

## 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
	( )	m <sup>2</sup>

### 1. 標準価格の査定

取引事例比較法									
(4) 所在	(5) 地積 (m <sup>2</sup> )	(6) 取引時点 年 月	(7) 取引価格 (円/m <sup>2</sup> )	(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) (円/m <sup>2</sup> )	(13) 地域要因の比較
a				100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]
b				100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]
c				100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]
(14) 比準した価格 (12)×(13) (円/m <sup>2</sup> )	(15)1m <sup>2</sup> 当たり比準価格決定の理由の要旨							(16)1m <sup>2</sup> 当たり比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	
a									
b									
c									

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) (α= )	(23) 還元利回り (r-g) (%) (r= ) (g= )	(24) 収益価格 (22)÷(23) (円)
(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						(26) 標準的画地の地積(m <sup>2</sup> )	(27)1m <sup>2</sup> 当たり収益価格 (24)÷(26) (円/m <sup>2</sup> )

原 価 法												
(28) 区分	(29) 素地の 取得原価  (円/㎡)	(30) 事情補正	(31) 時点修正	(33) 造成 工事費  (円/㎡)	(34) 事情補正及 び標準化補 正	(35) 時点修正	(37) 付帯費用  (円/㎡)	(38) 事情補正 及び標準 化補正	(39) 時点修正	(41) 有効宅地化率で 除した価格 ((32)+(36)+(40) )÷有効宅地化 率 (円/㎡)	(42) 地域要因の 比較	(43) 再調達原価 (41)×(42)  (円/㎡)
直接法		100 [            ]	[            ] 100		100 [            ]	[            ] 100		100 [            ]	[            ] 100	(            ) %		
間接法	(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 [            ]	
(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									(46)1㎡当たり積算価格  (43)×(44) (円/㎡)	
[            ]  100												

(様式2)