

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,050 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月19日), (6) 路線価 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和3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. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (950), (3) 形状 (台形 1.5:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (農家住宅が見られる山間の住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北東11m県道), (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 (福部 2.6km), (9) 法令上の規制等 (都計外 土砂災害警戒区域), (2) 範囲 (東 150m, 西 100m, 南 50m, 北 200m), (3) 標準的画地の形状等 (間口 約 25.0m, 奥行 約 30.0m), (4) 標準の使用 (農家住宅地), (5) 地域的要因 (特記 特になし), (6) 街路 (基準方位: 北 1m 県道), (7) 交通施設 (福部駅南 2.6km), (8) 法令規制 (都計外 土砂災害警戒区域), (9) 地域要因の将来予測 (既存の農家住宅地域であり、特段の変動要因はなく、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。), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏を、福部町を中心とする鳥取市の農家住宅地域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。), (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。), (8) 公示価格 (標準地番号, 修正, 補正, 比較, 個別的要因の比較, 標準価格), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 修正, 補正, 比較, 個別的要因の比較, 標準価格), (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, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 2 変動率)

(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	217033 - 1			建付地	()	台形	北東2m町道 中間画地		(都) (70, 240)	
b	217103 - 21			建付地	()	ほぼ長方形	南西7m県道 中間画地		都計外	
c	217031 - 38			建付地	()	不整形	南東5m市道、西5m、南東5m三方路		(都) (70, 300)	
d	217031 - 41			建付地	()	不整形	南東2m町道 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	() 6,318	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[91.1]}$	8,348	$\frac{100}{[165.7]}$	5,038	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,040
b	() 4,218	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	3,986	$\frac{100}{[81.6]}$	4,885	画地 0.0 行政 0.0	4,890
c	() 3,024	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[57.8]}$	5,180	$\frac{100}{[103.7]}$	4,995	その他 0.0	5,000
d	() 6,664	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	8,615	$\frac{100}{[164.1]}$	5,250		5,250
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 -0.16	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 -0.13	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		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -42.2	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 -1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	正常	%/月 -0.16	街路 0.0 画地 -23.5	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 -2.0 その他 0.0	環境 +80.0		
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: 5,050 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
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3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） -17	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	13,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	③法令上の規制等	(都)(70,400) (その他)(70,240)		
	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					
	1:1.5	住宅W2	農家住宅のほかに民宿も混在する砂丘近くの住宅地域	南西4m市道	水道 下水	福部 4.4km					
(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	基準方位：北 4 m 市道	交通施設	福部駅西 4.4km	法令規制	(都)(70,240)		
	⑤地域要因の将来予測	砂丘近くの民宿もみられる農家住宅地域であり、特段の変動要因はなく、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。									
(3) 最も有効使用の判定	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	13,200 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、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、既存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	① 代表標準地	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
	標準地番号	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況要因	[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。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 13,400 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 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	%						

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	217103 - 18			建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道 中間画地		(都) (70, 360)	
b	217103 - 13			建付地	()	台形	北西11m市道、 南西9m、北西9m 三方路		(都) (80, 400)	
c	217103 - 15			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	217103 - 19			更地	()	ほぼ台形	北西20m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	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	15, 812	$\frac{100}{[120.4]}$	13, 133	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13, 100
b	() 13, 491	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	13, 248	$\frac{100}{[106.1]}$	12, 486	画地 0.0 行政 0.0	12, 500
c	() 15, 309	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{93.4}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	14, 741	$\frac{100}{[113.3]}$	13, 011	その他 0.0	13, 000
d	() 21, 085	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{95.8}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	23, 138	$\frac{100}{[162.9]}$	14, 204		14, 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 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +18.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%／月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0		
			画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%／月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0		
			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 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +4.0	環境 +45.0		
			画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由						[比準価格： 13, 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
地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ($\quad - \quad$) %
						(\quad)	($\quad - \quad$) %
	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	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 (\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3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） -18	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	4,490,000 円	1㎡当たりの価格	27,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月26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	鳥取市河原町長瀬字大月69番15				②地積 (㎡)	162	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,360)	
	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 L S 2	一般住宅が多い小規模に開発された新興住宅地域	南6m道路	水道 下水	河原 2.9km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	小規模開発の住宅地域	街道路路	基準方位北、6 m	交通施設	河原駅北西 2.9km	法令規制	(都) (70,360)	
	⑤地域要因の将来予測	鳥取道鳥取南 I、C 周辺でスーパーマーケット等の進出があり利便性の向上が見られたが、今のところ大きな変化はなく土地価格は緩やかな下落傾向が続くと予測する。								
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,700 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、河原町中心部に近い住宅地域及び八頭町郡家地区周辺の住宅地域と判定した。典型的な需要者は、河原町、隣接の八頭郡に地縁性を持つ個人が中心と見られる。河原町内では需要の回復が弱い状況が続いている。鳥取南 I、C 付近にスーパーマーケットの出店があり、利便性が向上したが今のところ影響は少ないと見られる。需要の中心となる価格帯は、取引件数が少なく把握が難しいが、土地総額で500万円前後が中心と見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一需給圏内の信頼性の高い事例により比準したもので規範性の高い価格が求められたと見られる。収益還元法は、対象基準地の規模が小さく共同住宅建築を想定することが不適切なため適用しない。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、指定基準地との均衡に留意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	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	
	標準地番号	-	[] / 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	
	八頭（県） - 3	[98.5] / 100	100 []	100 [53.0]	[102.0] / 100	27,100			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +5.0 +1.0 -50.0 0.0 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		27,800 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況 [一般的要因] 新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢に不透明性が漂い今後の動向に注視する必要がある。 [地域要因] 地域要因に特段の変動はない。 [個別的要因] 個別的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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		-					
	標準地番号		公示価格		円/㎡					
	② 変動率	年間	-0.4%	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	217083 - 39			建付地	()	台形	東12m県道、南4.5m角地		(都) (80,400)					
b	217083 - 38			建付地	()	台形	東4m市道中間画地		(都) (70,240)					
c	217081 - 72			更地	()	ほぼ整形	東6m区画街路中間画地		(都) (70,360)					
d	217081 - 86			更地	()	不整形	南西6m町道中間画地		(都) (70,360)					
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	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	23,638	$\frac{100}{[89.3]}$	26,470	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,000				
b	() 23,583	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	23,209	$\frac{100}{[85.0]}$	27,305	画地 +2.0 行政 0.0	27,900				
c	() 29,923	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,538	$\frac{100}{[98.0]}$	30,141	その他 0.0	30,700				
d	() 31,307	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	32,611	$\frac{100}{[118.6]}$	27,497	[102.0] 100	28,000				
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 -0.03	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	0.0	交通・接近	0.0	環境	-2.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+4.0	環境	+14.0
			画地	-4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		%／月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 27,700 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	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

鑑定評価書（令和3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） -19	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	2,290,000 円	1㎡当たりの価格	7,900 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月26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	鳥取市河原町中井字前田273番3				②地積 (㎡)	290	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) 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	街路	基準方位北、7 m 市道	交通施設	河原駅南西 6km	法令規制	(都) (70,400) 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	比準価格	7,900 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は過疎化、人口減少を主要因として取引件数が少なく、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	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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 8,000 円/㎡		③ 価格形成要因の [一般的要因] 新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢に不透明性が漂い今後の動向に注視する必要がある。 [地域要因] 地域要因に特段の変動はない。 [個別的要因] 個別的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		-								
	<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	-1.3%	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	217083 - 41			更地	()	ほぼ長方形	西8m県道、南4m角地		(都) (80,400)	
b	217083 - 43			更地	()	ほぼ整形	北東4m市道 中間画地		(都) (70,240)	
c	217081 - 77			底地	()	台形	北4m市道 中間画地		(都) (70,240)	
d	217083 - 47			建付地	()	ほぼ整形	北西5m市道、南東4m 二方路		(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	() 9,929	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	9,466	$\frac{100}{[117.6]}$	8,049	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,050
b	() 6,049	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	6,877	$\frac{100}{[90.0]}$	7,641	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7,640
c	() 7,528	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	7,543	$\frac{100}{[94.9]}$	7,948	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,950
d	() 7,755	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	7,405	$\frac{100}{[93.0]}$	7,962	行政 0.0 その他 0.0	7,960
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 +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 +2.0 その他 0.0	環境 +13.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -14.5	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 -10.0		
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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -7.0		
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 : 7,900 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成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

鑑定評価書（令和3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） -20	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	3,080,000 円	1㎡当たりの価格	10,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月26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	鳥取市河原町釜口字奥脊戸631番				②地積 (㎡)	293	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,300)		
	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 50 m、西 250 m、南 50 m、北 250 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	農家住宅の多い農家集落地域	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	国英 750m 駅北西	法令規制	(都) (70,300)		
(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	10,500 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。典型的な需要者は、鳥取市河原町、用瀬町、隣接する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。農家集落地域全体で取引件数の少ない状況が続いており、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、指定基準地との均衡に留意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	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
	八頭（県） - 3 前年指定基準地の価格 14,300 円/㎡	[98.5] / 100	100 []	100 [136.6]	[100] / 100	10,300					
(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		前年標準価格 10,600 円/㎡		③ 価格形成要因の						
	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/㎡		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済情勢に不透明性が漂い今後の動向に注視する必要がある。 [地域要因] 地域要因に特段の変動はない。 [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 -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	217083 - 40			更地	()	不整形	東4m道路 中間画地		(都) (70, 240)					
b	217081 - 78			建付地	()	ほぼ長方形	南西2.3m市道 中間画地		(都) (70, 240)					
c	217033 - 19			更地	()	ほぼ長方形	北西4m市道 中間画地		都計外					
d	217081 - 79			建付地	()	ほぼ長方形	南東6m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	() 11,155	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$ [85.6]	12,966	$\frac{100}{[]}$ [121.3]	10,689	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,700				
b	() 12,407	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	12,333	$\frac{100}{[]}$ [117.6]	10,487	画地 0.0 行政 0.0	10,500				
c	() 13,500	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{94.2}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	12,717	$\frac{100}{[]}$ [120.0]	10,598	その他 0.0	10,600				
d	() 9,065	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$ [102.0]	8,674	$\frac{100}{[]}$ [83.6]	10,376	[$\frac{100}{100}$]	10,400				
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 -0.03	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 -0.10	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	+20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.20	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	+20.0
			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 -0.20	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	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		%／月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,500 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	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