

※該当する類型等に○印を付けて下さい。

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㎡		
	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		
II-1. 対象不動産	土地	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(このうち○○階部分)		契約 (共有持分)	300.00㎡ 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㎡	接道 角地	接面方位 東		
	建物 (参考)	私道持分	/	借地部分面積	0㎡	形状 ほぼ長方形	道路種別 公道		
III. 基本的事項	土地	間口	25 尺	奥行	40 尺	舗装 有り	高低差 無し		
	その他特記事項								
	1棟の建物の表示				評価対象部分の表示				
	10F	㎡	21F	㎡	上記建物のうち、○階部分の○側 契約数量○○㎡				
	9F	600.00	㎡	20F	㎡	<p>(留意事項)</p> <p>①評価対象不動産が一棟全体の建物の一部である場合でII-1.対象不動産の建物欄に記載しきれない事項は当該欄に記載すること。</p> <p>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</p> <p>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</p>			
	8F	600.00	㎡	19F	㎡				
	7F	600.00	㎡	18F	㎡				
	6F	600.00	㎡	17F	㎡				
	5F	600.00	㎡	16F	㎡				
	4F	600.00	㎡	15F	㎡				
3F	600.00	㎡	14F	㎡					
2F	600.00	㎡	13F	㎡					
1F	630.00	㎡	12F	㎡					
B1F	㎡	11F	㎡						
合計	5,430.00		㎡						
IV. 依頼目的	類型	建物及びその敷地の家賃		価格時点	平成○年○月1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						
V. 鑑定評価を行った年月日	その他の条件	なし							
	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. 関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者に係る利害関係等				
VII. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係	支払賃料改定のための参考	本件は平成15年1月1日に合意された賃貸借契約の更新に際し、支払賃料改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不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する継続賃料である。							
	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			
VIII. 対象不動産の確認	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 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			
	採用した数量	土地	一棟の敷地: 登記記録数量						
	土地賃貸借契約の概要	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	目的	建物所有を目的とする土地賃貸借	種類	普通借地				
IX. 継続賃料・継続地代の概要	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	保証金として○○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							
X. 継続賃料・継続地代の概要	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	○○.○○㎡					
	特約等	無断譲渡・転賃の禁止、○○○、○○○等							

(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

(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

支払賃料を原則とし、実質賃料はかっこ書きで併記する

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

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

従前契約内容について記載

※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	同一需給圏の判定 市場の需給動向	JRO○線及び私鉄○線沿線駅周辺の商業地域一円	積算賃料 基礎価格814,300,000円に期待利回り4.5%を乗じて得た純賃料に、必要諸経費等(10,910,000円+0.12X円)を加算して積算賃料(年額)を54,038,000円と求め、これを12ヶ月で除して、積算賃料(月額)を4,503,000円(15,010円/㎡)と査定した。
		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。	正常実質賃料 採用公示地等 ○○ 5-○ 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 地域の特性等 将来動向 標準的使用等	○丁目20番から22番のうち、通称「○○通り」沿いの地域 幅員20mの両側歩道付舗装都道、系統・連続性は普通 JRO○線「○○」駅から、近隣地域の中心まで、北方へ道路距離で約150m 上水道・下水道・都市ガスがある。危険・嫌悪施設は特にはない。 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% 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 間口約20m・奥行約40m・規模800㎡程度の整形地 標準的使用 高層店舗付事務所地	比準賃料 賃貸事例比較により、対象不動産の1㎡当たりの単価を15,000円と求め、これに評価数量を乗じて、比準賃料(月額)を4,500,000円と査定した。
			査定概要 対象不動産は、店舗であることから、両試算賃料を重視して、月額正常実質賃料を4,502,000円(15,007円/㎡)と査定した。
			実際実質賃料 月額実際支払賃料3,800,000円に保証金60,000,000円の運用益(運用利回り2.0%)を加算して、月額実際実質賃料を3,900,000円(13,000円/㎡)と査定した。
			賃料差額の配分 以上により、賃料差額は602,000円となったが、賃貸借契約の内容、賃料改定の経緯から判断し、賃料の差額発生原因に関して地域要因を含めた当事者どちらか一方の責めに帰すべき要因は見あたらず、かつ賃料改定も両者合意のうえ行われてきているという状況を踏まえ、賃料差額のうち、賃貸人に帰属する割合を2分の1とすることが妥当であると判断した。
			差額配分法による試算賃料 以上により、月額実際実質賃料3,900,000円に、賃料差額の配分額301,000円を加算して、差額配分法による月額実質試算賃料を4,201,000円(14,003円/㎡)と試算した。
2.個別分析	(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 土壤汚染の有無 その他(地下埋設物等) 増減価要因の内訳	(2)利回り法
		近隣地域のほぼ中央に位置する。 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。 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。 ○○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敷地の地歴はなく、土壤汚染の可能性は低いと推定 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はないと判断した。 最有用 高層店舗付事務所地	4,272,000円
		ER等があればその内容も記載	現行賃料を定めた時点又は実質的合意時点の継続利回り 年額実際実質賃料46,800,000円から、現行賃料合意時点の必要諸経費等16,632,000円を控除して査定した純賃料30,168,000円を、同時点の基礎価格726,900,000円で除して、現行賃料を定めた時点の純賃料利回りを4.2%と査定した。
		ER等があればその内容も記載	継続賃料利回り 地価は上昇しており、新規賃料も同様に上昇している。最終合意時点から3年の経過であり、前回12%支払賃料が値上げされていることから、本件では、評価対象不動産の現行賃料を定めた時点における賃料利回りを重視し、基礎価格の上昇の程度、同一需給圏内の類似地域における継続賃料の改定の状況等を勘案し、類似不動産の新規利回り及び継続利回りを検討し、価格時点における継続賃料利回りを4.2%と査定した。
			利回り法による試算賃料 価格時点における基礎価格814,300,000円に、継続賃料利回りを乗じて得た純賃料に価格時点の必要諸経費等(10,900,000円+0.12X円)を加算して年額試算賃料を51,262,000円と求め、これを12ヶ月で除して利回り法による月額実質試算賃料を4,272,000円(14,240円/㎡)と試算した。
	(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	(3)スライド法
		建築時期(増改築) 平成7年12月頃 構用 鉄骨造陸屋根9階建 店舗・事務所 規模 5,430.00㎡ 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。 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。 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。 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。	3,793,000円
			スライド指数 a.消費者物価指数(東京区部):97.8%、b.企業向けサービス価格指数:100.6%、c.事務所募集賃料:92.0%、d.商業統計調査における売場面積1㎡当たり年間販売額:95.9%
			変動率 いずれも最終合意時点から価格時点における経済情勢の変動を表したもので、優劣が認められないため、4指数の中庸値を妥当なものとし、変動率を96.6%と査定した。
			スライド法による試算賃料 現行賃料の合意時点における純賃料30,168,000円に、変動率を乗じて得た額に、価格時点の必要諸経費等(10,910,000円+0.12X円)を加算して年額試算賃料を45,514,000円と求め、これを12ヶ月で除して、スライド法による月額実質試算賃料を3,793,000円(12,643円/㎡)と試算した。
	(3)建物(評価対象部分)	建物概要 維持管理の状態	(4)賃貸事例比較法
		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 スケルトン貸しであるが、設備関係に問題はない。	3,930,000円
			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。
	(3)建物及びその敷地	敷地との適応状態 典型的需要者(市場区分) 競争力の程度 最有用使用	2.試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定
		敷地と適応し、環境と適合している。 対象不動産は、駅に近い事務所ビルの1階飲食店舗であり、典型的需要者は、自己の業務用として飲食業経営を行う一般事業法人が考えられる。 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。 土地の最有用使用は上記の通りで、建物及びその敷地の最有用使用は、現状用途と同じ、高層店舗付事務所と判定した。	1. 月額実質賃料の試算 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賃料形成要因の整合性については、○○の事情は○○法の○○に、○○法の○○にそれぞれ反映され、……であり、各契約の個性性の判断は各手法とも整合し、試算賃料は収斂している。 <説得力の判断について> 賃貸市場の分析及び契約の個性性の分析結果と各手法との適合性については、本件賃貸借契約内容の特徴は……であり、これらの内容について適合性が最も高い手法は○○法であると判断した。試算賃料の査定において採用した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、○○賃料の方がより高い説得力を有するものと判断した。 以上の検討の結果、○○賃料を重視し、○○賃料と○○賃料を比較検討して、○○賃料は参考にしつつ、月額実質賃料を○○円と決定した。
		フロントサイズは、最小でも7ポイント以上が望ましい。	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。
	[II] 評価		
	(評価方針)	(1)差額配分法、(2)利回り法、(3)スライド法、(4)賃貸事例比較法の4手法を適用して求めた試算賃料を関連づけて月額実質賃料を試算し、保証金の運用益(運用利回り2%)を控除して鑑定評価額(月額支払賃料)を決定する。	

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「特にはない」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

ER等があればその内容も記載

一棟貸しであっても記載すること

地代の場合にも典型的需要者(賃借人)・競争力の程度を各欄に記載