

評価対象：**市**町・土地

発行年月日 平成**年**月**日
発行番号 第**-**号

**** 御中

不動産価格意見書

ご依頼賜りました不動産の価格意見書につき、次の通りご報告申し上げます。

公益社団法人
日本不動産鑑定士協会連合会会員

株式会社 名邦テクノ

名古屋市南区大磯通六丁目9番地2

代表取締役 山崎武男

不動産鑑定士

意見価格

金**,**,**,** (*,**,**,**円/m²)

- ・上記の結果は、価格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ございます。
- ・本調査は、依頼目的以外での使用及び記載されていない者への開示は想定しておりません。

まえがき(免責事項)

- ・対象不動産の権利関係、契約関係の確認及び物的状況の調査は、登記記録及び同付属地図並びにご依頼者が弊社に提供した資料に基づいて行われるものであり、その事実関係、内容等につきまして弊社が明示的又は黙示的に保証するものではありません。
- ・対象不動産の確認は、目視の範囲において外観から調査するものであり、土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財、アスベスト、建物内部に存在する瑕疵等につきましては、鑑定評価書等(不動産価格意見書を含む、以下同じ)に記載するもの以外はそれらが無いものとしていること、かつ、将来それらの存在が判明したとしても弊社が責任を負うものではありません。
- ・本件業務の結論として提示する鑑定評価額等(意見価格を含む、以下同じ)は、現実の取引価格及び将来において成立する取引価格等を保証するものではありません。
- ・鑑定評価書等の全部又は一部を、本件鑑定評価書等に記載する目的および利用方法以外で使用することは想定しておりません。ただし、あらかじめ文書等で弊社の承諾を得た場合にはこの限りではございません。
- ・本件鑑定評価額等及びその算定過程におきましては、当該課税資産の譲渡等につき課されるべき消費税等相当額を含みません。

目 次

I 業務の目的と範囲等に関する事項	1
1. 価格調査の依頼目的	1
2. 開示範囲又は公表の有無.....	1
3. 事後の公表・開示範囲の拡大の際の承諾の必要性.....	1
4. 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.....	1
II 対象不動産の表示	3
III 価格等調査の対象となった権利.....	3
IV 対象不動産の確認.....	3
1. 対象不動産の物的確認.....	3
2. 権利の態様の確認.....	3
V 価格等調査の基本的事項	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	3
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.....	3
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	4
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.....	4
VII 附属資料.....	4
VIII 意見価格等決定の理由の要旨	5
1. 地域分析	5
2. 個別分析	6
3. 評価方式の採用.....	6
4. 意見価格の決定.....	7

I 業務の目的と範囲等に関する事項

1. 価格調査の依頼目的

売買の参考とするため。

2. 開示範囲又は公表の有無

(1) 意見価格の依頼者以外の者への開示の有無及び開示先
なし

(2) 意見価格の公表の有無
なし

3. 事後の公表・開示範囲の拡大の際の承諾の必要性

後日、本意見価格等が公表されることとなる場合又は2で記載した開示範囲が広がる場合には、当該公表又は開示の前に当社宛文書等を交付して、本調査の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

4. 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

対象確定条件	相違はなし。
想定上の条件	第三者の利益を害する恐れのある想定上の条件を付している(後掲V価格等調査の基本的事項を参照)。
価格等調査の時点	相違はなし。
価格等を求める方法又は価格等の種類	鑑定評価手法のうち取引事例比較法のみを適用して価格を算出するため、鑑定評価基準で定める価格の種類は用いない。

(当該相違の合理的な理由)

本意見書は**としての**である。また、**として**、**等についての可能性は考慮外としているが、**の**から**へ及ぼす**はほとんどないものと推測されるため、当該相違は**であると判断した。

(2) 調査の手順

対象不動産の確認	法務局等の独自調査は行わず、ご提示資料のみで対象不動産を確定する。
資料の収集及び整理	相違はなし。
資料の検討及び価格形成要因の分析	土壌汚染、埋蔵文化財等については可能性の有無にかかわらず、条件により考慮外とし、独自調査を行わない(後掲V価格等調査の基本的事項を参照)。

適用する価格等調査の手法	鑑定評価手法のうち取引事例比較法のみを適用している。
試算価格等の調整及び調査価格等の決定	適用可能な他の鑑定評価手法を適用していないため、試算価格等の調整は行うことができない。
成果報告書への記載事項	鑑定評価基準と相違している事項のほか、市場分析に係る事項については成果報告書に記載しない。

(当該相違の合理的な理由)

対象不動産を含む**及び**内において、**の**に対する**は**と判断されることから、**及び**等については、これを行わない。また、**及び**での**は、同種の**を参考に**が**されると認められることから、適用する価格等の**は**が妥当であると判断した。

(以下余白)

SAMPLE

II 対象不動産の表示

	所在	地番	地目		地積
土地	**市**町**丁目	**番	(公簿) 宅地	(現況) 宅地	(公簿) ***m ²
		番	宅地	宅地	*m ²
					計****m ²

III 価格等調査の対象となった権利

土地:****

IV 対象不動産の確認

1. 対象不動産の物的確認

- 平成**年**月**日、**ご提示の**を基に当職にて実査を行なった。対象不動産の所在等につき、**及び**等で照合確認を行い、対象不動産と確認資料とは一致することを確認し、対象不動産を物的に確定した。

2. 権利の態様の確認

- 対象不動産の権利関係について、**及び**等により照合確認を行い、鑑定評価の対象となる権利を以下の通り確定した。

権利: ****

所有者: ****

V 価格等調査の基本的事項

種別	住宅地（標準住宅地域）
類型	更地
価格の種類	取引事例比較法による比準価格
価格等調査の時点	平成 ** 年 ** 月 ** 日
価格等調査を行った日	平成 ** 年 ** 月 ** 日
実査日	平成 ** 年 ** 月 ** 日
対象確定条件	現況を所与として価格等調査の対象とすること。
その他の条件	<ul style="list-style-type: none"> 数量は依頼者ご提示数量(公簿数量)とする。 土壌汚染、埋蔵文化財、地下埋設物について 土壌汚染の可能性、埋蔵文化財又は地下埋設物の埋蔵又は埋設の可能性は考慮外として評価する。

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:****

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:***

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

鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合における当該開示の相手方又は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又は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:****

VII 附属資料

- ・ 別表**～**
- ・ 位置図／取引事例
- ・ 公図写し
- ・ 付近案内図

(以下余白)

SAMPLE

VIII 意見価格等決定の理由の要旨

1. 地域分析

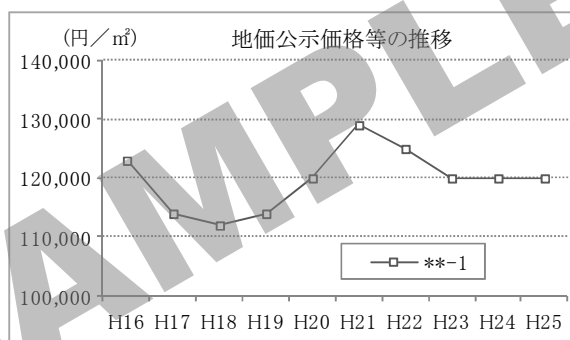
(1) **市西区の概況

対象不動産の存する**市は、平成**年**月に**郡の**町(**町、**町、**町)が合併して市制を施行した。**県の最南端に位置し、**部・**部を**県に、**部を**川・**川によって**県に隣接している。中央部を流れる**川以東の地域は平地が広がり、以西は急峻な**山地とその裾野に広がる扇状地・平地からなっている。肥沃な土壌を利用して**と**生産が盛んであり、「**」、「**」、「**」があるなど観光資源にも恵まれている。

交通網について、鉄道は**市の**部を**に**鉄道(**駅)が走り、バス路線は**バス及び市内各所を結ぶ**市コミュニティバスが運行している。道路網は国道**号線を中心に「**線」、「**線」、「**線」、「**線」、「**線」等の幹線道路網が整備され、交通利便性の向上に寄与している。

(2) 同一需給圏内における地価等の推移・動向

対象不動産近隣の地価公示標準地「**-1」の地価は**、***円/㎡で平成**年に**%**している。同じ幹線道路沿いで**市内の地価公示標準地「**-2」については、平成**年から緩やかに**を始め、**年で約**%**したが、平成**年以降は**に転じ、**年で約**%の下落となった。平成**年は**、***円/㎡と**で推移している。



(3) 近隣地域の概要

近隣地域の位置	**市の**部、**線「**」駅の**方約**m(直線距離)に位置する。
近隣地域の範囲	対象不動産を中心として接面道路沿いに**方約**m、**方約**mの範囲と把握した。
街路条件	標準的な街路は、現況幅員約**mの舗装市道(**号)である。
標準画地	間口約**m、奥行約**m、地積約**㎡の画地である。
交通接近条件 (道路距離)	最寄駅： **線「**」駅まで…………… 約**m 大型店舗： **店まで…………… 約**m 市役所： **市役所まで…………… 約**m 最寄駅・利便施設等への接近性は**。

環境条件	地質・地盤等：** 日照・通風等：** 危険嫌悪施設：** 周囲の状態：** 上水道：** 公共下水道：** 都市ガス：**
行政的条件	都市計画区域：市街化区域 用途地域：**地域 指定建蔽率：**% 防火規制：**地域 その他の規制：**地区 指定容積率：**%
変動の予測	**のまま**するものと**される。
その他	特になし。

2. 個別分析

画地条件	地積：**㎡ 間口：約**m 接面状況：** 高低差：等高 形状：** 奥行：約**m 主方位：** 傾斜度：平坦
街路条件	南側：幅員約**m舗装市道(**号) 舗装：有 系統連続性：普通
交通接近条件	**の条件と同じ。
環境条件	**の条件と同じ。
行政的条件	基準建蔽率：**% 基準容積率：**% その他規制：特になし
埋蔵文化財の有無及びその状態	**において調査したところ、対象不動産は「**」に該当していない。したがって、**については対象不動産の価格形成に影響がないものと判断した。
土壌汚染の有無及びその状態	対象地は、**法第**条の規定による**ではなく、また、同法の定める「**区域」及び「**区域」でもない。現地調査においても、**が存する可能性があるとは判断できなかった。以上より、本件鑑定評価を行なうにあたっては、**に係る影響はないと判断した。
地下埋設物の有無及びその状態	現地実査の際の外観からは、特段、**等が存在する兆候は認められなかった。
その他	特になし。

3. 評価方式の採用

(1) 取引事例比較法

事例適格4要件(**性、**の**又は**、**的**性、**性)を備えた同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例1~4(別表**参照)に、事情補正、時点修正、並びに地域要因及び個別的要因の比

較を行ない、標準価格を***,***円/㎡と査定した。さらに、この標準価格に対象不動産の**を行って、比準価格を以下の通り***,***,***円(***,***円/㎡)と試算した。

$$\begin{array}{rcccl}
 \text{標準画地の比準価格} & & \text{個別的要因の比較} & & \text{対象地の比準価格(単価)} \\
 , \text{ 円/㎡} & \times & ** / 100 & \div & ***,*** \text{ 円/㎡} \\
 & & \text{[個別的要因の内訳]} & & ***-** \\
 \text{対象地の比準価格(単価)} & \times & \text{地積} & \div & \text{対象地の比準価格(総額)} \\
 , \text{ 円/㎡} & \times & *** \text{ m}^2 & \div & ***,***,*** \text{ 円}
 \end{array}$$

(2) 公示価格等による規準

地価公示の公示価格等を規準とした価格を試算する。近傍の類似地域に存する地価公示標準地(**-1)に時点修正を行い、さらに地域要因及び個別的要因の比較を行って、規準価格を以下の通り***,***,***円(***,***円/㎡)と求めた(別表**参照)。

$$\begin{array}{rcccl}
 \text{対象地の規準価格(単価)} & \times & \text{地積} & \div & \text{対象地の規準価格(総額)} \\
 , \text{ 円/㎡} & \times & *** \text{ m}^2 & \div & ***,***,*** \text{ 円}
 \end{array}$$

4. 意見価格の決定

以上より、以下の価格が求められた。

	総額	単価
比準価格	***,***,***円	(***,***円/㎡)
規準価格	***,***,***円	(***,***円/㎡)

取引事例比較法により求められた比準価格は、**の**を反映した**な価格であり、**性が高いと判断されることから、当該価格を妥当なものと判断し、公示価格を規準とした価格等との均衡に留意し、対象不動産の土地の意見価格を***,***,***円(***,***円/㎡)と査定した。

以上

取引事例比較法①

【査定表】

番号	取引価格 (円/㎡)	事 情 正 補	時 点 正 修	建 付 減 価 補 正	標 準 化 正 補	地 格 差	比 準 価 格 (円/㎡)	標 準 画 地 の 比 準 価 格 の 決 定
1	***,***	100 100	*** 100	100 100	100 **	100 **	***,***	試算の結果、やや**が生じたが、各取引事例の有する**は**と判断されるため、各試算価格の**をもって、妥当と判断し、比準価格と決定した。
2	***,***	100 100	*** 100	100 -	100 **	100 **	***,***	
3	***,***	100 100	*** 100	100 -	100 **	100 **	***,***	

【事情補正】

番号	取引の事情	事情補正
1	事情なし	**
2	事情なし	**
3	買進み	**

【時点修正】

期間変動率		期間変動率の根拠
平成**年**月**日	～ 平成**年**月**日	**
平成**年**月**日	～ 平成**年**月**日	**
		当該地域と類似性を共にする地価公示標準地:**-1の対前年変動率を参考に左記の通り査定した。

番号	取引時点	査定根拠
1	平成**年**月**日	{1+(-**%÷**ヶ月×**ヶ月)}×{1+(**%÷**ヶ月×**ヶ月)}
2	平成**年**月**日	{1+(-**%÷**ヶ月×**ヶ月)}×{1+(**%÷**ヶ月×**ヶ月)}
3	平成**年**月**日	{1+(-**%÷**ヶ月×**ヶ月)}×{1+(**%÷**ヶ月×**ヶ月)}
(公)**-1 平成**年**月**日		{1+(-**%÷**ヶ月×**ヶ月)}×{1+(**%÷**ヶ月×**ヶ月)}

起算時点については15日までを当月とし、16日以降は次月とする。

【個別的要因】

標準画地		対象地の個別的要因				格差相乗積
		画地条件	格差率	その他	格差点	
形状	長方形	**	**			** 100
地積	**㎡	**	**			
間口	**m					
奥行	**m					
接面状況	中間画地					
方位	北	相乗積	**	総和		

【対象不動産の比準価格】

標準画地の比準価格	個別的要因の比較		対象不動産の比準価格
,円/㎡	×	$\frac{**}{100}$	***,***円/㎡
対象不動産の比準価格(単価)	×	対象不動産の地積	対象不動産の比準価格(総額)
,円/㎡	×	****㎡	***,***,***円

取引事例比較法②

事例地		取引事例1 (類似地域)		取引事例2 (類似地域)		取引事例3 (類似地域)	
要因項目							
地	街路条件	**	**	**	**	**	**
	(幅員・舗装・系統連続性等)		** 100		** 100		** 100
域	交通接近条件	**	**	**	**	**	**
	(最寄駅・最寄商店街・公共施設等への接近性)	**	** 100	**	** 100	**	** 100
格	環境条件	**	**	**	**	**	**
	(周辺の利用状態・土地の利用度・供給処理施設等)	**	** 100	**	** 100	**	** 100
差	行政的条件		** 100		** 100		** 100
	(公法上の規制の程度)		** 100		** 100		** 100
格	その他		** 100		** 100		** 100
	(その他)		** 100		** 100		** 100
格相乗積		<u>**</u> 100		<u>**</u> 100		<u>**</u> 100	
標準	画地条件	**	**		**	**	**
	(地積/間口/奥行/形状等・接面街路との関係等)		** 100		** 100		** 100
補	その他		100 100		100 100		100 100
	(その他)		100 100		100 100		100 100
格相乗積		<u>**</u> 100		<u>**</u> 100		<u>**</u> 100	
格相乗積		<u>**</u> 100		<u>**</u> 100		<u>**</u> 100	

規 準 価 格 算 出 表

【公示価格等を規(比)準とした価格】

#VALUE!	公示(標準)価格	時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 格 差	標 準 画 地 の 規 準 価 格	個 別 的 要 因 の 比 較	公示価格等を規 (比)準とした価格
** -1	** , *** 円 / m ²	<u> ** </u> 100	100 <u> ** </u>	100 <u> ** </u>	** , *** 円 / m ²	<u> ** </u>	** , *** 円 / m ²
		<u> </u> 100	100 <u> </u>	100 <u> </u>		100	

【公示地等の概要及び要因格差の内訳】

#VALUE!	** -1				
公 示 地 等 の 概 要	所 在	**市**町**丁目**番			
	価 格 時 点	平成**年**月**日			
	地 積	***m ²			
	地 目	宅地			
	最 寄 駅	**線「**」駅	**方	約 940 m	
	商 業 施 設	**店まで		約 730 m	
	供給処理施設	水道:**、公共下水道:**、都市ガス:**			
	地域の概況	**を主体とする**からの**地域。			
	接 面 街 路 形 状	**側	幅員約 ** m	市道	
	公 法 上 の 規 制	指定なし 防火地域:指定なし		(60%/200%)	
地 域 格 差	街 路 条 件		<u> ** </u> 100	_____	
	交 通 接 近 条 件		<u> ** </u> 100	_____	
	環 境 条 件	** **	** **	<u> ** </u> 100	_____
	行 政 的 条 件		<u> ** </u> 100	_____	
	そ の 他 条 件		<u> ** </u> 100	_____	
	格 差 相 乗 積	<u> ** </u> 100		<u> </u>	
標 準 化 補 正	画 地 条 件	**	**	<u> ** </u> 100	_____
	そ の 他 条 件			<u> 100 </u> 100	_____
	格 差 相 乗 積	<u> ** </u> 100		<u> </u>	