

鑑定評価及び評価書作成に当たっての留意点

1 手法の適用について

(1) 一般的な事項

開発許可等公法上の許認可が必要な物件については、開発が可能と判断した公的機関へのヒアリングの内容を詳細に記述すること。その他の法令等による公的機関のヒアリング内容についても、同様に詳細に記述すること。

(2) 取引事例比較法の適用について

- ① 対象地の個別格差については、具体的要因を記載し、その要因毎に格差率を表示すること。
- ② 地域要因の比較については、格差が判断できるような説明を記載すること。

(3) 収益還元法の適用について

収益還元法の適用が可能な物件については、積極的に採用すること。

(4) 開発法の適用について

開発法の適用が可能な物件については、積極的に採用すること。

2 地域分析、個別分析について

(1) 上・下水道については、接面道路の配管等、引込みの可否を記述すること。
また、接面道路の関係についても記述すること。

(2) 接面道路に上・下水道の配管等がない場合には、引き込みが可能な道路等を調査し、記述すること。

3 街路条件

接面道路について、建築基準法等の道路幅員について確認の上、記述すること。

4 地下埋設物等

(1) 地下埋設物について、実地調査、ヒアリング、公的資料等により、有無を確認し、対象不動産の価格形成への影響を詳細に記述すること。

(2) 土壌汚染、埋蔵文化財についても、詳細に記述すること。

5 鑑定評価書に記載する事項

不動産鑑定評価基準に従い、次の事項について記述すること。

- (1) 対象不動産の表示
- (2) 鑑定評価額(総額、単価)
- (3) 価格時点
- (4) 対象不動産の種別及び類型
- (5) 価格の種類
- (6) 依頼の目的
- (7) 対象不動産の基本的事項のうち対象確定条件及び付加条件
- (8) 依頼目的及び鑑定評価の条件と価格の種類との関連
- (9) 鑑定評価を行った年月日
- (10) 縁故又は特別の関係の有無
- (11) 対象不動産の確認
 - ① 物的確認
 - ア 対象不動産の実査日及び案内者
 - イ 物的確認に用いた資料

ウ 確認資料と現地の照合及びその結果

エ 評価上採用する数量

② 権利関係の態様

(12) 鑑定評価額決定の理由の要旨

① 価格形成要因の分析

ア 一般的要因の分析

イ 地域分析

(ア) 対象不動産が存する市町村等の状況

(イ) 同一需給圏の状況

同一需給圏の範囲、同一需給圏における市場参加者の属性と行動、同一需給圏における市場の需給動向、対象不動産に係る市場の特性

(ウ) 隣地域の状況

近隣地域の範囲、近隣地域の状況、公法上の規制、供給処理施設、危険・嫌悪施設の有無、標準的画地、標準的使用

ウ 個別分析

(ア) 対象不動産の状況

街路条件、画地条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件、地盤・地質、埋蔵文化財の有無・状況、土壌汚染の有無・状況、地下埋設物の有無・状況

(イ) 同一需給圏における対象不動産の競争力の程度

(ウ) 最有効使用の判定

② 評価

ア 鑑定評価方式の適用

(ア) 各手法の適用による試算価格

(イ) 公示(標準)価格を規準とした価格

イ 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

(ア) 試算価格の調整

(イ) 各試算価格の再吟味、整合性の検証

(ウ) 各試算価格が有する説得力に係る判断

ウ 鑑定評価額

③ 添付資料

手法適用に係る資料、位置図、公図、実測図、現況写真等

6 現地確認

別途打合せの上決定する。