

令和4年度賃貸住宅等に係る比準賃料調査等業務  
＜仕様書＞

1 業務名称

令和4年度賃貸住宅等に係る比準賃料調査等業務

2 契約期間

令和4年8月1日（月）から令和5年7月31日（月）まで

3 業務の実施内容

別紙「令和4年度賃貸住宅等に係る比準賃料等調査等業務実施内容」のとおり

4 用語の定義

- (1) 指示者とは、契約図書に定められた範囲内において、受託者又は受託者の委託業務責任者（以下「業務責任者」という。）に対する指示、承諾又は協議等を行うもので、単価契約書第7条に規定する者をいう。
- (2) 業務責任者とは、契約の履行に関する運営（業務の管理及び統括）及び業務を実施する者で、別に定める資格を有し、単価契約書第6条に規定する者をいう。
- (3) 契約図書とは、単価契約書、仕様書及び提案仕様書をいう。

5 業務実施計画書等

- (1) 受託者は、下記の事項について記載した業務実施計画書を作成し、契約締結後速やかに指示者に提出しなければならない。
  - ① 業務の実施方針（情報セキュリティに関する対策を含む）
  - ② 業務の実施体制
  - ③ 連絡方法及び連絡体制
  - ④ その他の業務実施上の必要となる事項
- (2) 受託者は、業務実施計画書の内容を変更する場合は、その都度、指示者に変更する業務実施計画書を提出しなければならない。
- (3) 受託者は、業務責任者に業務の管理及び統括等を適正に行わせ、業務を円滑かつ適正に実施しなければならない。

6 業務責任者等

- (1) 業務責任者は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152条）第4条に規定する不動産鑑定士の資格を有しなければならない。

- (2) 業務責任者は、受託者が法人である場合は、その役員又は使用人、受注者が個人である場合には、その者又はその使用人でなければならない。
- (3) 受託者は、契約締結後速やかに、単価契約書第6条により、委託者に業務責任者を通知し、当該業務責任者が(1)に定める資格を有していることを証する書面を提出しなければならない。業務責任者を変更する場合も同様とする。
- (4) 前項の場合において、通知された業務責任者が(1)に定める資格を有していると認められない場合は、委託者と受託者が協議の上、受託者は速やかに業務責任者を変更しなければならない。この場合、(1)から(3)までに定めるところに準じて取り扱うものとする。
- (5) 受託者は、業務責任者を原則として変更できない。ただし、事故等やむを得ない事情により、業務に従事できなくなった場合は、遅滞なくその旨を指示者に通知するとともに、その後の業務の実施について指示者と協議するものとする。
- (6) 業務担当者は、在籍する不動産鑑定士に限るものとする。

## 7 適正な業務責任者の配置

業務責任者には、下記の各号に該当する者を置いてはならない。

- (1) 当該業務の調査対象となる住宅及び有料駐車場等の存する団地に居住している者
- (2) 当該業務の調査対象となる施設の利害関係者
- (3) (1)及び(2)に定める者の配偶者、四親等内の血族、三親等内の姻族、同居の親族、代理人、成年後見人、保佐人又は補助人

## 8 現地調査

- (1) 受託者は、業務に当たって現地調査を実施しなければならない。調査に当たっては、調査日、調査担当者、調査物件等を記載した調査記録を作成し、委託者が求めたときは、当該記録の写しを提出しなければならない。なお、現地調査費用は業務委託料に含むものとする。
- (2) 受託者は、現地調査に当たって、委託者が管理する団地に立ち入る場合は、住宅等の建築物、樹木等の植栽物及びその他の工作物の汚損又は破損を防止し、居住者等に対する危険を防止するとともに、居住者の居住環境を阻害しないよう注意しなければならない。
- (3) 受託者は、現地調査に当たって、住宅等内の調査を行うときは、委託者の指示に従い、委託者が指定した住宅等についてのみ行うこととする。
- (4) 受託者は、現地調査に当たって、第三者の土地に立ち入る場合は、指示者及び関係者と十分な協調を保ち、業務が円滑に進捗するよう努めなければならない。なお、やむをえない理由により現地への立ち入りが不可能となった場合には、ただちに指示者

に報告し指示を受けなければならない。

## 9 意見交換

- (1) 受託者は、業務に当たって、指示者又は指示者が指定する担当者と十分に意見交換を行わなければならない。
- (2) 受託者は、業務に当たっては、調査対象物件の現在の賃料、賃貸料又は料金（以下「賃料等」という。）を参考とし、また、賃料等の水準に変動が認められない場合には、それを基本として評価を行うよう留意しなければならない。

## 10 関連法令等の遵守

受託者は、業務の実施に当たっては、関連する関係諸法規及び条例等を遵守しなければならない。

## 11 秘密の保持

受託者は、業務に実施に当たって、正当な理由なく、その業務に関して知りえた秘密を漏らしてはならない。契約期間が終了した後も同様とする。

## 12 調査報告書等の公開

提出された調査報告書等は、委託者において、機構が管理する団地の賃借人等（以下「賃借人等」という。）に対して公開することができるものとする。

## 13 調査報告書等に対する問合せ等の対応

提出された調査報告書等について、委託者が問合せを行ったときは、受託者は2の契約期間満了後も誠実に対応し、協力しなければならない。

賃借人等から、調査報告書等に係る問合せがあったときは、原則として委託者が応対するものとする。この場合、受託者は、委託者の求めに応じて、比準賃料及び駐車場料金等の算定の考え方並びに採用した賃貸事例等について、資料の提供及び説明等の協力を行わなければならない。

## 14 暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について

- (1) 業務の実施に際して、暴力団員等による不当要求又は業務妨害（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。
- (2) 受託者が、(1)により警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を記載した文書により委託者に報告すること。

- (3) 受託者は、暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、委託者と協議を行うこと。

#### 15 再委託等

- (1) 単価契約書第5条に規定する第三者への再委託等について、次に掲げるものを再委託し、又は請け負わせることはできないものとする。

① 業務の中核となる比準賃料調査及び不動産鑑定評価

イ 賃料算定等

ロ 現地調査

ハ 調査報告書、鑑定評価書及び意見書の作成

ニ 意見交換及び調査報告書等に対する問合せ対応

② 月極駐車場料金等調査

イ 現地調査

ロ 調査票の作成

- (2) 補助的な業務（例：印刷、製本等の簡易な業務、住宅、施設及び駐車場等の賃料調査における事例収集、月極駐車場料金等調査における事例収集、写真撮影、データ入力）を第三者に再委託し、または請け負わせようとする場合は承諾を要しないものとする。

- (3) 受託者は、業務を再委託する場合は、書面により再委託の相手方との契約関係を明確にしておくとともに、再委託の相手方に対して適切な指導、管理の下に業務を実施しなければならない。また、それらの契約関係に関する書面について、委託者が求めた場合は、書面全てを受託者は提出しなければならない。

※ なお、記載のない内容を再委託する場合は、その作業の質と業務の範囲を勘案して判断するものとする。

以 上

## 別紙

### 令和4年度賃貸住宅等に係る比準賃料調査等業務実施内容

#### 1 業務実施内容

##### (1) 既存賃貸住宅賃料調査

###### ① 業務概要

大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県、岡山県、広島県内に存する、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）が現に管理する団地の賃貸住宅の賃料調査をいう。

受託者は、依頼書で指定する住宅に係る一般家賃市場における新規月額実質賃料及び新規月額支払賃料について、賃料事例比較法による調査を行う。

###### ② 業務スケジュール（予定）

令和4年7月 契約締結

令和4年12月 依頼書による発注（想定量：193団地377戸）※別表参照

令和5年1月 調査結果の内示（依頼書で指定する全住宅が対象）

令和5年1月 調整・確認・作成等作業期間

令和5年1月末 成果報告書（調査報告書）納品

※ 別途、個別に依頼する場合があります。

###### ③ 留意点

本業務において求められる比準賃料は、機構賃貸住宅の家賃算定の基本となることから、その調査結果について、正確性及び正当性が強く求められるため、業務の実施に際しては以下の点に留意すること。

イ 評価及び事例の収集に当たっては、独立行政法人都市再生機構に関する省令第30条に則り、適切に行うものとする。

また、事例は、調査対象1物件につき、最低でも10件以上を収集するものとし、これにより難しい場合は、指示者又は指示者が指定する担当者との協議を要するものとする。

ロ 評価に当たっては、依頼書において示した価格時点における賃料水準について十分に検証を行い、指示者又は指示者が指定する担当者と十分に意見交換を行うこと。

また、周辺民間市場における賃料水準が変動しており、現在の機構賃貸住宅の家賃と乖離があると考えられる場合には、その要因や根拠等について、明確な説明を行うものとする。

ハ 評価に当たっては、全ての調査対象について、統一かつ公平な基準に基づき行うものとする。

ニ 調査結果に誤りが認められた場合には、その影響が甚大となることも想定されるため、できるだけ速やかに指示者に通知するとともに、その原因及び事後対応につ

いて報告するものとする。

ホ 将来にわたり、機構と賃借人等との間で、比準賃料又は比準賃料に基づいて機構が算定した賃料等について争いが生じたときは、受託者は機構の求めに応じて、資料の提供及び説明等の協力を行わなければならない。

なお、この場合において、機構が、争いの対象となった賃料等について鑑定評価を取得する場合には、その実施について協力しなければならない。

## (2) 新規賃貸住宅賃料調査

### ① 業務概要

機構が大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県、岡山県、広島県内に建設又は管理を予定する団地の賃貸住宅の賃料調査をいう。

受託者は、依頼書で指定する住宅に係る一般家賃市場における新規月額実質賃料及び新規月額支払賃料について、賃貸事例比較法による調査を行う。

#### ① 業務スケジュール（概況）

令和4年7月 …… 契約締結

機構からの依頼 …… 必要の都度（年間想定発注量：1団地3戸）※別表参照

調査結果の内示 …… 依頼から概ね2週間（依頼書で指定する全住宅が対象）

調整・確認・作成等作業期間 …… 内示後概ね3週間

成果報告書（調査報告書）納品 …… 内示後概ね1ヶ月以内

### ③ 留意点

本業務において求められる比準賃料は、機構賃貸住宅の家賃算定の基本となることから、その調査結果について、正確性及び正当性が強く求められるため、業務の実施に際しては以下の点に留意すること。

イ 評価及び事例の収集に当たっては、独立行政法人都市再生機構に関する省令第30条に則り、適切に行うものとする。

また、事例は、調査対象1物件につき、最低でも10件以上を収集するものとし、これにより難しい場合は、指示者又は指示者が指定する担当者との協議を要するものとする。

ロ 評価に当たっては、依頼書において示した価格時点における賃料水準について十分に検証を行い、指示者又は指示者が指定する担当者と十分に意見交換を行うこと。

また、求められた比準賃料の算定根拠等について、周辺民間市場の分析に基づき、明確な説明を行うものとする。

ハ 調査結果に誤りが認められた場合には、その影響が甚大となることも想定されるため、できるだけ速やかに指示者に通知するとともに、その原因及び事後対応について報告するものとする。

(3) 既存賃貸施設賃貸料調査

① 業務概要

大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県、岡山県、広島県内に存する、機構が現に管理する団地の賃貸施設（賃貸倉庫を含む。以下同じ。）の賃貸料調査をいう。

受注者は、依頼書で指定する施設に係る月額賃貸料について、賃貸事例比較法による調査を行う。

業務スケジュール（概況）

令和4年7月 …… 契約締結

機構からの依頼 …… 必要の都度

調査結果の内示 …… 依頼から概ね2週間

調整・確認・作成等作業期間 …… 内示後概ね1週間

成果報告書（調査報告書）納品 …… 内示後概ね1ヶ月以内

(4) 有料駐車場等料金調査

① 業務概要

大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県、岡山県、広島県内に存する、機構が現に管理する団地の有料駐車場等機構が建設又は管理を予定する団地の有料駐車場等の料金調査をいう。

受託者は、依頼書で指定する機構駐車場等に係る一般市場における新規月額支払料金について、賃貸事例比較法による調査を行う。なお、当該調査業務については、募集料金事例の比較による方法も可とする。

② 業務スケジュール（概況）

令和4年7月 …… 契約締結

機構からの依頼 …… 必要の都度（年間想定発注量：1団地1台）※別表参照

調査結果の内示 …… 依頼から概ね2週間（依頼書で指定する全駐車場等が対象）

調整・確認・作成等作業期間 …… 内示後概ね1週間

成果報告書（調査報告書）納品 …… 内示後概ね1ヶ月以内

③ 留意点

本業務において求められる調査結果料金は、機構駐車場等の料金算定の基本となることから、その調査結果について、正確性及び正当性が求められるため、業務の実施に際しては以下の点に留意すること。

イ 評価に当たっては、依頼書において示した価格時点における料金水準について十分に検証を行い、指示者又は指示者が指定する担当者と十分に意見交換を行うこと。

また、周辺民間市場における料金水準が変動しており現在の機構駐車場等の料金と乖離があると考えられる場合、又は機構が求めた場合は、調査結果の要因や根拠等について、明確な説明を行うものとする。

ロ 調査結果に誤りが認められた場合には、その影響が甚大となることも想定されるため、できるだけ速やかに指示者に通知するとともに、その原因及び事後対応について報告するものとする。

(5) 賃貸施設等の不動産鑑定評価

① 業務概要

大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県、岡山県、広島県内に存する、機構が現に管理する団地の賃貸施設等の賃貸料等に係る不動産鑑定評価をいう。

受託者は、依頼書で指定する賃貸施設等に係る月額賃貸料等について、不動産鑑定評価を行う。

② 業務スケジュール（概況）

令和4年7月 …… 契約締結

機構からの依頼 …… 必要の都度

結果の内示 …… 依頼から概ね2週間

作成等作業期間 …… 内示後概ね1週間

成果報告書（鑑定評価報告書）納品 …… 内示後概ね1ヶ月以内

(6) 住宅に係る意見書

機構が現に管理する団地の賃貸住宅の賃料に係る意見等をいう。

受託者は、機構が求める以下の項目について、文書により回答する。

イ エアコン、ドロップインコンロ等設備を追加設置する場合の、設備設置前の賃料に対する格差率に係る意見

ロ 既存建物の外側に柱・梁フレーム及び鉄骨ブレースを組み込む等の耐震改修工事を行った場合の、工事実施前の賃料に対する格差率に係る意見

ハ 機構が現に管理する団地の賃貸住宅に改良等を行い、新たな商品として募集する場合の、当該住宅の賃料に係る意見

二 その他

(7) 団地のグループ化設定の妥当性に係る意見書

機構が現に管理する団地について、その地域性・個別性の観点から、相互に代替競争関係があり、賃料水準・賃料変動の程度等が概ね類似していると考えられる団地をグループ化し、その妥当性に係る意見等をいい、受注者は、文書により回答する。



(8) 賃貸施設等に係る意見書

機構が現に管理する団地の賃貸施設等の賃貸料に係る意見等をいう。

受託者は、機構が求める以下の項目について、文書により回答する。

- イ 住宅付施設に係る意見
- ロ 差額配分法を適用した場合の継続賃料に係る意見
- ハ 同一団地の同一施設街区内に存する賃貸施設間の賃料格差に係る意見
- ニ 定期借家契約により賃貸した場合の、普通借家契約の賃貸料に対する格差率に係る意見
- ホ その他

(9) 有料駐車場等に係る意見書

機構駐車場等の料金に係る意見等をいう。

受託者は、機構が求める以下の項目について、文書により回答する。

- イ 同一団地内に存する機構駐車場等間の料金格差に係る意見
- ロ 機構駐車場等に改良等を行う場合の、当該駐車場等の料金に係る意見
- ハ その他

(10) 月極駐車場料金等調査

受託者は、依頼書で指定する団地周辺の月極個人貸しの民間駐車場の料金等の事例を、調査対象1団地につき10件以上収集する。

事例は、各団地から近い距離※に存する駐車場で、同一需給圏にあるものとする。

※ 各団地から直線距離で500m以内とし、近いものから採用する。団地から500m以内の範囲に存する事例が10件に満たない場合は、現地確認を行い、収集に努めるものとする。

これにより難しい場合は、指示者又は指示者が指定する担当者との協議を要するものとする。

以 上

## 2 業務一覧表

業務実施内容	成果報告書	備考
既存賃貸住宅賃料調査	調査報告書 (別添様式1-1)	同一の団地で複数戸以上の住宅を調査対象とする場合の割増単価を別途設定する。
新規賃貸住宅賃料調査	〃	〃
既存賃貸施設賃料調査	〃 (別添様式1-2)	「スーパーマーケット」「スーパーマーケット以外の施設（内装付）」「スーパーマーケット以外の施設（スケルトン）」の区分別に単価を設定する。
有料駐車場等料金調査	〃 (別添様式1-3)	—
賃貸施設不動産鑑定評価（建物賃貸料）	鑑定評価書	—
住宅に係る意見書	意見書	—
団地のグループ化設定の妥当性に係る意見書	〃	—
施設に係る意見書	〃	—
有料駐車場等に係る意見書	〃	—
月極駐車場料金等調査	調査票 (別添様式1-4) 事例のプロット地図	地図には、料金及び形態を記入する。

(注) 成果報告書（月極駐車場料金等調査は除く。）の発行部数は、正本1冊、副本4冊を基本として、依頼書で指定する数とする。なお、契約単価にはこれらの発行費用も含むものとする。ただし、機構が指定した場合には、電子データをもってこれに代えることができるものとする。

### 3 発注予定数量

業務実施内容		発注数量
既存賃貸住宅賃料調査		211 戸
	同一団地における割増住戸	166 戸
新規賃貸住宅賃料調査		1 戸
	同一団地における割増住戸	2 戸
既存賃貸施設賃料調査		
	スーパーマーケット	1 件
	スーパーマーケット以外の施設（内装付）	1 件
	スーパーマーケット以外の施設（スケルトン）	1 件
有料駐車場等料金調査		1 件
賃貸施設不動産鑑定評価（建物賃貸料）		1 件
住宅に係る意見書		2 件
団地のグループ化設定の妥当性に係る意見書		88 グループ
施設に係る意見書		2 件
有料駐車場等に係る意見書		1 件
月極駐車場料金等調査業務		1 団地・10 事例以上

（注1）内訳は別表のとおり。

（注2）発注予定数量は、あくまで発注実績等に基づく参考値であり、発注を確約した数量ではない。

以 上

## 別表

## 【発注予定数量内訳表】

NO	業務内容	団地名	所在地	対象件数	備考
1	既存賃貸住宅賃料調査		大阪府	196	
2	〃		兵庫県	103	
3	〃		京都府	39	
4	〃		奈良県	26	
5	〃		滋賀県	4	
6	〃		和歌山県	3	
7	〃		岡山県	1	
8	〃		広島県	5	
9	新規賃貸住宅賃料調査	詳細未定		3	
10	既存賃貸施設賃料調査	詳細未定		1	スーパーマーケット
11	〃	〃		1	スーパーマーケット以外の施設(内装付)
12	〃	〃		1	スーパーマーケット以外の施設(スケルトン部分)
13	有料駐車場等料金調査	詳細未定		1	
14	賃貸施設不動産鑑定評価(建物賃貸料)	詳細未定		1	
15	住宅に係る意見書	詳細未定		2	
16	団地のグルーピングに係る意見書	-	大阪府内(47グループ)、兵庫県内(24グループ)、京都府内(9グループ)、奈良県内(5グループ)、和歌山県内(1グループ)、広島県内(2グループ)	88	意見書は1通とし、別紙に機構がグルーピングした対象団地(所在地欄参照)のリストを添付
17	施設に係る意見書	詳細未定		2	
18	有料駐車場に係る意見書	詳細未定		1	
19	月極駐車場料金等調査	詳細未定		1	件数の単位は団地 なお1団地10事例以上を調査

仕様書別添様式 1 - 1

発行日付 令和〇〇年〇〇月〇〇日

団地コード番号：

団地名：

## 調 査 報 告 書

独立行政法人都市再生機構  
様

[住所〇〇〇〇〇〇〇〇]

不動産鑑定業者 [会社名〇〇〇〇〇〇]

[代表者名〇〇〇〇〇〇]

不動産鑑定士 [氏名〇〇〇〇〇〇〇〇]

〔1〕 調査結果

調査対象住戸	月額実質賃料	月額支払賃料 (敷金3カ月)	月額支払賃料 (敷金2カ月)
○-○○○ (○○○)	○○○,○○○円 (○,○○○円/㎡)	○○○,○○○円 (○,○○○円/㎡)	○○○,○○○円 (○,○○○円/㎡)

〔2〕 調査対象団地及び調査対象住戸の表示

(1) 調査対象団地

団地名：○○

所在地：○○○○○

(2) 調査対象住戸

住戸番号	型 式	階 層	専有面積
○-○○○	○○○	○階建の○階部分	○○.○○㎡

〔3〕 調査の基本的な事項

(1) 調査事項

都市機構賃貸住宅の標準住戸に係わる一般家賃市場における新規実質賃料並びに月額支払賃料の3カ月分及び2カ月の敷金を授受した場合の月額支払賃料の調査

(2) 実地調査日

令和○○年○○月○○日

(3) 調査の基準となった時点

令和○○年○○月○○日

(4) 調査結果を決定した日付

令和○○年○○月○○日

(5) 前提条件

空家特別修繕及びライフアップ工事が完了したものとしての調査

〔4〕 調査対象団地の状況

(1) 団地概要

団地名：〇〇

所在地：〇〇〇〇〇

管理開始時期：昭和〇〇年〇〇月

住宅戸数：〇〇〇戸

(2) 街路条件

(3) 交通・接近条件

(4) 行政的条件

(5) 環境条件

(6) 地域要因の変動の予測

〔5〕比準賃料査定表

○-○○○号室

調査対象住戸の概要 所在：○○線「○○」駅から○○方へ 約○○m 築後：約○○年 構造：○○造 型式：○○○ 階層：○○階建の○階部分 専有：○○㎡		比準賃料（査定結果） 実質賃料 ***,***円 (*,***円/㎡) 支払賃料（敷金3カ月） ***,***円 (*,***円/㎡) （敷金2カ月） ***,***円 (*,***円/㎡)		
符号	1	2	3	
賃貸時点	令和**年**月	令和**年**月	令和**年**月	
賃貸事例の概要	所在： 築後： 構造： 型式： 階層： 専有：	所在： 築後： 構造： 型式： 階層： 専有：	所在： 築後： 構造： 型式： 階層： 専有：	
①実際支払賃料	円/㎡	円/㎡	円/㎡	
②一時金の運用益 及び償却額	円/㎡	円/㎡	円/㎡	
③実際実質賃料 （①+②）	円/㎡	円/㎡	円/㎡	
④契約事情補正	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	
⑤時点修正	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	
⑥現在推定実質賃料 （③×④×⑤）	円/㎡	円/㎡	円/㎡	
⑦ 格差補 ・ 修正要因と補 ・ 修正率	㉑賃貸条件補正 （共益費等）	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	㉒地域格差 （交通の利便性等）	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	㉓賃貸建物品等格差 （経過年数・階層・設 備等）	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	㉔賃貸面積による 市場性	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	総合修正 （㉑×㉒×㉓×㉔）	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
⑧比準した賃料単価 （⑥×⑦）	円/㎡	円/㎡	円/㎡	



所在位置図

発行日付 令和〇〇年〇〇月〇〇日

団地コード番号：

団地名：

## 調 査 報 告 書

独立行政法人都市再生機構  
様

[住所〇〇〇〇〇〇〇〇]

不動産鑑定業者 [会社名〇〇〇〇〇〇]

[代表者名〇〇〇〇〇〇]

不動産鑑定士 [氏名〇〇〇〇〇〇〇〇]

〔1〕 調査結果

調査対象店舗施設	月額実質賃料	月額支払賃料
○-○○○ (○○○)	○○○,○○○円 (○,○○○円/㎡)	○○○,○○○円 (○,○○○円/㎡)

本件調査賃料は、当該課税資産の貸付につき課されるべき消費税額を含まないものである。

〔2〕 調査対象団地及び調査対象店舗施設の表示

(1) 調査対象団地

団地名：○○

所在地：○○○○○

(2) 調査対象店舗施設

住戸番号	種 類	階 層	契約面積
○-○○○	○○○	○階建の○階部分	○○.○○㎡

〔3〕 調査の基本的な事項

(1) 調査事項

都市機構賃貸店舗施設の一般家賃市場における月額実質賃料の調査及び月額支払賃料に消費税等相当額（月額支払賃料の10%）を加算した額の6カ月分の敷金を授受した場合の新規月額支払賃料の調査

(2) 実地調査日

令和○○年○○月○○日

(3) 調査の基準となった時点

令和○○年○○月○○日

(4) 調査結果を決定した日付

令和○○年○○月○○日

(5) 前提条件

現況は内装工事・設備工事が施工されているが、当該内装工事・設備工事前の状態での調査

〔4〕 調査対象団地の状況

(1) 街路条件

(2) 交通・接近条件

(3) 行政的条件

(4) 環境条件

(5) 地域要因の変動の予測

〔5〕比準賃料査定表

(1) 標準的店舗施設の賃料（標準賃料）の査定

標準的店舗施設の概要				
所在：〇〇線「〇〇」駅から 約〇〇m		設備：スケルトン 面積：50㎡		
築後：約〇〇年		【標準賃料】		
構造：〇〇造		実質賃料 〇, 〇〇〇円/㎡		
種類：〇〇〇				
階層：〇〇階（〇階建）				
符号	1	2	3	
賃貸時点	令和**年**月	令和**年**月	令和**年**月	
賃貸事例の概要	所在：〇〇線「〇〇」 駅から約〇m 築後：約〇年 構造：〇〇造 用途：〇〇〇 設備：〇〇〇 階層：〇階（〇階建） 面積：約〇㎡	所在：〇〇線「〇〇」 駅から約〇m 築後：約〇年 構造：〇〇造 用途：〇〇〇 設備：〇〇〇 階層：〇階（〇階建） 面積：約〇㎡	所在：〇〇線「〇〇」 駅から約〇m 築後：約〇年 構造：〇〇造 用途：〇〇〇 設備：〇〇〇 階層：〇階（〇階建） 面積：約〇㎡	
①実際支払賃料	円/㎡	円/㎡	円/㎡	
②一時金の運用益 及び償却額	円/㎡	円/㎡	円/㎡	
③実際実質賃料 (①+②)	円/㎡	円/㎡	円/㎡	
④契約事情補正	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	
⑤時点修正	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	
⑥現在推定実質賃料 (③×④×⑤)	円/㎡	円/㎡	円/㎡	
⑦ 格差補 ・修正 要因と補 ・修正 率	㉑賃貸条件補正 (共益費等)	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	㉒地域格差 (商況等)	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	㉓賃貸建物 品等格差 (経過年数・階層・設備等)	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	㉔賃貸面積に よる市場性	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	総合修正率 (㉑×㉒×㉓×㉔)	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
⑧比準した賃料単価 (⑥×⑦)	円/㎡	円/㎡	円/㎡	

(2) 調査対象店舗施設の賃料の査定

施設番号：○○○○○○○○○○

調査対象店舗施設の概要		比準賃料（査定結果）
所在：○○線「○○」駅から 約○○m 築後：約○○年 構造：○○造 種類：○○○ 階層：○階（○階建） 設備：スケルトン 面積：50㎡		実質賃料 ○, ○○○, ○○○円（○, ○○○円/㎡） 支払賃料 ○, ○○○, ○○○円（○, ○○○円/㎡）
①標準賃料（前記（1）参照）		円/㎡
正率 ② 個別 格差 補 ・ 修正 要因 と 補 ・ 修	㊶賃貸条件補正（共益費等）	$\frac{100}{***}$
	㊷地域格差（商況等）	$\frac{100}{***}$
	㊸賃貸建物品等格差 （経過年数・階層・設備等）	$\frac{100}{100}$
	㊹賃貸面積による市場性	$\frac{100}{100}$
	総合修正率（㊶×㊷×㊸×㊹）	$\frac{100}{100}$
③調査対象店舗施設の実質賃料単価 （①×②）		円/㎡
④調査対象店舗施設の実質賃料 （③×面積）		円

所在位置图

発行日付 令和〇〇年〇〇月〇〇日

団地コード番号：

団地名：

## 調 査 報 告 書

独立行政法人都市再生機構  
様

[住所〇〇〇〇〇〇〇〇]

不動産鑑定業者 [会社名〇〇〇〇〇〇]

[代表者名〇〇〇〇〇〇]

不動産鑑定士 [氏名〇〇〇〇〇〇〇〇]



〔1〕 調査結果

調査対象駐車場等	形態	月額支払料金
○地区○○○	平面式	○○,○○○円

〔2〕 調査対象団地及び調査対象駐車場等の表示

(1) 調査対象団地

団地名：○○

所在地：○○○○○

(2) 調査対象駐車場等

位置	形態
○地区○○○	平面式

〔3〕 調査の基本的な事項

(1) 調査事項

都市機構有料駐車場等の標準位置に係る一般市場における月額支払料金の3カ月分の敷金を授受した場合の月額支払料金の調査

(2) 実地調査日

令和○○年○○月○○日

(3) 調査の基準となった時点

令和○○年○○月○○日

(4) 調査結果を決定した日付

令和○○年○○月○○日

〔4〕 調査対象団地の状況

(1) 団地概要

団地名：〇〇

所在地：〇〇〇〇〇

管理開始時期：昭和〇〇年〇〇月

住宅戸数：〇〇〇戸

駐車場台数：〇〇台

バイク置き場台数：〇〇台

倉庫件数：〇〇件

(2) 街路条件

(3) 交通・接近条件

(4) 行政的条件

(5) 環境条件

(6) 地域要因の変動の予測

〔5〕 料金査定

(1) 料金算定

符号	1	2	3	
賃貸等時点	令和**年**月	令和**年**月	令和**年**月	
事例の概要	所在： 形態： 団地までの距離：	所在： 形態： 団地までの距離：	所在： 形態： 団地までの距離：	
①実際支払料金等	円/台	円/台	円/台	
②一時金の内容	円/台	円/台	円/台	
③ 補正 要因 と 補正 率	㊸賃貸条件補正 (一時金の有無等)	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	㊹設備等補正 (屋根・舗装・柵等)	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	㊺その他要因補正	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
	総合修正 (㊸×㊹×㊺)	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$	$\frac{100}{***}$
④補正後の料金 (①×③)	円/台	円/台	円/台	

(2) 料金算定に係るコメント

--

駐車場等所在位置図（調査対象）



〇〇〇-〇〇  
令和〇〇年〇月〇日

〇〇〇〇〇  
〇〇〇〇 〇〇 〇〇 殿

独立行政法人都市再生機構〇〇支社  
支社長 〇〇 〇〇

比準賃料調査依頼書

下記のとおり、不動産の比準賃料調査を依頼します。

記

- 1 業務実施内容 既存賃貸住宅賃料調査
- 2 調査対象物件  
別紙「調査対象物件一覧表」のとおり

- 3 調査の内容

調査対象物件について、第3 1次空家特別補修及びライフアップ※を実施した場合の新規実質賃料並びに3か月分及び2か月分の敷金を受領した場合の月額支払賃料。ただし、補修レベルが当該状況にある住宅及びライフアップを実施しない住宅については、普通空家修繕を実施した場合の賃料とする。

調査対象物件のうち、指定した住宅に係るリニューアル工事、住戸内改善又はエレベーター設置工事を実施した場合の新規実質賃料及び3か月分及び2か月分の敷金を受領した場合の月額支払賃料。

※ ライフアップの設備内容は、大型浴槽、キッチンシステム、レンジフード型給湯器、天井付収納ユニット及び洗面化粧台である。

- 4 価格時点

令和〇〇年〇〇月〇日

- 5 調査結果の報告の期限  
令和〇〇年〇月〇日まで
- 6 報告様式  
団地別に作成した調査報告書の提出により報告するものとする。
- 7 調査報告書の提出部数  
5部（正本1部、副本4部）

以 上

〇〇〇-〇〇  
令和〇〇年〇月〇日

〇〇〇〇〇  
〇〇〇〇 〇〇 〇〇 殿

独立行政法人都市再生機構〇〇支社  
支社長 〇〇 〇〇

### 比準賃料調査依頼書（変更）

比準賃料調査依頼書（令和〇〇年〇月〇日付〇〇〇-〇〇）（以下「原依頼書」という。）  
について、下記のとおり変更します。

#### 記

##### 1 変更内容

原依頼書 2 の調査対象物件を次のように変更する。

別紙「調査対象物件一覧表」のとおり

##### 2 調査の内容

調査対象物件について、第 3 1 次空家特別補修及びライフアップ※を実施した場合の  
新規実質賃料並びに 3 か月分及び 2 か月分の敷金を受領した場合の月額支払賃料。  
ただし、補修レベルが当該状況にある住宅及びライフアップを実施しない住宅につい  
ては、普通空家修繕を実施した場合の賃料とする。

調査対象物件のうち、指定した住宅に係るリニューアル工事、住戸内改善又はエ  
レベーター設置工事を実施した場合の新規実質賃料及び 3 か月分及び 2 か月分の敷  
金を受領した場合の月額支払賃料。

※ ライフアップの設備内容は、大型浴槽、キッチンシステム、レンジフード型給  
湯器、天井付収納ユニット及び洗面化粧台である。

##### 3 調査結果の報告の期限

令和〇〇年〇月〇日まで

##### 4 その他

この依頼書に記載のない事項については、原依頼書に定めるとおりとする。

以 上



〇〇〇-〇〇  
令和〇〇年〇月〇日

〇〇〇〇〇  
〇〇〇〇 〇〇 〇〇 殿

独立行政法人都市再生機構〇〇支社  
支社長 〇〇 〇〇

### 意見照会書

下記のとおり意見を照会する。

#### 記

- 1 意見照会の内容  
別紙の対象住戸に、エアコンを追加設置した場合の賃料格差に係る意見
- 2 調査結果の報告の期限  
令和〇〇年〇月〇日まで
- 3 回答様式  
意見書の提出により回答するものとする。
- 4 意見書の提出部数  
1部（正本1部）

以 上

〇〇〇-〇〇  
令和〇〇年〇月〇日

〇〇〇〇〇  
〇〇〇〇 〇〇 〇〇 殿

独立行政法人都市再生機構〇〇支社  
支社長 〇〇 〇〇

### 料金調査依頼書

下記のとおり、不動産の料金調査を依頼します。

#### 記

- 1 業務実施内容 有料駐車場等賃料調査
- 2 調査対象物件  
別紙「調査対象物件一覧表」のとおり
- 3 調査の内容  
調査対象物件について、2か月分の敷金を受領した場合の新規月額支払料金。
- 4 価格時点  
令和〇〇年〇〇月〇〇日
- 5 調査結果の報告の期限  
令和〇〇年〇〇月〇日まで
- 6 報告様式  
団地別に作成した調査報告書の提出により報告するものとする。
- 7 調査報告書の提出部数  
5部（正本1部、副本4部）

以 上

〇〇〇-〇〇  
令和〇〇年〇月〇日

〇〇〇〇〇  
〇〇〇〇 〇〇 〇〇 殿

独立行政法人都市再生機構〇〇支社  
支社長 〇〇 〇〇

### 料金調査依頼書（変更）

料金調査依頼書（令和〇〇年〇月〇日付〇〇〇-〇〇）（以下「原依頼書」という。）について、下記のとおり変更します。

#### 記

1 変更内容

原依頼書2の調査対象物件を次のように変更する。

（別紙「調査対象物件一覧表」のとおり。）

2 調査の内容

調査対象物件について、2か月分の敷金を受領した場合の新規月額支払料金。

3 調査結果の報告の期限

令和〇〇年〇月〇日まで

4 その他

この依頼書に記載のない事項については、原依頼書に定めるとおりとする。

以 上

〇〇〇-〇〇  
令和〇〇年〇月〇日

〇〇〇〇〇  
〇〇〇〇 〇〇 〇〇 殿

独立行政法人都市再生機構〇〇支社  
支社長 〇〇 〇〇

### 意見照会書

下記のとおり意見を照会する。

#### 記

- 1 意見照会の内容  
別紙の対象駐車場等の料金格差に係る意見
- 2 調査結果の報告の期限  
令和〇〇年〇月〇日まで
- 3 回答様式  
意見書の提出により回答するものとする。
- 4 意見書の提出部数  
1部（正本1部）

以 上

〇〇〇-〇〇  
令和〇〇年〇月〇日

〇〇〇〇〇  
〇〇〇〇 〇〇 〇〇 殿

独立行政法人都市再生機構〇〇支社  
支社長 〇〇 〇〇

### 依 頼 書

下記のとおり依頼します。

#### 記

- 1 実 施 内 容 月極駐車場料金等調査業務
- 2 対 象 物 件 別表「月極駐車場料金等調査票」に示す団地周辺の月極駐車場  
※1団地につき原則として10件の事例を収集すること。
- 3 業 務 の 内 容 所在地、月額料金、サイズ、種類（平面式等）、機械式の場合は  
階層、平面式・自走式の場合は屋根の有無、舗装の有無、敷金、  
管理会社及び連絡先（提供不可の場合は空欄可）、その他特記事項
- 4 報 告 期 限 令和 年 月 日まで
- 5 成 果 物 電子データ（機構指定フォーマット（MicrosoftExcel）による一  
覧表）及び事例の位置をプロットした地図を提出するものとする。

以 上

## 対象団地一覧表

【〇〇県】

番号	団地名	所在地
1	〇〇	〇〇市〇〇*丁目
2	〇〇	〇〇市〇〇*丁目