

発行番号 第〇〇〇〇号

発行日付 令和〇年〇月〇日

# 不動産鑑定評価書

(依頼者)

株式会社〇〇〇〇 御中

兵庫県〇市〇区〇丁目〇番〇号

〇〇不動産鑑定事務所

代表 〇〇 〇〇

総括不動産鑑定士 〇〇 〇〇

不動産鑑定士 〇〇 〇〇

[提携：△△不動産鑑定事務所]

不動産鑑定士 〇〇 〇〇

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

金〇〇,〇〇〇,〇〇〇円 (@〇〇,〇〇〇円/㎡)

当該鑑定評価額は、後記Ⅲ. 2. 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	評価数量
兵庫県〇市〇区〇町〇丁目1番1	宅地	実測 150.00 ㎡

## 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  
対象不動産の現状を所与として鑑定評価を行う。

(2) 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件  
ない

(3) 調査範囲等条件  
ない

(4) その他の条件  
ない

### 3. 価格時点

令和〇年〇月〇日

### 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

売買の参考

### 2. 依頼者以外の提出先等

依頼者以外の提出先：〇〇〇

依頼者以外への鑑定評価額の開示先：〇〇〇

鑑定評価額の公表の有無：ない

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

令和〇年〇月〇日

## 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

- ① 実地調査日：令和〇年〇月〇日
- ② 実地調査を行った不動産鑑定士：〇〇 〇〇
- ③ 立会人の氏名及び職業：〇〇株式会社 総務課〇〇 〇〇様
- ④ 実地調査を行った範囲

立会人の案内の下、境界部分及び対象不動産内について実地調査を行った。

#### (2) 確認に用いた資料

令和〇年〇月〇日時点における登記事項証明書・公図・地積測量図、建物図面・各階平面図、固定資産税・都市計画税課税明細書

#### (3) 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。  
なお、隣地及び道路との境界については上記実測図のとおり、境界石の存在を確認した。

(4) 評価上採用する数量

実測数量である。

なお、登記記録数量と採用した実測数量は一致している。

2. 権利の態様の確認

(1) 所有権

① 所有者

〇〇 〇〇

② 確認に用いた資料及び確認日

a. 確認に用いた資料

令和〇年〇月〇日時点における登記事項証明書

b. 確認日

令和〇年〇月〇日

(2) 所有権以外の権利

な い

3. 当事者間で事実の主張が異なる事項

特にない。

## 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〇〇市（市区町村）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  
～省略～
  - ② 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動  
～省略～
  - ③ 市場の需給動向
    - a. 売買市場の現況と需給動向  
～省略～
    - 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  
～省略～
- (3) 近隣地域の状況
  - ① 近隣地域の範囲  
～省略～
  - ② 地域の特性等  
～省略～
    - a. 街路条件  
～省略～

b. 交通・接近条件

～省略～

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

～省略～

e. その他の条件

な い

③ 将来動向等

～省略～

④ 標準的使用及び標準的画地

a. 標準的使用

戸建住宅地

b. 標準的画地

近隣地域のほぼ中央部に位置し、北側が幅員約 10mの舗装区道に接面する、間口約 10m、奥行約 15m、規模 150 m<sup>2</sup>程度の長方形な中間画地。

### 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

近隣地域のほぼ中央部に位置する。

② 土地の状況

対象不動産は、駐車場の敷地として利用されている。

a. 街路条件

北西側で幅員約 10mの舗装区道第○号線（○○通り）に接面する。道路の種類は、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号の規定に該当する道路であり、近隣地域の標準的画地と同じ。

b. 交通・接近条件

〇〇線X駅に徒歩〇分、地下鉄〇〇〇線Y駅に徒歩〇分であり、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

近隣地域の標準的画地と同じ。

e. 画地条件

間口約10m、奥行約15m、地積は150㎡のほぼ整形地である。

道路面とほぼ等高に接面し、敷地内に高低差はない。

③ 埋蔵文化財の有無及びその状態

〇〇市教育委員会に聴取したところ、対象不動産は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていないとのことであった。

a. 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれるか否か。

含まれない。

b. 発掘調査、試掘調査等の措置の指示がされているか否か。

指示されていない。

c. 埋蔵文化財が現に存することが判明しているか否か。

判明していない。

以上により、対象不動産は埋蔵文化財が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるので、価格形成要因からは除外して鑑定評価を行なう。

④ 土壌汚染の有無及びその状態

土地の閉鎖登記簿で過去の土地所有者名を調査した。対象不動産は平成〇年以降駐車場の敷地として利用されており、昭和41年と昭和55年の住宅地図からは、対象不動産は戸建住宅の敷地であった。地元精通者への聴取により、戦前も住宅地であったが、それより以前は畑であった可能性がある。隣接地及び周辺において土壌汚染を懸念する施設はない。

a. 土壌汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地を含むか否か。又は同法の施行の前に有害物質使用特定施設に相当する工場又は事業場の敷地であった履歴を有する土地を含むか否か。

該当しない。

- b. 有害物質使用特定施設の使用の廃止に伴い、土壤汚染対策法第3条に規定する土壤の汚染の状況についての調査義務が発生しているか否か、又は同法第4条若しくは第5条の規定により知事から土壤の汚染の状況についての調査を実施することを命ぜられているか否か。

調査義務は発生しておらず、また調査の実施も命じられていない。

- c. 土壤汚染対策法第6条に規定する要措置区域の指定がなされているか否か、又は過去において要措置区域若しくは改正前の土壤汚染対策法の規定による指定区域指定の解除がなされた履歴があるか否か。

指定はなされておらず、指定解除の履歴もない。

- d. 土壤汚染対策法第7条の規定により知事から汚染の除去等の措置を講ずべきことを指示されているか否か。

指示されていない。

以上により、対象不動産は有害物質の使用の形跡は認められず、土壤汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壤汚染が対象不動産の価格形成に大きな影響を与えることはないと判断されるので、土壤汚染を価格形成要因からは除外して鑑定評価を行なう。

⑤ その他（地下埋設物、越境物等）

現地調査の際の外観からは基礎杭の頭やコンクリート基礎の露頭部分などは一切認められない。地歴調査については、〇年の住宅地図から対象不動産は戸建住宅の敷地として使用されていたと推定されるので、対象不動産の地中にかつて大規模建築物を支えていたコンクリート基礎等が残存する可能性は低い。

したがって、標準的な建築費で建築が可能なものと判断した。

また、対象不動産に関して地盤及び地質の調査は行われておらず、都庁備付けの地質地盤図を閲覧したが詳細は不明であった。しかし、隣接地及び周辺に4～5階建ての建物が存すること並びに案内者及び地元精通者への聴聞からは、特に利用の制約となる事項の存在は確認できなかったため、標準的な建築費での建築が可能なものと判断した。

その他、隣接地からの越境物等はない。

⑥ 標準的画地と比較した増減価要因

～省略～

(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

～省略～

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

～省略～

以上から、代替・競争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は、やや優れるものと判定した。

(3) 最有効使用の判定

～省略～

〔Ⅱ〕 評価

(評価方針)

本件は、更地の鑑定評価である。

鑑定評価の手法は、取引事例比較法、収益還元法(土地残余法)を適用する。

なお、対象不動産は既成市街地内の土地であり、再調達原価の把握ができないため原価法は適用しない。

1. 鑑定評価の手法の適用

～省略～

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。

～省略～

(1) 試算価格の調整

上記試算価格には開差が生じているので、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。そのうえ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

～省略～

② 各試算価格が有する説得力に係る判断

～省略～

(2) 鑑定評価額の決定

～省略～

〇〇価格に最も説得力があることを認め、この試算価格を中心に、標準地の公示価格を規準とした価格との均衡に留意のうえ、対象不動産の鑑定評価額を下記のとおり決定した。

**鑑定評価額：〇〇,〇〇〇,〇〇〇円**

## 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	〇〇不動産鑑定事務所	AA AA	◎	・不動産鑑定士の指揮及び鑑定評価の結果の検証
		BB BB	○	・鑑定評価の手順の全段階
		CC CC		・鑑定評価業務の受任審査
		DD DD		・鑑定評価報告書の審査
提携業者	△△不動産鑑定事務所	EE EE	○	・対象不動産の確認、積算価格の試算
		FF FF		・事例資料の収集及び整理の支援
	□□調査会社	—	—	・土壌汚染に関する調査

(※) 本鑑定評価書に署名する不動産鑑定士は、本鑑定評価に関与した不動産鑑定士であり、その役割によって総括不動産鑑定士とそれ以外の不動産鑑定士に分かれる(◎：総括不動産鑑定士、○：総括不動産鑑定士以外の不動産鑑定士)。

### 2. その他

特になし。

以 上