平成22年9月14日
都市経営・総務委員会
配付資料
総務局

不動産鑑定評価書の構成について

本資料は、架空の事例をもとに、不動産鑑定評価書の構成を模式図にしたものです。

不動産鑑定評価書

横浜市鑑定事務所
不動産鑑定士　横浜　太郎

1

不動産鑑定評価書

横浜市長　様

横浜市鑑定事務所
不動産鑑定士
横浜　太郎　印

2

1　対象不動産の表示
横浜市中区港町1－1
宅地　100㎡

2　鑑定評価額
金　128,600,000円
（1,286,000円/㎡）

3　鑑定評価の基本的事項
① 権利の種類　土地の所有権
② 類型　更地
③ 価格時点　平成21年11月14日
④ 評価年月日　平成21年9月1日
⑤ 評価依頼目的　市有地の貸付
⑥ 価格の種類　正常価格
⑦ 対象不動産の確定
○○○○○……

3

4　鑑定評価額決定の理由の要旨
（1）対象不動産の位置及び交通機関
○○○○……
（2）近隣地域の範囲及びその状況
○○○○……
（3）地価の動向
○○○○……
（4）対象不動産の個別状況及び最有効使用
○○○○……
（5）鑑定評価方式の適用及び鑑定評価額の決定
ア　取引事例比較法による比準価格
1,245,000円/㎡
イ　収益還元法による収益価格
1,200,000円/㎡
ウ　公示価格等から規準した価格
1,150,000円/㎡

4

取引事例比較法適用の明細書（1）

事例番号	A	B	C	D
所在	中区港町2-1	中区真砂町3-2	中区常磐町3-2	中区相生町1-10
地積	107.46㎡	183.08㎡	137.40㎡	128.50㎡
取引時点	H21.5.24	H21.2.20	H21.1.28	H21.1.30
交通接近条件	JR京浜東北線関内駅100m	市営地下鉄関内駅200m	JR京浜東北線関内駅300m	市営地下鉄関内駅100m
街路条件	南側市道約20.2m	東側市道約22.5m	北側市道約16.5m	南東側市道約9.5m
環境条件	賃貸ビルが多いオフィス地域	飲食店、物販店が多い商業地域	飲食店、物販店が多い商業地域	賃貸ビルが多いオフィス地域
画地条件	ほぼ長方形の中間画地	ほぼ長方形の角地	ほぼ長方形の角地	ほぼ長方形の中間画地
公共処理施設状況	水道、下水道、都市ガスあり	水道、下水道、都市ガスあり	水道、下水道、都市ガスあり	水道、下水道、都市ガスあり
公法規制	商業地域（80%、800%）	商業地域（80%、800%）	商業地域（80%、600%）	商業地域（80%、600%）

5

取引事例比較法適用の明細書（2）

事例番号	A	B	C	D
土地価格	1,350,000円	1,457,000円	1,404,000円	1,010,000円
事情補正	×100/100	×100/100	×100/100	×100/100
時点修正	×97.5/100	×96.0/100	×95.5/100	×95.5/100
標準化補正	×100/110.0	×100/97.9	×100/112.7	×100/100
地域格差	×100/96.5	×100/112.5	×100/96.0	×100/77.5
試算価格	1,240,000円	1,270,000円	1,239,000円	1,245,000円
標準的価格決定の理由	同一需給圏内に存する商業地域内の事例を採用した。４事例について慎重に比較を行った結果、４事例はいずれも補修正、要因比較は適切に行われたものと思料される。従って４価格の概ね中庸値を比準価格として査定した。			
標準価格	1,249,000円／㎡			
個別格差	角地　+3			
比準価格	1,286,000円／㎡			

6

取引事例の位置図

7