

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (境港 (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 (2,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,100 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18日), (6) 路線価 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和4年4月18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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (165㎡), (3) 形状 (台形 1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 LS2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が多い), (6) 接面道路の状況 (東3.5m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (上道 1.4km), (9) 法令上の規制等 (1中専 (60,200)), (10) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (11) 市場の特性, (12) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (13) 公示価格, (14) 指定基準地からの検討, (15) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

(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	227091 - 54			建付地	()	長方形	東6m市道 中間画地		1 中専 (70, 200) 準防					
b	227091 - 69			建付地	()	ほぼ正方形	北2.3m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)					
c	227093 - 25			建付地	()	ほぼ長方形	北東2m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)					
d	227093 - 26			建付地	()	不整形	南2.5m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)					
e	227093 - 27			建付地	()	ほぼ正方形	西6.5m市道 中間画地		2 中専 (60, 200)					
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	() 16,385	100 [100]	[99.4] 100	100 [100]	100 [101.0]	16,125	100 [134.7]	11,971	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,100				
b	() 11,518	100 [100]	[99.2] 100	100 [95.0]	100 [100]	12,027	100 [100.9]	11,920	画地 +1.0 行政 0.0	12,000				
c	() 12,358	100 [100]	[97.7] 100	100 [100]	100 [100]	12,074	100 [98.9]	12,208	その他 0.0	12,300				
d	() 9,119	100 [100]	[97.8] 100	100 [90.0]	100 [82.6]	11,997	100 [98.9]	12,130	[101.0] 100	12,300				
e	() 15,126	100 [100]	[98.2] 100	100 [100]	100 [100]	14,854	100 [126.0]	11,789		11,900				
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 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	+1.0	環境	+27.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	+4.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.10	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	+3.0
			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 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	+2.0	環境	0.0
			画地	-17.4	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	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		
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 12,100 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		既成住宅地であり、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	アパート等の収益物件はほとんどなく、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
境港（県） -2	鳥取県	鳥取分科会	氏名

鑑定評価額	4,880,000 円	1㎡当たりの価格	13,600 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18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4月18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	境港市外江町字油田2062番3				②地積 (㎡)	359	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200)			
	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	境港 1.9km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 100m、南 50m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	古くからの住宅地域である	街路	基準方位：北6m市道	交通施設	境港駅南西 1.9km	法令規制	1 住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	将来も現状の住環境を維持したまま推移するが、周辺分譲地との競合が影響して需要は減退傾向にあると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,600 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	同一需給圏をJR境線以西の「外江町」・「渡町」を中心とする既成住宅地域と判定した。需要者の中心は圏域内に地縁性を有する個人と考えられ、圏域外からの転入は少ない。狭隘街路が多く、便利施設との接近性にも劣るため住宅地としての相対的な競争力は低い。取引される規模や価格帯はまちまちであるが、土地は350㎡程度で500万円前後が取引の中心価格帯と考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	ファミリー向けアパートも散見されるが、空室率が高い状態が継続し、アパート経営が成り立たない状況にあることから収益価格は試算しない。一般的に、市場参加者は居住の快適性・利便性等を重視しており、取引価格を指標として価格決定するものと思料されることから、比準価格を重視し、更に公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 -2.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	境港 -2	[99.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [92.2]	[102.0] / 100	13,700					
(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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③変動状況要因	[一般的要因] 定期借地権需要との競合に加え、人口減少も影響して需要は低迷している。						
	前年標準価格		13,900 円/㎡			[地域要因] 総額面からみた割高感から需要は低調である。						
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	-	公示価格	円/㎡								
	②変動率	年間	-2.2%	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	227091-74			底地	()	長方形	南東4m市道 中間画地		1住居 (60, 160)	
b	227091-76			更地	()	ほぼ長方形	南10m市道、西4m角地		準工 (70, 200)	
c	227091-107			建付地	()	ほぼ整形	南東10m市道 中間画地		準工 (60, 200)	
d	227091-109			建付地	()	ほぼ長方形	南9m市道、東6m角地		「調区」 (80, 400)	
e	227093-31			更地	()	ほぼ長方形	南東6m市道、北西6m二方路		準工 (70, 200)	
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	(6,015 / 12,030)	100 / [100]	[98.5 / 100]	100 / [/]	100 / [102.0]	11,617	100 / [89.3]	13,009	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,300
b	(/ 12,121)	100 / [100]	[99.0 / 100]	100 / [/]	100 / [86.7]	13,841	100 / [103.5]	13,373	画地 +2.0 行政 0.0	13,600
c	(/ 12,596)	100 / [100]	[98.9 / 100]	100 / [90.0]	100 / [102.0]	13,570	100 / [104.6]	12,973	その他 0.0	13,200
d	(/ 18,438)	100 / [100]	[99.4 / 100]	100 / [100]	100 / [107.1]	17,112	100 / [125.0]	13,690	[102.0 / 100]	14,000
e	(/ 15,707)	100 / [100]	[96.4 / 100]	100 / [/]	100 / [104.0]	14,559	100 / [106.1]	13,722		14,000
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 +2.0	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 -1.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -13.3	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 -6.0 その他 0.0	環境 +9.0		
c	正常	%/月 -0.18	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +9.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +7.1	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 -6.0 その他 0.0	環境 +33.0		
e	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 +4.0	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 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 13,600 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				既成住宅地であり、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"/>	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) (-) %
直接 法						()	(-) %
	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	アパート等は散見される程度であり、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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (境港 (県) -3), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名)

鑑定評価額: 6,340,000 円, 1㎡当たりの価格: 13,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (2) 実地調査日 (令和4年4月18日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月18日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (1.1倍)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with multiple rows and columns including: (1) 所在地 (境港市新屋町字川向灘401番2外), (2) 地積 (463㎡), (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W1), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅、農家住宅), (6) 接面道路の状況 (北西5m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道、下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (中浜600m), (9) 法令上の規制等 (調区70,400), (10) 鑑定評価の手法 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (11) 市場の特性, (12) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (13) 公示価格 (11,800円/㎡), (14) 指定基準地からの検討, (15) 年標準価格等の前年標準価格 (13,900円/㎡), (16) 変動状況 (年間 -1.4%)

(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	227091 - 69			建付地	()	ほぼ正方形	北2.3m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
b	227091 - 82			建付地	()	ほぼ長方形	北2.3m市道 中間画地		「調区」 (70, 240)	
c	227093 - 32			更地	()	ほぼ長方形	東7m市道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
d	227093 - 33			更地	()	ほぼ長方形	西7m市道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
e	227093 - 34			更地	()	不整形	北15m県道、南2m角地		「調区」 (70, 400)	
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	() 11,518	100 [100]	[99.2] 100	100 [95.0]	100 [100]	12,027	100 [90.1]	13,349	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,300
b	() 9,908	100 [100]	[99.6] 100	100 [100]	100 [100]	9,868	100 [72.0]	13,706	画地 0.0 行政 0.0	13,700
c	() 15,391	100 [100]	[97.5] 100	100 [/]	100 [100]	15,006	100 [105.0]	14,291	その他 0.0	14,300
d	() 13,600	100 [100]	[97.5] 100	100 [/]	100 [95.0]	13,958	100 [104.0]	13,421	[100] 100	13,400
e	() 10,577	100 [100]	[97.3] 100	100 [/]	100 [83.6]	12,310	100 [90.1]	13,663		13,700
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 -0.10	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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%/月 -0.05	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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -21.0		
c	正常	%/月 -0.10	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 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.0	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 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -16.4	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 -7.0 その他 0.0	環境 -5.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 13,700 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		既成住宅地であり、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	自己所有の戸建住宅が大半であり、賃貸市場が未成熟なため。						

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