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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 月額支払賃料総　額　　　　　　　　　　　　　　円（　　　　　　　　円／㎡） |  | 実質賃料との関連 |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地 | 所在及び地番 | 地目（登記簿・現況） | 地積（登記簿） |
|  |  | 　　　　　　　　　　㎡ |
| 建物(全体) | 所在及び家屋番号 | 構造・用途 | 床面積（登記簿） |
|  |  | 延　　　　　　　　　㎡ |
|  | 所在階 | 用途 | 床面積（契約数量） |
| (対象) |  |  | 　　　　　　　　　㎡ |

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

３．価格時点

４．賃料の種類

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

依頼者以外の提出先：公益社団法人日本不動産鑑定士連合会

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賃料の種類との関連

本件鑑定評価は、前記依頼目的に対応した条件により、不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料を求めるものであり、求める賃料は継続賃料である。

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：

　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

１．物的確認

（１）実地調査を行った日：

（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

（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

①　照合事項

②　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

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

（２）賃貸借契約内容の確認

①　契約の目的

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

③　契約当事者

　ａ．賃貸人：

　ｂ．賃借人：

④　契約数量

⑤　契約の経緯

⑥　契約期間

⑦　支払賃料（※過去からの改定経緯も含む）

⑧　直近合意時点

⑨　直近合意時点の判断根拠

⑩　一時金の有無とその内容

⑪賃貸条件に係る特約・その他

３．当事者間で事実の主張が異なる事項

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

ａ．売買市場

ｂ．賃貸市場

③　市場の需給動向

ａ．売買市場

ｂ．賃貸市場

④　同一需給圏における地価の推移・動向

⑤　同一需給圏における賃料の推移・動向、賃貸借の慣行等

（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）自然的状態

（b）土地利用の状況

（c）供給処理施設

（d）危険・嫌悪施設

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

ａ．標準的使用

ｂ．標準的画地

|  |  |
| --- | --- |
| 街路： |  |
| 画地： | (間口) | (奥行) | (規模) | (形状) |

３．個別分析

（１）土地

対象不動産の所在する近隣地域の地価形成に影響を持つ地域要因の主なものは、次のとおりである。なお、直近合意時点における個別的要因は、価格時点における個別的要因と比較して格別の変動要因がない。

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

a.　周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれるか否か：

b.　発掘調査、試掘調査等の措置が指示されているか否か：

c.　埋蔵文化財が現に存することが判明しているか否か：

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。

⑥　標準的画地と比較した増減価要因

（増加要因）

（減価要因）

（２）建物（一棟）

①　建築時期：

②　構造：

③　用途：

④　規模：

⑤　使用資材の品等：

⑥　施工の質及び量：

⑦　保守・維持管理の状況：

⑧　その他：

（３）建物（専有部分）

①　構造：

②　用途：

③　規模：

④　使用資材の品等：

⑤　施工の質及び量：

⑥　保守・維持管理の状況：

⑦　賃貸形式：

⑧　その他：

（４）建物及びその敷地

①　近隣地域の環境との適合性

②　建物とその敷地との適応の状態

③　賃貸経営の良否

（５）現行賃貸借契約内容の概要

①確認資料：

 　 ②賃貸人

　　③賃借人

 　 ④契約面積：

　　⑤使用目的：

 　 ⑥契約期間：

　 ⑦月額支払賃料：

 　⑧保証金：

 　⑨敷　金:

 　⑩特約・その他：

（６）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

ａ．売買市場

ｂ．賃貸市場

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

（７）最有効使用の判定

①　土地の最有効使用

②　複合不動産の最有効使用

〔Ⅱ〕　評価

（評価方針）

1. 継続賃料評価の一般的留意事項
2. 総合的勘案事項
3. 事情変更にかかる事項

（２）諸般の事情にかかる事項

３．直近合意時点の判定

４．鑑定評価手法の適用

（１）差額配分法

①　積算法

a．基礎価格の査定

b.　期待利回りの査定

c.純賃料

d.必要諸経費等

e.積算賃料

②賃貸事例比較法

比準賃料

　　③価格時点における正常実質賃料の査定

　積算賃料：

　比準賃料：

④　賃貸人に帰属する配分率の査定

a．継続賃料固有の価格要因の分析

・　直近合意時点及び価格時点における新規賃料と現行賃料の乖離の程度

価格時点における賃料差額を以下のとおり査定した。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| イ．正常実質賃料（月額） |  | ： | 円 |
| ロ．実際実質賃料（月額） |  | ： | 円 |
| ハ. 賃料差額（月額） | （イ.－ ロ） |  | 円 |

・　契約上の経過期間等及び直近合意時点から価格時点までの経過期間

・　契約の締結及び賃料改定の経緯等

・　近隣地域の発展に対する寄与度

b．配分率の査定

⑤　差額配分法による賃料の試算

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| a．賃料差額 |  | ： | 円 |
| b．配分率 |  | ： | ％ |
| c．実際実質賃料 |  | ： | 円 |
| d．差額配分法による賃料 | （a.×b.＋c.） | ： | 円 |

差額配分法による賃料：　　　円

（２）利回り法

①　直近合意時点の基礎価格の査定

②　直近合意時点における実績純賃料利回りの査定

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| a．年額実際実質賃料 |  | ： | 円 |
| b．直近合意時点の必要諸経費等 | （※1） | ： | 円 |
| c．年額実際純賃料 | （a. - b.） | ： | 円 |
| d．直近合意時点の基礎価格 |  | ： | 円 |
| e．実績純賃料利回り | （c.÷ d.） | ： | 円 |

直近合意時点の実績純賃料利回り：　　　％

③　継続賃料利回りの査定

継続賃料利回り：　　　％

④　利回り法による賃料の試算

価格時点の基礎価格に継続賃料利回りを乗じて純賃料を求め、価格時点の必要諸経費等を加算して、利回り法による月額実質賃料を以下のとおり試算した。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| a．価格時点の基礎価格 | （※） | ： | 円 |
| b．継続賃料利回り |  | ： | ％ |
| c．純賃料 | （a. × b.） | ： | 円 |
| d．価格時点の必要諸経費等 |  | ： | 円 |
| e．利回り法による賃料（年額） | （c.＋ d.） | ： | 円 |
| f．利回り法による賃料（月額） | （e.÷ 12） |  | 円 |

利回り法による賃料：　　　円

（３）スライド法

①　変動率の査定

②　スライド法による賃料の試算

直近合意時点における年額実際純賃料に価格時点までの変動率を乗じて得た額に価格時点における必要諸経費等を加算して、スライド法による月額実質賃料を以下のとおり試算した。（この式も組み換え可・総額スライドなら適宜記載内容を変更）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| a．年額実際純賃料 |  | ： | 円 |
| b．変動率 |  | ： | ％ |
| c．純賃料 | （a. × b.） | ： | 円 |
| d．価格時点の必要諸経費等 |  | ： | 円 |
| e．スライド法による賃料（年額） | （c.＋ d.） | ： | 円 |
| f．スライド法による賃料（月額） | （e.÷ 12） |  | 円 |

スライド法による賃料：　　　円

（４）賃貸事例比較法

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| a．比準賃料（単価） |  | ： | 円 |
| b．契約面積 |  | ： | ㎡ |
| c．比準賃料 | （a. × b.） | ： | 円 |

賃貸事例比較法による賃料：　　　円

２．試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定

以上により、対象不動産の試算賃料が以下のように求められた。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 差額配分法による月額実質賃料 | ・・・ | 円 |
| 利回り法による月額実質賃料 | ・・・ | 円 |
| スライド法による月額実質賃料 | ・・・ | 円 |
| 賃貸事例比較法による月額実質賃料 | ・・・ | 円 |

採用資料の適否、要因分析の適否、各手法の適用において行った補・修正の判断の適否、手法相互の価格形成要因に関する判断の整合性から試算賃料を再吟味する。その結果、最も説得力の認められる試算賃料を中心に調整を図り、鑑定評価額を決定する。

（１）試算賃料の調整

①　各試算賃料の再吟味

a．差額配分法による月額賃料

b．利回り法による月額賃料

c．スライド法による月額賃料

d．賃貸事例比較法による月額賃料

e．整合性の検証

②　各試算賃料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：

月額実質賃料：　　　円　（　　　円／㎡）

月額支払賃料：　　　円　（　　　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 |  |  | ○ |  |
| 提携業者 | 修習会 | 鑑定　士郎 | － | 取引事例の収集・賃貸事例の収集・業者ヒアリング調査 |

２．その他（依頼者へのアドバイス）