

不動産調査報告書

【簡易版】

評価●号 | ●丁目住宅



MYUMURA
REAL ESTATE APPRAISAL



入村不動産鑑定

【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」の一部分を適用・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。

不動産調査報告書

(依頼者)

東京都武蔵野市吉祥寺南町1-1-2

 入村不動産鑑定

不動産鑑定士

ご依頼を賜りました価格調査につきましては以下の通りご報告申し上げます。

I. 調査価格

	総額	内訳(参考)		構成比
建物及びその敷地 全体価格	54,300,000円	土地	47,200,000円	86.9%
		建物	7,100,000円	13.1%

●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。

II. 業務の目的と範囲等に関する事項

項目		内容	
1. 依頼目的等			
(1) 依頼目的	資産評価の参考		
(2) 価格又は賃料の種類	下記より、本件では不動産鑑定評価基準に則らないため、不動産鑑定評価基準に規定する価格又は賃料の種類は用いない。		
(3) 上記(1)と(2)との関連	上記のとおり		
2. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と則らない価格調査の峻別			
(1) 不動産鑑定評価基準	本件では、不動産鑑定評価基準の一部を適用する。		
(2) 則らない理由	提出先の判断に大きな影響を与えないと判断されるため、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行うものとする。		
(3) 上記(1)と(2)との関連	上記のとおり		
3. 開示・提出範囲または公表の有無			
(1) 公表の有無及び方法等	公表はない		
(2) 提出の有無及び開示先	提出はない		
(3) 開示の有無及び開示先	開示はない		
※後日、公表・開示・提出先等について、上記以外に範囲が広がる場合には、予め本調査の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要があります。			
4. 不動産鑑定評価基準との相違の有無及びその内容と当該相違の合理的理由			
(1) 基本的事項			
	項目	相違	内容
①	対象確定条件	無	現況を所与とする
②	想定上の条件	無	—
③	価格等調査の時点	無	※現地調査を行った年月日
④	価格等を求める方法	有	不動産鑑定評価基準に規定する原価法、取引事例比較法及び収益還元法のうち原価法のみを適用する。
⑤	価格等の種類	有	不動産鑑定評価基準に規定する価格の種類は用いない。
(2) 調査の手順			
	項目	相違	内容
①	対象不動産の確認	無	—
②	資料の収集及び整理	無	
③	資料の検討及び価格形成要因の分析	無	
④	適用する価格等調査の手法	有	原価法のみを適用する。
⑤	試算価格等の調整及び調査価格の決定	有	試算価格等の調整は行わず、上記手法による価格をもって調査価格とする。
⑥	成果報告書への記載事項	有	不動産鑑定評価基準に規定されている記載事項のうち、「鑑定評価の依頼目的及び条件と価格又は賃料の種類との関連」、「地域分析及び個別分析に係る事項」、「最有効使用の判定に関する事項」、「鑑定評価方式の適用に関する事項」、「試算価格又は試算賃料の調整に関する事項」、「公示価格との規準に関する事項」、「鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲」、「関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者に係る利害関係等」については記載しない。
(3) 当該相違の合理的理由			
依頼者の内部資料にとどまるため。			

Ⅲ. 対象不動産の表示

A. 土地

[所在] 東京都●市●町3丁目

[地目] 宅地

[地積] 登記情報: 122.00㎡

【登記情報詳細】

符号	地番	地目	面積	所有者
①	● 番 ●	宅地	122.00㎡	● ● ● ●
			計 122.00㎡	

B. 建物

[所在] 東京都●市●町3丁目

[構造] 軽量鉄骨造スレート葺2階建

[用途] 居宅

[面積] 119.55㎡

[築年]

【登記情報詳細】

符号	家屋番号	構造・用途	面積	所有者
①	● 番 ●	軽量鉄骨造 スレート葺2階建 居宅	1階 58.95㎡ 2階 60.60㎡	● ● ● ●
			計 119.55㎡	

IV. 調査の対象となる不動産の概要

項目		内容
1.	評価の対象となる権利 権利の内容	土地:所有権(登記名義人:●● ●●)
		建物:所有権(登記名義人:●● ●●)
2.	種別	住宅地(混在住宅地域)
3.	類型	建物及びその敷地
4.	所在(住居表示)	東京都●3-●-●
地域要因		
5.	交通接近条件	JR中央線「●●」駅の南方約●m
6.	街路条件	東側:幅員約●mの舗装区道に接面
7.	供給処理施設の状況	上水道・下水道・都市ガス
8.	行政的条件	<ul style="list-style-type: none"> ・第1種中高層住居専用地域 ・基準建ぺい率50%・基準容積率150% ・準防火地域・最低敷地面積80㎡・17m2種高度地区 ・日影規制(3h・2h)
土地の個別的要因		
9.	地積(公簿)	122.00㎡
10.	形状・間口:奥行・接面	長方形・間口9m:奥行13m・中間画地
11.	その他画地条件	特になし。
12.	埋蔵文化財包蔵地	指定なし。
13.	土壌汚染	低いものと判断される。
建物の個別的要因		
14.	構造・用途	軽量鉄骨造スレート葺2階建・居宅
15.	延床面積(公簿)	119.55㎡
16.	建築年月日	
17.	経過年数	18年

V. 評価方式の適用・調査価格の決定

本件では対象不動産の種類を考慮して原価法を適用して調査価格を求める。

原価法の適用明細表(1)

項目		詳細							
再調達原価	土地	事例等	取引価格等	事情補正	時点修正	標準化補正等	地域格差	比準価格等	
		A	371,556	×100/100	×100.0/100	×100/100	×100/97	≒ 383,000	
		B	379,308	×100/100	×100.0/100	×100/100	×100/101	≒ 375,000	
		C	391,043	×100/100	×99.5/100	×100/100	×100/103	≒ 378,000	
		公示等	395,000	×100/100	×100.0/100	×100/102	×100/106	≒ 365,000	
		※事例概要							
		符合	所在		取引時点	地積	最寄駅	用途地域	
		A	●●2丁目			107.79㎡	吉祥寺	1中専	
		B	●●2丁目			198.84㎡	吉祥寺	1中専	
		C	●●2丁目			242.94㎡	吉祥寺	1中専	
公示等	●●2丁目			330.00㎡	吉祥寺	1中専			
※時点修正詳細	(価格時点)								
	期間・修正率(年率)			-0.8%	0.0%				
以上より、比準価格				379,000円/㎡ (A、Bをやや重視)					
規準価格				365,000円/㎡					
標準画地価格を				379,000円/㎡ と査定した。					
再調達原価	対象地価格	項目		格差率	詳細				
		個別的要因	街路条件		0.0%	格差なし。			
			交通接近条件		0.0%	格差なし。			
			画地条件		2.0%	方位 +2			
			行政条件		0.0%	格差なし。			
			環境条件		0.0%	格差なし。			
個別格差率	上記の各条件ごとの格差率の相乗積から、対象地の個別格差率を102.0%と査定した。								
対象地価格	上記標準画地価格に個別格差率を乗じて、対象地の更地価格(単価)を387,000円/㎡と査定した。 当該更地価格(単価)に評価数量を乗じて、対象地の更地価格(総額)を以下のとおり査定し、これを土地の再調達原価とした。								
	更地価格(単価)	地積	更地価格(総額)						
	387,000円/㎡	× 122.00㎡	≒ 47,200,000円						
再調達原価	建物	単価(設計監理費含む)		面積	建物再調達原価				
		170,000円/㎡		× 119.55㎡	≒ 20,300,000円				
		※再調達原価部分別詳細							
	躯体割合	80.0%	16,000,000円						
	設備割合	20.0%	4,000,000円						
再調達原価合計		土地再調達原価		建物再調達原価		再調達原価合計			
		47,200,000円		+ 20,300,000円		≒ 67,500,000円			

原価法の適用明細表(2)

	項目	減価額	詳細												
	減価修正	土地	0円	特段の建付減価は生じていないものと判断した。											
建物		13,200,000円	(1) 耐用年数に基づく方法による減価額												
			再調達原価 減価率※												
			躯体 16,000,000円 × 60.0% ≒ 9,600,000円 設備 4,000,000円 × 90.0% ≒ 3,600,000円 耐用年数に基づく方法による減価額 13,200,000円												
			※耐用年数に基づく方法による減価額査定詳細												
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>区分</td> <td>経過年数</td> <td></td> <td>(経過年数 + 残存耐用年数)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>躯体</td> <td>18</td> <td>÷</td> <td>(18 + 12)</td> <td>≒ 60.0%</td> </tr> <tr> <td>設備</td> <td>18</td> <td>÷</td> <td>(18 + 2)</td> <td>≒ 90.0%</td> </tr> </table>	区分	経過年数		(経過年数 + 残存耐用年数)		躯体	18	÷	(18 + 12)	≒ 60.0%	設備	18	÷	(18 + 2)	≒ 90.0%
区分	経過年数		(経過年数 + 残存耐用年数)												
躯体	18	÷	(18 + 12)	≒ 60.0%											
設備	18	÷	(18 + 2)	≒ 90.0%											
			(2) 観察減価法による減価額												
			<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td>(1)の減価額控除後建物価格</td> <td>減価率</td> <td></td> </tr> <tr> <td>建物一体</td> <td>7,100,000円 ×</td> <td>0.0%</td> <td>≒ 0円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>観察減価法による減価額</td> <td></td> <td>0円</td> </tr> </table>		(1)の減価額控除後建物価格	減価率		建物一体	7,100,000円 ×	0.0%	≒ 0円		観察減価法による減価額		0円
	(1)の減価額控除後建物価格	減価率													
建物一体	7,100,000円 ×	0.0%	≒ 0円												
	観察減価法による減価額		0円												
	一体減価	0円	土地建物一体として、特段の減価等は生じていないものと判断した。												
	合計	13,200,000円													

積算価格	詳細		
	再調達原価から減価修正額を控除して、積算価格を以下のとおり試算し、積算価格をもって調査価格を査定し		
	再調達原価	減価修正額	積算価格
	67,500,000円	- 13,200,000円	≒ 54,300,000円
調査価格		54,300,000円	

●建物及びその敷地の全体調査価格の土地・建物内訳

区分	価格割合	価格
土地	86.9%	47,200,000円
建物	13.1%	7,100,000円

VI.対象不動産写真

対象不動産遠景	対象不動産近景
道路の状況1	道路の状況2