

発行番号：第*****号

発行日：****年*月*日

物件名：*****

不動産鑑定評価書

***** 御中

ご依頼いただいた不動産鑑定評価につきましては、不動産鑑定士が作成した
鑑定評価報告書に基づき、本不動産鑑定評価書をもってご報告申し上げます。

上銘不動産鑑定士事務所

福岡県福岡市城南区鳥飼 7 丁目 12 番 41-413 号

福岡県知事第(1)-347 号

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会員

不動産鑑定士 登録番号第 10401 号

本件鑑定評価の内容について、次頁以降の鑑定評価報告書をもって報告する。

鑑定評価報告書

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。

物 件 名

鑑定評価額

金*****円也

価格の種類

正常価格

価 格 時 点

****年*月*日

以下余白

【 目 次 】

I. 対象不動産の表示	1
II. 鑑定評価の基本的事項	2
III. 鑑定評価の依頼目的等	3
IV. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連	3
V. 鑑定評価を行った年月日	3
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	4
VII. 対象不動産の確認	5
VIII. 鑑定評価額決定の理由の要旨	7
1. 一般的要因の分析	7
2. 地域分析	9
3. 個別分析（対象不動産の状況）	10
4. 鑑定評価の方針及び鑑定評価の手法の適用	12
(1) 鑑定評価の方針	12
(2) 鑑定評価の手法の適用	12
A. 原価法	12
B. 収益還元法	14
5. 試算価格の調整と鑑定評価額の決定	18
(1) 試算価格の調整	18
(2) 鑑定評価額の決定	18
〔付記〕	19

I. 対象不動産の表示

【土地】

所在及び地番		地目 登記簿/現況	地積 (登記簿)
福岡県*****	***番*	*	m ²
	***番*	*	m ²
合計			****m ²

【建物】

所 在	福岡県*****
家 屋 番 号	
種 類	
構 造 及 び 階 層	
築 年 月 日	
床 面 積	*階 *階 合計

Ⅱ. 鑑定評価の基本的事項

1. 対象不動産の種別及び類型

「***」 ・ 「****」

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) 想定上の条件

なし

(3) 調査範囲等条件

なし

3. 価格時点

****年*月*日

4. 価格の種類

正常価格

5. 不明事項に係る取扱い

不明事項とは、鑑定評価における資料収集の限界、資料不備等によって明らかにすることができない事項であり、価格形成要因の分析との関連における必要な記載を、後記Ⅷ. 鑑定評価額決定の理由の要旨 3. 個別分析（対象不動産の状況）の項目ごとの記載の中で必要に応じて説明する。

Ⅲ. 鑑定評価の依頼目的等

1. 依頼者及び鑑定評価書が依頼者以外に提出される場合における当該提出先

(1) 依頼者

***** 御中

(2) 鑑定評価書が依頼者以外に提出される場合における当該提出先

2. 開示範囲又は公表の有無

(1) 鑑定評価額等の依頼者以外への開示の有無及び開示先

(2) 鑑定評価額等の公表の有無

3. 鑑定評価の依頼目的

Ⅳ. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連

本件は、前記依頼目的及び条件により、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であるので、求める価格は正常価格である。

Ⅴ. 鑑定評価を行った年月日

*****年*月*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及びその内容：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並びにその内容：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

本鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方又は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並びにその内容：いずれもない。

Ⅶ. 対象不動産の確認

1. 物的確認

(1) 実地調査を行った年月日

****年*月*日

(2) 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名

不動産鑑定士 上銘 隆佑

(3) 立会人

(4) 実地調査を一部できなかった理由及び対応方法

(5) 確認に用いた資料

①土地関係

②建物関係

(6) 実地調査により確認した事項

(7) 実地調査により確認した内容

(8) 評価上採用する数量

2. 権利の態様の確認

(1) 所有権

①所有者

a. 土地：****

b. 建物：****

②確認に用いた資料及び確認日

****年*月*日時点における登記簿 等

VII. 鑑定評価額決定の理由の要旨

1. 一般的要因の分析

(1) 経済動向

令和*年*月の内閣府月例経済報告において「景気は、緩やかに回復している。」との判断が示されている。

内閣府における我が国の基調判断は以下の通りである。

- ・個人消費は、持ち直している。
- ・設備投資は、持ち直している。
- ・輸出は、底堅い動きとなっている。
- ・生産は、持ち直しの兆しがみられる。
- ・企業収益は、総じてみれば改善しているが、そのテンポは緩やかになっている。企業の業況判断は、持ち直しの動きがみられる。
- ・雇用情勢は、持ち直している。
- ・消費者物価は、上昇している。

先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、世界的な金融引締め等が続く中、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。

内閣府における我が国の政策態度は以下の通りである。

足下の物価高などの難局を乗り越え、日本経済を本格的な経済回復、そして新たな経済成長の軌道に乗せていくべく、「物価高克服・経済再生実現のための総合経済対策」及びそれを具体化する令和4年度第2次補正予算、「物価・賃金・生活総合対策本部」で取りまとめたエネルギー・食料品等に関する追加策、並びに令和5年度当初予算を迅速かつ着実に実行する。

賃上げ等の前向きな動きを拡大し、賃金と物価の安定的な好循環につなげるとともに、グリーン、イノベーションを始めとする計画的で重点的な官民連携投資の拡大を進め、「成長と分配の好循環」の実現に向けて取り組む。

今後とも、大胆な金融政策、機動的な財政政策、民間投資を喚起する成長戦略を一体的に進める経済財政運営の枠組みを堅持し、民需主導の自律的な成長とデフレからの脱却に向け、経済状況等を注視し、躊躇なく機動的なマクロ経済運営を行っていく。

このため、「経済財政運営と改革の基本方針 2023（仮称）」等を6月に取りまとめる。

日本銀行には、経済・物価・金融情勢を踏まえつつ、賃金の上昇を伴う形で、2%の物価安定目標を持続的・安定的に実現することを期待する。

(2)地価動向（****年 都道府県地価調査の概要）

- 総 評 ◆全国平均：全用途平均が3年ぶりに上昇に転じた。住宅地は31年ぶりに上昇に転じた。商業地は3年ぶりに上昇に転じた。工業地は5年連続で上昇し、上昇率は拡大した。
- ◆三大都市圏：全用途平均は2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。住宅地は横ばいから上昇に転じた。商業地は10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は9年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- ◆地方圏：全用途平均・住宅地は下落が継続しているが、下落率は縮小した。商業地は3年連続で下落しているが、下落率は縮小した。工業地は2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 住 宅 地 ○都市中心部や生活利便性に優れた住宅地では、住宅需要は堅調であり、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、地価の上昇が継続している。
- 生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化等により、郊外部にも上昇範囲が拡大している。
- 地方四市は、地価の上昇率が拡大しており、また、四市の中心部の地価の上昇や供給不足により需要が波及した周辺の市町では、高い上昇率をみせている。
- 商 業 地 ○個人消費の持ち直しの動きから店舗需要は回復傾向にあり、また、堅調なマンション用地需要やオフィス需要等から、全国平均で上昇へ転じた。
- 三大都市圏や地方圏の地方四市等の再開発事業等が進展している地域では、利便性・繁華性向上への期待感から、地価上昇が継続している。
- 国内来訪客が戻りつつある観光地や、人流が回復しつつある繁華街では、上昇に転じた地点等が見受けられる。

2. 地域分析

(1) 同一需給圏における市場動向

① 同一需給圏の範囲

② 同一需給圏の特性及び需要者の属性

③ 地価動向

(2) 近隣地域の状況

① 対象不動産の位置及び近隣地域の範囲

② 近隣地域の地域的特性

a. 街路条件

b. 交通・接近条件

c. 環境条件

(a) 自然的状態

(b) 供給処理施設

(c) 危険・嫌悪施設、自然的災害、公害

(d) 近隣地域の環境等

d. 行政的条件

e. 標準画地及び標準的使用

f. 今後の動向

3. 個別分析（対象不動産の状況）

(1) 土地の個別的要因

街 路 条 件			
交通・接近条件			
環 境 条 件	日照及び通風	:	
	地 勢	:	
	地 盤	:	
	供給処理施設	:	
行 政 的 条 件	都市計画区域、市街化区域		
画 地 条 件	形 状	:	
	接 面 状 況	:	
	地 積	:	
	越 境 等	:	
	そ の 他	:	
埋蔵文化財の有無及びその状態			
地下埋設物の有無及びその状態			
土壌汚染の有無及びその状態			
標準画地と比較した増減価要因	増 価 要 因	:	
	減 価 要 因	:	
更地の最有効使用の判定			

(2) 建物の個別的要因

① 建物概要

利 用 状 況	
構 造 ・ 階 数	
延 床 面 積	
建 築 時 期	
維持管理の状態	

- ② 建物の状況等
 - a. 建物の状況
 - b. 遵法性
 - c. 耐震性
 - d. 有害な物質の使用の有無及びその状態
- (3) 建物及びその敷地の個別的要因
 - ① 建物と敷地との適応状態、環境との適合状態
 - ② 修繕計画・管理計画の良否及びその実施の状態
 - ③ 賃貸経営管理の良否
- (4) 対象不動産に係る典型的な需要者層
- (5) 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
- (6) 建物及びその敷地の最有効使用の判定

4. 鑑定評価の方針及び鑑定評価の手法の適用

(1) 鑑定評価の方針

本件は貸家及びその敷地の鑑定評価であるので、原価法及び収益還元法を適用して鑑定評価額を決定する。

なお、本件においては、類似性、規範性の高い取引事例を収集することが困難であったため、取引事例比較法は採用せず土地建物一体の売買事例を参考とするに留めた。

【評価手法】

A. 原価法

B. 収益還元法

(2) 鑑定評価の手法の適用

A. 原価法

① 再調達原価

a. 土地

取引事例比較法による比準価格を標準に、公示価格等を規準として対象地の更地価格を求める。

後付「I-1. 土地比準価格及び規準価格の査定」の通り査定を行った結果、以下の比準価格及び規準価格を得た。

比 準 価 格	*****円/m ²
規 準 価 格	*****円/m ²
(地価調査・基準地 *****の標準価格を規準)	

以上により求めた対象地の比準価格（単価）に評価数量を乗じて、さらに規準価格との均衡にも留意のうえ、対象地の更地価格（総額）を、*****円と査定した。

b. 建物

類似建物の建築費等を参考に、建物再調達価格を*****円（*****円/m²）と査定した。

c. 付帯費用

デベロッパー等からの聴取及び各種資料を参考に、設計監理料、開発に伴う費用、開発利益相当額等を考慮のうえ、査定した。

d. 再調達原価

更地価格、建物再調達価格及び付帯費用を合計し、対象不動産の再調達原価を査定した。

② 減価修正

③ 原価法による積算価格

以上の通り、価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、さらに土地建物付帯費用一体としての市場性をも考慮のうえ、原価法による積算価格を「Ⅰ－ 2. 積算価格の試算」の通り*****円と試算した（上 3 桁未満四捨五入）。

B. 収益還元法

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すと期待される純収益の現在価値の総和を求める手法である。本件においては、対象不動産に帰属する単年度の純収益を還元利回りで還元して求める方法である直接還元法を適用して収益価格を求める。

※純収益の算定

$$\boxed{\text{運営収益}} - \boxed{\text{運営費用}} = \boxed{\text{運営純収益}}$$

$$\boxed{\text{運営純収益}} + \boxed{\text{一時金運用益}} - \boxed{\text{資本的支出}} = \boxed{\text{純収益}}$$

※直接還元法による収益価格の算定式

$$P = \frac{a}{R}$$

P : 収益価格

a : 単年度純収益

R : 還元利回り

① 対象不動産の新規賃料の査定

収益還元法の適用にあたってまず、対象不動産の月額支払賃料（不動産賃貸市場における適正賃料）を把握する。

【住居】

事例	所在	最寄駅	共込賃料単価 (円/坪) 【敷金・礼金】	賃貸 面積	竣工年 規模	成約 時点

a. 貸室

前記の賃貸事例は、いずれも同一需給圏及びその周辺における類似用途の賃貸事例であり、対象不動産と相互に代替・競争関係を有するものである。

対象不動産の立地・構造・品等等を比較検討し、前記の成約条件及び不動産業者へのヒアリング、共益費水準等を考慮のうえ、下記の通り、中長期的に安定的であると認められる標準化賃料を査定した。

用途	賃料単価 (円/坪)	共益費単価 (円/坪)	共込賃料単価 (円/坪)	敷金等 (月数)	礼金等 (月数)

② 直接還元法による収益価格

対象不動産について、本件では中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して、直接還元法による収益価格を「Ⅱ-3. 直接還元法の適用」の通り、*****円と査定した。

a. 標準化純収益

(a) 収入項目

項目	査定根拠
貸室賃料収入	
共益費収入	
水道光熱費収入	
駐車場収入	
その他収入	

(b) 収入調整項目

項目	査定根拠
空室等損失	
貸倒れ損失	

(c) 支出項目

項目	査定根拠
維持管理費	
水道光熱費	
修繕費	
プロパティマネジメントフィー	
テナント募集費用等	
公租公課	土地
	建物他
損害保険料	
その他費用	

(d) その他調整項目

項目	査定根拠
一時金の運用益	
資本的支出	

b. 還元利回りの査定

還元利回りは、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される率である。

本件では同一需給圏における利回り事例等を参考とし、立地条件、価格時点における取引動向、金融機関の融資態度、建物の個別的要因、土地建物一体としての市場競争力等を鑑みて、標準化した純収益に対応する還元利回りを**%と査定した。

事例	A
物 件 名	
所 在 在	
竣 工 年	
評 価 額	
評 価 時 点	
評 価 目 的	
C R	
備 考	

c. 収益還元法による収益価格

以上のとおり、本件では中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して、直接還元法による収益価格を「Ⅱ-3. 直接還元法の適用」の通り、*****円と査定した。

5. 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

(1) 試算価格の調整

以上により、以下の試算価格を得た。

原価法による積算価格	*****円
収益還元法による収益価格	*****円

① 各試算価格の再吟味

② 各試算価格が有する説得力に係る判断

③ 試算価格の調整

以上の検討を踏まえ、本件においては収益価格を標準に、積算価格を参考として、対象不動産の価格を*****円と査定した。

(2) 鑑定評価額の決定

前記で得た価格を再度検討した結果、適正な価格であると認められるので、鑑定評価額を以下の通り決定した。

金*****円也

上記鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産の価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連の適否について再検討を行い、さらに対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、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等の観点から各試算価格が有する説得力の違いを考察した結果、上記価額が適正な鑑定評価額であると確信し、専門職業家としての良心に従い決定した次第である。

以上

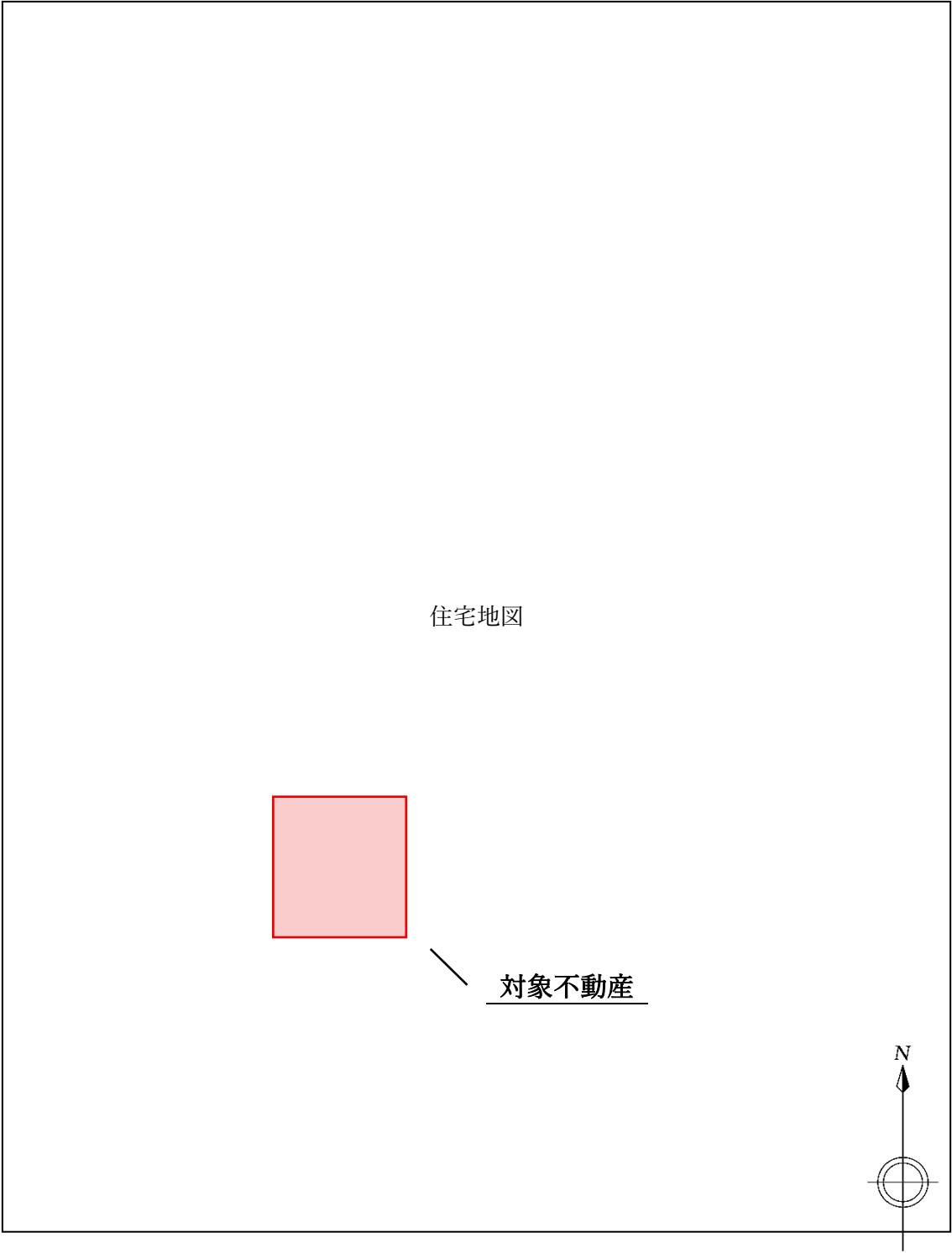
あとがき

1. この不動産鑑定評価書は、「不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号）」の定めにより、不動産鑑定士の資格を有する者が作成した鑑定評価報告書に基づき、上銘不動産鑑定士事務所が発行したものです。
2. この不動産鑑定評価は、署名した不動産鑑定士が通常の注意をもって行ったものですが、この不動産鑑定評価書に関する責任は、当事務所が負います。
3. この不動産鑑定評価書に記載された対象不動産の権利関係、契約関係及び物的状況は、ご依頼者提示の資料等が事実と符合していることを前提にしたものです。
4. この不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額は、取引価格または成約賃料を保証するものではありません。
5. この不動産鑑定評価書の依頼目的以外の使用及び記載事項の引用をする場合には、事前に当事務所と協議し、書面による同意が必要になります。



広域地図

※出典：地理院地図



写真①

対象不動産を撮影

写真②

エントランス