

鑑定評価書（令和5年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (2,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,200 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18日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年6月27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 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Standard use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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 (Price adjustment), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (Previous year standard price)

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	237061-14				更地	()	長方形	北15m町道、東6.5m角地		(都) (80,400)
b	237061-16				更地	()	ほぼ長方形	南6m道路中間画地		(都) (70,360)
c	237061-45				更地	()	ほぼ正方形	東6m町道中間画地		(都) (70,360)
d	237061-54				更地	()	ほぼ長方形	南東2m町道中間画地		(都) (70,240)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 15,103	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	15,686	$\frac{100}{[]}$	18,113	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,100
b	() 19,295	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	18,917	$\frac{100}{[]}$	19,850	画地 0.0 行政 0.0	19,900
c	() 10,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	15,446	$\frac{100}{[]}$	16,716	その他 0.0	16,700
d	() 14,471	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	14,737	$\frac{100}{[]}$	18,149		18,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -6.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -11.5 その他 0.0	環境 -8.5		
b	正常	%/月 0.00	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 -7.5 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 -29.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	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 -4.0 その他 0.0	街路 -10.5 行政 0.0	交通・接近 -2.5 その他 0.0	環境 -7.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,200 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					既成市街地内宅地であり、適用できない。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号			-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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
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	画地規模が小さく、賃貸建物を建築することは困難であり、適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

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

鑑定評価額	4,620,000 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6月27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	東伯郡湯梨浜町大字上浅津字堂ノ本115番11外				②地積 (㎡)	325	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,360)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:2	住宅 W2	一般住宅の中に農家住宅等が見られる住宅地域	西6m町道	水道 下水	松崎 4.4km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 250m、南 50m、北 200m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、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	既存集落外縁部に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	街路	基準方位北、6m町道	交通施設	松崎駅北西 4.4km	法令規制 (都) (70,360)				
	⑤地域要因の将来予測	周辺地域には分譲住宅地が見受けられ、また、閑静な住環境を有することから将来は一般住宅が多くなり、住宅地域として発展すると予測する。地価水準はやや下落傾向になるものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	10,500 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、湯梨浜町内の農家集落外縁等に宅地開発された分譲住宅地及び町中心部等の既成住宅地等である。近隣地域は町中心部からやや遠く、一時期集落外縁の宅地開発は停滞していたが、現在は宅地開発が多く見られる。画地規模は一般住宅地としてはやや大きく、総額は450万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域的類似性が認められる取引事例から求めている。採用した事例は町内の既成住宅地、分譲住宅地等であり、地域的類似性を有し比準価格は説得性を有する。収益価格は賃貸建物の建築動向・賃料水準等、土地の収益性を反映する試算価格である。したがって、収益価格が低位に試算されたこと、低金利政策の継続による住宅着工戸数の推移等を勘案しながら、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。											
(8) 公示価格とした	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
	標準地番号	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	湯梨浜（県） - 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	18,200 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [128.3]	[100] / 100	14,200					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 14,300 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 -		[一般的要因] 低金利政策が継続しており、羽合地区を中心に住宅団地の開発が盛んであるが、高齢化・人口減少が進んでいる地区もある。					
	標準地番号		-		公示価格 円/㎡		[地域要因] 県立公園に近接する等閑静な住環境を有する一般住宅地域で、外縁には多くの宅地開発が見受けられる。					
	②変動率		年間 -0.7% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	237061-45				更地	()	ほぼ正方形	東6m町道 中間画地		(都) (70,360)
b	237061-59				更地	()	ほぼ長方形	東5m町道 中間画地		(都) (70,300)
c	237063-5				建付地	()	ほぼ長方形	南東5m町道 中間画地		(都) (70,300)
d	237064-3				更地	()	ほぼ台形	北西7.5m町道、 北10m角地		(都) (80,400)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 10,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[65.0]}$	15,446	$\frac{100}{[113.3]}$	13,633	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,600
b	() 17,381	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	17,209	$\frac{100}{[112.0]}$	15,365	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,400
c	() 11,733	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	11,557	$\frac{100}{[85.6]}$	13,501	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,500
d	() 12,500	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.1]}$	13,818	$\frac{100}{[98.1]}$	14,086	行政 0.0 その他 0.0	14,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 -29.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.5 その他 0.0	環境 +11.5		
c	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 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +6.5 その他 0.0	環境 -6.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才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					既成市街地内宅地であり、適用できない。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号			-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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 [\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)
	3,435,220	569,972	2,865,248	2,688,660	176,588	(0.9689) 171,096	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,421,920 円 (10,500 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	130.00	L S 2		260.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70%	400%	360%	325㎡	14.0m × 24.0m	前面道路：町道 6.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 43㎡のファミリータイプ			⑦有効率の理由	100.0%	外部階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (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	130.00	100.0	130.00	1,145	148,850	2.0	297,700
~								
~								
~								
計		260.00	100.0	260.00		297,700		595,400
⑨年額支払賃料						297,700 円 × 12ヶ月 = 3,572,400 円		
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 260.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円		
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円		
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金等で担保されており、計上しない。 0 円		
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						3,572,400 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 142,896 円		
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						3,429,504 円		
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						595,400 円 × 96.0 % × 1.00 % = 5,716 円		
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円		
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円		
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						3,435,220 円 (10,570 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										
N0	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	23706 (収-1)	1,127 (1,094)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [98.0]	100 [100]	1,150	対象基準階の月額実質賃料 1,147 円/㎡ 月額支払賃料 (1,145 円/㎡)
b	23706 (収-13)	1,145 (1,114)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [129.0]	100 [100]	888	
c	-	()	100 []	[100]	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1F B

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	140,400 円	35,100,000 ×	0.4 %
②維持管理費	107,172 円	3,572,400 ×	3.0 %
③公租公課	土地 6,500 円	査定額	
	建物 245,700 円	35,100,000 ×	50.0% × 14.00 / 1000
④損害保険料	35,100 円	35,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,100 円	35,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	569,972 円	(1,754 円/㎡)	(経費率 16.6 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	35,100,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 260.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	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	2,688,660 円 (8,273 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,435,220	円
②総費用		569,972	円
③純収益 ①-②		2,865,248	円
④建物等に帰属する純収益		2,688,660	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		176,588	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		171,096	円
		(526	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	3,421,920 円	(10,500 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
湯梨浜（県） - 3	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	

鑑定評価額	5,500,000 円	1㎡当たりの価格	27,100 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6月27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	東伯郡湯梨浜町大字田後字宮ケ坪77番22				②地積 (㎡)	203	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 50m、西 150m、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 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	市部に近接し、周辺では宅地開発が盛んな一般住宅地域である。	街路	基準方位北、6m町道	交通施設	倉吉駅北東4km	法令規制	(都) (70,360)	
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,100 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	17,000 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、湯梨浜町内の宅地開発された分譲住宅地及び町中心部の一般住宅地である。羽合地区を中心に宅地開発が活発であり、農地が宅地転用されるのみではなく、多くの遊休地等が再開発され住宅地として供給されており、住宅着工戸数は堅調で、住宅地の需要は旺盛である。画地規模は一般住宅地としては標準的で、総額は550万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域の類似性が認められる取引事例から求めている。取引事例は町内の代替・競争関係にある分譲住宅地を収集している。収益価格は賃貸建物の建築動向・賃料水準等、土地の収益性を反映する試算価格である。したがって、収益価格が低位に試算されたこと、低金利政策が継続し住宅着工戸数は堅調で、宅地需要も旺盛であることを勘案し、長期金利等の動向にも注視しながら、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。									
(8) 公示価格とした	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	湯梨浜（県） - 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 18,200 円/㎡	[100] / 100	100 []	100 []	[101.0] / 100	27,100				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 26,900 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] 低金利政策が継続しており、羽合地区を中心に住宅団地の開発が盛んであるが、高齢化・人口減少が進んでいる地区もある。 [地域要因] 生活関連施設や小中学校へ近接し良好な利便性を有する新興住宅地域であり、周辺地域を含め多くの宅地開発が見受けられる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
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	237061 -48				更地	()	ほぼ長方形	北西6m町道、北東6m角地		(都) (80,360)
b	237061 -49				更地	()	長方形	北西6m町道中間画地		(都) (70,360)
c	237061 -58				更地	()	ほぼ正方形	北西6m町道、西6m角地		(都) (80,360)
d	237061 -82				更地	()	袋地等	西7.5m町道中間画地		(都) (70,400)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 19,534	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	18,965	$\frac{100}{[79.7]}$	23,795	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	24,000
b	() 19,338	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	19,338	$\frac{100}{[79.7]}$	24,263	画地 +1.0 行政 0.0	24,500
c	() 36,561	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	35,567	$\frac{100}{[114.5]}$	31,063	その他 0.0	31,400
d	() 27,750	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	27,750	$\frac{100}{[98.3]}$	28,230	$[\frac{101.0}{100}]$	28,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	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 -13.5 その他 0.0	環境 -6.0		
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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -13.5 その他 0.0	環境 -6.0		
c	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +14.5		
d	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.5 その他 0.0	環境 -3.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由						〔比準価格： 27,100 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					造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、適用できない。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号			-		②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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 [\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)
	2,216,911	361,463	1,855,448	1,677,540	177,908	(0.9689) 172,375	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,447,500 円 (17,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (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	81.20	100.0	81.20	1,183	96,060	2.0	192,120
~								
~								
~								
計		162.40	100.0	162.40		192,120		384,240
⑨年額支払賃料						192,120 円 × 12ヶ月 = 2,305,440 円		
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 162.40 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円		
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円		
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金等で担保されており、計上しない。 0 円		
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						2,305,440 円 × 4.0 % + 0 円 × 4.0 % = 92,218 円		
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						2,213,222 円		
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						384,240 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,689 円		
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円		
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円		
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						2,216,911 円 (10,921 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
N0	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	23706 (収-2)	1,156 (1,123)	100 [100]	[100] / 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,156	対象基準階の月額実質賃料 1,185 円/㎡ 月額支払賃料 (1,183 円/㎡) 基準階 1F B
b	23706 (収-3)	1,197 (1,195)	100 [100]	[100] / 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,197		
c	-	()	100 []	[] / 100	100 []	100 []	100 []			

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	87,600 円	21,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	69,163 円	2,305,440 ×	3.0 %
③公租公課	土地 7,600 円	査定額	
	建物 153,300 円	21,900,000 ×	50.0% × 14.00 / 1000
④損害保険料	21,900 円	21,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	21,900 円	21,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	361,463 円	(1,781 円/㎡)	(経費率 16.3 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	21,900,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 162.40 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	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	1,677,540 円 (8,264 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,216,911 円	
②総費用		361,463 円	
③純収益 ①-②		1,855,448 円	
④建物等に帰属する純収益		1,677,540 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		177,908 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		172,375 円 (849 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	3,447,500 円	(17,000 円/㎡)

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

鑑定評価額	4,370,000 円	1㎡当たりの価格	21,400 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6月27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	東伯郡湯梨浜町大字門田字鯉1271番6				②地積 (㎡)	204	⑨法令上の規制等	(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 100 m、西 50 m、南 150 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 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	街路	標準方位北、6 m 町道	交通施設	倉吉駅東 2.4km	法令規制	(都) (70,360)			
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	15,300 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、「羽合」・「東郷」両地区の宅地開発された住宅団地及び一般住宅地域である。近隣地域は倉吉市のベッドタウンである。通勤・買物等の優位性から一定の需要はあるが、町内施設には遠い。また、代替・競合関係にある「東郷」地区に開発された「レクサイド・ヴィレッジゆりはま」から多くの宅地が供給され、価格水準も近いことからその影響を受けていると思われる。画地規模は一般住宅地としては標準的で、総額は450万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域的類似性が認められる取引事例から求めている。取引事例は町内の分譲住宅地を中心に収集している。収益価格は賃貸建物の建築動向・賃料水準等、土地の収益性を反映する試算価格である。したがって、収益価格が低位に試算されたこと、低金利政策が継続しており住宅着工戸数は安定し、分譲住宅地の需要が堅調に推移していること等を勘案しながら、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格とした	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	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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	湯梨浜（県） - 1										
(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	②変動率	年間	-0.9%	半年間	%	③価格形成要因の				
	前年標準価格 21,600 円/㎡					[一般的要因] 低金利政策が継続しており、羽合地区を中心に住宅団地の開発が盛んであるが、高齢化・人口減少が進んでいる地区もある。					
	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					[地域要因] 倉吉市のベッドタウンで、市内の店舗、病院等生活利便施設に近いものの、東郷小中学校等町内施設は遠距離となっている。					
	代表標準地 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/㎡										

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	237061-15				建付地	()	長方形	北東6m町道 中間画地		(都) (70,360)
b	237061-51				更地	()	ほぼ正方形	北6m町道、南東16m角地		(都) (80,400)
c	237061-82				更地	()	袋地等	西7.5m町道 中間画地		(都) (70,400)
d	237063-11				更地	()	ほぼ長方形	北東5.5m町道 中間画地		(都) (70,330)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 25,528	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	19,637	$\frac{100}{[100.9]}$	19,462	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19,700
b	() 22,681	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,020	$\frac{100}{[95.1]}$	23,155	画地 +1.0 行政 0.0	23,400
c	() 27,750	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	27,750	$\frac{100}{[120.6]}$	23,010	その他 0.0	23,200
d	() 19,674	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.4]}$	22,520	$\frac{100}{[117.8]}$	19,117	$[\frac{101.0}{100}]$	19,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	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 -1.5 その他 0.0	環境 +4.5		
b	正常	%/月 0.00	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 -3.0		
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 +7.0 行政 0.0	交通・接近 +2.5 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -4.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.5 その他 0.0	環境 +9.5		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 21,400 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由					造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、適用できない。				
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号			-			②所在及び地番			
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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	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)
	2,207,102	361,057	1,846,045	1,685,200	160,845	(0.9689) 155,843	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,116,860 円 (15,300 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)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	81.60	L S 2		163.20		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70%	400%	360%	204㎡	12.0m × 17.0m	前面道路：町道 6.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 41㎡のファミリータイプ			⑦有効率の理由	100.0% 外部階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (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	81.60	100.0	81.60	1,172	95,635	2.0	191,270
~								
~								
~								
計		163.20	100.0	163.20		191,270		382,540
⑨年額支払賃料						191,270 円 × 12ヶ月 = 2,295,240 円		
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 163.20 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円		
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円		
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金等で担保されており、計上しない。 0 円		
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						2,295,240 円 × 4.0% + 0 円 × 4.0% = 91,810 円		
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						2,203,430 円		
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						382,540 円 × 96.0% × 1.00% = 3,672 円		
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 (3年) 運用利回り (1.00%) 円 × 96.0% × 0.3400 = 0 円		
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 96.0% × 1.00% = 0 円		
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						2,207,102 円 (10,819 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										
N0	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	23706 (収-2)	1,156 (1,123)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,156	対象基準階の月額実質賃料 1,174 円/㎡ 月額支払賃料 (1,172 円/㎡)
b	23706 (収-3)	1,197 (1,195)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,197		
c	-	()	100 []	[100]	100 []	100 []	100 []			基準階 1F B

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	88,000 円	22,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	68,857 円	2,295,240 ×	3.0 %
③公租公課	土地 6,200 円	査定額	
	建物 154,000 円	22,000,000 ×	50.0% × 14.00 / 1000
④損害保険料	22,000 円	22,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	22,000 円	22,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	361,057 円	(1,770 円/㎡)	(経費率 16.4 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	22,000,000 円	135,000 円/㎡ ×	設計監理料率 163.20 ㎡ × (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 % +
			設備部分 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,685,200 円 (8,261 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,207,102 円	
②総費用		361,057 円	
③純収益 ①-②		1,846,045 円	
④建物等に帰属する純収益		1,685,200 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		160,845 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		155,843 円 (764 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	3,116,860 円	(15,300 円/㎡)

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

鑑定評価額	1,830,000 円	1㎡当たりの価格	10,100 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6月27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	東伯郡湯梨浜町大字泊宇屋敷783番				②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 13.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	泊地区の中心的住宅地域で、店舗等も散見される。	街路	標準方位北、6m 県道	交通施設	泊駅北東 800m	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	港湾を要とする古くからの既成住宅地域であり、役場・病院等が近く住環境は良好である。空き家も目立つようになったが、戸建住宅地域として推移していくものと予測する。地価水準は下落傾向になるものと予測する。				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、湯梨浜町中心部の周縁及びやや遠い地域の既成住宅地域である。近隣地域は泊地区中心部の既成住宅地域であるが、住民の高齢化が進み、人口・世帯数が減少し、外部からの転入は少なく、衰退傾向が顕著で、取引自体少なくなっている。画地規模は一般住宅地として適当な規模で、総額は200万円前後と小額である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は湯梨浜町中心部の農家集落、やや遠い既成住宅地域等の取引事例と当該地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、泊地区の中心的既成住宅地域であるが、住民が高齢化・減少し、空き家・空き地も目立つ等地域要因の変動状況を勘案し、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格とした	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 低金利政策が継続しており、羽合地区を中心に住宅団地の開発が盛んであるが、高齢化・人口減少が進んでいる地区もある。						
	前年標準価格 10,300 円/㎡				[地域要因] 住宅が建ち並ぶ泊地区中心部の既成住宅地域であるが、住民の高齢化・人口減少に伴い、空き家・空き地が増加している。						
	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 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 -1.9%	半年間 %								

①比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	237061-13				更地	()	長方形	北西6m町道 中間画地		(都) (70,360)
b	237061-18				建付地	()	不整形	南3.8m町道、東2.3m角地		(都) (70,240)
c	237063-9				建付地	()	長方形	西3m町道 中間画地		(都) (70,240)
d	237063-10				底地	()	ほぼ長方形	南西1.6m道路、北西10m角地		都計外
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 8,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	8,100	$\frac{100}{[92.5]}$	8,757	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,760
b	() 4,478	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[65.0]}$	9,802	$\frac{100}{[96.8]}$	10,126	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,100
c	() 10,621	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	10,472	$\frac{100}{[94.4]}$	11,093	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,100
d	() 6,588 10,980	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	10,560	$\frac{100}{[100]}$	10,560	その他 0.0	10,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 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 -7.5 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -35.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +2.5 その他 0.0	環境 +1.5		
c	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.5 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	%/月 -0.15	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 0.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,100 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					造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、適用できない。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号			-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他					

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

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

鑑定評価額	4,170,000 円	1㎡当たりの価格	5,500 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6月27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	東伯郡湯梨浜町大字原字船渡466番2				②地積 (㎡)	759	⑨法令上の規制等											
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 200 m			②標準的使用	戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 42.0 m、規模 670 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性	特記事項	旧県道沿いの街路条件の良好な住宅地域である。	街路	基準方位北、9 m 町道	交通施設	泊駅南西 1.8 km	法令規制	都計外										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,500 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																
(6) 市場の特性	同一需給圏は、湯梨浜町内の海岸部や山裾等に位置し中心部から遠く、価格水準のやや低い既成住宅地域及び農家集落である。近隣地域は県道背後に位置する戸数の少ない既成住宅地域であり、長期的衰退傾向にある。画地規模が相当大きく、総額は420万円前後である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は町中心部からやや遠い農家集落等から取引事例を収集し、地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、街路狭隘な泊地区にあって良好な街路条件を有し、町中心部に比較的近いが、長期的には衰退傾向にあること等を勘案し、また、標準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。																		
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	湯梨浜 -4	②時点修正	[99.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [92.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	5,510	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -3.5 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	5,150 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-		②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (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/㎡																	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討			■継続 □新規		前年標準価格		5,600 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 低金利政策が継続しており、羽合地区を中心に住宅団地の開発が盛んであるが、高齢化・人口減少が進んでいる地区もある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討			□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 旧県道沿いの既存住宅地域であり、目立った価格形成要因の変動はないものと判断される。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間	-1.8 %	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	237063 -6				更地	()	ほぼ整形	南東4.5m県道、北西1.8m二方路		都計外
b	237063 -7				更地	()	ほぼ長方形	北東7m町道中間画地		都計外
c	237063 -14				建付地	()	不整形	北西3.2m町道中間画地		(都) (70,240)
d	237064 -4				更地	()	ほぼ長方形	北東4m町道、南西8.5m二方路		(都) (70,400)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 6,660	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	6,449	$\frac{100}{[111.1]}$	5,805	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,810
b	() 2,500	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[55.2]}$	4,434	$\frac{100}{[96.0]}$	4,619	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	4,620
c	() 2,438	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[91.1]}$	3,265	$\frac{100}{[80.2]}$	4,071	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,070
d	() 9,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	9,109	$\frac{100}{[122.4]}$	7,442	その他 0.0	7,440
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.15	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -40.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 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 -4.0		
c	正常	%/月 -0.15	街路 -2.0 画地 -7.0	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 -3.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -0.1	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 -1.5 その他 0.0	環境 +25.5		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,500 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					農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号			-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 湯梨浜（県）, 鳥取県, 鳥取県鳥取, 氏名.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,810,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections like (1)所在地, (2)標準的画地, (3)最有効使用, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整, (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等.

(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	237061 -18				建付地	()	不整形	南3.8m町道、東2.3m角地		(都) (70,240)
b	237061 -50				更地	()	ほぼ長方形	南西3.6m町道 中間画地		(都) (70,240)
c	237063 -13				建付地	()	不整形	南西2m町道 中間画地		(都) (70,240)
d	237063 -15				更地	()	ほぼ台形	西5.5m町道、南1.6m角地		(都) (70,330)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 4,478	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[65.0]}$	9,802	$\frac{100}{[121.6]}$	8,061	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,060
b	() 5,500	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[67.2]}$	8,127	$\frac{100}{[100]}$	8,127	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,130
c	() 7,069	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[97.9]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	8,570	$\frac{100}{[105.0]}$	8,162	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,160
d	() 11,175	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	12,013	$\frac{100}{[153.6]}$	7,821	行政 0.0 その他 0.0	7,820
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -35.0	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 +10.0 その他 0.0	環境 +10.5		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -4.0 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 -15.0	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 -0.5 その他 0.0	環境 +5.5		
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 -8.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +3.5 その他 0.0	環境 +40.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,000 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					農家集落であり、既成宅地化しており、適用できない。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号			-		②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他					

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

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

鑑定評価額	5,010,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 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6月27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	東伯郡湯梨浜町大字松崎字仲町4 1 4番				②地積 (㎡)	350	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,330)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	1:5	住宅 W1	一般住宅の中に店舗等が見られる既成住宅地域	南東5.5m町道	水道 下水	松崎 400m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 300 m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 41.0 m、規模 290 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	旧幹線道路沿いで駅前を中心に一般住宅、店舗兼住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。	街路	標準方位北、5.5m町道	交通施設	松崎駅北東 400m	法令規制	(都) (70,330)	
	⑤地域要因の将来予測	駅前から伸びる旧街道沿いの住宅地域で、店舗兼住宅も多い。道路の連続性が劣り、間口の狭い土地が多いが、閑静な住宅地域で、現状のまま推移していくと予測する。地価水準はやや下落傾向になると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、湯梨浜町内の既成住宅地域である。近隣地域の画地規模は一般住宅地としては大きく、また、道路側に店舗、その背後に居室を配する建物が多く見られ間口が狭く奥行が長い細長い土地が多く、現在の一般住宅を建築するにはやや不向きであるが、徐々に空き地等の取引が見受けられるようになってきている。画地規模が大きいことから、総額は500万円前後とやや割高である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は町内の類似する既成住宅地域等と当該地域との地域的特性を十分比較考量しており、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、街路条件がやや劣り店舗兼住宅も多く存する既成住宅地域であるが、徐々に空き地・空き家の取引が見られること等地域要因の変動状況を勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。									
(8) 公示価格とした	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	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	湯梨浜（県） - 1									
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討	②変動率	年間	-0.7%	半年間	%				
	前年標準価格 14,400 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	[一般的要因] 低金利政策が継続しており、羽合地区を中心に住宅団地の開発が盛んであるが、高齢化・人口減少が進んでいる地区もある。								
	代表標準地 標準地番号	[地域要因] 旧松崎宿で細長い形状の町屋住宅が建ち並ぶ地域で、徐々に空き家・空き地等の取引が見受けられる。								
	公示価格 円/㎡	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	237061 -14				更地	()	長方形	北15m町道、東6.5m角地		(都) (80,400)
b	237061 -16				更地	()	ほぼ長方形	南6m道路 中間画地		(都) (70,360)
c	237061 -53				更地	()	ほぼ長方形	南東2m町道 中間画地		(都) (70,240)
d	237063 -8				更地	()	長方形	東16.5m県道、 南3.5m角地		(都) (70,400)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 15,103	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	15,686	$\frac{100}{[114.3]}$	13,724	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,000
b	() 19,295	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	18,917	$\frac{100}{[120.8]}$	15,660	画地 +2.0 行政 0.0	16,000
c	() 14,600	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	14,868	$\frac{100}{[98.3]}$	15,125	その他 0.0	15,400
d	() 9,931	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	12,414	$\frac{100}{[106.2]}$	11,689		11,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{102.0}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -6.0 その他 0.0	街路 +5.0 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 +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 -1.0 その他 0.0	環境 +22.0		
c	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 -4.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -1.5		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +4.5		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,300 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					既成市街地内宅地であり、適用できない。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号			-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他					

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ