

## 更地・借地権の鑑定評価に対応

**一般標準地の鑑定評価画面**

相模プロ2010 鑑定評価(一般の標準地)

保存 Menu 戻る 101000 ジャンプ 追加 削除 印刷 再 クリア 複写 比較 標準簿 bk color

標準地番号 101000 評価員名 ○○ 太郎 所在および地番 床町1丁目10番外 用地区分 商業地 課税用途 住宅地 比準表 比準表 地積 1,200 借地権価格と割合 1A 35,000 48.8%

【鑑定評価額】

鑑定地	再計算口権能	比準価格	72,000	メモ標準価格	68,000	位置	標準価格決定の理由○	2段	標準価格	71,000
標準地	公示/規準価格	69,600	収益価格	11,200	メモ個性率	100	個性率の内訳○		個性率	101.0
	基準/比準価格	56,500	積算価格		メモ鑑定価格	68,000	変動率&鑑定価格決定の理由○		鑑定価格	71,700

公示地からの規準 (所在及び地番)

標準地番号	公示価格	時点修正	標準化	内訳	同一近隣	地域格差	内訳	規準価格
公 標準市5-1 中央1丁目46番5	73,000	100.0	102.0	(街)sss	2	102.9	(街)最寄り駅への(街)道路の幅員	1.9 69,600

基準地からの比準 (所在及び地番)

標準地番号	基準価格	時点修正	標準化	内訳	同一近隣	地域格差	内訳	基準比準価格
基 標準市(県)-1 北山2丁目608番28	60,000	100.0	101.0	(街)最寄り駅への	1	105.1	(街)道路の系統・(街)居住環境	1.0 56,500

更地等 ← タブキーで切替 → 借地権 (この文字を押すと借地権画面を表示します)

タブをクリックして 借地権画面を表示する

借地権 評価条件 の指定

借地権 評価条件

借地権 評価条件 (A) 借地権価格 借地権割合 決定の理由

借地権の標準化補正

付表

借地権としての評価条件(借)

ア 借地権の種類 当該地権における標準的契約形態(借種権)

イ 建物は当該地域の標準的な使用用途(用途)の(3~4階建)による。

カ 名義書換料の負担区分は当該地域の慣行(その他)に基づく。

コ 賃料水準は、当該地域の標準的な使用目的とする標準的な支払賃料で(年間)32,323(円/㎡)。

ク 契約の形式は当該地域の標準的な形式(借)のもの。

シ 登記の有無

有 → 1. 借地権の場合には、借地権の登記がなされ、建物の登記もなされているもの。  
無 → 2. 地上権の場合には、地上権の登記がなされていないもの。

## ゴルフ場・開発法

原価法 & 取引事例比較法 & 収益還元法

開発法(この文字を押すと開発法画面を表示します)

評価用途(土地の種別類型)が「宅地見込地」の場合に、開発法を記入してください。

開発法	更地想定価格	222,222
	有効宅地化率	99
	造成工事費	44,444
	開発負担金	3,333
	販売費一般管理費	5,555
	開発(法)価格	31,952

開発計画の概要

開発区域面積	造成画地数	1画地平均面積
12,345	555	666

〈 転換想定 〉

取引事例番号	印刷用所在地	取引時点	取引価格	事情	時点	建付	標準化	同一	地域格差	試算標準価格	比準割合
X	ゴルフ場転換-1	H17.10.23	35,000	100.0	98.0	/	100.0		109.2	31,410	9.4
Y	ゴルフ場転換-3	H17.03.23	88,889	100.0	97.9	/	103.0		101.0	83,661	26.1
Z	ゴルフ場転換-2	H17.04.11	11,111	100.0	92.0	/	103.0		102.0	9,730	2.9

転換想定 収益事例

純収益単価	事情	時点	建付	標準化	地域格差	純収益単価	利回(%)	収益価格	転換想定:比準価格
5,080	101	122	133	144	155	2,067	5	41,300	333,355

公示

標準地番号	価格年度	公示価格等	時点	標準化	同一	地域格差	試算標準価格	更地想定価格
標準市-3	2006	70,000	98.8	101.0		106.9	64,100	222,222

基準

(転換後造成後)