

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (湯梨浜 (県) -1), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,560,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和3年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和3年7月19日), (6)路線価 (令和3年1月), (2)実地調査日 (令和3年6月25日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討 (Review from Previous Year Standard Prices, etc.)

(1) 比準価格算定内訳														
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等					
a	217061 - 41			建付地	()	台形	北西7m町道、南東4m角地		(都) (80, 400)					
b	217061 - 44			更地	()	不整形	西14.5m国道中間画地		(都) (70, 400)					
c	217061 - 49			更地	()	ほぼ長方形	東6m町道中間画地		(都) (70, 360)					
d	217062 - 4			更地	()	不整形	東2m町道、北2.1m準角地		(都) (70, 240)					
e	-				()									
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)				
a	() 15,669	100 [100]	[99.0] 100	100 [95.0]	100 [95.8]	17,045	100 [94.2]	18,094	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,100				
b	() 23,754	100 [100]	[99.1] 100	100 [/]	100 [93.0]	25,312	100 [115.3]	21,953	画地 0.0 行政 0.0	22,000				
c	() 16,810	100 [100]	[100.4] 100	100 [/]	100 [101.0]	16,710	100 [98.8]	16,913	その他 0.0	16,900				
d	() 13,200	100 [100]	[99.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	12,812	100 [77.7]	16,489		16,500				
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	-7.5	環境	-3.0
			画地	-4.2	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+7.0	交通・接近	-7.5	環境	+16.5
			画地	-7.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	-1.5	環境	-4.5
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-9.0	交通・接近	-3.5	環境	-11.5
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 18,400 円/㎡]							

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地内宅地であり、適用できない。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	() %	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正		[] /100			⑳積算価格					
円/㎡										
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付 帯 費用	標準化補正		月率 変動率
		%/月				%/月				%/月
地域要因の比較			街路	交通・接近		環境	行政	その他		

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/>	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) () %
直接 法						()	()
	⑧収益価格		円 () 円/㎡				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由		画地規模が小さく、賃貸建物を建築することは困難であり、適用できない。				

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		<input type="checkbox"/> する	<input checked="" type="checkbox"/> しない	開発法を適用する場合の理由		
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 () 円/㎡				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
湯梨浜（県） - 2	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名 印

鑑定評価額	4,710,000 円	1㎡当たりの価格	14,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	東伯郡湯梨浜町大字上浅津字堂ノ本115番11外				②地積 (㎡)	325	⑨法令上の規制等 (都) (70,400) (その他) (70,360)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 250 m、南 50 m、北 200 m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	既存集落の外縁にあって、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	街路	基準方位北、6 m	交通施設	松崎駅北西 4.4 km	法令規制	(都) (70,360)
	⑤地域要因の将来予測	周辺地域には分譲住宅地が見受けられ、また、閑静な住環境を有することから将来は一般住宅も多くなり、住宅地域として発展すると予測する。地価水準はやや下落傾向になるものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	10,700 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、湯梨浜町内の農家集落外縁等に宅地開発された分譲住宅地及び町中心部等の既成住宅地等である。近隣地域は町中心部からやや距離があり、一時宅地開発は停滞していたが、小規模開発や個別開発が散見されるようになってきている。画地規模は一般住宅地としてはやや大きく、総額は500万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域の類似性が認められる取引事例から求めている。採用した事例は町内の中心的既成住宅地地域等であり、比準価格は説得性を有する。収益価格は賃貸建物の建築動向・賃料水準等、土地の収益性を反映する試算価格である。したがって、収益価格が低位に試算されたこと、低金利政策等の金融緩和策による分譲住宅地の販売状況等の需給動向等を勘案しながら、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。												
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100								
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	湯梨浜（県） - 1	[98.9] / 100	100 [100]	100 [126.2]	[100] / 100	14,600							
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規												
	前年標準価格 14,700 円/㎡												
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地												
	標準地番号 公示価格 円/㎡												
②変動率		年間	-1.4%	半年間	%	③ 価格形成要因の [一般的要因] 羽合地区を中心に住宅団地の開発が盛んであり、湯梨浜町内における地域間格差が拡大している。 [地域要因] 県立公園に近接する等閑静な住環境を有する一般住宅地域で、外縁には宅地の小規模開発・個別開発も見受けられる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

(1) 比準価格算定内訳																						
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等													
										⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)			
a	217061 - 42			更地	()	ほぼ長方形	南6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	()	100	[99.5] 100	100	[/]	100	100	[102.0]	16,026	[107.1]	14,964	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,000
b	217061 - 49			更地	()	ほぼ長方形	東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)	()	100	[100.4] 100	100	[/]	100	100	[101.0]	16,710	[117.7]	14,197	画地 0.0 行政 0.0	14,200
c	217061 - 55			建付地	()	ほぼ整形	南西5.5m町道 中間画地		(都) (70, 330)	()	100	[99.3] 100	100	[100]	100	[81.3]	13,784	[102.3]	13,474	その他 0.0	13,500	
d	217063 - 14			建付地	()	不整形	南2.6m町道 中間画地		(都) (70, 240)	()	100	[98.8] 100	100	[90.0]	100	[79.1]	14,725	[95.5]	15,419	その他 0.0	15,400	
e	-				()					()	100	[] 100	100	[]	100	[]		[]			[100] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳													
			街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他								
a	正常	%/月 -0.05	0.0	0.0	0.0	+2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	+1.0	+6.0	0.0	0.0
b	正常	%/月 +0.05	0.0	0.0	0.0	+1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	+8.5	+8.5	0.0	0.0
c	正常	%/月 -0.10	-2.0	0.0	0.0	-17.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	+5.5	-3.0	0.0	0.0
d	正常	%/月 -0.10	0.0	0.0	0.0	-20.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	+6.5	-1.5	0.0	0.0
e		%/月																				

才比準価格決定の理由

[比準価格: 14,500 円/㎡]

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地内宅地であり、適用できない。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	() %	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正		[] / 100			⑳積算価格 円/㎡					
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正		月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近		環境	行政	その他		

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,438,220	570,266	2,867,954	2,688,660	179,294	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
	⑧収益価格		3,474,360 円		(10,700 円/㎡)		173,718
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		<input type="checkbox"/> する	<input checked="" type="checkbox"/> しない	開発法を適用する場合の理由		
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円		() 円/㎡		

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

(3)-2想定建物の状況										
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)						
共同住宅	130.00	L S 2		260.00						
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都)	70%	400%	360%	325㎡	14.0m×24.0m	前面道路：町道 6.0m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約43㎡のファミリータイプ			⑦有効率の理由	100.0%	外部階段のため				
(3)-3総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当りの月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 2	住宅	130.00	100.0	130.00	1,146	148,980	2.0	297,960		
~										
~										
~										
計		260.00	100.0	260.00		297,960		595,920		
⑨年額支払賃料				297,960円 × 12ヶ月 =				3,575,520円		
⑩a共益費 (管理費)				円/㎡ × 260.00㎡ × 12ヶ月 =				0円		
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠										
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +				0円		
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金等で担保されており、計上しない。				0円		
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + ⑪ × 空室率B (%)				3,575,520円 × 4.0% + 0円 × 4.0% =				143,021円		
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬								3,432,499円		
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				595,920円 × 96.0% × 1.00% =				5,721円		
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数 (3年) 運用利回り (1.00%) 円 × 96.0% × 0.3400 =				0円		
⑰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 × 96.0% × 1.00% =				0円		
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				3,438,220円 (10,579円/㎡)		
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	21706 (収) -4	1,127 (1,094)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [98.0]	100 [100]	1,150	対象基準階の月額実質賃料 1,148円/㎡ 月額支払賃料 (1,146円/㎡) 基準階 1F B
b	21706 (収) -5	1,156 (1,123)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [127.0]	100 [100]	910	
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	140,400 円	35,100,000 ×	0.4 %
②維持管理費	107,266 円	3,575,520 ×	3.0 %
③公租公課	土地 6,700 円	査定額	
	建物 245,700 円	35,100,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	35,100 円	35,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,100 円	35,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①~⑥	570,266 円	(1,755 円/㎡)	(経費率 16.6 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	35,100,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 260.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,688,660 円 (8,273 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,438,220	円
②総費用		570,266	円
③純収益 ①-②		2,867,954	円
④建物等に帰属する純収益		2,688,660	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		179,294	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		173,718	円
		(535	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	3,474,360 円	(10,700 円/㎡)

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (湯梨浜 (県) -3), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名), 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (5,420,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月19日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3年6月25日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 東伯郡湯梨浜町大字田後字宮ヶ坪77番22, Area: 203㎡, Regulations: (都) 70,400), (2) 近隣地域 (Boundary: 東50m, 西150m, 南50m, 北50m, Use: 低層住宅地), (3) 最有効使用の判定 (Standard use and low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location: +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method: 26,700 円/㎡, Income method: 17,000 円/㎡, etc.), (6) 市場の特性 (Same catchment area, residential development), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Comparison price is determined based on local similarity), (8) 公示価格 (Standard price: 26,600 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land: 湯梨浜 (県) -1, Previous price: 18,600 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous standard price: 26,500 円/㎡, Change rate: +0.8%)

(1) 比準価格算定内訳																					
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等												
										⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)		
a	217061-38			建付地	()	ほぼ長方形	南東12m国道、北西2m二方路		(都) (70,400)												
b	217061-39			更地	()	ほぼ長方形	北西6m町道中間画地		(都) (70,360)												
c	217061-40			更地	()	ほぼ長方形	北西6m町道中間画地		(都) (70,360)												
d	217061-48			更地	()	長方形	東6m町道、南8m角地		(都) (80,400)												
e	217063-15			建付地	()	ほぼ正方形	西6m町道、北6.5m角地		(都) (80,390)												
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)											
a	() 31,259	100 [100]	[100.6] 100	100 [100]	100 [102.0]	30,830	100 [110.5]	27,900	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28,200											
b	() 31,456	100 [100]	[100] 100	100 [/]	100 [140.0]	22,469	100 [83.2]	27,006	画地 +1.0 行政 0.0	27,300											
c	() 19,359	100 [100]	[100] 100	100 [/]	100 [100]	19,359	100 [83.2]	23,268	その他 0.0	23,500											
d	() 30,250	100 [100]	[100.4] 100	100 [/]	100 [104.0]	29,203	100 [106.5]	27,421	[101.0] 100	27,700											
e	() 27,223	100 [100]	[100.7] 100	100 [100]	100 [103.0]	26,615	100 [100]	26,615		26,900											
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳												
a	正常	% / 月 +0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+7.0	交通・接近	+6.5	環境	-3.0							
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0									
b	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	+40.0	街路	0.0	交通・接近	-12.0	環境	-5.5							
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0									
c	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-12.0	環境	-5.5							
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0									
d	正常	% / 月 +0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+6.5	環境	0.0							
			画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0									
e	正常	% / 月 +0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0							
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0									
オ比準価格決定の理由										[比準価格 : 26,700 円/㎡]											

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、適用できない。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費用	標準化補正	月率 変動率 %/月	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) 5.0 %
	2,216,911	361,363	1,855,548	1,677,540	178,008	(0.9689) 172,472	
	⑧収益価格		3,449,440 円 (17,000 円/㎡)				
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2想定建物の状況							
①用途	②建築面積 (㎡)		③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
共同住宅	81.20		L S 2			162.40	
⑤公法上の規制等							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等	
(都)	70%	400%	360%	203㎡	12.0m×17.0m	前面道路：町道 6.0m 特定道路までの距離： m	
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約40㎡のファミリータイプ			⑦有効率の理由	100.0%	外部階段のため	

(3)-3総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当り月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	81.20	100.0	81.20	1,183	96,060	2.0	192,120
~								
~								
~								
~								
計		162.40	100.0	162.40		192,120		384,240

⑨年額支払賃料	192,120 円 × 12ヶ月 =	2,305,440 円
⑩a共益費 (管理費)	円/㎡ × 162.40 ㎡ × 12ヶ月 =	0 円
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠		
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 +	0 円
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	保証金等で担保されており、計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + ⑪ × 空室率B (%)	2,305,440 円 × 4.0 % + 0 円 × 4.0 % =	92,218 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,213,222 円
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	384,240 円 × 96.0 % × 1.00 % =	3,689 円
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)	償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 =	0 円
⑰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 × 96.0 % × 1.00 % =	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰		2,216,911 円 (10,921 円/㎡)

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	21706 (収) -5	1,156 (1,123)	100 [100]	[100] / 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,156	対象基準階の月額実質賃料 1,185 円/㎡ 月額支払賃料 (1,183 円/㎡) 基準階 1F B
b	21706 (収) -6	1,197 (1,195)	100 [100]	[100] / 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,197	
c	-	()	100 []	[] / 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	87,600 円	21,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	69,163 円	2,305,440 ×	3.0 %
③公租公課	土地 7,500 円	査定額	
	建物 153,300 円	21,900,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	21,900 円	21,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	21,900 円	21,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	361,363 円	(1,780 円/㎡)	(経費率 16.3 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	21,900,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 162.40 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,677,540 円 (8,264 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,216,911 円	
②総費用		361,363 円	
③純収益 ①-②		1,855,548 円	
④建物等に帰属する純収益		1,677,540 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		178,008 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		172,472 円 (850 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	3,449,440 円	(17,000 円/㎡)

鑑定評価書（令和3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
湯梨浜（県） - 4	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名 印

鑑定評価額	4,450,000 円	1㎡当たりの価格	21,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	東伯郡湯梨浜町大字門田字鯉1271番6				②地積 (㎡)	204	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,400) (その他) (70,360)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 150m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 17.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制		
	⑤地域要因の将来予測	町中心部から遠いが、倉吉市に近接し開発された住宅団地で、病院・店舗等各種施設は同市に依存するベッドタウンとなっており、今後も一般住宅地域として発展していくと予測する。地価水準はやや下落傾向と予測する。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,800 円/㎡		取引事例比較法		収益還元法	収益価格	15,400 円/㎡			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			
							原価法	積算価格	/ 円/㎡			
						開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、「羽合」・「東郷」両地区の宅地開発された住宅団地及び一般住宅地域である。近隣地域は倉吉市のベッドタウンとして開発されており、町内の各種施設からは遠いが、通勤・買物等の優位性から一定の需要があり価格競争力を有する。「東郷」地区に開発された「レークサイド・ヴィレッジゆりはま」と代替・競業関係にあり、一定の需要を集めている。画地規模は一般住宅地としては標準的で、総額は450万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域的類似性が認められる取引事例から求めている。取引事例は町内の分譲住宅地を中心に収集している。収益価格は賃貸建物の建築動向・賃料水準等、土地の収益性を反映する試算価格である。したがって、収益価格が低位に試算されたこと、建築費の高騰が復調した住宅着工数に及ぼす影響に注視する必要があるが、分譲住宅地の需要が堅調に推移していること等を勘案しながら、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	湯梨浜（県） - 1	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	18,600 円/㎡	[98.9] / 100	[100] / 100	[85.4] / 100	[101.0] / 100	21,800					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 22,000 円/㎡		③ 価格変動要因の					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 羽合地区を中心に住宅団地の開発が盛んであり、湯梨浜町内における地域間格差が拡大している。					
	② 変動率		年間	-0.9%	半年間	%	[地域要因] 倉吉市のベッドタウンである。商業施設等便利施設は倉吉市に依存しているが、東郷小学校等町内施設は遠距離となっている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳																			
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等										
										⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	217061 - 46			更地	()	ほぼ正方形	南西6m町道 中間画地		(都) (70, 360)										
b	217061 - 47			更地	()	ほぼ長方形	南東6m町道 中間画地		(都) (70, 360)										
c	217061 - 57			更地	()	ほぼ長方形	西6m道路 中間画地		(都) (70, 360)										
d	217062 - 10			更地	()	ほぼ長方形	東7.5m町道 中間画地		(都) (70, 400)										
e	-				()														
NO	⑩取引価格 (円/㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較		⑲査定価格 (円/㎡)							
a	() 21,782		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\ /]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	21,566	$\frac{100}{[103.5]}$	20,837	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	0.0	21,000							
b	() 20,871		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\ /]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,462	$\frac{100}{[103.5]}$	19,770	画地 +1.0 行政 0.0	0.0	20,000							
c	() 27,225		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\ /]}$	$\frac{100}{[100]}$	27,225	$\frac{100}{[118.3]}$	23,014	その他 0.0	0.0	23,200							
d	() 30,245		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[\ /]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	30,125	$\frac{100}{[132.2]}$	22,787	[101.0] 100	0.0	23,000							
e	()		$\frac{100}{[\ /]}$	$[\ \ /]$	$\frac{100}{[\ /]}$	$\frac{100}{[\ /]}$		$\frac{100}{[\ /]}$											
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳										
			街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他					
a	正常	%/月 0.00	0.0	0.0	0.0	+1.0	0.0	0.0	0.0	+2.0	-1.5	+3.0	0.0	0.0					
b	正常	%/月 0.00	0.0	0.0	0.0	+2.0	0.0	0.0	0.0	+2.0	-1.5	+3.0	0.0	0.0					
c	正常	%/月 0.00	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-2.0	+4.5	+15.5	0.0	0.0	0.0					
d	正常	%/月 +0.05	0.0	0.0	0.0	+1.0	0.0	0.0	+5.0	+9.0	+15.5	0.0	0.0	0.0					
e		%/月																	

オ比準価格決定の理由

[比準価格 : 21,800 円/㎡]

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、適用できない。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-			②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	() %	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正		[] / 100			⑳積算価格 円/㎡				
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費用	標準化補正	月率 変動率 %/月	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,208,996	361,216	1,847,780	1,685,200	162,580	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
	⑧収益価格		3,150,480 円 (15,400 円/㎡)				
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		<input type="checkbox"/> する	<input checked="" type="checkbox"/> しない	開発法を適用する場合の理由		
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 () 円/㎡				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

(3)-2想定建物の状況							
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)	
共同住宅		81.60		L S 2		163.20	
⑤公法上の規制等							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等	
(都)	70%	400%	360%	204㎡	12.0m×17.0m	前面道路：町道 6.0m 特定道路までの距離： m	
⑥想定建物の概要 平均専有床面積約41㎡のファミリータイプ				⑦有効率の理由	100.0%	外部階段のため	

(3)-3総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当り月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	81.60	100.0	81.60	1,173	95,717	2.0	191,434
~								
~								
~								
~								
計		163.20	100.0	163.20		191,434		382,868

⑨年額支払賃料	191,434 円 × 12ヶ月 =	2,297,208 円
⑩a共益費 (管理費)	円/㎡ × 163.20 ㎡ × 12ヶ月 =	0 円
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠		
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 +	0 円
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	保証金等で担保されており、計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + ⑪ × 空室率B (%)	2,297,208 円 × 4.0 % + 0 円 × 4.0 % =	91,888 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,205,320 円
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	382,868 円 × 96.0 % × 1.00 % =	3,676 円
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)	償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 =	0 円
⑰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 × 96.0 % × 1.00 % =	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	2,208,996 円 (10,828 円/㎡)

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	21706 (収) -5	1,156 (1,123)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,156	対象基準階の月額実質賃料 1,175 円/㎡ 月額支払賃料 (1,173 円/㎡) 基準階 1F B
b	21706 (収) -6	1,197 (1,195)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,197		
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []			

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	88,000 円	22,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	68,916 円	2,297,208 ×	3.0 %
③公租公課	土地 6,300 円	査定額	
	建物 154,000 円	22,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	22,000 円	22,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	22,000 円	22,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	361,216 円	(1,771 円/㎡)	(経費率 16.4 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	22,000,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 163.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,685,200 円 (8,261 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,208,996	円
②総費用		361,216	円
③純収益 ①-②		1,847,780	円
④建物等に帰属する純収益		1,685,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		162,580	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		157,524	円
		(772	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	3,150,480 円	(15,400 円/㎡)

鑑定評価書（令和3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
湯梨浜（県） -5	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名
			印

鑑定評価額	1,900,000 円	1㎡当たりの価格	10,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	東伯郡湯梨浜町大字泊字屋敷783番				②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 13.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	泊地区の中心的住宅地域で、店舗等も散見される。			
	④地域的特性	事項	街路	基準方位北、6m	交通施設	泊駅北東800m	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域			
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	方位					0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、湯梨浜町中心部からやや遠い地域を中心とした既成住宅地域である。近隣地域は泊地区中心部の既成住宅地域であるが、近年は住民の高齢化に伴い人口・世帯数の減少が進行し、衰退傾向が顕著で、取引も少なくなっている。画地規模は一般住宅地として適当な規模で、総額は200万円前後と小額である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は湯梨浜町中心部からやや遠い既成住宅地域等の取引事例と当該地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、泊地区の中心的既成住宅地域であるが、近年は住民が高齢化し空き家も目立つ等地域要因の変動状況を勘案し、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		[一般的要因] 羽合地区が湯梨浜町の中心地域として発展しており、泊地区は衰退傾向と地域間格差が拡大してきている。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 10,700 円/㎡		[地域要因] 当該地域は、泊地区中心部の既成住宅地域であるが、住民の高齢化・減少、それに伴う空き家の増加が漸進している。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
② 変動率		年間	-1.9%	半年間	%						

①比準価格算定内訳														
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等					
a	217061 - 53			更地	()	ほぼ長方形	東6m町道、北4m、西4m三方路		(都) (80, 360)					
b	217061 - 55			建付地	()	ほぼ整形	南西5.5m町道中間画地		(都) (70, 330)					
c	217062 - 4			更地	()	不整形	東2m町道、北2.1m準角地		(都) (70, 240)					
d	217063 - 16			建付地	()	ほぼ正方形	南6m町道中間画地		都計外					
e	-				()									
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較		⑲査定価格 (円/㎡)			
a	() 9,100	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	8,750	$\frac{100}{[95.4]}$	9,172	街路 0.0	交通・接近 0.0	9,170			
b	() 11,285	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[81.3]}$	13,784	$\frac{100}{[124.0]}$	11,116	環境 0.0	画地 0.0				
c	() 13,200	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	12,812	$\frac{100}{[111.5]}$	11,491	行政 0.0	その他 0.0	11,500			
d	() 7,934	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	9,365	$\frac{100}{[91.5]}$	10,235	[$\frac{100}{100}$]		10,200			
e	()	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$							
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-5.0	環境	-1.5
			画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.10	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	+9.0	環境	+11.5
			画地	-17.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-7.0	交通・接近	+7.5	環境	+11.5
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 -0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-8.5
			画地	-7.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		%／月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
オ比準価格決定の理由								[比準価格： 10,500 円/㎡]						

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、適用できない。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-		②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	() %	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正		[] / 100		⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正		月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近		環境	行政	その他		

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/>	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) () %
直接 法	⑧収益価格 円 () 円/㎡						
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input checked="" type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由 自己所有の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が存在せず、賃貸市場が発達していない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		<input type="checkbox"/> する	<input checked="" type="checkbox"/> しない	開発法を適用する場合の理由		
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格 円 () 円/㎡						

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
湯梨浜（県） -6	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名 印

鑑定評価額	4,330,000 円	1㎡当たりの価格	5,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	東伯郡湯梨浜町大字原字船渡466番2				②地積 (㎡)	759	⑨法令上の規制等	都計外																	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	泊 1.8km	(その他)																		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 200m				②標準的使用	戸建住宅地																			
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 42.0m、規模 670㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	旧県道沿いの街路条件の良好な住宅地域である。	街路	基準方位北、9m	交通	泊駅南西 1.8km	法令	都計外												
	⑤地域要因の将来予測	街路条件は良好であるが、泊地区中心部からやや遠い農家集落であり、集落内には農地等も散見され、現状のまま戸建住宅地域として推移していくものと予測する。地価水準は下落傾向になるものと予測する。																								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0																		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,700 円/㎡			開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、湯梨浜町内の海岸部や山裾に位置し、価格水準のやや低い既成住宅地域及び農家集落である。近隣地域は県道背後に位置する戸数の少ない既成住宅地域であり、長期的衰退傾向にある。画地規模が相当大きく、総額は430万円前後である。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は町内の中心部からやや遠い農家集落等から取引事例を収集し、地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、街路狭隘な泊地区にあって良好な街路条件を有するが、戸数の少ない既成住宅地域で長期的な衰退傾向にあること等を勘案し、また、標準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。																									
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	湯梨浜 -4	② 時点修正	[99.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [92.7]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	5,720	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -3.0	交通 -3.5	環境 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	継続		前年標準価格	5,850 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因]	羽合地区が湯梨浜町の中心地域として発展しており、泊地区は衰退傾向と地域間格差が拡大してきている。																	
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	-	公示価格		円/㎡	[地域要因]	当該地域は、旧県道沿いの既存住宅地域であり、目立った価格形成要因の変動はないものと判断される。																
② 変動率	年間	-2.6%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																					

(1) 比準価格算定内訳																																								
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	⑩取引価格 (円/㎡)		⑪事情補正		⑫時点修正		⑬建付減価の補正		⑭標準化補正		⑮推定価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較		⑰推定標準価格 (円/㎡)		⑱個別的要因の比較		⑲査定価格 (円/㎡)												
										()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()				
a	217061 - 51			更地	()	不整形	南西4.5m町道、北西2.6m角地		(都) (70, 270)	()	6,020	100	[99.0]	100	[/]	100	[91.1]	6,542	100	[118.5]	5,521	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	3,970						
b	217061 - 54			更地	()	ほぼ長方形	南2.7m町道、西2.5m角地		都計外	()	5,952	100	[99.0]	100	[/]	100	[93.8]	6,282	100	[94.1]	6,676	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	6,680						
c	217062 - 9			更地	()	ほぼ整形	南2.7m町道、西2.1m角地		都計外	()	6,400	100	[98.1]	100	[/]	100	[102.0]	6,155	100	[94.1]	6,541	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	6,540						
d	217062 - 11			建付地	()	ほぼ台形	南西8.5m県道、西4m角地		(都) (80, 400)	()	3,395	100	[99.2]	100	[90.0]	100	[102.0]	3,669	100	[92.5]	3,966	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	3,970						
e	-				()					()		100	[]	100	[]	100	[]		100	[]		街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0							
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳									エ地域要因の比較の内訳																												
a	正常	%/月 -0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-4.0	街路	-1.0	交通・接近	+4.5	環境	+14.5	画地	-5.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0	街路	-5.0	交通・接近	0.0	環境	-1.0	画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0
b	正常	%/月 -0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-8.0	街路	-5.0	交通・接近	0.0	環境	-1.0	画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0	街路	-5.0	交通・接近	0.0	環境	-1.0	画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0
c	正常	%/月 -0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	0.0	環境	-1.0	画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0	街路	-5.0	交通・接近	0.0	環境	-1.0	画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0
d	正常	%/月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+0.5	環境	-8.0	画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0	街路	0.0	交通・接近	+0.5	環境	-8.0	画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0
e		%/月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境		画地		行政		その他		行政		その他		街路		交通・接近		環境		画地		行政		その他		行政		その他	
オ比準価格決定の理由										[比準価格 : 5,700 円/㎡]																														

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-)
	⑧収益価格 円 (円/㎡)						
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	農家集落であり、賃貸市場がない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (湯梨浜 (県) -7), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月19日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3年6月25日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討 (Review from Previous Year Standard Prices)

(1) 比準価格算定内訳																				
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等											
										NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	217061 - 36			建付地	()	不整形	東3m町道、南東4m角地		(都) (70, 240)											
b	217063 - 17			建付地	()	不整形	南東8.5m県道、北西2.2m角地		(都) (70, 400)											
c	217063 - 19			更地	()	ほぼ長方形	北西3.7m町道 中間画地		(都) (70, 240)											
d	217063 - 20			更地	()	ほぼ長方形	北東2m町道、南東1.1m角地		(都) (70, 240)											
e	-				()															
a	() 6,575	100 [100]	[98.2] 100	100 [95.0]	100 [80.6]	8,432	100 [100.5]	8,390	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	0.0	8,390									
b	() 2,464	100 [100]	[98.2] 100	100 [70.0]	100 [59.5]	5,809	100 [92.6]	6,273	画地 0.0 行政 0.0	0.0	6,270									
c	() 7,000	100 [100]	[98.5] 100	100 [/]	100 [82.8]	8,327	100 [97.0]	8,585	その他 0.0	0.0	8,590									
d	() 9,208	100 [100]	[98.8] 100	100 [/]	100 [94.0]	9,678	100 [97.0]	9,977	[100] 100	0.0	9,980									
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []													
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳											
			街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境									
a	正常	%/月 -0.15	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	+1.5	-1.0										
b	正常	%/月 -0.15	-19.4	0.0	0.0	0.0	+5.0	-1.5	-10.5											
c	正常	%/月 -0.10	-10.0	0.0	0.0	-8.0	0.0	-3.0	0.0											
d	正常	%/月 -0.10	-6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-3.0	0.0											
e		%/月																		

オ比準価格決定の理由

[比準価格: 8,300 円/㎡]

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
	⑧収益価格 円 (円/㎡)						
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	農家集落であり、賃貸市場がない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格 円 (円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
湯梨浜（県） - 8	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名
			印

鑑定評価額	5,110,000 円	1㎡当たりの価格	14,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	東伯郡湯梨浜町大字松崎字仲町4 1 4番				②地積 (㎡)	350	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,330)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 300 m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 41.0 m、規模 290 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	旧幹線道路沿いで駅前を中心に一般住宅、店舗兼住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。	街路	基準方位北、5.5 m町道	交通施設	松崎駅北東 400m	法令規制	(都) (70,330)
	⑤地域要因の将来予測	駅前から伸びる旧街道沿いの住宅地域で、店舗兼住宅も多い。道路の連続性が劣り、画地の間口の狭い土地が多いが、閑静な住宅地域で、現状のまま推移していくと予測する。地価水準はやや下落傾向になると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,600 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、湯梨浜町内の既成住宅地域である。画地規模は一般住宅地としては大きく、また、間口が狭く奥行が長い細長い画地が多く、現在の一般住宅を建築するにはやや不向きである。また、画地規模が大きいことから、総額は500万円前後とやや割高である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は湯梨浜町内の一般住宅地域等と当該地域との地域的特性を十分比較考量しており、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、やや街路条件の劣り店舗兼住宅が多く建ち並ぶ既成住宅地域であるが、徐々に空き地・空き家の取引が見られること等地域要因の変動状況を勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。													
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	湯梨浜（県） - 1	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格	18,600 円/㎡	[98.9] / 100	100 [100]	100 [128.3]	[102.0] / 100	14,600							
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		③ 価格変動要因の		[一般的な要因] 羽合地区が湯梨浜町の中心地域として発展しており、湯梨浜町内の地域間格差が拡大してきている。							
	前年標準価格		14,800 円/㎡		[地域要因]		旧松崎町の町屋住宅が建ち並ぶ地域で、街路系統・画地形状に難点があるが、徐々に空き家等の取引が見受けられるようになってきている。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□ 代表標準地 □ 標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
	標準地番号		-		②変動率		年間 -1.4% 半年間 %							

①比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	217061 - 41			建付地	()	台形	北西7m町道、南東4m角地		(都) (80, 400)	
b	217061 - 42			更地	()	ほぼ長方形	南6m町道中間画地		(都) (70, 360)	
c	217063 - 14			建付地	()	不整形	南2.6m町道中間画地		(都) (70, 240)	
d	217063 - 18			更地	()	長方形	西13m県道、北5.5m角地		(都) (80, 400)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 15,669	100 [100]	[99.0] 100	100 [95.0]	100 [95.8]	17,045	100 [112.4]	15,165	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,500
b	() 16,429	100 [100]	[99.5] 100	100 [/]	100 [102.0]	16,026	100 [106.6]	15,034	画地 +2.0 行政 0.0	15,300
c	() 10,610	100 [100]	[98.8] 100	100 [90.0]	100 [79.1]	14,725	100 [95.2]	15,467	その他 0.0	15,800
d	() 10,200	100 [100]	[98.5] 100	100 [/]	100 [101.0]	9,948	100 [85.3]	11,662		11,900
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -4.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +6.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.5		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -20.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +5.5 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -4.5 その他 0.0	環境 -16.5		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 14,600 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地内宅地であり、適用できない。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-		②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	() %	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正		[] / 100		⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正		月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近		環境	行政	その他		

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) () %
	⑧収益価格	円 () 円/㎡					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が存在せず、賃貸市場が発達していない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		<input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない	開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 () 円/㎡				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ