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 |  |
|  | |

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

|  |
| --- |
| 総　額　　　　　　　　　　　　円 |

Ⅱ．対象不動産の表示

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地 | 所在及び地番 | 地目（登記簿・現況） | 地積（登記簿） |
|  |  | ㎡ |
| 建物 | 所在及び家屋番号 | 構造・用途 | 床面積（登記簿） |
|  |  | 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

　（１）種別

　（２）類型

２．鑑定評価の条件

（１）対象確定条件

（２）想定上の付加条件

　　 特にない。

（３）調査範囲等条件

特にない。

３．価格時点

４．価格の種類

Ⅳ．鑑定評価の依頼目的等

１．依頼目的

２．依頼者以外の提出先等

提出先：○○　○○

開示先：○○○

鑑定評価額の公表の有無：無（依頼者名は評価書表紙に宛先として記載）

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、上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、求める価格の種類は正常価格である。

Ⅵ．鑑定評価を行った年月日

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

①　実地調査日

②　実地調査を行った不動産鑑定士：

③　立会者：なし。

④　実地調査を行った範囲

境界部分及び外部から確認できる範囲について現地調査を行った。

（２）確認に用いた資料

（３）確認資料との照合事項及び照合結果

①　照合事項

②　照合結果

概ね一致を確認した。

なお、建物内部については、立ち入りが出来ず、外部観察により確認資料を照合した。

（４）評価上採用する数量

土地・建物：登記記録数量

２．権利の態様の確認

（１）所有権

①　所有者

　 　土地・建物共にX株式会社

②　確認に用いた資料及び確認日

ａ．確認に用いた資料

登記記録情報（全部事項証明書）等

ｂ．確認日

（２）賃貸借契約内容の確認

①　賃貸借の目的

　事業所、一部店舗利用

②　確認に用いた資料及び確認日

　a.　確認に用いた資料

賃貸借契約書、貸室テナント条件表

　b.　確認日

③　契約当事者

　賃貸人：X株式会社

　賃借人：貸室テナント条件表のとおり

④　契約数量

　貸室テナント条件表のとおり

⑤　契約の経緯

　貸室テナント条件表のとおり

⑥　契約期間

　契約期間は2年

　契約期間満了の6か月前までに意思表示がない場合は自動更新

　個別の内容については貸室テナント条件表のとおり

⑦　支払賃料

　貸室テナント条件表のとおり

⑧　一時金

　敷金：原則月額賃料の12か月分

　預かり金的性格であり、預託期間中は無利息。なお、賃料改定時に改定

相当分を増減。

⑨　特約・その他

　【特別に記載する項目があれば記載のこと】

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

（２）地価の推移・動向

【地価（全体・商業地）の推移、トレンド、動向等を「**簡潔に**」記載してください。】

２．地域分析

（１）対象不動産が所在する区の概況

（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

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

d．行政的条件

e．その他の条件

③　将来動向等

④　標準的使用及び標準的画地

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

a.　街路条件

b.　交通･接近条件

c.　環境条件

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

　品川区の文化財担当によれば、評価対象地は埋蔵文化財包蔵地には含まれてい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、試掘調査等の措置が指示されているか否か

　　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した。

④　土壌汚染の有無及びその状態

ER株式会社によるエンジニアリングレポート(Phase1を実施)によれば、土壌汚染について特記すべき事項はないとのことである。また、行政への聴聞、所有者履歴調査、古地図等の独自調査の結果でも価格調査形成要因に大きな影響を与える要因はないものと判断した。

従って、本件では土壌汚染等は、価格形成要因から除外するものとして鑑定評価を行う。

⑤　その他（地下埋設物、越境物 等）

ER株式会社によるエンジニアリングレポート（Phase１を実施）によれば、地下埋設物についても特記すべき事項はないとのことである。また行政への聴聞、所有者履歴調査、古地図等の独自調査の結果でも価格形成要因に大きな影響を与える要因はないものと判断した。

その他越境物等については現地調査の結果特に確認されなかった。

⑥　標準的画地と比較した増減価要因

⑦　土地の最有効使用の判定

（２）建物

①　建物概要

a.　新築年月日

b.　構造

c.　用途

事務所

d.　床面積

e.　賃貸形式

フロア貸し

②　設備概要

電気、空調、給排水設備あり、エレベーター2基、

事務所部分はOAフロア、個別空調となっている

③　仕上げ概要

外部：屋根（アスファルト防水、押えコンクリート等）、外壁（石貼り等）

内部事務所部分：壁面（石膏ボード下地、塗装・クロス貼）、

天井（石膏ボード）、床面（OAフロア、タイルカーペット）

④　使用資材の品等

中位

⑤　施工の質及び量

質及び量ともに事務所ビルとして標準的である。なお、評価対象建物は平成31年2月14日第＊＊号の確認済証、平成31年3月28日第＊＊号の検査済証を得ている。

⑥　維持管理の状態

維持管理の状態は概ね普通である。

⑦　有害な物質の使用の有無及び状態

⑧　経済的残存耐用年数

⑨　その他（特記すべき事項）

（３）　建物及びその敷地

①　建物等とその敷地との適応の状態

②　賃貸経営の良否

ア.　賃借人の状況及び賃貸借契約の内容

イ.　貸室の稼働状況

ウ.　修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態

③　対象不動産に係る典型的な需要者層

ア.　購入者

イ.　賃借人

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

（４）　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．鑑定評価方式の適用

（１）原価法

①　再調達原価

②　減価額の査定

（２）　収益還元法

（３）取引事例比較法

土地建物一体として適切な取引事例の収集及び要因比較が困難であることから、適用を断念した。

２．試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

（１）試算価格の調整

①　各試算価格の再吟味

②　各試算価格が有する説得力に係る判断

（２）鑑定評価額の決定

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  （氏名を記載すること） | 業務内容 |
| 受任  業者 |  |  | 鑑定評価の手順全段階及び鑑定評価報告書の作成 |
| 提携  業者 |  |  |  |

２．その他

付　　記

指示事項により、対象不動産の自用の建物およびその敷地としての価格を付記する。

Ⅰ．対象不動産【付記】の査定額（自用の建物およびその敷地として）

|  |
| --- |
| 総　　額　　　　　　　　　　　　　　円 |

Ⅱ．対象不動産【付記】の表示

【本文における対象不動産と同じにつき省略】

Ⅲ．査定における基本的事項

１． 対象不動産【付記】の種別及び類型

⑴　種別

⑵　類型

２.　査定の条件

対象不動産は貸家及びその敷地であるが、依頼者指示により自用の建物およびその敷地として査定を行う。

【その他の諸条件については本文と同様】

Ⅳ．査定の依頼目的等

Ⅴ．依頼目的及び条件と価格の種類との関連

Ⅵ．査定を行った年月日

Ⅶ．関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

Ⅷ．対象不動産の確認

【上記については本文と同様のため省略する。】

Ⅸ. 査定額決定の理由の要旨

〔Ⅰ〕 価格形成要因の分析

１.　一般的要因の分析

【本文と同様のため省略】

２.　地域分析

【本文と同様のため省略】

３.　個別分析

⑴　土地

【本文と同様のため省略】

土地の最有効使用の判定

⑵　建物

【本文と同様のため省略】

⑶　建物及びその敷地の最有効使用の判定

〔Ⅱ〕 価格の査定について

（方針）

　対象不動産は現況貸家及びその敷地であるが、指示事項により自用の建物およびその敷地として査定を行う。

１． 方式の適用

⑴　原価法

評価書本文における積算価格を採用する。

建物及びその敷地の積算価格【評価書本文の積算価格を記載する】

⑵　収益還元法

⑶　取引事例比較法

土地建物一体として適切な取引事例の収集および要因比較が困難であることから、適用を断念した。

２． 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

　⑴　試算価格の調整

①　各試算価格の再吟味

【積算価格は評価書で分析済ですので、ここでは簡略に記載ください。】

② 各試算価格が有する説得力に係る判断

⑵　査定額の決定

Ⅹ. 付記事項