

一般の標準地

相続プロ2007 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 休町1丁目10番外 用地区分 工業地 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 A 35,000 48.8%

【鑑定評価額】

再計算ロック機能 比準価格 72,000 借地権価格決定の理由× 標準価格 71,000
 公示/規準価格 68,700 収益価格 11,200 借地権の内訳○ 個性率 101.0
 基準/比準価格 56,500 積算価格 68,000 変動率と鑑定価格決定の理由× 鑑定価格 71,700

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 (街)sss 2 同一近隣 地域格差 内訳 (街)最寄り駅への (街)道路の幅員 1.9 規準価格
 公 標準市5-1 中央1丁目46番5 73,000 98.8 102.0 内訳 (街)最寄り駅への (街)道路の幅員 1.0 68,700
 公示地の選択 (地積 m²) 384 時点修正・内訳 街路 接近 環境 行政 その他 (街)道路の系統・ (街)居住環境 3.0 規準/標準
 (公示地カード) 基準年月 H18.1.1 内訳R33 1.0 1.9 0.0 0.0 0.0 1.0 1.0 96.8

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 (街)最寄り駅への 同一近隣 地域格差 内訳 (街)道路の系統・ (街)居住環境 1.0 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 内訳 (街)最寄り駅への (街)道路の幅員 1.0 66,500
 基準地の選択 (地積 m²) 251 時点修正・内訳 街路 接近 環境 行政 その他 (街)道路の系統・ (街)居住環境 3.0 比準/標準
 (基準地カード) 基準年月 H17.7.1 内訳R00 2.0 0.0 3.0 0.0 0.0 1.0 1.0 79.6

※ 地価変動率は、右上の「変動率と鑑定価格決定の理由」の画面で入力できます

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)

事例番号	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	補正後価格	同一	地域格差	推定価格	比準割合
A	取1-3 標宅64番	400.6	H17.01.31	75,922	100.0	98.8	/	100.0	内	75,011	101.8	73,700	102.4
B	取1-4 標宅39番	180.7	H17.12.03	49,751	100.0	99.9	/	100.0	内	49,701	100.0	49,700	69.0
C	取1-6 標宅103番	283.27	H17.02.02	102,960	100.0	100.0	/	100.0	内	102,960	100.9	102,000	141.7
D	取1-7 標宅116番	142.72	H17.02.04	116,312	135.0	100.0	/	100.0	内	86,157	100.0	86,200	719.7
E	取1-16 標宅25番	584.47	H17.06.05	38,038	100.0	100.0	/	100.0	内	38,038	100.2	38,000	62.8
F									内				
G									内				

事例の選択 事例の順序入替 補正内訳印刷 比準価格決定の理由○

収益価格 (収益還元法)

直接法 総収益 5,792,246 総費用 1,312,345 純収益 4,479,901 建物 3,776,227 土地 703,674 α 0.9287 修正後純収益 653,502 画地の規模 1,300 m² 純収益単価 503 還元利回 4.5 収益価格 11,200 収/標 15.8 採

直接法印刷 収益事例 事例収益 純収益 事情 時点 標準化補正 内訳 同一近隣 地域格差 内訳 純収益単価 還元利回 収益価格 収/標 採

間接法 取-111 30,437 7,631 100.0 111.0 101.0 内訳 99.1 内訳 8,463 4.5 188,000 264.8 採

事情の内容 月率 街路 接近 環境 画地 行政 その他 街路 接近 環境 行政 その他 収益還元法 非適用理由× 非

積算価格 (原価法)

直接法 内訳 素地の取得原価 有効宅地化率 地域格差 再調達原価 熟成度 積算価格 積算/標準 採

間接法 内訳 造成工事費 付帯費用 原価法 非適用理由× 不

大規模工場用地

相続プロ2007 鑑定評価(大規模工場用地)

保存 Menu 戻る 105000 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 105000 評価員名 ○○ 太郎 所在および地番 大規模工場用地 用地区分 工業地 課税用途 工業地 比準表 比準表 地積 122 借地権価格と割合 A 27,600 46.3%

【鑑定評価額】

再計算ロック機能 比準価格 63,000 借地権価格決定の理由○ 標準価格 59,000
 公示/規準価格 65,200 収益価格 49,500 借地権の内訳○ 個性率 101.0
 基準/比準価格 60,600 積算価格 59,000 変動率と鑑定価格決定の理由△ 鑑定価格 59,600

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 (画)方位 1 同一近隣 地域格差 内訳 (街)道路の幅員 (街)最寄り駅への (街)道路条件 (街)交差接近率 3 規準価格
 公 標準市-3 北が丘2丁目52番8 70,000 98.8 101.0 内訳 (画)方位 1 105.1 内訳 (街)道路の幅員 (街)最寄り駅への (街)道路条件 (街)交差接近率 2 規準/標準
 公示地の選択 (地積 m²) 347 時点修正・内訳 街路 接近 環境 行政 その他 (街)道路の幅員 (街)最寄り駅への (街)道路条件 (街)交差接近率 2 110.5
 (公示地カード) 基準年月 H18.1.1 内訳R33 3.0 2.0 0.0 0.0 0.0 1.0 1.0 110.5

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 (街)道路の幅員 同一近隣 地域格差 内訳 (街)道路の幅員 基準比準価格
 基 標準市(県)2 大山3丁目104番338 61,000 99.4 100.0 内訳 (街)道路の幅員 100.0 内訳 (街)道路の幅員 3 60,600
 基準地の選択 (地積 m²) 263 時点修正・内訳 街路 接近 環境 行政 その他 (街)道路の幅員 (街)最寄り駅への (街)道路条件 (街)交差接近率 2 比準/標準
 (基準地カード) 基準年月 H17.7.1 内訳R00 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 1.0 1.0 102.7

※ 地価変動率は、右上の「変動率と鑑定価格決定の理由」の画面で入力できます

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)

事例番号	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	補正後価格	同一	地域格差	推定価格	比準割合
A	取1-14 標宅124番	691.54	H17.04.17	140,000	100.0	100.0	/	102.0	内	137,255	100.0	137,000	217.5
B									内				
C									内				
D									内				
E									内				
F									内				
G									内				

事例の選択 事例の順序入替 補正内訳印刷 比準価格決定の理由×

収益価格 (収益還元法)

直接法 総収益 5,533,752 総費用 2,572,705 純収益 2,961,047 建物 2,384,986 土地 576,061 α 0.9287 修正後純収益 534,988 画地の規模 240 m² 純収益単価 2,229 還元利回 4.5 収益価格 49,500 収/標 83.9 採

直接法印刷 収益事例 事例収益 純収益 事情 時点 標準化補正 内訳 同一近隣 地域格差 内訳 純収益単価 還元利回 収益価格 収/標 採

間接法 取-111 30,437 7,631 100.0 111.0 101.0 内訳 99.1 内訳 8,463 4.5 188,000 264.8 採

事情の内容 月率 街路 接近 環境 画地 行政 その他 街路 接近 環境 行政 その他 収益還元法 非適用理由× 非

積算価格 (原価法)

直接法 内訳 素地の取得原価 有効宅地化率 地域格差 再調達原価 熟成度 積算価格 積算/標準 採

間接法 内訳 造成工事費 付帯費用 原価法 非適用理由× 不

ゴルフ場用地

相統プロ2007 鑑定評価(ゴルフ場用地等)

保存 Menu 戻る 900010 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 900010 評価員名 ○○太郎 所在および地番 所在および地番-----> 用地区分 日ルフ場 課税用途 住宅地 比準表 比準表 地積 1,324 鑑定評価額・総額

【鑑定評価額】

評価用途(類型) & 位置	再計算ロック機能	比準価格	26,555	メモ標準価格	標準価格決定の理由×	標準価格	333,333
宅地見込地	公示/規準価格	66,100	1,820	メモ個性率	個性率の内訳○	個性率	100.0
市街地	基準/比準価格	2,120	31,952	メモ鑑定価格	変動率&鑑定価格決定の理由○	鑑定価格	333,000

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
公	ゴルフ場10-1 中央1丁目46番5	73,000	98.8	102.0	(街)sss 2		107.0	(街)道路の幅員 5.0 府県歳暮り駅への 1.9	66,100
公示地の選択	(地積 m)	384	時点修正・内訳			街路 接近 環境 行政 その他			規準/標準 19.8
(公示地カード)	基準年月	H18.1.1	内訳R33			5.0 1.9 0.0 0.0 0.0			

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
基	ゴルフ場3-1 唐寿n地-----	2,222	100.0	100.0			105.0	(街)道路の幅員 5.0	2,120
基準地の選択	(地積 m)	202	時点修正・内訳			街路 接近 環境 行政 その他			比準/標準 0.6
(基準地カード)	基準年月	H17.7.1				5.0 0.0 0.0 0.0 0.0			

*地価変動率は、右上の「変動率&鑑定価格決定の理由」の画面で入力できます

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)

積算価格(原価法)

(1) 直接法	素地価格	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	2	積算価格	158,000
---------	------	-------	-------	--------	------	-----	-------	--------	------	---	------	---------

素地事例選択	事例番号	印刷用所在地	地積	取引時点	取引価格	事情	時点	標準化	同一	地域格差	試算素地価格
A	日ルフ場素地-3	日ルフ場素地3--	100	H17.06.08	25000	100.0	88.0	106.0		103.0	20,342
B	日ルフ場素地-1	日ルフ場素地1	500	H17.10.13	11100	100.0	99.7	103.0		102.0	10,534
C	日ルフ場素地-2	日ルフ場素地2--	105	H17.04.21	2122	100.0	99.2	103.0		101.0	2,023

(2) 直接法	修正後素地	2,684	修正後造成	1,664	修正後付帯	2,832	(地域格差)	再調達原価	7,180	減価修正	1	積算価格	7,180
(3) 間接法	1,133	112	11,121	80	15,458	0.8	12,400	原価法 不適用理由○					

比準価格(取引事例比較法)

事例番号	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	推定標準価格	比準割合
イ	日ルフ場比較-1	日ルフ場比較1--	100	H17.05.25	22,500	100.0	97.0	/	100.0		21,825	82.2
ロ	日ルフ場比較-2	日ルフ場比較2--	150	H17.05.17	3,569	100.0	102.0	/	94.0		3,873	14.6
ハ	日ルフ場比較-3	日ルフ場比較3--	1,000	H17.05.05	1,500	100.0	101.8	/	105.0		1,454	5.5

事例の選択 比準価格決定の理由○

標準/標準	26,555
鑑定/鑑定	1,256.3

収益価格(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
----------	-----	---------	-------	--------	-----	--------	-----	---------	-------	--------	-------	---------	---------	----	------	---	------	-------	----------