

□ 実際 想定

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		000,000,000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	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 60m 奥行 110m	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	㎡	(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	
	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	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			
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。					
	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
VIII. 対象不動産の確認	物的確認	照合の結果	土地	概ね一致を確認。		
	採用した数量	土地	登記記録数量			
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	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	
	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	

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

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。

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

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)。

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

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

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○印を付してください。

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	資料は、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	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%
	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	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。
	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%		d 土地	0円	査定概要	建設期間を考慮のうえ、引き渡しまでに発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を査定
	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。		e 建物	0円	観察減価法による減価額	0円
	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	f 付帯費用	0円	積算価格	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。
(3) 借地権	借地権取引の有無等	借地権取引の有無等		② 減価額	0円	減価率	0%
	借地権取引の様態	借地権取引の様態		(d+e+f)	0円	経過年数	0年
				③ 一体増減価	0円	耐用年数	0年
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。	積算価格	0円	耐用年数	0年
		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。	(2) 収益価格	0円	耐用年数	0年
		交通接近	近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。	直接還元法	0円	耐用年数	0年
		環 境	近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。	総収益又は運営収益	0円	耐用年数	0年
		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%	総費用又は運営費用	0円	耐用年数	0年
		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。	※経費率	0.0%	耐用年数	0年
		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。	純収益	0円	耐用年数	0年
		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。	還元利回り	0.0%	耐用年数	0年
		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。	変動予測	0円	耐用年数	0年
		増 減 価 因 素	街 路 ない 交通接近 ない 環 境 ない 行政的 ない 画 地 (増)三方路地、規模大	保有期間	10年	耐用年数	0年
(2) 建物	建物概要	建築時期	平成〇年2月頃	分割率	5.5%	耐用年数	0年
		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地	最終還元利回り	5.8%	耐用年数	0年
		用途	下1階付7階建 事務所・駐車場	売却費用(売却価格の)	3.0%	耐用年数	0年
		規模	21,100.00㎡	純収益の現価	0円	耐用年数	0年
	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

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

残価率は原則として0(又は5%以内)とする。