

※該当する類型等に○印を付して下さい。

<input checked="" type="checkbox"/> 実際 <input type="checkbox"/> 想定		〇〇,〇〇〇,〇〇〇円		m ² 当たり単価		〇〇〇,〇〇〇円		付近案内図		案件の問題点及び解決策等	
I. 鑑定評価額		〇〇,〇〇〇,〇〇〇円		m ² 当たり単価		〇〇〇,〇〇〇円		略		(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	
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		略		(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	
		土地	〇県〇市〇町〇〇丁目	宅地	実測 (共有持分)	132.25m ² 単独所有		略			
		建物									
II-2. 対象不動産の数量等		土地	1筆 私道部分 0 m ² セットバック部分 0 m ²	借地部分面積 0 m ²	間口 14 m	奥行 9.5 m	接道形状 中間画地	接面方位 北西	道路種別 公道		
		建物(参考)	1棟の建物の表示 10F m ² 21F m ² 9F m ² 20F m ² 8F m ² 19F m ² 7F m ² 18F m ² 6F m ² 17F m ² 5F m ² 16F m ² 4F m ² 15F m ² 3F m ² 14F m ² 2F m ² 13F m ² 1F m ² 12F m ² B1F m ² 11F m ² 合計 0.00 m ²								
III. 基本的事項		種別・類型の 詳細	(種別)住宅地 (類型)更地	価格時点	平成〇年〇月〇日	価格の種類	正常価格	略		(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 (建付地の場合の留意事項) ①部分鑑定評価である旨条件を付すこと ②建物およびその敷地にかかる「敷地との適応状態」「典型的需要者」「最有効使用」「一体としての市場性のコメント」を当該欄を活用して記載すること ③建物を継続利用することが合理的と認められる場合に評価可能な類型であることから、「取り壊し最有効」としての評価としないこと (借地権の場合の留意事項) ①部分鑑定評価である場合には、建付地に準じて適宜当該欄で補足説明すること ②内訳書NO.2の各項目の書式の変更は不可とする。当該欄を活用して適宜補足すること。但し、「基準価格」を「更地の基準価格」のようにタイトル名を変更することは可	
		対象確定条件	現況は建物等の敷地であるが、当該建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していない更地としての独立鑑定評価								
		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		売却の参考のため	V. 鑑定評価を行った年月日	平成〇年〇月〇日	VI. 縁故若しくは特別の利害関係の有無	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		本鑑定評価は前記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるとあり、求める価格は正常価格である。									
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 type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	立会人	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	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	
		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 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 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 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 type="checkbox"/> 賃貸借契約書 <input type="checkbox"/> 管理規約					
		採用した数量	土地	実測数量を採用し、登記記録数量〇〇m ² より〇〇m ² 多い。							
		土地賃貸借契約の概要(借地の場合)	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	平成〇年〇月〇日から〇年間	契約始期	平成〇年〇月〇日					
			賃料	年額〇〇〇円	契約数量	〇〇.〇〇m ²					
			一時金	敷金として〇〇円	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、〇〇〇,〇〇〇等							
		建物賃貸借契約の概要(代表例のみ)	目的	事務所使用目的の建物賃貸借	種類	定期借家					
			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					
			賃料等	年額〇〇〇円	契約数量	〇〇.〇〇m ²					
			一時金	敷金として〇〇円	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、〇〇〇,〇〇〇等							
		指導鑑定士評価欄									
		案件としてはオーソドックスな住宅地(更地)の評価であり、取引事例比較法の格差付けは相当厳密に指導した。また、…									

価格時点・実査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

借地権・底地の場合には必ず記載

貸家建付地の場合には必ず記載

鑑定評価を行った日は各コースの定められた提出期間内とすること
また、価格時点・実査日との整合性に留意すること

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

※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		(2) 賃料差額還元法による価格		正常実質賃料相当額	基礎価格
[I] 価格形成要因の分析		単価 (@0円)		期待利回り	
1. 地域分析		借地権・底地のどちらを求める場合の割合合法か記載		必要諸経費	
(1) 市場特性	同一需給圏の判定	〇〇市郊外部(〇区内)の住宅地域と判定した。		実際支払地代	
	市場の需給動向	〇区は同じ〇〇市郊外に位置する〇区や〇区等と比べて、都心への接近性で優位に立つことから、比較的需要が認められる地域である。これを反映して、平成18年度の地価公示では、地価の下落率は縮小している。		賃料差額	
(2) 近隣地域の状況	近隣地域の範囲	北西側を〇〇線、南東側を〇〇線、南西側を〇〇土地区画整理事業の施行済地区を範囲とした。		還元利回り	
	街路	幅員6mの舗装市道、系統・連続性は普通			
	交通接近	JRO〇線「〇〇」駅から、近隣地域の中心まで、北西方へ直線距離で約1.6km			
	環境	上水道・下水道・都市ガスがある。地勢は平坦で、地盤は軟弱である。危険・嫌悪施設は特にない。			
	行政的	市街化区域、第1種中高層住居専用地域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%、基準容積率200%、〇〇〇			
	将来動向	未だ空地が見られ、開発の余地を残しており、低層住宅地として徐々に発展していくものと予測される。			
	標準的使用等	間口・奥行等	間口約10m・奥行約13m・規模130㎡程度	標準的使用	戸建て住宅地
(3) 借地権	借地権取引の慣行の有無等	借地権取引の態様			
2. 個別分析		(4) 収益価格		想定建物概要	構造 造 2F 共同住宅
(1) 土地	近隣地域内の位置	近隣地域の南端に位置する。		再調達原価	× 130.00㎡ = 0円
	街路	北西側が幅員6.0mの舗装市道、系統・連続性は普通		総収益	年額支払賃料 年額支払い賃料を0,000,000円と査定 (参考) 基準階賃料 1,750円/㎡
	交通接近	近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。		運用益等	敷金総額に運用利回り5%を乗じて、00,000円と査定
	環境	下水道引込済、上水道、都市ガス引込可能。地勢は北東向緩傾斜となっており、地盤はやや軟弱である。		その他収入	特になし
	行政的	市街化区域、第1種中高層住居専用地域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%、基準容積率200%、〇〇〇		総費用	修繕費 0円 総収益の5.0%と査定
	画地	〇側が上記市道と等高に、〇側が幅員〇mの舗装私道とそれぞれ接面する間口〇m・奥行き〇m・規模〇〇㎡の不整形な角地。		維持管理費	0円 年額支払い賃料の4.0%と査定
	埋蔵文化財の有無	〇〇市教育委員会生涯学習課での聴聞により、対象地は文化財保護法に基づく埋蔵文化財包蔵地の指定は受けていないとの回答を得た。		公租公課	0円 推定課税標準額を基に査定
	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。		損害保険料	0円 再調達原価の0.1%と査定
	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、現地調査からも地下埋設物はないと判断した。		貸倒準備費	- 地域の動向・入居者の状況から計上しない
	増減価要因の内訳	画地:(増)角地、(減)不整形地		空室相当額	0円 総収益の5.56%と査定
	典型的需要者	典型的需要者はマイホームの購入を検討しているエンドユーザーが想定される。		その他費用	0円 取り壊し費用の積み立て金相当額等を査定
	競争力の程度	対象不動産は台地帯へと移行する部分に位置し、地盤の状態においては幾分優位性が認められるも、上下水道や都市ガスの引込費用がかかり、さらには方位でやや劣位に立つ。これらの要因を総合して判断すると、対象不動産の競争力の程度はやや劣るものと判断した。		還元利回り	4.5%
	最有効使用	標準的使用と同じ、戸建て住宅地である。		土地残余法による収益価格	純収益から建物等に帰属する純収益を控除して土地に帰属する純収益を求め、これに未収入期間修正を施し、還元利回りで還元して収益価格を試算した。
[II] 評価		(5) 開発法による価格		概要	〇〇造〇階建のマンションを建築して分譲する場合を想定
(評価方針)	(1) 取引事例比較法による比準価格、(2) 土地残余法による収益価格を比較検討のうえ、鑑定評価額を決定する。なお、既成市街地であり、土地の再調達原価の把握ができないため原価法は採用しない。	単価 (@0円)		土地	総面積 0.00㎡ 公共用地 0.0% 有効面積 0.00㎡
1. 鑑定評価方式の適用		2. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定		開発計画	土地分譲の場合→ 分譲区画数 0戸 一区画・標準面積 0㎡
(1) 比準価格	取引時点 H19.6 ~ H19.10	採用公示地等	〇-〇	建物	マンション分譲の場合→ 延床面積 0.00㎡ 分譲可能面積 0.00㎡
単価 (@172,000円)	規模 101.56㎡ ~ 170.72㎡	公示地等の概要	H19.1.1	戸建分譲する場合→ 標準的タイプ 〇造1戸建て	分譲有効率 0.0% 標準的タイプ OLDK 0㎡
	取引事例等の概要	取引価格 157,407円/㎡ ~ 201,575円/㎡	公示価格等 159,000円/㎡	収入	販売総額 〇〇〇円/㎡ × 〇〇〇㎡ ≒ 〇〇〇円
	比準価格 176,000円/㎡ ~ 179,000円/㎡	標準とした価格 160,000円/㎡		支出	造成工事費 〇〇〇円/㎡ × 〇〇〇㎡ ≒ 〇〇〇円
	個別的要因の格差率の内訳と修正率	街路条件 格差なし		建築工事費 〇〇〇円/㎡ × 〇〇〇㎡ ≒ 〇〇〇円	販売総額の〇%と査定
	合計 97%	交通接近条件 格差なし		その他	開発指導要綱等により開発負担金を〇〇円と査定
		環境条件 角地+〇%、不整形		投下資本収益率	開発業者の借入利率、開発利潤率、危険負担率を総合的に勘案のうえ、年〇%と査定
		行政的条件 格差なし		開発スケジュール	準備期間 価格時点から〇ヶ月
		画地条件 格差なし		造成期間等	〇ヶ月目から〇ヶ月、支出時期は工事完了時一括を想定
	取引事例比較法による比準価格	各取引事例の市場開示期間、売買の成約経緯、成約時点の経済情勢等を検討のうえ、近隣地域の標準的使用に基づく地域要因の比較内容及び評価対象地の最有効使用に基づく個別的要因各差の修正率を再検討のうえ比準価格を左記の通り試算した。		建築期間等	〇ヶ月目から〇ヶ月、支出時期は初回〇%・中間〇%・完了時〇%
		フロントサイズは、最小でも7ポイント以上が望ましい。		販売期間等	〇ヶ月目から〇ヶ月、収入時期は〇ヶ月目〇%・竣工時〇%・〇ヶ月目〇%
		借地権・底地の場合には、それらの比準価格なのか、割合法の基礎となる更地価格かがわかるような記載をすること		販売管費	〇月目〇%、〇ヶ月〇%
		各試算価格の総額・単価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			
		以上により、下記のとおり比準価格22,747,000円と収益価格15,076,000円を得たが、開差が生じたので、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。			
		再吟味については、……の項目について検討し、特に各試算価格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。			
		以上の結果、公示価格を規準とした価格は、1㎡当たり160,000円であり、評価対象地との価格形成要因の均衡を考量し、対象不動産にかかる典型的需要者は……であるので市場の特性をよりの確に反映した〇〇価格を重視し、〇〇価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を〇〇〇円と決定した。			

実際 想定

様式11 (細則第16条関係)

実地演習報告内訳書 ※該当する類型等に○印を付して下さい。
(自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地、借地権付建物用)

細分化類型等 **オフィス用賃貸**

実地演習報告内訳書番号 **16**

I. 鑑定評価額		〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇円				
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	東京都〇〇区〇〇町〇〇丁目	宅 地	登記記録 (共有持分)	6,693.66㎡ 単独所有	
建物	同所所在		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 事務所・駐車場	登記記録 (共有持分)	21,100.00㎡ 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 中間画地 接面方位 北西		
	建物(参考)	1棟の建物の表示		建物の概要		
		10F	㎡	21F	㎡	
		9F	㎡	20F	㎡	
		8F	㎡	19F	㎡	
		7F	2,800.00	18F	㎡	
		6F	2,800.00	17F	㎡	
		5F	2,800.00	16F	㎡	
		4F	2,800.00	15F	㎡	
		3F	2,800.00	14F	㎡	
		2F	2,800.00	13F	㎡	
		1F	2,800.00	12F	㎡	
		B1F	1,500.00	11F	㎡	
		合計	21,100.00	㎡		
III. 基本的事項	種別・類型の詳細	(種別)商業地 (類型)貸家及びその敷地	価格時点	平成〇年〇月〇日	価格の種類	正常価格
	対象確定条件	対象不動産の現況を所与として評価を行う。				
	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	売却の参考のため	V. 鑑定評価を行った年月日	平成〇年〇月〇日	VI. 縁故若しくは特別の利害関係の有無	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	本鑑定評価は前記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。					
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 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 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 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 checked="" 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	
2. 権利の態様の確認	採用した数量	土地	登記記録数量			
	建物	登記記録数量				
土地賃貸借契約の概要(借地の場合)	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		
建物賃貸借契約の概要(代表例のみ)	賃料	年額〇〇〇円	契約数量	〇〇.〇〇㎡		
	一時金	敷金として〇〇円	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、〇〇〇,〇〇〇等			
		目的	事務所使用目的の建物賃貸借	種類	定期借家	
		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	
		賃料等	年額〇〇〇円	契約数量	〇〇.〇〇㎡	
		一時金	敷金として〇〇円	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、〇〇〇,〇〇〇等			

付近案内図

4 (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

4 (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

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

指導鑑定士評価欄

本件は、〇〇の案件であったが、……であり、……。

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

借地権付建物の場合には必ず記載

貸家の場合には必ず記載

※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		〔Ⅱ〕評価	
〔Ⅰ〕価格形成要因の分析		〔Ⅱ〕評価	
1.地域分析		(1)積算価格	
(1)市場特性	同一需給圏の判定 ○○区内及び隣接する○○区の臨海部に所在する商業地域。	土地価格	0円
	市場の需給動向 賃料は、優良物件については上昇に転じている。売買については、投資物件の品薄感から取引利回りは低下傾向にあり、やや加熱気味である。	借地権価格	0円
(2)近隣地域の状況	近隣地域の範囲 対象不動産全体	建物価格	0円
	街路 幅員27mの舗装○道、系統・連続性は良好である。	再調達原価※	単価 0円/㎡ × 数量 21,100.00㎡ = 総額 0円
	交通接近 東京地下鉄○○線「○○」駅から、近隣地域の中心まで、南方へ道路距離で約390m。	耐用年数等※	(上段)躯体 割合 80% 経過年数 30年 経済的残存 15年 通算耐用年数 45年 (下段)設備 割合 20% 経過年数 5年 経済的残存 10年 通算耐用年数 15年
	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。	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○○円と査定。
	行政的 市街化区域、準工業地域、準防火地域、指定建ぺい率60%、指定容積率300%、基準容積率300%、○○	積算価格	再調達原価から減価額を控除し積算価格を○○円と査定した。
	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。	土地・建物一体としての市場性	対象不動産は概ね最有効使用の状態にあり、土地建物一体としての減価を行う必要はないと判断。
	標準的使用等 間口・奥行等 間口約50m・奥行約40m・規模2千㎡程度の整形地 標準的使用 中層事務所地	積算価格	以上により、土地建物を合計し積算価格を○○円と試算した。
(3)借地権	借地権取引の慣行の有無等	(2)収益価格	直接還元法
	借地権取引の様態		0円
2.個別分析		2.試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	
(1)土地	近隣地域内の位置 近隣地域のほぼ中央に位置する。	以上により、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格を得たが、開差が生じたので、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。	
	街路 南東側で幅員27mの舗装区道に、北東側で幅員18mの舗装区道に、南西側で幅員18mの舗装区道に接面。	積算価格は、………である。一方、収益価格は………である。再吟味については、………の項目について検討し、特に各試算価格における共通要因の整合性を再検討すると………である。	
	交通接近 近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。	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。	
	土地の環境 近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。	対象不動産は投資用不動産であり、主たる需要者は国内の法人投資家等であると認められ、特に収益性を重視して取引が行われることから、収益価格を重視し、積算価格と比較考量して鑑定評価額を○○円と決定した。	
	行政的 市街化区域、準工業地域、準防火地域、指定建ぺい率60%、指定容積率300%、基準容積率300%		
	画地 上記各街路と等高に接面する間口○m・奥行○m・規模○○㎡の三方路地。		
	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		
	土壤汚染の有無 ○○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		
	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。		
	増減価要因 街路 交通接近 環境 行政的 画地 (増)三方路地、規模大		
(2)建物	建築物概要 建築時期(増改築) 平成3年2月頃 構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建事務所・駐車場 規模 21,100.00㎡	C F 法	
	建物の特徴 地下1階は機械室・駐車場、1～7Fは事務所として利用されており(1～3Fの北側部分は○○用途)、オフィスビルとしては標準的である。○○ビルとして設計されており床加重が一般的オフィスビルと比較して高いが、○○用途部分は特にその傾向が強い。	変動予測	
	耐震性・遵法性等 平成3年の竣工で、新耐震基準の建物であり、耐震上の問題はない。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。	保有期間 10年 割引率 5.5% 最終還元利回り 5.8% 売却費用(売却価格の) 3.0%	
	維持管理の状態 管理専門会社に委託しており、維持管理の状態は良好である。	純収益の現価 0円 (0.0%) 復帰価格の現価 0円 (0.0%)	
	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。	収益価格 直接還元法とDCF法を併用して、……のうえ……を重視して収益価格を○○円と試算した。	
(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 対象不動産は投資用不動産であり、典型的な市場参加者は、投資部門を持つ国内の法人投資家等である。		
	競争力の程度 築年数を経過した中古ビルであり、設備面も優れているが、用途が特殊である。ただし、需要は堅調であることから、類似不動産と同程度の競争力を有する。		
	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中層事務所ビルと判定した。		

借地権付建物の場合には必ず記載

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・借地権価格・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・経済的残存耐用年数・通算耐用年数の計算が整合すること また、設備の更新等により躯体と異なる経過年数を用いた場合には、改修工事等が行われた旨を「建物の特徴」欄に記載すること

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

フロントサイズは、最小でも7ポイント以上が望ましい。

対象不動産の類型に即した記載を行うこと

再調達原価は、直接法若しくは間接法又は両方を併用して求めるものであることに留意する。

※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	0㎡	セットバック部分	0㎡	接道 中間画地	接面方位 北西	
			私道持分	/			形状 ほぼ長方形	道路種別 公道	
			借地部分面積	0㎡			舗装 有り	高低差 有り	
			間口 25 尺	奥行 40 尺			水道 有り	下水 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	㎡	21F	㎡	上記建物のうち、○階部分の○側 契約数量〇〇㎡			
		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には対象不動産について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	㎡					
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、立会人、賃借人が付加した内装・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. 縁故若しくは特別の利害関係の有無	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			
			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・転賃の禁止、〇〇〇、〇〇〇等					
		2. 権利の態様の確認	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・転賃の禁止、〇〇〇、〇〇〇等					

(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

略

(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

(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

(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

(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、実質賃料はかつ書きで記載とする

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

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

※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	4,120,000円	基礎価格	814,300千円
	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。		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。	
(2)近隣地域の状況	近隣地域の範囲	3丁目のうち、通称「○○通り」沿いの地域		建物(一棟)		採用公示地等	○○ 5-○
	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		公示価格等	0円/㎡
	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		配分率		規準とした価格等	0円/㎡
	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。		階層別効用比率	0.1654	位置別効用比率	1.0
	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%、○○○		配分率	= 0.1654		
	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。		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。		
	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	標準的使用	高層店舗付事務所地		
2.個別分析				2.試算価格の調整及び鑑定評価額の決定			
(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。		(2)比準賃料	3,930,000円	賃貸事例の概要(契約面積)	
	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。		事例数量	50.00㎡	実賃賃料	12,000円/㎡ ~ 15,000円/㎡
	交通接近	近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。		比準した賃料	13,000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。	
	環境	近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。		賃貸事例比較法による比準賃料	13,100円	数量	300㎡
	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%、○○○		比準賃料	= 3,930,000円		
	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。		(3)収益賃料	査定方針		
	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。			収益分析法による収益賃料		
	土壤汚染の有無	○○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壤汚染の可能性はないものと推定。		2.試算価格の調整及び鑑定評価額の決定			
	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。		1. 月額実賃賃料の試算 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、月額実賃賃料を○○円と決定した。			
	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		2. 鑑定評価額(月額支払賃料)の決定 前記1.で求めた月額実賃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。 月額実賃賃料 敷金の運用益 鑑定評価額(月額支払賃料) ○○○,○○○,○○○円 - ○,○○○,○○○円 = ○○○,○○○,○○○円(○,○○○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○年○月頃改築)	構造	鉄骨造陸屋根9階建	用途	店舗・事務所
	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	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。
	管理費・修繕積立金・駐車場使用料等	○○○					
	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。					

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

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「特にない」とはしないこと

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

※該当する類型等に○印を付けて下さい。

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

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

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	
	建物	東京都○○区○○丁目		宅地		登記記録 (共有持分)	1,000.00㎡ 単独所有	
II-2. 対象不動産の数量等	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	
	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
		私道持分	/	形状	ほぼ長方形	道路種別	公道	
		借地部分面積	0㎡	舗装	有り	高低差	無し	
		間口	25m	奥行	40m	水道	有り	下水 有り
		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	600.00㎡	21F	600.00㎡	上記建物のうち、○階部分の○側 契約数量○○㎡		
		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	630.00㎡			
		B1F	630.00㎡	11F	630.00㎡			
		合計	5,430.00㎡					
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					
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. 縁故若しくは特別の利害関係の有無	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		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。						
VIII. 対象不動産の確認		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	
		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				
		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				

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

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、○○の案件であったが、……であり、……。

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

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

フォントサイズは、最小でも7ポイント以上が望ましい。