

意見書

〇〇〇〇殿

添付の不動産鑑定評価書の内容を入念に検討した結果、表示された鑑定評価額は適切な金額であると判断しました。検討の経緯を明らかにするとともに、不動産鑑定評価書の内容が妥当である旨、さらには鑑定評価額が適切な金額である旨を、専門職業家たる不動産鑑定士としての良心に従い、意見として表明いたします。

平成20年〇〇月〇〇日

〒113-0022
東京都文京区王子麻木2-305
不動産鑑定士・税理士高橋隆明事務所
東京都知事登録(特)第2288号
TEL:03-5815-5941 FAX:03-5815-5942



不動産鑑定士 高橋隆明
税理士



[I] 鑑定評価書の内容ならびに妥当性

I、鑑定評価書の作成者等

- (1) 作成した不動産鑑定業者 ○○○○
(2) 作成した不動産鑑定士 不動産鑑定士 ○○○○ 殿

II、鑑定評価額

総額 38,000,000円

III、対象不動産の表示

- 土地 ○○○○
建物 ○○○○
土地所有者 ○○○○ 殿
建物所有者 ○○○○ 殿

(詳細は鑑定書に記載の通り)

IV、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 宅地(商業地)
(2) 類型 貸家及びその敷地

2、鑑定評価の条件

- (1) 対象確定条件

下記の確定条件は適切と判断されます。

- ①評価対象不動産の現況を所与として評価を行う。
②内部の状況が確認できないため、外部観察によること。

- (2) 想定上の付加条件

特に付加されていません。

3、価格時点

平成○○年○○月○○日

4、価格の種類

正常価格

V、鑑定評価の依頼目的

依頼目的は資産評価のためとなっています。

VI、鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連

本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、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、求める価格の種類は正常価格となります。

VII、鑑定評価を行った年月日

平成〇〇年〇〇月〇〇日となっており価格時点と大差なく現在時点の鑑定評価となります。

VIII、対象不動産の確認

1、物的確認

鑑定を行った不動産鑑定士は平成〇〇年〇〇月〇〇日に実査を行っており、法務局備付の登記簿・公図、建物図面、住宅地図等を確認資料として対象不動産と照合しています。位置、形状、規模等を現地踏査上で確認資料と照合することで概ね一致を確認しており、物的確認が正しく行われています。登記簿数量と実測数値がほぼ一致していることを確認した上で、評価上採用する数量を公簿数量としたことは妥当と認められます。

2、権利の態様の確認

(1) 所有権

平成〇〇年〇〇月〇〇日に法務局備付の登記簿によって所有者の権利を確認しています。

(2) 賃貸借契約内容の確認

評価対象建物は、主たる使用目的を店舗としており、賃料、共益費、一時金の額、特約事項等を正しく確認しています。登記簿謄本、建物図面、賃貸借契約書、家賃実績表の基に確認を行った他、契約の経緯、契約期間、支払い賃料、一時金、

特約その他の事項を適切に確認しています。

IX、鑑定評価額決定の理由の要旨

価格形成要因として一般的要因、地域要因、個別的要因の分析を行っています。

1、一般的要因の分析

社会経済情勢の分析を行った後、地価の平均変動率をマイナス1.2%の下落と判断し、地価の推移・動向は適切に判定されています。

2、地域分析

対象不動産が所在する〇〇市の概況を明らかにした後、対象不動産に係る市場の特性を適正に分析しています。対象不動産の同一需給圏を市内の路線商業地域であるととらえています。対象不動産と同用途に係る不動産を購入する場合の市場参加者として最も一般的と考えられるのは、対象不動産を現況のまま店舗として収益を獲得するために利用する投資家等とし、市場参加者の属性及び行動、市場の需給動向、さらに同一需給圏における地価の推移・動向を適正に分析しています。近隣地域の範囲については対象不動産を中心に、適正な範囲を把握したうえで、地域の特性、将来動向等を適正に分析しています。さらに標準的使用を店舗、一般住宅等と判定し、標準的画地については近隣地域のほぼ中央部に位置する長方形の中間画地と判定しており、いずれも妥当な判断と認められます。

3、個別分析

①対象不動産の状況

近隣地域における位置、土地の状況、埋蔵文化財の有無及びその状態、土壌汚染の有無及びその状態、地下埋設物・越境物等の状態を調査した上で近隣地域の標準的画地である店舗、一般住宅等と比較して対象不動産の増減価要因を適正に判断しています。

②対象不動産の市場分析

対象不動産の市場分析として次の分析を行っています。

i) 対象不動産に係る典型的な需要者層

市場参加者として最も想定されるのは、対象不動産を取得の上、賃貸用不動産として収益獲得を目指す投資家等であると判断したことは妥当と認められます。

ii) 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

市場競争力については、周辺環境や交通接近条件等を鑑みて、同一需給圏内においてほぼ中庸の位置付けにあるものと判断しているのは妥当と認められます。

iii) 最有効使用の判定

評価対象不動産は、中古の店舗（貸家及びその敷地）であり、敷地への適応性・周辺環境への適合性等も考慮して、最有効使用は標準的使用と同じく、現況通りの店舗としての使用と判定したのは妥当と認められます。

[Ⅱ] 評価の妥当性の検証

I、評価方針の妥当性

本件は、貸家及びその敷地の評価であるので、原価法による積算価格と、収益還元法による収益価格を求め、二試算価格を調整のうえ鑑定評価額を決定したことは妥当と認められます。土地と建物の適応の状態が対象不動産と類似している土地・建物一体としての取引事例の収集は困難であるため、取引事例比較法は適用しなかったことも妥当と認められます。

Ⅱ、鑑定評価方式の適用の妥当性

1、原価法

土地については、近隣地域の地域要因を備えた標準的画地の標準価格を、取引事例比較法を採用して求めた価格を標準とし、標準地の公示価格を規準とした価格等との均衡を十分に考慮し査定した後、標準画地と形状・地積等の個別的要因について比較して価格を査定しています。

建物については、対象建物と類似の建物の建築費を参考として、新規に再調達する場合の再調達原価を査定し、つぎに、建物の現況及び地域的特性の推移・動向を判断した後、評価対象建物の築後の経過年数を勘案して建物の積算価格を適正に査定しています。

そのうえで、昨今の不動産市況並びに対象不動産の用途等を総合的に考慮して、一体としての市場性を勘案して、土地・建物一体の複合不動産としての市場性減価率を適正に査定し、積算価格を適正に試算しています。

2、収益還元法

対象不動産から得られるであろう純収益を総合還元利回りで還元して、対象不動産の収益価格を試算しています。

対象不動産は、現に賃貸借に供されており、実際実質賃料に基づく総収益を求め、

これから賃貸借を継続するのに要する総費用を控除して、建物及びその敷地の純収益を査定しています。

総合還元利回りは標準的な投資家が要求する利回り及び金利水準、対象不動産の立地条件及び規模、地域において一般的に見いだされる類似の不動産の取引利回り、不動産投資家へのヒヤリング調査等を勘案し、さらに対象不動産の専有部分は単一であるうえ、規模が比較的大きく、賃料総額が嵩み空室リスクが高いこと等を考慮して総合還元利回りを適切に査定したのも妥当と認められます。

Ⅲ、試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の妥当性

1、試算価格の調整

原価法による積算価格	:	47,196,000 円
収益還元法による収益価格	:	37,212,000 円

2、各試算価格の再吟味

(1) 積算価格

積算価格は、不動産の費用性を反映した試算価格です。土地については、同一需給圏内の類似地域等に位置すると認められる取引事例から比準しており、補・修正、要因比較等も、ほぼ妥当な範囲内において適切に処理されていることから、求められた価格は市場の実勢を反映した実証的価格と判断できます。

建物については、対象建物の使用資材の種別、品等、所要労働の種別、時間等を検討し、評価対象建物と類似の建物の建築費を勘案して求めており、さらに一体としての市場性を検討のうえ査定しています。

よって、このような手順により求められた積算価格は、いわば適正な査定手順において求められた妥当な価格であると判断できます。

(2) 収益価格

収益価格は、現実の状態を所与とした場合における一棟全体の収益性に着目し、直接還元の方法によって求められた価格であり理論的といえます。純収益の査定にあたっては、実際実質賃料等に基づく総収益から毎期に平準化した標準的な費用を控除して査定しています。総合還元利回りについては、投資家に対するアンケート等を総合し、基準利回りを基礎として対象不動産の個別性に基づく各種要因を考慮しており、評価対象不動産が有する市場性及びリスクや建物の個別性等も十分考慮のうえ適切に査定しています。

収益性に着目して価格形成がなされる貸家及びその敷地にあつては、収益価格は注視すべきであり、対象不動産の事業採算性・投資採算性を反映した有用な価格

であると判断できます。

3、整合性の検証

各手法に共通する事項及び価格形成要因に関する判断や、採用数値が試算価格間で矛盾なく整合しているかの観点から検討するに、比準価格で採用する取引事例及び収益還元法で採用する賃貸事例は、いずれも同一需給圏内で得られたものを採用し、同一の視点で比較し補・修正を施しています。どの事例資料も大きな補・修正を必要としない精度の高い事例を採用しています。また、積算価格における減価修正について、対象建物の経過年数及び観察減価等を考察していますが、これらは収益還元法においても総合還元利回りに影響する要因として考慮しており、整合性は保たれています。さらに、対象不動産の用途を考慮して、一体としての市場性を勘案していますが、これらは収益還元法においても総合還元利回りに影響する要因として考慮しており、整合性は保たれています。

4、各試算価格が有する説得力に係る判断

対象不動産の購入を欲する市場参加者は、対象不動産を現況のまま賃貸用不動産として収益を獲得するために利用する投資家等と考えられます。彼らは対象不動産の収益性を第一に重視して行動するものであり、物件の収益性、個別の特徴を反映させやすい収益価格がより規範性が高いと判断することができます。

IV、鑑定評価書ならびに鑑定評価額の妥当性

私自身が〇〇市に出向いて対象不動産の現況を確認するとともに、実際に鑑定評価を行った不動産鑑定士・〇〇〇〇氏と面談し状況を把握した上で、不動産鑑定評価書ならびに調査報告書を客観的・批判的に再吟味するとともに、正常価格の妥当性を慎重に検証しました。採用した資料は事例資料を含め、信頼性及び規範性ともに高く、価格形成要因を分析・解釈した上での試算過程も適切妥当であると判断しました。対象不動産は収益性が重視される賃貸用不動産であること等を考慮しつつ、収益価格を重視して決定していることは妥当と判断します。

鑑定評価額 38,000,000 円

入念な検証を行った結果、不動産鑑定評価書の内容は妥当であり、正常価格の鑑定評価額は適切な金額であると判断します。

以上

平成20年〇〇月〇〇日

〒113-0022

東京都文京区千駄木2-30-1-305

不動産鑑定士・税理士 高橋隆明事務所

東京都知事登録(2)第2298号

不動産鑑定士 高橋隆明
税理士