

II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その1)

No. _____

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地積
●●市A町718-4 ()		122.00 ㎡

1. 標準価格の査定

取引事例比較法

(4) 所在	(5) 地積 (㎡)	(6) 取引時点 年月	(7) 取引価格 (円/㎡)	(8) 事情補正 [100.0]	(9) 時点修正 [95.4]	(10) 建付減価の補正 [100]	(11) 事例地の個別的要因の標準化補正 [99.9]	(12) 推定価格 (7)×(8)×(9)×(10)×(11) (円/㎡)	(13) 地域要因の比較 [100]
a ●●市A町	290.90	H30.2	7,525	[100.0]	[95.4]	[100]	[99.9]	7,234	[100]
b ●●市B町	127.43	H26.12	5,493	[100.0]	[87.8]	[100]	[97.0]	4,972	[54.6]
c ●●市C町	132.00	H30.12	5,303	[100.0]	[96.8]	[100]	[88.4]	7,259	[100]
(14) 比準した価格 (12)×(13) (円/㎡)	(15)1㎡当たり比準価格決定の理由の要旨								(16)1㎡当たり比準価格 (円/㎡)
a 9,040	採用した3事例はいずれも●●市郊外の村落地域に存し、補修正及び要因比較も適切に行われている。いずれの事例も地域の特性が類似し同等の規範性を有すると思料されることから、3事例を相互に関連付けて比準価格を決定した。								9,000
b 9,110									
c 8,900									

収益還元法(直接法)

(17) 総収益 (円)	(18) 総費用 (円)	(19) 純収益 (17)-(18) (円)	(20) 建物等に帰属する純収益 (円)	(21) 標準的画地の純収益 (19)-(20) (円)	(22) 未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (21)×α (円)	(23) 還元利回り (r-g) (%)	(24) 収益価格 (22)÷(23) (円)	
					(α=)	(r=) (g=)		
(25)収益価格を求めることができなかった場合にはその理由 山間部の集落地域であり、賃貸市場が形成されていないため。				(26) 標準的画地の地積(㎡)				(27)1㎡当たり収益価格 (24)÷(26) (円/㎡)

原価法

(28) 区分	(29) 築地の取得原価 (円/㎡)	(30) 事情補正	(31) 時点修正	(32) 造成工事費 (円/㎡)	(33) 事情補正及び標準化補正	(34) 時点修正	(35) 付帯費用 (円/㎡)	(36) 事情補正及び標準化補正	(37) 時点修正	(38) 有効宅地率で除した価格 (32)×(36)×(40) +有効宅地率 (円/㎡)	(39) 地域要因の再調査係数 (%)	(40) 地域要因の比較 (41)×(42)	(43) 再調査係数 (41)×(42) (円/㎡)		
		[100]	[100]		[100]	[100]		[100]	[100]	()	()	[100]			
原価法	(32) 補修正後の価格 (29)×(30)×(31)												(36) 補修正後の価格 (33)×(34)×(35)	(40) 補修正後の価格 (37)×(38)×(39)	[100]
間接法	(44) 熟成度修正 [100]												(45)1㎡当たり積算価格を求めることができなかった場合にはその理由 適切な造成事例が得られないため。	(46)1㎡当たり積算価格 (43)×(44) (円/㎡)	

(様式2)

II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)

No. _____

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地積
●●市A町718-4 ()		122.00 ㎡

公示(基準)価格を規(比)準とした価格

(47) 標(基)準地番号	(48) 公示(基準)価格 (円/㎡)	(49) 時点修正 [100]	(50) 個別的要因の標準化補正 [100]	(51) 地域要因の比較 [100]	(52) 規(比)準価格 (48)×(49)×(50)×(51) (円/㎡)
標準地	年 月	[100]	[100]	[100]	
-	補正項目 補正率の内訳				
基準地	年 月	[100]	[100]	[100]	
-	補正項目 補正率の内訳				

(53) 市場の特性

同一受給圏は●●市の山間の村落地域一円である。地縁性が強く交通利便性が劣ることから、需要者は周辺地域の居住者が中心で、外部からの流入は殆ど見られない。人口減少、高齢化が顕著で集落の過疎化が進んでいることや近時の自然災害の懸念等から不動産需要は非常に乏しい状況である。不動産取引が非常に少ないことから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定

標準宅地は農家住宅を中心とする集落に存所在し、アパート等の収益物件はなく賃貸市場は未成熟である。したがって、収益価格は試算せず、取引事例から求めた実証的な比準価格に基づき、右記のとおり標準価格を決定した。	(65) 1平方メートル当たり標準価格 (円/㎡)
	9,000

2. 鑑定評価額の決定

(56) 評価対象地(対象標準宅地)の鑑定評価額の決定

標準宅地の形成要因と比較して、対象標準宅地は価格修正を生ずる個別的要因がないので標準価格を採用し、これに地積を乗じて鑑定評価額を右記のとおり決定した。	①標準価格 (円/㎡)	②個別的要因の格差率 [100.0] 100	③(①×②) (円/㎡)	(68) 鑑定評価額
	9,000	×	9,000	総額 (円)
	④(円/㎡)	④地積 (㎡)	⑤総額(③×④) (円)	
	9,000	×	1,100,000	9,000
(57) 個別的要因の格差率の内訳	ない			

(様式3)

【事例2】 ※ 価格時点：令和2年1月1日（令和3年評価替え価格調査基準日）

II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その1)

No. _____

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地積
	●●市X町1345番19・2357番3 ()	255.87 ㎡

1. 標準価格の査定

取引事例比較法

(4) 所在	(5) 地積 (㎡)	(6) 取引時点 年月	(7) 取引価格 (円/㎡)	(8) 事情補正	(9) 時点修正	(10) 建付減価の補正	(11) 事例地の個別的要因の標準化補正	(12) 推定価格 (7)×(8)×(9)×(10)×(11)	(13) 地域要因の比較
a ●●市X町	661.21	H29.3	13,611	$\frac{100}{100}$	$\frac{95.4}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	12,485	$\frac{100}{94.5}$
b ●●市Y町	201.69	H27.4	8,925	$\frac{100}{100}$	$\frac{80.1}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{109.2}$	6,547	$\frac{100}{48.8}$
c ▲▲市Z町	156.48	H28.9	6,391	$\frac{100}{100}$	$\frac{94.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{70.7}$	8,542	$\frac{100}{63.8}$
(14) 比準した価格 (12)×(13)	(15)1㎡当たり比準価格決定の理由の要旨								(16)1㎡当たり比準価格
a 13,200	取引が少なく、やや広範囲から求めた。各試算価格は接近しているが、a・c事例は同一国道沿いの事例であり規範性は高い。b事例は近接する国道背後の集落内のものである。各補修正・地域要因比較は適切と判断されるが、本件では、a・c事例を重視して比準価格を決定した。								13,200
b 13,400									
c 13,400									

収益還元法(直接法)

(17) 総収益	(18) 総費用	(19) 純収益 (17)-(18)	(20) 建物等に帰属する純収益	(21) 標準的画地の純収益 (19)-(20)	(22) 未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (21)×α	(23) 還元利回り (r-g)	(24) 収益価格 (22)÷(23)	
(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(%)	(円)	
					(α=)	(r=)		
						(g=)		
(25)収益価格を求めることができなかった場合にはその理由 土地利用度の低い住宅地であり、収益性になじまない。							(26) 標準的画地の地積(㎡)	(27)1㎡当たり収益価格 (24)÷(26) (円/㎡)
								13,300

原価法

(28) 区分	(29) 素地の取得原価	(30) 事情補正	(31) 時点修正	(32) 造成工事費	(33) 事情補正及び標準化補正	(34) 時点修正	(35) 付帯費用	(36) 事情補正及び標準化補正	(37) 時点修正	(38) 有効宅地率で除した価格 (32)×(36)×(40) +有効宅地率×標準価格	(39) 地域要因の再調整係数	(40) 再調整係数	(41) 地域要因の比較	(42) 再調整係数	(43) 原価		
	(円/㎡)			(円/㎡)			(円/㎡)			(円/㎡)				(%)	(円/㎡)		
		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$								
原価法	(32)補修正後の価格 (29)×(30)×(31)														(36)補修正後の価格 (33)×(34)×(35)	(40)補修正後の価格 (37)×(38)×(39)	(41)
調整法	(32)補修正後の価格 (29)×(30)×(31)														(36)補修正後の価格 (33)×(34)×(35)	(40)補修正後の価格 (37)×(38)×(39)	(41)
(44) 熟成度修正	(45)1㎡当たり積算価格を求めることができなかった場合にはその理由 自然発生的既成住宅地のため。														(46)1㎡当たり積算価格 (43)×(44) (円/㎡)		
															100		

(様式2)

II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)

No. _____

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地積
	●●市X町1345番19・2357番3 ()	255.87 ㎡

公示(基準)価格を規(比)準とした価格

(47) 標(基)準地番号	(48) 公示(基準)価格 (円/㎡)	(49) 時点修正	(50) 個別的要因の標準化補正	(51) 地域要因の比較	(52) 規(比)準価格 (48)×(49)×(50)×(51)
標準地	年 月	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	
-	補正項目 補正率の内訳				
基準地	令和元 年 7 月 6,800	$\frac{97.9}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{48.2}$	13,200
-	補正項目 補正率の内訳	地域要因 -2.1 方位	+5 街路条件 -2 交通接近条件 -40 還境条件	-18 -2 -40	

(53) 市場の特性

X地区の南端、**駅の北西方直線距離約600mに位置し、海岸近くの国道沿いで一般住宅の他に店舗等が点在する集落地域。防風林が存し、土地利用度は低い。
●●市域南部のX地区全体は推計人口が約1万7千人で減少傾向が続いている。その中の**地区の人口は809人で、人口・世帯数共に減少が続いている。
同一需給圏はX地区から▲▲市南部を含めた国道沿い及び周辺住宅地域一帯。需要の中心は地元居住者・事業者や地縁者であるが、需要は極めて少ない。

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定

比準価格は市場の実態を反映した実証的価格である。本件の場合、周辺の国道沿いの取引事例を重視して求めた。収益価格は求められなかった。よって比準価格を標準としつつ、県基準地価格に比準した基準価格との均衡に十分配慮した結果、比準価格を採用して標準的画地の標準価格を査定した。

(65) 1平方メートル当たり標準価格 (円/㎡)
13,300

2. 鑑定評価額の決定

(56) 評価対象地(対象標準宅地)の鑑定評価額の決定

標準価格の形成要因と比較して、対象標準宅地は特に価格修正を必要とする個別的要因がないので標準価格を採用し、これに地積を乗じて端数を整理のうえ、鑑定評価額を決定した。	①標準価格 (円/㎡)	②個別的要因の格差率	③(①×②) (円/㎡)	(68) 鑑定評価額
	13,300	$\frac{100.0}{100}$	13,300	総額 13,300 (円/㎡)
	13,300	255.87	3,400,000	
(57) 個別的要因の格差率の内訳				3,400,000 (円)

(様式3)