

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 日野（県）, 鳥取県, 鳥取分科会, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,360,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率. Values include 令和 元年 7月 1日, 平成 31年 4月 10日, 令和 元年 7月 11日, 正常価格, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 1.0 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等. Values include 日野郡日野町黒坂字榎町西裏1 1 9 5 番, 191, 1:5.5, 住宅 W2, 小規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域, 東5.5m県道, 水道 下水, 黒坂駅 450m, 都計外 (その他) 土砂災害警戒区域.

Table with 4 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測. Values include 東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m, 戸建住宅地, 間口 約 6.0 m、奥行 約 33.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形, 特記 古くから市街地を形成している商住混在地域, 街路 基準方位：北5.5m町道, 交通 黒坂駅 北 450m, 法令 対象基準地と同じ, 少子高齢化・人口減少に歯止めがかからず衰退傾向は避けられない。地価は弱含みである。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用. Values include 標準的使用と同じ戸建住宅地, 方位 0.0, 取引事例比較法 比準価格 7,100 円/㎡, 収益還元法 収益価格 / 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Value: 同一需給圏を町内及び隣接町内の住宅地域及び商住混在地域一帯の圏域と判定した。需要者の中心は圏内に居住もしくは地縁性を有する個人と考えられる。圏外からの転入はほとんどなく、むしろ転出傾向が強く見られる。画地規模は比較的小さく総額は手頃ではあるが、中心部からやや遠い位置関係にあるほか、既成住宅地域に対する選好度が低いことが影響して需要は低調である。よって、需要の中心となる価格帯の把握は見出し難い。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Value: 近隣地域周辺においては、官舎を除きアパート等の賃貸物件は皆無である。賃貸市場が形成されているとは言い難いことから収益価格は試算しない。比準価格は隣接町内を含む広域的地域において成約した事例を採用し試算したが、要因比較は適切に行われており、既成集落の価格水準を適切に反映しているものとする。よって、比準価格を採用し、更に人口減少の程度や既成集落に対する選好度等を再吟味した結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格. Values include 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, ②時点修正 []/100, ③標準化補正 100/[], ④地域要因の比較 100/[], ⑤個別的要因の比較 []/100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦内訳 標準化補正, 街路 交通 環境 画地 行政 その他.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡, ②時点修正 []/100, ③標準化補正 100/[], ④地域要因の比較 100/[], ⑤個別的要因の比較 []/100, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), ⑦内訳 標準化補正, 街路 交通 環境 画地 行政 その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Values include ①-1対象基準地の検討 継続 前年標準価格 7,200 円/㎡, ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡, ②変動率 年間 -1.4% 半年間 %, ③変動状況 変動要因の [一般的要因] 人口減少や少子高齢化等を背景に、宅地需要は依然として弱い。 [地域要因] 総額は手頃であるが、利便性が良いとはいえない土地柄が影響して地価の下落基調に変化は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

①比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	197091-78				建付地	()	ほぼ台形	西5.5m町道 中間画地		都計外
b	197091-79				建付地	()	ほぼ長方形	北西10.5m国道 中間画地		都計外
c	197092-12				建付地	()	ほぼ正方形	西4m町道 中間画地		都計外
d	197093-29				底地	()	ほぼ長方形	北4m町道、西4m 角地		都計外
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 4,324	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	7,652	$\frac{100}{[106.8]}$	7,165	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,170
b	() 4,499	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	4,974	$\frac{100}{[72.7]}$	6,842	画地 0.0 行政 0.0	6,840
c	() 7,795	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	8,609	$\frac{100}{[114.7]}$	7,506	その他 0.0	7,510
d	() 5,360 7,657	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	7,177	$\frac{100}{[102.1]}$	7,029		7,030
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ / }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	%/月 -0.12	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +17.0		
d	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 -7.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,100 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地化しており、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)			
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	アパート等はほとんどなく、賃貸市場が形成されていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ