

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） - 1	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	9,480,000 円	1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市美萩野2丁目152番				②地積 (㎡)	316	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		1低専 (50,80) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 350m、南 150m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 18.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした閑静な住宅地域	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	末恒駅 南東 800m	法令規制	1低専 (50,80)		
(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	30,000 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、美萩野地区を中心とする鳥取市北西部の住宅地域と判定した。典型的な需要者は、個人、不動産業者等が想定される。郊外新興住宅地域では、金利低下の影響等で需要の回復が見られており、美萩野地区においても需要の回復が見られる。需要の中心となる価格帯は、土地総額で900～1,000万円程度が中心と見込まれる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象基準地は旧鳥取市北西方の一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域内で、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。対象基準地は中規模一般住宅が区画整然とした住宅地域に所在し、事情補正を含まず、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 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) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] コロナウイルス感染が国内及び国際的に大きな影響を与え、終息は見通せない。短期間で不動産市場の混乱の程度は十分に把握できない。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 30,400 円/㎡		<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] 郊外型の住宅地域で、需要はやや減衰的である。						
	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										
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	207031 - 48			更地	()	長方形	北20m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)	
b	207031 - 17			建付地	()	不整形	南東4m道路 中間画地		1 住居 (60, 160)	
c	207031 - 28			更地	()	長方形	東4m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)	
d	207081 - 31			建付地	()	長方形	北6m市道 中間画地		1 低専 (60, 100)	
e	207101 - 89			建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80) 地区計画等	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 36,302	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	36,193	$\frac{100}{[122.0]}$	29,666	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	29,700
b	() 26,983	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	33,594	$\frac{100}{[112.9]}$	29,756	画地 0.0 行政 0.0	29,800
c	() 40,474	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	40,312	$\frac{100}{[133.1]}$	30,287	その他 0.0	30,300
d	() 43,537	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	43,189	$\frac{100}{[107.8]}$	40,064		40,100
e	() 42,813	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	42,262	$\frac{100}{[139.2]}$	30,361	$[\frac{100}{100}]$	30,400
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 -0.05	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +40.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +45.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 30,000 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				既成住宅地により再調達原価の把握が困難なため適用しない。								
(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 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)					
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正			月率 変動率 %/月
				街路	交通・接近	環境			行政	その他		
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	付帯費用	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		最も有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。					

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

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 鳥取（県）, 鳥取県, 鳥取県鳥取, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 49,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	207101 - 37			更地	()	ほぼ正方形	南東4m私道 中間画地		1 住居 (70, 160) 準防		
b	207081 - 9			更地	()	ほぼ長方形	東4m市道、北4m 角地		1 中専 (70, 160) 準防		
c	207052 - 3			更地	()	ほぼ長方形	南5m市道、西4m 角地		1 中専 (70, 200) 準防		
d	207052 - 1			更地	()	不整形	北西6m市道 中間画地		1 中専 (70, 200) 準防		
e	207081 - 46			更地	()	ほぼ長方形	北西6m市道、南 西6m角地		1 住居 (70, 200)		
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)	
a	() 54,450	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	53,382	$\frac{100}{[89.0]}$	59,980	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	61,200	
b	() 61,013	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	59,236	$\frac{100}{[100]}$	59,236	画地 +2.0 行政 0.0	60,400	
c	() 60,466	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	60,587	$\frac{100}{[100]}$	60,587	その他 0.0	61,800	
d	() 42,068	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	42,068	$\frac{100}{[71.3]}$	59,001	[102.0] 100	60,200	
e	() 48,170	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	46,317	$\frac{100}{[77.6]}$	59,687		60,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 +2.0	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 0.0	環境 0.0	画地 -0.2	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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 61,000 円/㎡]				

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)			
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	画地規模が小さく、経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values: 鳥取（県）, -3, 鳥取県, 鳥取県鳥取, 氏名, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 84,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values: 令和 2 年 7 月 1 日, 令和 2 年 6 月 18 日, 更地としての鑑定評価, 令和 2 年 7 月 9 日, 正常価格, 67,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Designated Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Prices). Contains detailed data on prices, area, and market conditions.

(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	207101-61				建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		近商 (90,300) 準防
b	207101-56				建付地	()	ほぼ長方形	北西2m道路 中間画地		1 住居 (70,160) 準防
c	207101-68				建付地	()	ほぼ長方形	南東7m市道、南 西4m 角地		1 中専 (80,200) 準防
d	207052-4				更地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		1 低専 (70,100) 準防
e	207052-5				更地	()	ほぼ長方形	南西4m市道 中間画地		1 住居 (70,160) 準防
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	() 83,750	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	83,750	$\frac{100}{[97.0]}$	86,340	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	87,200
b	() 65,009	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	65,009	$\frac{100}{[80.1]}$	81,160	画地 +1.0 行政 0.0	82,000
c	() 70,061	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	70,201	$\frac{100}{[85.0]}$	82,589	その他 0.0	83,400
d	() 81,643	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	80,990	$\frac{100}{[93.1]}$	86,992	$[\frac{101.0}{100}]$	87,900
e	() 70,161	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	69,466	$\frac{100}{[87.3]}$	79,572		80,400
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 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -11.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -0.2	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 -1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 84,000 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号	-			②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月
地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input 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)
	4,625,846	735,977	3,889,869	3,056,340	833,529	(0.9689) 807,606	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	16,152,120 円 (65,700 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 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	98.40	L S 3		295.20		
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
1 住居 準防	70 %	200 %	200 %	246 ㎡	13.0 m × 19.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ、約45㎡			⑦有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(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 ~ 3	住宅	98.40	100.0	98.40	1,358	133,627	2.0	267,254	
~									
~									
~									
計		295.20	100.0	295.20		400,881		801,762	

⑨年額支払賃料	400,881 円 × 12ヶ月 = 4,810,572 円
⑩a共益費 (管理費)	円/㎡ × 295.20 ㎡ × 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)	保証金により担保されている 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 (%)	4,810,572 円 × 4.0 % + 円 × % = 192,423 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	4,618,149 円
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	801,762 円 × 96.0 % × 1.00 % = 7,697 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 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	4,625,846 円 (18,804 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										
NO	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	20705 (収 -1)	1,402 (1,344)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,402	対象基準階の 月額実質賃料 1,360 円/㎡ 月額支払賃料 (1,358 円/㎡) 基準階 1F B
b	20705 (収 -2)	1,495 (1,452)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,359	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	159,600 円	39,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	144,317 円	4,810,572 ×	3.0 %
③公租公課	土地 33,060 円		
	建物 319,200 円	39,900,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	39,900 円	39,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	39,900 円	39,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	735,977 円	(2,992 円/㎡)	(経費率 15.9 %)
(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	39,900,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 295.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	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	3,056,340 円 (12,424 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,625,846	円
②総費用		735,977	円
③純収益 ①-②		3,889,869	円
④建物等に帰属する純収益		3,056,340	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		833,529	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		807,606	円
		(3,283	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	16,152,120 円	(65,700 円/㎡)

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

鑑定評価額	10,000,000 円	1㎡当たりの価格	52,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月16日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	① 所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市湖山町南3丁目108番36				② 地積 (㎡)	190	⑨ 法令上の規制等	1 低専 (50,80) (その他)		
	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					
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	湖山 1km					
(2) 近隣地域	① 範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 150 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 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④ 地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域である。	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	湖山駅 南西 1km	法令規制	1 低専 (50,80)		
	⑤ 地域要因の将来予測	熟成した郊外分譲住宅地域であり、現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は横這い傾向になるものと予測する。									
(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	+2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,700 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、旧鳥取市内で千代川以西に形成されている郊外分譲住宅地を主とする一般住宅地域である。近隣地域及びその周辺は鳥取大学を中心とした教育施設が多い住宅地域であり利便性も良く、子育て世代からの需要は多いが、価格水準は高めである。画地規模は現在の一般住宅地としては標準的で、総額は1000万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり、比準価格が得られた。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。比準価格は周辺類似地域の分譲住宅地等の取引事例と当該地域の品等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、千代川以西の宅地開発の動向、周辺街路の整備等の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) 公示価格とした	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	-	[] / 100	[100] / []	[] / 100	[] / 100					
	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	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +12.0 環境 +8.5 行政 0.0 その他 0.0
	鳥取（県） - 10		[100] / 100	100 / [102.0]	[100] / [121.5]	[102.0] / 100	52,700				
	前年指定基準地の価格	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [121.5]	[102.0] / 100	52,700					
	64,000 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	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		[一般的要因] 低金利政策等を追い風として、分譲住宅地等の需要は回復していたが、景気減退による影響が懸念される。						
	前年標準価格 52,700 円/㎡		変動状況		[地域要因] 鳥取大学を中心とした郊外の学園都市であり、子育て世代には根強い人気がある住宅地域である。						
	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		形成要因の		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -		の								
	公示価格 円/㎡		の								
	② 変動率	年間 0.0 %	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	207031 -28				更地	()	長方形	東4m市道 中間画地		1低専 (50,80)
b	207031 -76				建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		1住居 (60,200)
c	207081 -32				建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5m市道 中間画地		2中専 (60,180)
d	207101 -41				建付地	()	ほぼ長方形	西8m県道、北 3.5m 角地		2中専 (60,200)
e	207101 -72				更地	()	ほぼ長方形	南6m市道 中間画地		1中専 (60,200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 40,474	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	40,312	$\frac{100}{[95.5]}$	42,212	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	43,100
b	() 62,618	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	69,436	$\frac{100}{[110.2]}$	63,009	画地 +2.0 行政 0.0	64,300
c	() 50,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	51,546	$\frac{100}{[102.8]}$	50,142	その他 0.0	51,100
d	() 54,054	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	52,480	$\frac{100}{[110.2]}$	47,623	$[\frac{102.0}{100}]$	48,600
e	() 58,931	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	57,775	$\frac{100}{[104.4]}$	55,340		56,400
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 -0.05	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -1.5		
b	正常	%/月 -0.05	街路 -10.0 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 +7.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +4.0		
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 +7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -1.5		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 52,700 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳												
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由					既成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/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
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 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 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正			月率 変動率 %/月
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他		

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (%)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	公法上の規制が第一種低層住居専用地域で、容積率が制約され収益性が低く、妥当性を欠くため、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

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

鑑定評価額	4,420,000 円	1㎡当たりの価格	38,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	鳥取市立川町 3丁目 3 1 7 番				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) 土砂災害警戒区域 (70, 200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	鳥取 1.9km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 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 5.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路 基準方位：北 5 m 市道
	⑤地域要因の将来予測	旧市街地の住宅地域であり、今後も同程度の環境を維持して推移していくものと予測する。鳥取市中心部へ比較的近いが競争力は劣り、不動産市場は引き続き弱含みにて推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏を、鳥取市の旧市街地に住宅地域の存する圏域と判定した。その中でも「立川町」「吉方町」に存する住宅地域との関連が強い。古くからの住宅地域であり他地域からの転入は少なく、新興住宅地との競合もあり、対象基準地の属する不動産市場は弱含んでいる。下落率は徐々に縮小しているが、いまだ下落が継続している状況である。需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で 500 万円前後と思慮する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は旧市街地の古くからの住宅地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、比準価格の規範性は高い。なお、賃貸建物の想定が困難な画地規模のため、収益価格の試算はできない。また、既成住宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	①代表標準地 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
	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	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
	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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルスにより、影響のある商業地にあつては不確実性が高まり、不安定な市場状況にある。					
	前年標準価格 39,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。					
	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 鳥取 - 8 公示価格 38,700 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。					
②変動率		年間 -1.5 %	半年間 -0.8 %						

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	207101-48				建付地	()	ほぼ長方形	南4m市道 中間画地		1住居 (70,160) 準防	
b	207101-84				更地	()	ほぼ長方形	東4m市道、北4m 角地		1住居 (70,160) 準防	
c	207103-1				更地	()	不整形	北5m市道 中間画地		近商 (80,300) 準防	
d	207103-2				建付地	()	不整形	北東4.5m市道 中間画地		1中専 (60,180) 準防	
e	207103-3				更地	()	ほぼ長方形	南5m市道 中間画地		1中専 (60,200) 準防	
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	() 43,984	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42,733	$\frac{100}{[99.0]}$	43,165	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	43,200	
b	() 46,682	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	44,707	$\frac{100}{[108.9]}$	41,053	画地 0.0 行政 0.0	41,100	
c	() 35,001	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	37,257	$\frac{100}{[102.0]}$	36,526	その他 0.0	36,500	
d	() 34,213	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	36,827	$\frac{100}{[97.0]}$	37,966		38,000	
e	() 34,728	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	33,230	$\frac{100}{[100]}$	33,230	$[\frac{100}{100}]$	33,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	%/月 -0.10	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0			
c	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -10.0	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 +2.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -9.7	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 0.0 その他 0.0	環境 -2.0			
e	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 38,400 円/㎡]				

(2) 積算価格算定内訳											
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。									
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
①造成事例番号		-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)				
⑲熟成度修正 [\quad] / 100				⑳積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正		月率 変動率 %/月
				街路	交通・接近	環境			行政	その他	
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		賃貸建物の想定が困難な画地規模のため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 鳥取（県）, 鳥取県, 鳥取県鳥取, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,320,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 2 年 7 月 1 日, 令和 2 年 6 月 18 日, 更地としての鑑定評価, 令和 2 年 7 月 9 日, 正常価格, 42,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for Adjusting Trial Prices, Verification, and Determination of Appraisal Values), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices of Target Standard Land).

(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	207101 - 2			更地	()	ほぼ整形	東5.5m市道 中間画地		近商 (90,300) 準防	
b	207052 - 6			建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道 中間画地		2中専 (60,200)	
c	207052 - 7			建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道 中間画地		1住居 (70,200) 準防	
d	207052 - 8			建付地	()	ほぼ長方形	南6m市道 中間画地		1住居 (70,200) 準防	
e	207053 - 2			更地	()	ほぼ正方形	南4m市道 中間画地		1住居 (70,160) 準防	
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	() 55,467	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	54,369	$\frac{100}{[107.0]}$	50,812	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	51,800
b	() 39,739	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	43,890	$\frac{100}{[86.2]}$	50,916	画地 +2.0 行政 0.0	51,900
c	() 53,408	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	52,562	$\frac{100}{[100]}$	52,562	その他 0.0	53,600
d	() 37,535	$\frac{100}{[80.0]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	51,782	$\frac{100}{[100]}$	51,782		52,800
e	() 44,248	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	50,576	$\frac{100}{[100]}$	50,576	$[\frac{102.0}{100}]$	51,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	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 +7.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -10.0	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 -2.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	%/月 -0.05	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	親族間取引	%/月 -0.05	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -13.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 52,200 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳												
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。										
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		-			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)					
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正			月率 変動率 %/月
				街路	交通・接近	環境			行政	その他		
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	付帯費用	行政	その他			

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	画地規模が小さく、経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -7), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (37,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月17日), (6) 路線価 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2年7月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

(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	207031 -9			更地	()	ほぼ長方形	南4m市道、西4m角地		1中専 (60, 160)	
b	207101 -9			更地	()	ほぼ整形	南東4m市道、北東4m角地		1中専 (60, 160)	
c	207031 -15			建付地	()	台形	南西4m市道 中間画地		1住居 (60, 160)	
d	207072 -1			更地	()	ほぼ正方形	北東10m市道、北西6m角地		1中専 (70, 200) 地区計画等	
e	207031 -21			更地	()	長方形	南西4m市道、北東4m二方路		1住居 (60, 160)	
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	() 46,470	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	44,891	$\frac{100}{[119.2]}$	37,660	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	38,400
b	() 32,072	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	31,847	$\frac{100}{[89.9]}$	35,425	画地 +2.0 行政 0.0	36,100
c	() 23,310	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[83.7]}$	27,682	$\frac{100}{[80.5]}$	34,388	その他 0.0	35,100
d	() 46,424	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	44,711	$\frac{100}{[117.2]}$	38,149	$\frac{[102.0]}{100}$	38,900
e	() 48,852	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	47,703	$\frac{100}{[124.8]}$	38,224		39,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.05	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +17.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -16.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	%/月 -0.10	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +16.0		
e	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +17.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 37,500 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				既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため					
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
① 造成事例番号			-			② 所在及び地番			
③ 素地の取得価格 (円/㎡)	④ 事情補正	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 [\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)
	4,129,188	679,022	3,450,166	2,895,480	554,686	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
						537,435	5.0 %
	⑧ 収益価格	10,748,700 円 (31,000 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	140.00	L S 2		280.00		
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
1 中専 地区計画等	60 %	200 %	200 %	347 ㎡	11.5 m × 21.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ3LDK約65㎡を想定			⑦有効率の理由	100.0 % 外階段のため	

(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	140.00	100.0	140.00	1,278	178,920	2.0	357,840
~								
~								
~								
計		280.00	100.0	280.00		357,840		715,680
⑨年額支払賃料		357,840 円 × 12ヶ月 = 4,294,080 円						
⑩a共益費 (管理費)		円/㎡ × 280.00 ㎡ × 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いるので、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 (%))		4,294,080 円 × 4.0 % + 円 × % = 171,763 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,122,317 円						
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		715,680 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,871 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 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰		4,129,188 円 (11,900 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										
NO	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	20707 (収-1)	1,298 (1,261)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,298	対象基準階の月額実質賃料 1,280 円/㎡ 月額支払賃料 (1,278 円/㎡) 基準階 1F B
b	20707 (収-2)	1,071 (1,068)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,190	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	151,200 円	37,800,000 ×	0.4 %
②維持管理費	128,822 円	4,294,080 ×	3.0 %
③公租公課	土地 21,000 円	査定額	
	建物 302,400 円	37,800,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	37,800 円	37,800,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	37,800 円	37,800,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	679,022 円	(1,957 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	37,800,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 280.00 ㎡ × (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	2,895,480 円 (8,344 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,129,188	円
②総費用		679,022	円
③純収益 ①-②		3,450,166	円
④建物等に帰属する純収益		2,895,480	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		554,686	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		537,435	円
		(1,549	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	10,748,700 円	(31,000 円/㎡)

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 鳥取（県）, 鳥取県, 鳥取県鳥取, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 2 年 7 月 1 日, 令和 2 年 6 月 18 日, 更地としての鑑定評価, 令和 2 年 7 月 9 日, 正常価格, 46,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の方位 (Direction), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

(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	207101-19				更地	()	ほぼ長方形	南西4m市道、北西4m、北東3m三方路		1 中専 (60, 160)	
b	207101-24				建付地	()	ほぼ正方形	南東6m市道中間画地		1 中専 (60, 200)	
c	207081-13				建付地	()	台形	東6m道路中間画地		1 住居 (60, 200)	
d	207052-9				更地	()	ほぼ長方形	北6m市道中間画地		1 住居 (60, 200)	
e	207052-10				更地	()	ほぼ台形	南東6m区画街路中間画地		1 中専 (60, 200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)	
a	() 45,369	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	43,624	$\frac{100}{[76.8]}$	56,802	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	57,400	
b	() 57,475	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	56,348	$\frac{100}{[99.0]}$	56,917	画地 +1.0 行政 0.0	57,500	
c	() 49,881	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	50,899	$\frac{100}{[87.3]}$	58,304	その他 0.0	58,900	
d	() 54,242	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	57,097	$\frac{100}{[99.0]}$	57,674		58,300	
e	() 64,697	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	64,697	$\frac{100}{[110.8]}$	58,391	$[\frac{101.0}{100}]$	59,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%/月 0.00	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -20.0			
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0			
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +13.0			
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 58,000 円/㎡]				

(2) 積算価格算定内訳												
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。										
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		-			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		(\quad) %	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
⑲熟成度修正 [\quad] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正			月率 変動率 %/月
				街路	交通・接近	環境			行政	その他		
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	付帯費用	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)
	3,043,834	496,712	2,547,122	2,068,200	478,922	(0.9689) 464,028	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	9,280,560 円 (36,300 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)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	108,000 円	27,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	94,962 円	3,165,384 ×	3.0 %
③公租公課	土地 23,750 円	査定額	
	建物 216,000 円	27,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	27,000 円	27,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	27,000 円	27,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	496,712 円	(1,940 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	27,000,000 円	設計監理料率 132,000 円/㎡ × 204.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	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	2,068,200 円 (8,079 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,043,834	円
②総費用		496,712	円
③純収益 ①-②		2,547,122	円
④建物等に帰属する純収益		2,068,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		478,922	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		464,028	円
		(1,813	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	9,280,560 円	(36,300 円/㎡)

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -9), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名), 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (17,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (57,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月10日), (6) 路線価 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2年6月26日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (Location: 鳥取市二階町3丁目218番3, 形状: 1:4, etc.), (2) 近隣地域 (Range: 東50m, 西200m, etc.), (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位: 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格とした (公示価格: 57,300 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land: 鳥取 (県) - 5, price: 39,000 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price: 57,500 円/㎡, change rate: -0.3%)

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	207081-4			建付地	()	ほぼ長方形	北東8m市道 中間画地		1 住居 (70, 200) 準防			
b	207081-6			建付地	()	ほぼ長方形	東4m市道、北2.7m角地		1 中専 (70, 160) 準防			
c	207101-68			建付地	()	ほぼ長方形	南東7m市道、南西4m角地		1 中専 (80, 200) 準防			
d	207081-50			更地	()	ほぼ長方形	北西15m県道 中間画地		商業 (90, 400) 準防			
e	207101-12			建付地	()	ほぼ整形	北西15m市道、南西8m角地		商業 (100, 400) 準防			
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	() 69,911	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	72,073	$\frac{100}{[118.8]}$	60,668	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0		60,700	
b	() 62,755	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	61,450	$\frac{100}{[105.8]}$	58,081	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		58,100	
c	() 70,061	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	70,201	$\frac{100}{[120.5]}$	58,258	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0		58,300	
d	() 57,291	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	63,402	$\frac{100}{[114.5]}$	55,373	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0		55,400	
e	() 47,090	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	59,043	$\frac{100}{[109.3]}$	54,019	$[\frac{100}{100}]$		54,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +20.0				
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0				
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -0.2	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 -2.0 その他 0.0	環境 +23.0				
d	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0				
e	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -2.1	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 +2.0				
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 57,300 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				既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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 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 [\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)
	5,472,350	917,726	4,554,624	3,929,580	625,044	(0.9689) 605,605	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	12,112,100 円 (38,700 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	190.00	L S 2		380.00		
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
商業準防	90%	400%	400%	313㎡	9.0m × 35.0m	前面道路：市道 8.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ2LDK			⑦有効率の理由	100.0%	外階段のため

(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	居宅	190.00	100.0	190.00	1,248	237,120	2.0	474,240
~								
~								
~								
計		380.00	100.0	380.00		474,240		948,480
⑨年額支払賃料						474,240 円 × 12ヶ月	=	5,690,880 円
⑩a共益費 (管理費)						円/㎡ × 380.00 ㎡ × 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)						保証金により担保されているため計上しない。		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 (%)						5,690,880 円 × 4.0 %	+ 円 × % =	227,635 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬								5,463,245 円
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						948,480 円 × 96.0 % × 1.00 %	=	9,105 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 × 100.0 % × 1.00 %	=	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						5,472,350 円	(17,484 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										
NO	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	20705 (収-1)	1,402 (1,344)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{100}$	1,335	対象基準階の月額実質賃料 1,250 円/㎡ 月額支払賃料 (1,248 円/㎡) 基準階 1F B
b	20705 (収-2)	1,495 (1,452)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115.0}$	$\frac{100}{108.0}$	$\frac{100}{100}$	1,204	
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	205,200 円	51,300,000 ×	0.4 %
②維持管理費	170,726 円	5,690,880 ×	3.0 %
③公租公課	土地 28,800 円	査定額	
	建物 410,400 円	51,300,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	51,300 円	51,300,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	51,300 円	51,300,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	917,726 円	(2,932 円/㎡)	(経費率 16.8 %)
(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	51,300,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 380.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 % +	仕上部分 0.0802 × 35 % +
			設備部分 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	3,929,580 円 (12,555 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		5,472,350	円
②総費用		917,726	円
③純収益 ①-②		4,554,624	円
④建物等に帰属する純収益		3,929,580	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		625,044	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		605,605	円
		(1,935	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	12,112,100 円	(38,700 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） -10	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印
鑑定評価額	14,300,000 円		1㎡当たりの価格	64,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1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	鳥取市吉成字下池田1022番				②地積 (㎡)	224	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	鳥取 850m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 200m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	鳥取駅 南西 850m	法令規制	1住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	郊外住宅地域としてほぼ熟成しており、現況のまま推移。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	64,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	39,900 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	同一需給圏は鳥取市南部近郊の中規模住宅地で、需要者の中心は鳥取市及びその周辺の居住者。近隣地域周辺は宅地分譲が活発でこれまで需給は比較的安定していた。最近の景気動向を反映して弱含みであった需給はやや持ち直し傾向にある。総額面における需要の中心は、土地では1,400万円前後、新築の戸建て物件で3,000万円程度であるが、土地では区画の細分化による1,000万円強程度が市場の中心とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鳥取駅に近い一般住宅地域であり、これまで交通接近条件を主たる要因として人気が高かった地域である。画地規模が大きいものの、単価的底値感から反転が見受けられる。市場性を中心に価格形成される地域であることから、一般的要因を踏まえ、対前年度価格との変動率に留意した結果、基準価格を採用し、収益価格を参考として、標記をもって鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 □標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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	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) 対前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気、消費は低調で、投資も減少傾向。鳥取市人口は減少傾向で、地価は、一部横這い傾向も見られるが、コロナ関係で、概ね下落傾向。							
	前年標準価格 64,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。不動産市場は好調であったが、コロナの関係から、不透明な状況にある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地			[個別的要因] 特になし。							
	標準地番号	鳥取	- 5								
	公示価格	64,800 円/㎡									
	②変動率	年間	0.0%	半年間	-1.2%						

(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	207081 - 59				建付地	()	台形	南7m市道、東4m角地		1住居 (70, 200)
b	207101 - 47				建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道、北6m角地		1住居 (70, 200)
c	207081 - 3				更地	()	ほぼ長方形	南西5m市道中間画地		1中専 (60, 200)
d	207052 - 10				更地	()	ほぼ台形	南東6m区画街路中間画地		1中専 (60, 200)
e	207101 - 57				更地	()	ほぼ長方形	北6m市道、西4m角地		2中専 (70, 200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 61,269	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	59,484	$\frac{100}{[95.0]}$	62,615	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	63,900
b	() 64,787	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	62,900	$\frac{100}{[100]}$	62,900	画地 +2.0 行政 0.0	64,200
c	() 60,524	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	59,925	$\frac{100}{[96.0]}$	62,422	その他 0.0	63,700
d	() 64,697	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	64,697	$\frac{100}{[102.8]}$	62,935	$[\frac{102.0}{100}]$	64,200
e	() 67,041	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	65,088	$\frac{100}{[97.0]}$	67,101		68,400
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 0.00	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +6.0		
e	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 64,000 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				
(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/㎡)		
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			
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 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 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)
	2,659,901	429,384	2,230,517	1,769,460	461,057	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
						446,718	5.0 %
	⑧ 収益価格	8,934,360 円 (39,900 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	89.00	L S 2		178.00		
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
1 住居	60 %	200 %	200 %	224 ㎡	12.0 m × 18.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ 2DK 約40㎡を想定			⑦有効率の理由	100.0 % 外階段のため	

(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	89.00	100.0	89.00	1,295	115,255	2.0	230,510
~								
~								
~								
計		178.00	100.0	178.00		230,510		461,020
⑨年額支払賃料						230,510 円 × 12ヶ月	=	2,766,120 円
⑩a共益費 (管理費)						円/㎡ × 178.00 ㎡ × 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)						保証金により担保されているので計上しない。		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 (%))						2,766,120 円 × 4.0 %	+ 円 × % =	110,645 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬								2,655,475 円
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						461,020 円 × 96.0 % × 1.00 %	=	4,426 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 × 100.0 % × 1.00 %	=	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						2,659,901 円	(11,875 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										
NO	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	20707 (収-6)	1,383 (1,342)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,343	対象基準階の月額実質賃料 1,297 円/㎡ 月額支払賃料 (1,295 円/㎡) 基準階 1F B
b	20707 (収-7)	1,139 (1,077)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,266	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	92,400 円	23,100,000 ×	0.4 %
②維持管理費	82,984 円	2,766,120 ×	3.0 %
③公租公課	土地 23,000 円	査定額	
	建物 184,800 円	23,100,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	23,100 円	23,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	23,100 円	23,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	429,384 円	(1,917 円/㎡)	(経費率 16.1 %)
(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	23,100,000 円	130,000 円/㎡ ×	設計監理料率 178.00 ㎡ × (100% + %)
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 % +	仕上部分 0.0802 × 35 % +
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,769,460 円 (7,899 円/㎡)	設備部分 0.0963 × 20 %	
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,659,901	円
②総費用		429,384	円
③純収益 ①-②		2,230,517	円
④建物等に帰属する純収益		1,769,460	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		461,057	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		446,718	円
		(1,994	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	8,934,360 円	(39,900 円/㎡)

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 鳥取（県）, 鳥取県, 鳥取県鳥取, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,030,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc. of Target Standard Land).

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	207101 - 26			建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)		
b	207101 - 86			建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)		
c	207052 - 11			建付地	()	ほぼ整形	西8m市道、南6m 角地		1 低専 (60, 80)		
d	207052 - 12			更地	()	ほぼ長方形	南6m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)		
e	207052 - 16			更地	()	ほぼ長方形	南17.5m県道 中間画地		1 低専 (50, 80)		
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	() 49,865	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	49,865	$\frac{100}{[94.1]}$	52,991	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	53,000	
b	() 37,951	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	46,389	$\frac{100}{[90.2]}$	51,429	画地 0.0 行政 0.0	51,400	
c	() 55,251	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	54,168	$\frac{100}{[103.0]}$	52,590	その他 0.0	52,600	
d	() 49,843	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	48,866	$\frac{100}{[93.0]}$	52,544		52,500	
e	() 60,494	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	59,308	$\frac{100}{[114.3]}$	51,888	$[\frac{100}{100}]$	51,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%/月 0.00	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 -4.0	画地 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 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -8.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0
c	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 -1.0	環境 +2.0	画地 +2.0	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 0.0	環境 -7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 52,500 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		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。										
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		-			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)					
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正			月率 変動率 %/月
				街路	交通・接近	環境			行政	その他		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他		

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	画地規模が小さく、経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -12), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (54,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月17日), (6) 路線価 (44,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年7月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 所在地 (鳥取市寺町40番4外), (2) 地積 (212 ㎡), (3) 形状 (1:3), (4) 敷地の利用 (住宅W2), (5) 周辺の土地の利用 (一般住宅の中にアパート等), (6) 接面道路 (北西7m市道), (7) 供給処理施設 (水道ガス下水), (8) 主要な交通施設との接近 (鳥取1km), (9) 法令上の規制 (1住居(60,200)準防), (2) ①範囲 (東100m, 西100m, 南50m, 北100m), ②標準的使用 (低層住宅地), (3) ③標準的画地の形状 (間口約8.0m, 奥行約25.0m, 規模200㎡程度), (4) 地域的特性 (特記事項: 一般住宅、共同住宅のほか寺院も多い), (5) 地域要因の将来予測 (中心部の旧市街地に存する既存住宅地域), (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は鳥取市中心部旧市街地及びそれに隣接する近郊の住宅地域の圏域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自用目的での取引が主), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対年標準価格等の前年標準価格 (55,500 円/㎡), 変動率 (年間 -1.8%, 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	207081 - 1				建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		1低専 (60, 100) 準防
b	207101 - 83				建付地	()	ほぼ長方形	北東5m市道、南 西6m 二方路		1住居 (80, 200) 準防
c	207081 - 6				建付地	()	ほぼ長方形	東4m市道、北 2.7m 角地		1中専 (70, 160) 準防
d	207053 - 1				更地	()	不整形	北東6m市道 中間画地		近商 (90, 300) 準防
e	207101 - 2				更地	()	ほぼ整形	東5.5m市道 中間画地		近商 (90, 300) 準防
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	() 55,096	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	69,566	$\frac{100}{[125.7]}$	55,343	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	55,300
b	() 59,849	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	57,815	$\frac{100}{[98.0]}$	58,995	画地 0.0 行政 0.0	59,000
c	() 62,755	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	61,450	$\frac{100}{[113.3]}$	54,237	その他 0.0	54,200
d	() 42,416	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	55,308	$\frac{100}{[102.0]}$	54,224	$[\frac{100}{100}]$	54,200
e	() 55,467	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	54,369	$\frac{100}{[100.9]}$	53,884		53,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +27.0		
b	正常	%/月 -0.10	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +18.0		
d	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -24.0	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 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 54,500 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				既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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 [\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)
	2,559,972	407,766	2,152,206	1,692,860	459,346	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
						445,060	5.0 %
	⑧収益価格	8,901,200 円 (42,000 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	85.00	L S 2		170.00		
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
1 住居 準防	70 %	200 %	200 %	212 ㎡	8.0 m × 26.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ2DK約40㎡を想定			⑦有効率の理由	100.0 % 外階段のため	

(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	85.00	100.0	85.00	1,305	110,925	2.0	221,850
~								
~								
~								
計		170.00	100.0	170.00		221,850		443,700
⑨年額支払賃料				221,850 円 × 12ヶ月 = 2,662,200 円				
⑩a共益費 (管理費)				円/㎡ × 170.00 ㎡ × 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)				保証金で担保されているので計上しない。 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 (%))				2,662,200 円 × 4.0 % + 円 × % = 106,488 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,555,712 円				
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				443,700 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,260 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 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,559,972 円 (12,075 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										
NO	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	20707 (収-3)	1,206 (1,141)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,297	対象基準階の 月額実質賃料 1,307 円/㎡ 月額支払賃料 (1,305 円/㎡) 基準階 1F B
b	20707 (収-4)	1,225 (1,190)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,317	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	88,400 円	22,100,000 ×	0.4 %
②維持管理費	79,866 円	2,662,200 ×	3.0 %
③公租公課	土地 18,500 円	査定額	
	建物 176,800 円	22,100,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	22,100 円	22,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	22,100 円	22,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	407,766 円	(1,923 円/㎡)	(経費率 15.9 %)
(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	22,100,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 170.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 % +	仕上部分 0.0802 × 35 % +
			設備部分 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,692,860 円 (7,985 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,559,972	円
②総費用		407,766	円
③純収益 ①-②		2,152,206	円
④建物等に帰属する純収益		1,692,860	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		459,346	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		445,060	円
		(2,099	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	8,901,200 円	(42,000 円/㎡)

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） -13	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	23,400,000 円	1㎡当たりの価格	38,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 18日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	鳥取市晩稲字東土居 2 3 7 番				②地積 (㎡)	610	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		1 住居 (60, 200) (その他) 地区計画等 (60, 260)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 70 m、北 70 m				②標準的使用		農家住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項			
	⑤地域要因の将来予測	既存の住宅地域であり、変動要因も見受けられないことから、現況のまま推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地		0.0 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,300 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、鳥取市北西部の市街化区域内の既成住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどである。古くからの住宅地であるため、周辺住宅地に需要がシフトしており、需要増は期待薄である。土地は 600 ㎡程度で 2, 300 万程度、新築の戸建住宅で 5, 300 万程度の物件が取引の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が支配的である。周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、農家住宅地域に存していることからアパート等の収益物件はほとんど見受けられない。そのため、収益価格の試算が困難で、採用を断念した。従って、比準価格を標準とし、郊外の農家住宅地との価格バランスに留意した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 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) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人気の有る住宅地と無い住宅地との二極分化がはっきり見え始めている。							
	前年標準価格 38,500 円/㎡			[地域要因] 北西方の地域において土地区画整理事業が行われたため、需要がそちらにシフトしている。							
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 特になし。							
②変動率		年間 -0.5 %	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	207052 - 13			建付地	()	不整形	西2m市道、南2m二方路		1 住居 (60, 160)		
b	207031 - 17			建付地	()	不整形	南東4m道路中間画地		1 住居 (60, 160)		
c	207101 - 35			更地	()	ほぼ長方形	南東4m市道中間画地		2 中専 (60, 160)		
d	207052 - 15			建付地	()	ほぼ台形	南3m市道中間画地		1 住居 (60, 160)		
e	207081 - 23			更地	()	不整形	南東3m市道、南西1.5m二方路		準工 (60, 200) 特別用途地区		
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	() 31,684	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	32,872	$\frac{100}{[88.4]}$	37,186	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	38,300	
b	() 26,983	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	33,594	$\frac{100}{[89.0]}$	37,746	画地 +3.0 行政 0.0	38,900	
c	() 45,317	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	46,767	$\frac{100}{[125.3]}$	37,324	その他 0.0	38,400	
d	() 24,015	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	31,892	$\frac{100}{[87.1]}$	36,615		37,700	
e	() 19,195	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	21,815	$\frac{100}{[60.1]}$	36,298	$[\frac{103.0}{100}]$	37,400	
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +5.0	環境 +23.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 -11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +1.0	環境 -36.0	画地 -12.8	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 38,300 円/㎡]				

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)			
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/>	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
直接 法	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由	農家住宅地域であり、民間の賃貸物件はなく賃貸市場が未成熟である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -14), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,090,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月17日), (6) 路線価 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2年7月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地 (鳥取市国府町稲葉丘2丁目220番外), (2) 標準的画地の形状等 (間口約15.0m, 奥行約18.0m), (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は「千代川」以東の旧鳥取市及び国府町の市街化区域内の一般住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自用目的での取引が主), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 前年標準価格等の検討 (前年標準価格 28,000 円/㎡, 変動率 年間 -0.7%, 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 (㎡)	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	207081 - 38			更地	()	台形	北4.5m道路 中間画地		1 中専 (60, 180)	
b	207101 - 9			更地	()	ほぼ整形	南東4m市道、北東4m角地		1 中専 (60, 160)	
c	207101 - 79			更地	()	ほぼ整形	南7m市道、西6m角地		1 中専 (70, 200)	
d	207073 - 12			建付地	()	ほぼ長方形	北東4m市道、南2m角地		1 中専 (60, 160)	
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	() 31,250	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	32,023	$\frac{100}{[115.6]}$	27,702	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28,300
b	() 32,072	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	31,847	$\frac{100}{[116.3]}$	27,383	画地 +2.0 行政 0.0	27,900
c	() 45,940	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	43,536	$\frac{100}{[116.2]}$	37,466	その他 0.0	38,200
d	() 21,053	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[98.4]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	25,639	$\frac{100}{[97.0]}$	26,432	$\frac{[102.0]}{100}$	27,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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 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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +13.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +9.0		
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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
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： 27,800 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				既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため					
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
① 造成事例番号			-			② 所在及び地番			
③ 素地の取得価格 (円/㎡)	④ 事情補正	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 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 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)
	2,749,468	468,178	2,281,290	2,029,900	251,390	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
						243,572	5.0 %
	⑧ 収益価格	4,871,440 円 (19,100 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

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
1 中専	60 %	200 %	200 %	255 m ²	15.0 m × 17.0 m	前面道路： 市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要				⑦有効率の理由		
ファミリータイプ、約50 m ²				100.0 %	外階段のため	

(3)-3総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (m ²)	③有効率 (%)	④有効面積 (m ²)	⑤1 m ² 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	102.00	100.0	102.00	1,168	119,136	2.0	238,272
~								
~								
~								
計		204.00	100.0	204.00		238,272		476,544
⑨年額支払賃料				238,272 円 × 12ヶ月 = 2,859,264 円				
⑩a共益費 (管理費)				円/m ² × 204.00 m ² × 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)				保証金等により担保されており計上せず。 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 (%))				2,859,264 円 × 4.0 % + 円 × % = 114,371 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,744,893 円				
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				476,544 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,575 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 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,749,468 円 (10,782 円/m ²)				

(3)-4 1 m ² 当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/m ²)	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/m ²)	⑩基準地基準階の 賃料
a	20707 (収 -8)	1,056 (1,026)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,235	対象基準階の 月額実質賃料 1,170 円/m ² 月額支払賃料 (1,168 円/m ²) 基準階 1F B
b	20707 (収 -9)	823 (800)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,076	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	106,000 円	26,500,000 ×	0.4 %
②維持管理費	85,778 円	2,859,264 ×	3.0 %
③公租公課	土地 11,400 円	査定額	
	建物 212,000 円	26,500,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	26,500 円	26,500,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	26,500 円	26,500,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	468,178 円	(1,836 円/㎡)	(経費率 17.0 %)
(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	26,500,000 円	130,000 円/㎡ ×	204.00 ㎡ × (100% + 設計監理料率 %)
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 % +	仕上部分 0.0802 × 35 % +
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,029,900 円 (7,960 円/㎡)	設備部分 0.0963 × 20 %	
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,749,468	円
②総費用		468,178	円
③純収益 ①-②		2,281,290	円
④建物等に帰属する純収益		2,029,900	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		251,390	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		243,572	円
		(955	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	4,871,440 円	(19,100 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） -15	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印
鑑定評価額	2,280,000 円		1㎡当たりの価格	7,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市国府町中河原字屋敷島93番5外				②地積 (㎡)	313	⑨法令上の規制等	都計外		
	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	鳥取12km	(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 100 m、北 200 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	既存の農家集落	街路	基準方位北9m県道	交通施設	鳥取駅南東12km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	基準価格	7,300 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、旧国府町の農家住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどである。古くからの農家集落であるため、農業従事者の減少により、新規需要は見込みが少なく、取引はほとんどない。取引が成立するであろうと想定した場合、土地は300㎡程度で200万円程度が中心と判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が大半である。近隣地域または周辺類似地域において信頼性のある取引事例が少ないため、広範囲に収集するように努めたが取引件数が少なく4事例の採用に止まった。対象基準地は、旧郡部の農家住宅地域であるため、アパート等の収益物件は皆無である。従って、基準価格を採用し、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 代表標準地 □標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (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	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 鳥取市人口は減少傾向で、地価は、一部横這い傾向も見られるが、コロナ関係で、概ね下落傾向。						
	前年標準価格 7,400 円/㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。不動産市場は需要が弱く、農家集落であり、大きな変動要因はない。						
	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 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 特になし						
標準地番号											
公示価格 円/㎡											
②変動率		年間	-1.4%	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	207073 -16				更地	()	ほぼ整形	北3m市道、西2m角地		都計外
b	207073 -15				建付地	()	ほぼ整形	北8m県道中間画地		都計外
c	207073 -10				建付地	()	不整形	南西7m市道中間画地		「調区」(70,400)
d	207073 -14				建付地	()	ほぼ整形	西6m道路、北2m角地		都計外
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	() 7,574	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,400	$\frac{100}{[101.7]}$	7,276	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,280
b	() 7,707	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,453	$\frac{100}{[100]}$	7,453	画地 0.0 行政 0.0	7,450
c	() 13,726	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	14,694	$\frac{100}{[175.0]}$	8,397	その他 0.0	8,400
d	() 10,445	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	10,586	$\frac{100}{[146.7]}$	7,216		7,220
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +7.0		
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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -7.8	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 +40.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	%/月 -0.10	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +30.0 その他 0.0	環境 +14.0		
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： 7,300 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				既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
① 造成事例番号			-			② 所在及び地番					
③ 素地の取得価格 (円/㎡)	④ 事情補正	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 [\quad] / 100				⑳ 積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正		
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		郡部における農家住宅を中心とした住宅地域で、貸家に対する需要が殆どなく、賃貸市場は未成熟である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない			開発法を適用する場合の理由			
① 収入の現価の総和 (円)	② 支出の現価の総和 (円)	③ 投下資本収益率 (%)	④ 販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤ 分譲可能床面積 (㎡)	⑥ 建築工事費 (円/㎡)	⑦ 延床面積 (㎡)
⑧ 開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values: 鳥取（県）, -16, 鳥取県, 鳥取, 氏名, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,850,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

(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	207031-2				建付地	()	台形	北東2m町道 中間画地		(都) (70, 240)
b	207031-73				更地	()	不整形	東10m県道 中間画地		「調区」 (70, 400)
c	207103-15				建付地	()	ほぼ長方形	南西7m県道 中間画地		都計外
d	207103-16				更地	()	ほぼ台形	南3m市道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域
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	() 6,318	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[91.1]}$	8,478	$\frac{100}{[165.7]}$	5,116	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,120
b	() 6,272	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	8,676	$\frac{100}{[164.9]}$	5,261	画地 0.0 行政 0.0	5,260
c	() 4,218	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{96.1}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	4,053	$\frac{100}{[81.6]}$	4,967	その他 0.0	4,970
d	() 5,300	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{95.6}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	5,170	$\frac{100}{[102.8]}$	5,029	[$\frac{100}{100}$]	5,030
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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 -0.20	街路 0.0 画地 -8.9	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 -1.0 その他 0.0	環境 +80.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -28.0	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 -3.0 その他 0.0	環境 +70.0		
c	正常	%/月 -0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	%/月 -0.13	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +6.0		
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： 5,100 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳												
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。										
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		-			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的要因 の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)					
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正			月率 変動率 %/月
				街路	交通・接近	環境			行政	その他		
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	付帯費用	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	旧福部村の住宅地域であり、賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (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	
鳥取（県） - 17	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	13,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市福部町湯山字土居43番1外				②地積 (㎡)	787	⑨法令上の規制等	(都) (70,400)	
	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	(その他) (70,240)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 350 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m				②標準的使用	農家住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 24.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	民宿もみられる農家住宅地域	街路	標準方位：北 4 m 市道	交通施設	福部駅 西 4.4km	法令規制	(都) (70,240)	
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	13,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏を、鳥取市福部町及び隣接の岩美郡岩美町に農家住宅地域が存する圏域と判定した。その中でも、国道9号を中心として広がる地域の関連が強い。他地域からの転入は少なく、主たる需要者は地縁的選好性を有する同一需給圏内の個人が想定され、その層は比較的少ないため、土地需要は低調に推移している。旧町村部の住宅地においては取引規模等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は旧福部村の農家住宅地域に所在し、収益物件は殆どみられないため、収益価格の試算は断念した。また、既成住宅地のため積算価格の試算はできない。主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、類似性が認められる取引事例を採用して求められた比準価格の規範性は高い。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。									
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 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	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		標準化補正			
(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	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		標準化補正			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 市街地への人口流入は継続しており、農家住宅地域においては不動産に対する需要に乏しく、地価は下落基調である。					
	前年標準価格 13,600 円/㎡		④ 地域要因		[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。					
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		⑤ 個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。					
②変動率		年間 -1.5 %	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	207031-3			建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道 中間画地		(都) (70, 360)	
b	207103-17			更地	()	ほぼ台形	北西11m市道、 南7m角地		(都) (70, 400)	
c	207103-20			建付地	()	不整形	南西4.5m道路 中間画地		(都) (70, 270) 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域	
d	207103-22			更地	()	ほぼ台形	北12m県道 中間画地		(都) (70, 400)	
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	() 14,778	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	16,256	$\frac{100}{[120.4]}$	13,502	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,500
b	() 14,720	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{95.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	15,636	$\frac{100}{[116.7]}$	13,398	画地 0.0 行政 0.0	13,400
c	() 15,309	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{96.5}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	15,230	$\frac{100}{[113.3]}$	13,442	その他 0.0	13,400
d	() 20,102	$\frac{100}{[120.0]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[]}$	16,266	$\frac{100}{[123.2]}$	13,203		13,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 画地 -10.0	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 +1.0 その他 0.0	環境 +18.0		
b	正常	%/月 -0.13	街路 0.0 画地 -10.0	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 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 -0.13	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 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	限定価格	%/月 -0.13	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
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 : 13,400 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳											
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。									
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
①造成事例番号		-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)				
⑲熟成度修正 [\quad] / 100				⑳積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正		月率 変動率 %/月
				街路	交通・接近	環境			行政	その他	
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		旧福部村の住宅地域であり、賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -18), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名 印)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (4,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月10日), (6) 路線価 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2年6月26日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for Adjustment and Determination), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.)

(1) 比準価格算定内訳									
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	207082 - 1			建付地	()	台形	東12m県道、南4.5m角地		(都) (80,400)
b	207081 - 61			建付地	()	台形	東4m市道 中間画地		(都) (70,240)
c	207083 - 38			建付地	()	台形	東10m県道 中間画地		(都) (70,400)
d	207081 - 69			建付地	()	ほぼ長方形	北6.5m町道 中間画地		(都) (70,390)
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	() 18,796	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	23,709	$\frac{100}{[89.3]}$	26,550	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,100
b	() 23,583	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	23,279	$\frac{100}{[85.0]}$	27,387	画地 +2.0 行政 0.0	27,900
c	() 24,523	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	26,948	$\frac{100}{[99.8]}$	27,002	その他 0.0	27,500
d	() 25,228	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	25,127	$\frac{100}{[89.8]}$	27,981		28,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{102.0}{100}]$	

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 -0.03	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	0.0	環境	-15.0
			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 -0.03	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	-15.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.03	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	0.0	環境	-5.0
			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 -0.06	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	-12.0
			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			

才比準価格決定の理由 〔比準価格： 27,800 円/㎡〕

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-			②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	(%)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] / 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"/>	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	対象基準地の規模が共同住宅建築に見合わず、適切な収益価格の算定が困難なため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） -19	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	2,320,000 円	1㎡当たりの価格	8,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		鳥取市河原町中井字前田273番3				②地積 (㎡)	290	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) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 100 m		②標準的使用		農家住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		④地域的特性		特記事項		農家住宅の多い中山間地の農家集落地域		
	⑤地域要因の将来予測		古くからの中山間地農家集落地域で、特段の地域要因の変動はない。人口減少、第一次産業従事者の減少により土地需要は弱含みで、今後も同様の傾向と予測する。								
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(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		8,000 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、鳥取市河原町を中心として、隣接する八頭郡の農家集落地域一円と判定した。典型的な需要者は、鳥取市河原町内、隣接の八頭郡内に地縁性を有する個人に概ね限定されると思料する。中山間地の農家集落地域での取引件数が少なく、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	取引事例比較法は、同一需給圏内で取引件数が少なかったが、類似性の認められる事例を選択し比準したもので求められた価格は信頼性の認められるものと思料する。収益還元法は、農家集落地域で賃貸市場が未成熟で、適切な収益価格の査定が困難なため適用しない。対象基準地の属する地域及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、試算価格査定の手順を再吟味して比準価格をもって鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	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	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			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	
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			標準化補正		街路交通環境画地行政その他	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	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 8,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況						
	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 -		[一般的要因] 全国的に新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢全般に大きな影響を及ぼしている。長期化により更に悪化する懸念がある。						
	公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
②変動率		年間 -1.2 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。							

(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	207082 - 3			更地	()	ほぼ長方形	西8m県道、南4m角地		(都) (80, 400)
b	207083 - 31			底地	()	ほぼ台形	北西9m県道中間画地		(都) (70, 400)
c	207083 - 34			建付地	()	不整形	南西2m道路中間画地		(都) (70, 240)
d	207082 - 14			更地	()	台形	東2.5m道路中間画地		(都) (70, 240)
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	() 9,929	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	9,582	$\frac{100}{[117.6]}$	8,148	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,150
b	() 5,982 8,548	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	8,998	$\frac{100}{[115.6]}$	7,784	画地 0.0 行政 0.0	7,780
c	() 5,428	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	5,728	$\frac{100}{[72.0]}$	7,956	その他 0.0	7,960
d	() 10,400	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	11,201	$\frac{100}{[109.5]}$	10,229		10,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ / }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	

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	+2.0	交通・接近	+2.0	環境	+13.0
			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 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	+3.0	環境	+10.0
			画地	-6.9	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	-5.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	+1.0	環境	-25.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	+2.0	環境	+13.0
			画地	-7.8	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 : 8,000 円/㎡]

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)			
⑲熟成度修正 [\quad] / 100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率	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"/>	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) %
	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	農家集落地域で、賃貸市場未成熟なため適用困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格 円 (\quad 円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -20), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名 印)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (3,110,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,600 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月10日), (6) 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和2年6月26日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (Location: 鳥取市河原町釜口字奥脊戸631番, Shape: 台形 1:1.5, etc.), (2) 近隣地域 (Range: 東 50m, 西 250m, etc.), (3) 最有効使用の判定 (農家住宅地), (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 10,600 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、鳥取市河原町を中心として用瀬町、隣接する八頭郡の農家集落地域一円と判定した。), (7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由 (取引事例比較法は、同一需給圏内で取引件数が少なかったが、類似性の認められる事例を選択し比準したもので求められた価格は信頼性の認められるものと思料する。), (8) 公示価格とした (公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 八頭 (県) - 3, 前年指定基準地の価格 14,600 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 10,700 円/㎡, 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 (㎡)	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	207082 - 2			更地	()	不整形	東4m道路 中間画地		(都) (70, 240)
b	207033 - 34			更地	()	不整形	東20m国道 中間画地		都計外
c	207033 - 35			建付地	()	ほぼ長方形	南東2.5m市道 中間画地		都計外
d	207081 - 68			底地	()	ほぼ長方形	北5m町道、東 4.5m 角地		(都) (70, 300)
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	() 11,155	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.6]}$	13,019	$\frac{100}{[121.3]}$	10,733	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,700
b	() 13,534	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.9]}$	15,640	$\frac{100}{[152.3]}$	10,269	画地 0.0 行政 0.0	10,300
c	() 18,181	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	17,454	$\frac{100}{[151.9]}$	11,490	その他 0.0	11,500
d	(12,864) 16,080	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	15,502	$\frac{100}{[147.0]}$	10,546		10,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ / }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	

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 -0.03	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	+25.0
			画地	-11.8	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.21	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	0.0	環境	+45.0
			画地	-17.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.21	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	+55.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	+47.0
			画地	+3.0	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： 10,600 円/㎡]

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)			
⑲熟成度修正 [\quad] / 100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	農家集落地域で、賃貸市場未成熟なため適用困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ