

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (智頭(県) -1), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,290,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月15日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年7月5日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price and Reason for Determination), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.)

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	227071 -94			更地	( )	不整形	南西11m町道 中間画地		(都) (70,400)			
b	227071 -95			更地	( )	ほぼ長方形	北東10m国道 中間画地		(都) (70,400)			
c	227073 -7			更地	( )	不整形	北12m町道、南東6m 角地		(都) (70,400)			
d	227073 -8			更地	( )	不整形	南西4m未舗装私道 中間画地		(都) (70,240)			
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	( ) 17,925	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	19,439	$\frac{100}{[90.1]}$	21,575	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,600		
b	( ) 16,120	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	15,878	$\frac{100}{[75.6]}$	21,003	画地 0.0 行政 0.0	21,000		
c	( ) 15,509	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{87.7}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[69.8]}$	19,486	$\frac{100}{[97.9]}$	19,904	その他 0.0	19,900		
d	( ) 17,442	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{90.4}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	19,514	$\frac{100}{[93.1]}$	20,960		21,000		
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 -0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -5.0				
b	正常	%/月 -0.30	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 -22.0				
c	正常	%/月 -0.30	街路 0.0 画地 -30.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0				
d	正常	%/月 -0.30	街路 0.0 画地 -19.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0				
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				
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 21,000 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		既成住宅地により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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		(      %)	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			
⑲熟成度修正 [      ] / 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	郡部における住宅地域で、貸家に対する需要が殆どなく、賃貸市場は未成熟である。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
智頭（県） - 2	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	3,350,000 円	1㎡当たりの価格	7,600 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	八頭郡智頭町大字中原字餘小路114番1				②地積 (㎡)	441	⑨法令上の規制等	都計外		
	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		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅が多い既成住宅地域で、当分の間は現状の住環境を維持するものと予測する。地価水準は緩やかな下落傾向にあり需要は弱く、同傾向が継続すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,600 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/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は智頭町ほか周辺の農家住宅を中心とした住宅地域。需要者の中心は智頭町及びその周辺に地縁性をもつ居住者が中心で、圏外からの転入は少ない。取引は停滞しており、市場動向については需要は弱含みで、買い手市場が持続している。土地は450㎡程度で、350万円程度の物件が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	やや郊外の農家住宅を中心とした住宅地で、取引の中心は自用目的である。賃貸需要がなく、適正な賃料水準の把握が困難なため、収益還元法は適用しない。市場の実態をより反映した比準価格を試算し、過去の価格形成要因の変動状況、市場の特性等に留意して、試算価格を再吟味し、これを妥当と判断して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気は低調な状況が継続しており、個人消費は低調で、住宅投資も減少傾向。智頭町人口は減少傾向で、地価は下落傾向が継続。						
	■継続 □新規				[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。不動産市場は需要が弱く、地価は下落傾向にある。						
	前年標準価格 7,800 円/㎡				[個別的要因] 特記事項						
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	-2.6%	半年間	%						

(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	227074 -4			更地	( )	ほぼ整形	北7m県道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域			
b	227074 -3			更地	( )	ほぼ整形	南東4m県道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域			
c	227073 -3			建付地	( )	ほぼ長方形	西12m国道 中間画地		都計外			
d	227073 -5			更地	( )	不整形	南西10m県道 中間画地		都計外			
e	227073 -2			更地	( )	ほぼ長方形	北7m町道、西3m 角地		都計外 土砂災害警戒区域			
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	( ) 13,600	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[97.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	13,274	$\frac{100}{[143.6]}$	9,244	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,240		
b	( ) 2,580	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[94.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[50.0]}$	4,861	$\frac{100}{[66.5]}$	7,310	画地 0.0 行政 0.0	7,310		
c	( ) 6,018	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[96.2]}{100}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,719	$\frac{100}{[100]}$	7,719	その他 0.0	7,720		
d	( ) 8,310	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[94.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	7,996	$\frac{100}{[100]}$	7,996	[ $\frac{100}{100}$ ]	8,000		
e	( ) 8,993	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[95.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	9,478	$\frac{100}{[127.7]}$	7,422		7,420		
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 -0.20	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +45.0				
b	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -50.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0				
c	正常	%/月 -0.20	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0				
d	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -2.1	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0				
e	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -9.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +29.0				
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 7,600 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		既成集落地により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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		(      % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]				
⑲熟成度修正 [      ] / 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	郡部における農家住宅地域で、貸家に対する需要が殆どなく、賃貸市場は未成熟である。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
智頭（県） - 3	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	3,510,000 円	1㎡当たりの価格	9,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	八頭郡智頭町大字埴師字石田674番2外				②地積(㎡)	355	⑨法令上の規制等	都計外		
	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		(その他)			
	1.5:1	住宅W2	農家住宅の中に事業所も見られる国道沿いの住宅地域	東10m国道	水道下水	土師400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 24.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北10m国道	交通施設	土師駅北東400m	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,900 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/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は智頭町ほか周辺の農家住宅を中心とした住宅地域。需要者の中心は智頭町及びその周辺に地縁性をもつ居住者が中心で、圏外からの転入は少ない。農家住宅のほか一般住宅、事業所等多様な用途での利用も見られる住宅地域で、市場動向については需要は弱含みで、買い手市場が持続している。土地は360㎡程度で、350万円程度の物件が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	やや郊外の農家住宅を中心とした住宅地で、取引の中心は自用目的である。賃貸需要がなく、適正な賃料水準の把握が困難なため、収益還元法は適用しない。市場の実態をより反映した比準価格を試算し、指定基準地との検討を踏まえ、過去の価格形成要因の変動状況、市場の特性等に留意して、試算価格を再吟味し、妥当と判断して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	八頭（県） - 3								交通 0.0	環境 +5.0	交通 +35.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	② 変動率		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は低調な状況が継続しており、個人消費は低調で、住宅投資も減少傾向。智頭町人口は減少傾向で、地価は下落傾向が継続。					
	前年標準価格 10,200 円/㎡	年間 -2.9%	半年間 %	[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。地価は下落傾向にあり、周辺住宅地の市場動向は需要が弱い。		[個別的要因] 特にない					

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	227073																																	更地											( )											ほぼ長方形											北7m町道、西3m角地																						都計外 土砂災害警戒区域										
b	227073																																	更地											( )											不整形											南西7m県道、北西1m、南2.5m三方路																						都計外 土砂災害警戒区域										
c	227074																																	更地											( )											ほぼ整形											北7m県道中間画地																						都計外 土砂災害警戒区域										
d	227073																																	更地											( )											ほぼ整形											西7m県道中間画地																						都計外 土砂災害警戒区域										
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	( ) 8,993			100 [ 100 ]			[ 95.8 ] 100			100 [ / ]			100 [ 90.9 ]			9,478			100 [ 100 ]			9,478			街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0			9,480																																																																							
b	( ) 12,500			100 [ 100 ]			[ 94.0 ] 100			100 [ / ]			100 [ 97.9 ]			12,002			100 [ 116.0 ]			10,347			画地 0.0 行政 0.0			10,300																																																																							
c	( ) 13,600			100 [ 100 ]			[ 97.6 ] 100			100 [ / ]			100 [ 100 ]			13,274			100 [ 120.0 ]			11,062			その他 0.0			11,100																																																																							
d	( ) 8,200			100 [ 100 ]			[ 93.8 ] 100			100 [ / ]			100 [ 85.9 ]			8,954			100 [ 91.0 ]			9,840			その他 0.0			9,840																																																																							
e	( )			100 [ ]			[ ] 100			100 [ ]			100 [ ]						100 [ ]						[ 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 -0.20		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																																																																																			
					画地 -9.1		行政 0.0		その他 0.0			行政 0.0		その他 0.0																																																																																					
b	正常		% / 月 -0.20		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 +16.0																																																																																			
					画地 -2.1		行政 0.0		その他 0.0			行政 0.0		その他 0.0																																																																																					
c	正常		% / 月 -0.20		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 +20.0																																																																																			
					画地 0.0		行政 0.0		その他 0.0			行政 0.0		その他 0.0																																																																																					
d	正常		% / 月 -0.20		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 -9.0																																																																																			
					画地 -14.1		行政 0.0		その他 0.0			行政 0.0		その他 0.0																																																																																					
e			% / 月		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																																																																																					
オ比準価格決定の理由											[比準価格： 9,900 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		既成集落地により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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		(      %)	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]				
⑲熟成度修正 [      ] / 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		郡部における農家住宅を中心とした住宅地域で、貸家に対する需要が殆どなく、賃貸市場は未成熟である。					

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