

不動産鑑定評価書

評●●号 | ▲●丁目貸家
令和●年●月●日

sample

MYUMURA
REAL ESTATE APPRAISAL

【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)に基づき、「不動産鑑定評価基準」を適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「不動産鑑定評価書」です。
2. 本鑑定評価で採用した、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. 本鑑定評価終了後に、①当初公表が予定されていなかった鑑定評価額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. 不動産鑑定評価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. 不動産鑑定評価書は、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. この不動産鑑定評価は、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鑑定評価額等を示したものであり、鑑定評価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、当該評価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鑑定評価が必要となる場合があります。

【目次】

I. 鑑定評価額	.....	p.4
II. 鑑定評価の対象となる不動産の概要	.....	p.5
III. 対象不動産の表示	.....	p.6
IV. 鑑定評価の基本的事項等及び鑑定評価を行った年月日	.....	p.7
V. 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	.....	p.7
VI. 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	.....	p.8
VII. 対象不動産の確認	.....	p.8
VIII. 鑑定評価額の決定の理由の要旨	.....	p.9
1. 地域分析及び個別分析	.....	p.9
2. 最有効使用の判定	.....	p.13
3. 鑑定評価方式の適用	.....	p.13
3-1. 鑑定評価方式適用の要約	.....	p.13
3-2. 原価法	.....	p.14
3-3. 収益還元法	.....	p.15
4. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	.....	p.16
4-1. 試算価格の調整	.....	p.16
4-2. 鑑定評価額の決定	.....	p.17

【別表】

別表1-1 原価法の適用明細表(1)～(2)	.....	p.18
別表1-2 取引事例比較法による土地価格査定表	.....	p.20
別表2-1 直接還元法の適用明細表	.....	p.21
別表2-2 賃貸借契約の概要	.....	p.22

【別紙】

土地・建物部分鑑定評価

【添付資料】

- ・取引事例等位置図
- ・対象不動産位置図
- ・公図写し
- ・建物図面(法務局備付のもの)写し
- ・建物賃貸借契約書(前賃貸借期間)写し
- ・測量図(境界)写し
- ・土地、建物全部事項証明書写し

不動産鑑定評価書

●●●●様

東京都武蔵野市吉祥寺南町1-1-2

 **入村不動産鑑定**

代表 入村 匡哉

不動産鑑定士

ご依頼を賜りました不動産鑑定評価につきましては以下の通りご報告申し上げます。

記

I. 鑑定評価額

	総額
正常価格	

(参考) ※詳細は別紙「土地・建物部分鑑定評価」をご参照のこと。

区分	評価額	構成割合
土地		95.5%
建物		4.5%

II. 鑑定評価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 建物:所有権
	権利者	
	2. 名称	▲■丁目貸家
3. 所在		東京都▲市
4. 交通施設	最寄駅	JR●線 ▲■駅
	距離	約850m
5. 種別	土地	住宅地(混在住宅地域)
	建物	居宅
6. 類型		貸家及びその敷地
7. 面積(公簿)	土地	70.42㎡
	建物	72.03㎡
8. 構造		木造瓦葺2階建
9. 建築年月日		昭和60年1月25日
10. 案内図		

※プロアトラスSV5より作成

Ⅲ.対象不動産の表示

所在：東京都▲市●町▲丁目

①土地

土地	符合	地番	地目		地積		所有者
			公簿	現況	面積	合計	
	1	55番7	宅地	宅地	16.44㎡	70.42㎡	
	2	55番3	宅地	宅地	53.98㎡		

②建物

建物	項目	詳細								
	所在	55番地3、55番地7								
	家屋番号	556番36								
	種類	居宅								
	構造	木造瓦葺2階建								
	床面積	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階:</td> <td>36.43㎡</td> </tr> <tr> <td>2階:</td> <td>35.60㎡</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>合計:</td> <td>72.03㎡ (21.78坪)</td> </tr> </table>	1階:	36.43㎡	2階:	35.60㎡	<hr/>		合計:	72.03㎡ (21.78坪)
	1階:	36.43㎡								
	2階:	35.60㎡								
<hr/>										
合計:	72.03㎡ (21.78坪)									
建築年月日	昭和60年1月25日新築									
所有者										

IV. 鑑定評価の基本的事項等及び鑑定評価を行った年月日

項目		内容	
1.	類型	貸家及びその敷地	
2.	鑑定評価の条件	対象確定条件	対象不動産の現況を所与とする。
		想定上の条件	特になし。
		その他の条件	土地及び建物とも公簿面積を採用する。
			対象地の所有者は地番55番3の土地に共有持分(2分の1)を有するが、地積(1.60㎡)が過小であることから、本件では当該共有持分の市場価値が無いものと判断し、評価対象外とした。
			調査は外観調査のみとする。
			対象不動産について、通常の調査によって知り得る範囲を超えた物的瑕疵及び権利の瑕疵はないものとして鑑定評価を行う。
建物価格には消費税を含まないものとする。			
3.	価格時点		
4.	鑑定評価を行った年月日		
5.	価格の種類	正常価格	
6.	不明事項に係る取扱い	不明事項は特になし。	

V. 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

項目		内容
1.	依頼目的	売買の参考
2.	価格又は賃料の種類との関連	鑑定評価の依頼目的及び条件により、本鑑定評価によって求める価格は、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる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すなわち正常価格である。

VI. 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。

VII. 対象不動産の確認

項目		内容	
1.	物的確認	現地調査日	
		照合事項	土地・建物の位置・形状・規模及び建物の構造・用途等
		照合結果	概ね一致を確認した。
		採用数量	土地:公簿数量 建物:公簿数量
2.	権利の態様の確認	所有権	
		所有権以外の権利	【建物賃借権】 賃貸人: 賃借人: 物件名称:貸家 使用目的:居住目的 賃貸借期間:平成●年●月●日より平成●年●月●日迄の2年間(前賃貸借期間満了時からの同一契約条件による更新を前提) 賃料:月額150,000円 共益費:なし 敷金:150,000円(月額支払賃料の1ヶ月分) 更新料:月額支払賃料の1ヶ月分とし、法定・合意更新を問わず先に支払って更新する。

VIII. 鑑定評価額の決定の理由の要旨

1. 地域分析及び個別分析

(1) 地域分析

項目		内容			
地域分析	同一需給圏	同一需給圏の範囲	JR●線「▲■」駅から「●×」駅間の▲市内に所在する一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域一帯の範囲と判定した。		
		需給動向	戸建住宅の売買市場(新築・中古)においては、地価下落の影響を受けているものの、需給動向は安定的に推移している。地主所有等の戸建住宅の賃貸需給も見られ、賃貸戸建住宅の賃料水準(総額)は、賃貸事例等から判断すると概ね月額13～15万円が標準と思われる。収益物件としての賃貸戸建住宅の取引は少ないものと思料される。賃貸戸建住宅の取引事例の収集はできなかったが、賃貸アパートの利回りについては、取引事例から判断すると表面利回りで8.0～10.0%程度が中心となっているものと判断される。		
		典型的な市場参加者	賃貸による収益獲得目的で取得する個人等。		
	近隣地域の状況	近隣地域の範囲	▲6丁目26～27番街区のうち、幅員4mの区道沿いの東西約50m、南北約30mの範囲		
		街路条件	幅員:	4m	
			種類:	市道	
			系統・連続性:	普通	
		交通・接近条件	最寄駅:	JR●線	▲■駅
			距離:	約850m	約11分
			その他:		
		環境条件	用途的地域:	混在住宅地域	
			概況:	幅員約4mの区道沿いに一般住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域	
自然的条件:			日照・眺望等:	普通	
			地勢等:	平坦	
供給処理施設:		上水道、下水道、ガス			
行政的条件	用途地域:	第一種低層住居専用地域			
	指定建蔽率:	50%			
	指定容積率:	150%			
	防火規制:	準防火地域			
	高度地区:	第1種高度地区			
	日影規制:	4時間・2.5時間			
	都市計画道路:	なし			
	地区計画等:	なし			
その他:					
標準的使用	標準的使用:	低層の一般住宅等			
	標準的画地:	約75㎡	(50%, 150%)		

(2) 個別分析

① 土地

項目		内容				
個別分析	土地	街路条件	方向	幅員	種類	
			南側:	4.0m	区道(42-1-1)	
		交通・接近条件	近隣地域の標準的画地と同様。			
		環境条件	自然的・社会的状態:	近隣地域の標準的画地と同様。		
			供給処理施設:	上水道、下水道、ガス		
		行政的条件	基準建蔽率:	50%		
			基準容積率:	150%		
			その他:	特になし。		
		画地条件	全体地積:	70.42㎡		
			間口・奥行:	間口6.5m	奥行11m	
			形状:	長方形・・・	ほぼ南北方向に長い長方形	
			接面街路との関係:	中間画地	南側街路とは等高に接する。	
		埋蔵文化財の有無及びその状態	埋蔵文化財包蔵地の指定:	なし		
			当該項目については価格に対する影響が小さいと判断されるので、価格形成要因から除外して鑑定評価を行うこととした。			
		土壌汚染の有無及びその状態	土壌汚染対策法上の要措置区域、形質変更時届出区域等:	なし		
			下水道法上の特定施設:	なし		
			東京都環境確保条例上の工場及び指定作業場:	なし		
			過去の土地利用履歴(住宅地図による確認):	昭和51年・・・駐車場		
				上記から、当該項目については価格に対する影響が小さいと判断されるので、価格形成要因から除外して鑑定評価を行うこととした。		
標準的画地と比較した増減価要因	標準的					

②建物

項目		内容	
個別分析	建物	構造	木造瓦葺2階建
		建築時期	昭和60年1月25日 新築
		延床面積(公簿)	72.03㎡
		駐車設備	なし
		昇降機設備	なし
		用途	1～2階: 居宅
		遵法性	目視調査の範囲において、法規制に抵触していると判断される部分は概ね確認されなかったため、違法性に関するリスクは価格形成要因から除外する取扱いとする。
		維持管理の状態	標準的
		施工の質と量	標準的

③建物及びその敷地

項目		内容	
個別分析	建物及びその敷地	建物と敷地の適応状態	建物と敷地とは、概ね適応の状態にある。
		土地・建物と環境との適合の状態	土地・建物と環境とは概ね適合の状態にある。
		対象不動産に係る典型的な需要者層	賃貸による収益獲得目的で取得する個人等。
		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	<p>近隣地域は、●線「▲■」駅の北東方約850m内外、「●●街道」の背後地域に位置しており、幅員4mの市道沿いに一般住宅等が建ち並ぶ混在住宅地域である。</p> <p>当該地域はかつては農地であった。その後、開発により宅地化し、旧来からの地主も多い。また、街区の形状が一定ではなく、狭い幅員の道路も多く、系統連続性がやや劣る地域である。小規模な土地も多く、最低敷地面積が70㎡以上に指定されている。地域は最寄り駅からやや遠い徒歩圏内に位置するが、閑静な住環境を有する住宅地域であり、最寄り駅から「■」駅まで電車利用で数十分と都心への接近性が良好で利便性が高い住宅地域であることから堅調な需要が期待できる地域である。</p> <p>対象建物は最低敷地面積以上の敷地上に存し、昭和58年に建築された一般住宅であり、外部観察から経年に伴う老朽化が進行しているものの、概ね適切に管理が行われている。延床面積は約21坪とやや狭いが、地域内の標準的使用、総額の観点から投資用に個人を中心とした需要者層が想定される。</p> <p>以上より、同一需給圏内における対象不動産の競争力の程度は、概ね普通であると判断した。</p>

④対象不動産の現況

対象不動産外観(南方より)	玄関付近の状況(南西方より)
近隣地域の状況(東方より)	南側街路の状況(西方より)

2. 最有効使用の判定

敷地の更地としての最有効使用	近隣地域の標準的使用と同様、低層の一般住宅の敷地としての利用。
建物及びその敷地の最有効使用	現況の低層の一般住宅として継続使用すること。

3. 鑑定評価方式の適用

本件では、原価法による積算価格及び収益還元法による収益価格を求め、各試算価格を調整して鑑定評価額を決定する。
 なお、取引事例比較法は対象不動産と同類型で規範力のある取引事例を収集することが困難であったため、適用しないものとする。

3-1. 鑑定評価方式適用の要約

鑑定評価方式等			試算価格等 (カッコ内は単価)	
原 価 法	土 地	再調達原価	総額 21,000,000円 単価 (@305,000円/㎡) 公示価格等との規準価格 (@306,000円/㎡)	
		建付増減価修正額	0円	
		土地の積算価格・・・①	21,000,000円	
		建物	再調達原価 減価修正額	11,000,000円 -10,000,000円
	建物の積算価格・・・②	1,000,000円		
	土地・建物の積算価格合計額・・・③=①+②	22,000,000円		
	一体増減価修正額・・・④	0円		
	積算価格（土地建物一体）・・・③+④	22,000,000円		
	収 益 還 元 法	直 接 還 元 法	運営収益	1,845,000円
			純収益(NCF)	1,627,811円
還元利回り(NCF-CAPRate)			8.5%	
直接還元法による収益価格(NCF/NCF-CAPRate)		19,000,000円		
収益還元法による収益価格	19,000,000円			
鑑定評価額			20,500,000円	

3-2.原価法

…詳細は、別表1-1、1-2参照。

項目		金額等	査定根拠	
原価法	土地	再調達原価…①	21,000,000円 対象不動産は既成市街地に存し、再調達原価が把握出来ないため、原価法は適用せず、取引事例比較法を適用し、公示価格との規準に考慮のうえ、比準価格を求めた。	
		増減価修正…②	0円 特段の建付増減価は認められないものと判断し、増減価は発生していないものと判断した。	
		土地積算価格…③=①+②	21,000,000円 上記①に②を加減して査定した。	
	建物	再調達原価…④	11,000,000円 対象建物類似の建設事例との検証をおこない、査定した。	
		減価修正…⑤	▲ 10,000,000円 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、対象建物の減価額を左記のとおり査定した。	
		建物積算価格…⑥=④+⑤	1,000,000円 上記④に⑤を加減して査定した。	
	一体増減価修正	項目1	0円 特になし。	
		増減価額合計…⑦	0円	
	対象不動産の積算価格…⑧=③+⑥+⑦		22,000,000円	以上より、土地の積算価格及び建物の積算価格等を合算して対象不動産の積算価格を左記のとおり試算した。

3-3. 収益還元法

・・・詳細は、別表2-1、2-2参照。

適用方針		直接還元法を適用して、収益価格を試算する。 なお、本件においては、対象不動産の現行の賃貸借契約に基づく実際実質賃料より査定した純収益を還元して収益価格を試算するものとする。	
項目		金額等	査定根拠
収益還元法	直接還元法	純収益 (NCF)	1,627,811円 現行の賃料水準(月額賃料150,000円、月額共益費はなし、敷金は月額賃料の約1か月分)を妥当と判断し、当該実際実質賃料に基づく運営収益から運営費用を控除して、運営純収益 (NOI) を求めた。 さらに当該運営純収益に保証金等返還を要する一時金の運用益を加算し、資本的支出を控除して対象不動産の純収益 (NCF) を求めた。
		還元利回り	8.5% 金融市場において最も一般的な投資の利回りを標準に、対象不動産の地域性及び個別性(投資対象としての危険性、非流動性、管理の困難性、資産としての安全性)、代替投資用不動産の利回り等を勘案し、さらに純収益の変動率を考慮して、対象不動産の還元利回りを査定した。
	直接還元法による収益価格	19,000,000円	以上より、純収益 (NCF) を還元利回りで還元して、直接還元法による収益価格を求めた。
	対象不動産の収益価格	19,000,000円	上記直接還元法による収益価格をもって、対象不動産の収益価格を左記のとおり試算した。

4. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

4-1. 試算価格の調整

項目		内容
試算価格の調整	<p>以上の手順により、対象不動産の試算価格が以下のように求められた。</p> <p>●原価法による積算価格 22,000,000円</p> <p>●収益還元法による収益価格 19,000,000円</p> <p>以下、採用した資料及び鑑定評価の手法に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的・批判的に再吟味を加え、調整のうえ、鑑定評価額を決定する。</p>	
	積算価格	<p>積算価格は、対象不動産の費用性に着目した価格である。</p> <p>その算出の過程において、土地については規範力のある土地の取引事例を基に土地価格を求め、建物については対象建物類似の建設事例との検証を行って建物の再調達原価を求め、さらに対象不動産の実態に即して減価修正を行って試算しており、客観性を備えた価格であり、対象不動産が自用の建物及びその敷地である場合には特に規範性の高い価格である。</p>
	収益価格	<p>直接還元法は、中長期的に安定的と認められる賃貸収支を基に、市場における取引利回りや投資家調査により把握した還元利回りにより純収益を還元して収益価格を求めるものであり、対象不動産の収益力を適切に反映する価格であり、対象不動産が貸家及びその敷地である場合には重視されるべき価格である。</p>
	資料の選択、検討及び活用の適否等の再吟味事項について	<p>本件は用途が一般住宅である貸家及びその敷地の鑑定評価であり、当該案件に即して、鑑定評価の手順に従い適切な資料の選択、検討及び活用に努め、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析、各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断について、不動産の価格に関する諸原則に則り適切に行った。</p> <p>また、現地調査の結果を踏まえ、対象不動産の立地や形状、規模、築年数、設備や品等々の地域性・個別性等については各手法の適用において同一の視点から検討を行い、その結果を減価修正や還元利回り等に反映させる等、各手法に共通する価格形成要因に関する判断の整合性は保たれているものと判断する。</p>
説得力に係る判断	地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性	<p>近隣地域は、幅員4mの区道沿いに一般住宅等が建ち並ぶ混在住宅地域であり、対象不動産の類型は、貸家及びその敷地である。</p> <p>主たる需要者は対象不動産を賃貸による収益獲得目的で取得する個人等が中心であり、当該需要者層による不動産取引により、地域における不動産価格について、一定の価格水準が形成されている。また、自己居住目的の一般住宅の取引が中心の地域であることから、当該需要者層による不動産取引によっても地域の一定の価格水準が形成されている。</p> <p>よって、対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果、対象不動産の収益力を反映する収益還元法、対象不動産の費用性を反映する原価法が市場の特性に適合した手法であるものと判断する。</p>
	相対的信頼性	<p>原価法の適用に当たっては、規範力のある土地の取引事例等を用いており、収益還元法の適用に当たっては、依頼者ご提示の賃貸借契約書をはじめとする対象不動産に係る収益又は費用の額や戸建賃貸事例、戸建募集利回り事例等のその他の資料を用いており、採用資料はいずれも適切に収集、活用されている。</p> <p>よって、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性は同程度に高いものと判断した。</p>
	説得力に係る判断	<p>以上より、本件においては、積算価格及び収益価格は同程度の説得力を有すると判断した。</p>

4-2. 鑑定評価額の決定

項目	内容	
鑑定評価額の決定	以上の分析を踏まえ、本件においては収益価格と比準価格を関連付けて、適正と判断される鑑定評価額を以下のとおり決定した。	
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="316 365 603 495">鑑定評価額</td> <td data-bbox="603 365 1477 495">20,500,000円</td> </tr> </table>	鑑定評価額
鑑定評価額	20,500,000円	

X. 付記事項

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。また、本件鑑定評価額は、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。

sample

別表1-1 原価法の適用明細表(1)

1.【対象不動産概要】

(1)土地	所在地:	東京都▲市
	地積:	70.42㎡
(2)建物	延床面積:	72.03㎡
	構造/用途:	W / 居宅
	階数(地上/地下)	2F / 0F
	建築年月日:	昭和60年1月25日

2.【土地価格】

(1)再調達原価	取引事例比較法を適用し、対象敷地の再調達原価を査定した。詳細については別表1-2【取引事例比較法による土地価格試算表】のとおり		
	21,000,000 円	単価	地積
		305,000円/㎡	× 70.42㎡
(2)建付増減価	土地については特段の建付減価は認められないものと判断し、減価は発生していないものと判断した。		
	0 円	増減価率	更地価格
		0.0%	× 21,000,000 円
(3)土地の積算価格	21,000,000 円	(1)再調達原価	(2)増減価額
		21,000,000円	+ 0円

3.【建物価格】

(1)再調達原価	類似不動産の建設事例等を参考として、対象建物の再調達原価を査定した。					
	建物	11,000,000 円	②	延床面積		
			149,000円	×	72.03㎡	
		149,000 円/㎡	②再調達原価:単価 下記明細のとおり			
	基準単価	要因係数相乗積 通常の付帯費用(設計監理料含む)			適用単価	
	145,000円/㎡	×	1.00	×	(1+ 3.0%)	≒ 149,000円/㎡
	(479,000円/坪)	=①×②×③×④×⑤×⑥×⑦			(493,000円/坪)	
	補正項目	内容	係数	補正項目	内容	係数
	①施工場所	住宅地	1.00	⑤形状	普通	1.00
	②規模	72.03㎡	1.00	⑥仕様・グレード	中級	1.00
③地上階数	2F	1.00	⑦建物仕様(程度)	賃貸	1.00	
④地下階数	0F	1.00				
建物再調達原価	11,000,000 円					
(2)減価修正	対象不動産のうち、建物の減価額について、下記(a)耐用年数に基づく方法及び(b)観察減価法を併用して、査定を行った。					
	(a)+(b)		▲ 10,000,000 円			
	定額法を採用、残存価格0とする。					
	(a)耐用年数に基づく方法	1)+2)	▲ 10,000,000 円	i. 割合	ii. 耐用年数	iii. 経過年数
				iv. 経済的残存耐用年数		
				躯体 :	80.0%	30年
			設備 :	20.0%	30年	
			26年	4.0年		
			30年	4.0年		
	1) 躯体	▲ 8,000,000 円	建物再調達原価	i.	iii.	
	2) 設備	▲ 2,000,000 円	11,000,000円	×	80.0%	
			11,000,000円	×	20.0%	
			×	26	/	
			×	26	/	
			×	30年		
			×	30年		
(b)観察減価法	0 円		建物再調達原価	耐用年数に基づく減価額	観察減価率	
			(11,000,000円	—	10,000,000円)	
			×	0.0%		
(3)建物の積算価格	1,000,000 円		(1)再調達原価	(2)減価額		
			11,000,000円	-	10,000,000円	

別表1-1 原価法の適用明細表(2)

4.【開発利潤等】

(1)再調達原価	本件では計上しない。		
	①開発利潤	0 円	2.(1)土地再調達原価 (21,000,000円) + 3.(1)建物再調達原価 (11,000,000円) × 開発利潤率 0.0%
	本件では計上しない。		
(1)再調達原価	②開発リスク等調整	0 円	2.(1) (21,000,000円) + 3.(1) (11,000,000円) × 開発リスク等調整率 0.0%
	再調達原価	0 円	①開発利潤 0円 + ②開発リスク等調整 0円
(2)増減価修正	耐用年数に基づく方法については、建物の減価修正での耐用年数に基づく方法における平均減価率を採用する。		
	(a)耐用年数に基づく方法	0 円	再調達原価 0円 × 建物平均減価率 90.9%
(2)増減価修正	(b)観察減価法	0 円	再調達原価 (0円) - 耐用年数に基づく減価額 (0円) × 観察減価率 0.0%
	(3)開発利潤等の積算価格	0 円	(1)再調達原価 0円 + (2)増減価額 0

5.【一体としての増減価修正】

(1)増減価修正項目	特になし。	0 円
	合計	0 円
(2)増減価修正額		0 円

6.【建物及びその敷地の積算価格】

積算価格	土地及び建物並びに開発利潤等の積算価格の合計額に増減価修正額を加算して、対象不動産の積算価格を以下のとおり試算した。		
	①積算価格合計額	22,000,000 円	2.(3)土地積算価格 21,000,000円 + 3.(3)建物積算価格 (1,000,000円) + 4.(3)開発利潤等積算価格 0円
	②対象不動産の積算価格	22,000,000 円	①積算価格合計額 22,000,000円 + 5.(2)増減価修正額 0円

別表1-2 取引事例比較法による土地価格査定表

取引事例の概要	符号	標準画地	取引事例A	取引事例B	取引事例C	地価公示標準地 (▲-4)
	所在 取引時点 (価格時点・調査時) 種類 形状 積地 状況 方位		更地 75.00㎡ 長方形 4m市道 南	更地 115.28㎡ ほぼ長方形 4.5m区道 南	更地 73.32㎡ ほぼ長方形 4m私道 西	更地 118.25㎡ 台形 4.5m区道 南西	更地として 204.00㎡ 長方形 4.5m区道 北
(A)取引価格			430,257円/㎡	321,877円/㎡	389,006円/㎡	402,000円/㎡
⑤ 地域格差 補修正内容	①事情補正		正常 ±0	正常 ±0	正常 ±0	正常 ±0
	②時点修正		100/100.0	100/100.0	100/100.0	100/100.0
	③建付減価		なし ±0	なし ±0	なし ±0	なし ±0
	④標準化補正		角地 +3 方位 +5 地積過大 -1	方位 +2	方位 +4 地積過大 -1	地積過大 -3
			100/107.1	100/102.0	100/103.0	100/97.0
	(a)街路条件	幅員4.0m 市道	幅員4.5m 区道 東:区道幅員4m	幅員4.0m 私道	幅員4.5m 区道	幅員4.5m 区道
			幅員 +1		幅員 +1	幅員 +1
	(b)交通・接近条件	JR●線 ▲■駅 約850m	JR●線 ▲■駅 約560m	JR●線 ▲■駅 約1050m	JR●線 ▲■駅 約930m	JR●線 ▲■駅 約600m
			距離 +3	距離 -2 最寄駅性格 +3	距離 -1 最寄駅性格 +3	距離 +3 最寄駅性格 +3
	(c)環境条件	幅員約4mの区道沿いに一般住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	一般住宅の他にアパート等も見られる住宅地域	中小規模の一般住宅、アパートが混在する住宅地域	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域
			住環境 +10 画地規模 +5 画地の配置 +4	画地規模 +1	住環境 +14 画地規模 +5	住環境 +14 画地規模 +5 画地の配置 +10
	(d)行政的条件	第一種低層住居専用地域 50% 150%	第一種低層住居専用地域 50% 150%	第一種低層住居専用地域 50% 150%	第一種低層住居専用地域 50% 150%	第一種低層住居専用地域 50% 150%
			+19	+1	+19	+29
	(a)×(b)×(c)×(d)		±0	±0	±0	±0
	補正後標準価格 (A)×①×②×③×④×⑤		292,000円/㎡	289,000円/㎡	295,000円/㎡	291,000円/㎡

標準画地比準価格査定	同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を採用した。いずれの事例も混在住宅地域内に存する更地の事例であるが、画地規模及び地域の代替性が強い事例Bが相対的な規範性が高いものと判断した。また、地価公示価格等の補正後価格について同様に個別格差率を乗じて、公示価格等を規準とした価格を次のとおり査定した。	<標準画地比準価格> ...① 290,000円/㎡
------------	---	----------------------------------

個別格差査定詳細	対象地について、近隣地域における標準的画地と比較した格差修正率を下記より各条件毎の格差率の相乗積から右のとおり査定した。	<個別格差率> ...② 105.0/100			
	街路条件	交通・接近条件	環境条件	画地条件	行政的条件
	(総和) ±0	(総和) ±0	(総和) ±0	(相乗積) +5	(総和) ±0

対象地比準価格査定の理	以上より、標準画地比準価格に個別格差率を乗じ、対象地の比準価格を次のとおり査定した。また、地価公示価格等の補正後価格について同様に個別格差率を乗じて、公示価格等を規準とした価格を次のとおり査定した。	<対象地の比準価格> ...③=①×② 305,000円/㎡	<規準価格> 306,000円/㎡
-------------	---	--------------------------------------	----------------------

【対象地比準価格(総額)の査定】

対象地比準価格(単価)	地積	対象地の比準価格(総額)
305,000円/㎡	× 70.42㎡	≒ 21,000,000円

【時点修正率の査定】

期間	年率
2008/1/1 ~ 2008/12/31	#####
2009/1/1 ~ 2009/12/31	#####
2010/1/1 ~ 価格時点	-5.0%

別表2-1 直接還元法の適用明細表

収支項目等		単年度収支	査定根拠		
			実額・想定	判断根拠	
運営収益	貸室賃料収入	店舗	0	-	
		事務所	0	-	
		倉庫	0	-	
		住宅	1,800,000	実額	月額賃料合計 150,000 × 12ヶ月
	共益費収入	店舗	0	-	
		事務所	0	-	
		倉庫	0	-	
		住宅	0	-	
	(a)共益費収入込賃料収入		1,800,000	-	
	(b)駐車場収入		0	-	
	(c)水道光熱費収入		0	-	
	(d)その他収入	電柱	0	-	
		自販機	0	-	
		屋上	0	-	
		保証金償却額	0	-	
		礼金収入	0	-	
		更新料収入	45,000	-	月額賃料の 1.0ヶ月分 × 想定更新率 30.0%
			45,000	-	
	①可能総収益 (a)+(b)+(c)+(d)		1,845,000	-	
空室等損失(1) 貸室		0	計上しない	共益費込賃料収入 1,800,000 × 空室率 0.0%	
空室損失等(2) その他収入		0	計上しない	その他収入 45,000 × 空室率 0.0%	
空室損失等(3) 駐車場		0	-		
②空室損失合計		0	-		
③貸し倒れ損失		0	計上しない		
I. 運営収益 ①-②-③		1,845,000	-		
運営費用	④維持管理費		0	-	
	⑤水道光熱費		0	-	
	⑥修繕費		110,000	想定	建物再調達原価 11,000,000円 × 1.0%
	⑦PMフィー		0	-	
	⑧公租公課	土地	46,261	実額	平成22年度の固定資産税・都市計画税課税明細書記載の実額を計上した。
		建物	19,258	実額	平成22年度の固定資産税・都市計画税課税明細書記載の実額を計上した
		償却資産	0	-	
	合計		65,519	-	
	⑨損害保険料		14,670	実額	平成21年5月～平成24年5月までの3年間の保険料金額の単年度平均額を採用した。
	⑩その他費用	敷地外駐車場	0	-	
道路占有使用料		0	-		
テナント募集費		30,000	想定	月額賃料の 1.0ヶ月分 × 月額賃料合計 150,000 × 入替率 20.0%	
リフォーム費用		0	-		
管理組合費		0	-		
修繕積立金		0	-		
合計		30,000	-		
II. 運営費用 ④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩		220,189	-		
A. 運営純収益(NOI) I - II		1,624,811	-		
III. 一時金の運用益		3,000	想定	敷金残高 150,000 × 2.00%	
IV. 資本的支出(Capex)		0	-		
B. 純収益(NCF) A + III - IV		1,627,811	-		

OER(運営費用/運営収益)	0.12
預かり一時金残高	150,000

【特記事項】	なし
--------	----

直接還元(DC)法による収益価格	純収益(NCF) 1,627,811円	還元利回り ÷ 8.5% =	収益価格(DC法による) 19,000,000円
------------------	------------------------	-------------------	-----------------------------

別表2-2 賃貸借契約の概要

▲■丁目貸家

【貸室部分】

部屋 番号	契約者属性 (稼働状況)	用途	面積		賃料		共益費		共益費込賃料 (空室部分は想定)		敷金		礼金・権利金等	
			m ²	坪	月額	坪単価	月額	坪単価	月額	坪単価	敷金・ 保証金総額	月数	礼金・ 権利金等総額	月数
一棟	入居	居宅	72.03	21.78	150,000	6,890	0	0	150,000	6,887	150,000	1.0ヶ月	0	0.0ヶ月
合計	稼働部分	1	72.03	21.79	150,000	6,880	0	0	150,000	6,884	150,000	1.0ヶ月	0	0.0ヶ月
	可能部分	1	72.03	21.79	150,000	6,880	0	0	150,000	6,884	150,000	1.0ヶ月	0	0.0ヶ月
稼働率(面積)			100.0%											

sample

【別紙】 土地・建物部分鑑定評価

前記の貸家及びその敷地について、土地・建物の部分鑑定評価を行う。

1. 評価方針

前記の貸家及びその敷地の鑑定評価における原価法によって求められた土地の積算価格及び建物の積算価格の割合により複合不動産の価格を按分する方法(按分法)を適用する。

なお、本部分鑑定評価における対象確定条件は、土地及び建物等の結合により構成されている不動産について、その状態を所与として、当該不動産の構成部分を鑑定評価の対象とすることとする(部分鑑定評価)。

また、その他の鑑定評価の条件及び鑑定評価の基本的事項については、前記複合不動産の鑑定評価における条件等と同一とする。

2. 原価法における土地建物価格及び各構成割合

前記原価法によると、土地及び建物の各構成部分の価格割合は以下の表のとおりである。

項目		金額等	構成割合(査定根拠)	
原価法における土地建物価格	土地積算価格・・・A	21,000,000円	95.5%	土地価格割合 = $A \div C$ ・・・①
	建物積算価格・・・B	1,000,000円	4.5%	建物価格割合 = $B \div C$ ・・・②
	土地建物積算価格 ・・・C = A+B	22,000,000円	100.0%	-

3. 部分鑑定評価額の決定

前記複合不動産の鑑定評価額に上記構成割合を乗じて、土地及び建物の部分鑑定評価額を以下のとおり決定した。

複合不動産鑑定評価額		20,500,000円	
項目	構成割合	部分鑑定評価額 (複合不動産鑑定評価額 × 各構成部分の構成割合)	
部分鑑定評価額	土地	95.5%	19,600,000円
	建物	4.5%	900,000円

以上