

# 不動産調査報告書

【●●●●店 ●●様土地】

(依頼者)

●●●●株式会社

代表取締役 ●●●●様

(受託者)

東京都中野区新井2丁目5番14号

不動産鑑定業 東京都知事(1)第2654号

株式会社 K A N T E I

代表取締役 柘植 大徳

電話 03-6677-9920

ご依頼のありました不動産の賃料調査につきまして、下記の通りご報告申し上げます。

不動産鑑定士

## 《 目 次 》

I 価格等調査ガイドラインに基づく必要的記載事項 .....	1
II 対象不動産の表示及び賃貸借契約の内容 .....	2
III 契約締結時点から現在に至るまでの賃料改定等の経緯 .....	4
1. 賃料改定等の経緯	
2. 直近合意時点の確定	
IV 直近合意時点から現在に至るまでの事情変更に係る要因 .....	6
1. 土地価格の推移	
2. 利回りの推移	
3. スライド指数の推移	
4. 公租公課倍率	
5. 経済動向	
V 新規賃料の査定 .....	14
VI 賃料調査手法の適用・継続賃料の査定 .....	17
1. 利回り法の考え方に基づく理論賃料	
2. スライド法の考え方に基づく理論賃料	
3. 差額配分法・境界折半法の考え方に基づく理論賃料	
4. 賃貸事例比較法の考え方に基づく理論賃料	
VII 調査結果の提示 .....	27
1. 調査手法及び結果の検証	
2. 賃料改定の妥当性の検証	
3. 調査結果の提示	