

正 本

発行番号

発行年月日

調査場所:

御中

不動産調査報告書

東京都品川区東五反田1丁目11番8号

株式会社 日本不動産コンサルタント

代表取締役

社団法人 日本不動産鑑定協会会員

不動産鑑定士

「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」により、以下の事項を記載するものです。

(1) 明確にする事項

(2) 主要な相違点とその理由

基本的事項	不動産鑑定評価基準との主な相違点
対象確定条件	
想定上の条件	
価格等を求める方法 又は価格等の種類	

調査の手順	不動産鑑定評価基準との主な相違点
資料の収集及び整理	
資料の検討及び価格 形成要因の分析	
適用する価格等調査 の手法	
本調査報告書への 記載事項	

ご依頼いただきました不動産の価格等調査につきまして、次のようにご報告いたします。

〔Ⅰ〕 調 査 価 額

調 査 価 額	
---------	--

〔Ⅱ〕 対象不動産の表示

区分	所 在 ・ 地 番	地 目	数 量	所 有 者 名
土地		公簿	公簿 m ²	
区分	所 在 ・ 地 番 ・ 家 屋 番 号	構 造 ・ 用 途	数 量	所 有 者 名
建物				

〔Ⅲ〕 対象不動産の確認

現 況 利 用	
確認資料と照合の結果	
採 用 数 量	
表 記 以 外 の 建 物	
そ の 他	

〔Ⅳ〕 基本的事項

価 格 時 点	
価 格 の 種 類	
依 頼 の 目 的	
類 型	
実 査 日	
価格等調査を行った日	
縁故関係及び利害関係	
対 象 確 定 条 件	
付 加 条 件	
そ の 他 の 条 件 等	
価格の種類との関連	
調査上の不明事項に係る 取 り 扱 い	

〔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

(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
(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
(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

〔VI〕 調査価額の決定の理由の要旨

1. 一般的要因の分析

日本経済の基調判断	
-----------	--

2. 地域概況

地 域 概 況	
---------	--

3. 対象不動産に係る市場の特性

同一需給圏の把握	
同一需給圏における市場参加者の属性及び行動	
同一需給圏における市場の需給動向	

4. 地域要因の分析

交通接近条件	
近隣地域の範囲	
環境条件	
行政的条件	
標準的使用	
地域の価格水準	
標準的画地	

5. 個別的要因の分析

(1) 土地の個別的要因

交通接近条件		
街路条件	幅員	:
	舗装	:
	種別等	:
	系統及び連続性	:
	その他	:
画地条件	形状	:
	間口・奥行	:
	接面道路との関係	:
		:
		:
		:
その他	:	
環境条件	供給処理施設	:
	嫌悪施設の有無	:
	隣接不動産等周囲の状況	:
	埋蔵文化財包蔵地の指定	:
	建築確認を得ることの可否	:
	その他	:
行政的条件	都市計画区域	:
	用途地域	:
	建蔽率・容積率	:
	高度地区	:
	日影規制	:
	防火規制	:
	埋蔵文化財包蔵地の指定	:
	土壌汚染の有無及びその状態	:
その他	:	

(2) 土地の最有効使用の判定

土地の最有効使用	
----------	--

(3) 建物の個別的要因

<主たる建物>

建 築 年 月 日	
構 造	
用 途	
規 模	
増 改 築	
耐 震	
表 札 等	
全体的観察品等	
保守管理状況	
減 価 要 因	
有害物質の有無 及びその状態	
そ の 他	

(4) 建物及びその敷地に関する個別的要因

賃 貸 状 況 及 び 賃 貸 借 契 約 の 内 容	
貸 室 の 稼 動 状 況	
修繕計画及び管理計画の良 否並びにその実施の状況	

(5) 建物及びその敷地の最有効使用の判定

最 有 効 使 用	
-----------	--

(6) 対象不動産の需給状況

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	
---	--

6. 土地及び建物の価格査定

査定方式の適用及び 手 順	
------------------	--

A 原価法

(1) 土地

① 標準価格

比準価格	
規準価格	
収益価格	

② 標準価格の査定

標準価格	標準価格査定根拠

③ 土地価格

標準価格	個別格差修正率	建付減価	面積	土地価格
建付減価補正根拠				
	格差率査定根拠			増減価率
個別格差				
個別格差率				

(2) 建物

<主たる建物>

記号	再調達原価	割合	現価率	面積	建物価格 (積算価格)
躯体					
設備					
躯体	_____				
設備	_____				

(3) 積算価格

土地価格	建物価格	調整率	積算価格
調整率決定理由			

B. 収益還元法

純収益	還元利回り	収益価格
還元利回り査定根拠		

C. 調査価額の決定

試算価格		調査価額
積算価格		
収益価格		
試算価格の調整及び調査価額の決定 (試算価格の再吟味及び説得力に係る判断)		

[特記事項]

--

[附属資料]

[注意事項]

別表1 比準価格算出表

比準価格（取引事例比較法）

記号	取引事例 価 格	事 情 補 正	時 点 修 正	建付減価 補 正	標準化 補 正	地 域 格 差	試 算 値	比 準 価 格
A		—	—	—	—	—		
B		—	—	—	—	—		
C		—	—	—	—	—		
公示地		—	—	—	—	—		

※時点修正率：平成21年1月～価格時点迄月率 - 0.06%と査定

（事情補正）

（建付減価補正）

（標準化補正）

記号	取引事情
A	
B	
C	
公示地	

記号	建付減価
A	—
B	—
C	—
公示地	—

記号	画地条件以外	画地条件	相乗積
A			
B			
C			
公示地			

（地域格差）

記号	街路条件	交通接近条件	商況・環境等	行政的条件	その他	相乗積
A						
B						
C						
公示地						

[採用した事例等]

記号	取引時点 価 格	要 因 の 内 訳	概 要	
A		所 在		
		接 近 条 件		
		道 路 条 件		
		規 模		
		公法上の規制		
B		所 在		
		接 近 条 件		
		道 路 条 件		
		規 模		
		公法上の規制		
C		所 在		
		接 近 条 件		
		道 路 条 件		
		規 模		
		公法上の規制		
公 示 地		所 在		
		接 近 条 件		
		道 路 条 件		
		規 模		
		公法上の規制		
付 記				

別表2 収益還元法による収益価格

1. 総収益算出内訳

階層	床面積 (㎡)	有効率 (想定)	有効面積 (㎡)	支払賃料		共益費		保証金(円) (円)	礼金 (円)
				単価(円/㎡)	総額(円)	単価(円/㎡)	総額(円)		
1F									
2F									
3F									
4F									
5F									
計									

2. 運営収益

項 目	実額・査定額	算 出 根 拠
(a) 可能貸室賃料収入		
(b) 可能共益費収入		
(c) 水道光熱費収入		
(d) 空室損失等[(a)(b)(c)]		
(e) 駐車場収入		
(f) その他の収入		
(g) 空室損失等[(e)(f)]		
(h) 貸倒損失等		
(i) 貸室収入[(a)~(h)合計]		
(j) 礼金収入		
(k) 更新料収入		
(l) その他の収入		
① 運営収益[(i)~(l)合計]		

3. 運営費用

(m) 維持管理費		
(n) 水道光熱費		
(o) 修繕費(資本的支出を除く)		
(p) 原状回復費		
(q) PMフィー		
(r) テナント募集費用		
(s) 公租公課	土地	
	建物	
	償却資産	
(t) 損害保険料		
(u) その他費用		
② 運営費用[(m)~(u)合計]		

4. 運営純収益

③ 運営純収益(NOI)		
--------------	--	--

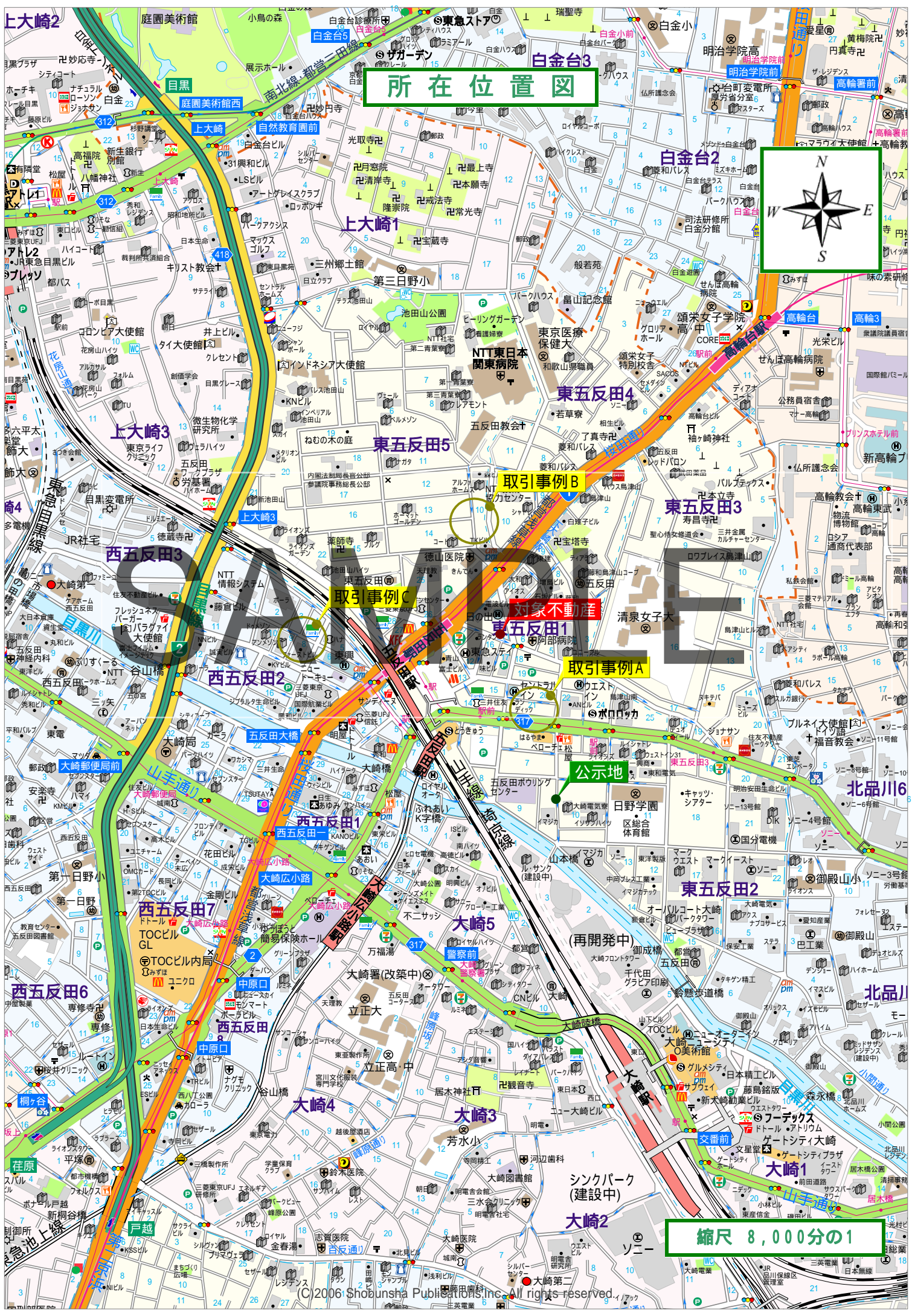
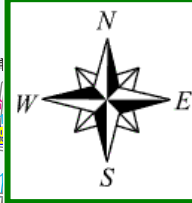
5. 純収益

(v) 保証金の運用益		
(w) 資本的支出		
④ 純収益(NCF) [③+(v)-(w)]		

6. 収益価格

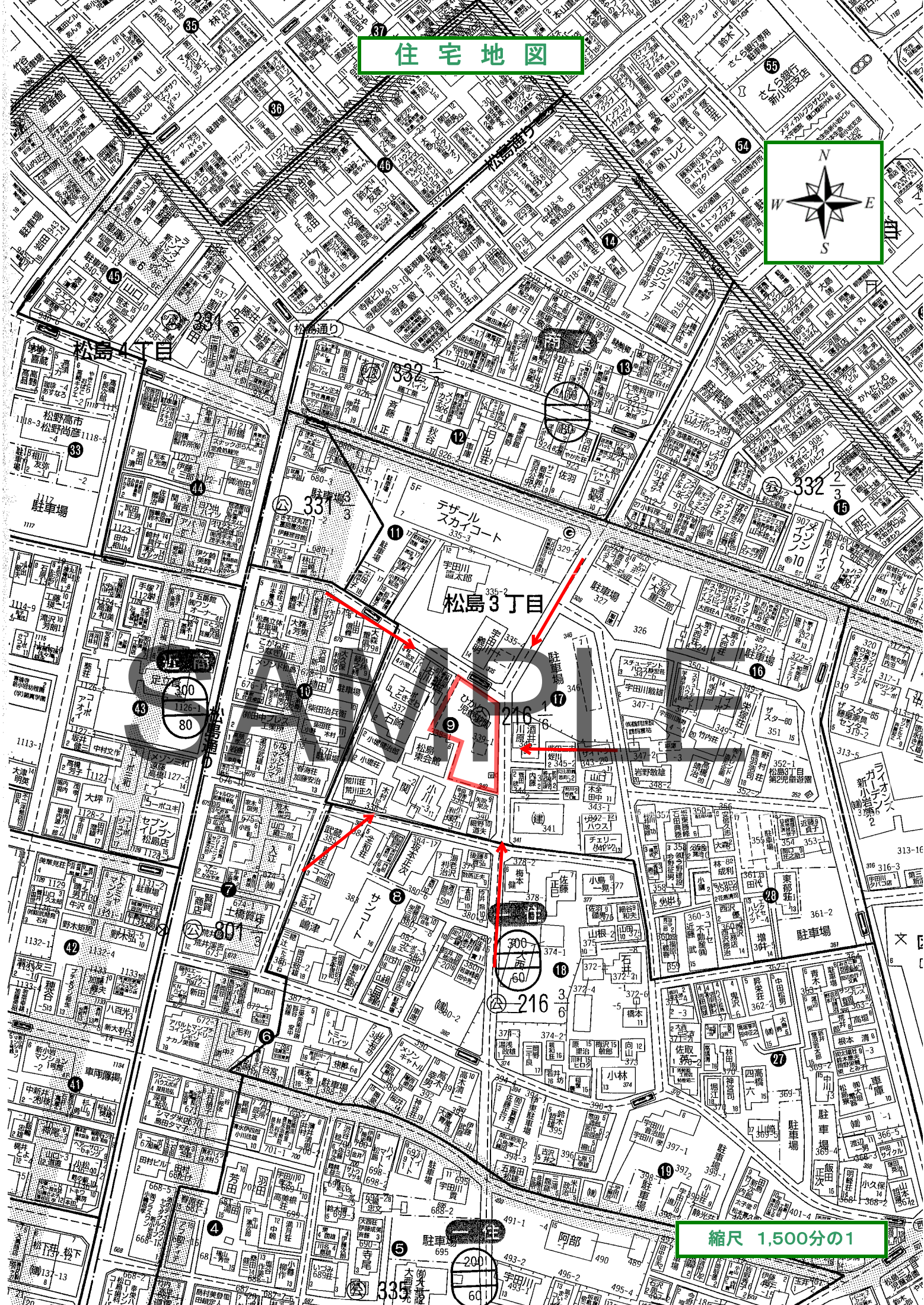
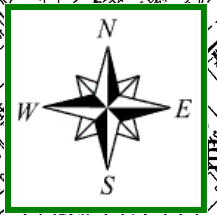
(x) 還元利回り		
⑤ 収益価格 [④/(x)]		

所在位置図



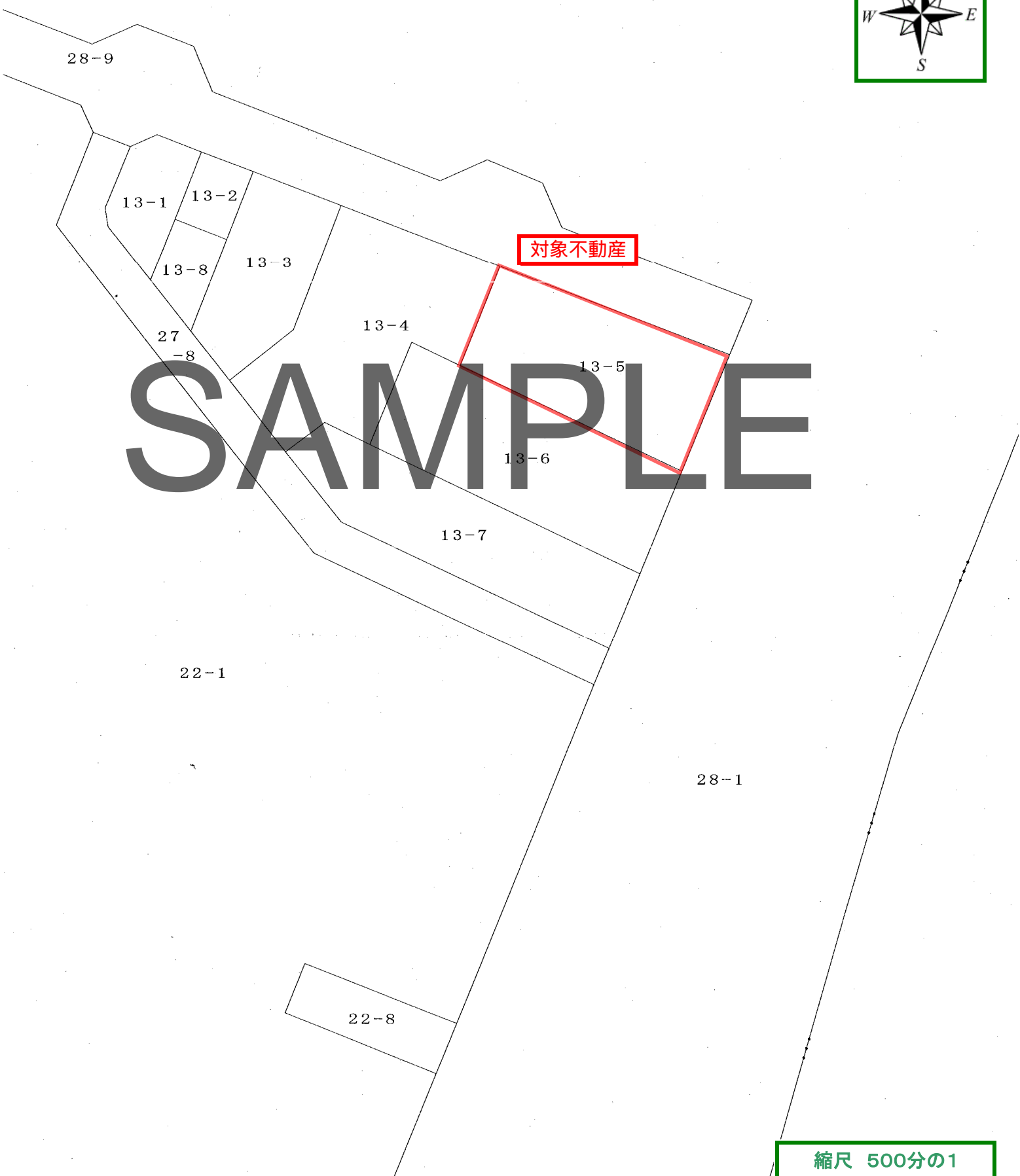
縮尺 8,000分の1

住宅地図



縮尺 1,500分の1

公 図



SAMPLE

縮尺 500分の1

準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして用いられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です

対象不動産の写真



1



2