

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名								
湯梨浜（県） - 1		鳥取県	鳥取県鳥取		氏名 印								
鑑定評価額		2, 610, 000 円		1 ㎡当たりの価格		18, 800 円／㎡							
1 基本的事項													
(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 11日		(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率 円／㎡ 1. 1 倍							
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格			倍率種別							
(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		東伯郡湯梨浜町大字田後字大工給 6 0 0 番 3 外			②地積 (㎡)	139 ()	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) (70, 400)					
	1. 2: 1	住宅 W 2	一般住宅の中に農家住宅等が見られる住宅地域	北西4m町道	水道 下水	倉吉駅 3. 4km		(その他) (70, 240)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 300 m、北 50 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 10. 0 m、奥行 約 15. 0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	市部に近接する既存の一般住宅地域である。	街路	基準方位北、4 m 町道	交通施設	倉吉駅 北 3. 4km	法令規制	(都) (70, 240)				
	⑤地域要因の将来予測	周辺地域では小規模開発・個別開発が見受けられ、また、生活関連施設への利便性も良好なことから将来も一般住宅地域として発展すると予測する。地価水準はやや下落傾向になるものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	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		18, 800 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、湯梨浜町内の宅地開発された分譲住宅地並びに町中心部に位置する既成住宅地である。近隣地域は幹線背後の利便性が優る既成住宅地域で、価格水準はやや高めであるが需要は堅調な地域である。画地規模は一般住宅地としてはやや小さく、総額は 2 5 0 万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。当該地域は町中心部からやや遠いが、幹線道路背後で周辺に利便施設が多い既成住宅地域であり、比準価格は地域的に類似する取引事例を収集して求めたもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、町内の中心的既成住宅地域であり、良好な住環境を有すること等を勘案し、また、標準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。												
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	湯梨浜 - 1	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 +9. 0
	公示価格	26, 000 円／㎡	[101. 2] 100	100 [101. 0]	100 [139. 4]	[100] 100	18, 700	標準化補正		交通 0. 0	環境 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0
(9) 指定からの検討	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 0. 0	地域要因	街路 +9. 0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正		交通 0. 0	環境 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 羽合地区を中心に住宅団地の開発が盛んであり、湯梨浜町内における地域間格差が拡大している。							
	前年標準価格 19, 000 円／㎡					[地域要因] 近隣地域外縁は小規模開発等が散見されるが、地域内街路が狭く、自動車交通にはやや不便である。							
	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 <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 公示価格 円／㎡												
②変動率		年間 -1. 1 %	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	1 9 7 0 6 1 - 15				建付地	()	正方形	西6.5m町道 中間画地		(都) (70, 390)		
b	1 9 7 0 6 1 - 22				建付地	()	不整形	北6.5m町道 中間画地		(都) (70, 390)		
c	1 9 7 0 6 2 - 8				更地	()	台形	北西4.5m町道 中間画地		(都) (70, 270)		
d	1 9 7 0 6 2 - 18				更地	()	ほぼ正方形	東4.5m道路 中間画地		(都) (70, 270)		
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	() 24,493		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	24,248	$\frac{100}{[\frac{128.3}{100}]}$	18,899	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,900	
b	() 18,147		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{79.1}{100}]}$	23,194	$\frac{100}{[\frac{135.2}{100}]}$	17,155	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,200	
c	() 18,108		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	17,999	$\frac{100}{[\frac{97.0}{100}]}$	18,556	その他 0.0	18,600	
d	() 24,200		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{101.0}{100}]}$	23,960	$\frac{100}{[\frac{116.6}{100}]}$	20,549	[$\frac{100}{100}$]	20,500	
e	()		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$				
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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +8.0	環境 +11.0				
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
b	正常	%／月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +8.0	環境 +17.0				
			画地 -20.9	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 0.0	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 0.00	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 +19.0				
			画地 +1.0	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： 18,800 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				既成市街地内宅地であり、適用できない。					
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に残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個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付 帯 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 (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、賃貸建物を建築することは困難であり、適用できない。						

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

(10) 対象基準地の前年の検査	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 15,100 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 羽合地区を中心に住宅団地の開発が盛んであり、湯梨浜町内における地域間格差が拡大している。
	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 <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] 県立公園に近接する等閑静な住環境を有する一般住宅地域で、外縁には宅地の小規模開発・個別開発も見受けられる。
	②変動率 年間 -1.3 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳										
N0	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	197061 - 21			更地	()	台形	南西9.5m県道、東6m角地		(都) (80, 400)	
b	197061 - 27			更地	()	ほぼ台形	北西6m町道中間画地		(都) (70, 360)	
c	197062 - 5			建付地	()	正方形	東6m町道中間画地		(都) (70, 360)	
d	197062 - 8			更地	()	台形	北西4.5m町道中間画地		(都) (70, 270)	
e	-				()					
N0	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	() 15,611	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.7]}$	16,031	$\frac{100}{[116.6]}$	13,749	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,700
b	() 21,368	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.5]}$	24,629	$\frac{100}{[155.4]}$	15,849	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,800
c	() 16,563	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,397	$\frac{100}{[100]}$	16,397	その他 0.0	16,400
d	() 18,108	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	17,999	$\frac{100}{[131.7]}$	13,667	$[\frac{100}{100}]$	13,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
N0	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 +7.0	交通・接近 0.0	環境 +9.0		
b	正常	%/月 -0.05	画地 -3.3	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.10	画地 -13.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +6.5	環境 +27.5		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由						〔比準価格： 14,900 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				既成市街地内宅地であり、適用できない。					
(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/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
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個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
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	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付帯 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 checked="" 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)
	3,438,220	570,466	2,867,754	2,688,660	179,094	(0.9689) 173,524	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,470,480 円 (10,700 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

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

(3)-2想定建物の状況							
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)	
共同住宅		130.00		L S 2 F		260.00	
⑤公法上の規制等							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等	
(都)	70 %	400 %	360 %	325 ㎡	14.0 m × 24.0 m	前面道路： 町道 6.0 m 特定道路までの距離： m	
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 43 ㎡のファミリータイプ			⑦有効率の理由	100.0 %	外部階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	130.00	100.0	130.00	1,146	148,980	2.0	297,960
~								
~								
~								
~								
計		260.00	100.0	260.00		297,960		595,920
⑨年額支払賃料				297,960 円 × 12ヶ月 = 3,575,520 円				
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 260.00 ㎡×12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費（管理費）の算出根拠								
⑪その他の収入（駐車場使用料等）				円/台 × 台×12ヶ月 + = 0 円				
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金等で担保されており、計上しない。 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				3,575,520 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 143,021 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,432,499 円				
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				595,920 円 × 96.0 % × 1.00 % = 5,721 円				
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円				
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				3,438,220 円 (10,579 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	19706 (収-3)	1,127 (1,094)	100 [100] [100]	[100] 100	100 [100] [100]	100 [100] [100]	100 [98.0] [100]	100 [100] [100]	1,150	対象基準階の月額実質賃料 1,148 円/㎡ 月額支払賃料 (1,146 円/㎡) 基準階 1 F B
b	19706 (収-4)	1,156 (1,123)	100 [100] [100]	[100] 100	100 [100] [100]	100 [100] [100]	100 [125.0] [100]	100 [100] [100]	925	
c	-	()	100 [] [100]	[] 100	100 [] [100]	100 [] [100]	100 [] [100]	100 [] [100]		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	140,400 円	35,100,000	× 0.4 %
②維持管理費	107,266 円	3,575,520	× 3.0 %
③公租公課	土地 6,900 円	査定額	
	建物 245,700 円	35,100,000	× 50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	35,100 円	35,100,000	× 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,100 円	35,100,000	× 0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	570,466 円	(1,755 円/㎡)	(経費率 16.6 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	35,100,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 260.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,688,660 円 (8,273 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,438,220	円
②総費用		570,466	円
③純収益 ①-②		2,867,754	円
④建物等に帰属する純収益		2,688,660	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		179,094	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		173,524	円
		(534	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
還元利回り (r - g)		5.0 %	
3,470,480 円		(10,700 円/㎡)

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					東伯郡湯梨浜町大字田後字宮ヶ坪77番22					②地積 (㎡)		203 ()		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) (70,400)									
	1:1.5		住宅 W2		中規模一般住宅が多い区画整然とした新興住宅地域		東6m町道		水道 下水		倉吉駅 4km		(その他) (70,360)									
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 50 m					②標準的使用		低層住宅地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形																			
	④地域的特性		特記 事項		市部に近接し、近年宅地開発が盛んな一般住宅地域である。		街 路		基準方位北、6 m 交通 施設		倉吉駅 北東 4km		法令 規制		(都) (70,360)							
	⑤地域要因の 将来予測		倉吉市・山陰道ICに近く、また、生活関連施設が多く、利便性が良好な一般住宅地域であることから今後も発展すると予測する。堅調な宅地需要が続く、分譲住宅地開発も活発で、地価水準はやや上昇傾向と予測する。																			
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地								(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +1.0										
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 26,500 円/㎡						(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +1.0										
		収益還元法		収益価格 17,000 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、湯梨浜町内の宅地開発された分譲住宅地並びに町中心部の一般住宅地である。宅地開発は羽合地区を中心に活発であり、農地が宅地転用されるのみではなく、多くの遊休地等が再分割され分譲住宅地へと移行しており、住宅地の需要は多い。画地規模は一般住宅地としては標準的で、総額は540万円前後である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は地域的類似性が認められる取引事例から求めている。取引事例は町内各所の代替関係にある分譲住宅地を収集している。収益価格は賃貸建物の建築動向・賃料水準等、土地の収益性を反映する試算価格である。したがって、収益価格が低位に試算されたこと、低金利政策等を追い風に住宅着工数は堅調に推移しており、宅地需要も続くこと等を勘案しながら、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。																				
(8) 公示価格	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/㎡		[<u> </u>] 100		100 [<u> </u>]		100 [<u> </u>]		[<u> </u>] 100													
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 湯梨浜 (県) - 1		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		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 19,000 円/㎡		[<u>98.9</u>] 100		100 [<u>100</u>]		100 [<u>72.2</u>]		[<u>101.0</u>] 100		26,300											
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規					③ 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因] 羽合地区を中心に住宅団地の開発が盛んであり、湯梨浜町内における地域間格差が拡大している。														
	前年標準価格 26,000 円/㎡							[地域要因] 市部・生活関連施設へ近接し良好な利便性を有する新興住宅地域であり、周辺地域を含め多くの宅地開発が見受けられる。														
	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 <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 - 公示価格 円/㎡																					
②変動率		年間 +1.9 %		半年間 %																		

(1) 比準価格算定内訳											
N0	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	197061 - 24				建付地	()	長方形	東6m道路 中間画地		(都) (70, 360)	
b	197061 - 49				更地	()	ほぼ台形	東5.5m町道、北6m角地		(都) (80, 360)	
c	197062 - 7				建付地	()	長方形	北6m町道、西6m角地		(都) (80, 360)	
d	197062 - 10				更地	()	ほぼ長方形	西6m道路 中間画地		(都) (70, 360)	
e	-					()					
N0	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	() 30,247		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,948	$\frac{100}{[113.0]}$	26,503	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,800
b	() 30,248		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	29,085	$\frac{100}{[116.8]}$	24,902	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	25,200
c	() 28,615		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	28,337	$\frac{100}{[104.5]}$	27,117	街路 +2.0 交通・接近 +4.5 環境 +6.0	27,400
d	() 24,201		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	24,949	$\frac{100}{[94.5]}$	26,401	行政 0.0 その他 0.0	26,700
e	()		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{101.0}{100}]$	
N0	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 0.00	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.5 その他 0.0	環境 +6.0		
b	正常		%／月 0.00	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +6.0		
c	正常		%／月 +0.15	街路 0.0 画地 +3.0	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 +1.5 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常		%／月 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	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 +1.0 その他 0.0	環境 -4.5		
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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 26,500 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					造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、適用できない。				
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に残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個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付帯 費用	標準化補正	月率 変動率	
		%/月			%/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 checked="" 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)
	2,216,911	361,263	1,855,648	1,677,540	178,108	(0.9689) 172,569	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,451,380 円 (17,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2想定建物の状況						
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		81.20		L S 2 F		162.40
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70 %	400 %	360 %	203 ㎡	12.0 m × 17.0 m	前面道路： 町道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 4 0 ㎡のファミリータイプ			⑦有効率 の理由	100.0 %	外部階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	81.20	100.0	81.20	1,183	96,060	2.0	192,120
~								
~								
~								
~								
計		162.40	100.0	162.40		192,120		384,240
⑨年額支払賃料			192,120 円 × 12ヶ月 = 2,305,440 円					
⑩a共益費（管理費）			円/㎡ × 162.40 ㎡×12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費（管理費）の算出根拠								
⑪その他の収入（駐車場使用料等）			円/台 × 台×12ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）			保証金等で担保されており、計上しない。 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))			2,305,440 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 92,218 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬			2,213,222 円					
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）			384,240 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,689 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）			償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)			円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰			2,216,911 円 (10,921 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実賃 料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	19706 (収 -4)	1,156 (1,123)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,156	対象基準階の 月額実賃料 1,185 円/㎡ 月額支払賃料 (1,183 円/㎡) 基準階 1 F B
b	19706 (収 -5)	1,197 (1,195)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,197	
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	87,600 円	21,900,000	× 0.4 %
②維持管理費	69,163 円	2,305,440	× 3.0 %
③公租公課	土地 7,400 円	査定額	
	建物 153,300 円	21,900,000	× 50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	21,900 円	21,900,000	× 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	21,900 円	21,900,000	× 0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	361,263 円	(1,780 円/㎡)	(経費率 16.3 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	21,900,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 162.40 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	1,677,540 円 (8,264 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,216,911	円
②総費用		361,263	円
③純収益 ①-②		1,855,648	円
④建物等に帰属する純収益		1,677,540	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		178,108	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		172,569	円
		(850	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
還元利回り (r - g)		5.0 %	
3,451,380 円		(17,000 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
湯梨浜（県） －4	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	4,490,000 円	1㎡当たりの価格	22,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(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 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(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		東伯郡湯梨浜町大字門田字鯉1 2 7 1 番 6				②地積 (㎡)		204	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) (70, 400)			
	1:1.5	住宅 W 2	中規模住宅が多い郊外の分譲住宅地域	南西6m町道	水道 下水	倉吉駅 2.4km		(その他) (70, 360)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 150 m、北 50 m			②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	街路整然とした湯梨浜町郊外の新興住宅地域である。	街路	基準方位北、6 m 町道		交通施設	倉吉駅 東 2.4km		法令規制	(都) (70, 360)
	⑤地域要因の将来予測		町中心部から遠いが、倉吉市に近接し開発された住宅団地で、病院・店舗等各種施設は同市に依存するベッドタウンとなっており、今後も一般住宅地域として発展していくと予測する。地価水準は横這い傾向と予測する。								
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 22,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 15,400 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、「羽合」・「東郷」両地区の宅地開発された住宅団地並びに一般住宅地域である。近隣地域は倉吉市のベッドタウンとして開発されており、町内の各種施設からは遠いが、通勤等の優位性から一定の需要があり価格競争力を有する。近年東郷地区中心部で宅地開発が散見されたが、外縁部では余り見受けられない。画地規模は一般住宅地としては標準的で、総額は450万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は地域的類似性が認められる取引事例から求めている。取引事例は町内の分譲住宅地を中心に収集している。収益価格は賃貸建物の建築動向・賃料水準等、土地の収益性を反映する試算価格である。したがって、収益価格が低位に試算されたこと、低金利政策等の金融緩和策により住宅着工数は復調しており、分譲住宅地の需要は堅調に推移していること等を勘案しながら、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。									
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 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
	標準地番号										
(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
	湯梨浜 (県) - 1										
	前年指定基準地の価格 19,000 円/㎡	[98.9 / 100]	100 / [100]	100 / [86.4]	[101.0 / 100]	22,000					
(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 22,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 羽合地区を中心に住宅団地の開発が盛んであり、湯梨浜町内における地域間格差が拡大している。						
	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 <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] 倉吉市のベッドタウンである。商業施設等便利施設は倉吉市に依存しているが、東郷小学校等町内施設は遠距離となっている。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
N0	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	1 9 7 0 6 1 - 20				更地	()	長方形	西4m町道、南4.5m角地		(都) (70, 270)	
b	1 9 7 0 6 1 - 23				更地	()	長方形	北西6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	
c	1 9 7 0 6 1 - 46				建付地	()	長方形	北西10.5m町道 中間画地		(都) (70, 400)	
d	1 9 7 0 6 1 - 52				更地	()	ほぼ長方形	東6m道路、北5.5m角地		(都) (80, 360)	
e	-					()					
N0	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	() 28,737		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,900	$\frac{100}{[107.9]}$	25,857	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,100
b	() 26,881		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	20,678	$\frac{100}{[99.5]}$	20,782	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	21,000
c	() 24,314		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	24,241	$\frac{100}{[124.8]}$	19,424		19,600
d	() 23,898		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	22,979	$\frac{100}{[109.7]}$	20,947		21,200
e	()		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{101.0}{100}]$	
N0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 +4.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +1.5			
			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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +7.5	環境 +8.5			
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +4.5			
			画地 +4.0	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				
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,000 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					造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、適用できない。				
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に残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個別的な 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	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付 帯 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 checked="" 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)
	2,208,996	361,216	1,847,780	1,685,200	162,580	(0.9689) 157,524	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,150,480 円 (15,400 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

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

(3)-2想定建物の状況						
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		81.60		L S 2 F		163.20
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70 %	400 %	360 %	204 ㎡	12.0 m × 17.0 m	前面道路： 町道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 4 1 ㎡のファミリータイプ			⑦有効率 の理由	100.0 %	外部階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1 ㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	81.60	100.0	81.60	1,173	95,717	2.0	191,434
~								
~								
~								
~								
計		163.20	100.0	163.20		191,434		382,868
⑨年額支払賃料			191,434 円 × 12ヶ月 = 2,297,208 円					
⑩a 共益費（管理費）			円/㎡ × 163.20 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
⑩b 共益費（管理費）の算出根拠								
⑪その他の収入（駐車場使用料等）			円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）			保証金等で担保されており、計上しない。 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))			2,297,208 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 91,888 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬			2,205,320 円					
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）			382,868 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,676 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）			償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)			円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰			2,208,996 円 (10,828 円/㎡)					

(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	19706 (収-4)	1,156 (1,123)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,156	対象基準階の月額実質賃料 1,175 円/㎡ 月額支払賃料 (1,173 円/㎡) 基準階 1 F B
b	19706 (収-5)	1,197 (1,195)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,197	
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	88,000 円	22,000,000	× 0.4 %
②維持管理費	68,916 円	2,297,208	× 3.0 %
③公租公課	土地 6,300 円	査定額	
	建物 154,000 円	22,000,000	× 50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	22,000 円	22,000,000	× 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	22,000 円	22,000,000	× 0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	361,216 円	(1,771 円/㎡)	(経費率 16.4 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	22,000,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 163.20 ㎡ × (100%+ %)	
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	1,685,200 円 (8,261 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,208,996	円
②総費用		361,216	円
③純収益 ①-②		1,847,780	円
④建物等に帰属する純収益		1,685,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		162,580	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		157,524	円
		(772	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
還元利回り (r - g)		5.0 %	
3,150,480 円		(15,400 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 17日 提出
湯梨浜（県） - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
湯梨浜（県） - 5	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	1,990,000 円	1㎡当たりの価格	11,000 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(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 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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		東伯郡湯梨浜町大字泊字屋敷 7 8 3 番				②地積 (㎡)	181 ()	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			
	1:1	住宅 W 2	一般住宅が多い旧泊村の中心部の住宅地域	西6m県道	水道 下水	泊駅 800m		(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 50 m、北 50 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 14.0 m、 奥行 約 13.0 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	旧泊村の中心的住宅地域で、店舗等も散見される。	街路	基準方位北、6 m 県道	交通施設	泊駅 北東 800m	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	港湾を要とする古くからの既成住宅地域であり、役場・病院等が近く住環境は良好である。空き家も目立つようになったが、戸建住宅地域として推移していくものと予測する。地価水準は下落傾向になるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	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 11,000 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、湯梨浜町中心部からやや遠い地域を中心とした既成住宅地域である。近隣地域は泊地区の中心部であったが、近年は人口・世帯数が減少し衰退傾向が顕著で、取引も少なくなってきている。画地規模は一般住宅地として適当な規模で、総額は 2 0 0 万円前後と小額である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は湯梨浜町中心部からやや遠い既成一般住宅地域等と当該地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、泊地区の中心的既成住宅地域であるが、住民が高齢化し空き家も目立つ等地域要因の変動状況を勘案し、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格とした	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]						
(9) 指定からの検討	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 11,400 円／㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因]		羽合地区が湯梨浜町の中心地域として発展しており、泊地区は衰退傾向と地域間格差が拡大してきている。				
	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 <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]		当該地域は、泊地区中心部の既成住宅地域であるが、住民の高齢化・減少、それに伴う空き家の増加が漸進している。				
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 -3.5 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
N0	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	197061 - 21				更地	()	台形	南西9.5m県道、東6m角地		(都) (80, 400)	
b	197062 - 5				建付地	()	正方形	東6m町道中間画地		(都) (70, 360)	
c	197062 - 6				建付地	()	長方形	南5m町道、東4.5m、北21m三方路		(都) (80, 400)	
d	197062 - 25				建付地	()	台形	南西3.6m道路中間画地		都計外	
e	-					()					
N0	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	() 15,611		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.7]}$	16,031	$\frac{100}{[150.0]}$	10,687	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,700
b	() 16,563		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,397	$\frac{100}{[140.9]}$	11,637	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,600
c	() 8,134		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	10,617	$\frac{100}{[93.6]}$	11,343	その他 0.0	11,300
d	() 11,588		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	11,962	$\frac{100}{[114.5]}$	10,447	$[\frac{100}{100}]$	10,400
e	()		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
N0	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 -3.3	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 -3.5 その他 0.0	環境 +48.0			
b	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.5 その他 0.0	環境 +46.0			
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.1	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 -5.0 その他 0.0	環境 -1.5			
d	正常	%／月 -0.30	街路 -4.0 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 +14.5			
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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,000 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					造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、適用できない。				
(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個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付帯 費用	標準化補正	月率 変動率	
		%/月			%/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 (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) (\quad - \quad) %
						(\quad)	(\quad)
	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	自己所有の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が存在せず、賃貸市場が発達していない。						

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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					東伯郡湯梨浜町大字原字船渡4 6 6番2					②地積 (㎡)		759 ()		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 (その他)							
	1:2.5		住宅W2		農家住宅が多い古くからの住宅地域		北西9m町道		水道下水		泊駅1.8km										
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 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 16.0 m、奥行 約 42.0 m、規模 670 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																		
	④地域的特性		特記事項		旧県道沿いの街路条件の良好な住宅地域である。		街路		基準方位北、9 m		交通施設		泊駅南西 1.8km		法令規制		都計外				
	⑤地域要因の将来予測		街路条件は良好であるが、泊地区中心部からやや遠い農家集落であり、集落内には農地等も散見され、現状のまま戸建住宅地域として推移していくものと予測する。地価水準は下落傾向になるものと予測する。																		
(3) 最も有効使用の判定		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		6,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因								方位 0.0					
		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、湯梨浜町内の海岸部や山裾に位置し、価格水準のやや低い既成住宅地域及び農家集落である。近隣地域は旧県道沿いの住宅地域であったが、現在は県道背後の戸数が少ない既成住宅地域となっており長期的衰退傾向にある。画地規模が相当大きく、総額は4 5 0 万円前後である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は町内の農家集落等から規範性を有する取引事例を収集し、地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、街路狭隘な泊地区にあって良好な街路条件を有し、目立った地域要因の変化はないが、長期的な衰退傾向にあること等を勘案し、また、標準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。																			
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因	街路 -3.0 交通 -3.5 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 湯梨浜 -4		公示価格 5,600 円/㎡		[98.3 / 100]		[100 / 100]		[100 / 92.7]		[100 / 100]			5,940							
(9) 指定基準地	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からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格形成要因の		[一般的要因] 羽合地区が湯梨浜町の中心地域として発展しており、泊地区は衰退傾向と地域間格差が拡大してきている。														
	前年標準価格 6,200 円/㎡						[地域要因] 当該地域は、旧県道沿いの既存住宅地域であり、目立った価格形成要因の変動はないものと判断される。														
	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 <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 公示価格 円/㎡																				
②変動率		年間 -3.2 %		半年間 %																	

(1) 比準価格算定内訳										
N0	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	197061 - 25			建付地	()	台形	東3.1m町道、南3.2m角地		(都) (70, 240)	
b	197061 - 50			更地	()	不整形	南西13m国道 中間画地		都計外	
c	197061 - 53			更地	()	長方形	南2.5m道路 中間画地		都計外	
d	197062 - 9			建付地	()	不整形	北5m町道 中間画地		(都) (70, 300)	
e	-				()					
N0	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	() 2,941	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	4,053	$\frac{100}{[73.7]}$	5,499	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,500
b	() 5,600	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	6,476	$\frac{100}{[98.8]}$	6,555	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,560
c	() 3,217	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[78.2]}$	4,052	$\frac{100}{[68.9]}$	5,881	その他 0.0	5,880
d	() 2,099	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[55.3]}$	5,368	$\frac{100}{[87.0]}$	6,170	$[\frac{100}{100}]$	6,170
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
N0	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 +2.0	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 +5.0 その他 0.0	環境 -24.5		
b	正常	%/月 -0.25	街路 0.0 画地 -15.0	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 +3.0		
c	正常	%/月 -0.25	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -22.0		
d	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -44.7	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 -3.5 その他 0.0	環境 -8.0		
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		
才比準価格決定の理由						〔比準価格： 6,000 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					農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。				
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に残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個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付帯 費用	標準化補正	月率 変動率	
		%/月			%/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 (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) (\quad - \quad) %
						(\quad)	(\quad)
	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	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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

(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 8,900 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 羽合地区は中心地として発展し、湯梨浜町内の地域間格差が拡大している。新中学校が平成31年4月開校した。
	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] 今春近隣地域近くに町立中学校が開校したり、東郷池湖畔では宅地開発が行われるなど周辺地域に変動が見られる。
	②変動率 年間 -2.2 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳											
N0	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	1 9 7 0 6 1 - 14				建付地	()	長方形	北3m町道 中間画地		(都) (70, 240)	
b	1 9 7 0 6 1 - 50				更地	()	不整形	南西13m国道 中間画地		都計外	
c	1 9 7 0 6 2 - 9				建付地	()	不整形	北5m町道 中間画地		(都) (70, 300)	
d	1 9 7 0 6 2 - 20				更地	()	ほぼ長 方形	南東10m県道、 北東2.6m 角地		(都) (70, 400)	
e	-					()					
N0	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	() 6,641		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	9,392	$\frac{100}{[105.0]}$	8,945	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,950
b	() 5,600		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	6,476	$\frac{100}{[74.1]}$	8,740	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,740
c	() 2,099		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[55.3]}$	5,368	$\frac{100}{[62.8]}$	8,548	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,550
d	() 6,000		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.0]}$	6,970	$\frac{100}{[81.3]}$	8,573	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,570
e	()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100]}{100}$	
N0	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +4.0			
b	正常	%／月 -0.25	街路 0.0 画地 -15.0	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 -3.0 その他 0.0	環境 -26.5			
c	正常	%／月 -0.15	街路 0.0 画地 -44.7	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 -3.0 その他 0.0	環境 -36.5			
d	正常	%／月 -0.15	街路 0.0 画地 -14.0	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 -5.0 その他 0.0	環境 -18.5			
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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,700 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				農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。					
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に残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個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付帯 費用	標準化補正	月率 変動率	
		%/月			%/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 (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) (\quad - \quad) %
						(\quad)	(\quad)
	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	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
湯梨浜（県） ー8	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印
鑑定評価額	5,250,000 円		1㎡当たりの価格	15,000 円／㎡

1 基本的事項

(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 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(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					東伯郡湯梨浜町大字松崎字仲町4 1 4 番			②地積 (㎡)	350		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) (70, 400) (その他) (70, 330)				
	1:5	住宅 W 1		一般住宅の中に店舗 等が見られる既成住宅 地域	南東5.5m町道	水道 下水	松崎駅 400m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 300 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 7.0 m、		奥行 約 41.0 m、		規模 290 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記 事項	旧幹線道路沿いで駅前を中心 に一般住宅、店舗兼住宅 が建ち並ぶ既成住宅地域で ある。		街 路	基準方位北、5.5 m町道	交通 施設	松崎駅 北東 400m		法令 規制	(都) (70, 330)		
	⑤地域要因の 将来予測		駅前から伸びる旧街道沿いの住宅地域で、店舗兼住宅も多い。道路の連続性が劣り、画地の間口の狭い土地が多いが、閑静な住宅地域で、現状のまま推移していくと予測する。地価水準はやや下落傾向になると予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		戸建住宅地					(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		15,000 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、湯梨浜町内の既成住宅地域である。画地規模は一般住宅地としては大きく、また、間口が狭く奥行が長い細長い画地が多く、現在の一般住宅を建築するにはやや不向きである。また、画地規模が大きいことから、総額は500万円前後とやや割高である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は湯梨浜町内の一般住宅地域等と当該地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、街路条件の悪い既成住宅地域ではあるが、空き地・空き家の取引が見受けられるようになってきていること等地域要因の変動状況を勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。											
(8) 公示価格を 標準とした 価格	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 湯梨浜 (県) - 1	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	+2.5 +7.0 +16.5 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 19,000 円/㎡	[98.9 100]		[100 100]	[100 127.8]	[102.0 100]	15,000						
(10) 対象基準地の前 年の検討	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 15,200 円/㎡			③ 変 動 形 成 要 因 の 価 格 形成要因の	[一般的要因] 羽合地区が湯梨浜町の中心地域として発展しており、湯梨浜町内の地域間格差が拡大してきている。								
	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 <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] 旧松崎町の町屋住宅が建ち並ぶ地域で、街路系統・画地形状に難点があるが、徐々に空き家等の取引が見受けられるようになっていく。								
	②変動率 年間 -1.3 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

(1) 比準価格算定内訳											
N0	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	197061 - 14					建付地	()	長方形	北3m町道 中間画地		(都) (70, 240)
b	197061 - 46					建付地	()	長方形	北西10.5m町道 中間画地		(都) (70, 400)
c	197062 - 21					更地	()	ほぼ整形	南東10.5m県道 中間画地		(都) (70, 400)
d	197063 - 17					建付地	()	不整形	北西14m県道、 南東1.5m 二方路		(都) (70, 400)
e	-						()				
N0	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	() 6,641		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	9,392	$\frac{100}{[78.6]}$	11,949	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,200
b	() 24,314		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	24,241	$\frac{100}{[150.1]}$	16,150	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	16,500
c	() 21,800		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	21,691	$\frac{100}{[155.8]}$	13,922	街路 -8.5 交通・接近 +3.5 環境 -17.0	14,200
d	() 19,707		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	24,363	$\frac{100}{[145.6]}$	16,733	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,100
e	()		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{102.0}{100}]$	
N0	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 -8.5 行政 0.0	交通・接近 +3.5 その他 0.0	環境 -17.0			
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 +11.0 行政 0.0	交通・接近 +6.5 その他 0.0	環境 +27.0			
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 +11.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +30.0			
d	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 +11.0 行政 0.0	交通・接近 +2.5 その他 0.0	環境 +28.0			
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： 15,000 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				既成市街地内宅地であり、適用できない。					
(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個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付帯 費用	標準化補正	月率 変動率	
		%/月			%/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 (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地域であり、民間の賃貸住宅が存在せず、賃貸市場が発達していない。						

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