

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

鑑定評価額	2,060,000 円	1㎡当たりの価格	12,500 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4月10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	境港市上道町字戎谷677番1				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他) (60, 160)						
	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									
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性	特記事項	街路	基準方位：北3.5 m市道	交通施設	上道駅 北東 1.4 km	法令規制	対象基準地と同じ							
	⑤地域要因の将来予測	狭隘街路の多い既成住宅地域であるが、住宅地の供給過剰傾向に変化はないことから地価水準の下落傾向は続くものと予測する。													
(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 +1.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,500 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「上道町」等の市道外浜線の背後に広がる既成住宅地域と判定した。需要者の中心は市内に地縁性を有する個人と考えられ、圏域外からの転入は期待できない。狭隘街路が多く、自動車通行に支障がある箇所が多数見られる。市中心部へは比較的近い位置関係にあるが、空き地も多く見られ、需要は低調である。土地は170㎡程度で250万円前後が取引の中心価格帯である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	街路条件が悪いほか規模が小さい画地が多いためアパート等の賃貸物件はほとんどなく、賃貸市場が形成されているとはいえないことから収益価格は試算しなかった。自己使用目的の戸建用地の需要が中心となっており、居住の快適性等を重視して価格形成される傾向が強いことから比準価格を重視し、更に公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	境港 - 2	②時点修正	[99.2] 100	③標準化補正	<u>100</u> [102.0]	④地域要因の比較	<u>100</u> [103.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	12,400	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 +1.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	13,000 円/㎡													
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] 100	③標準化補正	<u>100</u> []	④地域要因の比較	<u>100</u> []	⑤個別的要因の比較	[] 100	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/㎡													
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 12,800 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 定期借地権需要との競合に加え、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、購入需要の低迷は継続している。 [地域要因] 周辺地域において宅地の供給過剰傾向が続いているほか、狭隘街路が阻害要因となり、地価は依然として弱含みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡													
	②変動率	年間	-2.3 %	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	207093 - 24			更地	()	ほぼ長方形	南2.3m市道、北2.5m二方路		1 中専 (60, 160)		
b	207093 - 25			更地	()	ほぼ長方形	西5m市道、南4m角地		準工 (60, 200) 特別工業地区		
c	207093 - 26			更地	()	長方形	西3m市道 中間画地		2 中専 (60, 160)		
d	207093 - 27			更地	()	ほぼ長方形	南4m市道、北1.5m二方路		1 中専 (60, 160)		
e	207051 - 59			更地	()	ほぼ長方形	西4m市道、南2m、北2m三方路		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	() 10,279	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	11,111	$\frac{100}{[96.0]}$	11,574	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,700	
b	() 10,574	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	11,750	$\frac{100}{[100.8]}$	11,657	画地 +1.0 行政 0.0	11,800	
c	() 12,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	12,418	$\frac{100}{[99.0]}$	12,543	その他 0.0	12,700	
d	() 15,125	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,502	$\frac{100}{[106.1]}$	13,668		13,800	
e	() 12,551	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	12,203	$\frac{100}{[100]}$	12,203	$[\frac{101.0}{100}]$	12,300	
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 -0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -11.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 -0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 -4.0	画地 -12.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 -0.14	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 0.0	画地 -5.0	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 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 -0.18	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 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 12,500 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		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-			②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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	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) %
直接 法						(\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	アパート等の収益物件はほとんどなく、賃貸市場が形成されていないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

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

鑑定評価額	5,100,000 円	1㎡当たりの価格	14,200 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4月10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	境港市外江町字油田2062番3				②地積 (㎡)	359	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 100 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	古くからの住宅地域である。	街路	基準方位：北6m市道	交通施設	境港駅 南西 1.9km	法令規制	対象基準地と同じ								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,200 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏をJR境線以西の「外江町」・「渡町」を中心とする既成住宅地域と判定した。需要者の中心は圏域内に地縁性を有する個人と考えられ、圏域外からの転入は少ない。総じて街路は狭隘であり、便利施設との接近性にも劣るため、住宅地としての相対的地位は低い。取引される規模や価格帯はまちまちであるが、土地は350㎡程度で500万円前後が取引の中心価格帯と考えられる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	ファミリー向けアパートも散見されるが、空室率が高い状態が継続しており、アパート経営が成り立たない状況にあることから収益価格は試算しない。一般的に、市場参加者は取引価格を指標として価格決定するものと思料されることから、比準価格を重視し、更に公示価格を基準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	境港 - 2	②時点修正	[99.2] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [91.2]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	14,100	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 -2.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	13,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] 100	③標準化補正	100 []	④地域要因の比較	100 []	⑤個別的要因の比較	[] 100	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/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,500 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 定期借地権需要との競合に加え、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、購入需要の低迷は継続している。												
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 総額面からみた割高感から需要は低調である。												
	②変動率	年間	-2.1 %	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	207093 -28			建付地	()	ほぼ長方形	北4.5m私道 中間画地		1住居 (60, 180)				
b	207093 -29			建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		1住居 (60, 200)				
c	207093 -30			建付地	()	ほぼ台形	南4m市道、西4m 角地		1住居 (60, 160)				
d	207051 -70			建付地	()	ほぼ長方形	南5m市道 中間画地		1住居 (60, 200)				
e	207051 -69			更地	()	ほぼ長方形	南4m市道 中間画地		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	() 14,653	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	15,147	$\frac{100}{[110.9]}$	13,658	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,900			
b	() 15,381	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	15,254	$\frac{100}{[106.1]}$	14,377	画地 +2.0 行政 0.0	14,700			
c	() 13,305	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	13,224	$\frac{100}{[94.1]}$	14,053	その他 0.0	14,300			
d	() 14,848	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	15,047	$\frac{100}{[115.9]}$	12,983		13,200			
e	() 15,117	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,687	$\frac{100}{[100.4]}$	14,628	$[\frac{102.0}{100}]$	14,900			
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 -0.15	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	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
b	正常	%/月 -0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 +22.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 -0.18	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 +9.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 14,200 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		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)			
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (\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	アパート等は散見される程度であり、賃貸市場が形成されていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,100 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16日), (6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和2年4月10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

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (境港市新屋町字川向灘401番2外), ②地積 (463), ⑨法令上の規制等 (「調区」(70,400) (その他)(70,300)), ③形状 (1:1.5), ④敷地の利用の現況 (住宅W1), ⑤周辺の土地の利用の状況 (一般住宅、農家住宅のほか農地も見られる既成住宅地域), ⑥接面道路の状況 (北西5m市道), ⑦供給処理施設状況 (水道 下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (中浜 600m)

Table with 9 columns: (2) ①範囲 (東 50m、西 50m、南 100m、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 18.0m、奥行 約 25.0m、規模 450㎡程度、形状 長方形), ④地域的特性 (特記事項: 一般住宅、農家住宅等が多く見られる既成住宅地域である。 街路: 基準方位:北5m市道, 交通施設: 中浜駅 北東 600m, 法令規制: 対象基準地と同じ), ⑤地域要因の将来予測 (農地も介在する既成住宅地域であるが、将来は弱含みながら現状の住環境を維持するものと予測する。)

Table with 4 columns: (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 14,100 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/㎡)

Table with 2 columns: (6) 市場の特性 (同一需給圏は市内の市街化調整区域及びその周縁部の既成住宅地域一帯と判定した。需要者の中心は市内に居住する一次取得者層あるいは買換層であり、圏域外からの転入も散見される。一部地域においては新築物件も見られるものの、総じて街路条件は悪いこともあり、需要は低調である。土地は画地規模がやや大きく、600万円前後が取引の中心価格帯と考えられる。)

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (ファミリー向けアパートも散見されるが、アパート建築の大半は地主の節税を主たる目的としており、需要の中心は自用の戸建用地である。賃貸市場が形成されているとは言い難いことから収益価格は試算しない。比準価格は市街化調整区域特有の要因を考慮して試算しており、市場の実態を反映した規範性の高い価格といえる。よって、比準価格を重視し、更に公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。)

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (規準とした) (①代表標準地 境港 -5, ②時点修正 [99.6/100], ③標準化補正 100/[100], ④地域要因の比較 100/[85.7], ⑤個別的要因の比較 [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 14,100, ⑦内訳 (標準化補正: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0; 地域要因: 街路 -3.0, 交通 -5.0, 環境 -7.0, 行政 0.0, その他 0.0)

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (①指定基準地番号 -, ②時点修正 [/ 100], ③標準化補正 100/[/], ④地域要因の比較 100/[/], ⑤個別的要因の比較 [/ 100], 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)

Table with 4 columns: (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 前年標準価格 14,400 円/㎡), 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 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡), ②変動率 (年間 -2.1%, 半年間 %), ③価格形成要因の状況 (【一般的要因】 定期借地権需要との競合に加え、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、購入需要の低迷は継続している。 【地域要因】 小学校に近いこともあり、一部地域においては若年層を中心に住宅の新築も見られる。 【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	207093-31				更地	()	ほぼ長方形	南西6m市道、北西2.3m角地		1住居 (60, 200)
b	207093-32				建付地	()	不整形	北2m道路中間画地		「調区」 (70, 240)
c	207093-33				建付地	()	ほぼ整形	西9.5m市道中間画地		「調区」 (70, 400)
d	207093-34				建付地	()	長方形	北西2.3m市道中間画地		「調区」 (70, 240)
e	207051-65				更地	()	不整形	北15m県道、南2m角地		「調区」 (70, 400)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 14,308	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	13,735	$\frac{100}{[101.7]}$	13,505	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,500
b	() 9,454	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	11,295	$\frac{100}{[76.5]}$	14,765	画地 0.0 行政 0.0	14,800
c	() 15,094	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	14,581	$\frac{100}{[102.0]}$	14,295	その他 0.0	14,300
d	() 12,315	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.0}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	13,978	$\frac{100}{[100]}$	13,978		14,000
e	() 10,577	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.6]}$	12,589	$\frac{100}{[90.1]}$	13,972	$[\frac{100}{100}]$	14,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.14	街路 0.0 画地 -0.1	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 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -6.0		
b	正常	%/月 -0.14	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -16.0		
c	正常	%/月 -0.14	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.14	街路 -7.0 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		
e	正常	%/月 -0.18	街路 0.0 画地 -16.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格 : 14,100 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳											
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。									
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
①造成事例番号		-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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		行政		その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) %
						(\quad)	($\quad - \quad$)
	⑧収益価格	円 (\quad) 円/㎡					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅が大半であり、賃貸市場が未成熟なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ