

発行番号 第〇〇〇〇号

発行日付 令和〇年〇月〇日

## 〔調査報告書／価格調査書〕

(依頼者)

株式会社〇〇〇 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

本件価格査定に当たっては、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、誠実に価格査定を行った。

## I. [意見価格／調査価格]

金〇〇,〇〇〇,〇〇〇円 (@〇〇,〇〇〇円/㎡)

- 上記の結果は、価格等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。
- 本価格等調査は、下記に記載した依頼目的以外での使用及び記載されていない者への公表・開示・提出は想定していない。
- 上記の結果は、下記の価格等調査の条件を前提としている。

## II. 対象不動産の表示

区分	所在及び地番、家屋番号	地目、建物の構造・用途	評価数量
土地			
建物			

## III. 価格等調査の基本的事項

### 1. 対象不動産の種別及び類型

商業地・更地

### 2. 価格等調査の条件

#### (1) 対象確定条件

対象不動産の現状を所与として価格査定を行う。

#### (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. 価格等調査の時点

令和○年○月○日

### 4. 価格等を求める方法

取引事例比較法を適用し、かつ、地価公示価格を規準とした価格との均衡に配慮して、意見価格を求める。

## IV. 依頼目的、利用者の範囲等

### 1. 価格等調査の依頼目的

売買の参考のため

### 2. 利用者の範囲

(1) 依頼者

表紙に記載のとおり／株式会社○○○○

(2) 〔調査報告書／価格調査書／意見書〕の依頼者以外の者への提出の

有無及び提出先

なし

(3) 〔調査価格／調査価額／意見価格〕の依頼者以外の者への開示の有

無及び開示先

金融機関、税理士事務所

(4) 〔調査価格／調査価額／意見価格〕の公表の有無

なし

### 3. 利用者の判断に大きな影響を与えないと判断される理由

本価格等調査における対象不動産は、企業内部の意思決定のみに使用されることから、利用者の判断に大きな影響を与えないと判断した。

### 4. 事後の利用者の範囲の拡大の際の承諾の必要性

後日、本〔意見価格／調査価格〕が公表されることとなる場合又は2で記載した開示・提出先が広がる場合には、当該公表、開示又は提出の前に当社宛文書等を交付して、当社及び本調査の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

### 5. 開示・提出先の承諾

本〔意見価格／調査価格〕は公表されることがなく、かつ本価格等調査が不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査であることについて、依頼者以外の開示・提出先から承諾を得ている。

### 6. 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。

#### (1) 基本的事項

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	
②想定上の条件	
③調査範囲等条件	
④価格等調査の時点	
⑤価格等を求める方法又は価格等の種類	

#### (当該相違の合理的な理由)

社内の参考資料としてのみ使用されるため。

(2) 価格等調査の手順

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	
②資料の収集及び整理	
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	
⑤試算価格の調整及び〔調査価格／調査価額／意見価格〕の決定	
⑥〔調査報告書／価格調査書／意見書〕への記載事項	

(当該相違の合理的な理由)

社内の参考資料としてのみ使用されるため。

V. 価格等調査を行った年月日

令和〇年〇月〇日

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等との関係

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等との関係

本〔意見価格／調査価格〕が依頼者以外の者へ開示される場合の当該開示先又は本〔意見価格／調査価格〕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

### 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) 査定上採用する数量

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。

## VIII. 〔意見価格／調査価格〕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
2. 地域分析
3. 個別分析

### 〔II〕調査

(価格等調査の方針)

1. 価格等調査手法の適用
2. 〔意見価格／調査価格〕の決定



## IX. 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価格等調査の 結果の検証
		BB BB	○	・価格等調査の手順の全段階
		CC CC		・価格等調査業務の受任審査
		DD DD		・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 ××建築設計 事務所	—	—	・土壌汚染に関する調査
		—	—	・開発想定図面の作成

(※) 本〔調査報告書／価格調査書／意見書〕に署名する不動産鑑定士は、本価格等調査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. 〇〇〇

以 上