

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (米子 (県) -6), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,210,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 5 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 5 年 7 月 16 日), (6) 路線価 [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 (29,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 5 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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 reasons), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's 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	
a	237053 - 31				建付地	( )	長方形	南4m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
b	237053 - 32				建付地	( )	ほぼ長方形	北3.5m私道 中間画地		1 住居 (60, 160)	
c	237071 - 82				更地	( )	ほぼ長方形	南西6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
d	237091 - 3				更地	( )	長方形	北8m区画街路 中間画地		1 住居 (60, 200)	
e	237091 - 48				建付地	( )	ほぼ長方形	南6m市道、東6m 角地		商業 (90, 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	( ) 42,358	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 102.0 ]}$	41,527	$\frac{100}{[ 109.3 ]}$	37,994	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	38,000	
b	( ) 29,195	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	34,146	$\frac{100}{[ 94.1 ]}$	36,287	画地 0.0 行政 0.0	36,300	
c	( ) 40,000	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100.4}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	39,762	$\frac{100}{[ 109.1 ]}$	36,445	その他 0.0	36,400	
d	( ) 46,989	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{101.0}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	47,459	$\frac{100}{[ 131.3 ]}$	36,145	その他 0.0	36,100	
e	( ) 37,879	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100.3}{100} ]$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	$\frac{100}{[ 106.1 ]}$	37,693	$\frac{100}{[ 101.9 ]}$	36,990	$[ \frac{100}{100} ]$	37,000	
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 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 +2.0	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 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0	画地 -5.0	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 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0	画地 +1.0	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 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 36,500 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)
	2,488,313	411,240	2,077,073	1,823,080	253,993	( 0.9689 ) 246,094	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	4,921,880 円 ( 21,900 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 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)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	95,200 円	23,800,000 ×	0.4 %
②維持管理費	77,630 円	2,587,680 ×	3.0 %
③公租公課	土地 12,310 円	査定額	
	建物 178,500 円	23,800,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	23,800 円	23,800,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	23,800 円	23,800,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	411,240 円	( 1,828 円/㎡)	(経費率 16.5 %)
(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 n <sub>a</sub> : 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 n <sub>b</sub> : 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 n <sub>c</sub> : 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	23,800,000 円	設計監理料率 132,000 円/㎡ × 180.00 ㎡ × (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	1,823,080 円 ( 8,103 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,488,313	円
②総費用		411,240	円
③純収益 ①-②		2,077,073	円
④建物等に帰属する純収益		1,823,080	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		253,993	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		246,094	円
		( 1,094	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	4,921,880 円	(	21,900 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
米子（県） - 7	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	33,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月18日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		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	米子市両三柳字三保向ヒ4568番103				②地積 (㎡)	316	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)		
	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 100 m、西 100 m、南 100 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 17.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	中規模一般住宅を主とする郊外の住宅団地	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	米子駅北西 6.3 km	法令規制	1 中専 (60, 160)		
(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	33,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	27,300 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、米子市北部の市街化区域内の一般住宅地域が存する圏域。需要者の属性は圏域内の個人のみならず圏域外からの転入も見受けられる。圏域には多くの住宅地が供給されている。したがって、需要者は圏域内の住宅地域同士の地域要因を厳しく選別して取得することが可能である。一時衰退気味であったが近年はそこそこの取引が見られる。需要の価格帯は、土地が700万円～1,000万円、新築の複合不動産で3,000万円～3,500万円。										
(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、地域性を反映した現実妥当な価格である。一方、収益価格は比準価格の81%程度と試算された。戸建住宅地の価格を試算するのに賃貸物件を想定して収益価格を試算することは非現実的である。説得力は低い、参考価格程度である。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、指定基準地価格を規準とした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) 公示価格とした	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	[ 101.0 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 152.9 ]	[ 102.0 ] / 100	33,700					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況 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踏みが。ただ、低金利、定住施策、値頃感等を背景として不動産需要は地域、用途によりまだら模様。							
	■継続 □新規			[地域要因] 昭和40年代に開発され50年程度経過した住宅団地。一時衰退気味であったが、近年取引が多くなってきている。							
	前年標準価格 33,000 円/㎡			[個別的要因] 特にない。							
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 +1.5 %	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	237013 -41			建付地	( )	ほぼ正方形	南東2.5m道路 中間画地		1 中専 (60, 160)	
b	237051 -37			建付地	( )	ほぼ長方形	北西6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
c	237091 -32			更地	( )	ほぼ長方形	南東6m市道、北東6m 準角地		1 中専 (70, 200)	
d	237071 -53			建付地	( )	袋地等	南西7m市道、北西3m 二方路		1 中専 (60, 200)	
e	237013 -39			更地	( )	ほぼ整形	西4m市道 中間画地		「調区」 (70, 240)	
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	( ) 20,517	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.5}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	31,348	$\frac{100}{[96.0]}$	32,654	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	33,300
b	( ) 16,566	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	20,852	$\frac{100}{[100]}$	20,852	画地 +2.0 行政 0.0	21,300
c	( ) 44,014	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	41,343	$\frac{100}{[100]}$	41,343	その他 0.0	42,200
d	( ) 28,990	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	33,951	$\frac{100}{[104.0]}$	32,645		33,300
e	( ) 36,331	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.7}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	36,949	$\frac{100}{[99.9]}$	36,986	$[\frac{102.0}{100}]$	37,700
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 -5.1	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +7.1	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 0.0		
d	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 -14.1	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.10	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -2.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格 : 33,500 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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)				
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]					
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)				
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]					
⑲熟成度修正 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ] / 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
				街路	交通・接近	環境			行政	その他	
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	付帯費用	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)
	3,535,667	569,747	2,965,920	2,520,140	445,780	( 0.9689 ) 431,916	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	8,638,320 円 ( 27,300 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)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	131,600 円	32,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	110,047 円	3,668,232 ×	3.0 %
③公租公課	土地 15,600 円	査定額	
	建物 246,700 円	32,900,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	32,900 円	32,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	32,900 円	32,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	569,747 円	( 1,803 円/㎡)	(経費率 16.1 %)
(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	32,900,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 252.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	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	2,520,140 円 ( 7,975 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,535,667	円
②総費用		569,747	円
③純収益 ①-②		2,965,920	円
④建物等に帰属する純収益		2,520,140	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		445,780	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		431,916	円
		( 1,367	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	8,638,320 円	(	27,300 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） - 8	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	8,810,000 円	1㎡当たりの価格	44,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月16日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	米子市目久美町34番9外				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)		
	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 100 m、西 50 m、南 70 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	米子駅東 1.5 km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	米子駅南北通路が完成することを見越して、ミニ開発が行われており、今後の発展が期待される。									
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	24,700 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、JR山陰本線以南の旧米子市旧市街地の一般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。熟成した住宅地域であり宅地供給が少ないため、取引件数も少ない。土地は200㎡程度で900万程度、新築の戸建住宅で3,000万程度の物件が需要の中心であろう。										
(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、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位となった。従って、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、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） - 2	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	44,300					
(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 変動状況		[一般的要因] 住宅需要は、生活利便性が良好であり人気がある地域と無い地域との二極化がはっきり見えてきた。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 44,000 円/㎡		<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] 米子駅の南北通路が完成すれば、交通の便が向上するため、その期待感からかミニ分譲が進んでいる。						
	②変動率		年間 +1.1 %	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	237053-33			建付地	( )	ほぼ整形	南東6m道路 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区	
b	237053-34			建付地	( )	ほぼ長方形	南6m市道、西4m 角地		1 住居 (70, 200)	
c	237071-75			更地	( )	ほぼ長方形	西4m市道 中間画地		1 住居 (60, 160)	
d	237051-18			更地	( )	ほぼ長方形	南東6m区画街路 中間画地		1 住居 (60, 200)	
e	237051-6			更地	( )	ほぼ長方形	北東5.5m市道 中間画地		近商 (80, 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	( ) 47,790	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	47,134	$\frac{100}{[110.0]}$	42,849	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	43,700
b	( ) 41,939	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	40,608	$\frac{100}{[90.0]}$	45,120	画地 +2.0 行政 0.0	46,000
c	( ) 30,226	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	30,226	$\frac{100}{[72.5]}$	41,691	その他 0.0	42,500
d	( ) 50,454	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	49,712	$\frac{100}{[110.0]}$	45,193	$[\frac{102.0}{100}]$	46,100
e	( ) 60,500	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	60,621	$\frac{100}{[130.0]}$	46,632		47,600
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 +0.03	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 +10.0		
b	正常	%/月 +0.03	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	%/月 0.00	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -26.0		
d	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 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 +0.06	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +30.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 44,500 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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]						
⑲熟成度修正 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ] /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
				街路	交通・接近	環境			行政	その他		
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	付帯費用	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)
	2,217,142	364,330	1,852,812	1,600,940	251,872	( 0.9689 ) 244,039	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	4,880,780 円 ( 24,700 円/㎡ )					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 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)-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	69,170 円	2,305,680 ×	3.0 %
③公租公課	土地 13,060 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	364,330 円	( 1,840 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	20,900,000 円	設計監理料率 132,000 円/㎡ × 158.40 ㎡ × (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	1,600,940 円 ( 8,086 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,217,142	円
②総費用		364,330	円
③純収益 ①-②		1,852,812	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		251,872	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		244,039	円
		( 1,233	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	4,880,780 円	(	24,700 円/㎡)

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (米子 (県) -9), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (50,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月14日), (6) 路線価 (40,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和5年7月5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 reasoning table with multiple sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等の前年標準価格等の検討



(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	237073 -23				建付地	( )	ほぼ長方形	南西7.5m市道 中間画地		1住居 (60, 200)				
b	237073 -28				更地	( )	ほぼ長方形	南東5m市道 中間画地		1住居 (60, 200)				
c	237071 -52				更地	( )	長方形	北東5m市道、北西6m 角地		1住居 (70, 200)				
d	237071 -64				更地	( )	不整形	北3m市道、南東1.5m、北西1m 三方路		1中専 (60, 160)				
e	237011 -59				建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.5m市道 中間画地		1住居 (60, 180)				
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	( ) 48,426	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.8}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	52,402	$\frac{100}{[105.0]}$	49,907	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	49,900				
b	( ) 44,839	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	46,505	$\frac{100}{[95.1]}$	48,901	画地 0.0 行政 0.0	48,900				
c	( ) 45,537	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	49,902	$\frac{100}{[98.0]}$	50,920	その他 0.0	50,900				
d	( ) 30,734	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[76.8]}$	40,018	$\frac{100}{[78.3]}$	51,109	[ $\frac{100}{100}$ ]	51,100				
e	( ) 46,668	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	47,135	$\frac{100}{[92.2]}$	51,123		51,100				
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 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	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0
b	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 0.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 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 0.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 0.0	環境 -14.0	画地 -23.2	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
e	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
オ比準価格決定の理由								【比準価格： 50,500 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				既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため					
(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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			
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	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 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)
	2,756,738	444,505	2,312,233	1,930,320	381,913	( 0.9689 )	( 5.0 - 0.0 )
						370,036	5.0 %
	⑧収益価格	7,400,720 円 ( 30,600 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	96.80	L S 2		193.60		
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 %	242 ㎡	14.0 m × 17.0 m	前面道路：市道 8.5 m 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 50 ㎡のファミリータイプ			⑦有効率の理由	100.0 % 外階段のため	

(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	96.80	100.0	96.80	1,234	119,451	2.0	238,902
~								
~								
~								
計		193.60	100.0	193.60		238,902		477,804
⑨年額支払賃料		238,902 円 × 12ヶ月 = 2,866,824 円						
⑩a 共益費 (管理費)		円/㎡ × 193.60 ㎡ × 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)		保証金等により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 (%))		2,866,824 円 × 4.0 % + 円 × % = 114,673 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,752,151 円						
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		477,804 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,587 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		2,756,738 円 ( 11,391 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	23707 (収-15)	1,272 ( 1,245 )	100 [ 100 ]	[ 100 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	1,272	対象基準階の月額実質賃料 1,236 円/㎡ 月額支払賃料 ( 1,234 円/㎡ ) 基準階 1F B
b	23707 (収-14)	1,088 ( 1,058 )	100 [ 100 ]	[ 100 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 95.0 ]	100 [ 100 ]	1,145	
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	100,800 円	25,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	86,005 円	2,866,824 ×	3.0 %
③公租公課	土地 18,300 円	査定額	
	建物 189,000 円	25,200,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	25,200 円	25,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	25,200 円	25,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	444,505 円	( 1,837 円/㎡)	(経費率 16.1 %)
(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	25,200,000 円	130,000 円/㎡ ×	設計監理料率 193.60 ㎡ × (100% + %)
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 % +	仕上部分 0.0802 × 35 % +
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,930,320 円 ( 7,977 円/㎡)	設備部分 0.0963 × 20 %	
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,756,738	円
②総費用		444,505	円
③純収益 ①-②		2,312,233	円
④建物等に帰属する純収益		1,930,320	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		381,913	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		370,036	円
		( 1,529	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	7,400,720 円	(	30,600 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
米子（県） - 10	鳥取県	鳥取分科会	氏名
鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	35,300 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月14日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5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	米子市博労町3丁目37番				②地積 (㎡)	330	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)		
	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	博労町 300m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 100m			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 28.0m、規模 340㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6.5m市道	交通施設	博労町駅北 300m	法令規制	1住居 (60,200)		
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	35,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	20,700 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	同一需給圏を米子市中心部近郊の住宅地域の存する圏域と判定した。古くからの住宅地域で、街路条件にやや難がある地域である。生活利便施設へのアクセスに優れ、利便性良好な住宅地域である。やや規模が大きい画地が多く、需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で1,200万円以下と思慮する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は米子市の住宅地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、比準価格の規範性は高い。共同住宅も見られるが、自用目的での取引が支配的で、収益価格の規範性は低いと判断した。また、既成住宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参考に止め、指定基準地からの検討を考慮して、鑑定評価額を標記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	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） - 2										
(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		前年標準価格 35,500 円/㎡		③ 価格形成要因の					
	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] 景気は弱い動き。金利低下で住宅需要はある。米子市の人口は概ね横這いで、地価は上昇、横這い、下落と地域により異なる傾向。					
	②変動率	年間	-0.6%	半年間	%	[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。地価は長く下落し、現在も緩やかな下落傾向で推移する。					
						[個別的要因] 特にない					

(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		
a	237073 -19				建付地	( )	長方形	北東4.5m市道、北西4m、南東4m三方路		1住居 (60, 180)		
b	237071 -83				更地	( )	長方形	接面道路無 無道路地		1住居 (60, 160)		
c	237073 -27				建付地	( )	ほぼ長方形	南西5.5m市道 中間画地		1住居 (60, 200)		
d	237051 -5				建付地	( )	ほぼ整形	北東4m市道		1住居 (60, 160)		
e	237061 -23				建付地	( )	長方形	北東4m市道、南東1.2m角地		1住居 (60, 160)		
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	( ) 30,218	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,573	$\frac{100}{[91.1]}$	33,560	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	34,200		
b	( ) 18,150	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[50.0]}$	36,300	$\frac{100}{[100]}$	36,300	画地 +2.0 行政 0.0	37,000		
c	( ) 58,731	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	57,801	$\frac{100}{[128.7]}$	44,911	その他 0.0	45,800		
d	( ) 34,967	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	35,037	$\frac{100}{[97.0]}$	36,121	$\frac{[102.0]}{100}$	36,800		
e	( ) 23,801	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	35,418	$\frac{100}{[103.8]}$	34,121		34,800		
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 -0.05	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0				
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -50.0	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 0.0				
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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0				
d	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0				
e	正常	%/月 0.00	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +7.0				
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 35,300 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				既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため					
(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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	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	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]		( % )	[ $\frac{100}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]			
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	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 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)
	3,823,167	636,475	3,186,692	2,834,200	352,492	( 0.9689 )	( 5.0 - 0.0 )
						341,529	5.0 %
	⑧収益価格	6,830,580 円 ( 20,700 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	132.00	L S 2		264.00		
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
1 住居	60 %	200 %	200 %	330 ㎡	11.0 m × 29.5 m	前面道路：市道 6.5 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ約 4 4 ㎡を想定			⑦有効率の理由	100.0 % 外階段のため	

(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	132.00	100.0	132.00	1,255	165,660	2.0	331,320
~								
~								
~								
計		264.00	100.0	264.00		331,320		662,640
⑨年額支払賃料		331,320 円 × 12ヶ月 = 3,975,840 円						
⑩a 共益費 (管理費)		円/㎡ × 264.00 ㎡ × 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)		保証金等により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 (%))		3,975,840 円 × 4.0 % + 円 × % = 159,034 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,816,806 円						
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		662,640 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,361 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		3,823,167 円 ( 11,585 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	23707 (収-11)	1,401 ( 1,361 )	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{[ 100 ]}{100}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 105.0 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	1,334	対象基準階の月額実質賃料 1,257 円/㎡ 月額支払賃料 ( 1,255 円/㎡ ) 基準階 1F B
b	23707 (収-12)	1,251 ( 1,250 )	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{[ 100 ]}{100}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 105.0 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	1,191	
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		



(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	148,000 円	37,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	119,275 円	3,975,840 ×	3.0 %
③公租公課	土地 17,700 円	査定額	
	建物 277,500 円	37,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	37,000 円	37,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	37,000 円	37,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	636,475 円	( 1,929 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	37,000,000 円	設計監理料率 140,000 円/㎡ × 264.00 ㎡ × (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	2,834,200 円 ( 8,588 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,823,167	円
②総費用		636,475	円
③純収益 ①-②		3,186,692	円
④建物等に帰属する純収益		2,834,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		352,492	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		341,529	円
		( 1,035	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	6,830,580 円	(	20,700 円/㎡)