

競売評価書標準書式

平成
24
年
4
月
27
日

全
国
競
売
評
価
ネ
ッ
ト
ワ
ー
ク

評
価
基
準
委
員
会

平成24年4月27日

全国競売評価ネットワーク 評価基準委員会

全国競売評価ネットワーク
競売評価書標準書式

発 行 全国競売評価ネットワーク
編 集 評価基準委員会
〒151-0053
東京都渋谷区代々木 1-55-14
セントヒルズ代々木 601号
E-mail : jimukyoku@kbnetwork.jp
印 刷 レタープレス株式会社

目 次

I 評価基準委員会の活動報告

1. はじめに	1
2. 競売評価の書式の標準化に向けて	1
3. 委員会の活動	2
4. まとめ	8

II 評価書作成上の留意事項

<土地・建物用>	9
<敷地権付マンション用>	16

III 競売評価書標準書式

<土地・建物用>	22
<敷地権付マンション用>	30

評価基準委員会

札幌ブロック	後藤 敏之	委員
仙台ブロック	岩城 恭子	委員
東京ブロック	千葉 周二	副委員長
名古屋ブロック	梅田 真	委員長
大阪ブロック	五島 輝美	委員
高松ブロック	村上幸二郎	委員
広島ブロック	藤田 泰宜	委員
福岡ブロック	林 和夫	委員
札幌ブロック	堀川 裕巳	専門委員
東京ブロック	吉村 満	専門委員

I. 評価基準委員会の活動報告

評価基準委員会

1. はじめに

評価基準委員会は、評価書の標準化に関する検討を行うために設置された委員会であり、書式の標準化とは、地域の実情等に合わせて各庁の独自の工夫や運用を図った相応しい対応を期待して策定した全国競売評価ネットワークが示す競売評価の標準書式である。以下、これに至る経緯と取り組み等について説明する。

評価運用基準検討委員会が評価基準の策定という歴史的な使命を終えて迎えた平成22年の秋から、新たに評価基準委員会が設立された。

本委員会の使命は、策定された評価基準のアフターフォローを行うとともに、競売評価におけるタイムリーな諸問題に対応しつつ、評価書の標準化に関する検討を行うことにある。

平成22年度においては、年内に合計3回の委員会を開催して、基本書式の一つである戸建住宅（土地・建物用）についての問題点を検討して整理を行った。平成23年度においては、同じく年内に4回の委員会を開催して、前年度の戸建住宅（土地・建物用）に関しての再検討と標準化案の作成を行うとともに、新たに区分所有建物（敷地権付マンション用）の書式についての問題点を検討して標準化案を作成した。

その上で最高裁判所を通じて全国の高裁及び各地裁・支部に対して標準化案に対する意見を求めて意見集約を図ったうえで、最終的な標準書式を策定した。

評価理論と評価書に盛り込むべき内容は時代の変遷や法令の改変により刻々と変化していくものであり、標準書式を作成したからそれで検討が終わるものではない。

標準書式の作成は、標準書式を検討する過程で全国の庁の考え方や運用の相違が明らかとなり、各評価人候補者が所属する庁における実務の運用を見直す契機となることを期待するものであり、これによって各庁の独自の工夫や運用を妨げる趣旨ではない。

標準書式の究極の本質は、評価書の様式と盛り込むべき内容の目線を評価人側（作る側）の目線ではなく、買受希望者等（読む側）の目線に合わせることである。

今後も買受希望者等に誤解を与えない表現の工夫を常に怠らないことと、改善すべき点は改善していく姿勢を全国の評価人が持ち続けることが評価事務の更なる改善と発展に繋がるものと考えている。

2. 競売評価の書式の標準化に向けて

(1) 従来からの取り組み

平成15年2月12日に最高裁民事局より各地裁に向けて「競売評価の主要論点」と「不動産競売事件における評価書の書式」が送付された。

平成13年から足掛け2年間、最初は東京・大阪・名古屋の三庁による協議から始まり、次に全国八庁に拡大して、協議が重ねられた成果である。

当時の背景としては、担保執行法制度の改正が行われる中、最低売却価額制度の廃止の議論が盛り上がっており、競売評価事務始まって以来の危機に立たされていた。

主要論点と書式を策定した目的は、第一に競売不動産について買受希望者等の視点に立った情報を提供するため、物件明細書、現況調査報告書及び評価書の書式や記載内容を分かりやすいものとして標準化すること、第二に競売評価において、競売市場における実勢価格を反映した最低売却価額を提供するためにも、全国的に共通の基盤に立った質の高い競売評価を行っていくことであった。

また、競売評価の在り方等については、平成15年3月に設立された全国競売評価ネットワークで引き続き検討が続けられることとなり、農地林地の評価手法、収益還元法の精緻化としてのDCF法の導入、売却困難物件評価、土壌汚染対策法対応、アスベスト及びPCB問題への対応など実務的な課題にネットワークとして随時対応をしてきたことは周知のとおりである。

評価事務運用の標準化の努力が続けられる中で、各高裁・地裁単位で地域の実情に合わせてさらに評価事務が重ねられた結果、標準化したはずの用語の使い方、書式、評価手法等について相違点が現れてきた。

(2) 標準化の必要性

主要論点から7年の歳月を経てようやく平成21年に基準の標準化がなされたが、基準の標準化とともに実現しようとした書式の標準化に関しては、評価運用基準検討委員会で原案を策定し、検討は行ったものの発表するまでには至らなかった。

評価書の書式に関しては、各地裁ごとに因って来る経緯と意味があることと、各評価人にとっても自身の専門家としてのノウハウがぎっしりと詰まったツールであり、さらには評価実務の集大成であり、評価人により評価に関する方法論に差異が認められる。

しかしながら、競売評価事務としては、同一の物件について評価人が異なっても同一の評価がなされる必要があり、評価のアプローチに多少の差異があったとしても、結果としての「評価」は可能な限り「標準化」される必要がある。

全国の庁の評価書がB I Tにより全面公開がなされる状況となり、書式・用語・体裁等がばらばらではいくら基準を標準化したとは言いながらも国民目線で考えると一体どこが標準化されたのかと指摘されても何ら不思議ではない。

評価書の中身の細部までの標準化は無理であるとしても、少なくとも評価書の形式的な部分や表現方法等については標準化を行う必要性がある所以である。

3. 委員会の活動

本委員会の活動としては、書式の標準化の必要性に関する議論を活発化させるために、まず書式上の問題点を整理することから始め、いくつかの類型について標準書式を作成することを目指した。

問題点の整理に当たって、まず最も基本となる書式である土地1・建物1の戸建住宅（土地・建物用）の書式を検討し、主要論点と書式以降の実務の生成発展を取り入れるとともに多様化した評価書

様式を再検討することからスタートした。

(1) 戸建住宅（土地・建物用）の標準書式の作成

別紙「土地・建物用」書式に関する留意事項に記載のとおりであるが、留意事項をまとめる上で特に書式上問題とされた事項については下記のとおりである。

① 用語の整理

（占有減価、市場性修正、競売市場修正、その他の修正）

特に「市場性修正」を「修正項目」や「その他の修正」という表現に変更している庁が認められるので、問題がある。

また、庁によって占有減価を市場性修正前に行う場合と競売市場修正後に行う場合に分かれているが、計算過程が異なることになり、単なる表現ではない点で問題がある。

② 前面道路の記載

記載の基本的なスタンスとしては、調査可能な事項に関しては調査を実施し、建築基準法上の根拠条項等について担当行政庁が明確な判断を示した場合には、確認した事項として評価書に記載を行うことを原則とする。

但し、特定行政庁によっては、建築基準法上の根拠条文に関する判断を示さない庁もあることから、その場合には以下の対応を取ることも可能である。

接面道路の記載においては、道路管理上の観点から、第一義的には道路法による道路の記載を行い、カッコ書きで建築基準法上の道路かどうかの記載を行う。

道路法による道路以外の記載としては、管理区分上の概念として農地法上の農道、土地改良区の手理する道路、森林法上の林道等が考えられる。

建築基準法上の道路かどうかの記載に当たっては、建築基準法第 42 条 1 項各号の道路かどうか若しくは 2 項から 5 項に該当するかどうかまでの記載は任意とする。

何故なら建築主事からの文章による確認が取れば記載可能であるが、口頭による確認だけで根拠条項を断定することは不明確であるからである。

それ以外は道路とし、「通路」という表記は原則として使用しない。

土地の利用状況及び隣地の状況等の記載において、「敷地内通路」等の表現を取ることは問題ない。これは接面道路の記載ではなく、目的土地の中における利用状況を述べているに過ぎないからである。

③ 供給処理施設

供給処理施設に関しては、敷地内への引込の状況について、現地での利用状況の確認と市町村の担当課の明確な確認が可能な場合には、敷地内への引込の有無を記載する。

すなわち、原則として評価書での記載方法は「あり」「なし」「不明」の 3 択とする。

但し、市町村の担当課に照会をかけても確認が不十分で、敷地内への引込に関する確認が困難な

場合や、資料による確認はできても現実に敷地内に引込があるかどうかについて疑義が存する場合等には、敷地内への引込についての記載を行わず、前面道路に本管があるかどうかまでの記載に止めることができるものとする。

この場合の評価書における記載方法は、「前面道路に本管あり」「なし」「不明」の3択とする。

従来から供給処理施設の「あり」「なし」の定義について、庁によって前面道路の埋設管の状況を記載しているとする場合と敷地内への引込の有無まで記載しているとする場合の二つの概念が併存している。

前者に関しては、水道、下水道（農業集落排水を含む）、都市ガスに関しては、目的土地を建物利用する場合に必要な設備であり、当該土地にどのような建物を建築するかによってその引込管の口径・口数も異なってくることから、既存の建物の敷地内への引込の有無よりも前面道路にいかなる口径のいかなる管理者の本管が埋設されているかを確認することが基本的に重要である。

その場合に、当該本管から新たに敷地内に引込ができるかどうかの確認をしておくことも重要である。

管理者によっては敷地内への引込の情報は個人情報であるという立場で公開しない場合もあること、管理者が保有する引込情報が必ずしも正確ではないこと等から競売参加者にとって有益であるのは、土地取得後前面道路から新たな引込ができるかどうかである。

前面道路に本管がある場合に通常必要となる引込費用は、この種の経費の中で最低限の経費であり、落札者が土地建物を利用する場合に通常必要となる費用と考えられることから、目的物件の評価額にそもそも影響を与えるものではないという整理が可能である。したがって、評価額から明示的に控除すべき費用ではないと考える。

引込費用を評価額から控除しなければならないのは、原則として前面道路に本管がない場合等で、本管自体を延長しなければならない場合のように通常必要とする経費を上回る場合である。

但し、地域によっては前面道路に本管があっても引込費用が物件の評価額の相当部分を占めるケースも考えられるので、買受希望者に誤解を与えないように土地の個別的要因や市場性修正の項目を活用して実質的に評価に反映する場合も有り得る。

後者に関しては、敷地内への引込の情報を管理者から得て確認を行ってきており、敷地内への水道メーターの設置、汚水枡の設置、ガスメーターの設置がそれぞれなされていれば、「あり」と記載している場合が多い。

しかしながら、既設の敷地内配管が直ちに利用可能な状態であるかどうかは専門業者でなければ確認は不可能であり、役所での資料による確認だけで敷地内に引込「あり」と評価書に記載することは、仮に引込がなくても評価人が当該引込を結果として保証しているのと変わらないことになる。

諸々の事実関係を前提として評価額を決定している以上、その事実関係の一つが崩れることでその事実がないことによる補償（当該供給処理施設の引込に要する費用）を求めるという図式が成り立つ所以である。

評価書を読む側（買受希望者）はこの点を奇貨として評価人に責任追及を行い、調査の不備（役

所の不備も含む)を評価人に転化させるケースも起こりうることになる。

一方、敷地内引込があっても宅地内接続工事を行っていない場合(例えば、給水管は引込まれていても実際は井戸利用の場合や、汚水枘が設置されていても実際は浄化槽や汲取りの場合等)があり、買受希望者に誤解を与えないように記載することが求められる。

本来評価人が調査可能な範囲を超える点に踏み込んで記載してきたこと自体に問題がないわけではないが、あたかもそこまで書くことが標準書式であることを推し進めてきた結果、買受希望者も「引込有り」と書いてあるのに現実に引き込みがない場合や水道が使えないようなケースに評価人に責任を問えるとの認識を持つに至ったといえるので、あらためて評価書の記載の限界と評価人の責任の所在を明確にすべき時期にきていると言える。

評価書への記載方法に関しては、従来からの記載方法に準じて行い、敷地内への引き込みに関する不明事項や疑義が存する場合には以下の記載方法を採用することもできるものとする。

すなわち、「前面道路に本管あり」「なし」「不明」の3択とする。

「前面道路に本管あり」とは、前面道路に各インフラの本管(公的セクターが管理するもの)が存し、通常の費用で敷地内に引き込むことが可能な場合をいう。

「なし」とは対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。

「不明」とは、基本的には施設管の位置が把握できない場合を言う。但し、前面道路に施設管は敷設されていないが、至近の場所まで施設管が来ている場合や隣接地からの引込が可能な場合で、一定の費用をかければ引込が可能な場合も含む。さらには、本管があっても物理的に引込できない場合や多額の費用を要する場合等も含み、特殊な事案に関しては特記事項で注意喚起を行う。

④ 建物の付帯設備

建物に付属する各種住宅設備については、評価人の調査の範囲として動作確認まで求められていないので、使用可能かどうかについてまでの調査義務はないものとする。

例えば、電気が付く付かないから始まって、給湯器のお湯が沸かせる沸かせない、浄化槽が使用出来る出来ない等建物内の各種設備が稼動可能な状態にあるかどうかまでを評価人が調べなければならぬとすれば、現地調査に当たって、水道業者・下水道工事業業者・浄化槽点検業者・電気工事業者・台所浴室トイレ等の住宅設備の工事業業者を全て引き連れて歩かなければならないことになる。

また、電気が止められている場合には電力会社と仮契約して電気を通電させないと上記のようなチェックも出来ないことになる。

そもそも競売不動産は、各種リスクがあることを前提で売却しているわけで、物件の調査は買受人の責任と負担で行うことが前提となっていることがどこかにいってしまい、何か問題があれば評価人の責任を問うという流れが仮に出ているとすれば大変遺憾な状況である。

競売物件はいわば広い意味での事故物件であり、それであるが故に市場性修正や競売市場修正を行って市場価格よりも相当低廉に評価を行っているので、不動産業者の重要事項説明書で求められるような動作確認まで求められるものではない。

（２）区分所有建物（敷地権付マンション）書式の標準書式の作成

区分所有建物（敷地権付マンション用）の書式については、各庁における書式運用の実情と評価手法の適用にかなりの多様性が認められるため、必要に応じて原価法、取引事例比較法、収益還元法の３手法の選択適用を前提とした標準書式を作成した。

別紙「敷地権付マンション用」書式に関する留意事項に記載のとおりであるが、留意事項をまとめる上で検討した事項について列記すると下記のとおりである。

① 区分所有建物の評価手法の変遷について

敷地権付マンションの評価に関しては、競売不動産評価基準に記載のとおり、原価法、取引事例比較法、収益還元法の各評価手法を適切に選択又は併用して行う。

競売評価の世界では、元々積算価格を中心として敷地権付マンションの評価を行っていた経緯があるものの、「競売評価の主要論点」及び「不動産競売事件における評価書の書式について」が発表された平成15年２月以降は、比準価格を積極的に採り入れる庁が増えてきた。

主要論点と同時に発表された評価書の書式案では、区分所有建物に関して次の複数の書式案が示された。その内容は、原価法の１手法、原価法と取引事例比較法の２手法、取引事例比較法の１手法をそれぞれ前提とした書式となっている。

また、収益還元法の積極的な活用を行うべきであるという認識の元に、全国競売ネットワークから収益還元法の適用指針が示され、区分所有建物（敷地権付マンション）の収益還元法の適用に当たっては、DCF法、直接還元法（純収益並びに粗収益のいずれも可）、粗賃料乗数法のいずれの手法にも一定の説得力があることを認めている。

② 現在の全国の各庁における区分所有建物の適用手法

以上のような経緯を踏まえて、各庁の適用手法の実情を見てみると概ね次のように分類できる。

- a. 原価法のみ
- b. 取引事例比較法のみ
- c. 原価法と取引事例比較法
- d. 原価法と収益還元法
- e. 取引事例比較法と収益還元法
- f. 原価法、取引事例比較法、収益還元法

したがって、区分所有建物（敷地権付マンション）の評価に当たっては、３つの手法を各庁の運用、各地域の実情に併せて選択適用することになるが、少なくとも各地裁と各支部単位で手法適用についての運用上の標準化が求められる。

③ 再調達原価

区分所有建物の再調達原価を求める場合には、標準書式にもあるように採用する専有面積に応じた再調達原価を求める必要がある。

採用する面積が登記面積の場合には共用部分の持分面積のコストも含めた再調達原価を求めることになり、採用する面積が課税台帳数量である場合には当該区分所有建物が存する一棟全体の建物の再調達原価を求めることになる。

④ 採用する数量

採用する数量の種類としては、登記面積（内法面積）、壁芯面積（建築基準法上の面積）、課税台帳面積（登記面積＋全体共用部分の持分面積に相当する数量）があり、評価の必要に応じて適宜数量を使い分けることになるが、一般的に最も明確な面積は登記面積であり、原則として採用すべき数量と考えられる。

（３）評価書の添付資料の標準化

現在最高裁からの指示もあり、評価書の添付資料の標準化が進行している。

その要点は、評価書に添付する資料と BIT に掲載する資料を原則として同一にすることである。

従来、３点セットとして裁判所に掲示されている資料と BIT に掲載されている３点セットが資料の質量で異なる場合があり、全国均一の情報提供という観点から望ましくないという判断が根底にあると考えられる。

直接書式と関連することではないものの、評価書の一部を構成する資料として何を添付するかということは、その資料を添付するしないによって評価書の記載内容やそのボリュームに間接的ながら影響を及ぼすことになる。

全国均一の情報提供は、法の下での平等という観点では望ましいことではあるものの、評価実務の生成発展の中で評価人がある程度自由に腕を振るうことによって新たな実務的手法の開発や評価の充実を図ってきた経緯を考えると形式の統一化が行き過ぎると情報提供の中身の質の低下を招く危険もある。

以上を踏まえ、当委員会としては添付資料の標準化についての検討は行っていない。

（４）平成23年 6 月15日付の課長通知の書式への反映について

平成23年 6 月15日付で最高裁判所事務総局民事局から地方裁判所事務局長にあてて、「不動産競売事件における評価実務の更なる標準化に向けた具体的方策について」として以下の３つの論点に関する評価実務の標準化に向けた方針が示された。

これを受けて当委員会では、以下の論点を標準書式に反映させた。

① 敷地占有権原のない建物が存在する場合の評価

土地価格からは無権原による減価を行い、建物価格には土地価格の減価に相応する価格の加算を行い、両者を合算する。

② 明渡猶予の適用を受ける占有者が存在する場合の評価

明渡猶予の適用を受ける占有者が存在する場合、原則として、減価を行わない。

③ 区分所有建物における管理費等の滞納が存在する場合の評価

引受債務相当額としての滞納管理費等の範囲については、調査時から代金納付時までの平均的なスケジュールを考慮した滞納額を基準として控除する。

評価書における滞納管理費等の控除方法については、評価書において、買受希望者に最大限のリスクを伝えつつ、誤解を招かないような表示方法として、滞納管理費等の引受債務については、割合によって控除することとする。

4. まとめ

評価書の作成の迅速化とともに、買受人に対する情報提供をより推し進めるという観点から、評価書の精度の向上にも繋がるということで、評価書の記載内容を可能な限り重要事項説明書レベルに引き上げる努力が従来行われてきた。

重要事項説明の場合には、売主の全面的な協力の下、対象物件の全容を詳細に調査し、仲介業者としての説明責任、売主の瑕疵担保責任を全うすることが可能である。

しかしながら、競売の場合には、売主の協力はほとんど得られず、対象物件の一部の情報しか分からない中で評価を行うことになり、そもそも重要事項説明書と同レベルの内容にすること自体に無理がある。

評価の迅速化と評価書の精緻化という相矛盾することを推し進めてきたことから、調査すべき事項と評価書に記載すべき事項が混同され、調査によって得られた情報が意味するところを消化不良のまま記載することで足元をすくわれる場合もある。

我々評価人は、競売評価事務においてどこまで調査し、評価書にどのように記載するかということについてのリスク管理を改めて再認識する必要がある。

今回、競売物件の多数を占める2種類の物件について標準書式を策定したが、一口に「戸建住宅」や「マンション」といっても、その中には多種多様な物件があり、その所在地も大都市から過疎地域まで様々で、個々の物件や所在地に応じて、評価手法も異ならざるを得ない。また、評価書の作成に必要な情報について言えば、所有者が協力的な場合と非協力的な場合には得られる情報量が異なるし、公的機関から得られる情報の量や質にも差がみられる。

このような状況においては、一朝一夕に評価書を均質化することは難しい。今回作成した標準書式についても、各庁から提出された意見を十分に反映しているとはいえず、標準化のために克服すべき問題点は残っている。

今後も、評価実務の限界を踏まえながら、買受希望者等の目線に立って、標準的な評価書を作成するための努力を継続していかなければならないと考えている。

Ⅱ．評価書作成上の留意事項

＜土地・建物用＞

1 表紙

基本的な様式を示したが、評価命令の受理日、現地調査日、不動産鑑定士の肩書き等の記載の要否や記載場所等については、各庁の実情等に応じて差し支えない。

なお、ページ数は、表紙には付さず、本文1枚目から付することとする。

2 本文の使用文字サイズ

使用する文字のサイズは、原則として10.5ないし12ポイントとするが、全体の構成等を考慮して、買受希望者等の見易さを損なわない範囲で、適宜のサイズを使用して差し支えない。

3 「第3 目的物件」

注1 「登記」欄

原則として登記事項証明書どおりに記載することとするが、「物件目録記載のとおり」等と記載して物件目録等を引用することも差し支えない。

注2 「現況」欄

現況が登記と同じ場合は、本欄あるいは欄外に、その旨を簡潔に記載する（例えば、「現況」欄に「同左」等と記載する、あるいは欄外に「現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ」と記載するなどの方法が考えられる）。

現況に登記と異なる事項がある場合は、原則として、その内容を本欄に記載する（異ならない事項については、「同左」等と記載する）。ただし、本欄に記載しきれない時は、「特記事項のとおり」と記載して、「特記事項」欄に記載するなどの方法によることができる。

注3 「特記事項」欄

本欄には、目的物件の概要に関して、「登記」及び「現況」欄に記載する事項以外で、買受希望者等に情報提供することが相当な事項を記載する。

例えば、目的土地上に目的外建物がある場合や目的建物が目的外土地を敷地とし

ている場合には、その旨及び目的外の土地、建物の概要（所在、地番、家屋番号等）を本欄に記載する。なお、詳細（所有者、位置、占有権原等）については、第4の特記事項欄に記載するが、現況調査報告書の記載を引用することも差し支えない。

注4 その他

目的物件の住居表示は必要的記載事項ではないが、地域の実情や買受希望者の便宜等を考慮して、適宜の欄に記載して差し支えない。

4 第4の1「土地の概況及び利用状況等」

注5 「位置・交通」欄

① 最寄りの鉄道駅からの距離について

基本的には道路距離とするが、道路距離による計測に支障がある場合や地域の交通事情等によって道路距離を表示することの意義が乏しい場合等には直線距離を採用することもできる。その場合には、「道路距離」ではなく、「直線距離」と記載する。

② 最寄りバス停について

地域の交通事情等から、買受希望者等への情報提供が必要と認められる場合に記載する。

なお、徒歩の時間は、80m／分を基本とする。

注6 「付近の状況」欄

地域の特性、環境条件等を簡潔に記載する。

注7 「主な公法上の規制等」欄

① 「都市計画区分」は、原則として、都市計画法、建築基準法等の利用制限について記載する。

② 「防火規制」については、原則として「防火地域」若しくは「準防火地域」の区分を記載する。

③ 「防火規制」、「その他の規制」がない場合は、「－」、あるいは「なし」等とする。

④ 「その他の規制」欄に記載しきれない事項がある場合は、「特記事項欄に記載」等として、特記事項欄に記載する。

注8 「画地条件」欄

① 本欄に記載する事項としては、地積、形状、間口、奥行などが考えられる。敷地が広大あるいは不整形な場合等で間口、奥行の記載が相応しくない場合などに

は、東西、南北の記載としたり、記載しないこともできる。

- ② 形状については、買受希望者等の分かり易さを考慮した表現を用いることに留意する。
- ③ 縄伸びや縄縮みがある場合には、その対応や記載内容について、執行裁判所と協議することが相当である。

注9 「接面道路の状況」欄

- ① 主に接面する道路の方位、幅員、種別、構造等を記載する。
- ② 接面する道路が建築基準法上の道路であるか否かを明確にする。
- ③ 道路と土地との接面状況については、道路との高低差や水路介在等の事項を記載する。
- ④ セットバックの対象となっている場合には、その内容（セットバックの要否、セットバックの範囲、セットバック済みかどうか等）を判明した範囲で記載する。

注10 「土地の利用状況等」欄

目的土地の上に目的建物が建っていることや、建物敷地以外の部分の目的土地の利用状況（駐車場等）を記載することを原則とする。

注11 「供給処理施設」欄

- ① 記載方法
 - ア 基本的には、敷地内までの引き込みの有無を基準として、「あり」、「なし」、「不明（特記事項のとおり）」から選択して記載することを原則とする。
 - イ 前面道路の本管の有無を基準として「前面道路に本管あり」、「なし」、「不明（特記事項のとおり）」と記載することも可能とする。
 - ウ 上記いずれの記載であっても、「あり」「なし」の定義を評価書上明確にする。
 - エ 「注」書きを記載することは任意とする。

- ② 留意点

個々の事案においては、施設管の位置や引き込みの状況・可能性は多様であること、調査に限界があること、収集した情報の確度が低い場合があること等に留意して、個別の事案に応じて、買受希望者等に誤解を与えない記載に心掛ける。

注12 「特記事項」欄

- ① 本ページの各欄に記載した事項以外で、買受希望者等に情報提供することが相
当な情報（建築（再築）が不能な場合、地下埋設物（埋蔵文化財）がある場合、
仮換地指定されている場合、境界が不明な部分がある場合等）について記載する。

- ② 目的外建物がある場合、その位置、所有者、土地の占有権原等を記載する（現況調査報告書を引用することも差し支えない）。
- ③ 土壤汚染が疑われるような過去の土地利用履歴が判明した場合には、土壤汚染対策法の規定に留意して、調査を行い、買受希望者等に情報提供することが相当な事項を記載する。

なお、各地の実情等に応じて、土壤汚染に関する事項を記載するために「土壤汚染等」の欄を設けることも差し支えないが、その場合には、「供給処理施設」欄と「特記事項」欄との間に設けることとする。

5 第4の2「建物の概況及び利用状況」

注13 「区分」欄

附属建物がある場合は、原則として建物毎に作成する。ただし、物置など、別途作成する必要性が乏しいと認められるときは、主である建物の「特記事項」欄に記載することもできる。

注14 「建築時期及び経済的残存耐用年数」欄

- ① 建築年月日は、登記の記載によるが、登記の記載がない場合は、他の調査によって判明した範囲で記載する（昭和〇〇年〇〇月頃等）。
- ② 「経済的全耐用年数」は原則として記載しない。
- ③ 経過年数について、月数は六捨七入（例えば、7年6月は7年、7年7月は8年）を原則とする。
- ④ 経済的耐用年数が、ほぼ満了している場合、あるいは満了している場合は、「0年」、「1年程度」、あるいは「経済的耐用年数はほぼ満了している。」等と記載する。
- ⑤ 増築、改築、あるいは大規模修繕等がされている場合は、その旨を特記事項欄に記載する。

注15 「仕様」欄

- ① 「構造」及び「屋根」については、登記情報と同じ場合は記載しないことも差し支えない。
- ② 「設備」には、原則として、建物の基本的設備である電気、ガス、給排水設備等を記載する。
- ③ 「その他」は、判明した範囲で、「設備」に記載した以外の設備等で、買受希望

者等にとって参考となるものについて記載する（例オール電化、太陽光発電等）。

注16 「床面積（現況）」欄

- ① 「第3 目的物件記載のとおり」等と記載することもできる。
- ② 未登記の増改築等がある場合は、その旨及び増改築後の床面積、あるいは登記床面積に併記して増改築部分の床面積を記載する。

注17 「現況用途等」欄

「間取り」は、「4 LDK」等と簡潔に記載する。簡潔に記載できない場合は、評価書に添付する図面や現況調査報告書等を引用することもできる。

注18 「品等」欄

原則として「優る・普通・劣る」の3ランクから選択して記載することとするが、「やや優る」等と記載することもできる。

注19 「保守管理の状態」欄

原則として「優る・普通・劣る」の3ランクから選択して記載することとするが、「やや優る」等と記載することもできる。

なお、目的物件の状況に応じて、文章による記載も可とする。

注20 「建物の利用状況」欄

- ① 建物の利用状況と占有状況を記載するが、「現況調査報告書記載のとおり」等とすることもできる。
- ② 建物が空き家の場合は、残置物の有無等の状況を勘案して、その記載方法について執行裁判所と協議する。

注21 「特記事項」欄

- ① 損傷、環境との適合性、違法建築、既存不適格建築物、重大な欠陥、PCB、アスベスト等の買受希望者等に情報提供することが相当な事項について記載する。
- ② 検査済証の交付の有無については、必要に応じて確認の上、記載する。
- ③ 目的建物が目的外土地に跨っている場合にはその状況を記載する。
- ④ ロフト、屋根裏収納等の床面積に参入されないスペースの有無を記載する。

6 第5 評価額算出の過程

注22 記載するページについて

「1 基礎となる価格」の「①（土地）」と「②（建物）」は、別々のページに記載することもできる。

注23 計算式について

- ① 競売物件においては土地の建付減価を行う場合が一般的であることから、建付減価を行う場合の計算式を示している。建付増価を行うべきケース（特定街区や総合設計の場合の容積率の割り増しが認められる場合や容積率を移転しているケース等）については、項目名を変更の上、建付増価を行う計算式とする。
- ② 共有持分のみの評価においては、建付地価格に共有持分比率を乗じて土地の持分価格を求める計算過程を原則とする。

注24 計算結果の表示について

- ① 各計算表における上段（式の部分）の計算結果は、「≐」ではなく、原則として「＝」とする。
- ② 計算結果の数値は、原則として万円未満を四捨五入若しくは切り捨て（いずれにするかは執行裁判所と協議する）し、その旨を注記する。
なお、計算結果が千円未満の場合には適宜の方法で記載する。
- ③ 計算表における単位（「円」）は、上段、下段のいずれに記載してもよい。また、〇〇〇円等と表示しても差し支えない。

注25 【記載例1】

比準、規準内容を文言のみで示す場合の記載例である。

注26 【記載例2】

規準内容を数式で示す場合の記載例である。

注27 「ウ 現価率」について

- ① 原則として耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定する。
- ② 目的建物の経過年数及び現況等を考慮の上、経済的耐用年数が満了していると判断される場合には、耐用年数に基づく方法を使用せずに現価率を直接的に判定することもできる。
- ③ 算定根拠については、必要に応じて記載するものとする。
- ④ 定額法・定率法の選択、残価率の数値の設定、観察減価率等はいずれも任意とする。
- ⑤ 試算過程を表形式で記載しても差し支えない。

注28 「土地利用権等割合」について

土地利用権等の種類、性質とそれが及ぶ範囲に応じた記載をする。

注29 計算式について

評価額から敷金等の控除を行う場合には、競売市場修正と評価額の間に「その他の控除減価（敷金等）」の項目を挿入する形で行う。

注30 「占有減価修正」について

- ① 占有減価は当該不動産固有の価格形成要因であり、一般市場を前提とした市場性及び競売市場の特殊性を考慮する前に減価を実施する必要があることから、書式案に記載の位置とした。
- ② 「特にない」、「修正の必要がない」、「減価率を〇〇%と査定した」等を理由を付して記載する。
- ③ 計算上適用する占有減価修正率は、 $(1 - \text{占有減価率})$ とし、減価率ではなく、修正率を記載する。
- ④ 占有減価は、率ではなく、額で控除する場合もあるので、「占有減価率」ではなく「占有減価修正」とした。

注31 「市場性修正」について

市場性修正を行った理由を分かりやすく記載する。

注32 「競売市場修正」について

競売市場の特殊性等を記載する。

7 第6 参考価格資料

注33 固定資産税評価額は必須記載事項ではないが、執行裁判所と協議の上、記載しても差し支えない。

8 第7 附属資料

注34 目的物件の位置図、法務局資料、その他目的物件の確認等に資する添付資料等があれば記載する。

＜敷地権付マンション用＞

表紙、本文の使用文字サイズ及び注1ないし注12については、＜土地・建物用＞参照

第4の2以下について

1 第4の2の（1）「一棟の建物の概要」

注13 「建物の用途」欄

原則として、「総戸数」も記載する。

複数建物からなる区分所有建物の場合、以下のように記載することもできる。

「総戸数 A棟からG棟のうち、本件物件のあるC棟の総戸数は〇〇戸」

注14 「建築時期及び経済的残存耐用年数」欄

土地・建物用の注14参照

注15 「構造」欄

構造と階層を記載し、延床面積の記載は任意とする。

注16 「設備等」欄

エレベーター、駐車場（敷地内外の別、割当方法（受付順か抽選か）、割当台数の制限等の情報については、各地の実情に応じる。）、集会場、その他の設備（トランクルーム、ゲストルーム等の買受希望者等にとって参考となる設備）等を記載する。

注17 「建物の品等」欄

使用資材と施工の程度について、「優る・普通・劣る」の3ランクを基本として記載するが、事案に応じて「やや優る」等と記載することもできる。

注18 「管理の形態等」欄

- ① 「管理方式」については、「委託管理」、「自主管理」等と記載する。
- ② 「管理形態」を記載する場合には、判明した範囲で、管理人の有無や常駐・非常駐の別、巡回の有無等を記載する。

注19 「管理の状況」欄

「優る・普通・劣る」の3ランクを基本として記載するが、事案に応じて「やや優る」等と記載することもできる。

注20 「特記事項」欄

調査の過程においては、以下のような買受希望者等にとって参考となる情報についても留意し、判明した範囲で記載する。

- ・ 修繕積立金の合計額（平成〇年〇月〇日現在，〇〇〇〇〇円等と記載する。）
- ・ 近い将来の大規模修繕計画の有無等
- ・ 駐車場の空き状況等
- ・ 規約で特に留意すべき事項（ペット可等）

2 第4の2の（2）「専有部分の概要」

注21 「位置」欄

- ① 部屋番号について，登記と現況とが異なる場合には，その旨を記載する。
- ② 「主要開口部の方位」とは，有効採光面積の計算の前提となる居室の窓の位置の方位をいう（主要なバルコニー等が位置する方位とほぼ同義である）。
- ③ 角部屋の場合には，その旨の記載を付け加えることもできる。

注22 「床面積」欄

マンションの床面積には，登記面積，壁芯面積，課税台帳面積などの数種類の面積があること，増改築等により床面積が変更されている場合などもあることから，記載方法には注意する（例えば，〇〇㎡（登記面積）等の記載をする）。

注23 「間取り」欄

4 LDK 等と記載し，ベランダやバルコニーがある場合は，間取図（見取図）に表示するとともに，この欄にもその旨を記載する（方位，面積の記載は任意とする）。

注24 「保守管理の状態」欄

「優る・普通・劣る」の3ランクを基本として記載するが，事案に応じて「やや優る」等と記載することもできる。

なお，目的物件の状況に応じて，文章による表現も可とする。

注25 「管理費等」欄

記載内容や記載方法については，現況調査報告書の管理費等についての記載内容を勘案し，買受希望者等の分かり易さに留意する。特に，管理費・修繕積立金以外の費用を記載する場合には，買受人が承継する滞納額について誤解を与えないように注意して記載する。

注26 「専有部分の利用状況等」欄

- ① 専有部分の利用状況，占有者，占有状況等を記載するが，現況調査報告書の記載内容を引用することもできる。
- ② 専有部分が空き家の場合は，残置物の有無等の状況を勘案して，その記載方法

について執行裁判所と協議する。

注27 「特記事項」欄

重大な欠陥、専用庭付き物件、損傷や結露等についての情報等、買受希望者等にとって参考となる事項について記載する。

3 第5 評価額算出の過程

注28 記載例

複数の試算価格を求めた場合の記載例であり、実際に適用した手法に基づいて、適宜、文章を変更する必要がある。また、一つの試算価格で評価額を求めた場合には記載しないこともできる。

注29 「ア 再調達原価」について

建物の再調達原価は、採用する専有面積に応じて求めることとする。

注30 「イ 専有面積」について

- ① 原則として登記面積を採用することとするが、評価証明書記載のいわゆる課税台帳床面積（現況床面積）を採用することもできる。
- ② 「登記面積による」、「評価証明書記載の現況床面積による」、「壁芯面積による」など、採用する専有面積の種類を表示する。
- ③ 壁芯面積については、調査が可能な場合と不可能な場合があるので、あくまで対象不動産の確認のための参考数量として位置付けることが望ましい。

注31 「ウ 現価率」について

- ① 現価率の査定に当たっては、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して求めるものとし、必要に応じて躯体・設備の割合を考慮することもできる。
- ② 算定根拠については、必要に応じて記載するものとする。
- ③ 定額法と定率法の採用、残価率の数値の設定、観察減価率はいずれも任意とする。

注32 「敷地権割合」について

権利の態様が所有権の場合は、「登記上の敷地権割合による」などとして、敷地権割合を記載する。

所有権以外の場合は、「権利の態様は地上権で、その割合を○%と査定した」等と記載して、登記上の敷地権の割合に敷地利用権の割合を乗じた式を上記のオ欄に記載する。

注33 積算価格の計算表について

積算価格の算出方法及び計算過程の評価書上の表示方法については、執行裁判所と協議の上、本書式と異なることも差し支えない。

注34 「基準階の比準価格」について

記載内容については、具体的事案の内容や買受希望者等の分かり易さを勘案して、執行裁判所と協議する。

注35 収益価格の試算方法について

A～Cいずれの方法を採用するかについては、地域の実情等に応じて執行裁判所と協議の上、一定のルールを定めることが望ましい。

注36 DCF 法の分析期間について

DCF 法の分析期間は通常3～5年程度であるが、地域の実情等に応じて執行裁判所と協議の上、一定のルールを定める。

注37 『』内の文言

物件の利用状況に応じて、以下の記載例を参考として適宜の文言を記載する。

【記載例1】

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

【記載例2】

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与として収益還元法を適用する。

【記載例3】

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

【記載例4】

目的物件は賃貸借に供されている建物であるが、その賃貸状況が本来の収益性から乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、一部補正を行って収益還元法を適用する。

注38 キャッシュフロー表について

- ① 評価書へ記載するかどうか、記載する場合の記載箇所等については、地域の実情等に応じて執行裁判所と協議して定める。
- ② キャッシュフロー表を評価書へ記載する場合には、以下の文言を参考として注

意喚起の付記を行うことが望ましい。

- 1 総収益及び総費用の各項目については手法の特性上、想定要素を含み、将来収益及び将来費用の予測については不確実性がある。
- 2 総収益及び総費用の各項目は、調査時点における近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。

注39 「総収益」について

- ① 原則として、「現行賃料を基に査定した」、あるいは「空室部分を現行賃料を基に想定して適用した」等、簡潔に記載する。

査定の詳細な内訳を説明する場合には、別紙に記載し、別添資料として引用する。

- ② 総収益は、原則として現況総収益を採用することとするが、可能総収益を採用することもできる。

注40 「総収益」について

原則として、「現行賃料を基に査定した」、「総収益は可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした」等、簡潔に記載する。査定の詳細な内訳を説明する場合には、別紙に記載し、別添資料として引用する。

注41 「純収益」について

原則として、詳細な内訳は記載しない。

査定の詳細な内訳を説明する場合には、別紙に記載し、別添資料として引用する。

注42 「占有減価修正」について

占有減価を率で行う場合は【記載例1】、額で行う場合は【記載例2】を参考に適宜記載する。

【記載例1】

イ 占有減価修正率

目的物件には、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正率を〇%と判定した。

【記載例2】

イ 占有減価修正額

目的物件には、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正額を、概ね〇〇〇、〇〇〇円と判定した。

注43 「滞納管理費等相当額の減価」について

割合による減価を原則とする。

注44 「その他の控除減価（敷金等）」について

実額，割合のいずれにより減価するかについては，執行裁判所と協議する。

敷金等の額が評価額を上回る場合など敷金等を実額のまま控除することが困難な場合もあるので，運用に当たって問題がある場合には執行裁判所と協議をする。

4 第6 参考価格資料

注45 参考価格資料は，積算価格を試算しない場合は記載不要である。

平成 年 () 第 号
平成 年 月 日 現地調査
平成 年 月 日 評 価

〇〇地方裁判所 御中

評 価 書
＜土地・建物用＞

評価人 不動産鑑定士
〇 〇 〇 〇 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 円	
内 訳 価 格	
物件 1 （土地）	金 円
物件 2 （建物）	金 円

- 1 一括価格は、物件 1，2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第 3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	注 1	注 2
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
	注 3		

注 4

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件 1）

位置・交通 注5	線「 最寄バス停「 」の 」の 方・道路距離約 m 方・約 m（徒歩約 分） （別添「位置図」参照）		
付近の状況 注6			
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制） 注7	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制		
画地条件 注8			
接面道路の状況 注9			
土地の利用状況等 注10			
供給処理施設 注11	【記載例】 上水道 あり なし 不明(特記事項のとおり) ガス配管 あり なし 不明(特記事項のとおり) 下水道 あり なし 不明(特記事項のとおり) (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。		
特記事項 注12			

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分 注13	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数 注14	建築年月日（登記記載）：昭和・平成 年 月 日新築 経 過 年 数： 年 経済的残存耐用年数： 年
仕 様 注15	構 造： 屋 根： 外 壁： 内 壁： 天 井： 床： 設 備： その他：
床面積（現況） 注16	
現況用途等 注17	現況用途： 間 取 り：
品 等 注18	
保守管理の状態 注19	
建物の利用状況 注20	
特 記 事 項 注21	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地） 注22

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

注23

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) 注24 ア×イ×ウ×エ=オ
1					

【記載例1】（文言によるケース） 注25

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地あるいは基準地等との規準あるいは比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

【記載例2】（規準を行うケース） 注26

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 ○○－○○

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$120,000 \text{ 円/㎡} \times 98/100 \times 100/105 \times 100/103 = 109,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：角地等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差： 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ=エ
2				

ウ 現価率：注27

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ＝ウ
1				

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を〇〇〇〇〇と判定し、その割合を△△％と査定した。**注28**

② 内訳価格及び一括価格

注29

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1		－				
2		＋				
一括価格(合計)						

ウ 占有減価修正：**注30**

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、・・・・の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

注31

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。**注32**

第6 参考価格資料

地価〇〇価格（ — ）

所 在：

価 格 : , 円 / m²

位置：

価 格 時 点：平成 年 月 日

地積： m^2

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：側 m 道

用途指定等: 地域(建ぺい率 % , 容積率 %)

地域 の 概 要 :

注33

第7 附属資料

注34

以 上

平成 年 () 第 号
平成 年 月 日 現地調査
平成 年 月 日 評価

〇〇地方裁判所 御中

評価書

＜敷地権付マンション用＞

評価人 不動産鑑定士

〇 〇 〇 〇 印

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 注 1 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合		注 2
番号	特 記 事 項		
	注 3		

注 4

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

位置・交通 注5	線「」駅の方・道路距離約 m 最寄バス停「」の方・約 m(徒歩約 分) (別添「位置図」参照)		
付近の状況 注6			
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) 注7	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制		
画地条件 注8			
接面道路の状況 注9			
土地の利用状況等 注10			
供給処理施設 注11	【記載例】 上水道：あり なし 不明(特記事項のとおり) ガス配管：あり なし 不明(特記事項のとおり) 下水道：あり なし 不明(特記事項のとおり) (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。		
特記事項 注12			

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	
建物の用途 注13	(総戸数 戸)
建築時期及び 経済的残存用年数 注14	建築年月日(登記記載): 昭和・平成 年 月 日新築 経過年数: 約 年 経済的残存耐用年数: 約 年
構造 注15	造〇〇階建
仕様	屋根: 外壁: その他:
設備等 注16	
建物の品等 注17	
管理の形態等 注18	管理組合: 有 名称: 〇〇〇〇組合 管理方式: 管理会社: 管理形態:
管理の状況 注19	
特記事項 注20	

(2) 専有部分の概要

構 造	造 階建
位 置 注21	〇〇階（ 号室） 主要開口部の方位：〇〇向き
床 面 積 注22	m ² （〇〇面積）
間 取 り 注23	
仕 様	天 井： 床： 内 壁： 設 備： その他：
保守管理の状態 注24	
管 理 費 等 注25	管 理 費： 円（月額） 修繕積立金： 円（月額） 滞 納 額： なし あり（平成〇年〇月〇日現在）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等 注26	
特 記 事 項 注27	

第5 評価額算出の過程

【記載例】**注 28**

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ＝エ

ア 再調達原価：**注 29**

イ 専有面積：**注 30**

ウ 現価率：**注 31**

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
				〇〇/〇〇〇	

ア 標準画地価格：

イ 個別格差：

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：**注 32**

3 積算価格（敷地権付建物の価格）**注 33**

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (ア+イ)×ウ=エ

ウ 個別格差：

II 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積(㎡) ウ	比 準 価 格(円) ア×イ×ウ=エ

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。**注 34**

イ 個別格差：

Ⅲ 収益価格の試算（〇〇〇〇法による）注 35

A【DCF法による場合】注 36

『・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・。』注 37

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow 法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

5年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	6年目期末 有効純利益 イ	最終 還元 利回り ウ	5年目期末 復帰価格 イ÷ウ=エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
(%)		%			(%)	(100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》 **注 38**

[単位：千円]

項 目		1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目	6 年目
ア 総収益	支払賃料	. 0	. 0	. 0	. 0	. 0	. 0
	共益費収入	. 0	. 0	. 0	. 0	. 0	. 0
	駐車場収入	. 0	. 0	. 0	. 0	. 0	. 0
	その他収入	. 0	. 0	. 0	. 0	. 0	. 0
	可能総収益	. 0	. 0	. 0	. 0	. 0	. 0
	空室損失						
	貸倒損失	0. 0	0. 0	0. 0	0. 0	0. 0	0. 0
	有効総収益						
イ 総費用	維持管理費						
	修繕費						
	公租公課						
	損害保険料						
	その他						
	運営支出合計						
	資本的支出	0. 0	0. 0	0. 0	0. 0	0. 0	
	総費用合計						
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)							
エ 有効純収益							
オ 複利現価率(割引率8. 0%)							
カ 有効純収益の現価							

B【直接還元法で、粗利回りによる場合】

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格（円） $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$

ア 総 収 益：注 39

イ 家 賃 等 補 正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他の補正率：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

C【直接還元法で、還元利回りによる場合】

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円） ア	純収益（円） イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 （円） $\text{イ} \times \text{ウ} \div \text{エ} \times \text{オ}$

ア 総 収 益：注 40

イ 純 収 益：総収益－総費用（修繕費・維持管理費等の各項目につき積算価格等を基に査定した。）

注 41

ウ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

エ 還元利回り：当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案し査定した。

オ その他の補正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては・・・・・・・・・・・・・・・・・・ことから〇〇価格を重視し、
〇〇価格・〇〇価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(円) イ	試算価格(円) ア×イ=ウ
① 積 算 価 格			
② 比 準 価 格			
③ 収 益 価 格	_____		
④ 調整後の価格			

イ 占有減価修正：**注 42**

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等
相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市 場 性 修 正 率 イ	競売市場 修 正 率 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) ア×イ×ウ× エ×オ

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

ウ 競売市場修正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を調整後の価格で除した割合
として控除する。**注 43**

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。**注 44**

注 45

—)

在：

, 円 / m²

置：

点：平成 年 月 日

$$m^2$$

施設：水道・下水・ガス

側 m 道

地域(建ぺい率 %, 容積率 %)

要：

附属資料

以上