

鑑定評価書（令和2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, 印. Values include 米子(県), 鳥取県, 鳥取分科会, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,210,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,400 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)倍率. Values include 令和2年7月1日, 令和2年6月8日, 令和2年7月15日, 正常価格, 1.1倍.

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, (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

(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	207071 - 82			建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道、南西2.5m二方路		1 低専 (50, 80)	
b	207091 - 14			建付地	()	長方形	北東6m市道中間画地		1 低専 (50, 80)	
c	207023 - 1			建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道中間画地		1 低専 (50, 80)	
d	207071 - 84			建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道中間画地		1 中専 (60, 200)	
e	207071 - 17			建付地	()	長方形	北東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	() 20,812	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	27,178	$\frac{100}{[100]}$	27,178	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,400
b	() 23,034	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	28,440	$\frac{100}{[98.0]}$	29,020	画地 +1.0 行政 0.0	29,300
c	() 27,179	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	27,070	$\frac{100}{[100]}$	27,070	その他 0.0	27,300
d	() 26,631	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	26,341	$\frac{100}{[93.6]}$	28,142		28,400
e	() 27,272	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	27,217	$\frac{100}{[91.2]}$	29,843	$[\frac{101.0}{100}]$	30,100
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 -0.02	街路 0.0 画地 -23.5	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 0.0		
b	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.03	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		
d	正常	%/月 -0.02	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 -3.0 その他 0.0	環境 -1.5		
e	正常	%/月 -0.02	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 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格 : 28,400 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地につき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 [$\frac{100}{\quad}$]	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	指定容積率の低い低層住宅地域であり、適切な賃貸事例が収集できないため。						

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

鑑定評価書 (令和 2 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, 印. Values include 米子 (県), 鳥取県, 鳥取分科会, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,800 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) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 31,000 円/㎡ 倍.

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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Standard Use, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (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 Reasoning), (8) 規準とした価格 (Standard Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.).

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	207051 -15			建付地	()	台形	南西6.5m市道 中間画地		1住居 (60, 200)	
b	207023 -2			建付地	()	ほぼ整形	東4m市道 中間画地		1中専 (60, 160)	
c	207023 -3			建付地	()	不整形	南西4m市道、南 4m角地		1中専 (60, 160)	
d	207071 -90			建付地	()	ほぼ整形	南東6m市道、南 西6m準角地		1中専 (70, 200)	
e	207071 -66			更地	()	長方形	北東3m市道 中間画地		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	() 28,239	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	39,142	$\frac{100}{[102.0]}$	38,375	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	38,800
b	() 45,749	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	45,296	$\frac{100}{[98.0]}$	46,220	画地 +1.0 行政 0.0	46,700
c	() 34,768	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	34,803	$\frac{100}{[95.1]}$	36,596	その他 0.0	37,000
d	() 39,900	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	38,327	$\frac{100}{[102.0]}$	37,575	$[\frac{101.0}{100}]$	38,000
e	() 37,260	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	39,182	$\frac{100}{[100.8]}$	38,871		39,300
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 -0.02	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	%/月 -0.02	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 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.02	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -2.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 38,800 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地につき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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [\quad] / 100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,023,004	661,010	3,361,994	2,926,120	435,874	(0.9689) 422,318	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	8,446,360 円 (24,800 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	136.40	W 2		272.80		
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
1 中専	60 %	200 %	200 %	341 ㎡	15.0 m × 23.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有面積約 4.5 ㎡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)	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	136.40	100.0	136.40	1,278	174,319	2.0		348,638	
~										
~										
~										
計		272.80	100.0	272.80		348,638			697,276	

⑨年額支払賃料	348,638 円 × 12ヶ月 = 4,183,656 円	
⑩a共益費（管理費）	円/㎡ × 272.80 ㎡×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 (%)	4,183,656 円 × 4.0 % + 円 × % = 167,346 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	4,016,310 円	
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	697,276 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,694 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	4,023,004 円 (11,798 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	20702 (収-1)	1,116 (1,084)	100 [100]	[97.3] 100	100 [100]	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [100]	1,270	対象基準階の月額実質賃料 1,280 円/㎡ 月額支払賃料 (1,278 円/㎡) 基準階 1F B
b	20702 (収-2)	1,204 (1,204)	100 [100]	[97.0] 100	100 [100]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100]	1,294	
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	152,800 円	$38,200,000 \times 0.4$	%
②維持管理費	125,510 円	$4,183,656 \times 3.0$	%
③公租公課	土地 19,800 円	査定額	
	建物 286,500 円	$38,200,000 \times 50.0\% \times 15.00 / 1000$	
④損害保険料	38,200 円	$38,200,000 \times 0.10$	%
⑤建物等の取壊費用の積立金	38,200 円	$38,200,000 \times 0.10$	%
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	661,010 円	(1,938 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	38,200,000 円	設計監理料率 $140,000 \text{ 円/㎡} \times 272.80 \text{ ㎡} \times (100\% + \text{ \%})$	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0651 \times 45\% + 0.0802 \times 35\% + 0.0963 \times 20\%$	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,926,120 円 (8,581 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,023,004	円
②総費用		661,010	円
③純収益 ①-②		3,361,994	円
④建物等に帰属する純収益		2,926,120	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		435,874	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		422,318	円
		(1,238	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	8,446,360 円	(	24,800 円/㎡)

鑑定評価書（令和 2 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, 印. Values include 米子（県）, 鳥取県, 鳥取分科会, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,000 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) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 38,000 円/㎡ 倍.

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, (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) 規格外標準地, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地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	207071-16			建付地	()	ほぼ長方形	北西2m道路 中間画地		1 中専 (60, 160)	
b	207071-59			更地	()	長方形	南東6m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
c	207071-70			更地	()	長方形	南東6m市道、南西6m角地		1 住居 (70, 200)	
d	207021-7			建付地	()	長方形	西6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
e	207023-4			建付地	()	袋地等	南西6m市道 中間画地		1 住居 (80, 200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 43,004	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	46,650	$\frac{100}{[93.6]}$	49,840	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	49,800
b	() 49,515	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	48,496	$\frac{100}{[100]}$	48,496	画地 0.0 行政 0.0	48,500
c	() 45,377	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	43,588	$\frac{100}{[99.0]}$	44,028	その他 0.0	44,000
d	() 48,876	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	48,876	$\frac{100}{[103.0]}$	47,452		47,500
e	() 53,642	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	59,602	$\frac{100}{[103.0]}$	57,866	$[\frac{100}{100}]$	57,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.02	街路 0.0 画地 -8.0	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 0.0 その他 0.0	環境 -1.5		
b	正常	%/月 -0.02	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		
c	正常	%/月 -0.02	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 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 0.00	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 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 47,000 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		既成市街地につき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 [$\frac{100}{\quad}$]	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)
	3,999,856	647,488	3,352,368	2,834,200	518,168	(0.9689) 502,053	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	10,041,060 円 (30,400 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)-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	W 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㎡	14.5m×22.5m	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	平均専有面積約45㎡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)	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	1,313	173,316	2.0	346,632	
~									
~									
~									
計		264.00	100.0	264.00		346,632		693,264	

⑨年額支払賃料	346,632 円 × 12ヶ月 = 4,159,584 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 (%)	4,159,584 円 × 4.0 % + 円 × % = 166,383 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	3,993,201 円	
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	693,264 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,655 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	3,999,856 円 (12,121 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	20702 (収-3)	1,228 (1,195)	100 [100]	[97.2] 100	100 [100]	100 [100]	100 [90.0]	100 [100]	1,326	対象基準階の月額実質賃料 1,315 円/㎡ 月額支払賃料 (1,313 円/㎡) 基準階 1F B
b	20702 (収-4)	1,130 (1,099)	100 [100]	[97.2] 100	100 [90.0]	100 [100]	100 [93.0]	1,312		
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	148,000 円	$37,000,000 \times 0.4$	%
②維持管理費	124,788 円	$4,159,584 \times 3.0$	%
③公租公課	土地 23,200 円	査定額	
	建物 277,500 円	$37,000,000 \times 50.0\% \times 15.00 / 1000$	
④損害保険料	37,000 円	$37,000,000 \times 0.10$	%
⑤建物等の取壊費用の積立金	37,000 円	$37,000,000 \times 0.10$	%
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	647,488 円	(1,962 円/㎡)	(経費率 16.2 %)
(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 $140,000 \text{ 円/㎡} \times 264.00 \text{ ㎡} \times (100\% + \text{ %})$	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0651 \times 45\% + 0.0802 \times 35\% + 0.0963 \times 20\%$	
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		3,999,856	円
②総費用		647,488	円
③純収益 ①-②		3,352,368	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		518,168	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		502,053	円
		(1,521	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	10,041,060 円	(	30,400 円/㎡)

鑑定評価書（令和 2 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, 米子（県）, 鳥取県, 鳥取県鳥取, 氏名, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,610,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,500 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

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, (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) 対象基準地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	207021 -16			建付地	()	台形	南4.5m市道 中間画地		1 中専 (60, 180)	
b	207091 -36			建付地	()	ほぼ長方形	北西5m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
c	207071 -35			建付地	()	ほぼ整形	南東6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
d	207091 -2			更地	()	ほぼ長方形	南12m市道、東6m角地		1 中専 (70, 200)	
e	207071 -20			更地	()	長方形	南東12m市道 中間画地		1 中専 (60, 200) 地区計画等 一般住宅地区 1	
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	() 37,107	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	38,294	$\frac{100}{[93.0]}$	41,176	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	42,000
b	() 43,697	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	43,697	$\frac{100}{[99.9]}$	43,741	画地 +2.0 行政 0.0	44,600
c	() 43,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42,073	$\frac{100}{[97.0]}$	43,374	その他 0.0	44,200
d	() 47,791	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[109.1]}$	43,805	$\frac{100}{[96.5]}$	45,394	$[\frac{102.0}{100}]$	46,300
e	() 39,378	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,529	$\frac{100}{[96.5]}$	39,926		40,700
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 0.00	街路 0.0 画地 -3.1	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 +1.0 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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	%/月 -0.02	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 -3.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +9.1	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 -1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
e	正常	%/月 -0.02	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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 43,500 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳												
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既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)
	2,427,340	399,138	2,028,202	1,761,800	266,402	(0.9689) 258,117	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	5,162,340 円 (26,100 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	79.20	W 2		158.40		
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 中専	60 %	200 %	200 %	198 ㎡	14.0 m × 14.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	シングル1R			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	79.20	100.0	79.20	1,328	105,178	2.0		210,356		
~											
~											
~											
計		158.40	100.0	158.40		210,356			420,712		
⑨年額支払賃料						210,356 円 × 12ヶ月 =				2,524,272 円	
⑩a共益費 (管理費)						円/㎡ × 158.40 ㎡ × 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 (%)						2,524,272 円 × 4.0 % + 円 × % =				100,971 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬										2,423,301 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						420,712 円 × 96.0 % × 1.00 % =				4,039 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						2,427,340 円 (				12,259 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	20705 (収-11)	1,084 (1,053)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,324	対象基準階の月額実質賃料 1,330 円/㎡ 月額支払賃料 (1,328 円/㎡) 基準階 1F B
b	20705 (収-12)	1,227 (1,195)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,332	
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	92,000 円	23,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	75,728 円	2,524,272 ×	3.0 %
③公租公課	土地 12,910 円	査定額	
	建物 172,500 円	23,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	23,000 円	23,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	23,000 円	23,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	399,138 円	(2,016 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 n _a : 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 _b : 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 _c : 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	23,000,000 円	設計監理料率 145,000 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	1,761,800 円 (8,898 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,427,340 円	
②総費用		399,138 円	
③純収益 ①-②		2,028,202 円	
④建物等に帰属する純収益		1,761,800 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		266,402 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		258,117 円 (1,304 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	5,162,340 円	(	26,100 円/㎡)

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

鑑定評価額	14,100,000 円	1㎡当たりの価格	30,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月16日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	25,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年4月10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	米子市車尾2丁目916番 「車尾2-14-47」				②地積 (㎡)	463	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:3	住宅W2	中規模一般住宅を中心とした既成住宅地域	南6m市道	水道 下水	東山公園 500m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 100m、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 38.0m、規模 450㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	街路	基準方位：北6m市道	交通施設	東山公園駅 東 500m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	将来も現状の住環境を維持したまま推移するが、周辺に分譲地との競合により需要は減退傾向にあると予測する。									
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	20,300 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、市内の住宅地域に広範囲に及び、特に対象基準地が所在する「車尾」、「啓成」校区を中心とする圏域。需要者の中心は、市内に居住する一次取得者層や買換層であるが、圏域外からの転入も見られる。周辺で民間業者によるミニ開発も見られるほか、特に既成住宅地に対する購買意欲の低下もあって地価は下落傾向にある。土地は450㎡程度で1,400万円程度、新築の戸建物件は3,500万円程度までが取引の中心価格帯と思考される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	ファミリー向けアパートも見られるが、自己の居住を前提とした戸建住宅用地的需要が大半を占める住宅地域であり、投資目的の需要は少ない。需要者は取引価格水準を重視して行動する傾向にあることを考慮すると、市場性を反映した比準価格を中心に価格検討を行うべきと考える。よって、比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、更に指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	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） - 2	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	30,600					
	前年指定基準地の価格 38,800 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 ■継続 □新規 前年標準価格 31,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響により、住宅の買い控えが見られるなど、今後の需要の減退が懸念される。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 分譲住宅地に対する需要の反動もあって、需要は減退傾向にある。						
	②変動率 年間 -1.6% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	207093-1				建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道 中間画地		1住居 (60, 200)
b	207093-2				建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		1住居 (60, 200)
c	207091-1				更地	()	ほぼ整形	北6.5m市道 中間画地		1住居 (60, 200)
d	207051-14				更地	()	ほぼ長方形	西6m区画街路 中間画地		1住居 (60, 200)
e	207071-75				建付地	()	長方形	南6m市道 中間画地		「調区」 (70, 360)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 33,047	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	32,065	$\frac{100}{[107.0]}$	29,967	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	30,600
b	() 23,633	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	30,213	$\frac{100}{[100]}$	30,213	画地 +2.0 行政 0.0	30,800
c	() 48,392	$\frac{100}{[130.0]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	36,852	$\frac{100}{[115.2]}$	31,990	その他 0.0	32,600
d	() 42,344	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	43,165	$\frac{100}{[142.1]}$	30,376		31,000
e	() 36,259	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	36,223	$\frac{100}{[123.2]}$	29,402	$[\frac{102.0}{100}]$	30,000
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 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	%/月 -0.10	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	限定価格	%/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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	%/月 -0.02	街路 -2.0 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 -2.0 その他 0.0	環境 +45.0		
e	正常	%/月 -0.02	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 +27.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 30,500 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	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)
	5,004,990	828,346	4,176,644	3,692,120	484,524	(0.9689) 469,455	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	9,389,100 円 (20,300 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
□ 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	185.20	L S 2		370.40		
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%	463㎡	12.0m × 37.0m	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	平均専有床面積約45㎡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	185.20	100.0	185.20	1,171	216,869	2.0	433,738	
~									
~									
~									
計		370.40	100.0	370.40		433,738		867,476	
⑨年額支払賃料						433,738 円 × 12ヶ月 = 5,204,856 円			
⑩a共益費 (管理費)						円/㎡ × 370.40 ㎡ × 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 (%)						5,204,856 円 × 4.0 % + 円 × % = 208,194 円			
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						4,996,662 円			
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						867,476 円 × 96.0 % × 1.00 % = 8,328 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						5,004,990 円 (10,810 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	20709 (収-1)	1,180 (1,180)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [102.0]	100 [100]	1,157	対象基準階の月額実質賃料 1,173 円/㎡ 月額支払賃料 (1,171 円/㎡) 基準階 1F B
b	20709 (収-2)	1,225 (1,189)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [103.0]	100 [100]	1,189	
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	192,800 円	48,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	156,146 円	5,204,856 ×	3.0 %
③公租公課	土地 21,500 円	査定額	
	建物 361,500 円	48,200,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	48,200 円	48,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	48,200 円	48,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	828,346 円	(1,789 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	48,200,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 370.40 ㎡ × (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	3,692,120 円 (7,974 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		5,004,990	円
②総費用		828,346	円
③純収益 ①-②		4,176,644	円
④建物等に帰属する純収益		3,692,120	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		484,524	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		469,455	円
		(1,014	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	9,389,100 円	(	20,300 円/㎡)

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

鑑定評価額	8,280,000 円	1㎡当たりの価格	36,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月9日	(6) 路線価	[令和2年1月]	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月18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	米子市皆生3丁目398番14 「皆生3-9-6」				②地積 (㎡)	225	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中専 (60,200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 50m、南 150m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	基準方位北 6.5m市道	交通施設	米子駅 北東 5km	法令規制	1中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	安定した既存住宅地域であり、現況のまま推移していくものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 36,800 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 21,900 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、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。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどであるが、圏外からの流入も見受けられる。やや古い住宅地であるため、周辺住宅地に需要がシフトしており、需要増は期待薄である。土地は200㎡程度で750万程度、新築の戸建住宅で2,150万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、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 49,000 円/㎡	[102.0] / 100	100 / [100]	100 / [135.8]	[100] / 100	36,800							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 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。								
	前年標準価格 37,000 円/㎡		④地域要因		[地域要因] 開発されてから相当期間が経過した住宅地域であり、周辺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。								
	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/㎡		⑤個別的要因		[個別的要因] 特になし。								
②変動率		年間 -0.5%	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	207051 - 2				更地	()	ほぼ長方形	南西3m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)
b	207021 - 2				更地	()	ほぼ長方形	北6m市道、東6m 角地		1 中専 (70, 200)
c	207021 - 13				更地	()	ほぼ長方形	西3.2m道路 中間画地		1 中専 (60, 160)
d	207051 - 5				更地	()	ほぼ長方形	北4m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)
e	207052 - 18				更地	()	ほぼ長方形	北9m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 32,428	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	34,101	$\frac{100}{[93.0]}$	36,668	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	36,700
b	() 40,840	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	38,895	$\frac{100}{[104.8]}$	37,114	画地 0.0 行政 0.0	37,100
c	() 35,292	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	36,012	$\frac{100}{[97.0]}$	37,126	その他 0.0	37,100
d	() 29,190	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	29,161	$\frac{100}{[83.3]}$	35,007		35,000
e	() 37,433	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	37,321	$\frac{100}{[103.0]}$	36,234	$[\frac{100}{100}]$	36,200
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 -0.02	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -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 -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 +2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d	正常	%/月 -0.02	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 +1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e	正常	%/月 -0.02	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		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 36,800 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成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	411,350	2,076,963	1,823,080	253,883	(0.9689) 245,987	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	4,919,740 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)-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	90.00	L S 2			180.00	
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 中専	60 %	200 %	200 %	225 ㎡	11.0 m × 20.0 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45㎡			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	居宅	90.00	100.0	90.00	1,198	107,820		2.0		215,640
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		215,640				431,280

⑨年額支払賃料	215,640 円 × 12ヶ月 = 2,587,680 円	
⑩a共益費 (管理費)	円/㎡ × 180.00 ㎡×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 (%)	2,587,680 円 × 4.0 % + 円 × % = 103,507 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	2,484,173 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	431,280 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,140 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	2,488,313 円 (11,059 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	20705 (収-13)	1,184 (1,150)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,196	対象基準階の月額実質賃料 1,200 円/㎡ 月額支払賃料 (1,198 円/㎡) 基準階 1F B
b	20705 (収-14)	1,239 (1,238)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,215	
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	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 12,420 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	411,350 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 _a : 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 _b : 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 _c : 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	132,000 円/㎡ ×	180.00 ㎡ × (100% + 設計監理料率 %)
②元利逓増償還率	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	1,823,080 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		411,350	円
③純収益 ①-②		2,076,963	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		253,883	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		245,987	円
		(1,093	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	4,919,740 円	(	21,900 円/㎡)

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

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

鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	33,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 8 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 4 5 6 8 番 1 0 3				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) (60, 160)				
(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 ほぼ長方形									
	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分譲住宅団地	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	33,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	9,070 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。需要者の中心は同圏域居住者が殆どであるが、圏外からの流入も見受けられる。古くに開発された住宅地であり、街路条件がやや劣るため、周辺住宅地に需要がシフトしており、需要は低迷している。取引の中心となる価格帯は、土地は 3 0 0 ㎡程度で 1, 0 0 0 万円程度、新築の戸建住宅で 2, 8 0 0 万円程度と認められる。										
(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、取引時点の新しい取引事例を採用しており、市場の実態を反映したものと判断する。一方、収益価格は、利回りを重視した投資用不動産が乏しく、比準価格に比べて低位になっているため、相対的に信頼性がやや劣る。また、生活利便性が重視される住宅地域にあっては、取引価格の水準を指標に価格決定されるのが一般的と認められるため、上記目的の取引事例を中心に採用して求めた比準価格を重視し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規準とした公示価格	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） - 9	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	33,300					
(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 33,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染拡大に伴う経済活動の停滞で、景気は大幅に悪化し、厳しい状態が続いている。個人消費も停滞している。					
	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		標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 一般的要因を受けて、不動産取引は停滞しており、住宅需要も陰りが見られる。					
	②変動率		年間 -0.6 %	半年間 %		[個別的要因] 価格形成に影響を及ぼすような個別的要因の変動は、特に認められない。					

(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	207071 -44			更地	()	ほぼ長方形	南東4m市道、南西4m角地		1 中専 (60, 160)	
b	207091 -54			更地	()	正方形	北西6m市道中間画地		1 中専 (60, 200)	
c	207023 -6			更地	()	長方形	北西9m市道中間画地		1 中専 (60, 200)	
d	207051 -39			更地	()	ほぼ長方形	北東5m区画街路中間画地		1 住居 (60, 200)	
e	207071 -20			更地	()	長方形	南東12m市道中間画地		1 中専 (60, 200) 地区計画等 一般住宅地区 1	
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	() 20,588	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	28,252	$\frac{100}{[92.0]}$	30,709	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	31,300
b	() 28,784	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	28,755	$\frac{100}{[95.9]}$	29,984	画地 +2.0 行政 0.0	30,600
c	() 30,185	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	30,094	$\frac{100}{[101.9]}$	29,533	その他 0.0	30,100
d	() 38,036	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	37,998	$\frac{100}{[104.0]}$	36,537	$[\frac{102.0}{100}]$	37,300
e	() 39,378	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,529	$\frac{100}{[107.0]}$	36,008		36,700
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 -0.02	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 -8.0		
b	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
c	正常	%/月 -0.02	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 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	%/月 -0.02	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 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.02	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 +7.0 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 : 33,300 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		既成宅地地域につき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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)				
⑲熟成度修正 [\quad] / 100				⑳積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正		月率 変動率 %/月
				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		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)
	3,457,828	598,305	2,859,523	2,711,640	147,883	(0.9689) 143,284	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	2,865,680 円 (9,070 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	126.40	W 2		252.80		
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
1 中専	60 %	200 %	160 %	316 ㎡	17.0 m × 18.5 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有面積約 4.2 ㎡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 (㎡)	⑤ 1㎡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	126.40	100.0	126.40	1,136	143,590	2.0		287,180	
~										
~										
~										
計		252.80	100.0	252.80		287,180			574,360	

⑨年額支払賃料	287,180 円 × 12ヶ月 = 3,446,160 円	
⑩a共益費（管理費）	円/㎡ × 252.80 ㎡×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）	3,000 円/台 × 4台 × 12ヶ月 + = 144,000 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ので計上しない。 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 (%)	3,446,160 円 × 4.0 % + 144,000 円 × % = 137,846 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	3,452,314 円	
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	574,360 円 × 96.0 % × 1.00 % = 5,514 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	3,457,828 円 (10,942 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	20702 (収-6)	1,137 (1,107)	100 [100]	[97.0] 100	100 [90.0]	100 [100]	100 [110.0]	100 [100]	1,114	対象基準階の月額実質賃料 1,138 円/㎡ 月額支払賃料 (1,136 円/㎡) 基準階 1F B
b	20702 (収-5)	1,257 (1,220)	100 [100]	[97.0] 100	100 [100]	100 [100]	100 [105.0]	100 [100]	1,161	
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	141,600 円	35,400,000 ×	0.4 %
②維持管理費	107,705 円	3,590,160 ×	3.0 %
③公租公課	土地 12,700 円	査定額	
	建物 265,500 円	35,400,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	35,400 円	35,400,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,400 円	35,400,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	598,305 円	(1,893 円/㎡)	(経費率 17.3 %)
(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	35,400,000 円	設計監理料率 140,000 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	2,711,640 円 (8,581 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,457,828	円
②総費用		598,305	円
③純収益 ①-②		2,859,523	円
④建物等に帰属する純収益		2,711,640	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		147,883	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		143,284	円
		(453	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	2,865,680 円	(	9,070 円/㎡)

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (米子 (県) -8), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,510,000 円), 1㎡当たりの価格 (1m²当りの価格), 43,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 15 日), (6) 路線価 (令和 2 年 1 月), (2) 実地調査日 (令和 2 年 6 月 8 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 規格外標準地, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地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	207023-9			更地	()	不整形	南西4.5m市道、北東6m二方路		準工 (60, 200)	
b	207023-33			更地	()	ほぼ整形	北西6m市道、北東5.5m角地		1 住居 (70, 200)	
c	207021-19			更地	()	長方形	南4m市道中間画地		1 住居 (60, 160)	
d	207023-7			更地	()	ほぼ長方形	西5m私道中間画地		1 中専 (60, 200)	
e	207023-8			更地	()	ほぼ長方形	北東5.5m市道、南東7m角地		準工 (70, 200) 特別用途地区	
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	() 27,929	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[83.4]}$	33,488	$\frac{100}{[83.3]}$	40,202	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	41,000
b	() 33,274	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	35,894	$\frac{100}{[85.0]}$	42,228	環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0	43,100
c	() 41,702	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	40,884	$\frac{100}{[96.5]}$	42,367	その他 0.0	43,200
d	() 43,859	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	45,215	$\frac{100}{[104.0]}$	43,476		44,300
e	() 48,136	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	46,734	$\frac{100}{[106.0]}$	44,089	$[\frac{102.0}{100}]$	45,000
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 画地 -16.6	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 -15.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -7.3	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 -15.0		
c	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -1.5		
d	正常	%/月 0.00	街路 -3.0 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 +5.0		
e	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 -0.5 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +1.5		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 43,000 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		既成市街地につき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 [$\frac{100}{\quad}$]	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)
	2,425,116	398,686	2,026,430	1,761,800	264,630	(0.9689) 256,400	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	5,128,000 円 (25,900 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)-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	79.20	W 2			158.40	
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%	198㎡	10.0m×20.0m	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	平均専有面積約40㎡のワンルームタイプを想定			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)	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	79.20	100.0	79.20	1,248	98,842	2.0	197,684	
~									
~									
~									
計		158.40	100.0	158.40		197,684		395,368	

⑨年額支払賃料	197,684 円 × 12ヶ月 = 2,372,208 円
⑩a共益費（管理費）	円/㎡ × 158.40 ㎡×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）	3,000 円/台 × 4台 × 12ヶ月 + = 144,000 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ので計上しない。 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 (%)	2,372,208 円 × 4.0 % + 144,000 円 × % = 94,888 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	2,421,320 円
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	395,368 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,796 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	2,425,116 円 (12,248 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	20702 (収-7)	1,154 (1,092)	100 [100]	[97.0] 100	100 [100]	100 [100]	100 [95.0]	100 [100]	1,178	対象基準階の月額実質賃料 1,250 円/㎡ 月額支払賃料 (1,248 円/㎡) 基準階 1F B
b	20702 (収-8)	1,321 (1,287)	100 [100]	[97.0] 100	100 [100]	100 [100]	100 [95.0]	1,349		
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	92,000 円	23,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	75,486 円	2,516,208 ×	3.0 %
③公租公課	土地 12,700 円	査定額	
	建物 172,500 円	23,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	23,000 円	23,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	23,000 円	23,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	398,686 円	(2,014 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	23,000,000 円	設計監理料率 145,000 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	1,761,800 円 (8,898 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,425,116	円
②総費用		398,686	円
③純収益 ①-②		2,026,430	円
④建物等に帰属する純収益		1,761,800	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		264,630	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		256,400	円
		(1,295	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	5,128,000 円	(	25,900 円/㎡)

鑑定評価書（令和2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 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (49,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月17日), (6) 路線価 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2年7月1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) 所在地, (2) 標準的画地の形状等, (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

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	207021 -15				底地	()	ほぼ長方形	南西7m市道、北西4m角地		1住居 (70, 200)
b	207051 -30				更地	()	ほぼ長方形	東4m市道、南4m角地		1住居 (60, 160)
c	207071 -35				建付地	()	ほぼ整形	南東6m市道中間画地		1中専 (60, 200)
d	207071 -86				建付地	()	長方形	北東6m市道中間画地		1住居 (60, 200)
e	207091 -36				建付地	()	ほぼ長方形	北西5m市道中間画地		1住居 (60, 200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	(19,608) 32,680	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	40,850	$\frac{100}{[84.0]}$	48,631	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	48,600
b	() 34,787	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	33,740	$\frac{100}{[70.1]}$	48,131	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	48,100
c	() 43,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42,073	$\frac{100}{[85.6]}$	49,151	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	49,200
d	() 38,023	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	42,206	$\frac{100}{[86.1]}$	49,020	行政 0.0 その他 0.0	49,000
e	() 43,697	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	43,697	$\frac{100}{[88.2]}$	49,543	$[\frac{100}{100}]$	49,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -16.0		
b	正常	%/月 -0.02	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -27.0		
c	正常	%/月 -0.02	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 -5.0 その他 0.0	環境 -9.0		
d	正常	%/月 -0.02	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 -13.0		
e	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 -10.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 49,000 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	444,005	2,312,733	1,930,320	382,413	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
						370,520	5.0 %
	⑧収益価格	7,410,400 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 100.0 %	外階段のため の理由	

(3)-3 総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	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	20707 (収-10)	1,088 (1,058)	100 [100]	[100] / 100	100 [100]	100 [100]	100 [95.0]	100 [100]	1,145	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	20705 (収-11)	1,084 (1,053)	100 [100]	[100] / 100	100 [100]	100 [100]	100 [85.0]	1,275		
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	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 17,800 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	444,005 円	(1,835 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/㎡ ×	193.60 ㎡ × (100% + 設計監理料率 %)
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	1,930,320 円 (7,977 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,756,738	円
②総費用		444,005	円
③純収益 ①-②		2,312,733	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		382,413	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		370,520	円
		(1,531	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	7,410,400 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	印

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	36,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	米子市博労町3丁目37番				②地積 (㎡)	330	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 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	比準価格	36,000 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り、不動産市場は底堅く推移している。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、標準的画地の土地で1,200万円前後と思慮する。										
(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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格	36,300 円/㎡		③ 価格形成要因の [一般的要因] 景気、消費は低調で、投資も減少傾向。米子市人口は概ね横ばい、地価は、一部横這い傾向も見られるが、コロナ関係で、概ね下落傾向。 [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						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地	標準地番号	-								
	公示価格	円/㎡		②変動率	年間	-0.8%	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	207071 -65				更地	()	ほぼ長方形	北東8m市道 中間画地		商業 (90, 480) 準防
b	207051 -30				更地	()	ほぼ長方形	東4m市道、南4m 角地		1住居 (60, 160)
c	207071 -89				更地	()	長方形	北西4m市道 中間画地		1住居 (70, 160) 準防
d	207023 -10				更地	()	ほぼ長方形	西4.5m市道、南 3m角地		1住居 (60, 180)
e	207091 -1				更地	()	ほぼ整形	北6.5m市道 中間画地		1住居 (60, 200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 40,718	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	40,677	$\frac{100}{[114.4]}$	35,557	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	36,300
b	() 34,787	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	33,740	$\frac{100}{[94.9]}$	35,553	画地 +2.0 行政 0.0	36,300
c	() 34,788	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	37,369	$\frac{100}{[94.1]}$	39,712	その他 0.0	40,500
d	() 30,807	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	31,373	$\frac{100}{[90.3]}$	34,743	$\frac{[102.0]}{100}$	35,400
e	() 48,392	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	36,852	$\frac{100}{[105.0]}$	35,097		35,800
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 -0.02	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 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 -0.02	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	%/月 -0.02	街路 0.0 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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.02	街路 0.0 画地 -2.1	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 -5.0		
e	限定価格	%/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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 36,000 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	636,575	3,186,592	2,834,200	352,392	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
						341,433	5.0 %
	⑧収益価格	6,828,660 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	20707 (収-12)	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	20707 (収-13)	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 17,800 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	636,575 円	(1,929 円/㎡)	(経費率 16.7 %)
(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		636,575	円
③純収益 ①-②		3,186,592	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		352,392	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		341,433	円
		(1,035	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	6,828,660 円	(	20,700 円/㎡)

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

鑑定評価額	3,740,000 円	1㎡当たりの価格	21,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月16日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年4月10日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	米子市尾高宇石田尻788番17				②地積 (㎡)	174	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 150 m、南 100 m、北 50 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 15.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。	街路	標準方位：北6m私道	交通施設	伯耆大山駅 南東 3.7km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	将来も現状の住環境を維持し、需要は安定して推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,500 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」校区を中心とする住宅地域と判定した。需要者の中心は市内に居住する一次取得者層あるいは買換層であるが、圏外からの転入も見られる。中心部への交通アクセスが容易なことや総額が手頃なことも手伝い、各所でミニ開発が散見され、若年層を中心として需要は好調である。土地は180㎡程度で400万円前後、新築戸建物件は2、300万円程度が取引の中心価格帯である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心にファミリー向けアパートも散見される地域ではあるが、自己使用の戸建用地が取引の中心である。賃貸市場が成熟しているとは言いがたいため収益価格は試算しない。居住の快適性・利便性を重視する住宅地域であることから、比準価格を中心に価格検討を行い、更に最近の郊外住宅地の人気度や宅地開発の動向等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての価格	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			
	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響により、住宅の買い控えが見られるなど、今後の需要の減退が懸念される。										
	前年標準価格 21,500 円/㎡			[地域要因] 総額を優先する購買層の需要が期待でき、地価は安定して推移している。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □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 0.0 %	半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	207093-3				建付地	()	長方形	南西6m市道、北西4m角地		都計外
b	207093-4				建付地	()	袋地等	南東6m市道中間画地		都計外
c	207093-5				更地	()	ほぼ整形	南6m市道、北6m二方路		都計外
d	207093-6				建付地	()	ほぼ整形	南6m市道、西6m、北6m三方路		都計外
e	207093-7				更地	()	ほぼ台形	南東6m市道中間画地		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	() 16,457	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	16,294	$\frac{100}{[80.0]}$	20,368	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	20,800
b	() 16,519	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	20,649	$\frac{100}{[97.0]}$	21,288	画地 +2.0 行政 0.0	21,700
c	() 23,595	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	22,450	$\frac{100}{[102.7]}$	21,860	その他 0.0	22,300
d	() 19,695	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	18,563	$\frac{100}{[91.1]}$	20,377		20,800
e	() 18,137	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	18,137	$\frac{100}{[87.1]}$	20,823	$[\frac{102.0}{100}]$	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 0.00	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	%/月 0.00	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +7.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +6.1	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 -2.0 その他 0.0	環境 -7.0		
e	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 -1.0 その他 0.0	環境 -12.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 21,500 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 (\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		戸建住宅地域であり、共同住宅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 (\quad 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 2 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, 印. Values include 米子 (県), 鳥取県, 鳥取分科会, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,100,000 円, 1m²当たりの価格, 43,500 円/m².

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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 35,000 円/m², 倍.

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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (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, etc.), (8) 規準とした価格 (Standard Price), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price, etc.).

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	207071 - 86			建付地	()	長方形	北東6m市道 中間画地		1住居 (60, 200)	
b	207023 - 11			建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		1住居 (60, 200)	
c	207071 - 66			更地	()	長方形	北東3m市道 中間画地		1住居 (60, 160)	
d	207021 - 15			底地	()	ほぼ長方形	南西7m市道、北西4m角地		1住居 (70, 200)	
e	207023 - 10			更地	()	ほぼ長方形	西4.5m市道、南3m角地		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	() 38,023	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	42,206	$\frac{100}{[100]}$	42,206	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	43,100
b	() 39,678	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	43,058	$\frac{100}{[100]}$	43,058	画地 +2.0 行政 0.0	43,900
c	() 37,260	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	39,182	$\frac{100}{[90.2]}$	43,439	その他 0.0	44,300
d	(19,608) 32,680	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	40,850	$\frac{100}{[95.9]}$	42,596		43,400
e	() 30,807	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	31,373	$\frac{100}{[76.3]}$	41,118	$[\frac{102.0}{100}]$	41,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.02	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		
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 -3.0 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 -0.02	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
d	正常	%/月 0.00	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
e	正常	%/月 -0.02	街路 0.0 画地 -2.1	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 0.0 その他 0.0	環境 -18.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 43,500 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地地域につき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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [\quad] / 100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,546,678	446,951	2,099,727	1,999,260	100,467	(0.9689) 97,342	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	1,946,840 円 (8,360 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)-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	平均専有面積約45㎡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)	⑦a保証金等 (月数)		⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)		⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 2	住宅	93.20	100.0	93.20	1,184	110,349	2.0		220,698	
~										
~										
~										
計		186.40	100.0	186.40		220,698			441,396	
⑨年額支払賃料						220,698 円 × 12ヶ月 = 2,648,376 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 (%)						2,648,376 円 × 4.0 % + 円 × % = 105,935 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						2,542,441 円				
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						441,396 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,237 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						2,546,678 円 (10,930 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	20702 (収-10)	1,219 (1,216)	$\frac{100}{100}$	$\frac{[97.0]}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{100}$	1,171	対象基準階の月額実質賃料 1,186 円/㎡ 月額支払賃料 (1,184 円/㎡) 基準階 1F B
b	20702 (収-11)	1,272 (1,245)	$\frac{100}{100}$	$\frac{[97.2]}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{100}$	1,200	
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	104,400 円	26,100,000 ×	0.4 %
②維持管理費	79,451 円	2,648,376 ×	3.0 %
③公租公課	土地 15,200 円	査定額	
	建物 195,700 円	26,100,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	26,100 円	26,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	26,100 円	26,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	446,951 円	(1,918 円/㎡)	(経費率 17.6 %)
(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	26,100,000 円	設計監理料率 140,000 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	1,999,260 円 (8,581 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,546,678	円
②総費用		446,951	円
③純収益 ①-②		2,099,727	円
④建物等に帰属する純収益		1,999,260	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		100,467	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		97,342	円
		(418	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	1,946,840 円	(	8,360 円/㎡)

鑑定評価書 (令和 2 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, 印. Values include 米子 (県), 鳥取県, 鳥取県鳥取, 氏名, and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,580,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

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, (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) 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	207051-55			建付地	()	ほぼ長方形	北西6.5m市道 中間画地		(都) (70, 390)	
b	207051-57			更地	()	ほぼ台形	東12m県道 中間画地		(都) (70, 400)	
c	207053-19			建付地	()	ほぼ長方形	北東4.5m市道、 北西4.5m角地		(都) (80, 270)	
d	207053-20			建付地	()	ほぼ長方形	北東4m市道 中間画地		(都) (70, 240)	
e	207053-21			建付地	()	ほぼ長方形	南東3.5m市道 中間画地		(都) (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	() 10,881	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[87.4]}$	15,484	$\frac{100}{[100]}$	15,484	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,500
b	() 18,177	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	17,835	$\frac{100}{[121.9]}$	14,631	画地 0.0 行政 0.0	14,600
c	() 12,162	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[98.8]}$	15,049	$\frac{100}{[98.0]}$	15,356	その他 0.0	15,400
d	() 16,404	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,191	$\frac{100}{[102.9]}$	15,735		15,700
e	() 16,153	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	15,721	$\frac{100}{[104.8]}$	15,001	$[\frac{100}{100}]$	15,000
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 -0.08	街路 0.0 画地 -12.6	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		
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -1.2	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 0.0		
d	正常	%/月 -0.08	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 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 15,000 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 [$\frac{100}{\quad}$]	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

鑑定評価書（令和 2 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, 印. Values include 米子(県), 鳥取県, 鳥取県鳥取, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,920,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,500 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

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, usage, and valuation methods. Includes details on location (米子市淀江町佐陀字汐除外浜 9 8 2 番 2 1), area (201 ㎡), and valuation results.

(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	207051-50				建付地	()	不整形	北6m市道 中間画地		(都) (70, 360)
b	207051-49				更地	()	ほぼ長方形	東4m市道 中間画地		(都) (70, 240)
c	207051-51				更地	()	ほぼ長方形	北6m区画街路 中間画地		(都) (70, 360)
d	207053-22				更地	()	ほぼ長方形	北6m市道、西6m 角地		(都) (80, 360)
e	207053-23				建付地	()	ほぼ長方形	東6m区画街路 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	() 27,281	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	27,810	$\frac{100}{[110.0]}$	25,282	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,300
b	() 15,412	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	15,137	$\frac{100}{[64.3]}$	23,541	画地 0.0 行政 0.0	23,500
c	() 29,787	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	29,757	$\frac{100}{[121.2]}$	24,552	その他 0.0	24,600
d	() 27,693	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	26,886	$\frac{100}{[110.0]}$	24,442		24,400
e	() 34,815	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	34,470	$\frac{100}{[135.0]}$	25,533	$[\frac{100}{100}]$	25,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.02	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 -0.08	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 +1.0 その他 0.0	環境 -35.0		
c	正常	%/月 -0.02	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 +20.0		
d	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 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 0.00	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +35.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 24,500 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,111,558	355,356	1,756,202	1,600,940	155,262	(0.9689) 150,433	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,008,660 円 (15,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
共同住宅	80.40	L S 2			160.80	
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70%	400%	360%	201㎡	13.5m × 15.0m	前面道路：市道 6.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	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	20705 (収-15)	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	20705 (収-16)	1,148 (1,147)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,148		
c	-	()	100 []	[100]	100 []	100 []	100 []			

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	83,600 円	20,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	65,876 円	2,195,880 ×	3.0 %
③公租公課	土地 7,380 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	355,356 円	(1,768 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		355,356	円
③純収益 ①-②		1,756,202	円
④建物等に帰属する純収益		1,600,940	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		155,262	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		150,433	円
		(748	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	3,008,660 円	(	15,000 円/㎡)

鑑定評価書（令和2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, 印. Values include 米子(県), 鳥取県, 鳥取分科会, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,400 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (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/Verification/Reasons), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格等の検討 (Review of Annual Standard Prices, etc.).

①比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	207093-8			更地	()	長方形	北西4m市道 中間画地		「調区」 (70, 240)	
b	207093-9			更地	()	ほぼ整形	南東1.8m市道 中間画地		「調区」 (70, 240)	
c	207091-46			建付地	()	ほぼ長方形	北西2.5m市道 中間画地		「調区」 (70, 240)	
d	207091-47			更地	()	ほぼ長方形	南東5m市道、北東5m角地		「調区」 (80, 300)	
e	207051-31			更地	()	ほぼ台形	北西4m市道、南西3m角地		「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	() 18,806	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	18,712	$\frac{100}{[119.3]}$	15,685	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,700
b	() 11,564	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	12,002	$\frac{100}{[84.7]}$	14,170	画地 0.0 行政 0.0	14,200
c	() 10,375	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	11,505	$\frac{100}{[82.0]}$	14,030	その他 0.0	14,000
d	() 17,543	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	16,998	$\frac{100}{[107.8]}$	15,768		15,800
e	() 11,023	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	10,774	$\frac{100}{[78.7]}$	13,690	$[\frac{100}{100}]$	13,700
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 +16.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 -9.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 -0.08	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 -18.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格 : 14,400 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成住宅地であり、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	市街化調整区域内の自用が中心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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） - 16	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印

鑑定評価額	9,510,000 円	1㎡当たりの価格	15,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年6月8日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	米子市大崎字作兵衛川北葭津境1568番5				②地積 (㎡)	598	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	「調区」(70,400) (その他) (70,300)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 150m、南 200m、北 200m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 30.0m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	郊外の既成集落	街路	基準方位：北5m市道	交通施設	和田浜駅 南西 1.6km	法令規制	「調区」(70,300)
	⑤地域要因の将来予測	郊外の農家を交える既成住宅地域であり、市街化調整区域内であるため人口・世帯数は減少傾向を示すこともあるが、地価水準はほぼ横ばい状態を継続している。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 15,900 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、弓ヶ浜半島の中央部における既成集落地域。需要の中心は圏域内に居住若しくは地縁性を有する個人であり、圏域外からの転入は少ないが、都市計画法34条11号の指定区域（大規模集落地域）に含まれることもあって、地価水準は底打ち傾向にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が殆ど成熟していないため、収益価格は試算しないので、比準価格のみではあるが、地域の質的共通性が認められる取引事例を採用して求めており、当該地域の実情を反映した妥当な価格水準を指摘しているものと判断される。そこで、比準価格を標準として、上記市場の特性、過去1年間の価格形成要因の変動状況、地域要因の将来予測等も総合的に勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 規準とした公示価格	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			
	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 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染拡大に伴う経済活動の停滞で、景気は大幅に悪化し、厳しい状態が続いている。個人消費も停滞している。										
	前年標準価格 15,900 円/㎡			[地域要因] 一般的要因を受けて、不動産取引は停滞しており、住宅需要も陰りが見られる。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 価格形成に影響を及ぼすような個別的要因の変動は、特に認められない。										
②変動率		年間 0.0%	半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	207023 -13			建付地	()	ほぼ長方形	南5m市道、西4m角地		「調区」(70,300)	
b	207071 -2			更地	()	長方形	南東5m市道、北東2m角地		「調区」(70,300)	
c	207071 -30			建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道、南西6m角地		「調区」(80,360)	
d	207071 -31			底地	()	ほぼ長方形	南東6m未舗装道路 中間画地		「調区」(70,360)	
e	207091 -47			更地	()	ほぼ長方形	南東5m市道、北東5m角地		「調区」(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	() 11,759	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	14,277	$\frac{100}{[99.0]}$	14,421	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,400
b	() 15,137	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	15,774	$\frac{100}{[100.8]}$	15,649	画地 0.0 行政 0.0	15,600
c	() 11,561	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	13,520	$\frac{100}{[101.8]}$	13,281	その他 0.0	13,300
d	(9,084) 9,084	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	10,623	$\frac{100}{[98.6]}$	10,774	その他 0.0	10,800
e	() 17,543	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	16,998	$\frac{100}{[101.5]}$	16,747	$[\frac{100}{100}]$	16,700
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 0.00	街路 0.0 画地 -13.3	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 -1.0		
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -4.0		
c	正常	%/月 -0.08	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 +5.0 その他 0.0	環境 -4.0		
d	正常	%/月 -0.08	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -7.0		
e	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 +1.5		
才標準価格決定の理由							〔比準価格 : 15,900 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		既成宅地地域につき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 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡) (%)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input 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	古くからの市街化調整区域内の住宅地域であるため、的確な賃貸事例が得られなかった。						

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2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, 印. Values include 米子(県), 鳥取県, 鳥取分科会, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,130,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,300 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

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, (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) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地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	207051 -43			更地	()	ほぼ長方形	南西8m県道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
b	207023 -17			建付地	()	不整形	北東2.6m道路 中間画地		「調区」 (70, 240)	
c	207071 -4			更地	()	ほぼ整形	南東6m市道、南 西4m 準角地		「調区」 (80, 360)	
d	207023 -5			建付地	()	長方形	南東6m市道 中間画地		「調区」 (70, 360)	
e	207071 -43			更地	()	ほぼ整形	北東9m県道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	(23,882) 23,700	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	23,558	$\frac{100}{[100]}$	23,558	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	23,600
b	() 15,121	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[89.4]}$	18,793	$\frac{100}{[82.6]}$	22,752	画地 0.0 行政 0.0	22,800
c	() 30,211	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	28,991	$\frac{100}{[124.4]}$	23,305	その他 0.0	23,300
d	() 27,904	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	30,305	$\frac{100}{[110.9]}$	27,326		27,300
e	() 23,700	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	24,798	$\frac{100}{[100.9]}$	24,577	$[\frac{100}{100}]$	24,600
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 -0.08	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 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 -2.0 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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -14.0		
c	正常	%/月 -0.02	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 +1.0 行政 +10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0		
d	正常	%/月 -0.02	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 -2.0 その他 0.0	環境 +12.0		
e	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
才標準価格決定の理由							〔比準価格 : 23,300 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		既成宅地地域につき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 [$\frac{100}{\quad}$]	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	自己所有の戸建住宅が多い一般住宅地域で、共同住宅等の賃貸市場が成熟していないため。					

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

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出
米子（県） 3-1 宅地見込地-1

別記様式第 7

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） 3-1	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印

鑑定評価額	27,200,000 円	1㎡当たりの価格	15,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 16 日	(6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 4 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	米子市上福原 2 丁目 5 6 8 番 2 外			②地積 (㎡)	1,815	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) (その他) (60,160)	
	③形状	④土地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.5	畑	住宅地域に隣接する熟成度の高い宅地見込地地域	北東1.8m市道		米子 4.3km			
近隣地域	(2) ①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	農地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 38.0 m、規模 950 ㎡程度、形状 台形							
	④地域的特性	特記事項	周辺では宅地化が進行している。	道 路	1.8 m 市道	交通 施設	米子駅 北東 4.3 km	法令 規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	周辺は宅地化が進んでおり、生活利便性も比較的良好なことから宅地開発が進展していく可能性がある。							
(3) 最有効使用の判定	転換後、造成後は戸建住宅の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,700 円/㎡						
	控除法	控除後価格	14,200 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内及び隣接する日吉津村内の宅地見込地地域に広域的に及ぶものと判定した。需要者は地元の不動産業者が中心である。低金利の効果は大きく、住環境の良好な地域に限ればエンドユーザーの購買意欲は高まっていたが、今後の新型コロナウイルスの感染拡大状況によっては、需要の減退も懸念される。よって、今後の宅地見込地の需要は流動的と思料される。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と熟成度が類似した宅地見込地の事例から比準して試算したものである。控除後価格の試算における開発想定事項は周辺の分譲事例等を参考に対象基準地の個性を考慮して決定したものである。試算過程は適切と判断されることから、比準価格と控除後価格は同等の規範性があるものと判断し、更に前年基準地価格との検討及び周辺の宅地開発の状況等を考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を規準とした価格	① 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	地域要因	
	公示価格 円/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		画地 行政 その他	交通 環境 宅造 行政 その他	
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の形成要因	【一般的要因】 低金利等を背景に一部の人気地域においては需要は旺盛である。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 15,000 円/㎡			【地域要因】 新型コロナウイルス感染症の懸念はあるものの、需要は比較的安定して推移している。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	年間	0.0 %							

(1) 比準価格算定内訳									
NO	①取引事例番号	②所在及び地番	③取引時点	④現況地目	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	207093 - 10			宅地		不整形	東10m県道 中間画地		都計外
b	207093 - 12			田		ほぼ長方形	南東6m市道、北西5m 二方路		1 中専 (70, 200)
c	207093 - 13			畑		ほぼ長方形	西4m市道 中間画地		1 住居 (60, 160)
d	207051 - 36			山林		ほぼ長方形	南西2.5m市道 中間画地		工業 (60, 200)
e	-								
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬標準化補正	⑭推定価格 (円/㎡)	⑮地域要因の比較	⑯推定標準価格 (円/㎡)	⑰個別的要因の比較	⑱査定価格 (円/㎡)
a	() 12,099	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{102.1}{100}]$	$\frac{100}{[123.5]}$	10,002	$\frac{100}{[59.4]}$	16,838	画地 0.0 行政 0.0	16,800
b	() 21,277	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{101.1}{100}]$	$\frac{100}{[130.0]}$	16,547	$\frac{100}{[102.0]}$	16,223	その他 0.0	16,200
c	() 18,006	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{101.4}{100}]$	$\frac{100}{[115.0]}$	15,877	$\frac{100}{[103.7]}$	15,311		15,300
d	() 9,864	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	9,844	$\frac{100}{[70.1]}$	14,043		14,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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	画地 +23.5	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -32.0	宅地造成 -5.0	
b	正常	%/月 +0.10	画地 +30.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	宅地造成 0.0	
c	正常	%/月 +0.12	画地 +15.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0	宅地造成 +5.0	
d	正常	%/月 -0.02	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -27.0	宅地造成 0.0	
e		%/月	画地	行政	その他	交通・接近	環境	宅地造成	
オ比準価格決定の理由						[比準価格： 15,700 円/㎡]			

(2) 控除後価格算定内訳						
(2)-1 転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格（控除法を適用した控除後価格）						
① 転換後・造成後の更地を想定した価格 (円/㎡)	② 有効宅地化率を乗じた価格 (円/㎡)	③ 造成工事費 (円/㎡)	④ 公共公益施設負担金 (円/㎡)	⑤ 投下資本収益 (③+④) × np (円/㎡) n: 12.0月 p: 1.0%	⑥ 販売費及び一般管理費 (円/㎡)	⑦ 差引額 (円/㎡) ② - (③+④+⑤+⑥)
43,000	(80.0 %) 34,400	8,600		1,032	3,400	21,368
⑧ 投下資本収益等控除後の価格 n: 18.0月 p: 1.0% (円/㎡)		⑨ 熟成度修正 r: 5.0% m: 5.0年 (円/㎡)		⑩ 個別的要因の比較		⑪ 控除後価格 (円/㎡)
$\frac{1}{1+np}$: 0.8475 18,109		$\frac{1}{(1+r)^m}$: 0.7835 14,188		[$\frac{100}{100}$]		14,200

(2)-2 転換後・造成後の更地を想定した価格の判定											
取引事例比較法	NO	① 取引事例番号	② 取引価格 (円/㎡)	③ 事情補正	④ 時点修正	⑤ 建付減価の補正	⑥ 標準化補正	⑦ 地域要因の比較	⑧ 推定標準価格 (円/㎡)	⑨ 個別的要因の比較	⑩ 査定価格 (円/㎡)
a	207091-36	43,697	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	43,697	街路 0.0	43,700
										交通・接近 0.0	
										環境 0.0	
b	207091-39	47,100	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[/]	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{106.7}$]	44,142	画地 0.0	44,100
										行政 0.0	
										その他 0.0	
c	207021-2	40,840	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[/]	[$\frac{100}{105.0}$]	[$\frac{100}{105.0}$]	[$\frac{100}{94.1}$]	41,334	その他 [$\frac{100}{100}$]	41,300
										0.0	
										0.0	

NO	⑪ 事情の内容	⑫ 月率変動率	⑬ 標準化補正の内訳			⑭ 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 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	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 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -2.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
⑮ 比準価格 43,000 円/㎡										

同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	① 標準地番号又は基準地番号 米子(県) - 6	② 公示価格又は標準価格 (円/㎡) 37,000	③ 時点修正 [$\frac{99.5}{100}$]	④ 標準化補正 [$\frac{100}{100}$]	⑤ 地域要因の比較 [$\frac{100}{86.3}$]	⑥ 推定標準価格 (円/㎡) 42,659	⑦ 個別的要因の比較 [$\frac{100}{100}$]	⑧ 規準価格又は比準価格 (円/㎡) 42,700
⑨ 地域要因の比較の内訳			街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -17.0	行政 0.0	その他 0.0	
転換後・造成後の更地を想定した価格 43,000 円/㎡								

(2)-3 想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要		
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積	6,000 ㎡ 0 ㎡	* 擁壁工事の概要 コンクリートL型擁壁0.5m
* 開発区域の範囲（基準地を中心として） 東 70m、西 0m、南 30m、北 0m		* 公園緑地の工事の概要 近隣に公園があるため設置しない
* 開発区域の土地の利用状況 田 60%、畑 40%、森林 0%、その他 0%		* 水道工事の概要 引込延長 155.0m
* 造成画地数	24 画地	* 電気工事の概要 引込延長 155.0m
* 1画地平均面積	200 ㎡	* その他 水道工事、電気工事の引き込み延長は、開発区域内での距離
* 平均盛土高	0.5 m	
* 造成後の公共減歩率	20.0 %	* 排水工事の概要 公共下水
* 既存公共用地率	0.0 %	
* 造成後の減歩率	20.0 %	