

※該当する類型等に○印を付けて下さい。

<input type="checkbox"/> 実際 <input checked="" type="checkbox"/> 想定		支払賃料 <input type="checkbox"/> 年額 <input checked="" type="checkbox"/> 月額 0,000,000円 (実質賃料) (0,000,000円)		単価 00,000円/㎡ 00,000円/㎡	賃貸面積 300.00㎡	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		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	(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	
II-1. 対象不動産		土地 東京都〇〇区〇〇丁目	宅地	登記記録 (共有持分)	1,000.00㎡ 単独所有	(留意事項) ①限定賃料は題材としないこと ②数量根拠は、登記簿数量、実測数量、契約数量のいずれかの区別を明確にする ③空欄は不可(「斜線」又は「特になし」とすること)	
II-2. 対象不動産の数量等		建物 同所所在	鉄骨造陸屋根9階建 店舗・事務所(このうち1階店舗部分)	契約予定 (共有持分)	300.00㎡ 単独所有	(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 ③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	
III. 基本的事項		1筆 私道部分 0㎡ セットバック部分 0㎡	私道持分	形状 ほぼ長方形	道路種別 公道	(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)	
IV. 依頼目的		間口 25 奥行 40	水道 有り 下水 有り ガス 有り	敷地 有り	高低差 有り	(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	
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	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	
VII. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連		新規に賃貸を開始するための参考	価格時点 平成〇年〇月〇日	賃料の種類 新規賃料	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。	(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	
VIII. 対象不動産の確認		対象確定条件	鑑定評価の条件	対象確定条件	鑑定評価の条件	(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	
実査日 平成〇年〇月〇日		内見の有無	立会人	立会人	立会人	(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	
照合の結果		土地 概ね一致を確認。	建物	確認資料整備状況	確認資料整備状況	(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	
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	確認資料整備状況	確認資料整備状況	(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	
(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	契約始期 昭和〇年〇月〇日	確認資料 土地賃貸借契約書・覚書等	(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	
2. 権利の態様の確認		期間 平成〇年〇月〇日から〇年間	種類 普通借家	契約始期 平成〇年〇月〇日	確認資料 建物賃貸借契約書・覚書等	(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	
一時金		保証金として月額支払賃料の〇〇ヶ月	特約等	無断譲渡・転賃の禁止、〇〇〇、〇〇〇等	特約等	(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	
特約等		無断譲渡・転賃の禁止、〇〇〇、〇〇〇等	特約等	無断譲渡・転賃の禁止、〇〇〇、〇〇〇等	特約等	(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	

支払賃料を原則とし、実質賃料はかつ書きで記載とする

一棟のうちの評価対象部分が分かるように記載

有形的利用と権利の態様から例示のとおり記載

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

家賃の場合、1棟全体なのか一部なのかを明確にする

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

旧法か新法かの区別

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う

当該類型について典型的な題材を選定したが、〇〇など一部特殊な部分については、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。

※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.地域分析		(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)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											
	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 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、個性が強い。	(1)積算賃料	基礎価格										
(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	4,120,000円	814,300千円										
	3丁目のうち、通称「○○通り」沿いの地域 幅員15mの舗装都道、系統・連続性は良好。 JR●●線「××」駅から、近隣地域の中心まで、北方へ道路距離で約200m 上水道・下水道・都市ガスがある。危険・嫌悪施設は特にない。 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%、基準建ぺい率○○%、基準容積率600% 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。 間口・奥行等 間口約20m・奥行約30m・規模600㎡程度の長方形地 標準的使用 高層店舗付事務所地	<table border="1"> <tr> <td>土地(全体)</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>建物(一棟)</td> <td>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○○○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○○○円を控除して、建物の積算価格を723,000,000円と査定した。</td> </tr> <tr> <td>建物及びその敷地</td> <td>前記のとおり、一棟の建物は、敷地・環境とも適応・適合しており、ほぼ最有効使用の状態にあることから、土地・建物一体としての減価の発生は認められない。よって、一棟の建物及びその敷地の積算価格を4,923,000,000円と求めた。</td> </tr> <tr> <td>配分率</td> <td>階層別効用比率 位置別効用比率 配分率 0.1654 × 1.0 = 0.1654</td> </tr> <tr> <td>基礎価格</td> <td>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。</td> </tr> </table>		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。	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○○○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○○○円を控除して、建物の積算価格を723,000,000円と査定した。	建物及びその敷地	前記のとおり、一棟の建物は、敷地・環境とも適応・適合しており、ほぼ最有効使用の状態にあることから、土地・建物一体としての減価の発生は認められない。よって、一棟の建物及びその敷地の積算価格を4,923,000,000円と求めた。	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	基礎価格	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。
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。												
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○○○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○○○円を控除して、建物の積算価格を723,000,000円と査定した。												
建物及びその敷地	前記のとおり、一棟の建物は、敷地・環境とも適応・適合しており、ほぼ最有効使用の状態にあることから、土地・建物一体としての減価の発生は認められない。よって、一棟の建物及びその敷地の積算価格を4,923,000,000円と求めた。												
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												
基礎価格	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。												
2.個別分析	(1)土地(一棟の敷地)	期待利回り 4.0%	必要諸経費 10,910千円 + 0.12X										
	近隣地域内の位置 土地の状況 埋蔵文化財の有無 土壤汚染の有無 その他(地下埋設物等) 増減価要因の内訳	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。	減価償却費 5,986,000円 定額法(主体80%:40年、付帯20%:15年)を採用して査定 修繕費 0.05X円 年額実質賃料(=X円)の5%と査定 維持管理費 0.03X円 年額実質賃料の3%と査定 公租公課 4,565,000円 実際の納税額から査定 損害保険料 359,000円 再調達原価の0.2%と査定 貸倒準備費 0円 周辺の需給動向を検討の上、計上しない。 空室相当額 0.04X 年額実質賃料の約1/24と査定 その他費用 0円										
	近隣地域のほぼ中央に位置する。 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。 近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。 近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。 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%、基準建ぺい率○○%、基準容積率600% 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。 ○○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。 ○○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、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。 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する可能性は低いと推定した。 最有効使用 高層店舗付事務所地	積算法による積算賃料 814,300,000円 × 4.0% + (10,910,000円 + 0.12X円) = X、X = 49,410,000円 よって、月額積算賃料 = 49,410,000円 / 12 = 4,120,000円	基礎価格に期待利回りを乗じて得た純賃料に、賃貸借に通常必要となる諸経費等を加えて、以下のとおり、月額積算賃料を4,120,000円(13,700円/㎡)と試算した。 814,300,000円 × 4.0% + (10,910,000円 + 0.12X円) = X、X = 49,410,000円 よって、月額積算賃料 = 49,410,000円 / 12 = 4,120,000円										
	(2)建物(一棟の建物)	(2)比準賃料	賃貸事例の概要(契約面積) 3,930,000円										
	建築物概要 建築物の特徴 耐震性・遵法性等 維持管理の状態 有害物質	事例数量 50.00㎡ ~ 200.00㎡ 実質賃料 12,000円/㎡ ~ 15,000円/㎡ 比準した賃料 13,000円/㎡ ~ 13,300円/㎡	賃貸事例比較法による比準賃料 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 数量 比準賃料 13,100円 × 300㎡ = 3,930,000円										
	(3)建物(評価対象部分)	(3)収益賃料	査定方針 収益分析法による収益賃料										
	建築物概要 管理費・修繕積立金・駐車場使用料等 維持管理の状態	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。 ○○○ スケルトンであるが、設備関係に問題はない。	2.試算価格の調整及び鑑定評価額の決定 1. 月額実質賃料の試算 各試算賃料は○○円、○○円と求められた。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> 特に各手法に共通する価格形成要因の整合性については、○○の要因は○○法の○○と○○法の○○に反映され、……であり、各試算賃料の形成要因の判断は整合し、試算賃料は収斂している。 <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業務目的で賃借する大手国内事業法人であり、○○法は、対象不動産の市場の特性に最も適合した手法であると認められる。資料の相対的信頼性については○○法の資料は特に精緻であり信頼性も高いと認められることから、結果的には○○賃料及び○○賃料がともに高い説得力を有すると判断した。 以上の検討の結果、○○賃料と○○賃料を関連付けて得た賃料を中心に、○○賃料を比較考量のうえ、月額実質賃料を○○円と決定した。 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) ○○,000円 - ○○,000円 = ○○,000円 (○○,000円/㎡) (※)敷金の運用利回りについては、年2.0%と査定した。										
	(3)建物及びその敷地	敷地との適応状態 典型的需要者(市場の区分) 競争力の程度 最有効使用	敷地と適応し、環境と適合している。 対象不動産は、駅前商業地域に存する賃貸用不動産であり、自己の業務用として賃借し、飲食店舗を事業委託して経営を行う一般事業法人である。 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。 土地の最有効使用は上記の通りで、建物及びその敷地の最有効使用は、現状用途と同じ高層店舗付事務所と判定した。										

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

ER等の調査があればその内容も記載

一棟貸しであっても必要に応じて記載すること

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

フォントサイズは、最小でも7ポイント以上が望ましい。
文字切れや、はみ出して読めないものは非認定。