

|                         |                                                                                                               |    |        |     |               |         |                                     |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|-----|---------------|---------|-------------------------------------|
| (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討 | ①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規                             |    |        |     | ③ 価格形成要因の変動状況 | 【一般的要因】 | 人口減少や少子高齢化等を背景に、宅地需要は依然として弱い。       |
|                         | 前年標準価格                      11,200 円/㎡                                                                        |    |        |     |               | 【地域要因】  | 町の中心部にあって利便性は良いが、人口減少が大きな影響を及ぼしている。 |
|                         | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地               |    |        |     |               | 【個別的要因】 | 個別的要因に変動はない。                        |
|                         | 標準地番号                                              -<br>公示価格                                              円/㎡ |    |        |     |               |         |                                     |
|                         | ②変動率                                                                                                          | 年間 | -0.9 % | 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<br>(㎡)                           | 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          | 2 6 7 0<br>9 1<br>- 95 |                                   |                         | 建付地                                   | ( )                                  | 不整形                | 南東9m県道、北西4m二方路                       |                  | 都計外                   |                |
| b          | 2 6 7 0<br>9 1<br>- 96 |                                   |                         | 建付地                                   | ( )                                  | 長方形                | 北西9m県道<br>中間画地                       |                  | 都計外                   |                |
| c          | 2 6 7 0<br>9 1<br>- 99 |                                   |                         | 更地                                    | ( )                                  | 不整形                | 南4.5m町道<br>中間画地                      |                  | 都計外<br>土砂災害警戒区域       |                |
| d          | 2 6 7 0<br>9 3<br>- 49 |                                   |                         | 更地                                    | ( )                                  | ほぼ長方形              | 南西8.5m町道<br>中間画地                     |                  | 都計外<br>土砂災害警戒区域       |                |
| e          | -                      |                                   |                         |                                       | ( )                                  |                    |                                      |                  |                       |                |
| NO         | ⑩取引価格<br>(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<br>(円／㎡)     | ⑯地域要因の比較                             | ⑰推定標準価格<br>(円／㎡) | ⑱個別的要因の比較             | ⑲査定価格<br>(円／㎡) |
| a          | ( )<br>8,828           | $\frac{100}{[ \quad 100 \quad ]}$ | $[ \frac{98.8}{100} ]$  | $\frac{100}{[ \frac{90.0}{\quad} ]}$  | $\frac{100}{[ \frac{98.9}{\quad} ]}$ | 9,799              | $\frac{100}{[ \frac{84.8}{\quad} ]}$ | 11,555           | 街路 0.0                | 11,600         |
| b          | ( )<br>5,548           | $\frac{100}{[ \quad 100 \quad ]}$ | $[ \frac{99.4}{100} ]$  | $\frac{100}{[ \frac{60.0}{\quad} ]}$  | $\frac{100}{[ \frac{100}{\quad} ]}$  | 9,191              | $\frac{100}{[ \frac{84.8}{\quad} ]}$ | 10,838           | 交通・接近 0.0             | 10,800         |
| c          | ( )<br>7,653           | $\frac{100}{[ \quad 100 \quad ]}$ | $[ \frac{98.2}{100} ]$  | $\frac{100}{[ \frac{\quad}{\quad} ]}$ | $\frac{100}{[ \frac{85.0}{\quad} ]}$ | 8,841              | $\frac{100}{[ \frac{83.4}{\quad} ]}$ | 10,601           | 環境 0.0                | 10,600         |
| d          | ( )<br>5,400           | $\frac{100}{[ \quad 100 \quad ]}$ | $[ \frac{98.0}{100} ]$  | $\frac{100}{[ \frac{\quad}{\quad} ]}$ | $\frac{100}{[ \frac{60.0}{\quad} ]}$ | 8,820              | $\frac{100}{[ \frac{78.5}{\quad} ]}$ | 11,236           | 画地 0.0                | 10,600         |
| e          | ( )                    | $\frac{100}{[ \quad \quad ]}$     | $[ \frac{\quad}{100} ]$ | $\frac{100}{[ \quad \quad ]}$         | $\frac{100}{[ \quad \quad ]}$        |                    | $\frac{100}{[ \quad \quad ]}$        |                  | 行政 0.0                | 11,200         |
|            |                        |                                   |                         |                                       |                                      |                    |                                      |                  | その他 0.0               |                |
|            |                        |                                   |                         |                                       |                                      |                    |                                      |                  | $[ \frac{100}{100} ]$ |                |
| 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<br>-0.15                      | 街路 0.0                  | 交通・接近 0.0                             | 環境 0.0                               | 街路 0.0             | 交通・接近 +6.0                           | 環境 -20.0         |                       |                |
|            |                        |                                   | 画地 -1.1                 | 行政 0.0                                | その他 0.0                              | 行政 0.0             | その他 0.0                              |                  |                       |                |
| b          | 正常                     | %／月<br>-0.15                      | 街路 0.0                  | 交通・接近 0.0                             | 環境 0.0                               | 街路 0.0             | 交通・接近 +6.0                           | 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                              |                  |                       |                |
| c          | 正常                     | %／月<br>-0.20                      | 街路 0.0                  | 交通・接近 0.0                             | 環境 0.0                               | 街路 -4.0            | 交通・接近 +6.0                           | 環境 -18.0         |                       |                |
|            |                        |                                   | 画地 -15.0                | 行政 0.0                                | その他 0.0                              | 行政 0.0             | その他 0.0                              |                  |                       |                |
| d          | 正常                     | %／月<br>-0.08                      | 街路 0.0                  | 交通・接近 0.0                             | 環境 0.0                               | 街路 0.0             | 交通・接近 +2.0                           | 環境 -23.0         |                       |                |
|            |                        |                                   | 画地 -40.0                | 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： 11,100 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 |                                       |                                  |                            | 既成宅地化しており、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<br>(円/㎡)                                          | ④事情補正<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ]      | ⑤時点修正<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ] | ⑥素地の補修正後の<br>価格<br>(円/㎡)   | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)            | ⑧標準化補<br>正<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ]   | ⑨時点修正<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ]          | ⑩造成工事費の<br>補修正後の価格<br>(円/㎡) |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                                             | ⑫標準化補<br>正<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ] | ⑬時点修正<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ] | ⑭付帯費用の補修正<br>後の価格<br>(円/㎡) | ⑮有効宅地化率で除<br>した価格<br>(円/㎡) | ⑯地域要因<br>の比較<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ] | ⑰個別的な<br>要因の比較<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ] | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)             |
| ⑲熟成度修正 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ] /100                      |                                       |                                  |                            | ⑳積算価格 円/㎡                  |                                         |                                           |                             |
| 内訳                                                         |                                       |                                  |                            |                            |                                         |                                           |                             |
| 素地                                                         | 事情の<br>内容                             | 月率<br>変動率<br>%/月                 | 造成<br>工事費                  | 標準化補正                      | 月率<br>変動率<br>%/月                        | 付帯<br>費用                                  | 標準化補正                       |
|                                                            |                                       |                                  |                            |                            |                                         |                                           |                             |
| 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<br>(円)                   | ②総費用<br>(円) | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正<br>後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g)<br>( - )<br>% |
|                                                                | ⑧収益価格                         | 円 ( 円/㎡)    |             |                        |                        |                          |                               |
|                                                                | ⑨収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由  |             |             |                        |                        |                          |                               |
| <input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由 | アパート等はほとんどなく、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<br>(円)                                                                 | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                                                                                  |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| 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

| N o | 所在及び地番                 | 不動産 I D            |
|-----|------------------------|--------------------|
| 1   | 日野郡日南町生山字樋ノ口 4 0 6 番 6 | 2702000771018-0000 |
| 2   |                        |                    |
| 3   |                        |                    |
| 4   |                        |                    |
| 5   |                        |                    |
| 6   |                        |                    |
| 7   |                        |                    |
| 8   |                        |                    |
| 9   |                        |                    |
| 10  |                        |                    |
| 11  |                        |                    |
| 12  |                        |                    |
| 13  |                        |                    |
| 14  |                        |                    |
| 15  |                        |                    |
| 16  |                        |                    |
| 17  |                        |                    |
| 18  |                        |                    |
| 19  |                        |                    |
| 20  |                        |                    |
| 21  |                        |                    |
| 22  |                        |                    |
| 23  |                        |                    |
| 24  |                        |                    |
| 25  |                        |                    |
| 26  |                        |                    |
| 27  |                        |                    |
| 28  |                        |                    |
| 29  |                        |                    |
| 30  |                        |                    |
| 31  |                        |                    |
| 32  |                        |                    |
| 33  |                        |                    |
| 34  |                        |                    |
| 35  |                        |                    |
| 36  |                        |                    |
| 37  |                        |                    |
| 38  |                        |                    |
| 39  |                        |                    |
| 40  |                        |                    |
| 41  |                        |                    |
| 42  |                        |                    |
| 43  |                        |                    |
| 44  |                        |                    |
| 45  |                        |                    |
| 46  |                        |                    |
| 47  |                        |                    |
| 48  |                        |                    |
| 49  |                        |                    |
| 50  |                        |                    |
| 備考  |                        |                    |

|         |             |          |           |  |
|---------|-------------|----------|-----------|--|
| 基準地番号   | 提出先         | 所属分科会名   | 業者名       |  |
| 日南（県）－2 | 鳥取県         | 鳥取分科会    | 氏名        |  |
| 鑑定評価額   | 1,330,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 2,950 円/㎡ |  |

## 1 基本的事項

|             |              |           |              |         |                      |     |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|----------------------|-----|
| (1) 価格時点    | 令和 8年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 8年 7月 16日 | (6) 路線価 | [令和 年 1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 8年 4月 15日 | (5) 価格の種類 | 正常価格         |         | 倍率種別                 | 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                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                | 日野郡日南町上石見字製札場ノ下モ776番5外                                        |               |                                                    |                 | ②地積 (㎡)           |                | 450                | ⑨法令上の規制等     |                 |
|                             | 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 |                   | 都計外            |                    |              |                 |
|                             | 台形 1:3                                                                                                        | 住宅 W2                                                                                                                                                                                                          | 農家住宅と一般住宅が混在する既成住宅地域                                          | 南東4m町道        | 水道 下水                                              | 上石見 550m        |                   | (その他) 土砂災害警戒区域 |                    |              |                 |
| (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          |                   | 戸建住宅地          |                    |              |                 |
|                             | 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 長方形                     |               |                                                    |                 |                   |                |                    |              |                 |
|                             | ④地域的特性                                                                                                        | 特記 事項                                                                                                                                                                                                          | 特になし。                                                         | 街 路           | 基準方位：北4m町道                                         | 交通 施設           | 上石見駅東 550m        |                | 法令 規制              | 都計外 土砂災害警戒区域 |                 |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                | 県境付近に位置する住宅地域であり、人口減少・少子高齢化の進行を背景として、地価水準は今後も弱含み傾向で推移すると予測する。 |               |                                                    |                 |                   |                |                    |              |                 |
| (3) 最有効使用の判定                |                                                                                                               | 標準的使用と同じ戸建住宅地                                                                                                                                                                                                  |                                                               |               |                                                    |                 | (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 2,950 円/㎡                                                |               | (4) 対象基準地の個別的要因                                    |                 |                   |                |                    |              |                 |
|                             |                                                                                                               | 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                   |                                                                                                               | 同一需給圏を町内のほか周辺町に存する農家集落一帯に及ぶものと判定した。需要者は石見地区に居住し、または地縁性を有する個人が中心と考えられる。圏域外からの転入はほとんどみられず、むしろ圏域外への転出傾向が強い。少子高齢化が顕著な地域であり、地価は相対的に低位にあるものの需要は極めて弱い。取引件数が少ないことから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。                              |                                                               |               |                                                    |                 |                   |                |                    |              |                 |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                                                               | 近隣地域周辺においては、アパート等の賃貸物件は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないことから収益価格は試算しなかった。比準価格は隣接町も含む農家集落において成約した事例を採用し試算したものであり、山間部の農家集落の価格水準を適切に反映しているものと考え、よって、比準価格を採用し、更に町内の山間部における人口減少や少子高齢化の程度、農家集落に対する選好度等を再検討したうえで、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                               |               |                                                    |                 |                   |                |                    |              |                 |
| (8) 公示価格を標準とした              | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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対象基準地の規準価格 (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                                            | [ ] 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                                            | [ ] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 3,000 円/㎡               |                                                                                                                                                                                                                |                                                               | ③ 価格変動要因の形成状況 | [一般的要因] 人口減少や少子高齢化等を背景に、宅地需要は依然として弱い。              |                 |                   |                |                    |              |                 |
|                             | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                                |                                                               |               | [地域要因] 需要は少ない地域であるが、長年の地価下落による底値感もあり、地価は比較的安定している。 |                 |                   |                |                    |              |                 |
|                             |                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                                               |               | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。                               |                 |                   |                |                    |              |                 |
|                             | ②変動率                                                                                                          | 年間 -1.7 %                                                                                                                                                                                                      | 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<br>(㎡)     | 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            | 2 6 7 0<br>9 3<br>- 50 |                   |                                   |                         |                                 | 更地                                 | ( )            | 不整形                                 | 北17m国道<br>中間画地   |                       | 都計外              |                    |       |    |       |
| b            | 2 6 7 0<br>9 3<br>- 51 |                   |                                   |                         |                                 | 更地                                 | ( )            | ほぼ整形                                | 北10m国道<br>中間画地   |                       | 都計外<br>土砂災害警特別区域 |                    |       |    |       |
| c            | 2 6 7 0<br>9 3<br>- 52 |                   |                                   |                         |                                 | 更地                                 | ( )            | 不整形                                 | 西5m町道<br>中間画地    |                       | 都計外<br>土砂災害警特別区域 |                    |       |    |       |
| d            | 2 6 7 0<br>9 3<br>- 53 |                   |                                   |                         |                                 | 更地                                 | ( )            | ほぼ整形                                | 南西4.5m町道<br>中間画地 |                       | 都計外<br>土砂災害警戒区域  |                    |       |    |       |
| e            | -                      |                   |                                   |                         |                                 |                                    | ( )            |                                     |                  |                       |                  |                    |       |    |       |
| NO           | ⑩取引価格<br>(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<br>(円／㎡) | ⑯地域要因の比較                            | ⑰推定標準価格<br>(円／㎡) | ⑱個別的要因の比較             | ⑲査定価格<br>(円／㎡)   |                    |       |    |       |
| a            | ( )<br>2, 899          |                   | $\frac{100}{[ \quad 100 \quad ]}$ | $[ \frac{98.8}{100} ]$  | $\frac{100}{[ \quad / \quad ]}$ | $\frac{100}{[ \quad 72.0 \quad ]}$ | 3, 978         | $\frac{100}{[ \quad 143.5 \quad ]}$ | 2, 772           | 街路 0.0                | 2, 770           |                    |       |    |       |
| b            | ( )<br>3, 630          |                   | $\frac{100}{[ \quad 100 \quad ]}$ | $[ \frac{98.1}{100} ]$  | $\frac{100}{[ \quad / \quad ]}$ | $\frac{100}{[ \quad 95.0 \quad ]}$ | 3, 748         | $\frac{100}{[ \quad 106.2 \quad ]}$ | 3, 529           | 交通・接近 0.0             | 3, 530           |                    |       |    |       |
| c            | ( )<br>3, 630          |                   | $\frac{100}{[ \quad 100 \quad ]}$ | $[ \frac{98.7}{100} ]$  | $\frac{100}{[ \quad / \quad ]}$ | $\frac{100}{[ \quad 95.0 \quad ]}$ | 3, 771         | $\frac{100}{[ \quad 126.2 \quad ]}$ | 2, 988           | 環境 0.0                | 2, 990           |                    |       |    |       |
| d            | ( )<br>4, 730          |                   | $\frac{100}{[ \quad 100 \quad ]}$ | $[ \frac{98.7}{100} ]$  | $\frac{100}{[ \quad / \quad ]}$ | $\frac{100}{[ \quad 100 \quad ]}$  | 4, 669         | $\frac{100}{[ \quad 149.3 \quad ]}$ | 3, 127           | 画地 0.0                |                  |                    |       |    |       |
| e            | ( )                    |                   | $\frac{100}{[ \quad ]}$           | $[ \frac{\quad}{100} ]$ | $\frac{100}{[ \quad ]}$         | $\frac{100}{[ \quad ]}$            |                | $\frac{100}{[ \quad ]}$             |                  | 行政 0.0                | 3, 130           |                    |       |    |       |
|              |                        |                   |                                   |                         |                                 |                                    |                |                                     |                  | その他 0.0               |                  |                    |       |    |       |
|              |                        |                   |                                   |                         |                                 |                                    |                |                                     |                  | $[ \frac{100}{100} ]$ |                  |                    |       |    |       |
| 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<br>-0.08      |                                   | 街路                      | 0.0                             | 交通・接近                              | 0.0            | 環境                                  | 0.0              | 街路                    | +6.0             | 交通・接近              | -4.0  | 環境 | +41.0 |
|              |                        |                   |                                   | 画地                      | -28.0                           | 行政                                 | 0.0            | その他                                 | 0.0              | 行政                    | 0.0              | その他                | 0.0   |    |       |
| b            | 正常                     | %／月<br>-0.08      |                                   | 街路                      | 0.0                             | 交通・接近                              | 0.0            | 環境                                  | 0.0              | 街路                    | +4.0             | 交通・接近              | -12.0 | 環境 | +16.0 |
|              |                        |                   |                                   | 画地                      | -5.0                            | 行政                                 | 0.0            | その他                                 | 0.0              | 行政                    | 0.0              | その他                | 0.0   |    |       |
| c            | 正常                     | %／月<br>-0.08      |                                   | 街路                      | 0.0                             | 交通・接近                              | 0.0            | 環境                                  | 0.0              | 街路                    | +2.0             | 交通・接近              | -7.0  | 環境 | +33.0 |
|              |                        |                   |                                   | 画地                      | -5.0                            | 行政                                 | 0.0            | その他                                 | 0.0              | 行政                    | 0.0              | その他                | 0.0   |    |       |
| d            | 正常                     | %／月<br>-0.08      |                                   | 街路                      | 0.0                             | 交通・接近                              | 0.0            | 環境                                  | 0.0              | 街路                    | +1.0             | 交通・接近              | -7.0  | 環境 | +59.0 |
|              |                        |                   |                                   | 画地                      | 0.0                             | 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： 2, 950 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 |                                       | 既成宅地化しており、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<br>(円/㎡)                                          | ④事情補正<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ]      | ⑤時点修正<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ] | ⑥素地の補修正後の<br>価格<br>(円/㎡)   | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)            | ⑧標準化補<br>正<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ]   | ⑨時点修正<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ]          | ⑩造成工事費の<br>補修正後の価格<br>(円/㎡) |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                                             | ⑫標準化補<br>正<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ] | ⑬時点修正<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ] | ⑭付帯費用の補修正<br>後の価格<br>(円/㎡) | ⑮有効宅地化率で除<br>した価格<br>(円/㎡) | ⑯地域要因<br>の比較<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ] | ⑰個別的な<br>要因の比較<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ] | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)             |
| ⑲熟成度修正      [      ] /100                                  |                                       |                                  |                            | ⑳積算価格      円/㎡             |                                         |                                           |                             |
| 内訳                                                         |                                       |                                  |                            |                            |                                         |                                           |                             |
| 素地                                                         | 事情の<br>内容                             | 月率<br>変動率                        | 造成<br>工事費                  | 標準化補正                      | 月率<br>変動率                               | 付帯<br>費用                                  | 標準化補正                       |
|                                                            |                                       | %/月                              |                            |                            | %/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<br>(円)                   | ②総費用<br>(円)        | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正<br>後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g)<br>(      -      )<br>% |
|                                                                | ⑧収益価格                         | 円      (      円/㎡) |             |                        |                        |                          |                                         |
|                                                                | ⑨収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由  |                    |             |                        |                        |                          |                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由 | アパート等は皆無に等しく、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<br>(円)                                                                 | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%)    | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                                                                                  |                  |                    |                    |                 |                 |              |
| 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

| N o | 所在及び地番                     | 不動産 I D            |
|-----|----------------------------|--------------------|
| 1   | 日野郡日南町上石見字製札場ノ下モ 7 7 6 番 5 | 2702000737558-0000 |
| 2   | 日野郡日南町上石見字製札場ノ下モ 7 7 6 番 9 | 2702000737562-0000 |
| 3   |                            |                    |
| 4   |                            |                    |
| 5   |                            |                    |
| 6   |                            |                    |
| 7   |                            |                    |
| 8   |                            |                    |
| 9   |                            |                    |
| 10  |                            |                    |
| 11  |                            |                    |
| 12  |                            |                    |
| 13  |                            |                    |
| 14  |                            |                    |
| 15  |                            |                    |
| 16  |                            |                    |
| 17  |                            |                    |
| 18  |                            |                    |
| 19  |                            |                    |
| 20  |                            |                    |
| 21  |                            |                    |
| 22  |                            |                    |
| 23  |                            |                    |
| 24  |                            |                    |
| 25  |                            |                    |
| 26  |                            |                    |
| 27  |                            |                    |
| 28  |                            |                    |
| 29  |                            |                    |
| 30  |                            |                    |
| 31  |                            |                    |
| 32  |                            |                    |
| 33  |                            |                    |
| 34  |                            |                    |
| 35  |                            |                    |
| 36  |                            |                    |
| 37  |                            |                    |
| 38  |                            |                    |
| 39  |                            |                    |
| 40  |                            |                    |
| 41  |                            |                    |
| 42  |                            |                    |
| 43  |                            |                    |
| 44  |                            |                    |
| 45  |                            |                    |
| 46  |                            |                    |
| 47  |                            |                    |
| 48  |                            |                    |
| 49  |                            |                    |
| 50  |                            |                    |
| 備考  |                            |                    |