

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

相続プロ 鑑定評価 (一般の標準地) ■ 税務

Altキーを押しながら 保存(s) Menu(m) <←> >→> ショートカットメニュー

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: 本町1丁目10番外
 用途: 住宅地 (借地権)

比準表: 住宅地 1,234.56
 借地権価格 & 割合: 1,120,000 (62.1%)

地種: 住宅地
 メモ標準価格: 68,200 標準価格: 71,000
 メモ個性率: 100 個性率: 101.0
 メモ鑑定価格: 68,200 鑑定価格: 71,700

市場の特性: 文有
 標準価格決定の理由: 文有
 個性率の内訳: 文有
 鑑定価格決定の理由: 文有

比準価格: 72,000
 収益価格: 72,000
 積算価格: 72,000

参考: 固定資産メモ入力 (必要に応じて入力してください)
 近隣標準地番号: 時点修正1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 (所在及び地番) 中央1丁目46番5
 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 128.7
 規準価格: 128.7
 (街)道路の系統: -1.0
 (街)道路の幅員: 2.0
 (街)道路の方位: 4.0

公示地の選択: 地積 (㎡): 384 基準年月: R3.1.1
 前年上期 (令和3年): 前年下期 (令和3年)

基準地からの比準
 標準地番号: 標準市(県)-2 (所在及び地番) 大山3丁目104番338
 基準価格: 99.4 時点修正: 100.0 内訳: (街)道路の方位: -1.0
 規準価格: 19.8
 (環)曲地の規模: 19.8
 比準/標準: 19.8
 街路 接近 環境 行政 その他: -1.0 0.0 19.8 0.0 0.0

借地権 評価条件 の指定

借地権 I 調査報告
 A 鑑定評価 (A) (S-4-3) 鑑定評価の場合 決定の理由 文有

例外 借地権が1調査報告でも借地権評価条件を印刷する
 借地権評価条件を入力 (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	事例番号	印刷用所在	詳細	地	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1-3						75,922	100.0	100.0	/	100.0	内	75,922		97.8	77,800	107.8
b	取引1-4						49,751	100.0	100.0	/	100.0	内	49,751		99.8	49,900	69.3
c	取引1-6						102,960	100.0	100.0	/	100.0	内	102,960		99.8	103,000	143.1
d	取引1-7											内	116,312		99.8	117,000	116.25
e	取引1-15					R3.7.3						内	0		99.8	0	0.0

比準価格: 72,000
 標準/比準: 98.6

収益価格 (収益還元法)

項目	金額
総収益	5,792,246
総費用	3,541,546
純収益	2,250,700
建物	4,291,817
土地	-1,981,117
修正後純収益	-1,596,780
地地の規模	0
純収益単価	4.5
還元利回	4.5
収益価格	72,000

収/標: 適用
 非適用理由: 文有

積算価格 (原備法)

項目	金額
素地の取得原価	
造成工事費	
付帯費用	
有効宅地化率	
再調達原価	
熱成度	
積算価格	
積算/標準	
原備法 不適用理由	文有

借地権 (I 調査報告)

借地権の提出履歴
 I 調査報告の場合は、(S-4-1)と(S-4-5)のみ提出
 A 鑑定評価の場合は、(S-4-1)～(S-4-4)を提出

例外 借地権がI調査報告でも借地権評価条件を印刷する
 借地権 評価条件 入力 (S-4-4)

借地権 **I 調査報告** (I) (S-4-5) 調査報告の場合 調査報告 文有
 A 鑑定評価 借地権割合 100 借地権価格

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)

標準価格 71,000 (S-4-5) 借地権・調査報告内容 文字数 = 106
 個別的要因 × 101.0 フォントサイズ 11
 鑑定価格 = 71,700 円/m²

借地権割合 計算 借地権割合 100

(借地権 価格を 参考計算 & 転記)
 借地権価格 (標準価格) 71,000
 借地権価格 (鑑定価格) 71,700

借地権 価格 円/m²

印刷プレビュー
 更地等画面へ

借地権・調査報告内容 ■ 税務署名 [標準署] フォルダ名 [標準署]

Altキーを押しながら 保存(s) <(←) >(→) ジャンプ(J) 印刷(P) 文章に利用できる英数

保存 OK

101000 > ジャンプ

借地権・調査報告内容 文字数 = 106
 タイトル付・文例の呼出 タイトル付・文例の登録 編集

標準地番号 101000
 所在及び地番 床町1丁目10番外

比準価格 72,000
 収益価格

標準価格
 個別的要因 × 101.0
 鑑定価格 = 円/m²

借地権割合 計算 借地権割合 100

(借地権 価格を 参考計算 & 転記)
 借地権価格 (標準価格) 借地権価格 (鑑定価格)

借地権 価格 円/m²

借地権の提出履歴
 I 調査報告の場合は、(S-4-1)と(S-4-5)のみ提出
 A 鑑定評価の場合は、(S-4-1)～(S-4-4)を提出
 I 調査報告では提出する必要はありませんが、提出したい場合→ 借地権 評価条件 (S-4-4) Aの鑑定評価のみ

登録した文例中に半角#で囲んだ、*調査借地権価格*、*調査借地権割合*があれば、実際の数値に置き換わります。

印刷では、句読点(、)や閉じ括弧(])などが、行頭に来ないように、禁則処理が働きます。(この入力画面とは異なる印刷になる場合があります。)

印刷プレビュー
 OK
 キャンセル

様式 S-4-5

借地権 (A 鑑定評価)

借地権の提出形式
 I 調査報告の場合は、(S-4-1)と(S-4-5)のみ提出
 A 鑑定評価の場合は、(S-4-1)～(S-4-4)を提出

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

借地権 A 鑑定評価

(A) (S-4-3) 鑑定評価の場合 決定の理由 文有

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)

種別	標準的建物	名義料負担	賃料水準・年額	契約形式	登記	この(S-4-4)は、Aの鑑定評価のみ入力して提出 Iの調査報告では、提出の必要無 作成要領にもチェックシートにも必要無が記載されています
借地権 評価条件 (S-4-4) Aの鑑定評価のみ	賃借権	非堅固 3~4階	その他 32,323 円/m ²	口頭	有	

借地権 比較価格 (取引事例比較法)
 ※取引時点の印刷は、15日以降は翌月で印刷(作成要領 4.(1)-(4))

整理番号	取集No	印刷用所在	詳細	地積	取引日時	取引価格	事情	時点	標準化→借地権	同一地域格差→借地権	査定価格	比率割合	推定比率平均
a	借地権					R3,113		100.0	99.9	100.0	100.0	0	0.0
b	7-292	27						100.0	100.0	内訳	100.0	0	0.0
c													1,111,111

clear S-4-2 借地権・比率価格決定の理由 文有

借地権 収益価格 (収益還元法)

直接法	総収益	総費用	純収益	建物	借地権	α	修正後純収益	画地の規模	純収益単価	還元利率	収益価格	取/借	適用
直接法印刷	5,792,246	3,646,646	2,245,700	4,321,056	-2,076,356	0.9287	-1,927,393	1,300 m ²	4.5	4.5	76,800	8.9	<input type="checkbox"/>

賃料水準 183,000 3 4,890 295 5,185 815 4,370 3,456 調整額 3,456 4 76,800 8.9

S-4-3 借地権・(1)～(3)の手法により評価できなかった場合その理由 文無 S-4-3 借地権・その手法による価格 文有

様式 S-4-3

(3)賃料差額により求めらるる収益価格内容

賃料差額	賃料率	純賃料	公租	計	賃料差額	賃料率	賃料差額	賃料率	賃料差額	賃料率
183,000	3%	4,890	295	5,185	4,370	3.456	3,456	4.5	76,800	8.9

(4) (1)～(3)の手法により評価できなかった場合その理由

文字数 = 0
 文例の引出
 文例の登録
 文例の編集

(5) その他の手法により求めた価格

文字数 = 0
 文例の引出
 文例の登録
 文例の編集

(6) 収益価格の調整及び標準価格の決定の理由 (大規模工場用地 675m²の宅地)

文字数 = 89
 1234567890123456789012345678901234567890123456789012345678901234567890
 文例の引出
 文例の登録
 文例の編集

(7) 鑑定評価及び標準価格の決定の理由

文字数 = 58
 1234567890123456789012345678901234567890123456789012345678901234567890
 文例の引出
 文例の登録
 文例の編集

借地権 標準価格 1,111,000 円/m² 借地権割合(標準価格) 9%

(3)賃料差額により求めらるる収益価格内容

賃料差額	賃料率	純賃料	公租	計	賃料差額	賃料率	賃料差額	賃料率	賃料差額	賃料率
183,000	3%	4,890	295	5,185	4,370	3.456	3,456	4.5	76,800	8.9

(4) (1)～(3)の手法により評価できなかった場合その理由

文字数 = 0
 文例の引出
 文例の登録
 文例の編集

(5) その他の手法により求めた価格

文字数 = 0
 文例の引出
 文例の登録
 文例の編集

(6) 収益価格の調整及び標準価格の決定の理由

文字数 = 89
 1234567890123456789012345678901234567890123456789012345678901234567890
 文例の引出
 文例の登録
 文例の編集

(7) 鑑定評価及び標準価格の決定の理由

文字数 = 58
 1234567890123456789012345678901234567890123456789012345678901234567890
 文例の引出
 文例の登録
 文例の編集

標準価格 1,111,000 円/m² 借地権割合 9%

様式 S-4-4

(8) 借地権としての評価条件 様式 S-4-4

イ 借地権の種類 当該地域における標準的契約形態 (賃借権)

ロ 建物は当該地域の標準的の使用建物 (非堅固) の (3~4 階建) による。

ハ 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。

ニ 賃料水準は当該地域の標準的の使用の建物の所有を目的とする標準的な支払賃料等(実際支払賃料のほか、礼金等の一時金の授受がある場合にはその運用益を実際支払賃料に加算して求めたもの。)であり、(年額 32,323 円/m²)。 ※ 文字も入力できるようになりました

ル 契約の形式は当該地域の標準的な形式に基づくものであり、(口頭) のもの。

ロ 登記の有無
 有 → (イ) 賃借権の場合は、賃借権の登記はないが、建物の登記はなされているもの。
 無 → (ロ) 地上権の場合は、地上権の登記がなされていないもの。