発行番号　○○第○○○○号

発行日付　令和○年○月○日

本記載例は一例であり、これと異なる記載を制約するものではありません。

また、全ての類型についての記載事項が網羅されているものではない点にもご留意のうえ、実務に当たって適宜参考としてください。

不 動 産 鑑 定 評 価 書

（依頼者）

株式会社○○○○　様

依頼者以外へ提出する場合のみ記載。本文の中に「提出先」として記載してもよい。

（依頼者以外の提出先）

株式会社△△△△　様

東京都○○区○○町○丁目○番○号

株式会社○○不動産鑑定事務所

提携先であっても、鑑定評価の主たる部分に関与（単なる支援は除く。）した場合には、業者名を記載するとともに関与した不動産鑑定士が署名する。

代表取締役　　○○　○○

総括不動産鑑定士　○○　○○

不動産鑑定士　○○　○○

〔提携：株式会社△△不動産鑑定事務所〕

不動産鑑定士　○○　○○

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。

・基準に則った鑑定評価の場合は省略不可。

Ⅰ．鑑定評価額

　金\*\*,\*００,０００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。

・鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる（又は異なる可能性がある）条件を設定した場合は記載必要。

Ⅱ．対象不動産の表示

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 所　在　及　び　地　番 | 地　目 | 評価数量 |
| 東京都○○区○○町○丁目１番14 | 宅　地 | 実測　000.00㎡ |

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

住宅地

(2) 類　型

更地

２．鑑定評価の条件

(1) 対象確定条件

対象不動産の現状を所与として鑑定評価を行う。

(2) 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件

な　い

(3) 調査範囲等条件

な　い

＜調査範囲等条件を設定する場合の記載例＞

①対象とする価格形成要因

土壌汚染の有無及びその状態

②調査範囲

対象不動産に係る実地調査（目視）並びに対象不動産に係る土壌汚染対策法及び関連条例調査。

③評価上の取扱い

価格形成要因から除外。

④条件設定の合理的理由

本鑑定評価においては、土壌汚染について調査範囲等条件を設定しているが、以下の点から鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれはないものと判断した。

・依頼者により別途土壌汚染についての調査（調査会社〇〇）が実施されており、土壌汚染の有無及びその状態並びに対策を行う場合の費用等が、鑑定評価書の利用者に開示される予定である。

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

基準実務指針では、則った鑑定評価の場合であっても、「事後の開示範囲等の拡大」に当たっては、不動産鑑定業者及び担当不動産鑑定士の承諾を必要としている。

１．依頼目的

売買の参考資料

２．依頼者以外の提出先等

依頼者以外の提出先：○○○○

依頼者以外への鑑定評価額の開示先：○○○○

鑑定評価額の公表の有無：無

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

証券化対象不動産の場合には、さらに「依頼者の証券化関係者との関係」が必要であるが、記載箇所は、従来からの記載方法で構わない。

１．物的確認

(1) 実地調査

①　実地調査日：令和○年○月○日

②　実地調査を行った不動産鑑定士：○○ ○○

③　立会人の氏名及び職業：〇〇株式会社　総務部総務課課長○○ ○○様

④　実地調査を行った範囲

立会人の案内の下、境界部分及び対象不動産内部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

　　対象地の境界について、隣接民有地付近で立入調査が困難な部分があったが、当該部分については、下記資料のとおりであるものと合理的に推定した。

(2) 確認に用いた資料

令和○年〇月〇日時点における登記事項証明書・公図・地積測量図、○○○事務所作製の縮尺000分の１の確定実測図

(3) 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。なお、隣地及び道路との境界については上記実測図のとおり、境界石の存在を確認した。

(4) 評価上採用する数量

実測数量である。

なお、登記記録数量と採用した実測数量は一致している。

２．権利の態様の確認

確認資料と照合した結果を明確に記載することに留意。

 (1) 所有権

①　所有者

○○　○○

②　確認に用いた資料及び確認日

ａ．確認に用いた資料

令和○年〇月〇日時点における登記事項証明書

ｂ．確認日

令和○年○月○日

(2) 所有権以外の権利

な　い

３．当事者間で事実の主張が異なる事項

特になし。

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

～省略～

２．地域分析

(1) 対象不動産が所在する○○区（市区町村）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

対象不動産と代替・競争の関係が成立する不動産の存する圏域は、山手線の西側で中央線沿線の○○区の北西部と○○区の西端の一部を含む住商混在地域と判定した。

②　同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

～省略～

③　市場の需給動向

ａ．売買市場の現況と需給動向

～省略～

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

～省略～

(3) 近隣地域の状況

①　近隣地域の範囲

～省略～

②　地域の特性等

～省略～

ａ．街路条件

～省略～

ｂ．交通・接近条件

～省略～

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。

なお、土砂災害警戒区域等の指定はないが、洪水浸水想定区域に指定されており、想定最大規模の降雨による想定浸水深は 5ｍ～10ｍ である。

ｄ．行政的条件

～省略～

ｅ．その他の条件

な　い

③　将来動向等

～省略～

④　標準的使用及び標準的画地

ａ．標準的使用

中層共同住宅地

ｂ．標準的画地

近隣地域のほぼ中央部に位置し、北側が幅員約10ｍの舗装区道に接面する、間口約20ｍ、奥行約25ｍ、規模500㎡程度の長方形な中間画地。

３．個別分析

(1) 対象不動産の状況

①　近隣地域における位置

近隣地域のほぼ中央部に位置する。

②　土地の状況

対象不動産は、駐車場の敷地として利用されている。

ａ．街路条件

北西側で幅員約10ｍの舗装区道第○号線（○○通り）に接面する。道路の種類は、建築基準法第42条第１項第１号の規定に該当する道路であり、近隣地域の標準的画地と同じ。

ｂ．交通・接近条件

○○線Ｘ駅に徒歩○分、地下鉄○○○線Ｙ駅に徒歩○分であり、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

近隣地域の標準的画地と同じ。

ｅ．画地条件

間口約26ｍ、奥行約21～27ｍ、地積は605.75㎡のほぼ台形地である。

道路面とほぼ等高に接面し、画地内に高低差はない。

③　埋蔵文化財の有無及びその状態

○○区教育委員会に聴取したところ、対象不動産は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていないとのことであった。

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

土地の閉鎖登記簿で過去の土地所有者名を調査した。対象不動産は平成〇年以降駐車場の敷地として利用されており、昭和41年と昭和55年の住宅地図からは、対象不動産は戸建住宅の敷地であった。地元精通者への聴取により、戦前も住宅地であったが、それより以前は畑であった可能性がある。隣接地及び周辺において土壌汚染を懸念する施設はない。

また、土壌汚染対策法をはじめとした法令による土壌汚染状況調査を行う義務はなく、調査の実施も命じられていない。

なお、同法の規定による要措置区域又は形質変更時要届出区域に指定されている土地は含まれておらず、過去においてこれらの指定又は改正前の同法の規定による指定区域の指定の解除がなされた履歴もない。

以上により、対象不動産は有害物質の使用の形跡は認められず、土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壌汚染が対象不動産の価格形成に大きな影響を与えることはないと判断されるので、土壌汚染を価格形成要因から除外して鑑定評価を行う。

＜調査範囲等条件を設定する場合の記載例＞

現地調査（目視）の限りにおいては、対象地は駐車場の敷地であり、土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。

また、土壌汚染対策法をはじめとした法令の規定による土壌汚染状況調査を行う義務はなく、調査の実施も命じられていない。

なお、同法の規定による要措置区域又は形質変更時要届出区域に指定されている土地は含まれておらず、過去においてこれらの指定又は改正前の同法の規定による指定区域の指定の解除がなされた履歴もない。

本鑑定評価においては、前記Ⅲ．２．鑑定評価の条件(3)調査範囲等条件に記載のとおり、土壌汚染の有無及びその状態について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）

現地調査において隣接地からの越境物は認められず、地下埋設物についても外観からは基礎杭の頭やコンクリート基礎の露頭部分などは一切認められなかった。地歴調査については、○年の住宅地図から対象不動産は戸建住宅の敷地として使用されていたと推定されるので、対象不動産の地中にかつて大規模建築物を支えていたコンクリート基礎等が残存する可能性は低い。

また、対象不動産に関して地盤及び地質の調査は行われておらず、都庁備付けの地質地盤図を閲覧したが詳細は不明であった。しかし、隣接地及び周辺に４～５階建ての建物が存すること並びに案内者及び地元精通者への聴聞からは、特に利用の制約となる事項の存在は確認できなかった。

以上により、標準的な建築費での建築が可能なものと判断した。

⑥　標準的画地と比較した増減価要因

～省略～

(2) 対象不動産の市場分析

①　対象不動産に係る典型的な需要者層

市場参加者として最も想定されるのは、対象不動産を取得の上、賃貸用不動産を建築し、運用して収益獲得を目指す投資家等と考えられる。

②　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

～省略～

以上から、代替・競争関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度は、やや優れるものと判定した。

(3) 最有効使用の判定

立地条件及び形状・規模・日影規制による形態規制等の個別性等を勘案した結果、対象不動産の最有効使用は、標準的使用と同じ中層共同住宅地と判定した。

〔Ⅱ〕評価

（評価方針）

本件は、最有効使用が中層共同住宅地である更地の鑑定評価である。

対象不動産の典型的需要者である投資家は、市場の取引水準を勘案しつつ、対象不動産の収益性に着目して価格判断を行う傾向にあるため、鑑定評価の手法は、取引事例比較法、収益還元法(土地残余法)を適用する。

なお、対象不動産は既成市街地内の土地であり、再調達原価の把握ができないため原価法は適用しない。

１．鑑定評価の手法の適用

～省略～

２．試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

以上により、対象不動産の試算価格が以下のように求められた。

～省略～

(1) 試算価格の調整

上記試算価格には開差が生じているので、手法相互の価格形成要因に関する判断の整合性を検討する。そのうえで最も説得力の認められる試算価格を中心にして試算価格の調整を図る。

①　各試算価格の再吟味

～省略～

②　各試算価格が有する説得力に係る判断

～省略～

 (2) 鑑定評価額の決定

～省略～

〇〇価格に最も説得力があることを認め、この試算価格を中心に、標準地の公示価格を規準とした価格との均衡に留意のうえ、対象不動産の鑑定評価額を下記のとおり決定した。

鑑定評価額： \*\*,\*00,000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(※) | 業務内容 |
| 受任業者 | ○○不動産鑑定事務所 | ＡＡ　ＡＡ | ◎ | ・不動産鑑定士の指揮及び鑑定評価の結果の検証 |
| ＢＢ　ＢＢ | ○ | ・鑑定評価の手順の全段階 |
| ＣＣ　ＣＣ |  | ・鑑定評価業務の受任審査 |
| ＤＤ　ＤＤ |  | ・鑑定評価報告書の審査 |
| 提携業者 | △△不動産鑑定事務所　 | ＥＥ　ＥＥ | ○ | ・対象不動産の確認 |
| □□設計事務所 | － | － | ・最有効使用建物の想定 |
|  |  |  |  |

（※）本鑑定評価書に署名する不動産鑑定士は、本鑑定評価に関与した不動産鑑定士であり、その役割によって総括不動産鑑定士とそれ以外の不動産鑑定士に分かれる（◎：総括不動産鑑定士、○：総括不動産鑑定士以外の不動産鑑定士）。

２．その他

特にない。

署名した不動産鑑定士及びそれ以外に支援した不動産鑑定士、他の専門家について業務内容を含めて記載（署名は不要）。

受任審査と報告書審査の実施と各審査者の記載は、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の場合に必須。

以　上