

鑑定評価書、標準地調査

一般の標準地

鑑定評価書 (一般の標準地)

標準地番号 101000 No. 2

Ⅱ 内訳表

1 標準地の土地価格評価 (その1)

(1) 所在地	(2) 取引時点	(3) 取引時点	(4) 取引時点	(5) 取引時点	(6) 取引時点	(7) 取引時点	(8) 取引時点	(9) 取引時点	(10) 比準価格	72,000 円/㎡
---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	------------

1 標準地の土地価格評価 (その2)

標準地番号 101000 No. 3

2 標準地の借地権価格 (割合) 評価 [鑑定評価 (A)]

標準地番号 101000 No. 4

標準地番号 101000 No. 5

[付表] 借地権としての評価条件 (補)

標準地調査 (一般の標準地・住宅地)

No. _____

① 標準地番号	② 所在及び地番 (住居表示)	③ 地積	④ 利用者 (所有者) 名
104000	標準市相統1丁目380番9 (相統1-8-14)	248.85㎡	公示 次郎

○ 近隣地域の状況

近隣地域の状況と範囲	区域	都市計画区域内 (市街化) 市街化調整・非線引 都市計画区域外		
	用途地域	1住専 2住専 住居 近商 商業 準工 工業 工専 1低専 2低専 1中専 2中専 (住居) 2住居 準住居 指定無	容積率等	指定建ぺい率 60 % 容積率(指定基準) 200 %, 200 %
近隣地域の状況と範囲	防火規制	防火地域・準防火地域 (無)		
	その他	(一)種・二(種)文教 風致 緑地保全 河川区域 日影規制 ()		
近隣地域の状況と範囲	規 模	180 ㎡	形 状	整形地
	間 口	10 m	典 行	18 m
近隣地域の状況と範囲	接面関係	(中間画地)・角地 () 方路地		
	その他	方位 北		
近隣地域の状況と範囲	標準的用途	低層住宅地		
	標準的画地	標準的画地		

○ 標準地 (対象地) の画地条件等

※間 口	14 m	※典 行	18 m
形 状	整形地		
接面関係	中間画地		
その他			
最有効使用の判定	低層住宅地		

(様式 S-4-1)

標準地調査 (大規模工場用地)

大規模工場用地

① 標準地番号	② 所在及び地番 (住居表示)	③ 地積	④ 利用者 (所有者) 名
105000	標準市相統3丁目252番18 (相統3-2-6)	2,811㎡ のうち1,824㎡	所有者&利用者

○ 近隣地域の状況

近隣地域の状況と範囲	区域	都市計画区域内 (市街化) 市街化調整・非線引 都市計画区域外		
	用途地域	1住専 2住専 住居 近商 商業 準工 工業 工専 1低専 2低専 2中専 2中専 1住居 2住居 準住居	容積率等	指定建ぺい率 80 % 容積率(指定基準) 200 %, 180 %
近隣地域の状況と範囲	防火規制	防火地域・準防火地域 (無)		
	その他	緑地保全 河川区域 日影規制 () 鳥獣保護区 日影規制 (第一種) 日影規制 (第二種) 日影規制 (第一種) 日影規制 (第二種)		
近隣地域の状況と範囲	規 模	111 m	※典 行	2,222 m
	間 口	111 m ※典 行 2,222 m		
近隣地域の状況と範囲	接面関係	ゴルフ場の概 要		
	その他			
近隣地域の状況と範囲	標準的用途	高層店舖地		
	標準的画地	標準的画地		

○ 標準地 (対象地) の画地条件等

※間 口	111 m	※典 行	2,222 m
形 状	整形地		
接面関係	中間画地		
その他			
最有効使用の判定	高層店舖地		

(様式 G-4)

標準地の総括表

No. 1

鑑 定 評 価 書

	※担当 郵 番 標準市 標準市長 様
--	-----------------------

1 総括表

平成 18 年 1 月 31 日提出

1 価格時点等の内容

(1) 価格時点 平成18年 1月 1日

(2) 鑑定評価の依頼目的 固定資産税標準地地の評価額算定の基礎資料

(3) 評価条件 (i) [更地として] 標準地上に建物等が存する場合には建築物等がなく、かつ、使用収益を制約する権利が附着していないものとしての鑑定評価
 (ii) [借地権として] 標準地上に標準的使用に係る建物が存在し、かつ、標準地が属する地域における標準的な借地契約等を締結し標準的賃料を支払っているものとした鑑定評価又は調査報告

(4) 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、現実の社会经济情勢の下で合理的と考えられる条件を採らず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るものであり、求めるべき価格は正常価格である。

(5) 利害関係と縁故関係の有無 (無) 有 ()

(6) 評価対象不動産の確認 標準宅地調査、食市提示資料ほか

発行年月日	〇〇 2006-1号 平成18年 1月30日
不動産鑑定業者の所在地及び名称	標準市標準本町1丁目1番地1-1 第1ビル1005号 〇〇不動産鑑定事務所 印
電話番号 F A X	
業 格	不動産鑑定士
鑑定評価員氏名	〇〇 太郎 印

2 鑑定評価額等

(1) 標準地番号	(2) 標準地の所在及び地番 (住居表示)	(3) 地積	(4) 標準価格 (様式S-2-2(49)の価格)	(5) 鑑定評価額 (様式S-2-2(80)の1㎡当たりの価格)	(6) 借地権割合	(7) 鑑定評価を行った日
101000	標準市本町1丁目10番外 (本町1-8-5)	1,234.56㎡ のうち1,200㎡	71,000 円/㎡	71,700 円/㎡	A・I 48.8 %	平成 18年 1月30日

(様式S-1-1)

No. 2

(1) 標準地番号	(2) 標準地の所在及び地番 (住居表示)	(3) 地積	(4) 標準価格 (様式S-2-2(49)の価格)	(5) 鑑定評価額 (様式S-2-2(80)の1㎡当たりの価格)	(6) 借地権割合	(7) 鑑定評価を行った日
102000	標準市中町2丁目28番 (中町2-18-5)	305㎡ のうち333㎡	87,000 円/㎡	89,600 円/㎡	A・I %	平成 18年 1月30日
103000	標準市中央2丁目159番8 (中央2-8-11)	537.32㎡	72,000 円/㎡	72,000 円/㎡	A・I %	平成 18年 1月30日
104000	標準市千代田1丁目380番9 (千代田1-8-14)	248.85㎡	75,000 円/㎡	75,000 円/㎡	A・I %	平成 18年 1月30日
105000	標準市ひかり3丁目252番18 (ひかり3-2-6)	122㎡	59,000 円/㎡	59,600 円/㎡	A・I 46.3 %	平成 18年 1月30日
900010	横浜市神奈川区所在及び地番--- (住居表示----->)	2,311㎡ のうち1,324㎡	333,333 円/㎡	333,000 円/㎡	A・I %	平成 18年 1月30日
			円/㎡	円/㎡	A・I %	平成
			円/㎡	円/㎡	A・I %	平成
			円/㎡	円/㎡	A・I %	平成
			円/㎡	円/㎡	A・I %	平成
			円/㎡	円/㎡	A・I %	平成

取引事例カード

更地等

事例記号		取引事例カード		<input checked="" type="checkbox"/> 更地等		<input type="checkbox"/> 借地権等		標準地番号	101000
所在地	標準市標準64番			最寄り駅への距離	京線 標準町駅 320m		バス停・社名	路線 停留所	
種別	住宅地(優良、標準) 現在、農家集積 商業地(高度、準高度、普通、近隣、路線) 工業地(大工場、中小工場) 現在() ()見込地 その他()			接近条件	都市心への距離 商業中心への距離 その他		供給処理施設	上水道・下水道・都市ガス 有(施設名) 無	
土地の利用の現況				現況条件	区画整理等 地盤 その他		区画整理等	() (普通) m	
取引時点	平成17年1月31日			取引価格等	総額 27,000,000 円 土地等 27,000,000 円 (75,922 円/m) 建物 () 円/m 建物延床面積 m		取引価格等		
※取引の内容	借地権単独 複合不動産 底地			取引の目的	用途地 区画整理等		取引の目的	用途地 区画整理等	
※契約の種類	新規 移転 ※借地権割合 %			法的条件	法定建ぺい率 容積率(法定・実効) 防火規制 高度制限 その他		法的条件	法定建ぺい率 容積率(法定・実効) 防火規制 高度制限 その他	
事情補正	買込み 売急ぎ %程度 高い・低い 要償なし その他() 理由()			取引の目的	用途地 区画整理等		取引の目的	用途地 区画整理等	
事例地の状態等	道路幅員 11m 歩道(接面) m 車道 m 歩道(対面) m 舗装の有無 有 無 道路の種類(路線名) (国・県・市・私・他) 道路の基載その他 良・普通・劣			事例地の周辺条件	規模 間口 形状 接面道路 その他		事例地の周辺条件	規模 間口 形状 接面道路 その他	
事例地の位置図(1万分以下の縮尺の地図等)									

(様式A S-1-1)

借地権

事例記号		(付表) 取引事例カード (借地権)		標準地番号	101000				
項目	区分	借地権単独の取引事例		複合不動産の取引事例		底地の取引事例		借地条件の標準化補正	
地 積		m		m		m		内 容	補正率
取引価格(総額・㎡単価)		千円 円/㎡		千円 円/㎡		千円 円/㎡			1
建物の状況	構造・階層	堅固 非堅固 階層		堅固 非堅固 階層		堅固 非堅固 階層			
	用途								
	建築時期	昭和・平成 年 月		昭和・平成 年 月		昭和・平成 年 月			
	経済的残存耐用年数	年		年		年			
	再調達原価	千円		千円		千円			
	積算価格	千円		千円		千円			
借地権価格		千円 円/㎡		千円 円/㎡		底地の取引価格から算出した借地権価格 千円 30,000 円/㎡			5
更地価格		千円 円/㎡		千円 円/㎡		千円 円/㎡			
借地権割合		(地積の標準 %) %		(地積の標準 %) %		%			
借地権の種類		地上権 賃借権		地上権 賃借権		地上権 賃借権			
原・転借地の別		原借地 転借地		原借地 転借地		原借地 転借地			
契約による実質支払賃料		地積の標準 円/㎡ 円/㎡		地積の標準 円/㎡ 円/㎡		円/㎡			
契約残存期間		年 月~ 年 月(年)		年 月~ 年 月(年)		年 月~ 年 月(年)			
名義書換料の負担		売主 買主		売主 買主		売主 買主			
借地契約の形式		書面 口説		書面 口説		書面 口説			
登記の有無		有() 無		有() 無		有() 無			
取引当事者		第三者 賃貸当事者		第三者 賃貸当事者		第三者 賃貸当事者			
授受された一時金の額及び内容									
特約内容									
取引に当たっての事情		事情なし 買急ぎ 売急ぎ %程度		事情なし 買急ぎ 売急ぎ %程度		事情なし 買急ぎ 売急ぎ >25.0 %程度			
備考(取引原因・動機等)								合計標準化補正率	6.0

(様式A S-1-2)

純収益算定カード

純収益算定カード (その1)

 更地等

 借地権等

標準地番号 101000

() 内は現況、下段には最有効使用の状況を記載

最有効使用の判定	建物の利用状況			公法上の規制等					インデックス	最有効使用の判定理由
	用途 (事業所等の所在地)	建築面積 (㎡)	()	用途地帯等	商業 (一層) 文教地区 準防	建ぺい率 90%	容積率 法定 400% 実効 400%	その他	87.5%	あるある
構造	(SRCFDB)	延床面積 (㎡)	()	地積	1,300㎡	前面道路	前面道路	特定道路までの距離		
階層	RC2F4B	240.00		間口・奥行	15.0m×20.0m	幅員等	7.0m	555.0m		
総収益算定内訳 ※基準階の「階数」欄に○を付す。										
階層	(1) 床面積 (㎡)	(2) 有効率 (%)	(3) 有効面積 (㎡)	(4) ㎡当たり月額支払賃料 (円/㎡)	(5) 月額支払賃料 (円)	(6) 保証金等 (月額) 権利金等 (月額)	(7) 保証金等 (円)	(8) 権利金等 (円)		
○ 1	120.00	90.0	108.00	2,280	246,240	2,000.0 0.0	492,480	0		
2	120.00	85.0	102.00	2,279	232,458	2,000.0 0.0	464,916	0		
計	240.00	87.5	210.00		478,698		957,396	0		
(9) 年額支払賃料 478,698 × 12ヵ月 = 5,744,376 円 ※ () 内は支払賃料										
(10) 保証金等の運用益 957,396 × 5.00% = 47,870 円										
(11) 権利金等の運用益及び償却額 0 × 0.0000 = 0 円										
(12) その他の収入 (屋外駐車場使用料等) 円										
(13) 総収益 5,792,246 円										
(9)+(10)+(11)+(12) 4,486 円/㎡										

(様式AS-2-1)

純収益算定カード (その2)

標準地番号 101000

項目	更地等		借地権等		
	実額・査定額	算定根拠	実額・査定額	算定根拠	
総費用算定内訳	(1) 修繕費	247,535 円	5,732,246 × 6.0 %	円	
	(2) 維持管理費	229,775 円	5,744,376 × 4.0 %	円	
	(3) 公租公課 (建物)	399,200 円	46,968,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000	円	
	公租公課 (土地)	555 円	円	円	
	支払地代	円	(借地権の場合)	円	
	(4) 損害保険料	46,968 円	46,968,000 × 0.10 %	円	
	(5) 貸倒れ準備費	0 円	円	円	
	(6) 空室等による損失相対額	241,344 円	5,732,246 × 1 / 24	円	
(7) 建物等の取壊費用の積立金	46,968 円	46,968,000 × 0.10 %	円		
(8) その他費用	0 円	円	円		
(9) 総費用 ((1)~(8))	1,312,345 円	経費率(22.7 %) 1,009 円/㎡	円	経費率(%) 円/㎡	
建物等に帰属する純収益	(1) 建物等の初期投資額	46,968,000 円	190,000 円/㎡ × 240.00㎡ × (100% + 3.00 %)	円	設計監理料率 %
	(2) 元利返済償還率	0.0904	躯体部分 0.0771 × 80% + 設備部分 0.0904 × 20%	円	躯体部分 % + 設備部分 %
	(3) 建物等に帰属する純収益 ((1) × (2))	3,776,227 円	2,905 円/㎡	円	円/㎡
基本利率等					
r: 基本利率	5.0 %	z: 賃料の変動率	0.5 %	m: 未収入期間	1.0 年
a: 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	80 %	r _a : 躯体の経済的耐用年数	20 年	α: 未収入期間を考慮した修正率	92.87 %
b: 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	r _b : 設備の経済的耐用年数	15 年		
土地の収益価格の算定					
(1) 総収益	5,792,246 円	(1) 総収益	円		
(2) 総費用	1,312,345 円	(2) 総費用	円		
(3) 純収益 ((1)-(2))	4,479,901 円	(3) 純収益 ((1)-(2))	円		
(4) 建物に帰属する純収益	3,776,227 円	(4) 建物に帰属する純収益	円		
(5) 土地に帰属する純収益 ((3)-(4))	703,674 円	(5) 土地に帰属する純収益 ((3)-(4))	円		
(6) 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ((5) × α)	653,802 円 (80% 円/㎡)	(6) 未収入期間を考慮した借地権に帰属する純収益 ((5) × α)	円 (円/㎡)		
(7) 土地の収益価格	還元利回り (r-z) 4.5 %	(7) 借地権の収益価格	還元利回り (r-z) %	円 (円/㎡)	
	14,822,267 円 (11,200 円/㎡)		円 (円/㎡)		

(様式AS-2-2)

公示地・基準地力ード

公示地

公示地・基準地力ード（工業地）		標準地番号	101000	No. 1	
(公) (基) 標準市-1					
公示地等の現状条件等	街路条件	道路幅員 11 m 舗装の有無 無 道路の種類 国・県・市・私・他 道路の系統 良・普通・劣 その他	規 模 間 隙 率 見 積 率 形 状 接 面 道 路 そ の 他	254 m ² m m 整形地・三角地 〔やや・相当〕不整形地 中間・角地・()方路地	
	接近条件	最寄り駅への距離 固定駅 570 m 都心への距離 関連産業との接近性 公共岸壁 高速道路I.C.及び幹線道路への接近性 空港への接近性 その他	より より		
	環境条件	動力資源及び用排水に関する費用等 公害発生の危険性 輸送施設の状態 地勢・地盤 規模 その他	(動力資源) (工業用水) (工場排水) 有 () 無 増地 () 鉄道 () 道路 () () ()		
	行政的条件	区 域 用 途 地 域 法定建ぺい率 容積率(法定・実効) 防火規制 その他	〔市街地〕調整、非線引、都計外 1住専・2住専・住居・近商・商業 準工業・工業・工業 1低専・2低専・1中専・2中専 1住居・2住居・準住居・指定無 600 % 600 % 〔防火〕・準防火・無	% %	

(様式A S-4-2)

基準地

公示地・基準地力ード（工業地）		標準地番号	101000	No. 2	
(公) (基) 標準市(準)-1					
公示地等の現状条件等	街路条件	道路幅員 14.5 m 舗装の有無 無 道路の種類 国・県・市・私・他 道路の系統 良・普通・劣 その他	規 模 間 隙 率 見 積 率 形 状 接 面 道 路 そ の 他	251 m ² m m 〔整形地〕・三角地 〔やや・相当〕不整形地 中間・角地・()方路地	
	接近条件	最寄り駅への距離 標定 350 m 都心への距離 関連産業との接近性 公共岸壁 高速道路I.C.及び幹線道路への接近性 空港への接近性 その他	より より		
	環境条件	動力資源及び用排水に関する費用等 公害発生の危険性 輸送施設の状態 地勢・地盤 規模 その他	(動力資源) (工業用水) (工場排水) 有 () 無 増地 () 鉄道 () 道路 () () ()		
	行政的条件	区 域 用 途 地 域 法定建ぺい率 容積率(法定・実効) 防火規制 その他	〔市街地〕調整、非線引、都計外 1住専・2住専・住居・近商・商業 準工業・工業・工業 1低専・2低専・1中専・2中専 〔住居〕2住居・準住居・指定無 200 % 200 % 防火・準防火・無	% %	

(様式A S-4-2)

鑑定評価書等送付書

概報評価額調査

鑑定評価書等送付書

送付書

〇〇税務署 □〇〇税務署 様

登録番号	00000	鑑定業者名	〇〇不動産鑑定事務所 印
鑑定評価員氏名	ああああ 印	電話番号	〇〇〇〇

概報評価額調査
 鑑定評価書
 平成 22 年分鑑定標準地の価格一覧表
 取引事例カード等
 その他(2 2 2 2)

を次のとおり提出します。

一般の標準地	大規模工場用地	ゴルフ場用地等	合計
地点	地点	地点	地点
31	2	3	36
枚	枚	枚	枚
7	8	9	24

No. _____

概報評価額調査
(一般の標準地)

概報評価額調査

鑑定評価員番号	99999	鑑定業者名	(株)〇〇不動産鑑定事務所
鑑定評価員氏名	相続八太郎	電話番号	99-9999-9999

(1平方メートル当たり)

標準地番号	所在地及び地番(住居表示)	概報評価額 (17・1・1現在) 千円	見込借地権 割合 %	備考
000010	本町1丁目10番外 (本町1-8-5)	68.0	60	標準価格
000020	中町2丁目28番 (中町2-18-5)	87.0	60	
000030	中央2丁目159番8 (中央2-8-11)	72.0	30	標準価格
000040	相続1丁目380番9 (相続1-8-14)	75.5	40	借地増で借地率増加 標準価格
000050	ひかり3丁目252番18 (ひかり3-2-5)	59.4	55	標準価格
000080	相続4丁目5番6号	48.5	30	

(注)「概報評価額」欄には、(見込)鑑定評価額を記入してください。ただし、鑑定標準地がその属する地域における標準的な土地でない場合には、鑑定評価書様式S-2-2の(45)欄の価格に相当する価格を記入し、「備考」欄に「標準価格」と記入してください。

担当 〇〇税務署分
 部署 (担当 △△税務署)

(様式S-1)

鑑定標準地の価格一覧表

秘

価格一覧表(1) 鑑定標準地の価格一覧表(1)

整理番号	鑑定評価員番号	標準地番号	所在地及び地番(住居表示)	利用者名	地区区分	土地価格				前年分評価額		借地権割合(%)	相続八太郎鑑定評価員意見		
						本年		前年		対前年比(%)	指数			本年	前年
						(千円)	(千円)	(千円)	(千円)						
1	55555	000010	本町1丁目10番外 (本町1-8-5)	住宅(株)	高級商業地区1	68.0	72.0	▲5.6	78.2	80.9	52.3	74.7	60	標準価格	
2	55555			相続 太郎	高級商業										
3	55555														

価格一覧表(2) 分鑑定標準地の価格一覧表(2)

(平成 18 年 2 月 1 日作成)

標準地の地積(m ²)	標準地の形状	標準地の利用の現況	標準地の周辺の土地の利用の現況	標準地の前面道路の状況	標準地について水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況	標準地の鉄道その他の主要な交通施設との接近の状況	標準地に係る都市計画法その他法令の制限で主要なもの	標準地番号	整理番号
1,234.56のうち333m ²	整形地	事務所等の敷地	一般住宅、アパート等が混在する住宅地等あり	駅前広場 市道	ガス	東武伊勢崎線 春日部駅 700 m	借地権(借地率40%) 借地権	000010	1
305m ² のうち300m ²	整形地	店舗等の敷地	一般住宅の外、事業所、工場等が混在する地帯	東 5m 市道 二方路	水道、下水、ガス	JR 固定本線 相続駅 1.5 km	第1種借地権借用地域 (借地率40%) 借地権	000020	2
537.32m ²	整形地	店舗併用住宅	中小規模の一般住宅、アパート等が見られる住宅地帯	南 5m 市道 中間画地	下水、ガス	固定駅 1.1 km	第1種借地権借用地域 (借地率40%) 借地権	000030	3
248.85m ²	整形地	住宅	農家住宅、一般住宅が混在する地帯	東 5m 市道 中間画地	水道、ガス	JR 固定本線 相続駅 2.9 km	市街化調整区域 (借地率40%) 借地権	000040	4
122m ²	整形地	住宅	一般住宅の中に農地等も見られる住宅地帯	北 5m 市道 中間画地	水道、下水、ガス	JR 固定本線 固定駅 1.5 km	借地権借用地域 (借地率40%) 借地権	000050	5
								000080	6