

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 (㎡)	(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) (円/㎡)	(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/㎡)		(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										
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		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	(%)		
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)				$[\frac{100}{\quad}]$	
(44) 熟成度修正 $[\frac{\quad}{100}]$		(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									(46)1㎡当たり積算価格 (43) × (44) (円/㎡)	

(様式2)