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 |  |
| ※押印は不要とします。実際の鑑定評価書を発行する際も署名のみが必要となりました。 |

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（　　　　　　　　　　円/㎡） |

当該鑑定評価額は、後記Ⅲ２記載の条件を前提とするものです。

Ⅱ．対象不動産の表示

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 所　在　及　び　地　番 | 地 目 （ 公簿 ・ 現況 ） | 評価数量 |
|  | 宅地 | 　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　㎡ |

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

（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

令和7年5月16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

資産評価

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7年5月16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

 対象不動産の外周部より実地調査を行った。

（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

（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

不動産登記情報（全部事項）記載の数量を採用する。

２．権利の態様の確認

（１）所有権

①　所有者

　 　新宿区

②　確認に用いた資料及び確認日

ａ．確認に用いた資料

不動産登記情報（全部事項）

ｂ．確認日

令和7年5月16日

（２）所有権以外の権利

ない

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文京区の概況

　 （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

　　（採用する地価公示地又は基準地の動向を中心に簡潔に記載すること。）

（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

　　　　　　　　　　側幅員約　　ｍ舗装区道に接面する、間口約　　 ｍ、

奥行約　　ｍ、規模　　㎡程度の　　形の中間画地。

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

②　土地の状況

　　対象不動産は、現況公園として利用されている。

a.　街路条件

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

　 新宿区の埋蔵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る。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、埋蔵文化財は価格形成要因から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

（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

別表１「比準価格及び規準とした価格」及び別表２「取引事例等の概要及び要因別格差率」のとおり取引事例比較法を適用し、対象不動産の比準価格を以下のとおり試算した。

　　　　　　　1㎡当たり：

　　　　　　　総　　　額：

（２）開発法

　対象不動産を開発し、指示事項にある想定建物のとおり　　階建のマンションを建設して分譲することを想定し、別表３「開発法」のとおり開発法を適用し、対象不動産の開発法による価格を以下のとおり試算した。

　　　　　　　1㎡当たり：

　　　　　　　総　　　額：

（３）標準地の公示価格を規準とした価格等

同一需給圏内の類似地域に存する　　　地「　　　 　」を規準とし、以下のとおり求めた。

　　　　　　　1㎡当たり：

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。

　　 　　比準価格

　 　　　開発法による価格

（１）試算価格の調整

　上記試算価格には開差を生じているので、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。その上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

a.　比準価格

b.　開発法による価格

c.　整合性の検証

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

鑑定評価額：

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（下欄に記載のこと） | 署名 | 業務内容 |
| 受任業者 |  |  | ○ | 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 | Ｋ建築設計事務所 |  |  | 想定建物図面の作成 |

　２．その他

　 　　 特にない。