象不動産を含む東西約200mの範囲	借地権価格	0円
	街路 幅員27mの舗装○道、系統・連続性は良好である。	建物価格	0円
	交通接近 東京地下鉄○○線「○○」駅から、近隣地域の中心まで、南方へ道路距離で約390m。	再調達原価※	単価 0円/㎡ × 数量 21,100.00㎡ = 総額 0円
	環境 上水道・下水道・都市ガスがある。危険・嫌悪施設は特になし。	耐用年数等※	主体割合 80% 経過年数 30年 主体残耐用年数 15年 主体通算耐用年数 45年 付帯割合 20% 付帯残耐用年数 0年 付帯通算年数 30年
	行政的 市街化区域、準工業地域、準防火地域、指定建ぺい率60%、指定容積率300%、基準建ぺい率○○%、基準容積率300%	※建物複数ある場合は	面積修正※ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、減価額を○○円と査定。
	将来動向 格別の変動要因はなく、当分の間現状を維持するものと予測する。	積算価格	再調達原価から減価額を控除し積算価格を○○円と査定した。
	標準的使用等 間口・奥行等 間口約50m・奥行約40m・規模2千㎡程度の整形地	土地・建物一体としての市場性	建物は概ね環境と適合状態にあり、経営管理の状況も良好で、土地建物一体としての経済的要因の修正を行う必要はないと判断。
(3)借地権	借地権取引の有無等	積算価格	0円
	借地権取引の様態	(2)収益価格	0円
2.個別分析		直接還元法	総収益又は運営収益 0千円
(1)土地	近隣地域内の位置 近隣地域のほぼ中央に位置する。	総費用又は運営費用	0千円
	街路 南東側で幅員27mの舗装区道に、北東側で幅員18mの舗装区道に、南西側で幅員18mの舗装区道に接面。	※経費率	0.0%
	交通接近 近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。	純収益	0千円
	土地の環境 近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。	還元利回り	0.0%
	行政的 市街化区域、準工業地域、準防火地域、指定建ぺい率60%、指定容積率300%、基準建ぺい率○○%、基準容積率300%	CF法	0円
	画地 上記各街路と等高に接面する間口○m・奥行○m・規模○○㎡の三方路地。	変動予測	賃料収入は○年目まで年率○%上昇後横ばい想定。空室損失は現行の○%から○年目の○%まで順次減額想定。建物の公租公課は評価替え年度である○・○年目に○%減額と想定。その他は横ばい想定。
	埋蔵文化財の有無 ○○区教育委員会に聴取したところ、対象地及びその周辺には周知の埋蔵文化財包蔵地はない。	保有期間	10年
	土壤汚染の有無 現地調査、○○市環境対策課での各種届出の調査の結果、要措置区域等の指定はなく、昭和○年・○年・平成○年の住宅地図の、閉鎖登記簿の閲覧調査等による限りにおいては工場等の地歴はなく、土壤汚染の可能性は低いものと推定。	割引率	5.5%
	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堅固建物が建てられた形跡はなく、また現地調査からも現況建物の敷地内において地下埋設物は特になしと推定した。	最終還元利回り	5.8%
	増減価要因 街路 ない	売却費用(売却価格の)	3.0%
	交通接近 ない	純収益の現価	0円
	環境 ない	復帰価格の現価	0円
	行政的 ない	収益価格	直接還元法とDCF法を併用して、……のうえ……両価格の中庸値を中心に収益価格を○○円と試算した。
	画地 (増)三方路地、規模大	2.試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	
(2)建物	建築物概要 建築時期(増改築) 平成○年2月頃 構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地 規模 21,100.00㎡	以上により、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格を得たので、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。	
	建物の特徴 地下1階は機械室・駐車場、1~7Fは事務所として利用されており(1~3Fの北側部分は○○用途)、オフィスビルとしては標準的である。○○ビルとして設計されており床加重が一般的オフィスビルと比較して高いが、○○用途部分は特にその傾向が強い。	＜再吟味について＞ 積算価格は、……で、収益価格は……であり、いずれの価格も市場価値を適切に反映したものと認められる。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○○法における○○に反映され、……であり、いずれも十分に整合性が確保されたものと認められ、その結果各試算価格は収斂している。	
	耐震性・遵法性等 平成○年の竣工で、新耐震基準の建物であり、耐震上の問題はない。また、遵法性については、完了検査を受け検査済証が交付されているため特段の遵法性はないと推定した。	＜説得力の判断について＞ 対象不動産に係る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、対象不動産が投資用不動産に区分され、典型的需要者が国内法人投資家であり、○○法は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各手法とも同等と認められることから、○○価格の方が高い説得力を有するものと判断した。	
	維持管理の状態 管理専門会社に委託しており、維持管理の状態は良好である。	以上を総合的に判断し、典型的需要者は法人投資家で特に収益性を重視して取引が行われることから、収益価格を標準に、積算価格を比較考量して鑑定評価額を○○円と決定した。	
	有害物質 吹付アスベストについては、竣工図・目視調査・ヒアリングの結果、竣工年次からみても、その使用可能性は小さいがアスベスト含有材の使用可能性は否定できない。PCBIについても、その使用及び保管の届出はないことを確認した。		
(3)建物及びその敷地	敷地との適応状態 敷地と適応し、環境と適合している。		
	典型的需要者(市場の区分) 対象不動産は投資用不動産に区分され、典型的需要者は、投資部門を持つ国内の大手法人投資家である。		
	競争力の程度 築年数を経過した既存ビルであり、設備面も優れているが、内装が特殊である。ただし、需要は堅調であることから、類似不動産と同程度の競争力を有する。		
	最有効使用 土地の最有効使用は上記のとおりで、建物及びその敷地の最有効使用は、現状用途と同じ高層事務所ビルと判定した。		

各試算価格の総額は必ず記載すること

土地価格・借地権価格・建物価格等の総額、また、取引事例・再調達原価・耐用年数等の細目の数値は必ず記載すること

借地の場合は、借地権の類型参照

再調達原価は、直接法若しくは間接法又は両方を併用して求めるものであることに留意する。

借地権付建物の場合には必ず記載

土壤汚染の有無は独自調査の内容を具体的に記載。地下埋設物等は説明をせずに「特になし」とはしないこと

経過年数・残耐用年数・通算耐用年数の計算が整合すること。改修工事が施工された場合には補足説明をすること

ER等があればその内容も記載

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

フォントサイズは、最小でも7ポイント以上が望ましい。

対象不動産の類型に即した記載をすること