

<input type="checkbox"/> 実際 <input checked="" type="checkbox"/> 想定		〇〇,〇〇〇,〇〇〇円		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		II-1. 対象不動産		II-2. 対象不動産の数量等		地形図	
II-1. 対象不動産		II-2. 対象不動産の数量等		III. 基本事項		IV. 依頼目的	
II-1. 対象不動産		II-2. 対象不動産の数量等		III. 基本事項		V. 鑑定評価を行った年月日	
II-1. 対象不動産		II-2. 対象不動産の数量等		III. 基本事項		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	
II-1. 対象不動産		II-2. 対象不動産の数量等		III. 基本事項		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	
II-1. 対象不動産		II-2. 対象不動産の数量等		III. 基本事項		VIII. 対象不動産の確認	
II-1. 対象不動産		II-2. 対象不動産の数量等		III. 基本事項		現況写真	
II-1. 対象不動産		II-2. 対象不動産の数量等		III. 基本事項		指導鑑定士の意見欄	
II-1. 対象不動産		II-2. 対象不動産の数量等		III. 基本事項		当該類型は、典型的な題材が選定できた。取引事例も多く、比準価格・収益価格の還元利回りの精度も高いと認められる。	

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〇印等で示すこと
 - 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建物面積の違い、採用数量その他の基本的事項に関する補足説明を記載すること
 - ②空欄は不可(「斜線」又は「特になし」とすること)
 - ③規約の有無・特別な内容、敷地利用権が準共有の場合の内容。
 - 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。

4

- (留意事項)
- ①表題部の建物は、専有部分の表記とし、一棟全体の建物に係る表示部分はこの欄に記載すること
 - ②内訳書NO.2に記載しきれなかった建上げ等について補足事項を記載すること

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
 - 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

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

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おう

建物が自用か貸家か、敷地利用権が共有か準共有かの別を括弧書き

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

価格時点・実地調査日・鑑定評価を行った日のいずれ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

敷地が借地の場合には必ず記載

貸家の場合には必ず記載

旧法か新法かの区分

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)原価法による積算価格、(2)取引事例比較法による比準価格、(3)収益還元法による収益価格を求め、各試算価格を調整のうえ、鑑定評価額を決定する。							
1.地域分析				1.鑑定評価の手法の適用									
(1)市場特性	同一需給圏の判定	〇〇区の容積率500%の地域一円		(1)積算価格	①再調達原価	a 土地価格	取引事例の概要	規 模	102.00㎡ ~ 527.00㎡	公示地等の概要	採用公示地等	渋谷5-2	
	市場の需給動向	当該地域は安定した需要があり、今後も一定の競争力を維持すると考えられるが、都心における新築分譲マンションの供給量が高水準で推移していることを考慮すると、築年が古く設備水準の劣る中古マンションについては、価格競争力が弱まる懸念される。		41,500,000円	24,400,000,000円	(一棟の敷地)	取引価格	3,473,474円/㎡ ~ 4,119,069円/㎡			公示価格等	3,910,000円/㎡	
					(a+b+c)	14,000,000,000円	比準価格	3,450,000円/㎡ ~ 3,740,000円/㎡			標準とした価格等	3,250,000円/㎡	
(2)近隣地域の状況	近隣地域の範囲	〇〇街区のうち、通称「〇〇通り」沿いの地域		各試算価格の総額を必ず記載すること									
	街 路	幅員約20mの両側歩道付舗装区道が標準で、系統・連続性は良好。		残価率は原則として0（又は5%以内）とする。									
	交通接近	JR山手線「〇〇」駅から近隣地域の中心まで北西方へ徒歩で約8分。		土地・建物の各減価修正後(①-②)の価額に対し、一体としての市場性増減価を行う									
	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。		B.Rがあればその内容も記す									
	行政的	商業地域、防火地域、指定建ぺい率80%、指定容積率500%、基準建ぺい率〇〇%、基準容積率500%		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すること。地下埋設物等も地歴調査等の結果の判断を記載。									
	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。		増減要因の内訳									
	標準的使用等	間口・奥行等	一画地が間口約30m・奥行約30m・規模1.000㎡程度の正方形地	標準的使用	高層店舗付共同住宅地								
2.個別分析				②減価額									
(1)土地(一棟の敷地)	近隣地域内の位置	近隣地域の西部に位置する。		②減価額	5,680,000,000円	d 土地の減価額	e 減価額	0円 査定概要 特段の減価は認めない					
	街 路	幅員約20mの両側歩道付舗装区道が正面道路であり、近隣地域の標準的画地と同じである。		f 建物の減価額									
	交通接近	近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。		g 耐用年数に基づく方法									
	環 境	近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。		2,870,000,000円									
	行政的	商業地域、防火地域、指定建ぺい率80%、指定容積率500%、基準建ぺい率〇〇%、基準容積率500%		h 観察減価法による減価額									
	画 地	北西方約50mが幅員約20mの両側歩道付舗装区道にほぼ等高に接面する奥行約80m、規模4,001.71㎡のほぼ長方形地である。		2,500,000,000円									
	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。		i 付帯費用減価額									
	土 壌 汚 染 の 有 無	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、閉鎖登記簿、昭和〇年・平成〇年の住宅地による地歴調査、及び現地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極めて低いものと推定した。		cの減価額									
	そ の 他 (地下埋設物等)	閉鎖登記簿、昭和〇年・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、また現地調査から地下埋設物の存在の可能性は低いと推定した。		3,180,000,000円									
	増 減 価 要 因 の 内 訳	〇〇条件 (増)〇〇〇		j 土地建物一体価額									
				③一棟の積算価額									
				13,100,000,000円									
				④配分率									
				0.00317									
				⑤積算価格									
				41,500,000円									
(2)建物(一棟の建物)	建物概要	建築時期(増改築)	昭和〇〇年〇月頃	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	規 模	21,755㎡59	(2)比準価格					
	建物の特徴	地下1階は店舗及び駐車場、1階は店舗及び駐車場並びにエントランス、2階から14階までは共同住宅(一部事務所)として設計・施工された共同住宅で、外壁は小口タイル貼り一般的なものである。		取引事例の概要									
	耐震性・遵法性等	昭和〇〇年の竣工で、旧耐震基準の建物である。耐震補強工事実施の有無については不明。遵法性については、検査済証が交付され、増改築や用途変更履歴もなく、現地調査の結果からも特に問題は無い。		壁 芯 数 量									
	維持管理の状態	管理会社による一括管理がなされており、維持・管理の状態は普通。		58.74㎡ ~ 65.16㎡									
	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く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、〇〇市役所に確認の結果、その使用及び保管の届出はないことを確認した。		取得価格									
				522,000円/㎡ ~ 661,000円/㎡									
				比 準 価 格									
				以上により、壁芯数量に基づく1㎡当たりの単価を580,000円と求め、これに壁芯数量を乗じて、比準価格を37,100,000円と試算した。									
				単 価									
				580,000円 × 64.00㎡ = 37,100,000円									
(3)建物(専有部分)	建物概要	構造・用途・位置	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居室 6階部分 609号室	規 模	58.94㎡	間取り・開口部等	3DK(和3、DK、バス、トイレ他)	(3)収益価格					
	管理費・修繕積立金・駐車場使用料等	管理費(月額):26,680円、修繕積立金(月額)8,010円で、調査日現在、滞納はない。		直接還元法									
	維持管理の状態	〇年前に内装のリニューアルを行っており、維持管理の状態は普通である。		36,800,000円									
				36,800,000円									
				総収益又は運営収益									
				3,099千円									
				総費用又は運営費用									
				1,075千円									
				※経費率 35%									
				純 収 益									
				2,024千円									
				還元利回り									
				5.5%									
				D C F 法									
				0円									
				変 動 予 測									
				賃料収入は…想定。空室損失は…想定。…。その他は横ばい想定。									
				保 有 期 間									
				10年									
				割 引 率									
				5.3%									
				最 終 還 元 利 回 り									
				5.7%									
				売 却 費 用 (売 却 価 格 の)									
				3.0%									
				純 収 益 の 現 価									
				〇〇円 (0.0%)									
				復 帰 価 値 の 現 価									
				0円 (0.0%)									
				収 益 価 格									
				直接還元法とDCF法を併用して、…のうえ収益価格を〇〇円と試算した。									
(4)建物及びその敷地	敷地との適応状態	対象建物の所在する一棟の建物は、指定容積率をほぼ充足しており敷地と適応しているが、用途は土地の最も有効使用と概ね同じであり、環境と適合している。		2.試算価格の調整及び鑑定評価額の決定									
	典型的需要者(市場の区分)	既存分譲マンションであり、対象不動産は自己使用不動産に区分され、買手としての典型的市場参加者は、自己の居住用の目的で購入する個人である。		以上により、積算価格〇〇円、比準価格〇〇円、収益価格〇〇円を得た。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。									
	競争力の程度	対象不動産は経年相応の摩滅・老朽化並びに型式の旧式化等の機能的陳腐化が進んでおり、同程度のマンションとの比較における市場性は普通程度である。		再吟味について									
	最も有効使用	土地の最も有効使用は上記の通りであるが、建物及びその敷地としての最も有効使用は、対象不動産に係る市場参加者の観点から考察すると現状用途のとおりマンションと判定した。		積算価格は、…であり、比準価格は、…であり、収益価格は…であり、いずれも市場価値を適切に反映した価格である。再吟味について、特に各手法に共通要因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、いずれも整合性が確保され、当該整合性の判断を通じ各試算価格は収斂している。									
				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居住用の目的で取得する個人のエンドユーザーであり、〇〇法は、この市場の特性に最も適合した手法である。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、〇〇価格がより高い説得力を有するものと判断した。									
				対象不動産の典型的需要者は、収益性よりも居住の快適性を重視して取引が行われることから、これをより的確に反映した〇〇価格を標準とし、〇〇価格を比較考量して鑑定評価額を〇〇円と決定した。									