物件調査A

サンプル（汎用版）
この調査報告書および添付書類はイメージです

発行番号：12345678　　発行日：令和〇〇年〇月〇日

株式会社〇〇〇〇

公益社団法人　日本不動産鑑定士協会連合会会員
株式会社三友システムアプレイザル

御担当：〇〇支店

調　査　日　：令和〇〇年〇月〇日

物 件 区 分：貸家及びその敷地

法務局調査

所在

地　　番：東京都〇〇区〇〇町一丁目1番1
住 居 表 示：〇〇町一丁目1番1号

有効地積	私道負担	うち借地契約	仮換地地積
442.97㎡			

土地

地番	公簿地目	地積	対象持分	所有者	持分面積
1番1	宅地	442.97㎡	100 / 100	〇〇〇〇	442.97㎡

建物

家屋番号	種類	延床面積	持分	所有者	名称
1番1	共同住宅	314.16㎡	100 / 100	〇〇〇〇	コーポ〇〇

建築年月日	増改築	建築面積	構造
H3.6.24	無し	157.08㎡	木造 ｽﾚｰﾄ葺 2階建

行政調査

地域

都市計画区域等：市街化区域　　用途地域：第2種低層住居専用地域　　防火規制：準防火地域
建蔽率：60 %　容積率：200 %　　高度規制：第2種高度地区　　日影規制：有り(5h 3h 1.5m)
都市計画道路：無し　　区画整理・再開発：無し　（仮換地街区番号　　地積　　）
その他規制：風致地区

個別

主道路種別：区道(42条1項1号)　　接道間口：2m 以上　敷地延長：無し
建物用途制約：無し　　その他：無し

建築可否：可　：建築確認要件充足　）

現地調査

土地

交通関係：JR〇〇　線　〇〇　駅 南西 方 約 1,600m　バス　〇〇　停 約 130m
環境：住宅地(標準)　嫌悪施設等　墓地　上水道　有り　都市ガス　有り　公共下水道　有り
接道：中間画地　北西：区道 (42条1項1号) 6.0m 舗装有り
形状：長方形　高低差：正面路より約　～　等高　崖・法地割合：無し　現況用途：共同住宅の敷地
表記以外の件外建物：無し　登記の有無：　敷地における位置：　建築面積：　㎡程度　登記要件の充足：

建物

品等：中位　保守状況：普通　現況用途：共同住宅　入居者：有り(外部観察)　表札・ポスト：コーポ〇〇

（価格査定）

土地

地価水準　千円/㎡　× 個別格差率　%　＝　千円/㎡
個別格差率：
千円/㎡　×（　所有権　%×　442.97　㎡ ＋　%×　㎡）＝　千円

建物

再調達原価　千円/㎡　× 現価率　%　＝　千円/㎡
現価率：（経済的残存耐用年数　÷　通算耐用年数　）×｛1 － 観察減価率　%｝＝　%
建物　千円/㎡　×　314.16　㎡ × 持分補正　/　＝　千円

調整

土地価格　千円　＋ 建物価格　千円　＝ 総額　千円程度
総額　千円 × 調整率　%＝　千円程度
調整率査定根拠：

公示地		路線価等	公示地	千円/㎡
	千円/㎡		対象地	千円/㎡
市場性		聴取業者		

特記

※権利関係の確認は、御社ご提示資料に基づく。
・対象不動産は、JR〇〇線「〇〇」駅よりバスで約10分の場所（最寄バス停から徒歩約2分）に位置する共同住宅で、近隣地域は、一般住宅の中に共同住宅、駐車場も見られる古くからの住宅地域である。なお、対象地南西側約20mの位置に墓地群があり、対象地からも視認できるため価格形成に影響すると思われる。
・北西側道路は特別区道第〇号線（認定幅員：6.0m、42条1項1号）。
・対象不動産は風致地区内に存するため、〇〇区風致地区条例により、建築物の新築等に当たっては区長の許可が必要となる。なお、建ぺい率40%以下等の建築物の許可基準があるが、一定の要件を満たせば緩和可能である。（詳細は別添資料参照）
・対象不動産は、建築確認（平成〇年〇月〇日、第〇号）は受けているが、検査済証の交付は受けていない。
・建物は各階4戸の総戸数8戸。駐車場6台。エレベーター無し。外部観察より全室入居中と思われる。

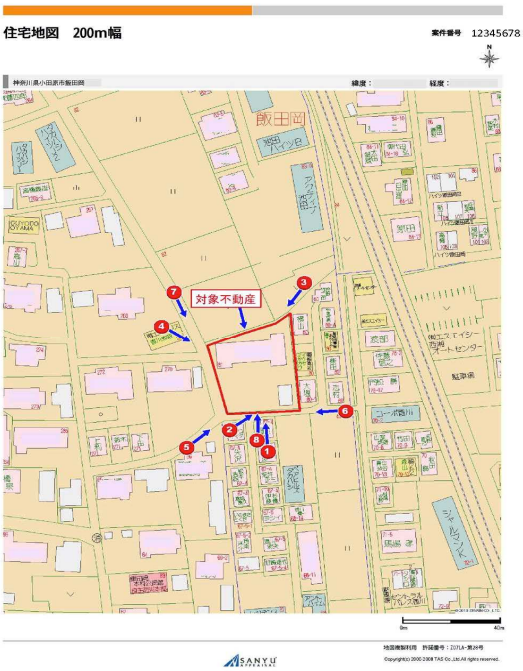
［調査の条件］ ①本調査表は「不動産の鑑定評価に関する法律」及びその施行規則に基づく不動産の鑑定評価書ではありません。②現況は地上及び外観調査に基づくもので、地中の有害物質、埋設物及び埋蔵物、建物等の隠れた瑕疵等はないことを前提とします。③物件区分はご提示頂いた資料及び外観調査の範囲で判定しております。④本調査表はご依頼主に対して内部資料として報告するもので、外部に対しては慎重なお取り扱いをお願いします。⑤本調査表の内容についてご依頼者以外の方から説明を求められても弊社ではこれに応じません。

［調査項目について］ 網掛け部分については今回の調査対象範囲外です。

物件調査添付資料

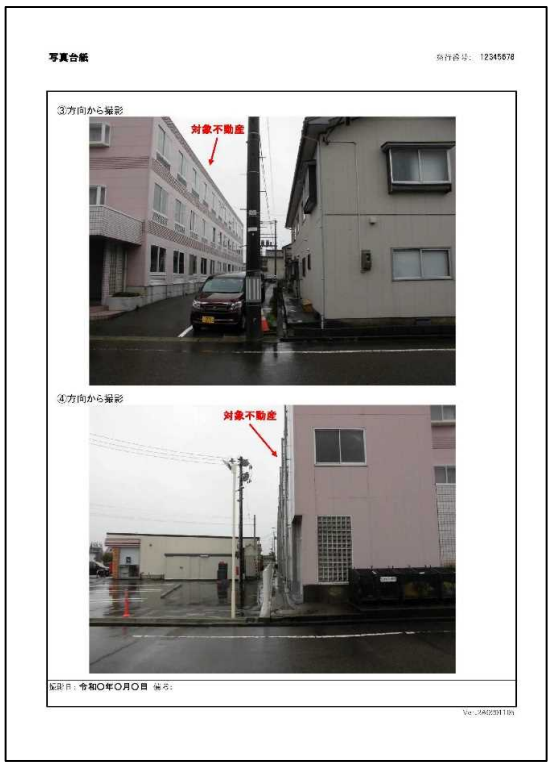
①位置図

②住宅地図



③公図

④地積測量図

⑤建物図面

⑥対象不動産写真