

鑑 定 評 価 書

No. _____

提 出 先	
発 行 番 号	第 号
発 行 年 月 日	令和 年 月 日
不動産鑑定業者の 住所・名称	
資 格 氏 名	不動産鑑定士 印

I. 基本的事項及び鑑定評価額等

価 格 時 点	令和 年1月1日
鑑定評価の依頼目的	固定資産税標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料
不動産の種別・類型	更地として
価 格 の 種 類	正常価格
評 価 条 件	現況が建物・構築物等の敷地である場合には、当該建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していないものとしての土地のみの独立鑑定評価

鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係	本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。
関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等	無 ・ 有 ()
鑑定評価を行った日	令和 年 月 日
評価対象不動産の確認	実 地 調 査 日 令和 年 月 日ほか 実地調査を行った不動産鑑定士 立 会 人 の 氏 名 及 び 職 業 実 地 調 査 を 行 っ た 範 囲 実地調査の一部を実施できなかった場合にあってはその理由 確認に用いた資料 貴庁 課備付の土地課税台帳、同付属図面 照 合 の 結 果 上記確認資料と照合し、一致を確認

(1) 標準宅地番号	(2) 所 在 及 び 地 番 (住 居 表 示)	(3) 地積 ㎡	(4) 1平方メートル当たり標準価格 円/㎡	(5) 鑑 定 評 価 額	
				総 額 円	1平方メートル当たり価格 円/㎡
	()				

(様式1)

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 ²

1. 標準価格の査定

取引事例比較法										
(4) 所在	(5) 地積 (m ²)	(6) 取引時点 年 月	(7) 取引価格 (円/m ²)	(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 ²)	(13) 地域要因の 比較	
a				$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{]}]$		$\frac{100}{[]}$	
b				$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{]}]$		$\frac{100}{[]}$	
c				$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{]}]$		$\frac{100}{[]}$	
(14) 比準した価格 (12)×(13) (円/m ²)	(15) 1m ² 当たり比準価格決定の理由の要旨							(16) 1m ² 当たり比準価格 (円/m ²)		
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)	(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						(26) 標準的画地の 地積(m ²)	(27) 1m ² 当たり収益価格 (24)÷(26) (円/m ²)

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 間接法		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	(%)	$[\frac{100}{\quad}]$	
	(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)					
(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/㎡)	
$[\frac{\quad}{100}]$												

(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 ㎡
	()	

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) (円/㎡)
標準地	年 月	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	
-	補正項目 補正率の内訳				
基準地	年 月	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	
-	補正項目 補正率の内訳				

(53) 市場の特性

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定
(55) 1平方メートル当たり 標準価格 (円/㎡)

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			
	①標準価格 (円/㎡)	②個別的要因の 格差率 × [<u> </u>] 100 =	③(①×②) (円/㎡)
	③ (円/㎡)	④地 積 (㎡)	⑤総 額(③×④) (円)
	×	=	
(57) 個別的要因の格差率の内訳			

(58) 鑑 定 評 価 額	
総 額 (円)	1平方メートル当たり 価格 (円/㎡)

(様式3)

標準宅地調書

No. _____

(1) 標準宅地番号 ※	(2) 所在及び地番(住居表示) ※	(3) 所有者名 ※	(4) 地積 ※
	()		m ²

1. 近隣地域の状況(標準価格査定の根拠)

(5) 近隣地域の範囲							
街路条件	(6) 道路幅員・舗装の有無	(幅員) m		(舗装) 有 無			
	(7) 道路の種別	国道・都道府県道・市町村道・私道・その他() 路線名()					
	(8) 道路の系統・連続性	優 普通 劣					
	(9) その他						
交通・接近条件	(10) 最寄駅への距離	線		駅		m (道路・直線)	
	(11) 最寄バス停への距離			バス停		m (道路・直線)	
	(12) 圏域の中心(住宅地域)			から		m (道路・直線)	
	(13) 商業中心への接近性(商業地域)			から		m (道路・直線)	
	(14) 幹線道路への距離(工業地域)			から		m (道路・直線)	
環境条件	(15) その他						
	(16) 供給処理施設	上水道	有 無	下水道	有 無	都市ガス	有 無
	(17) 公害・嫌悪施設の影響(住宅地域)	有 無 (施設名)					
	(18) 自然的状態(住宅地域)	平坦地・高台地・低地・傾斜地・埋立地・その他()					
	(19) 地域の種別(商業地域)	高度商業地域・準高度商業地域・普通商業地域・近隣商業地域・郊外路線商業地域・その他()					
	(20) 土地区画整理事業・市街地再開発事業等	施行済・施行中・未施行・事業計画なし					
行政的条件	(21) その他						
	(22) 区域	市街化区域・市街化調整区域・非線引都市計画区域・準都市計画区域・都市計画区域外					
	(23) 用途地域	1低専・2低専・1中専・2中専・1住居・2住居・準住居・近商・商業・準工・工業・工専・その他()					
	(24) 容積率等	指定建ぺい率	%	容積率 (指定・基準)	%	%	%
	(25) 防火規制	防火地域・準防火地域・無					
標準的 面地	(26) その他						
	(27) 地積 (m ²)			(28) 形状	正方形・ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形・台形・ ほぼ台形・不整形・ほぼ整形		
	(29) 間口 (m)			(30) 接面関係	中間画地・角地・準角地・()方路地		
	(31) 奥行 (m)			(32) 高低差	等高・高低差(~ m高・低)		
(33) その他							
(34) 標準的使用							

2. 評価対象地(対象標準宅地)の状況

面地条件	(35) 地積 ※ (m ²)		(36) 形状 ※	正方形・ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形・台形・ ほぼ台形・不整形・ほぼ整形
	(37) 間口 ※ (m)		(38) 接面関係 ※	中間画地・角地・準角地・()方路地
	(39) 奥行 ※ (m)		(40) 高低差 ※	等高・高低差(~ m高・低)
	(41) その他			
(42) 利用の現況				
(43) 最有効使用				

価格算定補足資料

1. 公示価格を規準とした価格

(1) 標準地番号	(2) 公示価格 (円/㎡)	(3) 時点修正 (※1参照)	(4) 個別的要因の標準化補正 (※2参照)	(5) 地域要因の比較 (※3参照)	(6) 規準価格 (2)×(3)×(4)×(5) (円/㎡)
標準地 —	年 月	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	

※1 月率変動率 (%/月)	※2 標準化補正の内訳			※3 地域要因の比較の内訳		
	街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
	画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

2. 基準価格に比準した価格

(1) 基準地番号	(2) 基準価格 (円/㎡)	(3) 時点修正 (※1参照)	(4) 個別的要因の標準化補正 (※2参照)	(5) 地域要因の比較 (※3参照)	(6) 比準した価格 (2)×(3)×(4)×(5) (円/㎡)
基準地 —	年 月	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	

※1 月率変動率 (%/月)	※2 標準化補正の内訳			※3 地域要因の比較の内訳		
	街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
	画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

価格算定補足資料

3. 取引事例比較法

	(1) 所在	(2) 取引時点	(3) 類型	(4) 地積 (㎡)	(5) 画地の形状	(6) 接面道路の状況	(7) 主要交通施設の状況	(8) 法令上の規制等
a								
b								
c								
	(9) 取引価格 (円/㎡)	(10) 事情補正 (※1参照)	(11) 時点修正 (※2参照)	(12) 建付減価補正	(13) 事例地の個別的要因の標準化補正 (※3参照)	(14) 推定価格 (9)×(10)×(11)×(12)×(13) (円/㎡)	(15) 地域要因の比較 (※4参照)	(16) 比準した価格 (14)×(15) (円/㎡)
a		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$	
b		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$	
c		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$	

	※1 事情の内容	※2 月率変動率 (%/月)	※3 標準化補正の内訳			※4 地域要因の比較の内訳		
a			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	
b			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	
c			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

価格算定補足資料

4. 収益還元法(直接法)その1

標準的画地上に想定した建物の状況	(1)用途		(2)建築面積 (㎡)		(3)構造・階層		(4)延床面積 (㎡)	
	(5)用途地域等		(6)基準建ぺい率 %		(7)指定容積率 %		(8)基準容積率 %	
	(9)地積 (㎡)		(10)間口・奥行	m × m		(11)前面道路、幅員等	前面道路: m 特定道路までの距離: m	
	(12)想定建物の概要				(13)有効率の理由 %			

総収益算出内訳	(14)階層	(15)用途	(16)床面積 (㎡)	(17)有効率 (%)	(18)有効面積 (㎡)	(19)1㎡当たり月額支払賃料 (円)	(20)月額支払賃料 (円)	(21)保証金等 (月数)	(22)保証金等 (円)	
								(23)権利金等 (月数)	(24)権利金等 (円)	
	計									
	(25)年額支払賃料				円 × 12ヶ月 = 円					
(26)共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 円						
(27)共益費(管理費)の算出根拠										
(28)その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 = 円						
(29)貸倒れ損失(算出根拠、金額)				円						
(30)空室等による損失相当額 (25)+(26)+(28) × 空室率				円 × % = 円						
(31)小計 (25)+(26)+(28)-(29)-(30)				円						
(32)保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × % × % = 円						
(33)権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 円						
(34)その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 円						
(35)総収益 (31)+(32)+(33)+(34)				円 (円/㎡)						

価格算定補足資料

4. 収益還元法(直接法)その2

総費用算出内訳	項 目	実額相当額	算出根拠			
	(1)修繕費	円	×	%		
	(2)維持管理費	円	×	%		
	(3)公租公課	土地	円	査定による		
		建物	円	×	%	/1000
	(4)損害保険料	円	×	%		
	(5)建物等の取壊費用 の積立金	円	×	%		
	(6)その他費用	円				
	(7)総費用 (1)～(6)の合計	円 (	円/㎡)	(経費率	%)	

基本利率等	(8)基本利率 (r)	%	(13)賃料の変動率 (g)	%
	(9)躯体割合 (躯体価格÷建物価格等)	%	(14)躯体の経済的耐用年数	年
	(10)仕上割合 (仕上価格÷建物価格等)	%	(15)仕上の経済的耐用年数	年
	(11)設備割合 (設備価格÷建物価格等)	%	(16)設備の経済的耐用年数	年
	(12)未収入期間	年	(17)未収入期間を考慮した修正率 (α)	

建物等に 純収益の内訳 に帰属する	(18)建物等の初期投資額	円	設計監理料率 円×㎡ ㎡×(100%+ %)		
	(19)元利通増償還率		躯体部分 × %+	仕上部分 × %+	設備部分 × %
	(20)建物等に帰属する純収益 (18)×(19)	円 (	円/㎡)		

標準的画地に 帰属する純収益	(21)総収益	円
	(22)総費用	円
	(23)純収益 (21)－(22)	円
	(24)建物等に帰属する純収益	円
	(25)標準的画地の純収益 (23)－(24)	円
	(26)未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (25)×α	円

収益価格	(27)還元利回り (r－g)	%
	(28)収益価格 (26)÷(27)	円 (円/㎡)