

<input type="checkbox"/> 実際 <input checked="" type="checkbox"/> 想定		〇〇,〇〇〇,〇〇〇円		付近案内図		案件の問題点及び解決策等	
I. 鑑定評価額				略		(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	
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)	4,001.71㎡ 349/100,000	
		建物	同所所在	鉄骨鉄筋コンクリート造〇階建 居宅	登記記録 (共有持分)	58.94㎡ 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㎡ 私道持分 / 借地部分面積 0㎡ 間口 60 奥行 70 その他特記事項 1. 敷地権登記がある。	接道 中間画地 接面方位 北西 形状 ほぼ長方形 道路種別 公道 舗装 有り 高低差 有り 水道 有り 下水 有り ガス 有り			
		建物(参考)	1棟の建物の表示 10F 1,485.29㎡ 21F ㎡ 9F 1,485.29㎡ 20F ㎡ 8F 1,485.29㎡ 19F ㎡ 7F 1,485.29㎡ 18F ㎡ 6F 1,485.29㎡ 17F ㎡ 5F 1,485.29㎡ 16F ㎡ 4F 1,485.29㎡ 15F ㎡ 3F 1,485.29㎡ 14F 1,134.13㎡ 2F 1,485.29㎡ 13F 1,180.26㎡ 1F 1,251.60㎡ 12F 1,134.13㎡ B1F 2,236.25㎡ 11F 1,405.47㎡ 合計 21,755.58㎡	専有部分の建物の表示 6F 609号室 登記数量 58.94㎡ 壁芯数量 64.00㎡ その他特記事項 (留意事項) ①表題部の建物は、専有部分の表記とし、一棟全体の建物に係る表示部分は当該欄に記載すること ②内訳書NO.2に記載しきれなかった建物の仕上げ等について補足事項を記載すること			
III. 基本的事項		種別・類型の 詳細	種別・商業地 類型・区分所有建物及びその敷地 (建物は自用、敷地は共有)	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 type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
		物的確 照合の 結果	土地	概ね一致を確認。	<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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 工事請負契約書 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 売買契約書 <input checked="" type="checkbox"/> 重説 <input checked="" type="checkbox"/> エンジニアングレポート <input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書 <input type="checkbox"/> 管理規約	確認資料 整備 状況	
		採用した数量	土地	登記記録数量			
			建物	登記記録数量			
		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 期間 平成〇年〇月〇日から〇年間 賃料 年額〇〇〇円 一時金 敷金として〇〇円 特約等 無断譲渡・転賃の禁止、〇〇〇、〇〇〇等	種類 普通借地	契約始期 平成〇年〇月〇日 契約数量 〇〇.〇〇㎡ 確認資料 土地賃貸借契約書・覚書等	
			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 期間 平成〇年〇月〇日から〇年間 賃料等 年額〇〇〇円 一時金 敷金として〇〇円 特約等 無断譲渡・転賃の禁止、〇〇〇、〇〇〇等	種類 定期借家	契約始期 平成〇年〇月〇日 契約数量 〇〇.〇〇㎡ 確認資料 建物賃貸借契約書・覚書等	
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 敷地が借地の場合には必ず記載 貸家の場合には必ず記載		(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 必ず指導鑑定士のコメントを記載すること					
		(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)					
		(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					
		(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〇印等で示すこと 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					
		地形図 略					
		現況写真 略					
		指導鑑定士評価欄 本件は、〇〇の案件であったが、……であり、……。					

Ⅶ 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		(評価方針)	
1.地域分析		(1)原価法による積算価格、(2)取引事例比較法による比準価格、(3)収益還元法による収益価格を求め、各試算価格を調整のうえ、鑑定評価額を決定する。	
(1)市場特性	同一需給圏の判定 市場の需給動向	1.鑑定評価方式の適用	
	〇〇区の容積率500%の地域一円 当該地域は安定した需要があり、今後も一定の競争力を維持すると考えられるが、都心における新築分譲マンションの供給量が高水準で推移していることを考慮すると、築年が古く設備水準の劣る中古マンションについては、価格競争力が弱まる懸念がある。	1.積算価格	土地価格 44,400,000円 18,600,000,000円
(2)近隣地域の状況	近隣地域の範囲 地域の特性等 将来動向 標準的使用等		取引事例の概要 規模 102.00㎡ ~ 527.00㎡ 取引価格 3,473,474円/㎡ ~ 4,119,069円/㎡ 比準価格 4,210,000円/㎡ ~ 4,560,000円/㎡ 格差修正率の内訳 (画地条件)準四方路地 +3% 査定概要 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、評価数量を乗じて比準価格を〇〇と査定した。公示価格を標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、比準価格をもって一棟の敷地価格とした。 建物価格 再調達原価 単価 217,000円/㎡ × 数量 21,755.58㎡ = 総額 4,720,000,000円 耐用年数等 躯体割合 80% 経過年数 30年 躯体残耐用年数 15年 躯体通算耐用年数 45年 設備割合 20% 設備残耐用年数 0年 設備通算年数 30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、減価率を30%と査定。 積算価格 再調達原価から減価額を控除して、建物の積算価格を1,420,000,000円と査定した。
	〇〇街区のうち、通称「〇〇通り」沿いの地域 幅員約20mの両側歩道付舗装区道が標準で、系統・連続性は良好。 JR山手線「〇〇」駅から近隣地域の中心まで北西方へ徒歩で約8分。 下水道・水道・都市ガスがある。危険・嫌悪施設は特になし。 商業地域、防火地域、指定建ぺい率80%、指定容積率500%、基準容積率500%、〇〇〇 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。 間口・奥行等 一画地が間口約30m・奥行約30m・規模1,000㎡程度の正方形地 標準的使用 高層店舗事務所地		建物価格 1,420,000,000円
	2.個別分析		土地・建物一体としての市場性 対象不動産は現況共同住宅(一部店舗として利用)として利用され、最有効使用とは異なった利用方法がなされていることから、一体としての市場性が劣る。 以上の建物及び敷地の積算価格を、14,000,000,000円と試算した。 土地建物合計 減価修正 積算価格 20,000,000,000円 × (100% - 30%) = 14,000,000,000円 配分率 階層別効用比率 位置別効用比率 配分率 (参考)専有面積比率 0.00317 0.06415 × 0.04942 = 0.00317 0.0036 積算価格 以上により、一棟の建物及び敷地の積算価格に、配分率を乗じて、積算価格を44,400,000円と試算した。なお、特段の増減価修正はなきものと判断した。 効用比考慮前積算価格 配分率 積算価格 14,000,000,000円 × 0.00317 = 44,400,000円
(1)土地(一棟の敷地)	近隣地域内の位置 土地の状況 埋蔵文化財の有無 土壌汚染の有無 その他(地下埋設物等) 増減価要因の内訳		(2)比準価格
	近隣地域の西部に位置する。 幅員約20mの両側歩道付舗装区道が正面道路であり、近隣地域の標準的画地と同じである。 近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。 商業地域、防火地域、指定建ぺい率80%、指定容積率500%、基準容積率500%、〇〇〇 東側約60mが幅員約20mの両側歩道付舗装区道に、北側約70mが幅員約6mの舗装区道に、西側約60mが幅員約4.3mの舗装区道に、南側約70mが幅員約6.2mの舗装区道にそれぞれほぼ等高に接面する奥行約70m、規模4,001.71㎡の正方形の準四方路地である。 〇〇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。 〇〇市環境対策課での各種届出の調査、昭和〇年・〇年・平成〇年の住宅地図の閲覧による地歴調査、及び現地調査等による限りにおいては土壌汚染の可能性はないものと推定。 閉鎖登記簿、昭和〇年・〇年・平成〇年の住宅地図によると過去に堅固建築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。 最有用 高層店舗事務所地 画地条件:(増)準四方路地		取引事例の概要 壁芯数量 58.74㎡ ~ 65.16㎡ 取引価格 522,000円/㎡ ~ 661,000円/㎡ 比準した価格 577,000円/㎡ ~ 591,000円/㎡ 以上により、壁芯数量に基づく1㎡当たりの単価を580,000円と求め、これに壁芯数量を乗じて、比準価格を37,100,000円と試算した。 単価 壁芯数量 比準価格 580,000円 × 64.00㎡ = 37,100,000円
	土壌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		(3)収益価格
(2)建物(一棟の建物)	建物概要 建物の特徴 耐震性・遵法性等 維持管理の状態 有害物質		直接還元法 36,800,000円 3,099千円 1,075千円 ※経費率 35% 純収益 2,024千円 還元利回り 5.5%
	建築時期(増改築) 昭和50年9月頃 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 用途 地下1階付14階建 規模 21,755㎡ 地下1階は店舗及び駐車場、1階は店舗及び駐車場並びにエントランス、2階から14階までは共同住宅(一部事務所)として設計・施工された共同住宅で、外壁は小口タイル貼り一般的なものである。 昭和50年の竣工で、旧耐震基準の建物である。耐震補強工事実施の有無については不明。 管理人による管理がなされており、維持・管理の状態は普通。 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。PCB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。		総費用又は運営費用 維持管理費(建物管理費)〇〇千円・水道光熱費〇〇千円・修繕費〇〇千円・PMフィー〇〇千円・テナント募集費用等〇〇千円・公租公課〇〇千円・損害保険料〇〇千円を加算して運営費用を〇〇千円と査定。 純収益 運営収益から運営費用を控除して運営純収益を求め、次に資本的支出〇〇千円・一時金の運用益(2%)〇〇千円を加味して、純収益を〇〇千円と査定。 還元利回り 周辺地域の最近の取引事例に係る取引利回りを参考として、これに個性を加味して、還元利回りを〇.〇%と査定した。
(3)建物(専有部分)	建物概要 管理費・修繕積立金・駐車場使用料等 維持管理の状態		DCF法 0円 変動予測 賃料収入は…想定。空室損失は…想定。…。その他は横ばい想定。 保有期間 10年 割引率 6.0% 最終還元利回り 6.5% 売却費用(売却価格の) 3.0% 純収益の現価 0円 (0.0%) 復帰価値の現価 0円 (0.0%) 収益価格 直接還元法とDCF法を併用して、…のうえ収益価格を〇〇円と試算した。
	構造・用途・位置 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・住宅 6階部分 609号室 規模 58.94㎡ 間取り・開口部等 3DK(和3、DK、バス、トイレ他) 管理費(月額):26,680円、修繕積立金(月額)8,010円で、調査日現在、滞納はない。 6年前に内装のリニューアルを行っており、維持管理の状態は普通である。		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 典型的需要者 競争力の程度 最有用使用		以上により、積算価格〇〇円、比準価格〇〇円、収益価格〇〇円を得たが、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。 積算価格は、……である。比準価格は、……である。収益価格は、……である。再吟味については、……の項目について検討し、特に各試算価格における共通要因の整合性を再検討すると……である。 説得力の判断における地域分析及び個別分析と手法の適合性については、……、市場参加者が……であり、これを的確に反映した〇〇法の適合性がより高い。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、〇〇価格の方がより説得力が高いものと判断した。 対象不動産は〇〇用不動産であり、主たる需要者は〇〇であると認められ、特に〇〇性を重視して取引が行われることから、〇〇価格を重視し、〇〇価格を比較考量して鑑定評価額を〇〇〇円と決定した。

各試算価格の総額は必ず記載すること

土地価格・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・残耐用年数・通算耐用年数の計算が整合すること

壁芯数量か登記簿数量が記載すること

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

フォントサイズは、最小でも7ポイント以上が望ましい。

土壌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

一棟貸しであっても記載すること