

一般の標準地

相続プロ 鑑定評価 (一般の標準地) ■ 税務署名 [標準審] フォルダ名 [標準審〇〇]

Altキーを押しながら 保存(s) Menu(m) <(-) >(-) ジャンプ(j) 印刷(p) 右印刷プレビュー

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

鑑定地
 標準地番号: 101000 評価員名: 鑑定 太郎 所在地/地番/住居表示/所有者: 所在地 太郎 床町1丁目10番外
 用地区分: 住宅地 地区区分(課税用途): 住宅地 標準地番号: 101000 鑑定 太郎 床町1丁目10番外
 住宅地 併用商業地区 鑑定(株): 鑑定(株)

鑑定地
 標準地調査 編集 通常チェックは外してください 再計算ロック機能 評価書2枚目印刷編集
 適用 登録 2枚目(7)地価変動率 市場の特性 文有 比準価格 72,000 参考 鑑定基準メモ入力(必要に応じて入力してください)
 個性率の内訳 文有 収益価格 128.7 近隣 標準地地番 時点修正1価格
 鑑定価格決定の理由 文有 積算価格 71,700 鑑定価格決定の理由 文有 価格 時点修正2価格
 時点修正3価格

公示地からの規準
 標準地番号: 標準市5-1 中央1丁目46番5 (所在地/地番) 公示価格: 98.8 時点修正: 102.0 内訳: (街)ssss 2 同一近隣 地域格差 内訳: (街)道路の系統 -1.0
 公示地の選択: 地積(m) 384 時点修正 前年上期 (令和3年1) 内訳: (街)道路の幅員 2.0 規準/標準
 基準年月 R3.1.1 時点修正 前年下期 (令和3年2) 内訳: (街)道路の方位 4.0
 内訳: (街)最寄り駅への 2.3
 街路 接近 環境 行政 その他 (採) 街地の規模 19.8

基準地からの比準
 標準地番号: 標準市(県)-2 大山3丁目104番338 (所在地/地番) 基準価格: 99.4 時点修正: 100.0 内訳: 同一近隣 地域格差 内訳: (街)道路の方位 -1.0
 基準地の選択: 地積(m) 263 時点修正 前年上期 (令和3年1) 内訳: (採) 街地の規模 19.8
 基準年月 R3.7.1 時点修正 前年下期 (令和3年2) 内訳: 街路 接近 環境 行政 その他
 内訳: -1.0 0.0 19.8 0.0 0.0

借地権の提示確認
 例外 借地権が調査報告でも借地権評価条件を印刷する 借地権 I 調査報告
 I 調査報告の場合は、(S-4-1)と(S-4-5)のみ提出 A 鑑定評価 (A) (S-4-3) 鑑定評価の場合 決定の理由 文有
 A 鑑定評価の場合は、(S-4-1)~(S-4-4)を提出 借地権 評価条件入力 (S-4-4)

更地等 借地権(この文字を押すと借地権の画面を表示します)

比準価格 (取引事例比較法)
 整理番号/1 事例番号/1 印刷用所在 詳細 地積 取引時点 取引価格 事情 時点 建付 標準化 推定価格 同一 地域格差 査定価格 比準割合
 a 取引-3 75,922 100.0 100.0 / 100.0 内 75,922 97.8 77,800 107.8
 b 取引-4 49,751 100.0 100.0 / 100.0 内 49,751 99.8 49,900 69.3
 c 取引-6 102,960 100.0 100.0 / 100.0 内 102,960 99.8 103,000 143.1
 d 取引-7 116,312 100.0 100.0 / 100.0 内 116,312 99.8 117,000 162.5
 e 取引-15 R3.7.3 100.0 99.6 / 100.0 内 0 99.8 0 0.0
 f 内
 g 内
 h 内
 i 内
 j 内
 k 内
 l 内
 m 内
 n 内
 o 内
 p 内
 q 内
 r 内
 s 内
 t 内
 u 内
 v 内
 w 内
 x 内
 y 内
 z 内
 aa 内
 ab 内
 ac 内
 ad 内
 ae 内
 af 内
 ag 内
 ah 内
 ai 内
 aj 内
 ak 内
 al 内
 am 内
 an 内
 ao 内
 ap 内
 aq 内
 ar 内
 as 内
 at 内
 au 内
 av 内
 aw 内
 ax 内
 ay 内
 az 内
 ba 内
 bb 内
 bc 内
 bd 内
 be 内
 bf 内
 bg 内
 bh 内
 bi 内
 bj 内
 bk 内
 bl 内
 bm 内
 bn 内
 bo 内
 bp 内
 bq 内
 br 内
 bs 内
 bt 内
 bu 内
 bv 内
 bw 内
 bx 内
 by 内
 bz 内
 ca 内
 cb 内
 cc 内
 cd 内
 ce 内
 cf 内
 cg 内
 ch 内
 ci 内
 cj 内
 ck 内
 cl 内
 cm 内
 cn 内
 co 内
 cp 内
 cq 内
 cr 内
 cs 内
 ct 内
 cu 内
 cv 内
 cw 内
 cx 内
 cy 内
 cz 内
 da 内
 db 内
 dc 内
 dd 内
 de 内
 df 内
 dg 内
 dh 内
 di 内
 dj 内
 dk 内
 dl 内
 dm 内
 dn 内
 do 内
 dp 内
 dq 内
 dr 内
 ds 内
 dt 内
 du 内
 dv 内
 dw 内
 dx 内
 dy 内
 dz 内
 ea 内
 eb 内
 ec 内
 ed 内
 ee 内
 ef 内
 eg 内
 eh 内
 ei 内
 ej 内
 ek 内
 el 内
 em 内
 en 内
 eo 内
 ep 内
 eq 内
 er 内
 es 内
 et 内
 eu 内
 ev 内
 ew 内
 ex 内
 ey 内
 ez 内
 fa 内
 fb 内
 fc 内
 fd 内
 fe 内
 ff 内
 fg 内
 fh 内
 fi 内
 fj 内
 fk 内
 fl 内
 fm 内
 fn 内
 fo 内
 fp 内
 fq 内
 fr 内
 fs 内
 ft 内
 fu 内
 fv 内
 fw 内
 fx 内
 fy 内
 fz 内
 ga 内
 gb 内
 gc 内
 gd 内
 ge 内
 gf 内
 gg 内
 gh 内
 gi 内
 gj 内
 gk 内
 gl 内
 gm 内
 gn 内
 go 内
 gp 内
 gq 内
 gr 内
 gs 内
 gt 内
 gu 内
 gv 内
 gw 内
 gx 内
 gy 内
 gz 内
 ha 内
 hb 内
 hc 内
 hd 内
 he 内
 hf 内
 hg 内
 hh 内
 hi 内
 hj 内
 hk 内
 hl 内
 hm 内
 hn 内
 ho 内
 hp 内
 hq 内
 hr 内
 hs 内
 ht 内
 hu 内
 hv 内
 hw 内
 hx 内
 hy 内
 hz 内
 ia 内
 ib 内
 ic 内
 id 内
 ie 内
 if 内
 ig 内
 ih 内
 ii 内
 ij 内
 ik 内
 il 内
 im 内
 in 内
 io 内
 ip 内
 iq 内
 ir 内
 is 内
 it 内
 iu 内
 iv 内
 iw 内
 ix 内
 iy 内
 iz 内
 ja 内
 jb 内
 jc 内
 jd 内
 je 内
 jf 内
 jg 内
 jh 内
 ji 内
 jj 内
 jk 内
 jl 内
 jm 内
 jn 内
 jo 内
 jp 内
 jq 内
 jr 内
 js 内
 jt 内
 ju 内
 jv 内
 jw 内
 jx 内
 jy 内
 jz 内
 ka 内
 kb 内
 kc 内
 kd 内
 ke 内
 kf 内
 kg 内
 kh 内
 ki 内
 kj 内
 kk 内
 kl 内
 km 内
 kn 内
 ko 内
 kp 内
 kq 内
 kr 内
 ks 内
 kt 内
 ku 内
 kv 内
 kw 内
 kx 内
 ky 内
 kz 内
 la 内
 lb 内
 lc 内
 ld 内
 le 内
 lf 内
 lg 内
 lh 内
 li 内
 lj 内
 lk 内
 ll 内
 lm 内
 ln 内
 lo 内
 lp 内
 lq 内
 lr 内
 ls 内
 lt 内
 lu 内
 lv 内
 lw 内
 lx 内
 ly 内
 lz 内
 ma 内
 mb 内
 mc 内
 md 内
 me 内
 mf 内
 mg 内
 mh 内
 mi 内
 mj 内
 mk 内
 ml 内
 mm 内
 mn 内
 mo 内
 mp 内
 mq 内
 mr 内
 ms 内
 mt 内
 mu 内
 mv 内
 mw 内
 mx 内
 my 内
 mz 内
 na 内
 nb 内
 nc 内
 nd 内
 ne 内
 nf 内
 ng 内
 nh 内
 ni 内
 nj 内
 nk 内
 nl 内
 nm 内
 nn 内
 no 内
 np 内
 nq 内
 nr 内
 ns 内
 nt 内
 nu 内
 nv 内
 nw 内
 nx 内
 ny 内
 nz 内
 oa 内
 ob 内
 oc 内
 od 内
 oe 内
 of 内
 og 内
 oh 内
 oi 内
 oj 内
 ok 内
 ol 内
 om 内
 on 内
 oo 内
 op 内
 oq 内
 or 内
 os 内
 ot 内
 ou 内
 ov 内
 ow 内
 ox 内
 oy 内
 oz 内
 pa 内
 pb 内
 pc 内
 pd 内
 pe 内
 pf 内
 pg 内
 ph 内
 pi 内
 pj 内
 pk 内
 pl 内
 pm 内
 pn 内
 po 内
 pp 内
 pq 内
 pr 内
 ps 内
 pt 内
 pu 内
 pv 内
 pw 内
 px 内
 py 内
 pz 内
 qa 内
 qb 内
 qc 内
 qd 内
 qe 内
 qf 内
 qg 内
 qh 内
 qi 内
 qj 内
 qk 内
 ql 内
 qm 内
 qn 内
 qo 内
 qp 内
 qq 内
 qr 内
 qs 内
 qt 内
 qu 内
 qv 内
 qw 内
 qx 内
 qy 内
 qz 内
 ra 内
 rb 内
 rc 内
 rd 内
 re 内
 rf 内
 rg 内
 rh 内
 ri 内
 rj 内
 rk 内
 rl 内
 rm 内
 rn 内
 ro 内
 rp 内
 rq 内
 rr 内
 rs 内
 rt 内
 ru 内
 rv 内
 rw 内
 rx 内
 ry 内
 rz 内
 sa 内
 sb 内
 sc 内
 sd 内
 se 内
 sf 内
 sg 内
 sh 内
 si 内
 sj 内
 sk 内
 sl 内
 sm 内
 sn 内
 so 内
 sp 内
 sq 内
 sr 内
 ss 内
 st 内
 su 内
 sv 内
 sw 内
 sx 内
 sy 内
 sz 内
 ta 内
 tb 内
 tc 内
 td 内
 te 内
 tf 内
 tg 内
 th 内
 ti 内
 tj 内
 tk 内
 tl 内
 tm 内
 tn 内
 to 内
 tp 内
 tq 内
 tr 内
 ts 内
 tt 内
 tu 内
 tv 内
 tw 内
 tx 内
 ty 内
 tz 内
 ua 内
 ub 内
 uc 内
 ud 内
 ue 内
 uf 内
 ug 内
 uh 内
 ui 内
 uj 内
 uk 内
 ul 内
 um 内
 un 内
 uo 内
 up 内
 uq 内
 ur 内
 us 内
 ut 内
 uu 内
 uv 内
 uw 内
 ux 内
 uy 内
 uz 内
 va 内
 vb 内
 vc 内
 vd 内
 ve 内
 vf 内
 vg 内
 vh 内
 vi 内
 vj 内
 vk 内
 vl 内
 vm 内
 vn 内
 vo 内
 vp 内
 vq 内
 vr 内
 vs 内
 vt 内
 vu 内
 vv 内
 vw 内
 vx 内
 vy 内
 vz 内
 wa 内
 wb 内
 wc 内
 wd 内
 we 内
 wf 内
 wg 内
 wh 内
 wi 内
 wj 内
 wk 内
 wl 内
 wm 内
 wn 内
 wo 内
 wp 内
 wq 内
 wr 内
 ws 内
 wt 内
 wu 内
 wv 内
 ww 内
 wx 内
 wy 内
 wz 内
 xa 内
 xb 内
 xc 内
 xd 内
 xe 内
 xf 内
 xg 内
 xh 内
 xi 内
 xj 内
 xk 内
 xl 内
 xm 内
 xn 内
 xo 内
 xp 内
 xq 内
 xr 内
 xs 内
 xt 内
 xu 内
 xv 内
 xw 内
 xx 内
 xy 内
 xz 内
 ya 内
 yb 内
 yc 内
 yd 内
 ye 内
 yf 内
 yg 内
 yh 内
 yi 内
 yj 内
 yk 内
 yl 内
 ym 内
 yn 内
 yo 内
 yp 内
 yq 内
 yr 内
 ys 内
 yt 内
 yu 内
 yv 内
 yw 内
 yx 内
 yy 内
 yz 内
 za 内
 zb 内
 zc 内
 zd 内
 ze 内
 zf 内
 zg 内
 zh 内
 zi 内
 zj 内
 zk 内
 zl 内
 zm 内
 zn 内
 zo 内
 zp 内
 zq 内
 zr 内
 zs 内
 zt 内
 zu 内
 zv 内
 zw 内
 zx 内
 zy 内
 zz 内

収益価格 (収益還元法)
 直接法 総収益 総費用 純収益 建物 土地 α 修正後純収益 画地の規模 純収益単価 還元利回 収益価格 取/標 適用
 5,792,246 3,541,546 2,250,700 4,231,817 1,152,117 0.8060 -1,596,780 240 4,460 4.5 77,800 107.8
 直接法印刷 直接法大画面表示 鑑定評価書 4枚目5枚目印刷編集 収益還元法 非適用理由 文有 適用できない

積算価格 (原価法)
 造成 造成事例の選択 宗地の取得原価 造成工事費 付帯費用 有効宅地化率 同一近隣 再調達原価 熟成度 積算価格 積算/標準 適用できない
 補正後価格 地域 再調達原価 熟成度 原価法 非適用理由 文有

大規模工場用地

相続プロ 鑑定評価 (大規模工場用地) ■ 税務署名 [標準審] フォルダ名 [標準審〇〇]

Altキーを押しながら 保存(s) Menu(m) <(-) >(-) ジャンプ(j) 印刷(p) 右印刷プレビュー

保存 Menu 戻る < 105000 > ジャンプ 追加 削除 印刷 再 クリア 複写 比較 bk color

鑑定地
 標準地番号: 105000 評価員名: 鑑定 太郎 所在地/地番/所有者(利用者): 所在地 太郎 大丸3丁目252番18
 用地区分: 大規模工場用地 地区区分(課税用途): 併用住宅地 標準地番号: 105000 鑑定 太郎 大丸3丁目252番18
 大規模工場用地 併用住宅地 鑑定(株): 鑑定(株)

鑑定地
 標準地調査 編集 通常チェックは外してください 再計算ロック機能 評価書2枚目印刷編集
 適用 登録 2枚目(7)地価変動率 市場の特性 文無 比準価格 63,000 参考 鑑定基準メモ入力(必要に応じて入力してください)
 個性率の内訳 文無 収益価格 99,200 近隣 標準地地番 時点修正1価格
 鑑定価格決定の理由 文有 積算価格 59,800 鑑定価格決定の理由 文有 価格 時点修正2価格
 時点修正3価格

公示地からの規準
 標準地番号: 標準市-3 大丸3丁目52番8 (所在地/地番) 公示価格: 99.4 時点修正: 101.0 内訳: (画)方位 1 同一近隣 地域格差 内訳: (街)道路の幅員 2.0
 公示地の選択: 地積(m) 347 時点修正 前年上期 (令和3年1) 内訳: (街)最寄り駅への 1.9
 基準年月 R3.1.1 時点修正 前年下期 (令和3年2) 内訳: (街)道路条件 3
 内訳: (街)交通接近条件 2

基準地からの比準
 標準地番号: 標準市(県)-2 大丸3丁目104番338 (所在地/地番) 基準価格: 99.4 時点修正: 100.0 内訳: 同一近隣 地域格差 内訳: (街)道路の幅員 1.0
 基準地の選択: 地積(m) 263 時点修正 前年上期 (令和3年1) 内訳: (採) 街地の規模 19.8
 基準年月 R3.7.1 時点修正 前年下期 (令和3年2) 内訳: 街路 接近 環境 行政 その他
 内訳: 1.0 -0.3 0.0 0.0 0.0

借地権の提示確認
 例外 借地権が調査報告でも借地権評価条件を印刷する 借地権 I 調査報告
 I 調査報告の場合は、(F-4-1)と(F-4-5)のみ提出 A 鑑定評価 (A) (F-4-3) 鑑定評価の場合 決定の理由 文有
 A 鑑定評価の場合は、(F-4-1)~(F-4-4)を提出 借地権 評価条件入力 (F-4-4)

更地等 借地権(この文字を押すと借地権画面を表示します)

比準価格 (取引事例比較法)
 整理番号/1 事例番号/1 印刷用所在 詳細 地積 取引時点 取引価格 事情 時点 建付 標準化 推定価格 同一 地域格差 査定価格 比準割合
 a 大工場-14 140,000 100.0 100.0 / 100.0 内 140,000 100.0 140,000 222.2
 b 内
 c 内
 d 内
 e 内
 f 内
 g 内
 h 内
 i 内
 j 内
 k 内
 l 内
 m 内
 n 内
 o 内
 p 内
 q 内
 r 内
 s 内
 t 内
 u 内
 v 内
 w 内
 x 内
 y 内
 z 内
 aa 内
 ab 内
 ac 内
 ad 内
 ae 内
 af 内
 ag 内
 ah 内
 ai 内
 aj 内
 ak 内
 al 内
 am 内
 an 内
 ao 内
 ap 内
 aq 内
 ar 内
 as 内
 at 内
 au 内
 av 内
 aw 内
 ax 内
 ay 内
 az 内
 ba 内
 bb 内
 bc 内
 bd 内
 be 内
 bf 内
 bg 内
 bh 内
 bi 内
 bj 内
 bk 内
 bl 内
 bm 内
 bn 内
 bo 内
 bp 内
 bq 内
 br 内
 bs 内
 bt 内
 bu 内
 bv 内
 bw 内
 bx 内
 by 内
 bz 内
 ca 内
 cb 内
 cc 内
 cd 内
 ce 内
 cf 内
 cg 内
 ch 内
 ci 内
 cj 内
 ck 内
 cl 内
 cm 内
 cn 内
 co 内
 cp 内
 cq 内
 cr 内
 cs 内
 ct 内
 cu 内
 cv 内
 cw 内
 cx 内
 cy 内
 cz 内
 da 内
 db 内
 dc 内
 dd 内
 de 内
 df 内
 dg 内
 dh 内
 di 内
 dj 内
 dk 内
 dl 内
 dm 内
 dn 内
 do 内
 dp 内
 dq 内
 dr 内
 ds 内
 dt 内
 du 内
 dv 内
 dw 内
 dx 内
 dy 内
 dz 内
 ea 内
 eb 内
 ec 内
 ed 内
 ee 内
 ef 内
 eg 内
 eh 内
 ei 内
 ej 内
 ek 内
 el 内
 em 内
 en 内
 eo 内
 ep 内
 eq 内
 er 内
 es 内
 et 内
 eu 内
 ev 内
 ew 内
 ex 内
 ey 内
 ez 内
 fa 内
 fb 内
 fc 内
 fd 内
 fe 内
 ff 内
 fg 内
 fh 内
 fi 内
 fj 内
 fk 内
 fl 内
 fm 内
 fn 内
 fo 内
 fp 内
 fq 内
 fr 内
 fs 内
 ft 内
 fu 内
 fv 内
 fw 内
 fx 内
 fy 内
 fz 内
 ga 内
 gb 内
 gc 内
 gd 内
 ge 内
 gf 内
 gg 内
 gh 内
 gi 内
 gj 内
 gk 内
 gl 内
 gm 内
 gn 内
 go 内
 gp 内
 gq 内
 gr 内
 gs 内
 gt 内
 gu 内
 gv 内
 gw 内
 gx 内
 gy 内
 gz 内
 ha 内
 hb 内
 hc 内
 hd 内
 he 内
 hf 内
 hg 内
 hh 内
 hi 内
 hj 内
 hk 内
 hl 内
 hm 内
 hn 内
 ho 内
 hp 内
 hq 内
 hr 内
 hs 内
 ht 内
 hu 内
 hv 内
 hw 内
 hx 内
 hy 内
 hz 内
 ia 内
 ib 内
 ic 内
 id 内
 ie 内
 if 内
 ig 内
 ih 内
 ii 内
 ij 内
 ik 内
 il 内
 im 内
 in 内
 io 内
 ip 内
 iq 内
 ir 内
 is 内
 it 内
 iu 内
 iv 内
 iw 内
 ix 内
 iy 内
 iz 内
 ja 内
 jb 内
 jc 内
 jd 内
 je 内
 jf 内
 jg 内
 jh 内
 ji 内
 jj 内
 jk 内
 jl 内
 jm 内
 jn 内
 jo 内
 jp 内
 jq 内
 jr 内
 js 内
 jt 内
 ju 内
 jv 内
 jw 内
 jx 内
 jy 内
 jz 内
 ka 内
 kb 内
 kc 内
 kd 内
 ke 内
 kf 内
 kg 内
 kh 内
 ki 内
 kj 内
 kk 内
 kl 内
 km 内
 kn 内
 ko 内
 kp 内
 kq 内
 kr 内
 ks 内
 kt 内
 ku 内
 kv 内
 kw 内
 kx 内
 ky 内
 kz 内
 la 内
 lb 内
 lc 内
 ld 内
 le 内
 lf 内
 lg 内
 lh 内
 li 内
 lj 内
 lk 内
 ll 内
 lm 内
 ln 内
 lo 内
 lp 内
 lq 内
 lr 内
 ls 内
 lt 内
 lu 内
 lv 内
 lw 内
 lx 内
 ly 内
 lz 内
 ma 内
 mb 内
 mc 内
 md 内
 me 内
 mf 内
 mg 内
 mh 内
 mi 内
 mj 内
 mk 内
 ml 内
 mm 内
 mn 内
 mo 内
 mp 内
 mq 内
 mr 内
 ms 内
 mt 内
 mu 内
 mv 内
 mw 内
 mx 内
 my 内
 mz 内
 na 内
 nb 内
 nc 内
 nd 内
 ne 内
 nf 内
 ng 内
 nh 内
 ni 内
 nj 内
 nk 内
 nl 内
 nm 内
 nn 内
 no 内
 np 内
 nq 内
 nr 内
 ns 内
 nt 内
 nu 内
 nv 内
 nw 内
 nx 内
 ny 内
 nz 内
 oa 内
 ob 内
 oc 内
 od 内
 oe 内
 of 内
 og 内
 oh 内
 oi 内
 oj 内
 ok 内
 ol 内
 om 内
 on 内
 oo 内
 op 内
 oq 内
 or 内
 os 内
 ot 内
 ou 内
 ov 内
 ow 内
 ox 内
 oy 内
 oz 内
 pa 内
 pb 内
 pc 内
 pd 内
 pe 内
 pf 内
 pg 内
 ph 内
 pi 内
 pj 内
 pk 内
 pl 内
 pm 内
 pn 内
 po 内
 pp 内
 pq 内
 pr 内
 ps 内
 pt 内
 pu 内
 pv 内
 pw 内
 px 内
 py 内
 pz 内
 qa 内
 qb 内
 qc 内
 qd 内
 qe 内
 qf 内
 qg 内
 qh 内
 qi 内
 qj 内
 qk 内
 ql 内
 qm 内
 qn 内
 qo 内
 qp 内
 qq 内
 qr 内
 qs 内
 qt 内
 qu 内
 qv 内
 qw 内
 qx 内
 qy 内
 qz 内
 ra 内
 rb 内
 rc 内
 rd 内
 re 内
 rf 内
 rg 内
 rh 内
 ri 内
 rj 内
 rk 内
 rl 内
 rm 内
 rn 内
 ro 内
 rp 内
 rq 内
 rr 内
 rs 内
 rt 内
 ru 内
 rv 内
 rw 内
 rx 内
 ry 内
 rz 内
 sa 内
 sb 内
 sc 内
 sd 内
 se 内
 sf 内
 sg 内
 sh 内
 si 内
 sj 内
 sk 内
 sl 内
 sm 内
 sn 内
 so 内
 sp 内
 sq 内
 sr 内
 ss 内
 st 内
 su 内
 sv 内
 sw 内
 sx 内
 sy 内
 sz 内
 ta 内
 tb 内
 tc 内
 td 内
 te 内
 tf 内
 tg 内
 th 内
 ti 内
 tj 内
 tk 内
 tl 内
 tm 内
 tn 内
 to 内
 tp 内
 tq 内
 tr 内
 ts 内
 tu 内
 tv 内
 tw 内
 tx 内
 ty 内
 tz 内
 ua 内
 ub 内
 uc 内
 ud 内
 ue 内
 uf 内
 ug 内
 uh 内
 ui 内
 uj 内
 uk 内
 ul 内
 um 内
 un 内
 uo 内
 up 内
 uq 内
 ur 内
 us 内
 ut 内
 uu 内
 uv 内
 uw 内
 ux 内
 uy 内
 uz 内
 va 内
 vb 内
 vc 内
 vd 内
 ve 内
 vf 内
 vg 内
 vh 内
 vi 内
 vj 内
 vk 内
 vl 内
 vm 内
 vn 内
 vo 内
 vp 内
 vq 内
 vr 内
 vs 内
 vt 内
 vu 内
 vv 内
 vw 内
 vx 内
 vy 内
 vz 内
 wa 内
 wb 内
 wc 内
 wd 内
 we 内
 wf 内
 wg 内
 wh 内
 wi 内
 wj 内
 wk 内
 wl 内
 wm 内
 wn 内
 wo 内
 wp 内

ゴルフ場用地

相続プロ 鑑定評価 (ゴルフ場用地等) ■ 税務番号 (標準番) フォルダ名 (標準番) ○○

Altキーを押しながら 保存(s) Menu(m) <(-)> >(→) ジャンプ(j) 印刷(p) 右印刷プレビュー

保存 Menu 戻る < 900010 > ジャンプ 追加 削除 印刷 再 クリア 複写 比較 bk color

標準地番号: 900010 評価員名: 鑑定 太郎 所在地: 所在及び地番 / 所有者(利用者) 用地区分: ゴルフ場 地区区分(課税用途): 住宅地 比準表: 地積: 2,311 鑑定評価額・総額: 26,555

鑑定地: 用途(類型) 再計算ロック機能 標準価格: 26,555 メモ標準価格: 333,333 評価書 2枚目印刷編集 市場の特性 文有 標準価格
 宅地見込地 公示/標準価格: 1,820 メモ個性率: 100.0 標準価格決定の理由 文有 個性率: 100.0
 市街地 基準/比準価格: 積算価格: メモ鑑定価格: 333,000 個性率の決定 文有
 鑑定価格決定の理由 文有 鑑定価格

2枚目(7)地価変動率

公示地からの規準

標準地番号	所在及び地番	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
ゴルフ場10-1	中央1丁目4番5	98.8	102.0		(街)ssss 2		121.2	(街)道路の幅員 3.0 (接)最寄り駅への 7.9	規準/標準
公示地の選択	地積(m ²): 384 基準年月: R3.1.1	時点修正 前年上期 (令和3年)	時点修正 前年下期 (令和3年)	前年下	街路 接近 環境 行政 その他	8.0 7.9 4.0 0.0 0.0	(標)曲地の規模 3.0 (標)最寄り駅への 6.5 (標)曲地の規模 3.0 (標)供給処理施 1.0 (街)道路の方位 5.0	<input checked="" type="checkbox"/> 採	

基準地からの比準

標準地番号	所在及び地番	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
ゴルフ場3-1	喜寿n地	100.0	100.0				114.1	(街)道路の幅員 8.0 (接)最寄り駅への 7.9	基準/標準
基準地の選択	地積(m ²): 202 基準年月: R3.7.1	時点修正 前年上期 (令和3年)	時点修正 前年下期 (令和3年)	前年下	街路 接近 環境 行政 その他	2.0 6.5 5.0 0.0 0.0	(標)曲地の規模 3.0 (標)最寄り駅への 6.5 (標)供給処理施 2.0	<input type="checkbox"/> 採	

原備法 & 取引事例比較法 & 収益還元法 開発法 (H25から採用されなくなりました)

積算価格 (原備法)

(1) 直接法 (I)	土地価格: 6,663	造成工事費: 73,454	付帯費用: 159	再調達原価: 79,168	減価修正	積算価格: 158,000
(2) 直接法 (II)	補正後 土地: 2,684	補正後 造成: 1,664	補正後 付帯: 2,832	(地域格差) 再調達原価: 7,180	積算価格: 7,180	原備法 不適用理由 文有
(3) 間接法	1,133	112	11,121	80	15,458	積算価格平均: 59,200 (円/m ²)

比準価格 (取引事例比較法)

整理番号	印刷用所在地	地積	取引時点	取引価格	事情	時点	建付	標準化	同一	地域格差	査定価格	比準割合
a	ゴルフ場茶地-3			22,600	100.0	100.0	/	100.0		83.0	27,108	102.1
b	ゴルフ場茶地-1			3,569	100.0	100.0	/	100.0		83.0	4,300	16.2
c	ゴルフ場茶地-2			1,500	100.0	100.0	/	100.0		83.0	1,807	6.8

事例の選択 比準価格 試算不能理由 比準価格決定の理由 文有 標準/比準 26,555

収益還元法 (収益還元法/直接法)

収益還元・直接法	売上高: 111,111	その他収入: 22,222	総費用: 13,333	純収益: 120,000	建物純収益: 10,000	土地純収益: 110,000	土地純収益単価: 91	還元利回: 5	収益価格: 1,820	収益 非適用理由 文有
----------	--------------	---------------	-------------	--------------	---------------	----------------	-------------	---------	-------------	-------------

鑑定評価書の印刷様式

一般の標準地

(様式 S-1-1)
101000 - 1

担当部署 _____

発行年月日 令和 2年 1月 20日

不動産鑑定業者の所在地 _____

不動産鑑定業者の名称 _____

電話番号 _____ FAX番号 _____

鑑定評価員 _____ 不動産鑑定士

鑑定評価書 (一般の標準地用)

1 鑑定評価の基本的事項

(1) 価格時点 令和 2年 1月 1日

(2) 鑑定評価の依頼目的 土地評価基準作成における標準地の評価基準算定の基礎資料

(3) 評価条件 標準地上に建築物が存在する場合には建築物の定容率がなく、かつ、使用収益を期待する権利が行使できないものとしての鑑定評価

(4) 鑑定評価の依頼目的及び条件との関係 本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済環境の下で合理的な価格を求めらるるものであり、求めるべき価格は正常価格である。

(5) 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 「無」の場合その旨 ()

(6) 鑑定評価日 令和 2年 1月 11日

(7) 実地調査日 令和元年12月 5日

(8) 実地調査を行った不動産鑑定士 _____

(9) 立会人の氏名及び職業 _____

(10) 実地調査を行った範囲 _____

(11) 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 _____

(12) 確認に用いた資料 貴部(所)提示の資料により所合

2 鑑定評価結果

(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 (円/㎡)	(5) 鑑定評価額 (円/㎡)
101000	標準府庁町丁目10番外(法野1-3-5)	1,234.56	71,000	71,700

(案9-37-1-A4様式)

鑑定評価書チェックシート

(様式 S-5-1)

鑑定評価書チェックシート (システムチェック用)

チェック項目	自動チェック欄	備考
様式S-1-1「1(2)実地調査日」が、「発行年月日」より前の日付になっているか。	<input type="radio"/>	○ ない
様式S-1-1「1(3)鑑定評価日」が、「発行年月日」より前の日付になっているか。	<input type="radio"/>	○ ない
様式S-1-1「2(4)標準価格」は、様式S-1-2の「3(6)1㎡当たりの価格」と一致しているか。	<input type="radio"/>	○ 一致
様式S-1-1「2(5)鑑定評価額」は、様式S-1-2の「3(6)1㎡当たりの価格」と一致しているか。	<input type="radio"/>	○ 一致
「3(1)① 標準価格」の表示があるか。	<input checked="" type="radio"/>	○ あり
「3(1)② 積算価格」の表示があるか又は様式S-2-2「4(4)① 原簿法が適用できない場合その理由」の入力があるか。	<input checked="" type="radio"/>	○ あり
「3(1)③ 収益価格」の表示があるか又は様式S-2-2「4(3)② 収益還元法が適用できない場合その理由」の入力があるか。	<input checked="" type="radio"/>	○ あり
「3(3)標準価格」の入力があるか。	<input checked="" type="radio"/>	○ あり
「3(6)鑑定評価額」及び「3(6)1㎡当たりの価格」の入力があるか。	<input checked="" type="radio"/>	○ あり

大規模工場用地

(様式 F-1-1)
105000 - 1

担当部署 _____

発行年月日 令和 2年 1月 20日

不動産鑑定業者の所在地 _____

不動産鑑定業者の名称 _____

電話番号 _____ FAX番号 _____

鑑定評価員 _____ 不動産鑑定士

鑑定評価書 (大規模工場用地用)

1 鑑定評価の基本的事項

(1) 価格時点 令和 2年 1月 1日

(2) 鑑定評価の依頼目的 土地評価基準作成における標準地の評価基準算定の基礎資料

(3) 評価条件 標準地上に建築物が存在する場合には建築物の定容率がなく、かつ、使用収益を期待する権利が行使できないものとしての鑑定評価

(4) 鑑定評価の依頼目的及び条件との関係 本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済環境の下で合理的な価格を求めらるるものであり、求めるべき価格は正常価格である。

(5) 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 「無」の場合その旨 ()

(6) 鑑定評価日 令和 2年 1月 11日

(7) 実地調査日 令和元年12月 5日

(8) 実地調査を行った不動産鑑定士 _____

(9) 立会人の氏名及び職業 _____

(10) 実地調査を行った範囲 _____

(11) 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 _____

(12) 確認に用いた資料 貴部(所)提示の資料により所合

2 鑑定評価結果

(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) 6万㎡の宅地としでの標準価格 (円/㎡)	(5) 鑑定評価額 (円/㎡)
105000	標準府庁町目3丁目2番2号(法野1-3-2-6)	122	59,000	59,600

(案9-37-15-A4様式)

ゴルフ場用地等

(様式 G-1-1)
900010 - 1

担当部署 _____

発行年月日 令和 2年 1月 20日

不動産鑑定業者の所在地 _____

不動産鑑定業者の名称 _____

電話番号 _____ FAX番号 _____

鑑定評価員 _____ 不動産鑑定士

鑑定評価書 (ゴルフ場用地等用)

1 鑑定評価の基本的事項

(1) 価格時点 令和 2年 1月 1日

(2) 不動産の種類・類型 宅地込地

(3) 価格の種類 正常価格

(4) 鑑定評価の依頼目的 土地評価基準作成における標準地の評価基準算定の基礎資料

(5) 評価条件 標準地上に建築物が存在する場合には建築物の定容率がなく、かつ、使用収益を期待する権利が行使できないものとしての鑑定評価

(6) 鑑定評価の依頼目的及び条件との関係 本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済環境の下で合理的な価格を求めらるるものであり、求めるべき価格は正常価格である。

(7) 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 「無」の場合その旨 ()

(8) 鑑定評価日 令和 2年 1月 11日

(9) 実地調査日 令和元年12月 5日

(10) 実地調査を行った不動産鑑定士 _____

(11) 立会人の氏名及び職業 _____

(12) 実地調査を行った範囲 _____

(13) 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 _____

(14) 確認に用いた資料 貴部(所)提示の資料により所合

2 鑑定評価結果

(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) 鑑定評価額 (円)	(5) 1㎡当たり価格 (円)
900010	標準府庁町目3丁目2番2号(法野1-3-2-6)	2,311	769,565,000	333,000

(案9-37-20-A4様式)