

鑑定評価書（令和 2 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: 伯耆（県） 5-1, 鳥取県, 鳥取分科会, 氏名, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,800 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (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, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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	207021-44			更地	( )	ほぼ整形	北東8m国道 中間画地		都計外		
b	207021-29			建付地	( )	ほぼ整形	北10m県道 中間画地		都計外		
c	207021-42			建付地	( )	ほぼ整形	南6m町道 中間画地		都計外		
d	207023-27			更地	( )	ほぼ台形	南東24m国道、 西4m角地		「調区」 (80,400)		
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	( ) 33,235	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	33,235	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	33,235	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	33,200	
b	( ) 15,877	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{99.4}{100} ]$	$\frac{100}{[ \frac{100}{90.0} ]}$	$\frac{100}{[ \frac{100}{95.0} ]}$	18,458	$\frac{100}{[ \frac{100}{70.0} ]}$	26,369	画地 0.0 行政 0.0	26,400	
c	( ) 20,305	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ \frac{100}{102.0} ]}$	19,907	$\frac{100}{[ \frac{100}{77.5} ]}$	25,686	その他 0.0	25,700	
d	( ) 16,443	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{99.1}{100} ]$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ \frac{100}{71.4} ]}$	22,822	$\frac{100}{[ \frac{100}{89.4} ]}$	25,528		25,500	
e	( )	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$		$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$		$[ \frac{100}{100} ]$		
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
b	正常	%/月 -0.08	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%/月 -0.05	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 -8.0	行政 -10.0	その他 0.0	
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他		行政	その他	
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,800 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				既成市街地につき再調達原価の把握が困難であるため。						
(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	過去数年に亘って賃貸物件の供給がなく、賃貸市場が成熟していないため。						

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