

【書式2】敷地権付マンション評価書見本

平成〇〇年 (〇) 第〇〇〇〇号
平成〇〇年 〇月〇〇日 現地調査
平成〇〇年 〇月〇〇日 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

番 号	評 価 額
物件 1	金 8,920,000 円

・売却基準価額の基礎となる価格。

マンション評価書は、土地建物評価書と異なり、土地建物一体であるので通常内訳価格は評価しない。分離型マンション(敷地の登記がなされておらず、土地と建物が別個に登記されているマンション)の場合に、内訳価格が表示される。

第2 評価の条件

- ・評価を行う上での前提条件。
- ・買受希望者への注意喚起としても記載。

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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>〇〇〇市〇〇区〇〇△丁目〇 〇番地 〇〇〇〇〇</p> <p>〇〇△丁目〇〇番の〇〇 〇〇〇 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 〇階部分 67.68㎡</p> <p>1 〇〇〇市〇〇区〇〇△丁目〇 〇番 宅地 1,023.19㎡</p> <p>1 所有権 284,791分の7,066</p>	<p>左記に同じ。</p> <div data-bbox="1061 537 1316 739" style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px;"> <p>・登記と異なる 内容があれば記 載する。</p> </div>
番号	特記事項		
	<p>なし。</p> <div data-bbox="662 1870 1316 2004" style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px;"> <p>特記事項欄は、標準的・平均的な物件と異なる 内容を記載しているので、他の頁の特記事項と 共に注意が必要。</p> </div>		

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

位置・交通	〇〇線「〇〇」駅の〇方・道路距離約〇〇〇m 最寄バス停「〇〇〇〇」の〇〇方・約〇〇〇m(徒歩約〇分) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	〇〇線「〇〇」駅に近く、一般住宅、共同住宅、駐車場、事務所等が混在する利便性の高い地域。	
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)	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	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 駐車場整備地区
画地条件	地積 間口・奥行 形状 敷地権割合 その他	1,023.19㎡ 北側約34.4m・南北方向 約33.6m 不整形 7,066/284,791 (敷地権の種類：所有権) なし
接面道路の状況	北側現況幅員約5.4m舗装市道，南側現況幅員4m舗装市道に等高に接面する二方路の画地。 北側道路及び南側道路は建築基準法42条1項の道路である。	
土地の利用状況等	目的物件を含む一棟の建物の敷地及び駐車場として利用されている。	
供給処理施設	<p>【記載例】</p> <p>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)</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、目的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、目的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施設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。</p>	

「あり」「なし」「不明」の定義が記載されている。地域の状況や役場の情報開示の程度などから、執行裁判所によって、定義が異なっている可能性がある。

特 記 事 項

「土地・建物用」書式の特記事項に準じて適宜記載されている。

〈土壌汚染〉

昭和〇〇年，〇〇年，平成〇〇年頃の住宅地図及び土地の閉鎖登記簿謄本によると従前の土地利用は〇〇〇の敷地であったと推定される。〇〇市上水道局で聴取したところ，有害物質使用特定施設の届出はないとのことである。

過去の土地使用履歴から土壌汚染のリスクについて記載されているが，あくまでもリスクであり履歴調査では土壌汚染の有無までは確定できないことに注意。

- ・古いマンションで，敷地面積が不足しているため現況の延床面積が容積率を超過している場合は，将来同等の建替えが困難となる可能性が高いので注意。
- ・周辺環境で特に問題がある場合にも記載される。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	〇〇〇〇〇
建物の用途	共同住宅 (総戸数 〇〇戸)
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和・平成 〇〇年〇月〇日新築 経過年数: 約 7年 経済的残存耐用年数: 約33年
構造	鉄筋コンクリート造〇〇階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 樹脂吹付け, タイル その他: —
設備等	エレベーター: あり 駐車場: 敷地内にあるが, すぐには使用できない(抽選)。 集会場: なし その他: トランクルーム
建物の品等	使用資材: 普通 施工: 普通
管理の形態等	管理組合: 有 名称: 〇〇〇〇組合 管理方式: 委託管理 管理会社: 〇〇〇〇株式会社 管理形態: 管理人室あり, 管理人は非常勤
管理の状況	やや劣る。
特記事項	<p>※修繕積立金総額 (平成〇〇年〇〇月〇日現在) △△,△△△,△△△円</p> <p>※近い将来の大規模修繕計画の有無等</p> <p>※規約等で特に留意すべき事項</p> <p>・1棟の建物についての重大な欠陥等が記載される。 ・マンションは規約で利用が制限されるので, 規約で特に留意すべき事項が記載される。</p>

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	〇〇階 (号室) 主要開口部の方位：〇〇向き
床 面 積	67.68㎡ (〇〇面積) 採用した面積の種類が記載される。
間 取 り	2LDK+S(納戸) バルコニーあり (10.13㎡)
仕 様	天 井：クロス, シキメ等 床 : フローリング, タタミ, カーペット等 内 壁：クロス等 設 備：キッチン・浴室・トイレ等 (電気・上下水・都市ガス) そ の 他：――
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：8,300円 (月額) 修繕積立金：1,800円 (月額) 滞 納 額：なし (あり) 134,200円 そ の 他：遅延損害金 9,000円 (以上, 平成〇年〇月〇日現在) 滞納管理費等は買受人の負担となるので注意。 遅延損害金が発生している場合はこちらに記載される。 管理規約で上記以外の滞納を承継する場合がある。

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<p>現況調査報告書の記載のとおり。</p> <p>所有者以外の占有者がいる場合があり、執行官の現況調査報告書で占有状況の確認が必要。</p>
<p>特記事項</p>	<p>特になし。</p> <p>雨漏り、水回り、結露等の損傷程度や重大な欠陥等が記載される。</p>

第5 評価額算出の過程

【三手法を適用する場合の記載例】

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。

1 積算価格の試算

建物価格に、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価格を求めた。

登記面積、壁芯面積のほか、固定資産税の評価証明書記載の現況床面積による場合がある。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
190,000	67.68	0.67	8,620,000

専有部分のほか、共用部分の価値(持分価値)を含む単価である。

総額(円)については、万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

千円単位とし、切り捨てる執行裁判所もある。

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

経過年数 7 年，経済的残存耐用年数 33 年，観察減価率 20% (保守管理の状況を考慮した)，残価率 5%

観察減価率等が大きい場合は、建物の状態が劣ることが多い。

現価率 = {残価率 5% + (1-0.05) × [経済的残存耐用年数 33 年 / (経過年数 7 年 + 経済的残存耐用年数 33 年)]} × (1-観察減価等 0.20) = 0.67
(小数第 3 位四捨五入)

定額法の計算式。定率法が採用されることもある。

(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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ× エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
157,000	1.00	1,023.19	0.95	7,066 / 284,791	3,790,000

計算式によるケース。この他に「土地・建物用」書式のように、文言によるケースもある。

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準

地価公示 ○○-××

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$170,000 \text{ 円/㎡} \times 96.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 104 = 157,000 \text{ 円/㎡}$

(上三桁未満四捨五入)

◇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：なし。

◇地 域 格 差：環境条件を考慮。

イ 個 別 格 差：形状、二方路等を考慮した。

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：登記記載による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

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
8,620,000	3,790,000	1.00	12,410,000

ウ 個別格差：階層補正…1.00 (対象=○階・基準階=○階)

位置補正…1.00 (中間部屋)

その他補正…1.00 (なし)

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$ (小数第3位四捨五入)

1棟のマンションの中での階層・位置・内部の状況から見た目的物件の良否を示している。

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m ²) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (m ²) ウ	比 準 価 格 (円) ア×イ×ウ
204,000	1.00	67.68	13,810,000

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 m²当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：前記 1(3)ウに同じ。

原価法と同じ個別格差を原則としている。

3 収益価格の試算（〇〇〇〇法による）

記載例A【DCF法による場合】

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。

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ため、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

分析期間は3～5年を原則としている。

《DCF法による価格査定表》

5年後の予想転売価格

5年間の有効純収益現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					1収益価格 (円) ア+カ
	6年目期首 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	5年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ=エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 (円) エ×オ=カ	
2,910,000 (24.0%)	853,000	6.7%	12,731,343	0.72307	9,205,652 (76.0%)	= 12,120,000 (100%)

本件の場合、最終還元利回りを割引率+1.0%として計算している。

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。

5年間の賃貸を想定し、6年目の想定収益をもとに5年目期末(6期目期首)に転売することを想定。

《分析期間中のキャッシュフロー》

記載の無い執行裁判所もある。

[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	1,296	1,296	1,270	1,270	1,270	1,270
	共益費収入	84	84	84	84	84	84
	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	1,380	1,380	1,354	1,354	1,354	1,354
	空室損失	138	138	135	135	135	135
	貸倒損失	41	41	41	41	41	41
	有効総収益	1,201	1,201	1,178	1,178	1,178	1,178
イ 総費用	維持管理費	60	60	60	60	60	60
	修繕費	48	48	48	48	48	48
	公租公課	121	121	121	121	121	121
	損害保険料	9	9	9	9	9	9
	その他	173	65	65	65	65	65
	運営支出合計	411	303	303	303	303	303
	資本的支出	615	22	22	22	22	22
	総費用合計	1,026	325	325	325	325	325
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)	29.8	22.0	22.4	22.4	22.4	22.4	
エ 有効純収益 (ア-イ)	175	876	853	853	853	853	
オ 複利現価率 (割引率6.7%※)	0.93721	0.87836	0.82320	0.77151	0.72307		
カ 有効純収益の現価 (エ×オ)	164	769	702	658	617		

初年度はリフォーム費用等が計上されているため金額が大きいことがある。

初年度にリフォーム等を想定している場合は赤字になることもある。

※ 割引率 = 5.7% = 基本利率 + 建物の経過年数 (短い)

$$= (6.7\%) + (-1\%)$$

割引率の判定根拠

上記キャッシュフロー表の数字や指数は、調査時点において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き作成したものであるため、確定値ではなく、買受人に保証しているものでもない。

記載例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。

賃借人がいる場合は現行賃料を基にした査定を原則とするが、現行賃料を基に想定して適用する場合もある。なお、原則は現況総収益であるが、可能総収益の場合もある。

- ア 総 収 益：現行賃料を基に査定した。
- 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。

総収益(円)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格(円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
1,201,000	1.00	10.0%	1.00	12,010,000

記載例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)	純収益 (円)	家賃等補正	還元利回り	その他補正	収益価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	イ×ウ÷エ×オ
1,201,000	853,000	1.00	7.0%	1.00	12,190,000

ア 総 収 益：現行賃料を基に査定した。

記載例Bに準ずる。ただし、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益の場合もある。

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。)

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。

目的物件の個別リスク等を考慮した純収益利回り。

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。

4 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。

下記①・②・③の三手法すべてが適用される
とは限らない。

占有減価修正がある場合は、買受人に対抗できる第三者が占有している可能性が高いので注意。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価 修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	12,410,000	1.00	12,410,000
② 比準価格	13,810,000	1.00	13,810,000
③ 収益価格	—————		12,120,000
④ 調整後の価格	13,000,000		

収益還元法は賃貸(占有)が前提のため占有減価修正はない。

イ 占有減価修正：なし

一般市場での評価額(ただし、保守的な水準)を示している。

(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)	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の 控除減価 (敷金等) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ× エ×オ
13,000,000	1.0	0.7	0.98	0	8,920,000

評価額は売却基準価額として採用されるのが通例である。

- イ 市場性修正：地域における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：評価の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考慮した。
- 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が、本件の場合必要なし。

第6 参考価格資料

地価〇〇価格 (〇〇〇〇×-××)

所 在 : 〇〇〇市〇〇区〇〇△丁目〇〇〇番 「〇〇△-△
-△△」

価 格 : 〇〇〇,〇〇〇円/m²

位 置 : 〇〇線「〇〇」駅の〇方道路距離約〇〇〇mに位置
する。

価 格 時 点 : 平成〇〇年〇月 1 日

地 積 : 〇〇〇m²

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 〇側〇m市道に接面

用途指定等 : 〇〇〇〇地域(建ぺい率〇〇%, 容積率〇〇〇%),
準防火地域

地 域 の 概 要 : 小規模な事務所, 店舗等が混在する商業地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 間取図

6 現況写真

建物図面・各階平面図写を「第4・1土地
の概況及び利用状況等」と照合すると土地
の状況が分かりやすい。

間取図を「第4・2(2)専有部分の概要」と照合
すると専有部分の状況が分かりやすい。

5, 6の添付は執行裁判所で多少異なり、現況調査報告書
のみ添付の執行裁判所もある。

以 上

全国競売評価ネットワーク『競売不動産評価の理論と実務』
(金融財政事情研究会 2006年)より転用及び一部修正