

# 鑑定評価価格一覧表(メモ価格用)(1)

(令和9年度評価替えの場合)

団体名 \_\_\_\_\_

不動産鑑定士 \_\_\_\_\_

整理番号	標準宅地番号	字名・地番	用途地区	標準価格 (円/㎡)		鑑定評価価格 (円/㎡)		A/B (%)	C/D (%)	備考
				令和8年1月1日 A	令和5年1月1日 B	令和8年1月1日 C	令和5年1月1日 D			

(記載事項)

1.この様式は、鑑定依頼地点の指示、鑑定結果の報告及び検討の際に使用する。







# 鑑定評価書

No. \_\_\_\_\_

提出先	
発行番号	第 号
発行年月日	令和 年 月 日
不動産鑑定業者の 住所・名称	
資格 氏名	不動産鑑定士

## I. 基本的事項及び鑑定評価額等

価格時点	令和 年1月1日
鑑定評価の依頼目的	固定資産税標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料
不動産の種別・類型	更地として
価格の種類	正常価格
評価条件	現況が建物・構築物等の敷地である場合には、当該建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していないものとしての土地のみの独立鑑定評価

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、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす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めるものであり、求める価格は正常価格である。

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・有( )  
鑑定評価を行った日  
令和 年 月 日  
評価対象不動産の確認  
実地調査日 令和 年 月 日ほか

実地調査を行った  
不動産鑑定士

立会人の氏名  
及び職業

実地調査を  
行った範囲

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

確認に用いた資料 貴庁 課備付の土地課税台帳、同付属図面

照合の結果 上記確認資料と照合し、一致を確認

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番 ( 住居表示 )	(3) 地積 ㎡	(4) 1平方メートル当たり 標準価格 円/㎡	(5) 鑑定評価額	
				総額 円	1平方メートル当たり価格 円/㎡
	( )				

(様式1)

## II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その1)

No. \_\_\_\_\_

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地積 ㎡
	( )	

### 1. 標準価格の査定

取引事例比較法										
(4) 所在	(5) 地積 (㎡)	(6) 取引時点 年月	(7) 取引価格 (円/㎡)	(8) 事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	(9) 時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	(10) 建付減価の補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	(11) 事例地の個別的要因の標準化補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	(12) 推定価格 $(7) \times (8) \times (9) \times (10) \times (11)$ (円/㎡)	(13) 地域要因の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	
a				[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{100}{\quad}$ ]		[ $\frac{100}{\quad}$ ]	
b				[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{100}{\quad}$ ]		[ $\frac{100}{\quad}$ ]	
c				[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{100}{\quad}$ ]		[ $\frac{100}{\quad}$ ]	
(14) 比準した価格 (12)×(13) (円/㎡)		(15)1㎡当たり比準価格決定の理由の要旨							(16)1㎡当たり比準価格 (円/㎡)	
a										
b										
c										

収益還元法(直接法)							
(17) 総収益 (円)	(18) 総費用 (円)	(19) 純収益 (17)-(18) (円)	(20) 建物等に帰属する純収益 (円)	(21) 標準的画地の純収益 (19)-(20) (円)	(22) 未収入期間修正後の標準的画地の純収益 $(21) \times \alpha$ (円)	(23) 還元利回り (r-g) (%)	(24) 収益価格 (22)÷(23) (円)
					( $\alpha =$ )	(r= ) (g= )	
(25)収益価格を求めることができなかった場合にはその理由						(26) 標準的画地の地積(㎡)	(27)1㎡当たり収益価格 (24)÷(26) (円/㎡)

原価法												
(28) 区分	(29) 素地の取得原価 (円/㎡)	(30) 事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	(31) 時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	(33) 造成工事費 (円/㎡)	(34) 事情補正及び標準化補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	(35) 時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	(37) 付帯費用 (円/㎡)	(38) 事情補正及び標準化補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	(39) 時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	(41) 有効宅地化率で除した価格 $((32)+(36)+(40)) \div$ 有効宅地化率 (円/㎡)	(42) 地域要因の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	(43) 再調達原価 (41)×(42) (円/㎡)
直接法		[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]	( % )		
間接法	(32) 補修正後の価格 $(29) \times (30) \times (31)$			(36) 補修正後の価格 $(33) \times (34) \times (35)$			(40) 補修正後の価格 $(37) \times (38) \times (39)$					
(44) 熟成度修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	(45)1㎡当たり積算価格を求めることができなかった場合にはその理由									(46)1㎡当たり積算価格 (43)×(44) (円/㎡)		

(様式2)

## II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (その2)

No. \_\_\_\_\_

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地積 m <sup>2</sup>
	( )	

公示(基準)価格を規(比)準とした価格					
(47) 標(基)準地番号	(48) 公示(基準)価格 (円/m <sup>2</sup> )	(49) 時点修正	(50) 個別的要因の 標準化補正	(51) 地域要因の比較	(52) 規(比)準価格 (48)×(49)×(50)×(51) (円/m <sup>2</sup> )
標準地	年 月	[ <u>        </u> ] 100	<u>100</u> [ <u>        </u> ]	<u>100</u> [ <u>        </u> ]	
-	補正項目 補正率の内訳				
基準地	年 月	[ <u>        </u> ] 100	<u>100</u> [ <u>        </u> ]	<u>100</u> [ <u>        </u> ]	
-	補正項目 補正率の内訳				

(53) 市場の特性

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定	(55) 1平方メートル当たり 標準価格 (円/m <sup>2</sup> )

### 2. 鑑定評価額の決定

(56) 評価対象地(対象標準宅地)の鑑定評価額の決定					
	①標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	②個別的要因の 格差率	③(①×②) (円/m <sup>2</sup> )	(58) 鑑 定 評 価 額	
		× [ <u>        </u> ] 100	=	総 額	1平方メートル当たり 価格
	③ (円/m <sup>2</sup> )	④地 積 (m <sup>2</sup> )	⑤総 額(③×④) (円)	(円)	(円/m <sup>2</sup> )
		×	=		
(57) 個別的要因の格差率の内訳					

(様式3)



# 価格算定補足資料

## 1. 公示価格を規準とした価格

(1) 標準地番号	(2) 公示価格 (円/㎡)	(3) 時点修正 (※1参照)	(4) 個別的要因の標準化補正 (※2参照)	(5) 地域要因の比較 (※3参照)	(6) 規準価格 (2)×(3)×(4)×(5) (円/㎡)
標準地 —	年 月	[ <u>        </u> ] 100	[ <u>100</u> ]	[ <u>100</u> ]	

※1 月率変動率 (%/月)	※2 標準化補正の内訳			※3 地域要因の比較の内訳		
	街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
	画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

## 2. 基準価格に比準した価格

(1) 基準地番号	(2) 基準価格 (円/㎡)	(3) 時点修正 (※1参照)	(4) 個別的要因の標準化補正 (※2参照)	(5) 地域要因の比較 (※3参照)	(6) 比準した価格 (2)×(3)×(4)×(5) (円/㎡)
基準地 —	年 月	[ <u>        </u> ] 100	[ <u>100</u> ]	[ <u>100</u> ]	

※1 月率変動率 (%/月)	※2 標準化補正の内訳			※3 地域要因の比較の内訳		
	街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
	画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

# 価格算定補足資料

## 3. 取引事例比較法

	(1) 所在	(2) 取引時点	(3) 類型	(4) 地積 (㎡)	(5) 画地の形状	(6) 接面道路の状況	(7) 主要交通施設の状況	(8) 法令上の規制等
a								
b								
c								
	(9) 取引価格 (円/㎡)	(10) 事情補正 (※1参照)	(11) 時点修正 (※2参照)	(12) 建付減価補正	(13) 事例地の個別的要因の標準化補正 (※3参照)	(14) 推定価格 (9)×(10)×(11)×(12)×(13) (円/㎡)	(15) 地域要因の比較 (※4参照)	(16) 比準した価格 (14)×(15) (円/㎡)
a		$\frac{100}{[ ]}$	$[ \frac{ ]}{100} ]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$	
b		$\frac{100}{[ ]}$	$[ \frac{ ]}{100} ]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$	
c		$\frac{100}{[ ]}$	$[ \frac{ ]}{100} ]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$	

	※1 事情の内容	※2 月率変動率 (%/月)	※3 標準化補正の内訳			※4 地域要因の比較の内訳		
a			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	
b			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	
c			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

# 価格算定補足資料

## 4. 収益還元法(直接法)その1

標準的画地上に想定した建物の状況	(1)用途		(2)建築面積 (㎡)		(3)構造・階層		(4)延床面積 (㎡)	
	(5)用途地域等		(6)基準建蔽率 %		(7)指定容積率 %		(8)基準容積率 %	
	(9)地積 (㎡)		(10)間口・奥行 m × m		(11)前面道路、幅員等		前面道路: m	
							特定道路までの距離: m	
	(12)想定建物の概要				(13)有効率の理由 %			

	(14)階層	(15)用途	(16)床面積 (㎡)	(17)有効率 (%)	(18)有効面積 (㎡)	(19)1㎡当たり月額支払賃料 (円)	(20)月額支払賃料 (円)	(21)保証金等 (月数)	(22)保証金等 (円)			
								(23)権利金等 (月数)	(24)権利金等 (円)			
総収益算出内訳	計											
	(25)年額支払賃料				円 × 12ヶ月 =				円			
	(26)共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				円			
	(27)共益費(管理費)の算出根拠											
	(28)その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 =				円			
	(29)貸倒れ損失(算出根拠、金額)								円			
	(30)空室等による損失相当額 ((25)+(26)+(28)) × 空室率				円 × % =				円			
	(31)小計 (25)+(26)+(28)-(29)-(30)										円	
	(32)保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × % × % =				円			
	(33)権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数(□ 年) 運用利回り(%) 円 × % × =				円			
	(34)その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =				円			
	(35)総収益 (31)+(32)+(33)+(34)				円 (				円/㎡)			

# 価格算定補足資料

## 4. 収益還元法(直接法)その2

総費用算出内訳	項目	実額相当額	算出根拠		
	(1)修繕費	円	×	%	
	(2)維持管理費	円	×	%	
	(3)公租公課	土地	円	査定による	
		建物	円	×	% /1000
	(4)損害保険料	円	×	%	
	(5)建物等の取壊費用の積立金	円	×	%	
	(6)その他費用	円			
(7)総費用 (1)~(6)の合計	円 (		円/㎡)	(経費率 %)	

基本利率等	(8)基本利率 (r)	%	(13)賃料の変動率 (g)	%
	(9)躯体割合 (躯体価格÷建物価格等)	%	(14)躯体の経済的耐用年数	年
	(10)仕上割合 (仕上価格÷建物価格等)	%	(15)仕上の経済的耐用年数	年
	(11)設備割合 (設備価格÷建物価格等)	%	(16)設備の経済的耐用年数	年
	(12)未収入期間	年	(17)未収入期間を考慮した修正率 (α)	

建物等に帰属する純収益の内訳	(18)建物等の初期投資額	円	設計監理料率		
	(19)元利通増償還率		円×㎡	㎡×(100%+	%)
	(20)建物等に帰属する純収益 (18)×(19)	円 (	躯体部分 × %+	仕上部分 × %+	設備部分 × %
			円/㎡)		

標準的画地に帰属する純収益	(21)総収益	円
	(22)総費用	円
	(23)純収益 (21)-(22)	円
	(24)建物等に帰属する純収益	円
	(25)標準的画地の純収益 (23)-(24)	円
	(26)未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (25)×α	円

収益価格	(27)還元利回り (r-g)	%
	(28)収益価格 (26)÷(27)	円 ( 円/㎡)

# 令和8年地価公示(公示地)の補正率一覧表

\_\_\_\_\_ 殿

発行年月日	
不動産鑑定業者の住所・名称	
資格氏名	不動産鑑定士

公示地番号	公示価格 令和8年1月1日 (円/㎡)	公示地を一方路地で整形地としての 個別的要因の標準化補正	令和8年1月1日 標準化補正後価格 (円/㎡)	備考
		100		
		補正項目 補正率の内訳		
		100		
		補正項目 補正率の内訳		
		100		
		補正項目 補正率の内訳		
		100		
		補正項目 補正率の内訳		

# 令和7年地価調査(基準地)の時点修正率・補正率一覧表

\_\_\_\_\_ 殿

発行年月日	
不動産鑑定業者の 住所・名称	
資格 氏名	不動産鑑定士

基準地番号	標準価格 令和7年7月1日 (円/㎡)	時点修正 令和7年7月1日～ 令和8年1月1日	基準地を一方路地で整形地としての 個別的要因の標準化補正		令和8年1月1日 標準化補正後価格 (円/㎡)	備考
		100	100			
		100	補正項目 補正率の内訳			
		100	100			
		100	補正項目 補正率の内訳			
		100	100			
		100	補正項目 補正率の内訳			
		100	100			
		100	補正項目 補正率の内訳			