

鑑定評価書（令和4年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
米子（県） - 11	鳥取県	鳥取分科会	氏名

鑑定評価額	3,790,000 円	1㎡当たりの価格	21,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月18日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年4月18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	米子市尾高字石田尻788番17				②地積 (㎡)	174	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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 150m、南 100m、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 15.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。	街路	基準方位：北6m私道	交通施設	伯耆大山駅南東 3.7km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	将来も現状の住環境を維持し、需要は安定して推移するものと予測する。									
(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 +2.0					
(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/㎡								
	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	同一需給圏は米子市郊外の住宅地域に広域的に及び、特に「伯仙」校区を中心とする圏域。需要者の中心は市内に居住する一次取得者層あるいは買換層であるが、圏域外からの転入も見られる。自家用車を中心とした交通の利便性が比較的高いことに加え総額が手頃なこともあって、若年層を中心に需要は好調に推移しており、各所でミニ開発が散見される。土地は180㎡程度で400万円前後、新築戸建物件は2、300万円程度が取引の中心価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	ファミリー向けアパートも散見される地域ではあるが、自己使用の戸建住宅用地が取引の中心である。賃貸市場が成熟しているとはいえないため収益価格は試算しない。居住の快適性・利便性を重視する住宅地域であり、取引価格水準を指標として行動する需要者が大半であることから、比準価格を中心に価格検討を行い、更に最近の郊外住宅地の人気度や宅地開発の動向等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	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
	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 円/㎡	[] / 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		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 低金利等を背景に、分譲住宅地を中心に堅調な動きが見られるが、二極化の傾向に変わりはない。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 21,500 円/㎡			[地域要因] 総額を優先する購買層の需要が期待でき、地価は強含みで推移している。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
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	227071 - 92			建付地	()	ほぼ台形	東4m道路 中間画地			都計外
b	227093 - 4			建付地	()	ほぼ整形	南6m道路 中間画地			都計外
c	227093 - 5			建付地	()	正方形	南西6m市道 中間画地			都計外
d	227093 - 6			建付地	()	ほぼ台形	南4m道路 中間画地			都計外
e	227093 - 7			更地	()	ほぼ長方形	南東4.5m市道、 南東4m角地			都計外
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	() 22,353	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [101.0]	22,132	100 [95.1]	23,272	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	23,700
b	() 24,819	100 [100]	[101.1] 100	100 [100]	100 [102.0]	24,600	100 [116.6]	21,098	画地 +2.0 行政 0.0	21,500
c	() 20,004	100 [100]	[101.1] 100	100 [100]	100 [101.0]	20,024	100 [99.0]	20,226	その他 0.0	20,600
d	() 22,070	100 [100]	[101.2] 100	100 [100]	100 [95.0]	23,510	100 [107.6]	21,849		22,300
e	() 21,607	100 [100]	[101.0] 100	100 [/]	100 [104.0]	20,984	100 [102.8]	20,412	[102.0] 100	20,800
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 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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +19.0		
c	正常	%/月 +0.05	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +12.0		
e	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 +4.0	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 -2.0 その他 0.0	環境 +7.0		
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		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(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 [\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	戸建住宅地域であり、アパート等の需要がほとんど無く、賃貸市場が形成されていないため。						

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
米子（県） - 12	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	43,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月19日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	米子市米原3丁目1705番2 「米原3-12-38」				②地積 (㎡)	233	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)		
	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					
	1:2	住宅LS2	住宅、アパートが混在する利便性の良い住宅地域	南東6m市道	水道 下水	後藤250m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	戸建住宅のほか共同住宅も見られる中心市街地への接近性に恵まれた住宅地域	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	後藤駅北 250m	法令規制	1住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅への接近性等交通・接近条件に恵まれた土地区画整理済の住宅地域。令和4年5月末日現在人口482人（前年比34人減）、世帯数237世帯（同5世帯減）。新型コロナウイルス感染症下で横ばい～弱含み基調。									
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	21,500 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、米子市街地北方～北西方の市街地に近接した住宅地域で、米原、西福原、両三柳地区を中心とする。需要者は圏域の外に及び、戸建住宅を求めようとする個人が中心である。新型コロナウイルス感染症の影響下で需要の停滞が懸念されるものの、更地の取引が比較的に見受けられる。需要は堅調のようである。需要の価格帯は、土地は700万円～1,000万円程度、新築戸建物件で3,500万円～4,000万円程度と見られる。										
(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、多数の取引事例から試算された価格であり、地価動向を反映した現実妥当な価格である。他方、収益価格は、比準価格の49%強と試算された。試算過程は適切であるが、賃貸物件を想定して収益価格を試算することは現実性に乏しく、試算価格としての説得力を有するとは考えがたい。以上、各試算価格の再吟味及び説得力に係る判断を行うとともに、指定基準地価格との均衡にも留意した結果、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号	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
	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	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
	米子（県） - 9										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	■継続 □新規		③ 価格形成要因の 【一般的要因】 景気の基調は持ち直しの動きに足跡が見られる。ただ、持ち直しの兆しも。不動産需要の基調は弱い、地域、用途によりまだら模様。 【地域要因】 西側周辺地域の大型小売店舗が撤退。米原3丁目ではこの1年間で世帯、人口の減少が見られたが、近隣地域の変化は見られない。 【個別的要因】 特にない。							
	前年標準価格	43,500 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	0.0%	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	227013 - 32			更地	()	ほぼ長方形	南西6m区画街路、北西6m角地		2 中専 (70, 200)					
b	227013 - 33			建付地	()	ほぼ長方形	北3m市道、南東7m角地		1 住居 (60, 200)					
c	227091 - 41			更地	()	ほぼ正方形	北東4m市道中間画地		準工 (60, 200)					
d	227091 - 42			更地	()	ほぼ長方形	北東4.5m市道中間画地		1 住居 (60, 180)					
e	227071 - 84			更地	()	長方形	北西6m市道中間画地		1 中専 (60, 200)					
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	() 60,495	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	58,343	$\frac{100}{[120.0]}$	48,619	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	49,600				
b	() 41,261	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	40,573	$\frac{100}{[107.4]}$	37,777	画地 +2.0 行政 0.0	38,500				
c	() 52,273	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	52,273	$\frac{100}{[120.0]}$	43,561	その他 0.0	44,400				
d	() 42,710	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	42,710	$\frac{100}{[105.0]}$	40,676	$[\frac{102.0}{100}]$	41,500				
e	() 46,015	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	46,061	$\frac{100}{[107.8]}$	42,728		43,600				
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 +0.02	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-2.0	環境	+20.0
			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 +0.02	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	+13.0
			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 0.00	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	+20.0
			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 0.00	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	+5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.03	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	+10.0
			画地	0.0	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： 43,500 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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。					
(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 [\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
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) (%)
	2,533,778	420,949	2,112,829	1,853,720	259,109	(0.9689) 251,051	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格		5,021,020 円 (21,500 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	93.20	W 2		186.40		
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
1住居	60%	200%	200%	233㎡	11.0m×21.0m	前面道路：市道 6.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	専有面積45㎡程度のファミリータイプを想定。			⑦有効率 100.0%	外階段のため 理由	

(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㎡当たり月額支払賃料 (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	93.20	100.0	93.20	1,178	109,790	2.0	219,580
~								
~								
~								
計		186.40	100.0	186.40		219,580		439,160

⑨年額支払賃料	219,580 円 × 12ヶ月 = 2,634,960 円
⑩a共益費 (管理費)	円/㎡ × 186.40 ㎡ × 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いるため計上しない 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 (%)	2,634,960 円 × 4.0 % + 円 × % = 105,398 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	2,529,562 円
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	439,160 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,216 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 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	2,533,778 円 (10,875 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	22701 (収 -9)	1,219 (1,216)	100 [100]	[99.2] 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,209	対象基準階の 月額実質賃料 1,180 円/㎡ 月額支払賃料 (1,178 円/㎡) 基準階 1F B
b	22707 -10	1,272 (1,245)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [110.0]	100 [100]	1,156	
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	96,800 円	24,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	79,049 円	2,634,960 ×	3.0 %
③公租公課	土地 15,200 円	査定額	
	建物 181,500 円	24,200,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	24,200 円	24,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	24,200 円	24,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	420,949 円	(1,807 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	24,200,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 186.40 ㎡ × (100%+ %)	
②元利通増償還率	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	1,853,720 円 (7,956 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,533,778	円
②総費用		420,949	円
③純収益 ①-②		2,112,829	円
④建物等に帰属する純収益		1,853,720	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		259,109	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		251,051	円
		(1,077	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	5,021,020 円	(21,500 円/㎡)

鑑定評価書（令和4年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
米子（県） - 13	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	4,480,000 円	1㎡当たりの価格	14,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月17日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	米子市淀江町西原字浜東333番3				②地積 (㎡)	305	⑨法令上の規制等	(都) (70,400)			
	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	淀江 1km	(その他) 土砂災害警戒区域 (70,390)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 100m、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 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	中規模一般住宅を中心とした既成住宅地域	街路	基準方位北 6.5m市道	交通施設	淀江駅南西 1km	法令規制	(都) (70,390) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	既存の住宅地域であり、変動要因も見受けられないことから、現況のまま推移していくものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	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	14,700 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、旧淀江町の既成住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどである。旧来からの住宅地域であるため、需給は比較的安定しているものの、人口の流出に歯止めがかからずじり貧傾向にある。取引が成立するであろうと想定した場合、土地は300㎡程度で450万程度、新築の戸建住宅で2,850万程度になるであろうと判断される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が大半である。周辺類似地域において信頼性のある取引事例が少ないため、広範囲にそして時系列的にも遡って収集するように努めた。一方標準地は、旧郡部の農家住宅地域であるため、アパート等の収益物件は皆無である。従って、比準価格を標準とし、町内における既成住宅地域の価格バランスの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地	標準地番号	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 対象基準地の規準価格 (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	標準地番号	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	円/㎡	[] / 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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,800 円/㎡		③ 変動状況要因	[一般的要因] 人気の有る住宅地と無い住宅地との二極化がはっきり見え始めている。						
	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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 既存住宅地域にあり、分譲住宅地に需要がシフトしているため、衰退気味である。						
	② 変動率		年間	-0.7%		半年間	%	[個別的要因] 特になし。				

(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	2270 53 -6			建付地	()	ほぼ長方形	北6.5m市道 中間画地		(都) (70,390)	
b	2270 53 -7			建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道 中間画地		(都) (70,360)	
c	2270 53 -8			更地	()	ほぼ長方形	南東4m市道 中間画地		(都) (70,240)	
d	2270 53 -9			底地	()	ほぼ長方形	南東6m県道、北 2m角地		(都) (70,360)	
e	2270 53 -10			更地	()	ほぼ台形	東12m県道 中間画地		(都) (70,400)	
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	() 19,422	100 [100]	[99.1] 100	100 [100]	100 [100]	19,247	100 [136.6]	14,090	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,100
b	() 18,887	100 [100]	[98.7] 100	100 [100]	100 [101.0]	18,457	100 [124.5]	14,825	画地 0.0 行政 0.0	14,800
c	() 21,429	100 [100]	[98.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	20,757	100 [137.2]	15,129	その他 0.0	15,100
d	() 19,304	100 [100]	[98.4] 100	100 [100]	100 [103.0]	18,442	100 [125.0]	14,754		14,800
e	() 18,177	100 [100]	[97.9] 100	100 [/]	100 [101.0]	17,619	100 [121.9]	14,454	[100] 100	14,500
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 -0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +38.0		
b	正常	%/月 -0.06	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +27.0		
c	正常	%/月 -0.06	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +40.0		
d	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +25.0		
e	正常	%/月 -0.06	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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 14,700 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		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。						
(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 [\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) ($\quad - \quad$) %
						(\quad)	($\quad - \quad$) %
	⑧収益価格	円 (\quad 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	旧郡部の住宅地域であり、共同住宅に対する需要も殆どなく賃貸市場が未成熟である。						

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 (\quad 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
米子（県） - 14	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	5,130,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月17日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月16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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	米子市淀江町佐陀字汐除外浜982番21				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	(都) (70,400)		
	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	(その他) (70,360)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 100 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	中規模開発された一般住宅地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	伯耆大山駅北東 3.4km	法令規制	(都) (70,360)		
	⑤地域要因の将来予測	郊外住宅地域としてほぼ熟成しており、現況のまま推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	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	25,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	15,000 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、「日野川」以東の米子市のベッドタウンとして開発された分譲住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者のみならず、圏外からの流入も多く見られる。周辺においては、現在も中小規模の開発が行われており、開発機運は高い。土地は200㎡程度で500万程度、新築の戸建住宅で2,600万程度の物件が取引の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、一般社会人向けのアパート等も混在しているが、その他の収益物件は、戸建住宅が転勤等の事情により定期借家で賃貸されるケースが散見される程度である。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけた上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	①代表標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格 (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 円/㎡	[] / 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 ■継続 □新規		③ 価格形成要因	[一般的要因] 住宅地においては、コロナの影響は少なく、良好な住宅地については需要が回復しつつある。							
	前年標準価格 24,900 円/㎡			[地域要因] 地価の割安感から旧市のベッドタウンとして熟成しつつあり、周辺においても宅地分譲が進んでいる。							
	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] 特になし。							
	標準地番号	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 +2.4%	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	227051 - 85			建付地	()	ほぼ長方形	西5m市道 中間画地		(都) (70, 300)	
b	227051 - 84			更地	()	ほぼ整形	南東6m区画街路 中間画地		(都) (70, 360)	
c	227053 - 11			建付地	()	ほぼ長方形	南5m市道 中間画地		(都) (70, 300)	
d	227053 - 14			更地	()	ほぼ長方形	南6m市道 無道路地		(都) (70, 360)	
e	227053 - 13			建付地	()	ほぼ長方形	南5m市道、西6m 角地		(都) (70, 300)	
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	() 25,562	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	26,022	$\frac{100}{[100]}$	26,022	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,000
b	() 32,069	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32,132	$\frac{100}{[125.0]}$	25,706	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,700
c	() 26,618	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{103.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	26,879	$\frac{100}{[104.0]}$	25,845	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,800
d	() 22,636	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	27,163	$\frac{100}{[110.0]}$	24,694	行政 0.0 その他 0.0	24,700
e	() 20,200	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.6}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[94.6]}$	24,342	$\frac{100}{[96.0]}$	25,356	$[\frac{100}{100}]$	25,400
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 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +1.0		
b	正常	%/月 +0.20	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
c	正常	%/月 +0.20	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	%/月 +0.20	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	%/月 +0.20	街路 0.0 画地 -5.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 25,500 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				既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。				
(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 [\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) (%)
	2,111,558	355,476	1,756,082	1,600,940	155,142	(0.9689) 150,317	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,006,340 円 (15,000 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	80.40		L S 2		160.80	
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%	201㎡	13.5m×15.0m	前面道路：市道 6.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要				⑦有効率の理由	外階段のため	
単身者用約40㎡				100.0%		

(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㎡当たり月額支払賃料 (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	80.40	100.0	80.40	1,138	91,495	2.0	182,990
~								
~								
~								
計		160.80	100.0	160.80		182,990		365,980

⑨年額支払賃料	182,990 円 × 12ヶ月 = 2,195,880 円	
⑩a共益費 (管理費)	円/㎡ × 160.80 ㎡ × 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)	保証金により担保されている 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 (%)	2,195,880 円 × 4.0 % + 円 × % = 87,835 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	2,108,045 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	365,980 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,513 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 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円	
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	2,111,558 円 (10,505 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	22705 (収 -9)	1,071 (1,071)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [95.0]	100 [100]	1,127	対象基準階の 月額実質賃料 1,140円/㎡ 月額支払賃料 (1,138円/㎡) 基準階 1F B
b	22705 (収 -10)	1,148 (1,147)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,148		
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	83,600 円	20,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	65,876 円	2,195,880 ×	3.0 %
③公租公課	土地 7,500 円	査定額	
	建物 156,700 円	20,900,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	20,900 円	20,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	20,900 円	20,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	355,476 円	(1,769 円/㎡)	(経費率 16.8 %)
(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	20,900,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 160.80 ㎡ × (100%+ %)	
②元利通増償還率	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	1,600,940 円 (7,965 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,111,558	円
②総費用		355,476	円
③純収益 ①-②		1,756,082	円
④建物等に帰属する純収益		1,600,940	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		155,142	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		150,317	円 (748 円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	3,006,340 円	(15,000 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
米子（県） - 15	鳥取県	鳥取分科会	氏名

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	14,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月18日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年4月18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	米子市富益町字往来東九564番1外				②地積 (㎡)	830	③法令上の規制等	「調区」(70,400) (その他)		
	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					
	1:1.5	住宅W2	中規模農家住宅が多い郊外の既成住宅地域	南西7m市道	水道	弓ヶ浜1.6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 100m、南 50m、北 250m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	農家住宅が多く見られる既成住宅地域。	街路	標準方位：北7m市道	交通施設	弓ヶ浜駅北西1.6km	法令規制	「調区」(70,400)		
	⑤地域要因の将来予測	農家集落であり、将来も現状の住環境を維持したまま推移するものと考えられる。地価水準は比較的安定して推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ農家住宅地				(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	14,200 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	同一需給圏は市内の市街化調整区域のうち、特に弓浜部を中心とする農家集落と判定した。需要者の中心は圏域内に地縁性を有する個人が中心であり、圏域外からの転入は少ない。ただし、最近の市街化調整区域における開発許可の緩和や宅地価格の下落が影響して、総額を抑えたい購買層を中心に需要は回復しつつある。土地は1,000万円前後、新築戸建物件は3,000万円までが取引の中心価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	ファミリー向けアパートも点在するが、自己使用目的の取引が中心で賃貸市場は未成熟なことから収益価格は試算しない。比準価格は類似地域における取引事例より試算したものであるが、最近の市街化調整区域内における宅地の需給動向等を反映しており、市場の実態を踏まえた規範性の高い価格である。よって、比準価格を重視し、更に前年基準地価格との検討及び周辺部における宅地開発の動向等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	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
	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 円/㎡	[] / 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		【一般的要因】 低金利等を背景に、分譲住宅地を中心に堅調な動きが見られるが、二極化の傾向に変わりはない。						
	前年標準価格	14,300 円/㎡		【地域要因】	画地の細分化により総額を抑えた売買が散見される。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号	-	【個別的要因】	個別的要因に変動はない。					
	公示価格	円/㎡		② 変動率	年間	-0.7%	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	227051 -7			建付地	()	ほぼ台形	西6.5m市道 中間画地		「調区」 (70,390)					
b	227091 -32			建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5m市道、 北西2.3m角地		「調区」 (70,270)					
c	227091 -36			建付地	()	袋地等	南4.5m市道 中間画地		「調区」 (70,270)					
d	227091 -48			更地	()	長方形	北西8m私道、南 西5.5m角地		「調区」 (70,400)					
e	227093 -8			建付地	()	長方形	南西6m私道 中間画地		「調区」 (70,360)					
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	() 14,054	100 [100]	[99.8] 100	100 [95.0]	100 [100]	14,764	100 [100.9]	14,632	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,600				
b	() 11,710	100 [100]	[99.3] 100	100 [80.0]	100 [99.0]	14,682	100 [100]	14,682	画地 0.0 行政 0.0	14,700				
c	() 8,003	100 [100]	[99.7] 100	100 [80.0]	100 [70.0]	14,248	100 [100]	14,248	その他 0.0	14,200				
d	() 17,077	100 [100]	[100] 100	100 [/]	100 [103.0]	16,580	100 [126.9]	13,065		13,100				
e	() 17,567	100 [100]	[98.6] 100	100 [100]	100 [101.0]	17,150	100 [118.8]	14,436	[100] 100	14,400				
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 -0.06	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-3.0	環境	+4.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.06	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	+2.0
			画地	-1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.06	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	+2.0
			画地	-30.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	+3.0	環境	+22.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 -0.06	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-1.0	環境	+20.0
			画地	+1.0	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： 14,200 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		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(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 [\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	市街化調整区域内の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

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