

| | | | | | | | |
|--|--|-----------------|--|-----------------|--|---|--|
| <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 | | 基本的事項に関する補足説明等 | |
| I. 鑑定評価額 | | II-1. 対象不動産 | | II-2. 対象不動産の数量等 | | 地形図 | |
| II-1. 対象不動産 | | II-2. 対象不動産の数量等 | | III. 基本的事項 | | IV. 依頼目的 | |
| II-1. 対象不動産 | | II-2. 対象不動産の数量等 | | III. 基本的事項 | | V. 鑑定評価を行った年月日 | |
| II-1. 対象不動産 | | II-2. 対象不動産の数量等 | | III. 基本的事項 | | 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 | |
| II-1. 対象不動産 | | II-2. 対象不動産の数量等 | | III. 基本的事項 | | VII. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連 | |
| II-1. 対象不動産 | | II-2. 対象不動産の数量等 | | III. 基本的事項 | | VIII. 対象不動産の確認 | |
| II-1. 対象不動産 | | II-2. 対象不動産の数量等 | | III. 基本的事項 | | 指導鑑定士の意見欄 | |
| II-1. 対象不動産 | | II-2. 対象不動産の数量等 | | III. 基本的事項 | | 当該類型は、典型的な題材が選定できた。取引事例も多く、比準価格・収益価格の還元利回りの精度も高いと認められる。 | |

建物が自用か貸家か、敷地利用権が共有か準共有かの別を括弧書き

鑑定評価を行った日は、価格時点・実査日との整合性に留意すること

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

旧法か新法かの区分

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おう

| 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 ○○区の容積率500%の地域一円 | 1.鑑定評価方式の適用 | |
| 市場の需給動向 | 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ここ数年高い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 （一棟の敷地） 18,600,000,000円 |
| (2)近隣地域の状況 | 近隣地域の範囲 ○○街区のうち、通称「○○通り」沿いの地域 | 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/㎡ |
| 地域の特性等 | 街路 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。 交通接近 JR山手線「○○」駅から近隣地域の中心まで北西方へ徒歩で約8分。 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。 行政的 商業地域、防火地域、指定建ぺい率80%、指定容積率500%、基準建ぺい率○○%、基準容積率500% | 格差修正率の内訳 | (○○条件) +○ % |
| 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。 | 査定概要 | 標準価格を○○円/㎡と査定し、これに格差修正率を乗じて個性価格を○○円/㎡と求め、評価数量を乗じて比準価格を○○と査定した。公示価格を標準とした価格は○○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。 |
| 標準的使用等 | 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 | 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 |
| 2.個別分析 | | 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 |
| (1)土地（一棟の敷地） | 近隣地域内の位置 近隣地域の西部に位置する。 | 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、減価額を再調達原価の30%相当額と査定。 |
| 土地の状況 | 街路 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。 交通接近 近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。 環境 近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。 行政的 商業地域、防火地域、指定建ぺい率80%、指定容積率500%、基準建ぺい率○○%、基準容積率500% 画地 北西方約50mが幅員約20mの両側歩道付舗装区道にほぼ等高に接面する奥行約80m、規模4,001.71㎡のほぼ長方形地である。 | 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。 |
| 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。 | 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として利用され、土地の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、周辺環境との適合性において、土地建物一体の経済的要因として市場性が劣る。 |
| 土壤汚染の有無 | ○○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、閉鎖登記簿、昭和○年・平成○年の住宅地図による地歴調査、及び現地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極めて低いものと推定した。 | 一棟の建物及びその敷地の積算価格 | 14,000,000,000円 |
| その他（地下埋設物等） | 閉鎖登記簿、昭和○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地下埋設物の存在の可能性は低いと推定した。 | 配分率 | 階層別効用比率 位置別効用比率 配分率 0.06415 × 0.04942 = 0.00317 (参考)専有面積比率 0.0036 |
| 増減価要因の内訳 | ○○条件（増）○○○ | 積算価格 | 44,400,000円 |
| (2)建物（一棟の建物） | 建物概要 建築時期 昭和50年9月頃 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 規模 21,755㎡58 用途 地下1階付14階建 | 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/㎡ |
| 建物の特徴 | 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。 | 比準価格 | 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 580,000円 × 壁芯数量 64.00㎡ = 比準価格 37,100,000円 |
| 耐震性・遵法性等 | 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。 | (3)収益価格 | 直接還元法 36,800,000円 |
| 維持管理の状態 | 管理会社による一括管理がなされており、維持・管理の状態は普通。 | 総収益又は運営収益 | 3,099千円 |
| 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の届出はないと確認した。 | 総費用又は運営費用 | 1,075千円 |
| (3)建物（専有部分） | 建物概要 構造・用途 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） | ※経費率 | 35% |
| 管理費・修繕積立金・駐車場使用料等 | 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。 | 純収益 | 2,024千円 |
| 維持管理の状態 | 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。 | 還元利回り | 5.5% |
| (3)建物及びその敷地 | 敷地との適応状態 対象建物の所在する一棟の建物は、指定容積率をほぼ充足しており敷地と適応しているが、用途は土地の最有効使用と概ね同じであり、環境と適合している。 | DCF法 | 0円 |
| 典型的需要者（市場の区分） | 既存分譲マンションであり、対象不動産は自己使用不動産に区分され、買手としての典型的市場参加者は、自己の居住用の目的で購入する個人である。 | 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。 |
| 競争力の程度 | 対象不動産は経年相応の摩滅・老朽化並びに型式の旧式化等の機能的陳腐化が進んでおり、同程度のマンションとの比較における市場性は普通程度である。 | 保有期間 | 10年 割引率 5.3% 最終還元利回り 5.7% 売却費用（売却価格の）3.0% |
| 最有効使用 | 土地の最有効使用は上記の通りであるが、建物及びその敷地としての最有効使用は、対象不動産に係る市場参加者の観点から考察すると現状用途のとおりマンションと判定した。 | 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○○円と試算した。 |
| | | 2.試算価格の調整及び鑑定評価額の決定 | 以上により、積算価格○○円、比準価格○○円、収益価格○○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。 ＜再吟味について＞ 積算価格は、………であり、比準価格は、………であり、収益価格は、………であり、いずれも市場価値を適切に反映した価格である。再吟味について、特に各手法に共通要因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、いずれも整合性が確保され、当該整合性の判断を通じ各試算価格は収斂している。 ＜説得力の判断について＞ 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は、典型的需要者は自己の居住用の目的で取得する個人のエンドユーザーであり、○○法は、この市場の特性に最も適した手法である。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、○○価格がより高い説得力を有するものと判断した。 対象不動産の典型的需要者は、収益性よりも居住の快適性を重視して取引が行われることから、これをより的確に反映した○○価格を標準とし、○○価格を比較考量して鑑定評価額を○○円と決定した。 |

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・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

ERがあればその内容も記載

壁芯数量が登記簿数量か記載すること

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。

証券化等（各論第三章適用）以外は必須とはしない