

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) -11), 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 (3,830,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,000 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19日), (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和5年4月13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 sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (米子市尾高字石田尻788番17), (2) 近隣地域 (東50m, 西150m, 南100m, 北50m), (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 22,000 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。), (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。), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (前年標準価格 21,800 円/㎡, 変動率 年間 +0.9%, 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	237051 - 52				建付地	()	ほぼ長方形	東5m市道 中間画地		都計外			
b	237051 - 54				建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道、西4m 角地		都計外			
c	237051 - 55				建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		都計外			
d	237093 - 3				更地	()	ほぼ整形	南4m道路 中間画地		都計外			
e	237093 - 4				建付地	()	ほぼ長方形	北6m区画街路 中間画地		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	() 23,990	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	27,905	$\frac{100}{[126.7]}$	22,024	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	22,500			
b	() 25,876	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	25,546	$\frac{100}{[118.3]}$	21,594	画地 +2.0 行政 0.0	22,000			
c	() 21,924	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	23,170	$\frac{100}{[104.8]}$	22,109	その他 0.0	22,600			
d	() 20,513	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,111	$\frac{100}{[94.1]}$	21,372		21,800			
e	() 28,089	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	28,089	$\frac{100}{[135.3]}$	20,761	$[\frac{102.0}{100}]$	21,200			
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 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +28.0	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	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +22.0	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	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +8.0	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	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 0.00	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	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +34.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 22,000 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"/>	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 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	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	43,800 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]	35,000 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		路線価又は倍率	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			
	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住居 (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 50m、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 20.0m、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、6m市道	交通施設	後藤駅北 250m	法令規制	1住居 (60,200)		
(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	43,800 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。需要者は圏内の内外に及び、戸建住宅を求めようとする個人が中心である。近隣地域では取引は余り見られないが、類似地域及び周辺地域では強含みの取引も散見される。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4.9%程度と試算された。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) 公示価格としての標準価格	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） - 9	[101.0] / 100	100 / [100]	100 / [116.7]	[102.0] / 100	44,100					
(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 43,500 円/㎡		③変動状況						
	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。 [地域要因] 米原3丁目ではこの1年間で世帯数増、人口不変。供給不足の感がある。類似地域の取引事例から根強い需要は潜在していると思料する。 [個別的要因] 特にない。						
	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	237091-37			更地	()	ほぼ整形	南4m市道、東4.5m角地		1 中専 (60, 160)	
b	237013-43			更地	()	ほぼ台形	南東6.5m市道中間画地		1 住居 (60, 200)	
c	237091-7			更地	()	長方形	南東6m市道中間画地		2 中専 (60, 200)	
d	237013-42			更地	()	ほぼ長方形	北東4.5m市道中間画地		1 住居 (60, 180)	
e	237071-88			更地	()	ほぼ長方形	南西4m市道、南東6m角地		1 住居 (70, 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	() 36,134	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.6]}$	38,349	$\frac{100}{[89.3]}$	42,944	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	43,800
b	() 38,338	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	37,887	$\frac{100}{[89.3]}$	42,427	画地 +2.0 行政 0.0	43,300
c	() 55,961	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	55,193	$\frac{100}{[126.1]}$	43,769	その他 0.0	44,600
d	() 42,710	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	43,094	$\frac{100}{[105.0]}$	41,042	$[\frac{102.0}{100}]$	41,900
e	() 42,349	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	46,528	$\frac{100}{[104.8]}$	44,397		45,300
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 -5.4	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 -5.0		
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 -2.0 その他 0.0	環境 -7.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 +30.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.05	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 +5.0		
e	正常	%/月 +0.03	街路 0.0 画地 -8.8	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 -3.0 その他 +8.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 43,800 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	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)
	2,533,778	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)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
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	23701 (収-9)	1,219 (1,216)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	1,219	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	23707 (収-15)	1,272 (1,245)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110.0}$	$\frac{100}{100}$	1,156	
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		

(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	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/㎡)

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	4,450,000 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	米子市淀江町西原字浜東3 3 3番3				②地積 (㎡)	305	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) 土砂災害警戒区域 (70,390)		
	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	住宅 W2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域	北西6.5m市道	水道 下水	淀江 1km					
(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存住宅地域	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	14,600 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、旧淀江町の既存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3,450万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、町内における既存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) 公示価格としての標準地	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
	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の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 人気の有る住宅地と無い住宅地との二極分化がはっきり見え始めている。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,700 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] 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	2370 53 -35				建付地	()	ほぼ長方形	東5m道路 中間画地		(都) (70, 300)
b	2370 53 -36				建付地	()	ほぼ長方形	北6.5m市道 中間画地		(都) (70, 390)
c	2370 53 -37				建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道 中間画地		(都) (70, 360)
d	2370 53 -38				建付地	()	ほぼ整形	北6m市道 中間画地		(都) (70, 360)
e	2370 53 -39				更地	()	ほぼ台形	南東6m市道 中間画地		(都) (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	() 12,030	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	12,562	$\frac{100}{[88.2]}$	14,243	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,200
b	() 19,422	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	18,800	$\frac{100}{[136.6]}$	13,763	画地 0.0 行政 0.0	13,800
c	() 18,887	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18,326	$\frac{100}{[124.5]}$	14,720	その他 0.0	14,700
d	() 20,797	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	20,631	$\frac{100}{[133.7]}$	15,431		15,400
e	() 13,449	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	13,325	$\frac{100}{[94.1]}$	14,160	$[\frac{100}{100}]$	14,200
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 -0.07	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 -10.0		
b	正常	%/月 -0.12	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		
c	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		
d	正常	%/月 -0.07	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 -10.0 その他 0.0	環境 +50.0		
e	正常	%/月 -0.12	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		
才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) (-) %
	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	5,230,000 円	1㎡当たりの価格	26,000 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		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	米子市淀江町佐陀字汐除外浜982番21				②地積 (㎡)	201	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 50m、西 100m、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 13.0m、奥行 約 15.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項			
	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。				交通施設		伯耆大山駅北東 3.4km 法令規制 (都) (70,360)			
(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	26,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	14,900 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、現在も小中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) 公示価格としての標準価格	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
	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 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 25,500 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の		[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。						
	②変動率		年間 +2.0%	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 -40				建付地	()	ほぼ長方形	西5m市道 中間画地		(都) (70, 300)
b	237053 -41				更地	()	ほぼ長方形	南6m市道 中間画地		(都) (70, 360)
c	237053 -42				建付地	()	ほぼ長方形	南5m市道、西6m 角地		(都) (80, 300)
d	237051 -61				更地	()	ほぼ正 方形	西6m市道 中間画地		(都) (70, 360)
e	237051 -58				更地	()	ほぼ長 方形	北5m市道 中間画地		(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	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{104.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	26,636	$\frac{100}{[100]}$	26,636	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,600
b	() 22,636	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	26,607	$\frac{100}{[110.0]}$	24,188	画地 0.0 行政 0.0	24,200
c	() 20,200	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[94.6]}$	23,844	$\frac{100}{[96.0]}$	24,838	その他 0.0	24,800
d	() 23,256	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	25,943	$\frac{100}{[92.0]}$	28,199		28,200
e	() 25,711	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	25,865	$\frac{100}{[99.0]}$	26,126	$[\frac{100}{100}]$	26,100
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 +0.20	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 +0.02	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		
c	正常	%/月 +0.02	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		
d	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 -10.0	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 -8.0		
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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 26,000 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/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		(\quad) %	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
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 %/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)
	2,111,558	355,656	1,755,902	1,600,940	154,962	(0.9689) 150,143	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,002,860 円 (14,900 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	単身者用約40㎡			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)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
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	23705 (収) -7	1,071 (1,071)	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	23705 (収) -8	1,148 (1,147)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,148		
c	-	()	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 7,680 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	355,656 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 (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		355,656	円
③純収益 ①-②		1,755,902	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		154,962	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		150,143	円
		(747	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	3,002,860 円	(14,900 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) -15), 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 (11,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,100 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19日), (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和5年4月13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: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (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) 年標準価格等の前年標準価格の検討

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	237051 -45			更地	()	ほぼ整形	南西6.5m市道 中間画地		「調区」 (70,390)	
b	237061 -21			更地	()	ほぼ正方形	北西8m私道 中間画地		「調区」 (70,400)	
c	237093 -5			建付地	()	ほぼ長方形	北西10m市道 中間画地		「調区」 (70,400)	
d	237093 -6			建付地	()	ほぼ台形	西6.5m市道 中間画地		「調区」 (70,390)	
e	237093 -7			建付地	()	袋地等	南4.5m市道 中間画地		「調区」 (70,270)	
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	() 13,609	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	13,541	$\frac{100}{[89.1]}$	15,198	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,200
b	() 12,121	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	12,121	$\frac{100}{[91.1]}$	13,305	画地 0.0 行政 0.0	13,300
c	() 12,759	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	12,759	$\frac{100}{[94.9]}$	13,445	その他 0.0	13,400
d	() 14,054	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	14,675	$\frac{100}{[100.9]}$	14,544		14,500
e	() 8,003	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	14,148	$\frac{100}{[100]}$	14,148	$[\frac{100}{100}]$	14,100
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 -0.06	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 -10.0		
b	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -8.0		
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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
d	正常	%/月 -0.05	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 -3.0 その他 0.0	環境 +4.0		
e	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 -30.0	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 +2.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 14,100 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