鑑　定　評　価　書

（鑑定評価報告書を兼ねる。）

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会　 御中

|  |  |
| --- | --- |
| 発 行 年 月 日 | 令和　　年　　月　　日 |
| グ ル ー プ 番号 |  |
| 修 習 生 番 号 |  |
| 氏　　　　名 |  |
| ※今回は電子提出のため、押印は不要としますが、実際の鑑定評価書を発行する際は押印が必要となります。 |

本件鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

Ⅰ．鑑定評価額

|  |
| --- |
| 　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　円　　　　　　　 |

当該鑑定評価額は、後記Ⅲ 2記載の条件を前提とするものです。

Ⅱ．対象不動産の表示

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 区分 | 所在及び地番・家屋番号 | 地目、建物の構造・用途 | 評価数量 |
| 土地 |  |  | （　契約数量　）　　　　　　　　　　㎡ |
| 建物 |  |  | （　登記簿数量　）1階　　　　　　　　　　　　　　　　　㎡2階　　　　　　　　　　　　　　　　　㎡屋階　　　　　　　　　　　　　　　　　㎡延　　　　　　　　　　　　　　　　　　㎡ |

Ⅲ．鑑定評価の基本的事項

１．対象不動産の種別及び類型

２．鑑定評価の条件

（１）対象確定条件

（２）地域要因又は個別的要因についての想定上の条件

（３）調査範囲等条件

アスベスト含有吹付け材等の有害物質の使用が否定できないが、売買にあたり当事者間で別途考慮されるため、考慮外としての鑑定評価

３．価格時点

令和　年　月　日

４．価格の種類

正常価格

Ⅳ．鑑定評価の依頼目的等

１．依頼目的

買受の参考

２．依頼者以外の提出先等

依頼者以外の提出先：なし

依頼者以外への鑑定評価額の開示先：なし

鑑定評価額の公表の有無：なし

後日、本鑑定評価書の依頼者以外の提出先若しくは開示先が広がる場合、又は公表する場合には、当該提出若しくは開示又は公表の前に当社あて文書を交付して当社及び本鑑定評価の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

Ⅴ．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

本件鑑定評価は、前記依頼目的及び依頼目的に対応した条件により、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。

Ⅵ．鑑定評価を行った年月日

　　　令和　年　月　日

Ⅶ．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

　１．関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

　関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無：いずれもない。

　２．依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資

本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

３．提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

　 　　本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先又は本鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

Ⅷ．対象不動産の確認

１．物的確認

（１）実地調査を行った年月日：令和　年　月　日

（２）実地調査を行った不動産鑑定士：

（３）立会人の氏名、職業 ：なし

（４）実地調査を行った範囲

対象不動産の周囲及び境界部分について実地調査を行った。

（５）実地調査の一部を実施することができなかった場合にあっては、

その理由

上記のとおり実施した。

（６）確認に用いた資料

不動産鑑定評価依頼書

同書添付の対象不動産の位置図、公図写、現況写真等

（７）確認資料との照合事項及び照合結果

①　照合事項

位置、形状、規模

②　照合結果

現地踏査の結果、確認資料と照合して、照合事項について概ね一致を確認した。

（８）評価上採用する数量

土地賃貸借契約書記載の契約数量

２．権利の態様の確認

（１）所有権

①　所有者

　 　土地：

　　　建物：

②　確認に用いた資料及び確認日

ａ．確認に用いた資料

ｂ．確認日

令和　年　月　日

（２）所有権以外の権利

①　賃貸借の目的

②　確認に用いた資料及び確認日

　a.　確認に用いた資料

　b.　確認日

　　　令和　年　月　日

③　契約当事者

　a.　借地権設定者

　b.　借地権者

④　契約数量

⑤　契約の経緯

⑥　契約期間

⑦　支払賃料

月額：　　　　　年額：

⑧　一時金の有無とその内容

⑨　賃貸条件に係る特約・その他

Ⅸ．鑑定評価額の決定の理由の要旨

〔Ⅰ〕価格形成要因の分析

１．一般的要因の分析

（１）社会経済情勢

（省　略）

（２）地価の推移・動向

２．地域分析

（１）対象不動産が所在する東京都中央区の概況

　 （省　略）

（２）対象不動産に係る市場の特性

①　同一需給圏の判定

②　同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

③　市場の需給動向

ａ．売買市場の現況と需給動向

 　ｂ．賃貸市場の現況と需給動向

　 （省　略）

④　同一需給圏における地価の推移・動向

（３）近隣地域の状況

①　近隣地域の範囲

②　地域の特性等

a．街路条件

b．交通･接近条件

c．環境条件

(a)　供給処理施設

上水道、下水道、都市ガスともに整備済みである。

(b)　危険・嫌悪施設

特にない。

d．行政的条件

e．その他の条件

ない

③　将来動向等

④　標準的使用及び標準的画地

a.　標準的使用

b.　標準的画地

　　　　　　街路：

 　　 画地：（間口）　　（奥行）　　（規模）

 　 （形状）

（４）借地権固有の地域分析

 ①　借地権取引の慣行の有無とその成熟の程度

 ②　借地権のあり方

 ③　借地権取引の態様

 　　条件変更承諾料：

 　　増改築承諾料：

 　　更新料：

３．個別分析

（１）土地

①　近隣地域における位置

②　土地の状況

　　 対象地は、低層店舗として利用されている。

a.　街路条件

 　　　標準的使用と同じ。

b.　交通･接近条件

　 　　　近隣地域の標準的画地と同じ。

c.　環境条件

　 地域の特性から判断して、標準的である。

d.　行政的条件

e.　画地条件

③　埋蔵文化財の有無及びその状態

　中央区の文化財担当に聴取したところ、対象不動産は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれないとのことであった。

a.　周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれるか否か。

　　　含まれない。

b.　発掘調査、試掘調査等の措置の指示がされているか否か。

　　　指示されていない。

c.　埋蔵文化財が現に存することが既に判明しているか否か。

　　　判明していない。

以上により、対象不動産は埋蔵文化財が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるので、価格形成要因からは除外して鑑定評価を行う。

④　土壌汚染の有無及びその状態

指示事項により、特段、価格形成に大きな影響を与える要因はなく、土壌汚染は価格形成要因から除外して鑑定評価を行う。

⑤　その他 （地下埋設物、越境物 等）

　指示事項により、特段、価格形成に大きな影響を与える要因はなく、標準的な建築費で建築が可能なものと判断した。

また、隣接地からの越境物等もない。

⑥　標準的画地と比較した増減価要因

 　（増価要因）

 （減価要因）

　　⑦　土地の最有効使用の判定

（２）借地権

①　現行賃料及び将来における賃料の改定の実現性とその程度

②　借地権の態様

 　条件変更承諾料：

 　 増改築承諾料：

 　 更新料：

（３）建物

①　建築時期

②　構造

③　用途

④　規模

⑤　設備概要

 　電気設備、衛生設備等

⑥　仕上げ概要

 　基礎：布基礎、内壁：クロス、床：畳、天井：板張り

 　外壁：板張り、屋根：スレート瓦

⑦　使用資材の品等

 　劣る

⑧　施工の質及び量

 劣る

⑨　維持管理の状態

 劣る

⑩　有害な物質の使用の有無及び状態

 調査範囲等条件により考慮外

⑪　公法上及び私法上の規制、制約等

遵法性については、新築時の建築確認通知書及び完了検査済証を確認し、その後の増改築、用途変更等がなされていないことから、特段の違法性はないと推定した。

⑫　経済的残存耐用年数

⑬　建物利用における汎用性

⑭　その他（特記すべき事項）

（４）建物及びその敷地

①　建物とその敷地との適応の状態

②　修繕計画・修理計画の良否とその実施の状態

修繕計画等は策定されていないが、定期的に設備更新投資等が行われており、維持管理の状態は普通である。

③　対象不動産に係る典型的な需要者層

④　代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度

⑤　建物及びその敷地の最有効使用の判定

〔Ⅱ〕評　価

（評価方針）

１．鑑定評価の手法の適用

（１）借地権の基礎となる土地価格の査定

土地価格

 　　a.　比準価格

 　　b.　公示価格を規準とした価格

 　　c.　更地価格

　（２）　借地権価格

 ①　取引事例比較法

 　a.　比準価格

 ②　借地権割合法

 　a.　更地価格

 　b.　借地権割合

⒜　地元精通者意見による堅固建物の所有を目的とする借地権割合

 　⒝　国税庁の財産評価基準における借地権割合

⒞　当該地域における標準的な借地権（堅固建物の所有を目的とする

借地権）に係る割合の査定

⒟　対象不動産に係る借地権割合

 c.　借地権割合により求めた価格

③　借地権残余法

 a.　想定建物

 b.　純収益

 　⒜　総収益

 　⒝　総費用

 　⒞　純収益

c.　還元利回り

d. 収益価格

　④　賃料差額還元法

 a.　対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料

 　⒜　基礎価格

 　⒝　期待利回り

 　⒞　純賃料の査定

 　⒟　必要諸経費

 　⒠　対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料

b.　実際支払賃料

 c.　賃料差額

 d.　賃料差額の内、取引の対象となる部分の査定

 e.　借地権の還元利回り

 f.　賃料差額還元法による価格

（３）借地権価格の査定

 以上により、

 　　比準価格 　　　　　 ： 円（　　 円/㎡）

 　　割合法による価格　　　： 円（　　 円/㎡）

　　　　　 収益価格 　　　　　　： 円（　　 円/㎡）

 　　賃料差額還元法による価格 ： 円（　　 円/㎡）

 　の価格を得た。各価格の再吟味及び説得力に係る判断を行い、借地権としての価格を査定する。

①　各価格の再吟味

　　　　a.　比準価格

 b.　収益価格

 c.　賃料差額還元法による価格

 d.　借地権割合により求めた価格

 e.　整合性の検証

　②　各価格が有する説得力に係る判断

　③　借地権価格の査定

２.　鑑定評価額の決定

　（１）解体撤去費相当額の査定

　（２）対象不動産（建物及びその敷地）の鑑定評価額の決定

　鑑定評価額： 円

Ⅹ.付記事項

１．不動産鑑定士等の役割分担

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 業者分類 | 業者名 | 不動産鑑定士の氏名 | 署名押印 | 業務内容 |
| 受託業者 |  |  | ○ | 受任審査、鑑定評価の手順の全段階、鑑定評価報告書の審査を担当。 |
| 提携業者 | Ｙ建築設計事務所 |  |  | 想定建物図面の作成 |

　２．その他

　 　　（底地の収益価格）