

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

(2)	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m				②標準の使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、		奥行 約 27.0 m、		規模 300 m ² 程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記	特になし。		街	基準方位：北 10 m 国道	交通	江尾駅北東 2.2km		法令	都計外
		事項			路		施設			規制	
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに農家住宅が散在する住宅地域であるが、少子高齢化は着実に進んでいる。地域は衰退傾向にあり、地価水準は弱含みで推移するものと予測する。									

(6) 市場の特性	同一需給圏は「宮市」を中心とする町内及び隣接町内の農家集落に広域的に及ぶものと判定した。需要者の中心は圏域内に地縁性を有する個人であり、圏域外からの転入は皆無に等しい。売買はインフラ整備に伴う公共用地買収が散見される程度であり、個人間売買は隣地の購入や親族間売買を除きほとんどないのが現状である。よって、需要の中心価格帯を見出すことは困難である。
-----------	---

(8) 規 格 公示価格を 標準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 の規程価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 3,450 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口減少や少子高齢化等を背景に、宅地需要は依然として弱い。
	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／㎡					[地域要因]	山間の農家集落にあり、人口減少等により需要は低調で地価下落基調に変化はない。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	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	2 5 7 0 9 1 - 97			建付地	()	ほぼ整形	南東10.5m国道 中間画地		都計外	
b	2 5 7 0 9 1 - 98			更地	()	ほぼ整形	北東10m国道 中間画地		都計外 土砂災害警戒区域	
c	2 5 7 0 9 1 - 100			更地	()	不整形	北17m国道 中間画地		都計外	
d	2 5 7 0 9 3 - 53			建付地	()	ほぼ台形	北西10.5m国道 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	() 2,282	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	2,259	$\frac{100}{[\frac{68.3}{100}]}$	3,307	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,310
b	() 2,539	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{80.0}{100}]}$	3,142	$\frac{100}{[\frac{91.1}{100}]}$	3,449	画地 0.0 行政 0.0	3,450
c	() 2,899	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{72.0}{100}]}$	4,018	$\frac{100}{[\frac{117.8}{100}]}$	3,411	その他 0.0	3,410
d	() 4,200	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{90.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{90.0}{100}]}$	5,019	$\frac{100}{[\frac{147.0}{100}]}$	3,414	$[\frac{100}{100}]$	3,410
e	()	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 -0.08	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 -1.0 その他 0.0	環境 -31.0		
b	正常	%／月 -0.08	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	%／月 -0.08	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 -1.0 その他 0.0	環境 +19.0		
d	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +47.0		
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： 3,400 円／㎡】			

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 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 ☐ 造成宅地内等に残し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付帯 費用	標準化補正	
		%/月				%/月			
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 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						
☒	収益還元法が適用 できない場合その 理由 アパート等はほとんどなく、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 ☐ する ☒ 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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	日野郡江府町大字宮市字中屋敷 3 6 6 番 1	2702000698732-0000
2	日野郡江府町大字宮市字中屋敷 3 6 6 番 2	2702000698733-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		