

証券化不動産の鑑定評価にあたって必要となる資料

【公的資料】

対象不動産に係る全部事項証明書（土地及び建物）の写し	
14条地図、または地図に準ずる図面（公図など）の写し	
地積測量図の写し	
建物図面・各階平面図の写し	
建物竣工図又は建物設計図書の写し	
住宅地図の写し	
境界確認書や境界確定図がある場合にはその写し	
建物や構築物の建築費や簿価を把握している場合は、その内容がわかる資料	

【収入】

店舗・事務所・住居・駐車場等に係るレントロール（テナント別の賃貸面積、月額、敷金・保証金等の明細表）又は個別の賃貸借契約書 なお、ホテル・旅館・老人ホーム等の場合は、少なくとも3年分の損益計算書及び貸借対照表、その他資料写し	
倉庫収入・アンテナ設置料収入・看板収入・自動販売機設置料収入等その他の収入がある場合は、その契約書の写し	
フリーレント契約がある場合は、その契約内容が分かる資料	
水道光熱費収入等のその他収入がある場合は、その内容が分かる資料	
借地権、区分地上権、地役権等の設定がある場合は、契約書の写し	
協定書や覚書等がある場合には、その写し	

【支出】

プロパティーマネジメント（PM）契約がある場合は、その契約内容が分かる資料の写し	
PMレポートがある場合には、そのレポートの写し	
対象不動産に係るオーナー負担分の上下水道料、電気料、ガス料金のトラックデータ（過去1年以上）	
土地及び建物の固定資産税額及び都市計画税額が分かる書類（評価証明書、課税証明書、納税通知書等）の写し	
保険料支払額が分かる書類（自賠責保険、火災保険、地震保険）の写し	
建物維持管理にかかる清掃管理費・衛生管理費・設備点検費・付帯業務費・警備費の金額及びその内容が分かる資料の写し	
リース料、町内会費、管理人給与等の支出がある場合は、その内容及び金額が分かる資料の写し	
建物修繕履歴が分かる資料	
管理規約や修繕積立金がある場合には、その内容及び金額が分かる資料の写し	

【その他】

ご担当者様の名刺	
評価の目的（具体的にお願いします。）	
証券化スキーム図	
エンジニアリングレポート（建物状況調査報告書、建物環境調査報告書、土壌汚染調査報告書、地震リスク調査報告書）	
売買契約書がある場合は、その写し	
対象不動産が売買されて重要事項説明書がある場合には、その写し	
対象不動産について先例の不動産鑑定評価書がある場合は、その評価書の写し	
建築確認済証、検査済証の写し	
消防法上の指導や各種届出がある場合には、その内容が分かる資料の写し	
嫌忌事項（把握している情報の範囲内をお願いします）	

証券化スキーム図は、次のような概略図をお願いします。

