

【書式1】 土地建物評価書見本

平成〇〇年 〇月 〇〇日第〇〇〇〇号  
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  
< 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 16,190,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,510,000円
物件2 (建物)	金 10,680,000円

・売却基準価額の基礎となる価格。

・内訳価格は通常の土地・建物の価格ではなく、土地(物件1)については建付地価格から土地利用権等(法定地上権等)価格を控除した価格、建物(物件2)については建物価格に土地利用権等価格を加算した価格である。

- 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61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の内訳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

・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	所在地 地目 地積	〇〇市〇〇町〇〇丁目 〇〇番 宅地 160.00㎡	左記に同じ。  ・登記と異なる内容があれば記載する。
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地 〇〇番地〇 居宅 木造瓦葺2階建 1階 70.00㎡ 2階 50.00㎡	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ので、他の頁の特記事項にも注意が必要。
番号	特記事項		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登記記録上の表示と現況との相違や目的外建物の存在に注意。 特に目的外建物に法定地上権や借地権等の土地利用権等が成立すると、目的外建物の収去・土地明渡しができず、土地の利用もできないことに留意。</li> <li>・土地や建物の登記記録面積と現況面積が相当に異なる場合は本欄に記載されるが、数量指示売買ではないので面積を確定保証しているわけではない。</li> </ul>		

- 土地区画整理事業の施行に伴い仮換地指定されている場合は登記記録上の表示と所在・地番・地積等が異なるので、登記記録上の表示の下段もしくは本欄に表示される。評価を従前地もしくは仮換地のいずれを対象として行っているのかは、本欄および「第4・1 土地の概況及び利用状況等」ならびに「第5 評価額算出の過程」で判別できる。
- 土地区画整理事業施行区域内の土地は、評価時点で清算金未定の場合がほとんどなので、清算金の徴収もしくは交付は考慮外になっている場合が多い。結果として、将来、清算金や過渡清算金支払義務が発生する場合がある。

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	〇〇線「〇〇」駅の北方・道路距離約1,100m 最寄バス停「〇〇」の〇方・約〇〇m（徒歩約〇分） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ既成市街地内の住宅地域	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし -  <div data-bbox="1061 526 1268 694" style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; width: fit-content;">市街化調整区域の場合、建物建築不可の可能性が高いことに注意。</div> <div data-bbox="790 806 1362 884" style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; width: fit-content;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記と現況が相違している場合がある。</li> <li>・記載数量が登記か現況かを確認する。</li> </ul> </div>
画地条件	地間形その他 口・奥積行状その他	160㎡ 約8m・約20m 台形 なし  <div data-bbox="933 907 1348 1041" style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; width: fit-content;">間口が2m未満の場合は、建築不可になる。旗竿地の場合は、間口が2mあっても通路距離で建築不可になる場合がある。</div>
接面道路の状況	北側現況幅員約6m舗装市道に等高に接面する中間画地。 道路は市道認定されており、建築基準法42条1項の道路である。  <div data-bbox="550 1198 1220 1377" style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; width: fit-content;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法上の道路かどうかを確認する。建築基準法上の道路に該当しない場合は建築(新築, 増築, 改築等)不可となることに注意。</li> <li>但し, 43条但し書きの適用で建築できる場合もある。</li> </ul> </div>	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。  <div data-bbox="518 1489 1284 1646" style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; width: fit-content;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・越境, 境界争い等相隣関係に注意。</li> <li>但し, 相隣関係の記載は, プライバシーの制約もあり隣地との間で境界立会いや確認をしたものではない場合が多く, 境界を確定するものではないことに注意。</li> </ul> </div>	

<p>供給処理施設</p> <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。</p>	<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>・引込みに高額な費用がかかる場合がある。  ・「あり」となっているにもかかわらず、敷地内には引き込まれておらず、実際には利用できない場合がある。下記(注)を確認。</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、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>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築(再築)不能や建築に重大な支障、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、セットバック等がある場合に記載される。</li> <li>・ がけ地、急傾斜地、圍繞地通行権、地役権等の制約や環境阻害要因等のリスクが記載される。</li> <li>・ 市街化調整区域内の土地等建物の建築に問題ある場合は、買受希望者は建築確認窓口等で購入後の具体的な利用計画を示して建築可能かどうか再確認が必要。</li> <li>・ 土地区画整理事業が施行されている場合は、仮換地の指定時期や使用収益開始時期等が記載される。</li> <li>・ 目的外建物がある場合、その位置、所有者、土地の占有権原等について記載される。</li> </ul> <p>〈土壌汚染〉  昭和〇〇年、平成〇〇年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の状態は住宅の敷地であったと推定される。〇〇〇で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。</p> <p>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。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
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・平成〇〇年〇〇月〇〇日新築 経過年数：10年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	<p>設備の有無のみの記載で、不具合については確認ができていない場合もある。</p> 構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：亜鉛メッキ鋼板等 内壁：セメント壁，合板等 天井：シキメ，ボード貼等 床：タタミ，フローパネル等 設備：キッチン，浴室，トイレ等 (電気，上下水，都市ガス) その他：太陽光発電
床面積(現況)	1階70.00㎡，2階50.00㎡ 合計120.00㎡である。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：4LDK(附属資料間取図のとおり) 増築等がある場合はここに記載される。
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者以外の第三者が占有している場合があり，執行官の現況調査報告書で占有状況の確認が必要である。</li> <li>・占有者が必要費・有益費等を支出し留置権を主張している場合はその旨記載される。</li> </ul>

特 記 事 項

1階の東側和室部分の天井に雨漏り跡がある。

- 違法建築，雨漏り，損傷等重大な欠陥等が記載される。  
なお，欠陥は目視や所有者等の申告に基づくものであることに留意。
- 附属建物等で重要性が低い場合はここに記載され，重要性が高い場合は頁を改めて記載される。
- 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される。
- 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，記載される。但し，増改築・修繕によって違法建築物になっている場合があり，融資に影響を与える場合もある。
- 目的建物が目的外土地に跨っている場合にはその状況について記載される。
- 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について記載される。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	109,000	0.95	160.00	0.95	15,740,000

個別格差(率)が大きい場合は下記「イ 個別格差」の記載内容でその理由について確認する。

千円単位とし、切り捨てる執行裁判所もある。

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

#### 【記載例1】（文言によるケース）

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1おり査定した。

#### 【記載例2】（規準を行うケース）

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

$120,000 \text{ 円/m}^2 \times 98/100 \times 100/105 \times 100/103 = 109,000 \text{ 円/m}^2$

（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：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：形状等を考慮した。

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。

## (2) 建物価格 (物件 2)

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	120.00	0.41	7,380,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と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10年，経済的残存耐用年数10年，観察減価及び中古住宅の市場性20%，残価率3%

観察減価率が大きい場合は、建物の状態が劣っていることが多い。

・現価率 = {残価率3% + (1-0.03) × [経済的残存耐用年数10年 ÷ (経過年数10年 + 経済的残存年数10年)]} × (1-観察減価率0.2) = 0.41 (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 評価額の判定

- ・買受希望者は、通常は下記「(1) イ 土地利用権等割合」と「(2) エ 市場性修正」, 「(2) オ 競売市場修正」, 「(2) 評価額」の「一括価格(合計)」に注目すればよい。
- ・土地利用権等割合は、右下に法定地上権の記載があるか否かに注目。
- ・借家権、借地権等による占有阻害がある場合は、「(2) ウ 占有減価修正」と「(2) エ 市場性修正」に反映されやすいので、当該減価の有無と程度の把握、現況調査報告書の確認が必要となる。
- ・市場性修正が1.0以外の場合は、特殊なものと評価人が判断しているので、その内容を確認しておく。

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

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
1	15,740,000	0.50	法定地上権	7,870,000

- ・法定地上権とは、民法388条に基づき、抵当権設定時の状況とその実行によって、建物に設定されたものとみなされる地上権をいう。(民事執行法81条に基づき法定地上権が成立する場合もあり、この場合には、差押え時の状況と売却によって、建物に設定されたものとみなされる地上権をいう。成立要件は異なるが、効果は同じ。)
- ・法定地上権の記載は、売却によって建物に法定地上権が設定されることを意味している。
- ・法定地上権が成立しないと判定された場合は、場所的利益等の記載となる。
- ・場所的利益とは、土地利用権は存しないが、何らかの経済的利益が存する場合の概念で、0の場合には経済的利益が全く無いことを示している。したがって、仮に場所的利益が0.1の場合には、土地利用権は存しないが、経済的利益が0.1存することになる。
- ・ただし、場所的利益と記載されていても、土地・建物を一括売却することで、土地・建物が同一の買受人になることから、土地利用権が存しない問題は解決する。
- ・「場所的利益」については、「敷地占有利益」等と記載している執行裁判所もある。

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。

上記「(1) 建付地価格」15,740,000円と「(2) 建物価格」7,380,000円の合計額(23,120,000円)が、一般市場での評価額(但し、保守的な水準)を示す。

(2) 内訳価格及び一括価格

土地利用権等価格は、配当等の割付計算をするのに物件ごとの価格が必要となることから求められる、競売特有の価格である。通常は、加算・減算のみで一括価格には影響しない。

番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等 価格の控除及び 加算(円) 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	15,740,000	-7,870,000		1.0	0.7	5,510,000
2	7,380,000	+7,870,000	1.00	1.0	0.7	10,680,000
一括価格 (合計)						16,190,000

- 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 (現況調査報告書で確認)。
- 不法占有は減価しない。

売却困難物件の市場性を示している。土壤汚染リスク等はこの欄で反映され、かつ具体的な理由が記載される。

評価額(一括価格)は「1(1)建付地価格」と「1(2)建物価格」を合計した金額に市場性修正、競売市場修正を乗じた数値とほぼ一致する。

- ウ 占有減価修正：必要なし
- エ 市場性修正：必要なし
- オ 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。

第6 参考価格資料

地価〇〇価格 ( 〇〇 - 〇〇 )

所 在 : 〇〇区〇〇〇丁目〇〇番〇, 「〇〇〇-〇-〇〇」

価 格 : 120,000円 / m<sup>2</sup>

位 置 : 〇〇線「〇〇」駅の〇〇方道路距離約〇〇〇mに位置  
1する。

価 格 時 点 : 平成〇〇年〇月1日

地 積 : 〇〇〇m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 〇側〇.〇m〇道, 〇側 〇道に接面

用途指定等 : 〇〇〇〇〇〇〇地域(建ぺい率〇〇%, 容積率 〇〇  
〇%)

地域の概要 : 中規模の一般住宅, アパート等が混在する住宅地域

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わかりやすい。

間取図と「第4・2 建物の概況及び利用状況」を照合すると建物の状況がわかりやすい。

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