

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,590,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 10日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 1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: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (3) 最有効使用の判定, (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) 指定基準地からの検討, (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	197022 - 9			更地	()	ほぼ整形	北東6m道路 中間画地		工業 (60, 200)					
b	197021 - 31			建付地	()	袋地等	北東5m村道 中間画地		工業 (60, 200)					
c	197023 - 26			更地	()	ほぼ長方形	南4m村道、東6m 角地		準工 (70, 200)					
d	197022 - 8			更地	()	長方形	西6m道路 中間画地		準工 (60, 200)					
e	197023 - 27			更地	()	ほぼ長方形	南西8m村道 中間画地		「調区」 (70, 400) 地区計画等					
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	() 39,318	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	40,262	$\frac{100}{[149.8]}$	26,877	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	26,900				
b	() 32,765	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	33,453	$\frac{100}{[128.5]}$	26,033	画地 0.0 行政 0.0	26,000				
c	() 33,333	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{104.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	33,174	$\frac{100}{[129.6]}$	25,597	その他 0.0	25,600				
d	() 29,980	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	32,315	$\frac{100}{[123.4]}$	26,187	その他 0.0	26,200				
e	() 26,700	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{105.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	32,852	$\frac{100}{[127.3]}$	25,807	$[\frac{100}{100}]$	25,800				
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 +2.40	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+4.0	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	+20.0		
b	正常	%／月 +0.30	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	0.0	環境	+6.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	+20.0		
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	+8.0
			画地	+5.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	+20.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	0.0	環境	+10.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	+10.0		
e	正常	%／月 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-5.0	街路	+5.0	交通・接近	+1.0	環境	0.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	+20.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 26,000 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		既成宅地地域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 (\quad) 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	画地が小規模であり、賃貸住宅の想定が困難であるため。						

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 (\quad) 円/㎡				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ