

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名							
米子（県）		－1	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印						
鑑定評価額		8,180,000 円			1㎡当たりの価格		28,300 円／㎡					
1 基本的事項												
(1)価格時点		令和 3年 7月 1日		(4)鑑定評価日		令和 3年 7月 19日		(6)路線価	[令和 3年 1月]	円／㎡		
(2)実地調査日		令和 3年 7月 5日		(5)価格の種類		正常価格		路線価又は倍率		1.1 倍		
(3)鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価										
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨												
(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		米子市永江352番				②地積(㎡)	289 ()		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低専(50,80) (その他)					
	1:1.5	住宅W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南西6m市道	水道ガス下水	米子5.8km						
(2)近隣地域	①範囲		東 300m、西 100m、南 300m、北 20m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0m、奥行 約 20.0m、規模 280㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	米子駅南東5.8km	法令規制	1低専(50,80)			
	⑤地域要因の将来予測	郊外に形成された大規模な住宅団地で、中品等の住環境は保持されているが、団地内の少子高齢化が進み、空き地も増えてきている。地価水準の下落基調は継続しているが、下落率は縮小している。										
(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 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		28,300 円／㎡						
		収益還元法		収益価格		／ 円／㎡						
		原価法		積算価格		／ 円／㎡						
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡						
(6)市場の特性		同一需給圏は、「永江」、「福市」を含むその周辺の住宅地域。市街地中心からやや距離があり、さらに団地内の高齢化により、市中心部から北方の福原、米原方面の需要の堅調な地域と比較して、需要は低調である。取引の中心となる価格帯は、土地は800万円程度、新築戸建住宅で総額3,000万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		指定容積率が低い低層住宅地域であり、賃貸市場が殆ど熟成していないため、収益価格は試算しない。比準価格は、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、市場性を反映した適正な価格水準を指向しているものと判断される。よって、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統合的に勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10)対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③価格変動要因の	[一般的要因] 景気は弱い動き。金利低下で住宅需要はある。米子市の人口は概ね横這いで、地価は上昇、横這い、下落と地域により異なる傾向。							
	前年標準価格 28,400 円／㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。不動産市場は需要が弱く、大きな変動要因はない。							
	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				[個別的要因] 特にな							
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡											
②変動率		年間 -0.4%	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	217073 - 5			建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道、南西2.5m三方路		1 低専 (50, 80)		
b	217073 - 12			更地	()	長方形	北東16m市道 中間画地		1 低専 (50, 80)		
c	217073 - 7			建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)		
d	217071 - 48			建付地	()	不整形	北西6m市道、北東4m角地		「調区」 (80, 360)		
e	217091 - 7			更地	()	ほぼ長方形	東6m市道、南3m、北4m三方路		1 中専 (60, 200)		
NO	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 20, 812		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{76.5}{100}]}$	27, 124	$\frac{100}{[\frac{97.0}{100}]}$	27, 963	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28, 200
b	() 24, 164		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{102.0}{100}]}$	23, 643	$\frac{100}{[\frac{102.0}{100}]}$	23, 179	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	23, 400
c	() 26, 631		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{101.0}{100}]}$	26, 288	$\frac{100}{[\frac{93.0}{100}]}$	28, 267	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28, 500
d	() 17, 100		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{99.9}{100}]}$	16, 997	$\frac{100}{[\frac{61.2}{100}]}$	27, 773	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28, 100
e	() 19, 970		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{83.4}{100}]}$	23, 897	$\frac{100}{[\frac{85.0}{100}]}$	28, 114	$[\frac{101.0}{100}]$	28, 400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 -0.02	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 -3.0 その他 0.0			
b	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0			
c	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0 その他 0.0			
d	正常	%／月 -0.06	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 0.0 行政 -10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -32.0 その他 0.0			
e	正常	%／月 -0.03	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 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 その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 28, 300 円／㎡】				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため					
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		(\quad %)	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	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				%/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 type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) %
						(\quad)	(\quad - \quad)
	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	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 (\quad 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－６（４）－２へ

(10) 対象基準地の前年標準価格等から検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 38,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 米子 - 2 公示価格 38,800 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	低金利政策が継続しており、市内には分譲住宅地の開発が依然として多く見られるが、住宅着工は落ち着いてきている。
						[地域要因]	近くの幹線道路沿いに多くの便利施設が集積しており、住宅地域として交通・利便性は良い。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	0.0%	半年間	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	2 1 7 0 6 1 - 2			更地	()	ほぼ長方形	北西5.5m市道、北東5.5m角地		準工 (70, 200)	
b	2 1 7 0 6 1 - 7			建付地	()	ほぼ長方形	北東4m市道、南西2.1m二方路		1 中専 (60, 160)	
c	2 1 7 0 1 1 - 48			建付地	()	ほぼ長方形	北西3.9m市道、北東3m準角地		近商 (90, 240) 準防	
d	2 1 7 0 1 1 - 68			更地	()	ほぼ台形	南西5m市道中間画地		1 中専 (60, 160)	
e	2 1 7 0 7 1 - 44			建付地	()	不整形	西4m市道中間画地		1 中専 (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	() 36, 203	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[95.8]}$	37, 790	$\frac{100}{[105.0]}$	35, 990	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	36, 300
b	() 20, 092	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.1}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[76.3]}$	35, 146	$\frac{100}{[95.5]}$	36, 802	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	37, 200
c	() 39, 154	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38, 386	$\frac{100}{[102.4]}$	37, 486	その他 0.0	37, 900
d	() 35, 384	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[92.9]}$	38, 088	$\frac{100}{[97.0]}$	39, 266	$[\frac{101.0}{100}]$	39, 700
e	() 37, 004	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	43, 280	$\frac{100}{[102.3]}$	42, 307		42, 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 -4.2	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 +3.0		
b	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 画地 -23.7	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 -1.0 その他 0.0	環境 +1.5		
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 +1.0 その他 0.0	環境 +4.5		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 -7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +4.5		
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					既成市街地内宅地であり、適用できない。				
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-			②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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	
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) (%)
	3,771,172	616,653	3,154,519	2,719,300	435,219	(0.9689) 421,684	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	8,433,680 円 (24,700 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(m ²)		③構造・階層		④延床面積(m ²)	
共同住宅		136.40		L S 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 m ²	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	平均専有床面積約 4.5 m ² のファミリータイプ				⑦有効率の理由	100.0 % 外部階段のため	

(3)-3総収益算出内訳

階 層	①用途	②床面積(m ²)	③有効率(%)	④有効面積(m ²)	⑤1 m ² 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	1,198	163,407	2.0	326,814
	~							
	~							
	~							
	~							
計		272.80	100.0	272.80		326,814		653,628
⑨年額支払賃料				$326,814 \text{ 円} \times 12\text{ヶ月} = 3,921,768 \text{ 円}$				
⑩a共益費（管理費）				$\frac{\text{円}}{\text{m}^2} \times 272.80 \text{ m}^2 \times 12\text{ヶ月} = 0 \text{ 円}$				
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）				$\frac{\text{円}}{\text{台}} \times \text{台} \times 12\text{ヶ月} + = 0 \text{ 円}$				
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金等で担保されており、計上しない。 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)×空室率A(%)+(⑪×空室率B(%))				$3,921,768 \text{ 円} \times 4.0 \% + \text{円} \times 4.0 \% = 156,871 \text{ 円}$				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,764,897 円				
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				$653,628 \text{ 円} \times 96.0 \% \times 1.00 \% = 6,275 \text{ 円}$				
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）				$\frac{\text{償却年数}(3 \text{ 年})}{\text{円} \times 96.0 \% \times 0.3400} = 0 \text{ 円}$				
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)				$\text{円} \times 96.0 \% \times 1.00 \% = 0 \text{ 円}$				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				$3,771,172 \text{ 円} (11,059 \text{ 円/m}^2)$				

(3)-4 1 m²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事例の実質賃料(円/m ²)	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基準価格差修正	⑨査定実質賃料(円/m ²)	⑩基準地基準階の賃料
a	21706 (収一7)	1,116 (1,084)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97.0}$	$\frac{100}{100}$	1,151	対象基準階の月額実質賃料 1,200 円/m ² 月額支払賃料 (1,198 円/m ²) 基準階 1 F B
b	21706 (収一8)	1,204 (1,204)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96.0}$	$\frac{100}{100}$	1,254	
c	-	()	$\frac{100}{ }$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{ }$	$\frac{100}{ }$	$\frac{100}{ }$	$\frac{100}{ }$		

(3)-5総費用算出内訳									
項 目	実額相当額		算 出 根 拠						
①修繕費	142,000 円	35,500,000	×	0.4 %					
②維持管理費	117,653 円	3,921,768	×	3.0 %					
③公租公課	土地	19,800 円	査定額						
	建物	266,200 円	35,500,000	×	50.0 %	×	15.00	／	1000
④損害保険料	35,500 円	35,500,000	×	0.10 %					
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,500 円	35,500,000	×	0.10 %					
⑥その他費用	0 円								
⑦総費用 ①～⑥	616,653 円	(1,808 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	35,500,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 272.80 ㎡× (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	2,719,300 円 (7,974 円/㎡)								
(3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益			3,771,172	円					
②総費用			616,653	円					
③純収益 ①-②			3,154,519	円					
④建物等に帰属する純収益			2,719,300	円					
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			435,219	円					
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α			421,684	円					
			(1,237	円/㎡)				
(3)-9土地の収益価格	還元利回り (r - g)	5.0 %							
		8,433,680 円	(24,700	円/㎡)				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県）	－3	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名
鑑定評価額	15,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	47,300 円/m ²	印

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	38,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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所在地番並びに 「住居表示」等					米子市旗ヶ崎2丁目116番3 「旗ヶ崎2-18-22」					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)								
	1:1.5		住宅 W2		一般住宅等が建ち並 ぶ区画整然とした住 宅地域		西6m市道		水道 ガス 下水		米子 2.7km			(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 300 m、南 150 m、北 150 m					②標準的使用		低層住宅地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																			
	④地域的特性		特記 事項		区画整然とした閑静な住宅 地域である。		街 路		基準方位北、6 m 市道		交通 施設		米子駅北西 2.7km		法令 規制		1 住居 (60, 200)					
	⑤地域要因の 将来予測		中心市街地に近接し、街路整然とした住宅地域であり、公共利便施設への接近性も良好なことから、今後も低層住宅地域として発展していくものと予測する。地価水準はやや上昇傾向になるものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定		標準的使用と同じ低層住宅地								(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 0.0										
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 47,300 円／㎡						(4) 対象基準地の 個別的要因												
		収益還元法		収益価格 30,400 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、「旗ヶ崎」等の住吉・義方両小学校区である。地価水準はやや高めであるが、周辺には病院、商業施設等があり、利便性が良く、広く市内外の核家族等の個人が需要者になると期待される。画地規模は現在の一般住宅地としてはやや大きく、総額は1500万円前後である。																				
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は地域的類似性が認められる近隣地域周辺から取引事例を収集し求めている。収益価格は賃貸建物の建築動向・賃料水準等、土地の収益性を反映する試算価格である。したがって、収益価格が低位に試算されたこと、利便性の良い郊外の一般住宅地は根強い人気があること等を勘案しながら、指定基準地との検討結果を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。																				
(8) 公示 価格 を した	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 の 検 討	① 指定基準地番号 米子（県） - 2		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		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		地域 要因 -4.0 -4.5 -11.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 38,800 円／㎡		[100] 100		100 [101.0]		100 [81.6]		[100] 100		47,100											
(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 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的要因] 低金利政策が継続しており、米子市郊外での分譲住宅地の開発は活発であり、需要も堅調である。															
	前年標準価格 47,000 円／㎡						[地域要因] 米子市郊外の閑静な街路整然とした住宅地域であり、利便性も良く、需要は多い。															
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
		②変動率		年間	+0.6 %	半年間	%															

(1) 比準価格算定内訳										
N0	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	217071 - 59			更地	()	ほぼ整形	北東5m市道、南東4.5m角地		2 中専 (60, 200)	
b	217071 - 65			建付地	()	長方形	北西6m市道中間画地		1 住居 (60, 200)	
c	217071 - 76			貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道、北東6m角地		1 住居 (70, 200)	
d	217071 - 78			建付地	()	ほぼ整形	南西6m市道中間画地		1 中専 (60, 200)	
e	217091 - 11			更地	()	長方形	北東6m市道中間画地		1 住居 (60, 200)	
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 48,402	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	46,992	$\frac{100}{[101.9]}$	46,116	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	46,100
b	() 46,706	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	46,799	$\frac{100}{[99.5]}$	47,034	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	47,000
c	() 39,304	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	45,164	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	45,164	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	45,200
d	() 48,396	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	48,013	$\frac{100}{[95.6]}$	50,223	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	50,200
e	() 47,793	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	47,984	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	47,984	$[\frac{100}{100}]$	48,000
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -0.5 その他 0.0	環境 +4.5		
b	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 -0.5 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.02	街路 0.0 画地 -12.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 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 -1.0 その他 0.0	環境 -1.5		
e	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 47,300 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				造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、適用できない。					
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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	
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	647,588	3,352,268	2,834,200	518,068	(0.9689) 501,956	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	10,039,120 円 (30,400 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 ㎡	14.5 m × 22.5 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	平均専有床面積約 45 ㎡のファミリータイプ				⑦有効率の理由	100.0 % 外部階段のため				
(3)-3総収益算出内訳										
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当 り月額支払 賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数) ⑦b権利金等 (月数)	⑧a保証金等 (円) 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）				保証金等で担保されており、計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				4,159,584 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 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 × 96.0 % × 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	21706 (収 -9)	1,228 (1,195)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [93.0]	100 [100]	1,320	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	21706 (収 -10)	1,130 (1,099)	100 [100]	[100] 100	100 [90.0]	100 [100]	100 [96.0]	100 [100]	1,308	
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		148,000 円		37,000,000 × 0.4 %	
②維持管理費		124,788 円		4,159,584 × 3.0 %	
③公租公課		土地	23,300 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		647,588 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 円/㎡ × 264.00 ㎡ × (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		2,834,200 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				647,588 円	
③純収益 ①-②				3,352,268 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				518,068 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α				501,956 円 (1,521 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格					
還元利回り (r - g)		5.0 %			
		10,039,120 円		(30,400 円/㎡)	

基準地番号		提出先	所属分会名		業者名						
米子（県） - 4		鳥取県	鳥取県鳥取		氏名	印					
鑑定評価額		8,710,000 円		1㎡当たりの価格		44,000 円/㎡					
1 基本的事項											
(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 16 日		(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	円/㎡				
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 18 日	(5) 価格の種類	正常価格			路線価又は倍率	1.1 倍				
						倍率種別					
(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		米子市西福原 9 丁目 1 8 4 3 番 3 「西福原 9 - 1 4 - 6」			②地積 (㎡)	198 ()	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)				
	1:1	住宅 W 2	一般住宅、アパートが混在する区画整理済の住宅地域	南 6m 市道	水道ガス下水	米子 4.6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 300 m、北 200 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	土地区画整理事業が行われた住宅地域	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	米子駅北西 4.6km	法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として熟成しており、今後も標準的な住宅地域を形成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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 44,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 25,500 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、米子市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。土地区画整理事業が行われ区画整然とした町並みである上に、国道 4 3 1 号沿いの商業施設に近く生活の利便性は概ね良好である。そのため、需要は堅調に推移している。土地は 2 0 0 ㎡程度で 9 0 0 万程度、新築の戸建住宅で 3, 0 0 0 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、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位となった。従って、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を参考とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	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
	標準地番号	-	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	米子（県） - 9										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動状況要因	[一般的要因]		住宅地においては、コロナの影響は少なく、良好な住宅地については需要が回復しつつある。					
	■継続 □新規			[地域要因]		市街地に近い住宅地であり、生活の利便性が概ね良好であるため、需要は堅調である。					
	前年標準価格 43,500 円/㎡			[個別的要因]		特になし。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討										
		□代表標準地 □標準地									
		標準地番号	-								
		公示価格	円/㎡								
		②変動率	年間 +1.1 %	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	2 1 7 0 5 3 － 29				建付地	()	台形	南4.5m市道 中間画地		1 中専 (60, 180)	
b	2 1 7 0 7 1 － 70				建付地	()	長方形	北西6m道路、北東4m角地		1 住居 (70, 200)	
c	2 1 7 0 7 1 － 59				更地	()	ほぼ整形	北東5m市道、南東4.5m角地		2 中専 (60, 200)	
d	2 1 7 0 9 1 － 15				更地	()	長方形	西4m私道 中間画地		1 住居 (60, 160)	
e	2 1 7 0 5 3 － 30				建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道、南東6m準角地		1 中専 (70, 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	() 37, 107		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	38, 447	$\frac{100}{[93.0]}$	41, 341	街路 0.0	42, 200
b	() 46, 244		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	45, 428	$\frac{100}{[99.0]}$	45, 887	交通・接近 0.0 環境 0.0	46, 800
c	() 48, 402		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	46, 992	$\frac{100}{[108.0]}$	43, 511	画地 +2.0 行政 0.0	44, 400
d	() 36, 977		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	38, 962	$\frac{100}{[90.3]}$	43, 147	その他 0.0	44, 000
e	() 39, 583		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	38, 251	$\frac{100}{[92.0]}$	41, 577	$[\frac{102.0}{100}]$	42, 400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -6.0			
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0			
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	%／月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0			
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 44, 000 円／㎡〕					

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由					既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。				
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-			②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	[100]	[<u> </u>] 100			[100]	[<u> </u>] 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/㎡)		
	[100]	[<u> </u>] 100		() %	[100]	[<u> </u>] 100			
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	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				% / 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, 226, 281	364, 466	1, 861, 815	1, 600, 940	260, 875	(0. 9689) 252, 762	(5. 0 - 0. 0) 5. 0 %
	⑧収益価格	5, 055, 240 円 (25, 500 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場合 その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 （３）－２へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 （４）－２へ

(3)-2想定建物の状況										
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		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 1 R			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	79.20	100.0	79.20	1,218	96,466	2.0	192,932		
~										
~										
~										
~										
計		158.40	100.0	158.40		192,932		385,864		
⑨年額支払賃料					192,932 円 × 12ヶ月 = 2,315,184 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 (%))					2,315,184 円 × 4.0 % + 円 × % = 92,607 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					2,222,577 円					
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)					385,864 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,704 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					2,226,281 円 (11,244 円/㎡)					
(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	2 1 7 0 7 (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 1,220 円/㎡ 月額支払賃料 (1,218 円/㎡) 基準階 1 F B
b	2 1 7 0 7 (収 - 11)	1,272 (1,245)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [98.0]	100 [100]	1,298	
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	83,600 円	20,900,000	× 0.4 %
②維持管理費	69,456 円	2,315,184	× 3.0 %
③公租公課	土地 12,910 円	査定額	
	建物 156,700 円	20,900,000	× 50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	20,900 円	20,900,000	× 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	20,900 円	20,900,000	× 0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	364,466 円	(1,841 円/㎡)	(経費率 16.4 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	20,900,000 円	設計監理料率 132,000 円/㎡ × 158.40 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	1,600,940 円 (8,086 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,226,281	円
②総費用		364,466	円
③純収益 ①-②		1,861,815	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		260,875	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		252,762	円 (1,277 円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
還元利回り (r - g)	5.0 %		
	5,055,240 円	(25,500 円/㎡)

鑑定評価額	14,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,200 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	24,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 4 月 14 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					

(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	
	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)	
	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 100 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 38.0 m、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	1住居(60, 200)
	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、周辺の分譲地との競合もあって需要は減退傾向にあると予測する。							

(3) 最も有効使用の判定	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	30,200 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」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。特に既成住宅地に対する購買意欲の低下や分譲地へ需要が集中する潮流もあって地価は下落基調にある。土地は450㎡程度で1、400万円程度、新築の戸建物件は3、500万円程度まで取引の中心価格帯と見料される。
-----------	--

<p>(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由</p>	<p>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の需要がほとんどであり、投資目的の需要は少ない。大半の需要者が取引価格水準を重視して行動す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。</p>
------------------------------------	---

(8) 公示価格を 規準とした 価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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/㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100							
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 米子（県） - 2	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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +29.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 38,800 円/㎡	[<u>100</u>] 100	100 [101.0]	100 [129.0]	[<u>102.0</u>] 100	30,400						

(10)	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 30,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -1.0 % 半年間 %	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、需要者の選別が一層厳しくなっており、住宅地の二極化が鮮明となっている。 [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。 [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	2 1 7 0 9 3 - 1			更地	()	ほぼ長方形	西6m区画街路 中間画地		1 住居 (60, 200)	
b	2 1 7 0 9 3 - 2			建付地	()	長方形	南6m市道 中間画地		「調区」 (70, 360)	
c	2 1 7 0 9 3 - 3			更地	()	不整形	南東4m市道 中間画地		準工 (60, 200)	
d	2 1 7 0 7 1 - 71			底地	()	不整形	東6m市道、南西 3m角地		1 住居 (60, 200)	
e	2 1 7 0 9 1 - 12			建付地	()	ほぼ整形	西18m県道、北 20m角地		1 住居 (70, 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	() 42,344	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	43,122	$\frac{100}{[144.1]}$	29,925	街路 0.0	30,500
b	() 36,259	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	36,186	$\frac{100}{[125.1]}$	28,926	交通・接近 0.0	29,500
c	() 30,271	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	37,222	$\frac{100}{[116.1]}$	32,060	環境 0.0	
d	(26,693) 26,693	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.2]}$	31,762	$\frac{100}{[102.9]}$	30,867	画地 +2.0	32,700
e	() 30,020	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	35,524	$\frac{100}{[122.6]}$	28,976	行政 0.0	
									その他 0.0	31,500
									$\frac{[102.0]}{100}$	29,600
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 -0.01	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +47.0		
			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 -0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +29.0		
			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 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 +26.0		
			画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0		
			画地 -16.8	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 -4.0	環境 +24.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 30,200 円／㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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/㎡)		
	[100]	[<u> </u>] 100			[100]	[<u> </u>] 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/㎡)		
	[100]	[<u> </u>] 100		() %	[100]	[<u> </u>] 100			
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	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				%/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	827,946	4,177,044	3,692,120	484,924	(0.9689) 469,843	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	9,396,860 円 (20,300 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場合 その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４（３）－２へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－６（４）－２へ

(3)-2想定建物の状況										
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層			④延床面積 (㎡)			
共同住宅		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 ㎡	12.0 m × 37.0 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		平均専有床面積約 4.5 ㎡のファミリータイプ。			⑦有効率	100.0 %	外階段のため。			
					理由					
(3)-3総収益算出内訳										
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 2	住宅	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										
N0	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	21709 (収 -1)	1,225 (1,189)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [104.0]	100 [100]	1,178	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 1 F B
b	21709 (収 -2)	1,161 (1,128)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [103.0]	100 [97.0]	1,162	
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	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 21,100 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	827,946 円	(1,788 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 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	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		827,946	円
③純収益 ①-②		4,177,044	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		484,924	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		469,843	円
		(1,015	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
還元利回り (r - g)		5.0 %	
9,396,860 円		(20,300 円/㎡)