

原則は典型的な題材を想定する

※該当する類型等に○印を付けてください。

| | | | | | | | | |
|---------------------------------------|---|--|----------------------------|-----------------|---|---------------------------------|---|------|
| I. 鑑定評価額 | | 00,000,000円 | | ㎡当たり単価 | | 000,000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 | 〇県〇市〇町〇〇丁目 | | 宅地 | | 実測 (共有持分) | 132.25㎡ 単独所有 | |
| II-2. 対象不動産の数量等 | 建物 | | | | | | | |
| | 土地 | 1筆 私道部分 0㎡ セットバック部分 0㎡ | | 借地部分面積 0㎡ | | 間口 14m 奥行 9.5m | 接道形状 中間地 ほぼ長方形 舗装 有り 水道 有り 下水 有り ガス 有り 接面方位 北西 道路種別 公道 高低差 有り | |
| III. 基礎事項 | その他特記事項 | | | | | | | |
| | 1棟の建物の表示 | 建物の概要 | | | | | | |
| IV. 依頼目的 | 10F | ㎡ | 21F | ㎡ | (留意事項) 「更地」「宅地見込地(農地・林地)」は、斜線を、 それ以外の類型の場合には、左記の建物数量を 記載するとともに、この欄を活用して建物の建築 時期・構造・用途等の概要を記載すること。 建物の延べ面積の合計は必ず記載すること。 | | | |
| | 9F | ㎡ | 20F | ㎡ | | | | |
| 8F | ㎡ | 19F | ㎡ | | | | | |
| 7F | ㎡ | 18F | ㎡ | | | | | |
| 6F | ㎡ | 17F | ㎡ | | | | | |
| 5F | ㎡ | 16F | ㎡ | | | | | |
| 4F | ㎡ | 15F | ㎡ | | | | | |
| 3F | ㎡ | 14F | ㎡ | | | | | |
| 2F | ㎡ | 13F | ㎡ | | | | | |
| 1F | ㎡ | 12F | ㎡ | | | | | |
| B1F | ㎡ | 11F | ㎡ | | | | | |
| 合計 | 0.00 | | ㎡ | | | | | |
| V. 鑑定評価の条件 | 類型(又は種別) | 更地として | | 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 | 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 | | | | | | |
| | 鑑定評価条件 | 想定上の条件 | なし | | | | | |
| VI. 鑑定評価の目的 | 調査範囲等条件 | なし | | | | | | |
| | 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. 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依頼目的に対応した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らるるものであり、求める価格は正常価格である。 | | | | | | | |
| VIII. 対象不動産の確認 | 実地調査日 | 平成〇年〇月〇日 | | 内覧の有無 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 立会人 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 | | | |
| | 物理的確認 | 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 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 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 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 | |
| IX. 借地権・底地の確認 | 採用した数量 | 土地 | 実測数量を採用し、登記記録数量〇〇㎡より〇〇㎡多い。 | | | | | |
| | 2. 権利の態様の確認 | 土地賃貸借契約の概要(借地の場合) | 目的 | 建物所有を目的とする土地賃貸借 | | 種類 | 普通借地 | |
| X. 貸家建付地の確認 | 土地賃貸借契約の概要(代表例のみ) | 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 | | |
| | 目的 | 事務所使用目的の建物賃貸借 | | 種類 | 定期借家 | | | |
| | 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 | | | | | | |

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

基本的事項に関する補足説明等

(留意事項)

- ①宅地見込地については、開発許可の蓋然性に注意
- ②代替の林地・農地は基準に則った用途的地域にしたがって選定すること
- ③空欄は不可(「斜線」又は「特になし」とすること)

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ように記載・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)

適用手法、その他の補足説明

(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
- (建付地の場合の留意事項)
 - ①基準各論に則った手法の適否、更地価格との格差
 - 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、借地権の場合は「比準価格」を「更地の比準価格」のようにタイトル名を変更することは可

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、原則として実地調査日とし、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こと

宅地見込地・農地・林地は種別を記載

原則として調査範囲等条件は題材としない。例外のときココに記載

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・実地調査日との整合

建付地は現行建物を前提とした部分鑑定評価。借地権も単独取引慣行はないのが一般的で、現行建物に随伴する取引を前提とした部分鑑定評価が原則。

内覧できない又は一部の場合には、その旨を補足説明欄に記載のこと

価格時点・実地調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

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○印を付してください。

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|--|------------------|--|---|--|------------------------|--|---|--|---|--|----------------------------|--|---------------|--|-------------------------|--|---------------------------|--|----------------------|--|--------------------------------|--|----------------------|--|------------------------------------|--|---------------|--|------------------------|--|-------|--|----------------------|--|------------|--|-----|--|------------------------|--|
| Ⅷ. 鑑定評価額の決定の理由の要旨 | | | | (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) | | | | 0千円 | | | | 期待利回り | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 地域分析 | | | | 借地権・底地の場合は必ず記載 | | | | 0千円 | | | | 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。 | | 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、比較的需要在認められる地域である。これを反映して、平成〇〇年度の地価公示では、地価の下落率は縮小している。 | | 実際支払地代 | | 0千円 | | 賃料差額 | | 0千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域の状況 | | 近隣地域の範囲 | | 北西側を市道〇〇線、南東側を市道〇〇線に挟まれた住宅地域一円 | | 地域の特性等 | | 幅員6mの舗装市道、系統・連続性は普通 | | 再調達原価 | | S造 2F戸建て住宅 | | 躯体割合 % | | 躯体耐用年数 年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 交通接近 | | JR〇〇線「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・嫌悪施設は特になし。 | | 共同費を計上する場合は年額支払賃料に計上し、その旨を記載すること。また、維持管理費の計上において、共同費を適切に反映すること。 | | 仕上割合 % | | 仕上耐用年数 年 | | 未収入期間 年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 行政的 | | 市街化区域、第1種低層住居専用地域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%、基準建ぺい率60%、基準容積率200% | | 将来動向 | | 〇〇〇〇〇〇。 | | × 230.00㎡ | | = | | 0円 | | 部分鑑定評価は、現況建物が建っている状態を考慮 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 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 | | 低層戸建て住宅地 | | 総収益 | | 0千円 | | その他収入 | | 特になし | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 借地権 | | 借地権取引の慣行の有無等 | | | | 借地権取引の様態 | | | | 各試算価格の総額・単価は必ず記載すること | | 総費用 | | 0千円 | | (参考)経費率 | | 26.5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 個別分析 | | | | (1) 土地 | | | | 土地残余法(借地権)は、建物が新しい場合に有効であることに注意。 | | | | 還元利回り | | | | 4.5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 近隣地域内の位置 | | 近隣地域の南端に位置する。 | | 土地の状況 | | 幅員5.0mの舗装市道、系統・連続性は普通 | | 底地は、想定建物概要欄を斜線・「土地残余法による」を取消線、必要項目のみ記載 | | 純収益 | | 0千円 | | 建物帰属純収益 | | 0千円 | | 土地帰属純収益 | | 0千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 交通接近 | | 近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。 | | 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。 | | 土地残余法による収益価格 | | 未収入期間修正率 | | 0.963 | | 修正後純収益 | | 0千円 | | 収益価格 | | 0千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 行政的 | | 市街化区域、第1種低層住居専用地域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%、基準建ぺい率60%、基準容積率200% | | 画地 | | 〇側が上記市道と等高に接面する間口〇m・奥行き〇m・規模〇〇㎡の長方形地。 | | 概 | | 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 | | 総面積 | | 0.00㎡ | | 公共潰地 | | 0.0% | | 有効面積 | | 0.00㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 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。 | | 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高層建物が建てられた形跡なく、現地の状況からみても地下埋設物の存在の可能性は低い。 | | 土 | | 土地分譲の場合→ | | 分譲区画数 | | 0戸 | | 一区画・標準面積 | | 0㎡ | | 建 | | マンション分譲の場合→ | | 延床面積 | | 0.00㎡ | | 分譲可能面積 | | 0.00㎡ | | | | | | | | | |
| | | 増減要因の内訳 | | 街路条件:幅員・系統 | | 典型的需要者(市場区分) | | 自己使用不動産に区分され、典型的需要者は自己の居住用として取得する個人と判断した。 | | 建 | | 戸建分譲する場合→ | | 標準的タイプ | | 〇造1戸建て | | OLDK | | 0㎡ | | 支 | | 販売総額 | | 〇〇〇円/㎡ × 〇〇〇㎡ ≒ 〇〇〇円 | | 造成工事費 | | 〇〇〇円/㎡ × 〇〇〇㎡ ≒ 〇〇〇円 | | 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 | | 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 | |
| | | 競争力の程度 | | 周辺に店舗・倉庫もみられ、西向き緩傾斜地のため住宅地としての競争力はやや劣位にある。 | | 最有効使用 | | 標準的使用と同じ、低層戸建て住宅地である。 | | ER等があればその内容も記載 | | 収入 | | 販売総額 | | 〇〇〇円/㎡ × 〇〇〇㎡ ≒ 〇〇〇円 | | 造成工事費 | | 〇〇〇円/㎡ × 〇〇〇㎡ ≒ 〇〇〇円 | | 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 | | 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 | | | | | | | | | | | |
| 〔Ⅱ〕評価 | | | | (1) 比準価格 | | | | 2. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定 | | | | 開発スケジュール | | | | 準備期間 | | | | 価格時点から〇ヶ月 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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。 | | | | 2. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定 | | | | 準備期間 | | | | 価格時点から〇ヶ月 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 鑑定評価の手法の適用 | | (1) 比準価格 | | 取引時点 | | 00/6/1 ~ 00/7/1 | | 採用公示地等 | | 〇-〇 | | 準備期間 | | 価格時点から〇ヶ月 | | 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 | | 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% | | 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% | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | | | | | | | | | | |
| | | 単価(@172,000円) | | 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/㎡ | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | | | | | | | | | | | | |
| | | 比準価格 | | 170,000円/㎡ ~ 179,000円/㎡ | | 公示地等の概要 | | 採用公示地等 | | 〇-〇 | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 個別的要因の格差率の内訳と修正率 | | 街路条件 | | 幅員・系統が劣る-〇% | | 比準結果が幅の中に入ることを。 | | 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 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 合計 | | 97% | | 環境条件 | | 格差なし | | 文面は標準価格比準でもよいように例示 | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 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、売買の成約経緯等の事情を検討のうえ、近隣地域の標準的使用に基づく標準的画地の価格に対し、評価対象地の最有効使用に基づく上記個別的要因各差の修正率を乗じて、更地としての比準価格を左記の通り試算した。 | | 画地条件 | | 格差なし | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | 販売期間等 | | 〇ヶ月目〇%・〇ヶ月目〇% | | | | | | | | | | | | | | | | | |