

※該当する類型等に○印を付けて下さい。

I. 鑑定評価額		支払賃料 (実質賃料)	<input type="checkbox"/> 年額 <input checked="" type="checkbox"/> 月額	0,000,000円 (0,000,000円)	単価	00,000円/㎡ 00,000円/㎡	賃貸面積	300.00㎡
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	東京都〇〇区〇〇丁目		宅地		実測 (共有持分)	1,000.00㎡ 単独所有
		建物	同所所在		鉄骨造陸屋根9階建 店舗・事務所		登記記録 (共有持分)	5,430.00㎡ 単独所有
		土地	1筆 私道部分 私道持分 借地部分面積 間口	0㎡ / 0㎡ 25 尺	セットバック部分 奥行	0㎡ 40 尺	接道 中間画地 形状 ほぼ長方形 舗装 有り 水道 有り	接面方位 北西 道路種別 公道 高低差 有り 下水 有り ガス 有り
		その他特記事項						
II-2. 対象不動産の数量等		1棟の建物の表示				評価対象部分の表示		
		10F	600.00㎡	21F	600.00㎡	上記建物のうち、○階部分の○側 契約数量〇〇㎡		
		9F	600.00㎡	20F	600.00㎡	(留意事項)		
		8F	600.00㎡	19F	600.00㎡	①評価対象不動産が一棟全体の建物の一部である場合には対象不動産について当該欄に記載すること		
		7F	600.00㎡	18F	600.00㎡	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		
		6F	600.00㎡	17F	600.00㎡	③地代の場合でも、地上建物(予定を含む)の概要を当該欄に記載すること		
		5F	600.00㎡	16F	600.00㎡			
		4F	600.00㎡	15F	600.00㎡			
		3F	600.00㎡	14F	600.00㎡			
		2F	600.00㎡	13F	600.00㎡			
		1F	630.00㎡	12F	600.00㎡			
		B1F	5.430.00㎡	11F	600.00㎡			
		合計						
III. 基本的事項		種別・類型の 詳細	家賃		価格時点	平成〇年〇月〇日	賃料の種類	新規賃料
		対象確定条件	敷金として支払賃料の〇ヶ月分を授受し、新規に賃貸借する場合における月額支払賃料、借入人が付加した内装・設備等は対象外としての鑑定評価					
		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		新規に賃貸を開始するための参考	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		本件は対象不動産を新規に賃貸するに際し、支払い賃料決定の参考に供するための鑑定評価である。したがって、求める賃料の種類は正常価格と同一の概念の下において新たな賃貸借の契約において成立するであろう経済価値を表示する適正な賃料、すなわち正常賃料である。						
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 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 checked="" 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 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	
		採用した数量	土地	一棟の敷地・登記記録数量				
			建物	一棟の建物・登記記録数量 対象不動産: 契約数量				
		(予定)土地賃貸借契約の概要	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		
			契約数量	〇〇.〇〇㎡	確認資料	土地賃貸借契約書・覚書等		
		2.権利の 態様の確認	一時金	敷金として月額支払賃料の〇〇ヶ月				
			特約等	無断譲渡・転貸の禁止、〇〇〇、〇〇〇等				
		(予定)建物賃貸借契約の概要	目的	事務所使用目的の建物賃貸借	種類	普通借家		
			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		
			契約数量	〇〇.〇〇㎡	確認資料	建物賃貸借契約書・覚書等		
			一時金	敷金として月額支払賃料の〇〇ヶ月				
			特約等	無断譲渡・転貸の禁止、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

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

(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

指導鑑定士評価欄

本件は、〇〇の案件であったが、……であり、……。

支払賃料を原則とし、実質賃料はかっこ書きで記載とする

一棟全体について記載

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

賃料の価格時点は、賃料算定期間の期首となることに留意し、実際の賃貸市場の契約事情に即した設定・評価処理を行うこと。

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

地代の場合には必ず記載

必ず指導鑑定士のコメントを記載すること

※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				〔Ⅱ〕評価												
〔Ⅰ〕価格形成要因の分析				(評価方針)		(1)積算法による積算賃料、(2)賃貸事例比較法による比準賃料を求め、各試算価格を調整のうえ、鑑定評価額を決定する。なお、収益分析法は企業収益から当該不動産に配分される純収益の把握が困難のため適用しなかった。										
1.地域分析				1.鑑定評価方式の適用												
(1)市場特性	同一需給圏の判定	対象不動産の最寄駅であるJR●●線「××」駅から徒歩圏の商業地域一帯		(1)積算賃料	基礎価格	土地(全体)	取引事例比較法を採用して求めた価格と公示価格を規準とした価格を比較検討して、標準価格を4,000,000円/㎡と査定し、これに格差修正率を乗じて対象不動産の敷地の価格を4,200,000円/㎡と求め、評価数量を乗じて土地価格を4,200,000,000円と査定した。									
	市場の需給動向	近隣地域の周辺において、再開発事業や地下鉄新線の工事が急ピッチで進んでいるなど、地域要因の向上が認められ、賃貸店舗の需要も高まりつつある。このため、新規賃料の水準は徐々に上昇傾向にある。一方で、同一需給圏における店舗の水準は、所在階・面積・建物の築年数等によって、個性が非常に強い。					4,120,000円	814,300千円	採用公示地等	〇〇 5-〇 公示価格等	0円/㎡ 規準とした価格等	0円/㎡				
(2)近隣地域の状況	近隣地域の範囲	3丁目のうち、通称「〇〇通り」沿いの地域		各試算賃料の総額は必ず記載すること	基礎価格・必要諸経費等の総額は必ず記載し、また、それぞれの細目の計算過程の数値も可能な限り記載すること	建物(一棟)	対象建物と類似の建物の建築費を参考にして、再調達原価を〇〇〇円と求め、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して求めた減価額〇〇〇円を控除して、建物の積算価格を723,000,000円と査定した。									
	街路	幅員20mの舗装都道、系統・連続性は良好。					建物及びその敷地	配分率	階層別効用比率	位置別効用比率	配分率	0.1654 × 1.0 = 0.1654				
	交通接近	JR●●線「××」駅から、近隣地域の中心まで、北方へ道路距離で約200m							基礎価格	積算法による積算賃料	以上により、一棟の建物及びその敷地の積算価格に上記の配分率を乗じ、積算価格を814,300,000円と査定した。次に、賃貸借契約内容から契約減価は特にないと判断したため、当該積算価格をもって基礎価格とした。					
	環境	上水道・下水道・都市ガスがある。危険・嫌悪施設は特にない。									期待利回り	4.0%	金融市場において最も一般的な投資の利回りを標準に、対象不動産の個性及び賃料の有する期間的特性を反映して、償却後の期待利回りを4.0%と査定した。			
	行政的	市街化区域、商業地域、防火地域、指定建ぺい率80%、指定容積率600%、基準容積率600%、〇〇〇									必要諸経費	10,910千円 + 0.12X	減価償却費	5,986,000円	定額法(躯体80%:40年、設備20%:15年)を採用して査定	
	将来動向	上記のとおり、再開発事業等も進んでおり、新築ビルの建設も盛んで、当分はこのような傾向が続くものと思われる。		修繕費	0.05X円	年額実質賃料(=X円)の5%と査定										
	標準的使用等	間口・奥行等	間口約20m・奥行約40m・規模800㎡程度の長方形地	維持管理費	0.03X円	年額実質賃料の3%と査定										
		標準的使用	高層店舗付事務所地	公租公課	4,565,000円	実際の納税額から査定										
2.個別分析				(2)比準賃料												
(1)土地(一棟の敷地)	近隣地域内の位置	近隣地域のほぼ中央に位置する。		積算法による積算賃料	3,930,000円	賃貸事例の概要(契約面積)	事例数量	50.00㎡ ~ 200.00㎡	実質賃料	12,000円/㎡ ~ 15,000円/㎡						
	街路	東側が幅員約20mの舗装都道で、近隣地域の標準的画地と同じ。					賃貸事例比較法による比準賃料	13,100円 × 300㎡ = 3,930,000円	以上により、1㎡当たりの単価を13,100円と求め、これに評価対象不動産の数量を乗じて、比準賃料を3,930,000円と試算した。	単価	13,100円	数量	300㎡	比準賃料	3,930,000円	
	交通接近	近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。								3(3)収益賃料	査定方針	収益分析法による収益賃料	1. 月額実質賃料の試算 各試算賃料に開差を生じたので、各試算賃料の再吟味及び各試算賃料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。再吟味については、……の項目について検討し、特に各試算賃料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。以上の検討の結果、より……である〇〇賃料を重視し、〇〇賃料と〇〇賃料を関連付けて、〇〇賃料を参考に、月額実質賃料を〇〇円と決定した。			
	環境	近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。											2. 鑑定評価額(月額支払賃料)の決定 前記1.で求めた月額実質賃料から敷金の運用益を控除して、鑑定評価額(月額支払賃料)を以下のとおり決定した。 月額実質賃料 敷金の運用益 鑑定評価額(月額支払賃料) 〇〇〇,000,000円 - 〇,〇〇〇,〇〇〇円 = 〇〇〇,000,000円(〇,〇〇〇円/㎡) (※)敷金の運用利回りについては、年2.0%と査定した。			
	行政的	市街化区域、商業地域、防火地域、指定建ぺい率80%、指定容積率600%、基準容積率600%、〇〇〇														
	画地	東側が幅員約20mの舗装都道と等高、北側が幅員約5mの舗装区道と等高で接面する角地。		2.試算価格の調整及び鑑定評価額の決定												
	埋蔵文化財の有無	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。		1. 月額実質賃料の試算 各試算賃料に開差を生じたので、各試算賃料の再吟味及び各試算賃料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。再吟味については、……の項目について検討し、特に各試算賃料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。以上の検討の結果、より……である〇〇賃料を重視し、〇〇賃料と〇〇賃料を関連付けて、〇〇賃料を参考に、月額実質賃料を〇〇円と決定した。												
	土壤汚染の有無	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壤汚染の可能性はないものと推定。		2. 鑑定評価額(月額支払賃料)の決定 前記1.で求めた月額実質賃料から敷金の運用益を控除して、鑑定評価額(月額支払賃料)を以下のとおり決定した。 月額実質賃料 敷金の運用益 鑑定評価額(月額支払賃料) 〇〇〇,000,000円 - 〇,〇〇〇,〇〇〇円 = 〇〇〇,000,000円(〇,〇〇〇円/㎡) (※)敷金の運用利回りについては、年2.0%と査定した。												
	その他(地下埋設物等)	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いと判断した。		3. 鑑定評価額(月額支払賃料)の決定 前記1.で求めた月額実質賃料から敷金の運用益を控除して、鑑定評価額(月額支払賃料)を以下のとおり決定した。 月額実質賃料 敷金の運用益 鑑定評価額(月額支払賃料) 〇〇〇,000,000円 - 〇,〇〇〇,〇〇〇円 = 〇〇〇,000,000円(〇,〇〇〇円/㎡) (※)敷金の運用利回りについては、年2.0%と査定した。												
	増減価要因の内訳	街路:(増)道路幅員が優る、画地:(増)角地、(減)規模が大きい		3. 鑑定評価額(月額支払賃料)の決定 前記1.で求めた月額実質賃料から敷金の運用益を控除して、鑑定評価額(月額支払賃料)を以下のとおり決定した。 月額実質賃料 敷金の運用益 鑑定評価額(月額支払賃料) 〇〇〇,000,000円 - 〇,〇〇〇,〇〇〇円 = 〇〇〇,000,000円(〇,〇〇〇円/㎡) (※)敷金の運用利回りについては、年2.0%と査定した。												
(2)建物(一棟の建物)	建物概要	建築時期(増改築)	平成7年12月頃(平成〇年〇月頃改築)	構造	鉄骨造陸屋根9階建	用途	店舗・事務所	規模	5,430.00㎡	(3)収益賃料						
	建物の特徴	1Fは店舗2戸、2F以上は事務所として利用されており、店舗/事務所ビルとしては標準的である。														
	耐震性・遵法性等	平成7年の竣工で、新耐震基準の建物であり、特段、耐震上の問題はない。また、建物の遵法性については、外観からは、特段の不適合箇所は見られなかった。														
	維持管理の状態	専門会社に清掃・設備保守等の管理業務を委託しており、維持管理の状態は良好である。														
	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。														
(3)建物(評価対象部分)	建物概要	構造・用途・位置	鉄骨造1階建	店舗	1階部分	規模	300.00㎡	間取り・開口部等	スケルトン(専用便所・給湯室あり)。東側が正面。	3. 鑑定評価額(月額支払賃料)の決定 前記1.で求めた月額実質賃料から敷金の運用益を控除して、鑑定評価額(月額支払賃料)を以下のとおり決定した。 月額実質賃料 敷金の運用益 鑑定評価額(月額支払賃料) 〇〇〇,000,000円 - 〇,〇〇〇,〇〇〇円 = 〇〇〇,000,000円(〇,〇〇〇円/㎡) (※)敷金の運用利回りについては、年2.0%と査定した。						
	管理費・修繕積立金・駐車場使用料等	〇〇〇														
	維持管理の状態	スケルトンであるが、設備関係に問題はない。														
(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	1階店舗に対する需要は相応に高く、飲食店、物販店、サービス業等の多様な種類のテナント需要者が認められる。但し、高級ブランドショップではなく、日常に利用される店舗が主になると考えられる。														
	競争力の程度	最寄駅に近く、人通りの多い通りに接道するため、同一需給圏内の代替・競争不動産と比較して、対象不動産は相応の競争力を有している。														
	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……と判定した。														

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

各試算賃料の総額は必ず記載すること

基礎価格・必要諸経費等の総額は必ず記載し、また、それぞれの細目の計算過程の数値も可能な限り記載すること

一棟貸しであっても記載すること

フロントサイズは、最小でも7ポイント以上が望ましい。

地代の場合には典型的需要者・競争力の程度は当該欄に記載