

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (江府 (県) 5-1), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,010,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 4 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 4 年 7 月 18 日), (6) 路線価 [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 4 年 4 月 18 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: 日野郡江府町大字江尾字中西屋敷 2 0 7 2 番, 形状 1:2.5, etc.), (2) 近隣地域 (Standard use: 店舗兼住宅地, Scale: 200 m²程度), (3) 最有効使用の判定 (Standard use), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method: 10,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (Area around 江尾 station), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Market conditions), (8) 公示価格 (Standard price: 10,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land: 日野 (県) 5-1, Previous price: 10,600 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price: 10,200 円/㎡, Change rate: -2.0%)

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	227091 -139				建付地	( )	ほぼ長方形	東5m町道、北4.5m、西3.5m三方路		都計外 土砂災害警戒区域
b	227093 -43				建付地	( )	袋地等	南西9.5m町道 中間画地		都計外
c	227093 -45				更地	( )	ほぼ整形	北東8m町道 中間画地		都計外
d	227093 -49				建付地	( )	ほぼ整形	東9.5m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	( ) 4,212	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[69.5]}$	9,798	$\frac{100}{[103.0]}$	9,513	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,510
b	( ) 8,886	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{97.7}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	12,058	$\frac{100}{[118.5]}$	10,176	画地 0.0 行政 0.0	10,200
c	( ) 8,904	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	8,708	$\frac{100}{[83.5]}$	10,429	その他 0.0	10,400
d	( ) 5,771	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{96.9}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	7,310	$\frac{100}{[75.4]}$	9,695		9,700
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 -0.20	街路 0.0 画地 -30.5	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 +3.0		
b	正常	%/月 -0.10	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +21.0		
c	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -15.0	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 -16.0 その他 0.0	環境 -12.0		
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： 10,000 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				既成宅地化しており、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"/>	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	店舗等の賃貸需要はほとんどなく、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 ( 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ