**作成例**

鑑　定　評　価　書

（鑑定評価報告書を兼ねる。）

実務修習では、特定できる業者名・氏名は記載しないでください。署名押印も不要です。

（依頼者）

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会御中

（株）○○不動産鑑定事務所

不動産鑑定士　ＡＡ　ＡＡ　印

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。

1ページ目に「修習生番号」、「細分化類型名・番号」、「実際案件か想定案件かの区別」を記入してください。

|  |  |
| --- | --- |
| 修習生番号 | ○-○-○○○○ |
| 細分化類型等 | 番　号 | ２ | 類型名 | 商業地 |
| 案　件 | 実際案件 |

**～　細分化類型欄の記入方法　～**

『実務修習受講の手引』に掲げる【一般実地演習の分類及び必須件数の内訳並びに提出回】の表を確認し、「細分化類型番号」と「細分化類型名」を正確に記入してください。

※　類型番号15・16の借地権付建物の住宅地・商業地については、次の例にならって記入してください。

（例）番号：15／類型名：借地権付建物（住宅地）

Ⅰ．鑑定評価額

別掲の一般実地演習報告書・評価書本文記載項目一覧に基づき、項目立てを行ってください。

**金○○○○○○○○○○円（○○○○円/㎡）**

Ⅱ．対象不動産の表示

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 所　在　及　び　地　番 | 地　目 | 評価数量 |
|  |  |  |

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）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

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．依頼者以外への提出先等

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：

（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

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：

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：

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：

Ⅷ．対象不動産の確認

実務修習では、氏名は記載せず、「AA　AA」のようにして記載してください。

１．物的確認

（１）実地調査を行った年月日

（２）実地調査を行った不動産鑑定士の氏名

不動産鑑定士　AA　AA

（３）立会人の氏名、職業

（４）実地調査を行った範囲

（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

（６）確認に用いた資料

（７）確認資料との照合事項及び照合結果

（８）評価上採用する数量

２．権利の態様の確認

（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

ｂ．確認日

（２）所有権以外の権利

Ⅸ．鑑定評価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

（１）社会経済情勢

（２）地価の推移・動向

２．地域分析

（１）対象不動産が所在する○○区(市区町村)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

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）対象不動産の状況

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

④　土壌汚染の有無及びその状態

⑤　その他（地下埋設物、越境物等）

⑥　標準的画地と比較した増減価要因

（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

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

（３）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）取引事例比較法

（２）収益還元法

（３）標準地の公示価格を規準とした価格等

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

実務修習では、特定できる業者名・氏名は記載しないでください。署名押印も不要です。

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 |
| 受任業者 | ○○不動産鑑定事務所 | ＡＡ　ＡＡ | ○ | ・鑑定評価の手順の全段階 |
| ＢＢ　ＢＢ |  | ・鑑定評価業務の受任審査 |
| ＣＣ　ＣＣ |  | ・鑑定評価報告書の審査 |

２．その他