

原則は典型的な題材を想定する

※該当する類型等に○印を付して下さい。

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 私道持分 借地部分面積 間口 14 奥行 9.5	0 ㎡	セットバック部分 0 ㎡	接道形状 ほぼ長方形	中間地 舗装 有り 水道 有り	界面方位 北西 道路種別 公道 高低差 有り ガス 有り	
III. 基本的事項	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						
	鑑定評価の条件	想定上の条件	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. 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 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 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㎡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	
IX. 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			
	賃料等	年額〇〇〇円	契約数量	〇〇.〇〇㎡				
	一時金	保証金の授受はない	確認資料	土地賃貸借契約書・覚書等				
	特約等	特になし	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

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

指導鑑定士の意見欄

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。

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みの場合には、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

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

※該当する類型等に○印を付して下さい。

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。		共益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、共益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。		0千円		設備割合 %		設備耐用年数 年		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		15,076,000円		再調達原価		× 230.00㎡		= 0円	
(3) 借地権		借地権取引の慣行の有無等				借地権取引の様態				単価( @114,000円 )		想定建物概					
2. 個別分析				(3) 割合法による価格				(4) 収益価格				総収入					
(1) 土地		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		0千円		各試算価格の総額・単価は必ず記載すること		0千円		総費用	
		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(借地権)は、建物が新しい場合に有効であることに注意。		0千円		0千円		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。		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		26.5%		0千円		0千円	
		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。		増減価要因の内訳		街路条件:幅員・系統		還元利回り		4.5%		0千円		0千円	
		土壤汚染の有無		現地調査のほか、〇〇市環境対策課での調査の結果、要措置区域等の指定はなく、昭和〇年・平成〇年の住宅地図、閉鎖登記簿の閲覧による地歴調査の限りにおいては工場等の履歴はなく、土壤汚染の可能性は低い。		その他の(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がなく、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。		土地残余法による収益価格		0千円		0千円		0千円	
		増減価要因の内訳		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。		0千円		0千円		0千円		0千円	
		競争力の程度		周辺に店舗・倉庫もみられ、西向きの緩い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。		0千円		0千円		0千円		0千円	
〔Ⅱ〕評価				(5) 開発法による価格				単価( @0円 )				開発計画					
(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。				0千円				概要					
1. 鑑定評価の手法の適用				(1) 比準価格				22,747,000円				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					
(1) 比準価格		取引時点		00/6/1 ~ 00/7/1		取引価格		157,407円/㎡ ~ 201,575円/㎡		0千円		土地		総面積		0.00㎡	
		比準価格		170,000円/㎡ ~ 179,000円/㎡		採用公示地等		〇-〇		0千円		建物		分譲区画数		0戸	
		個別的要因の格差率の内訳と修正率		合計 97%		公示価格等		159,000円/㎡		0千円		分譲可能面積		0.00㎡		0.00㎡	
		街路条件		幅員・系統が劣る-〇%		規準とした価格等		160,000円/㎡		0千円		標準的タイプ		OLDK		0㎡	
		交通接近条件		格差なし		比準結果が幅の中に入ることを		0千円		0千円		標準的タイプ		〇造1戸建て		0㎡	
		環境条件		格差なし		フロントサイズは、最小でも7ポイント以上が望ましい。		0千円		0千円		0千円		0千円		0千円	
		行政的条件		格差なし		文面は標準価格比準でもよいように例示		0千円		0千円		0千円		0千円		0千円	
		画地条件		格差なし		0千円		0千円		0千円		0千円		0千円		0千円	
		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。		2. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定		以上のとおり、比準価格〇〇,000円と収益価格〇〇,000円を得た。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。		0千円		0千円		0千円		0千円	

□ 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 **15**

平成 年 月 日提出

I. 鑑定評価額		<b>000,000,000円</b>				
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㎡ 私道持分 / 借地部分面積 0㎡ 間口 60 奥行 110	接道 中間地 接面方位 北西 形状 ほぼ長方形 道路種別 公道 舗装 有り 高低差 有り 水道 有り 下水 有り ガス 有り	その他特記事項		
	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㎡	(留意事項) 内訳書NO.2に記載しきれない建物の仕上げ、その他について補足事項を記載すること			
III. 基本的事項	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	想定上の条件	なし	原則として調査範囲等条件は題材としない。例外はココに記載	鑑定評価を行った日は、価格時点・実地調査日との整合性に留意すること	
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. 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		
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 checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	立会人	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	物的確認	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 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	保証金として〇〇円	確認資料	土地賃貸借契約書・覚書等		
特約等	特約等	無断譲渡・転賃の禁止、〇〇〇、〇〇〇等				
	特約等	事務所使用目的の建物賃貸借				
種類	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

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)

略

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

基本的事項に関する補足説明等

(留意事項)  
①土地と建物の所有権の違い、旧法による借地権が現行法の普通借地権かの区別に注意。貸家は、定期借家か否か区別に注意。  
②空欄は不可(「斜線」又は「特になし」とすること)  
③題材とする不動産の内部の実地調査が行えなかった場合には、実地調査が行えなかった範囲及び合理的推定の根拠について記載すること。

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空欄は減点。もし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土地建物の積算価格を求める場合には特に次の要因に注意。  
減価修正は、建物の物理的要因、機能的要因のほか、土地建物一体としての経済的要因(土地建物一体として、環境との適合・付近の不動産との比較における市場性)について留意のこと。  
特に賃貸用不動産に関する個別的要因として、賃貸経営管理の良否に注意のこと(鑑定評価基準の「建物及びその敷地の個別的要因」、「原価法における減価修正」を参照のこと)。  
④依頼目的が証券化等(基準各論第3章適用)の場合は、DCF法の適用を必須とするが、他の依頼目的の場合はDCF法の適用がなくても減点とはしない。  
⑤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

指導鑑定士の意見欄

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。

借地権付建物の場合は、括弧書きで、建物が自用か貸家かの別

原則として調査範囲等条件は題材としない。例外はココに記載

鑑定評価を行った日は、価格時点・実地調査日との整合性に留意すること

内覧できない又は一部のみの場合には、その旨を補足説明欄に記載のこと

価格時点・実地調査日・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

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

※該当する類型等に○印を付して下さい。

Ⅷ 鑑定評価額の決定の理由の要旨				Ⅱ 評価						
〔Ⅰ〕価格形成要因の分析				〔Ⅱ〕評価						
1. 地域分析				(評価方針)						
(1) 市場特性				(1) 鑑定評価の手法の適用						
同一需給圏の判定	〇〇区内及び隣接する〇〇区の臨海部に所在する商業地域。			① 再調達原価	a 土地価格	取引時点	平成〇年〇月 ~ 平成〇年〇月			
市場の需給動向	賃料は、優良物件については底打ち感がでている。売買は、需要の低迷から取引利回りは上昇傾向にあったが、下げ止まり感がでている。			(1) 積算価格	0円	規 模	0.00㎡ ~ 0.00㎡			
(2) 近隣地域の状況	近隣地域の範囲	県道沿いで、対象不動産を含む東西約200mの範囲		(a又はa'+b+c)	0円	取引価格	0円/㎡ ~ 0円/㎡			
	街 路	幅員27mの舗装〇道、系統・連続性は良好である。		a' 借地権価	0円	比準価格	0円/㎡ ~ 0円/㎡			
	交通接近	東京地下鉄〇〇線「〇〇」駅から、近隣地域の中心まで、南方へ道路距離で約39		b 建物価格	0円	公示地等の概要	採用公示地等 〇〇-〇 時点 00/1/1			
	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。		c 付帯費用	0円	公示価格等	0円/㎡			
	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%、基準建ぺい率〇〇%、基準容積率600%		格差修正率の内訳	(画地)三方路地+5%、規模が大きい+5% 相乗積+10%					
	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。		査定概要	上記の取引事例比較法及び土地残余法(表記、補足説明参照)を採用して土地価格を〇〇と査定した。公示価格を規準とした価格は〇〇円であり、当該価格との均衡に留意のうえ、土地価格を査定した。なお、原価法については、既に熟成した既成市街地であり、その適用が困難であったので適用しない。					
	標準的使用等	間口・奥行等	間口約50m・奥行約40m・規模2,000㎡程度の整形地	標準的使用	高層事務所地					
(3) 借地権	借地権取引の有無等	借地権取引の有無等		d 土地	減価額	0円	査定概要	特段の減価は認めない		
	借地権取引の様態	借地権取引の様態		e 建物	耐用年数に基づく方法	0円	構成割合	躯体 0% 残価率 0% 経過年数 0年 経済的残存耐用年数 0年 耐用年数 0年		
				f 付帯費用	減価額	0円	仕上	0% 0% 0年 0年 0年		
				積算価格	0円	設備	0% 0% 0年 0年 0年			
				② 減価額	0円	観察減価法による減価額	0円	査定概要	経年相応で、耐用年数に基づく方法と同じ	
				(d+e+f)	0円	査定概要	c × 減価率(e/b) 減価率は建物の減価率(e/b)と同様			
				③ 一体増減価	増減価額	0円	査定概要	特段の市場性増減価を認めない		
				積算価格	0円	以上のとおり求めた再調達原価に減価修正を行って積算価格を〇〇円と試算した。				
2. 個別分析	(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。	(2) 収益価格	直接還元法	0円	総収益又は運営収益	0円	中長期的に安定的と思われる賃料収入〇〇千円・共益費収入〇〇千円・駐車場収入〇〇千円・水道光熱費収入〇〇千円を加算して、次に、空室等損失〇〇千円を控除して、運営収益を〇〇千円と査定。なお、貸倒れ損失は賃借人の状況を勘案して特に計上しない。	
		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。		0円	総費用又は運営費用	0円	※経費率 0.0%	維持管理費(建物管理費)〇〇千円・水道光熱費〇〇千円・修繕費〇〇千円・PMフィー〇〇千円・テナント募集費用等〇〇千円・公租公課〇〇千円・損害保険料〇〇千円を加算して運営費用を〇〇千円と査定。	
		交通接近	近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。		0円	純収益	0円		運営収益から運営費用を控除して運営純収益を求め、次に資本的支出〇〇千円・一時金の運用益(2%)〇〇千円を加味して、純収益を〇〇千円と査定。	
		環 境	近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。		0.0%	還元利回り	0.0%		周辺地域の最近の取引事例に係る取引利回りを参考として、これに個性を加味して、還元利回りを〇.〇%と査定した。	
		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%、基準建ぺい率〇〇%、基準容積率600%		0円	変動予測	0円		賃料収入は〇年目まで年率〇%上昇後横ばい想定。空室損失は現行の〇%から〇年目の〇%まで順次減額想定。建物の公租公課は評価替え年度である〇・〇・年目に〇%減額と想定。その他は横ばい想定。	
		画 地	上記各街路と等高に接面する間口〇m・奥行〇m・規模〇〇㎡の三方路地。		0円	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%
		埋蔵文化財の有無	〇〇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。		0円	純収益の現価	〇〇円	(0.0%)	復帰価格の現価	0円 (0.0%)
		土 壌 汚 染 の 有 無	現地調査、〇〇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、昭和〇年・〇年・平成〇年の住宅地図の、閉鎖登記簿の閲覧調査等による限りにおいては工場等の地歴はなく、土壌汚染の可能性は低いものと推定。		0円	直接還元法とDCF法を併用して、……のうえ……両価格の中庸値を中心に収益価格を〇〇円と試算した。				
		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敷地内において地下埋設物は特になしと推定した。		0円	2. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定				
		増 減 価 因 素	街 路 ない		0円	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。				
			交通接近 ない		0円	<再吟味について>				
			環 境 ない		0円	積算価格は、……で、収益価格は……であり、いずれの価格も市場価値を適切に反映したものと認められる。再吟味について、特に各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性について検討すると、〇〇法における〇〇の要因は〇〇法における〇〇に反映され、……であり、いずれも十分に整合性が確保されたものと認められ、その結果各試算価格は収斂している。				
			行政的 ない		0円	<説得力の判断について>				
			画 地 (増)三方路地、規模大		0円	対象不動産に係る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検討すると、対象不動産が投資用不動産に区分され、典型的需要者が国内法人投資家であり、〇〇法は市場の特性に最も適合した手法といえる。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、〇〇価格の方が高い説得力を有するものと判断した。				
			最 有 効 使 用	高層事務所地		以上を総合的に判断し、典型的需要者は法人投資家で特に収益性を重視して取引が行われることから、収益価格を標準に、積算価格を比較量として鑑定評価額を〇〇円と決定した。				
(2) 建物	建物概要	建築時期(増改築)	平成〇年2月頃	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地	規模	21,100.00㎡			
	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の北側部分は〇〇用途)、オフィスビルとしては標準的である。〇〇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、〇〇用途部分は特にその傾向が強い。								
	耐震性・遵法性等	平成〇年の竣工で、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、完了検査を受け検査済証が交付されているため特段の遵法性はないと推定した。								
	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。								
	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、その使用及び保管の届出はないことを確認した。								
(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(市場の区分)	対象不動産は投資用不動産に区分され、典型的需要者は、投資部門を持つ国内の大手法人投資家である。								
	競争力の程度	築年数を経過した既存ビルであり、設備面も優れているが、内装が特殊である。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	土地の最有効使用は上記のとおりで、建物及びその敷地の最有効使用は、現状用途と同じ高層事務所ビルと判定した。								

借地権付建物の場合には必

土壌汚染の有無は、地歴調査等の独自調査の内容を具体的に記載。地下埋設物等も同様に地歴調査等による判断を記載。

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

土地建物一体の増減価は、土地又は建物の各減価修正を行った後の価格に対する修正額

ER等があればその内容も

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

フォントサイズは、最小でも7ポイント以上

対象不動産の類型に即した記載をすること

借地の場合は、借地権の類型参照

建築期間中に発注者が負担する土地及び建物に係る付帯費用

※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		登記記録 (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(このうち1階店舗部分)		契約予定 (共有持分)	300.00㎡ 単独所有
		土地	1筆 私道部分 0㎡	私道持分 /	セットバック部分 0㎡	接道 角地	接面方位 東	
		土地	借地部分面積 0㎡	間口 25 尺	奥行 40 尺	形状 ほぼ長方形	道路種別 公道	
		土地	舗装 有り	高低差 有り	水道 有り	下水 有り	ガス 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	㎡	(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		
		9F	600.00 ㎡	20F	㎡			
		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 ㎡					

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	

基本的事項に関する補足説明等	
(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) ④題材とする不動産の内部の実地調査が行えなかった場合には、実地調査を行えなかった範囲及び合理的推定の根拠について記載すること。	

III. 基本的事項		類型	建物及びその敷地の家賃	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の鑑定評価・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	想定上の条件	なし	原則として調査範囲等条件は題材としない。例外はココに記載		
			その他の条件	なし	鑑定評価を行った日は、価格時点・実地調査日との整合性に留意すること		

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)	
略	
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。	
内覧できない又は一部のみの場合には、その旨を補足説明欄に記載のこと	

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 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	

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. 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、求賃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となつて正常賃料である。					
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 checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	立会人	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		物の確認	照合の結果	土地	概ね一致を確認。		
				建物	一棟の建物全体の登記簿上の用途は、店舗・事務所であるが、対象不動産は、1階部分であり、店舗としての使用が予定されている。その他は概ね一致を確認。		
		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			
		(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	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			
		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			

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枚添付すること 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	
必ず指導鑑定士から自らのコメントを記載してもらう	

価格時点・実地調査日・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。	

指導鑑定士の意見欄	
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。

Ⅶ 鑑定評価額の決定の理由の要旨			〔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。		
(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. 鑑定評価の手法の適用	基礎価格	土地(全体)
	市場の需給動向	周辺において、地下鉄新線の工事が進んでいるなど、地域要因の変化が認められ、賃貸店舗の需要も高まりつつあり、新規賃料の水準は徐々に上昇傾向にある。			
(2) 近隣地域の状況	新規賃料固有の価格形成要因	当該地域は、建物所有の普通借家契約が一般的で、解約には6か月前までに予告、家賃は月始めに前払いで一時金は家賃の10か月程度が多い。特約はない。	(1) 積算賃料	4,120,000円	814,300千円
	近隣地域の範囲	3丁目うち、通称「○○通り」沿いの地域			
2. 個別分析	(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。	各試算賃料の総額は必ず記載すること	基礎価格
		土地の状況	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。 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%、基準建ぺい率○○%、基準容積率600%		
		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。		
		その他(地下埋設物等)	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。		
(2) 建物(一棟の建物)	建物概要	建築時期: 平成7年12月頃(増改築) 構造: 鉄骨造陸屋根9階建 店舗・事務所 規模: 5,430.00㎡	(2) 比準賃料	3,930,000円	増減価要因の内訳
	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。			
(3) 建物(評価対象部分)	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。	(3) 収益賃料又は賃貸事業分析法による賃料	査定方針	賃算法による積算賃料
	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。			
(4) 建物及びその敷地	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。PCB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。	2. 試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定	1. 月額実賃料の試算 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、試算賃料は取致している。 <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、月額実賃料を○○円と決定した。	
	建物概要	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。			
(4) 建物及びその敷地	管理費・修繕積立金・駐車場使用料等	○○○	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。	定期借地で、期間が短期の場合には適用に注意。	
	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。			
(4) 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。	3. 競争力の程度	最有効使用	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。
	典型的需要者(市場の区分)	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。			
(4) 建物及びその敷地	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	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。	
	最有効使用	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。			

土壌汚染は地歴調査等の独自調査の内容を具体的に記載のこと。地下埋設物等も地歴調査等の結果の判断を記載。

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

E R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

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

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

償却前の期待利回り採用なら不要

※該当する類型等に○印を付して下さい。

<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 <b>0,000,000円</b> (実賃賃料) (0,000,000円)		単価 <b>00,000円/㎡</b> (00,000円/㎡)		賃貸面積 <b>300.00㎡</b>		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 土地 東京都〇〇区〇〇丁目 宅地 登記記録 1,000.00㎡ (共有持分) 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(このうち〇〇階部分) 契約 300.00㎡ (共有持分) 単独所有		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 25 奥行 40 水道 有り 下水 有り ガス 有り		土地 その他特記事項		(留意事項) ①契約数量、実測数量、登記簿数量の区別。 ②継続賃料は、賃貸借の直近の合意時点のほか、契約当初の時点の賃貸借の事情に注意のこと。実質的に合意したと認められる時点があればその内容等。 ③空欄は不可(「斜線」又は「特になし」とすること) ④題材とする不動産の内部の実地調査が行えなかった場合には、実地調査を行えなかった範囲及び合理的推定の根拠について記載すること。	
II-1. 対象不動産		1棟の建物の表示 10F ㎡ 21F ㎡ 9F 600.00㎡ 20F ㎡ 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㎡		評価対象部分の表示 (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		地形図		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 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	
II-2. 対象不動産の数量等		建物(参考)		Ⅲ. 基本的事項 類型 建物及びその敷地の家賃 価格時点 平成〇〇年〇月〇日 直近合意時点 平成〇〇年〇月〇日		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 実地調査日 平成〇年〇月〇日 内覧の有無 <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。 建物 概ね一致を確認。 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 土地賃貸借契約の概要 目的 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㎡ 一時金 保証金として〇〇円 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 目的 店舗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 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	
支払賃料を原則とし、実賃賃料はかっこ書きで併記する 一棟全体について記載 有形的利用と権利の態様から例示のとおり 価格時点・実地調査日・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		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、価格時点・実地調査日との整合性に留意すること		賃料増減額請求の価格時点は賃料改定の基準日となることに留意し、実際の賃貸借市場の契約事情に即した設定・評価処理を行うこと。		内覧できない又は一部のみの場合にはその旨を補足説明欄に記載のこと		(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		必ず指導鑑定士から自らのコメントを記載してもらう	

※該当する類型等に○印を付して下さい。

Ⅷ 鑑定評価額の決定の理由の要旨				1. 鑑定評価の手法の適用						
〔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	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。					
	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別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
(2) 近隣地域の状況	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		比準賃料	賃貸事例比較法により、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。					
	街路	幅員20mの両側歩道付舗装都道、系統・連続性は普通			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。				
	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		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。				
	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。			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。				
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%、基準建ぺい率○%、基準容積率600%		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。						
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。			連続利回り	(2) 利回り法					
標準的使用等	間口・奥行等	間口約20m・奥行約40m・規模800㎡程度の整形地	標準的使用		高層店舗付事務所地	直近合意時点の連続利回り	4,272,000円	年額実際実質賃料46,800,000円から、直近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、直近合意時点の純賃料利回りを4.2%と査定した。		
2. 個別分析				(2) 連続利回り						
(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。		ER等があればその内容も記載	連続賃料利回り	地価は上昇しており、新規賃料も同様に上昇している。直近合意時点から3年の経過であり、前回1.2%支払賃料が値上げされていることから、本件では、評価対象不動産の直近合意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、契約当初の利回り及び各改訂時点の利回り等を検討のうえ、価格時点における継続賃料利回りを4.2%と査定した。				
	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。				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。			
	交通接近	近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。		スライド法	変動率		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%			
	環境	近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。				スライド法による試算賃料	直近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。			
	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%、基準建ぺい率○%、基準容積率600%		その他(地下埋設物等)	増減価要因の内訳		(4) 賃貸事例比較法			
	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。				最有効使用	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。			
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。		2. 試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定							
土壌汚染の有無	○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、土壌汚染の可能性は低いと推定。		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、各契約の個別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別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。							
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。		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。							
増減価要因の内訳	画地:(増)角地		〔Ⅱ〕評価							
(2) 建物(一棟の建物)				(3) 評価方針						
(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	構造	鉄骨造陸屋根9階建 店舗・事務所	規模	5,430.00㎡	(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。		
	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、現地調査の結果、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。PCB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)				〔Ⅱ〕評価						
(3) 建物(評価対象部分)	建物概要	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	(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。		
	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。		フロントサイズは、最小でも7ポイント						
(4) 建物及びその敷地				〔Ⅱ〕評価						
(4) 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。		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、各契約の個別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別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。						
	典型的需要者(市場区分)	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。		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。						
	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	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。									
〔Ⅱ〕評価				〔Ⅱ〕評価						
(評価方針)				〔Ⅱ〕評価						

土壌汚染の有無は、地歴調査等の独自調査の内容を具体的に記載する。地下埋設物等も同様に地歴調査等から判定すること

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

継続賃料利回りは、このほか、類似不動産の新規利回り・周辺の継続利回り等も参考とすべき場合もある

フロントサイズは、最小でも7ポイント

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