

※該当する類型等に○印を付けてください。

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㎡	
	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	
II-1. 対象不動産	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	
II-2. 対象不動産の数量等	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	
	借地部分面積	0㎡		形状	ほぼ長方形	道路種別	公道	
III. 詳細	間口	25 尺	奥行	40 尺	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							
	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

家賃の場合、1棟全体なのか部分なのかを明確にする

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. 詳細	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				
	想定上の条件	なし				
調査範囲等条件	なし					
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						

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
----------	-----------------	----------------	----------	---------------------------------	----

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

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。

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	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。	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 checked="" 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
VIII. 対象不動産の確認	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				
2. 権利の態様の確認	(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	確認資料	土地賃貸借契約書・覚書等
2. 権利の態様の確認	(予定)建物賃貸借契約の概要	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	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					

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。

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○印を付してください。

Ⅶ 鑑定評価額の決定の理由の要旨				Ⅷ 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) 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。			
同一需給圏の判定	市場の需給動向	新規賃料固有の価格形成要因	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 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。 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. 鑑定評価の手法の適用			
(2) 近隣地域の状況	近隣地域の範囲	近隣地域の範囲	3丁目のうち、通称「○○通り」沿いの地域	(1) 積算賃料	基礎価格	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と比較検討して、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。
	街路	交通接近	幅員15mの舗装都道、系統・連続性は良好。 JR●●線「××」駅から、近隣地域の中心まで、北方へ道路距離で約200m	4,120,000円	814,300千円		採用公示地等 ○○ 5-○ 公示価格等 0円/㎡ 規準とした価格等 0円/㎡
	環境	行政的	上水道・下水道・都市ガスがある。危険・嫌悪施設は特になし。 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%	建物(一棟)			
	将来動向	標準的使用等	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。 間口・奥行等 間口約20m・奥行約30m・規模600㎡程度の長方形地	建物及びその敷地			
				配分率			
				階層別効用比率 位置別効用比率 配分率 0.1654 × 1.0 = 0.1654			
				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しと判断したため、当該積算価格をもって基礎価格とした。			
2. 個別分析				期待利回り			
(1) 土地(一棟の敷地)				4.0%			
	近隣地域内の位置	街路	近隣地域のほぼ中央に位置する。 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。	金融市場において最も一般的な投資の利回りを標準に、対象不動産の個性及び賃料の有する期間的特性を反映して、償却後の期待利回りを4.0%と査定した。			
	交通接近	環境	近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。 近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。	必要諸経費			
	行政的	画地	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%	10,910千円 + 0.12X			
	埋蔵文化財の有無	その他(地下埋設物等)	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。 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在可能性は低いと推定した。	減価償却費 5,986,000円 定額法(主体80%:40年、付帯20%:15年)を採用して査定			
	増減価要因の内訳	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	修繕費 0.05X円 年額実質賃料(=X円)の5%と査定			
				維持管理費 0.03X円 年額実質賃料の3%と査定			
				公租公課 4,565,000円 実際の納税額から査定			
				損害保険料 359,000円 再調達原価の0.2%と査定			
				貸倒準備費 0円 周辺の需給動向を検討の上、計上しない。			
				空室相当額 0.04X 年額実質賃料の約1/24と査定			
				その他費用 0円			
				積算法による積算賃料			
				基礎価格に期待利回りを乗じて得た純賃料に、賃貸借に通常必要となる諸経費等を加えて、以下のとおり、月額積算賃料を4,120,000円(13,700円/㎡)と試算した。 814,300,000円 × 4.0% + (10,910,000円 + 0.12X円) = X、X = 49,410,000円 よって、月額積算賃料 = 49,410,000円 / 12 = 4,120,000円			
(2) 建物(一棟の建物)				(2) 比準賃料			
	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 店舗・事務所	規模	5,430.00㎡
	建物の特徴	耐用年数	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。	賃貸事例の概要(契約面積)			
	耐震性・遵法性等	維持管理の状態	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。	事例数量 50.00㎡ ~ 200.00㎡ 実質賃料 12,000円/㎡ ~ 15,000円/㎡			
	有害物質	有害物質	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。 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。	比準した賃料 13,000円/㎡ ~ 13,300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。			
				単価 13,100円 × 数量 300㎡ = 比準賃料 3,930,000円			
(3) 建物(評価対象部分)				(3) 収益賃料又は賃貸事業分析法による賃料			
	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。
	管理費・修繕積立金・駐車場使用料等	維持管理の状態	○○○	査定方針			
				収益分析法による収益賃料又は賃貸事業分析法による賃料			
				定期借地で、期間が短期の場合には適用に注意。			
(4) 建物及びその敷地				2. 試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定			
	敷地との適応状態	典型的需要者(市場の区分)	敷地と適応し、環境と適合している。 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。	1. 月額実質賃料の試算			
	競争力の程度	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。	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、月額実質賃料を○○円と決定した。			
	最有効使用	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。	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。			

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

ER等の調査があればその内容も記載

償却前の期待利回り採用なら不要

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。

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