

鑑定評価書（令和 5 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 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 5年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 5年 7月 16日), (6) 路線価 [令和 5年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 5年 6月 16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 (Best Use Determination), (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 Estimated Prices and Reason for Determination of Appraisal Amount), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 年標準価格等の検討 (Review of Annual Standard Prices, 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	2370 53 - 50				更地	()	ほぼ長 方形	西6.5m村道 中間画地		工業 (60, 200)
b	2370 53 - 51				建付地	()	ほぼ長 方形	南6m村道 中間画地		工業 (60, 200)
c	2370 53 - 52				建付地	()	ほぼ整 形	西6m道路 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区
d	2370 53 - 53				更地	()	ほぼ長 方形	東8.5m県道 中間画地		1 住居 (60, 200)
e	2370 51 - 71				更地	()	ほぼ長 方形	南西6m村道 中間画地		「調区」 (70, 360)
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	() 30,248	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	30,702	$\frac{100}{[108.2]}$	28,375	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	28,400
b	() 30,030	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,441	$\frac{100}{[110.2]}$	26,716	画地 0.0 行政 0.0	26,700
c	() 27,864	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	30,960	$\frac{100}{[117.3]}$	26,394	その他 0.0	26,400
d	() 32,795	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	32,892	$\frac{100}{[126.0]}$	26,105		26,100
e	() 33,780	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	33,983	$\frac{100}{[127.5]}$	26,653	$[\frac{100}{100}]$	26,700
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 +0.07	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 0.00	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 0.0 その他 0.0	環境 +8.0		
c	正常	%/月 0.00	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 +15.0		
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +1.0	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 +20.0		
e	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 26,800 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		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。									
(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	画地規模が小さく、経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難である。						

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