

## II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その1)

No. 3

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番 (住居表示)	(3) 地積
1110	西本町1丁目135番3 ( 8番2号 )	113.23 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 鞆本町3丁目	151.40	5・1	160,832	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	151,822	$\frac{100}{[121.2]}$	
b 鞆本町5丁目8番地	115.00	5・3	183,953	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[86.7]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	202,583	$\frac{100}{[122.4]}$	
c 西本町115番地	135.39	5・4	140,483	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	135,027	$\frac{100}{[111.4]}$	
(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 125,000	同一需給圏内の類似地域等のなかから、3事例を採用した。各事例についてそれぞれ左記比準した価格を求めた。いずれの事例も地域的な類似性が認められる。 以上より、各事例は同等の規範性を有するものと判断し、3事例の中庸値をもって、比準価格を右記の通り決定した。							137,000		
b 166,000										
c 121,000										

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)
2,125,936	527,960	1,597,976	1,382,880	215,096	(α = 0.9490) 204,126	(r = 5.0) (g = 0.3) 4.7	4,343,106
(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> )
						120.00	36,200

原価法												
(28) 区分	(29) 素地の取得原価 (円/m <sup>2</sup> )	(30) 事情補正	(31) 時点修正	(33) 造成工事費 (円/m <sup>2</sup> )	(34) 事情補正及び標準化補正	(35) 時点修正	(37) 付帯費用 (円/m <sup>2</sup> )	(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/m <sup>2</sup> )	(42) 地域要因の比較	(43) 再調達原価 (41) × (42) (円/m <sup>2</sup> )
直接法		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	( % )		
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)				$\frac{100}{[ ]}$	
(44) 熟成度修正 $\frac{[ ]}{100}$	(45) 1m <sup>2</sup> 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 既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。										(46) 1m <sup>2</sup> 当たり積算価格 (43) × (44) (円/m <sup>2</sup> )	

(様式2)