

※該当する類型等に○印を付して下さい。

□ 実際 想定

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	
			東京都○○区○○丁目	宅 地	登記記録 (共有持分)	1,000.00㎡	単独所有
		建物	同所所在 家屋番号20番1	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

支払賃料を原則とし、実質賃料はかつ書きで記載とする

一棟全体について記載

II-2. 対象不動産の数量等	土地	1筆 私道部分 0㎡	私道持分 /	借地部分面積 0㎡	間口 25m	奥行 40m	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				
	建物 (参考)	10F 600.00㎡	21F 600.00㎡	20F 600.00㎡	19F 600.00㎡	18F 600.00㎡	17F 600.00㎡
		9F 600.00㎡	8F 600.00㎡	7F 600.00㎡	6F 600.00㎡	5F 600.00㎡	4F 600.00㎡
		3F 600.00㎡	2F 600.00㎡	1F 630.00㎡	B1F ㎡	11F ㎡	合計 5,430.00㎡

上記建物のうち、○階部分の○側 契約数量○○㎡ (留意事項) 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 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 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

付近案内図	略
地形図	略

III. 基本的事項	種別・類型の詳細	家賃	価格時点	平成○年○月○日	賃料の種類	継続賃料
	対象確定条件	・継続中の建物及びその敷地の賃貸借契約に基づき、同一の使用目的において実質賃料のみを改定する場合の鑑定評価				
	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			

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。

IV. 依頼目的	支払賃料改定のための参考	V. 鑑定評価を行った年月日	平成○年○月○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係	実査日	平成○年○月○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
	効的確認	照合の結果	土地 概ね一致を確認。	建物 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 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 checked="" 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 checked="" 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

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

VIII. 対象不動産の確認	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
	2. 権利の態様の確認	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 普通借地 期間 平成○年○月○日から○年間 契約始期 平成○年○月○日 賃料 年額○○○円 契約数量 ○○.○○㎡ 一時金 敷金として○○○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、○○○、○○○等
		建物賃貸借契約の概要	目的 店舗使用目的の建物賃貸借 種類 普通借家 期間 平成○年○月○日から○年間 契約始期 平成○年○月○日 賃料等 年額○○○円 契約数量 ○○.○○㎡ 一時金 敷金として○○○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、○○○、○○○等

従前契約内容について記載

現況写真	略
------	---

(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

あくまで記載する場合の例であり、内訳書NO.2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

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・苦労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
--------------	--

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
---------------	---

※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										1.鑑定評価方式の適用									
〔Ⅰ〕価格形成要因の分析										(1)差額配分法									
1.地域分析										4,201,000円									
(1)市場特性										積算賃料									
同一需給圏の判定										JRO○線及び私鉄○線沿線駅周辺の商業地域一円									
市場の需給動向										新規賃料については賃貸店舗に対する需要が高まり上昇傾向にある。継続賃料は契約の個性性が強くまちまちであるが、近年は現状維持から値上げ更新されるケースもある。									
(2)近隣地域の状況										正常実質賃料									
近隣地域の範囲										○丁目20番から22番のうち、通称「○通り」沿いの地域									
街路										幅員20mの両側歩道付舗装都道、系統・連続性は普通									
交通接近										JRO○線「○」駅から、近隣地域の中心まで、北方へ道路距離で約150m									
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										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%、○○○									
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。									
標準的使用等										間口・奥行等 間口約20m・奥行約40m・規模800㎡程度の高層店舗事務所地									
2.個別分析										賃料差額の配分									
(1)土地(一棟の敷地)										差額配分法による試算賃料									
近隣地域内の位置										近隣地域のほぼ中央に位置する。									
街路										東側が幅員20mの舗装都道で、近隣地域の標準的画地と同じ。									
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										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%、○○○									
画地										東側が幅員20mの舗装都道と等高、北側が幅員5mの舗装区道と等高に接面する長方形の角地。									
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。									
土壌汚染の有無										○○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。									
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。									
増減価要因の内訳										画地:(増)角地									
(2)建物(一棟の建物)										(2)利回り法									
建物概要										4,272,000円									
建築時期(増改築)										平成7年12月頃									
構造										鉄骨造陸屋根9階建 店舗・事務所									
規模										5,430.00㎡									
建物の特徴										1階は店舗2戸、2~9Fは1フロア2戸の事務所として利用されており、オフィス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る。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。									
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)										(3)スライド法									
建物概要										3,793,000円									
階層・用途等										1階南側の店舗部分									
規模										300.00㎡									
間取り・開口部等										専用のトイレ・給湯室を有する									
維持管理の状態										スケルトン貸しであるが、設備関係に問題はない。									
(3)建物及びその敷地										(4)賃貸事例比較法									
敷地との適応状態										同一需給圏内の類似地域等に所在する継続賃貸事例に係る実際実質賃料について、必要に応じて事情補正・時点修正及び賃料形成要因の比較を行って、評価対象不動産1㎡当たりの比準賃料を13,100円/㎡と査定し、評価数量を乗じて、月額実質試算賃料を3,930,000円と試算した。									
典型的需要者										対象不動産は事務所ビルの1階店舗であり、典型的な市場参加者は、飲食店・物販販売店・サービス業等のあらゆる業種の需要者が認められる。									
競争力の程度										最寄り駅に近く、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、相応の競争力を有する。									
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。									
〔Ⅱ〕評価										2.試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定									
(評価方針)										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○○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、○○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○○賃料を重視し、○○賃料と○○賃料を関連付けて、○○賃料を参考に、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) ○○○,000,000円 - ○,○○○,○○○円 = ○○○,000,000円 (○,○○○円/㎡) (※) 敷金の運用利回りについては、年2.0%と査定した。									

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

各試算賃料の総額は必ず記載すること

いずれの手法においても、それぞれの項目の計算過程の数値は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。

一棟貸しであっても記載すること

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