

# 不動産調査報告書

第××-××号 | ●●マンション△△号室

令和●年●月●日



REAL ESTATE APPRAISAL  
MYUMURA

## 【はじめに】

1. 本報告書は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)第3条2項の業務として、「不動産鑑定評価基準」の一部を適用・準用して不動産鑑定士の資格を有するものが作成し、入村不動産鑑定が発行するものです。
2. 本価格調査で採用した、対象となる不動産の範囲及び数量その他の数値等は依頼者殿ご提示の資料及び指示によったものです。
3. 本価格調査終了後に、①当初公表が予定されていなかった調査価格について公表されることとなる場合や、②当初定めた開示範囲が広がる場合には、原則、作成担当不動産鑑定士の承諾を得る必要があります。
4. 報告書の内容に係る説明について、依頼者殿の承諾がない限り、第三者からの説明要望には守秘義務の観点から応じる事は出来ません。
5. 本報告書は、これを構成する各部分がそれぞれ他の部分と関連性を持っており、総体として意味のある成果物となっております。  
したがって、この報告書の項目の一部を取り出した記載物や内容を要約したもの、文章を並び替えたもの、内容に加工や追加を行ったものなど、提出した報告書以外の書類等に関しては一切責任を負いません。
6. この価格調査は、不動産鑑定士が適切と判断した調査を、限られた時間と費用の中で実施し、その行われた調査の範囲において対象不動産の価格形成要因等を分析し不動産鑑定士の意見として調査価格等を示したものであり、価格調査の価格時点において有効なものであります。  
たとえばこの時点より後になって、当該調査の範囲を超える新しい知見の獲得や事実の発見があった場合には、それらの事柄を考慮した新しい価格調査が必要となる場合があります。

発行番号 第××-××号  
発行日付 令和●年●月●日

# 不動産調査報告書

(依頼者)

様

登録番号 知事(3)第2277号

東京都武蔵野市吉祥寺南町1-1-2  
大竹ビル3階南

 **入村不動産鑑定**

代表 入村 匡哉

不動産鑑定士

本件価格等調査に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由に関わらず、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、誠実に不動産の価格等調査を行った。

## I. 調査価格【●●マンション△△号室】

	総額	専有単価（公簿面積）	
調査価格：	39,000,000円	m <sup>2</sup> 単価	@867,000円/m <sup>2</sup>
		坪単価	@2,870,000円/坪

●上記の結果は、価格調査の基本的事項及び手順が不動産鑑定評価基準に則っていないため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性がある。

●本調査は、下記に記載する依頼目的以外での使用及び記載されていない者への開示は想定していない。

●現在預かり中の一時金の返還債務を新所有者に引き継ぐ場合の代金決済額は、本件鑑定評価額から、当該一時金を控除した額とすることが妥当である。

●上記調査価格は、当該課税資産の譲渡につき課されるべき消費税額を含まないものである。

## Ⅱ. 対象不動産の表示

### 《一棟の建物》

所 在 ・ 名 称	構 造	延 床 面 積
東京都●区 建物の名称:	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地上10階建	(公簿) 7,449.91㎡

### 《専有部分》

家屋番号・建物番号	構 造 ・ 種 類	床 面 積	所 有 者
(家屋番号)  (建物の名称)	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 居宅	4階部分 (公簿) 45.00㎡	

### 《敷地》

所在及び地番	地目	地積	敷地権の種類	敷地権の割合
	宅地	700.00㎡ 750.00㎡	所有権	●分の●
一棟の敷地面積		1,450.00㎡		

### Ⅲ. 価格等調査の基本的事項

項目		内容
(1) 対象不動産の類型		区分所有建物及びその敷地(貸家)
(2) 価格等調査の条件	対象確定条件	対象不動産の現況を所与として価格調査を行う。
	想定上の条件	特になし
	調査範囲等条件	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価格等調査を行う。なお、土壌汚染については、特に調査を行わない。
	その他の条件	対象不動産の専有面積及び賃貸面積は建物全部事項証明書記載の専有面積の公簿数量を採用するものとする。
(3) 価格等調査の時点		令和4年4月1日
(4) 価格調査を行った年月日		令和4年4月1日
(5) 価格を求める方法		取引事例比較法・収益還元法
(6) 価格の種類		鑑定評価基準で定める価格の種類は用いない

### Ⅳ. 依頼目的、利用者等の範囲

#### 1. 価格等調査の依頼目的

資産評価の参考

#### 2. 利用者の範囲

##### (1) 依頼者

表紙に記載のとおり

##### (2) 調査報告書の依頼者以外への開示の有無及び開示先

開示の有無: あり

開示先: 利害関係者等

##### (3) 調査価格の依頼者以外への開示の有無及び開示先

開示の有無: ない

開示先: ー

##### (4) 調査価格の公表の有無

公表の有無: ない

### 3. 事後の公表・開示範囲の拡大の際の承諾の必要性

後日、本調査価格が公表又は開示・提出先が広がる場合には、当該公表、開示又は提出の前に弊所宛文書等を交付して、弊所及び本価格等調査の作成担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

### 4. 不動産鑑定評価基準との相違及び当該相違の合理的な理由

本価格等調査は、不動産鑑定評価基準に定める基本的事項及び鑑定評価の手順と相違しているが、主な相違点及び当該相違の合理的な理由は、次のとおりである。

A基本的事項	不動産鑑定評価基準との主な相違点
(1) 対象確定条件	特になし。
(2) 想定上の条件	特になし。
(3) 調査範囲等条件	不動産鑑定評価基準に定める条件設定の要件を満たさない調査範囲等条件を設定している。
(4) 価格等調査の時点	特になし。
(5) 価格等を求める方法又は価格等の種類	不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査であるため、不動産鑑定評価基準で定める価格等の種類は表示していない。

B価格等調査の手順	不動産鑑定評価基準との主な相違点
(1) 対象不動産の確認	特になし。
(2) 資料の収集及び整理	土壌汚染及び適用しない鑑定評価の手法に関する資料収集等は行っていない。
(3) 資料の検討及び価格形成要因の分析	
(4) 適用する価格等調査の手法	対象不動産に係る市場の特性等を適正に反映した複数の鑑定評価の手法のうち、適用可能な鑑定評価の手法の一部を適用している。
(5) 試算価格等の調整及び調査価格等の決定	特になし。
(6) 成果報告書への記載事項	<p>不動産鑑定評価基準第1部第9章第2節に規定されている記載事項のうち、以下の項目については記載を行っていない。</p> <p>VI 鑑定評価額の決定の理由の要旨</p> <p>1.地域分析及び個別分析に係る事項のうち、同一需給圏及び近隣地域の範囲及び状況、同一需給圏の市場動向及び同一需給圏における典型的な市場参加者の行動、代替、競争等の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等</p> <p>4.試算価格又は試算賃料の調整に関する事項について、試算価格又は試算賃料の再吟味及び説得力に係る判断</p> <p>5.公示価格との規準に関する事項</p> <p>VII 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲</p>

(2) 当該相違点の合理的な理由

依頼者のご承諾のため、また、依頼目的及び条件に照らして価格調査を行うため合理的であると判断される。

#### V. 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

項目	内容
(1) 不動産鑑定士又は不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等	なし
(2) 依頼者と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との間の関係	なし
(3) 開示・提出先と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係	なし

#### VI. 対象不動産の確認

項目	内容	
(1) 物的確認	現地調査日	令和4年4月1日
	照合事項	土地・一棟の建物・専有部分の位置・形状・規模
	照合結果	概ね一致を確認した。
	採用数量	土地及び一棟の建物:公簿数量 専有面積及び賃貸面積:公簿数量
(2) 権利の態様の確認	所有権	区分所有者:
	所有権以外の権利	建物賃借権

**VII. 調査価格決定の理由の要旨**
**1. 地域分析及び個別分析**
**【土地の価格形成要因(地域要因)】**

項目		内容			
地	近隣地域の範囲	幅員約40 <sup>メートル</sup> の都道東側沿いの●丁目●番街区の商業地域の範囲			
	交通接近条件	主要交通機関	路線	地下鉄線	
			最寄駅	××駅1番出口	
			最寄駅まで	近接	
		運行間隔	頻繁		
生活施設等	良好				
商業中心との関係	地下鉄利用で複数の商業中心地へのアクセス良好				
域	街路条件	幅員約40m舗装都道・42条1項1号道路			
要	行政的条件	用途地域	商業地域	防火規制	防火
		建ぺい率	80%	高度地区	50m高度地区
		容積率 (基準)	600% (600%)		
		その他	なし		
因	環境条件	用途的地域	共同住宅・事務所	画地規模	400m <sup>2</sup> 程度
		宅地利用度	略100%	建物階層	中高層
		標準的使用	中高層の共同住宅、事務所ビル		
		供給処理施設	上水道:有、公共下水道:有、都市ガス:有		
		自然的条件	日照:普通 眺望:普通	通風:普通 地盤:普通	乾湿:普通 地勢:平坦



**【土地の価格形成要因(個別的要因)】**

項目		内容		
個 別 的 要 因	街路条件	西側	幅員 40.0m	舗装都道
		北側	幅員 6.0m	舗装区道
	行政的條件	基準建蔽率	100%	
		基準容積率	600%	
	画地条件	対象地積	登記数量	1,450.00㎡
		形状	長方形	
	その他の条件	埋蔵文化財 包蔵地	なし	
土壌汚染		過去の住宅地図等による土地利用履歴確認、また、土壌汚染対策法に基づく指定区域に該当せず、水質汚濁防止法及び下水道法に基づく特定施設の届出はなされいないため、土壌汚染の可能性は低く、価格形成には影響がないものと判断した。		
更地としての 最有効使用	中高層共同住宅の敷地として使用すること。			

**【建物の価格形成要因】**
**《一棟全体》**

構造・規模・用途	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地上10階建 延 7,449.91㎡ 共同住宅
建築時期	平成22年4月1日新築と判断
経過年数	約●年
使用資材と設計施工の良否及び建物品等	使用資材:普通 建物品等:普通 設計及び施工:普通
管理の状態	概ね普通と推察される。
敷地との適応の状態	概ね普通
環境との適合の状態	概ね良好
最有効使用の程度	概ね最有効使用である

**《専有部分》**

構造・規模・用途	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 公簿 45.00㎡ 居宅
階層・位置	4階部分・中間住戸
開口部	東
間取り	3K
内部管理の状態	専有部分内部は未観察であるが、築年及び建物グレード、共用部分及び外観の状態等より概ね普通と推察。

**【建物及びその敷地の最有効使用の判定】**

中高層共同住宅として現況のまま継続使用することが最有効使用と判断した。

**2. 評価方式の適用・調査価格の決定**

取引事例比較法及び収益還元法(直接還元法)を適用して、試算価格を試算する。  
 なお、本件では原価法については、適用しないものとする。

**①取引事例比較法**

別紙1より、取引事例比較法による比準価格を

**39,200,000円**  
と査定した。

**②収益還元法**

別紙2より、収益還元法による収益価格を

**35,400,000円**  
と査定した。

**【調査価額の決定】**

以上、各専有部分について比準価格及び収益価格を試算した。

近年の経済情勢及びマンション市場動向の変動が大きいため、客観的な取引価格に基づく比準価格を標準とし、将来予測が多い収益価格を比較考量して、調査価額を以下の通りに決定した。

**39,000,000円**

※専有単価 <評価額> (@867,000円/㎡)  
 (@2,870,000円/坪)

**VIII. 付記事項**  
 特になし

【対象不動産の現況】

一棟の建物遠景(南西方より)

一棟の建物東側開口部(東方より)

エントランスの状況

東側街路状況(南方より)

取引事例比較法(マンション)の適用明細表

<p>* 取引事例比較法を適用して、標準住戸の標準価格を査定し、これに個別格差率を乗じて、対象住戸の比準価格を求める。          《標準住戸》          6Fに所在・中間住戸・東向き・専有面積約50㎡</p>								
No.	所在・構造・階層・方位 面積・取引時点	取引価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域 格差	建物 格差	標準住戸 比準価格 (円/㎡)
1	<成約> ◆◆マンション SRC 2LDK 9F/11F 東 57.00㎡ R3.5	891,000	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{104.8}{100}$	$\times \frac{100}{106}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{95}$	$\div 927,000$
2	<成約> ××マンション SRC 2LDK 3F/11F 東 57.00㎡ R2.1	788,000	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{112.6}{100}$	$\times \frac{100}{94}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	$\div 899,000$
3	<成約> △△マンション SRC 3K 6F/11F 東角 35.00㎡ R2.9	769,000	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{110.2}{100}$	$\times \frac{100}{103}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{92}$	$\div 894,000$
◆時点修正率:	<p>東京都の中古マンションの取引㎡単価の変動推移等を参考に以下の通りに査定した。</p> <p>R2.1～R2.12⇒年率+3.6%(月率+0.3%)          R3.1～R3.12⇒年率+8.4%(月率+0.7%)          R4.1～価格時点⇒年率+2.4%(月率+0.2%)</p>							
6Fの標準住戸価格の査定	<p>以上により6F標準住戸比準価格を得た。          いずれの事例も対象住戸と同一マンション内の代替性の高い事例である。事例1は階層がやや異なるものの、取引時点が最も新しいために時点修正率が小さいことから相対的な規範性が高い。一方、事例2及び事例3は取引時点がやや古いために時点修正率が相対的に大きいことから規範性がやや劣る。よって、事例1を標準とし、事例2及び事例3を比較考量して          906,000 円/㎡          を6F標準住戸価格と査定した。</p>							
個別格差率の査定	<p>6F標準住戸価格と比較し、4F対象住戸は以下の増減価要因が認められる。          階層(4階) ⇒ -4 位置 ⇒ 0 規模 ⇒ 0 格差率 : 96 %</p>							
比準価格の決定	<p>標準住戸価格 906,000 円/㎡ × 個性率 96% ⇒ 対象住戸単価 870,000 円/㎡</p> <p>対象住戸単価 870,000 円/㎡ × 専有面積 45.00㎡ ⇒ <b>対象住戸比準価格 39,200,000円</b></p>							
	比準価格(総額)							39,200,000円

収益還元法の適用明細表(△△号室)

収支項目等		単年度収支	査定根拠				
			採用資料	査定内容			
運営収益	可能総収益	貸室賃料収入	1,620,000	想定	135,000	×	12ヶ月
		共益費収入	60,000	実額	5,000	×	12ヶ月
		(a)共益費収入込賃料収入	1,680,000	-			
		(b)駐車場収入	0	-	0	×	12ヶ月
		(c)水道光熱費収入	0	-	賃貸面積当たり月額	0円/坪	
		(d)その他収入	電柱	0	-		
			自販機	0	-		
			保証金償却額	0	-		
			権利金収入	0	-		
			更新料収入	25,920	想定	月額賃料×更新率	20.0%
	合計	25,920	-				
	①可能総収益 (a)+(b)+(c)+(d)	1,705,920	-				
	空室損失	貸室	67,200	想定	空室率	4.0%	
		水道光熱費	0	-	空室率	0.0%	
		駐車場	0	-	空室率	0.0%	
その他収入		0	-	空室率	0.0%		
②空室損失合計		67,200	-				
③貸し倒れ損失	0	-					
I.運営収益 ①-②-③		1,638,720	-				
運営費用	④維持管理費	67,200	想定	(a)	×	4.0%	
	⑤水道光熱費	0	-				
	⑥修繕費	50,400	想定	(a)	×	3.0%	
	⑦PMフィー	0	-				
	⑧公租公課	土地	34,331	実額			
		建物					
		償却資産	0	-			
		合計	34,331	-			
	⑨損害保険料	9,000	想定				
	⑩その他費用	敷地外駐車場	0	-			
テナント募集費		44,550	想定	入替部分の賃料	1.0ヶ月分		
リフォーム費用		17,820	想定	54,000	×	入替率33%	
合計		62,370	-				
II.運営費用 ④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩		223,301	-	※経費率	13.6%		
A. 運営純収益 (NOI) I-II		1,415,419	-				
III.一時金の運用益	1,296	想定	運用利回り	1.0%			
IV.資本的支出(Capex)	0	-					
B. 純収益 (NCF) A+III-IV		1,416,715	-				
預かり一時金残高		129,600		135,000	×	(1-空室率)	
純収益 (NCF) を還元利回りで還元して、収益価格を以下のとおり試算した。							
純収益 (NCF)		還元利回り	収益価格				
1,416,715円		÷ 4.0%	≒ 35,400,000円				
収益価格		35,400,000円					