

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: 三朝（県）, -1, 鳥取県, 鳥取, 氏名, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,420,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,200 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, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price determination.

(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	207011 -33				建付地	( )	ほぼ長方形	北西6m私道 中間画地		(都) (70, 360)
b	207012 -6				底地	( )	ほぼ長方形	南19m県道、北5.5m 二方路		(都) (70, 400)
c	207012 -7				更地	( )	ほぼ整形	接面道路無 無道路地		(都) (70, 240)
d	207013 -3				更地	( )	ほぼ整形	南東6m町道、西6m 準角地		(都) (80, 360)
e	207013 -5				更地	( )	ほぼ長方形	東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 17,218	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	19,131	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	18,942	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,900
b	( ) 16,658 27,763	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 105.0 ]}$	26,441	$\frac{100}{[ 138.0 ]}$	19,160	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	19,200
c	( ) 18,730	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{97.2}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 80.0 ]}$	22,757	$\frac{100}{[ 126.4 ]}$	18,004	その他 0.0	18,000
d	( ) 23,810	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 107.2 ]}$	22,211	$\frac{100}{[ 113.4 ]}$	19,586	[ $\frac{100}{100}$ ]	19,600
e	( ) 22,179	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	21,959	$\frac{100}{[ 107.1 ]}$	20,503		20,500
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 +2.0 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 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +16.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +19.0		
c	正常	%/月 -0.20	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 +16.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +9.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 +2.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 +8.0	環境 +4.0		
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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 +5.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 19,200 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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-			②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑤時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑨時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑬時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑰個別的 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	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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 ( $\quad$ ) 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 (三朝 (県) -2), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名), and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,760,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,500 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15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 8 major 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), (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 Trial 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 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	207012-4				更地	( )	ほぼ長方形	東10m町道、北西8m二方路		(都) (70, 400)
b	207012-5				更地	( )	ほぼ長方形	南東4m町道、南西4m準角地		(都) (80, 240)
c	207013-1				更地	( )	ほぼ整形	東3.8m町道中間画地		(都) (70, 240)
d	207013-2				更地	( )	ほぼ台形	北西3m町道、南西1.5m角地		(都) (70, 240)
e	207013-6				更地	( )	ほぼ台形	南西3.2m町道中間画地		(都) (70, 240)
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	( ) 17,041	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 96.0 ]}$	17,751	$\frac{100}{[ 108.0 ]}$	16,436	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	16,400
b	( ) 18,685	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 105.1 ]}$	17,778	$\frac{100}{[ 108.2 ]}$	16,431	画地 0.0 行政 0.0	16,400
c	( ) 17,001	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{97.9}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 72.8 ]}$	22,863	$\frac{100}{[ 132.0 ]}$	17,320	その他 0.0	17,300
d	( ) 17,031	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{95.6}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	17,139	$\frac{100}{[ 102.0 ]}$	16,803		16,800
e	( ) 15,845	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.9}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 99.0 ]}$	15,829	$\frac{100}{[ 100 ]}$	15,829	$[ \frac{100}{100} ]$	15,800
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 +5.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	%/月 0.00	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 +5.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -27.2	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 0.0 その他 +10.0	環境 +20.0		
d	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -5.0	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 +2.0		
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 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 : 16,500 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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。									
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
①造成事例番号		-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑤時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑨時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑬時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑰個別的 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		賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。					

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	
三朝（県） - 3	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	2,330,000 円	1㎡当たりの価格	4,250 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		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	東伯郡三朝町大字穴鴨字浅田215番1				②地積 (㎡)	549	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 150m、北 250m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 20.0m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	山間の中心的な農家集落。平成31年4月南小学校閉校。	街路	基準方位北、6.5m町道	交通施設	倉吉駅 南 16km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	郵便局も見られる山間の農家集落。平成31年4月から近くにあった小学校が閉校となった。嘗ての竹田地区の中心地。人口減少、高齢化の進展が懸念される。地価は下落基調が継続すると思料される。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,250 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	同一需給圏は三朝町内の中山間の農家集落。需要者の属性は、公共事業による用地買収や圏域に地縁・血縁を有する個人が中心、圏域外からの新規参入は殆ど見られない。平成31年4月の統廃合で三朝町の三つの小学校が一つになり、穴鴨、片柴にあった小学校が閉校に。中山間の集落の人口減少、高齢化の進展が懸念される。価格帯は土地は2,000円/㎡～5,000円/㎡程度、画地規模が一定ではなく総額は把握しがたい。複合不動産の価格帯も指摘困難。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は山間の農家集落であるため積算価格の試算は不可能。また、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算も不可能である。比準価格は、同一需給圏を広げて三朝町内の農家集落に存する取引事例を収集、採用して試算された価格である。鑑定評価額の決定にあたっては、取引事例の規範性についての再検討、比準価格の各試算過程についての再吟味を行うとともに、近隣地域の動向等について考量した結果、対象基準地の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] 三朝町内では人口減少、高齢化が依然として進行しており、需要の低迷が続いている。										
	前年標準価格 4,300 円/㎡			[地域要因] 昨年と同様、空き家が見られるなど、衰退化傾向が継続している。										
	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 □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 -1.2%	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	207012-1				建付地	( )	ほぼ長方形	北西3.5m町道 中間画地		(都) (70,240)
b	207012-2				更地	( )	ほぼ整形	東3m町道 中間画地		都計外
c	207012-3				更地	( )	ほぼ整形	南5m町道 中間画地		都計外
d	207013-4				更地	( )	不整形	西3m林道 中間画地		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	( ) 7,634	$\frac{100}{[ ]}$	$[ \frac{98.6}{100} ]$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	7,923	$\frac{100}{[ 185.4 ]}$	4,273	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,270
b	( ) 4,500	$\frac{100}{[ ]}$	$[ \frac{99.5}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	4,478	$\frac{100}{[ 116.7 ]}$	3,837	画地 0.0 行政 0.0	3,840
c	( ) 4,400	$\frac{100}{[ ]}$	$[ \frac{98.4}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	4,330	$\frac{100}{[ ]}$	4,330	その他 0.0	4,330
d	( ) 4,500	$\frac{100}{[ ]}$	$[ \frac{95.2}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0 ]}$	4,416	$\frac{100}{[ ]}$	4,416		4,420
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 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +24.0 その他 +30.0	環境 +25.0		
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 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +14.0 その他 +5.0	環境 +6.0		
c	正常	%/月 -0.20	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		
d	正常	%/月 -0.20	街路 -3.0 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		%/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 : 4,250 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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。									
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
①造成事例番号		-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑤時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑨時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑬時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑰個別的要因 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) ( $\quad$ - $\quad$ ) %
	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	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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 ( $\quad$ 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ