

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 **16**

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	種別・類型の細型	(種別)商業地 (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
	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			
		その他の条件	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. 関与不動産鑑定士及び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 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	採用した数量	土地	登記記録数量			
	建物	登記記録数量				
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		
	期間	平成〇年〇月〇日から〇年間	契約始期	昭和〇年〇月〇日		
建物賃貸借契約の概要(代表例のみ)	賃料	年額〇〇〇円	契約数量	〇〇.〇〇㎡		
	一時金	敷金として〇〇円	確認資料	土地賃貸借契約書・覚書等		
		特約等	無断譲渡・転賃の禁止、〇〇〇、〇〇〇等			
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		
	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		
		賃料等	年額〇〇〇円	契約数量	〇〇.〇〇㎡	
		一時金	敷金として〇〇円	確認資料	建物賃貸借契約書・覚書等	
		特約等	無断譲渡・転賃の禁止、〇〇〇、〇〇〇等			

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

案件の問題点及び解決策等

(留意事項)

- ①案件の問題点及びその解決策、案件を取り組むに当たって留意・工夫・苦勞した点を適宜記載すること
- ②いかなる案件についても、必ず記載することとし、「特になし」とはしないこと

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

その他特記事項又は補足説明

(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

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

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いないことに留意すること

必ず指導鑑定士のコメントを記載すること

指導鑑定士評価欄

本件は、〇〇の案件であったが、……であり、……。

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

※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		〔Ⅱ〕評価	
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上昇に転じている。売買については、投資物件の品薄感から取引利回りは低下傾向にあり、やや加熱気味である。	借地権価格	0円
(2)近隣地域の状況	近隣地域の範囲 対象不動産全体	建物価格	0円
	街路 幅員27mの舗装○道、系統・連続性は良好である。	再調達原価※	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。	耐用年数等※	0円
	環境 水道・下水道・都市ガスがある。危険・嫌悪施設は特になし。	減価修正※	0円
	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%、基準容積率300%、○○	積算価格	0円
	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。	直接還元法	0円
	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	DCF法	0円
(3)借地権	借地権取引の慣行の有無等	収益価格	0円
	借地権取引の様態	2.試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	
2.個別分析		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が、開差が生じたので、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。	
(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。	積算価格 0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。	直接還元法 0円	
	交通接近 近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。	DCF法 0円	
	土地の環境 近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。	収益価格 0円	
	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%、基準容積率300%	2.試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	
	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。	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が、開差が生じたので、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。	
	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し。	積算価格 0円	
	土壤汚染の有無 ○○市環境対策課での各種届出の調査、昭和○年・○年・平成○年の住宅地図の閲覧による地査、及び現地調査等による限りにおいては土壤汚染の可能性はないものと推定。	直接還元法 0円	
	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周囲において地下埋設物は特になしと判断した。	DCF法 0円	
	増減価要因 街路 (増)三方路地、規模大	収益価格 0円	
(2)建物	建築物概要 建築時期(増改築) 平成3年2月頃	2.試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	
	構造 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	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が、開差が生じたので、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。	
	規模 21,100.00㎡	積算価格 0円	
	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。	直接還元法 0円	
	耐震性・遵法性等 平成3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、特段非適合箇所は見られなかった。	DCF法 0円	
	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。	収益価格 0円	
	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、同様にその使用及び保管はないことを確認した。	2.試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	
(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。	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が、開差が生じたので、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。	
	典型的需要者 対象不動産は投資用不動産であり、典型的な市場参加者は、投資部門を持つ国内の法人投資家等である。	積算価格 0円	
	競争力の程度 築年数を経過した中古ビルであり、設備面も優れているが、用途が特殊である。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。	直接還元法 0円	
	最有効使用 …であるため、建物及びその敷地の最有効使用は、現状用途の継続利用である中層事務所ビルと判定した。	DCF法 0円	
		収益価格 0円	

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単に「特になし」とはしないこと

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

経過年数・経済的残存耐用年数・通算耐用年数の計算が整合すること また、設備の更新等により躯体と異なる経過年数を用いた場合には、改修工事等が行われた旨を「建物の特徴」欄に記載すること

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

フロントサイズは、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行うこと

取引事例の概要	取引時点 H19.6 ~ H19.8	規模 0.00㎡ ~ 0.00㎡	取引価格 0円/㎡ ~ 0円/㎡	比準価格 0円/㎡ ~ 0円/㎡	採用公示地等 〇〇-〇	公示地等 時点 H19.1.1	公示価格等 0円/㎡	規準とした価格 0円/㎡
---------	--------------------	------------------	------------------	------------------	-------------	-----------------	------------	--------------

格差修正率の内訳 (画地)三方路地+5%、規模が大きい+5% 合計+10%

査定概要 取引事例比較法を採用して標準価格を〇〇円/㎡と査定し、これに格差修正率を乗じて個性価格を〇〇円/㎡と求め、評価数量を乗じて土地の比準価格を〇〇と査定した。公示価格を規準とした価格は〇〇円であり、当該価格との均衡に留意のうえ、比準価格をもって土地価格とした。

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。

再調達原価※	単価 0円/㎡	数量 21,100.00㎡	= 総額 0円
--------	---------	---------------	---------

耐用年数等※	(上段)躯体	割合 80%	経過年数 30年	経済的残存耐用年数 15年	通算耐用年数 45年
	(下段)設備	割合 20%	経過年数 5年	経済的残存耐用年数 10年	通算耐用年数 15年

減価修正※ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、減価額を〇〇円と査定。

積算価格 再調達原価から減価額を控除し積算価格を〇〇円と査定した。

対象不動産は概ね最有効使用の状態にあり、土地建物一体としての減価を行う必要はないと判断。

積算価格 以上により、土地建物を合計し積算価格を〇〇円と試算した。

総収益又は運営収益 0千円

総費用又は運営費用 0千円

※経費率 0.0%

純収益 0千円

還元利回り 0.0%

C F 法 0円

変動予測

保有期間 10年 割引率 5.5% 最終還元利回り 5.8% 売却費用(売却価格の) 3.0%

純収益の現価 0円 (0.0%) 復帰価格の現価 0円 (0.0%)

収益価格 直接還元法とDCF法を併用して、……のうえ……を重視して収益価格を〇〇円と試算した。