

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	8,240,000 円	1㎡当たりの価格	36,600 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] 路線価又は倍率	29,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和3年6月18日	(5) 価格の種類	正常価格		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	1 中専 (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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 150 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	県道背後に位置する開発後相当期間が経過した住宅地域。	街路	基準方位北 6.5 m市道	交通施設	米子駅北東 5km	法令規制	1 中専 (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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,600 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 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	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					36,600					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況要因	[一般的要因] 人気の有る住宅地と無い住宅地との二極化がはっきり見え始めている。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 36,800 円/㎡			[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 <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] 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	217053 - 33			更地	()	ほぼ長方形	南西3m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
b	217053 - 32			更地	()	ほぼ長方形	北6m市道、東6m 角地		1 中専 (70, 200)	
c	217051 - 1			更地	()	ほぼ長方形	南西6m市道、南 東8m、北西3.5m 三方路		商業 (90, 360)	
d	217053 - 34			更地	()	ほぼ長方形	北4m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
e	217071 - 99			更地	()	ほぼ整形	東6m市道、北4m 角地		「調区」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	() 32,428	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	34,271	$\frac{100}{[93.0]}$	36,851	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	36,900
b	() 40,840	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	39,051	$\frac{100}{[104.8]}$	37,262	画地 0.0 行政 0.0	37,300
c	() 27,163	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[87.8]}$	30,999	$\frac{100}{[87.1]}$	35,590	その他 0.0	35,600
d	() 29,190	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	29,278	$\frac{100}{[83.3]}$	35,148		35,100
e	() 34,797	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	33,459	$\frac{100}{[92.5]}$	36,172	$[\frac{100}{100}]$	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 +0.02	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 -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 +0.02	街路 0.0 画地 -4.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 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 -12.0		
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 0.00	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -11.0		
オ比準価格決定の理由						[比準価格： 36,600 円/㎡]				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input 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 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	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	21705 (取) -8	1,184 (1,150)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [99.0]	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	21705 (取) -9	1,239 (1,238)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [102.0]	100 [100]	1,215	
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	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 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	23,800,000 円	設計監理料率 132,000 円/㎡ × 180.00 ㎡ × (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	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3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	氏名	印

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	33,000 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19日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	米子市両三柳字三保向ヒ4568番103				②地積(㎡)	316	③法令上の規制等	1 中専(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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準の使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	中規模一般住宅を主とする郊外の住宅団地	街路	標準方位北、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	33,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	27,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、米子市北部の市街化区域内の一般住宅地域が存する圏域。需要者の属性は圏域内の個人のみならず圏域外からの転入も見受けられる。圏域には多くの住宅地が供給されている。したがって、需要者は圏域内の住宅地域同士の地域要因を厳しく選別して取得することが可能である。コロナ下であるが、近隣地域内ではそこそこの取引が見られる。需要の価格帯は、土地が700万円～1,000万円、新築の複合不動産で3,000万円～3,500万円。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は多数の取引事例から試算された価格であり、地価動向を反映した現実妥当な価格である。一方、収益価格は比準価格の82%程度と試算された。戸建住宅地の価格を試算するのに賃貸物件を想定して収益価格を試算することは非現実的であり、試算価格としての説得力は低い。参考価格程度である。以上、各試算価格の再吟味及び説得力に係る判断を行うとともに、指定基準地価格との均衡にも留意した結果、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地	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						
(9) 指定基準地	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	[] 100.6	[] 100	[] 152.9	[] 100	32,900			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +12.0 +30.0 0.0 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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] 景気の基調は持ち直しの動きが続いているが、新型コロナの影響もあり先行き不透明。これが不動産需要を押し下げる要因となっている。							
	前年標準価格 33,300 円/㎡			[地域要因] 昭和40年代に開発され50年程度経過した住宅団地。街路幅員が狭いなど地域要因が見劣し、競合不動産の後塵を拝する状況と考察。							
	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] 特になし。							
② 変動率	年間	-0.9%	半年間	%							

①比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	217012 - 15			更地	()	ほぼ長方形	南東4m市道、北東4m準角地		1 中専 (70, 160)	
b	217012 - 14			更地	()	ほぼ長方形	南西4m市道、南東4m準角地		1 中専 (70, 160)	
c	217013 - 65			建付地	()	長方形	北西9m市道中間画地		1 中専 (60, 200)	
d	217012 - 22			建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5m市道中間画地		1 中専 (60, 180)	
e	217013 - 63			更地	()	長方形	北西6m市道、北東4m角地		「調区」 (80, 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	() 31,261	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	29,328	$\frac{100}{[100]}$	29,328	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	29,900
b	() 40,887	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[109.1]}$	37,177	$\frac{100}{[100]}$	37,177	画地 +2.0 行政 0.0	37,900
c	() 29,132	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[88.4]}$	32,526	$\frac{100}{[105.0]}$	30,977	その他 0.0	31,600
d	() 28,321	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	32,826	$\frac{100}{[100]}$	32,826		33,500
e	() 30,213	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,265	$\frac{100}{[97.9]}$	29,893	$[\frac{102.0}{100}]$	30,500
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 -0.10	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 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 -0.10	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 +4.0 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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.10	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.10	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 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： 33,000 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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号	-			②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法 (直接法) の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,529,828	569,765	2,960,063	2,520,140	439,923	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
	⑧収益価格		8,524,820 円 (27,000 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	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 × 18.0 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	専有面積 4 2 ㎡程度ファミリータイプを想定。			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 (㎡)	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 × 6 台 × 12ヶ月 + = 216,000 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 (%)		3,446,160 円 × 4.0 % + 216,000 円 × % = 137,846 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,524,314 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		3,529,828 円 (11,170 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	2 1 7 0 1 (収) - 8	1,257 (1,220)	100 [100]	[99.2] 100	100 [100]	100 [100]	100 [105.0]	100 [100]	1,188	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	2 1 7 0 1 (収) - 11	1,137 (1,107)	100 [100]	[98.6] 100	100 [90.0]	100 [100]	100 [110.0]	100 [100]	1,132	
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	131,600 円	32,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	109,865 円	3,662,160 ×	3.0 %
③公租公課	土地 15,800 円	査定額	
	建物 246,700 円	32,900,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	32,900 円	32,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	32,900 円	32,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	569,765 円	(1,803 円/㎡)	(経費率 16.1 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	32,900,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 252.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	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	2,520,140 円 (7,975 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,529,828	円
②総費用		569,765	円
③純収益 ①-②		2,960,063	円
④建物等に帰属する純収益		2,520,140	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		439,923	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		426,241	円 (1,349 円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	8,524,820 円	(27,000 円/㎡)

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

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

(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] 路線価又は倍率	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		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	米子市目久美町34番9外				②地積 (㎡)	198	③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						
	1:2	住宅 W2	一般住宅、共同住宅のほか事業所も介在する混在住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	米子 1.5km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 70 m、北 100 m			②標準の使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	米子駅東 1.5km	法令規制	1 住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	米子駅南北通路が完成することを見越して、ミニ開発が行われており、今後の発展が期待される。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	24,700 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR山陰本線以南の旧米子市旧市街地の一般住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどである。熟成した住宅地域であり宅地供給が少ないため、取引件数も少ない。土地は200㎡程度で900万程度、新築の戸建住宅で3,000万程度の物件が需要の中心であろう。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、一般社会人向けのアパート等も混在しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位となった。従って、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化修正	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	標準化修正	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) 指定標準地	①指定標準地番号	米子（県） - 2	②時点修正	③標準化修正	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	標準化修正	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
	前年指定標準地の価格	38,800 円/㎡	[100] / 100	[100] / [101.0]	[100] / [90.2]	[102.0] / 100	43,400					
(10) 対象標準地の前年標準価格等	①-1対象標準地の検討		③ 変動状況		[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。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 43,000 円/㎡		①-2標準地が共通地点（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/㎡		[地域要因] 米子駅の南北通路が完成すれば、交通の便が向上するため、その期待感からミニ分譲が進んでいる。							
	②変動率		年間 +1.2%	半年間 %	[個別的要因] 特になし。							

①比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	217011 - 67			建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
b	217071 - 73			更地	()	ほぼ正方形	東6m市道、北5m 角地		1 中専 (70, 200)	
c	217071 - 82			建付地	()	ほぼ整形	西6m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
d	217053 - 35			更地	()	長方形	東4.5m道路 中間画地		1 住居 (60, 180)	
e	217053 - 36			更地	()	ほぼ整形	北東6m道路 中間画地		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	() 34,155	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	39,124	$\frac{100}{[92.9]}$	42,114	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	43,000
b	() 54,449	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	52,460	$\frac{100}{[120.0]}$	43,717	画地 +2.0 行政 0.0	44,600
c	() 50,591	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	53,360	$\frac{100}{[121.2]}$	44,026	その他 0.0	44,900
d	() 52,324	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	52,013	$\frac{100}{[117.6]}$	44,229	$[\frac{102.0}{100}]$	45,100
e	() 43,860	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	46,307	$\frac{100}{[112.0]}$	41,346		42,200
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 -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 +1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	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 +20.0		
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 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 +0.02	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 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0		
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)
	2,217,142	364,040	1,853,102	1,600,940	252,162	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
	⑧収益価格	4,886,400 円 (24,700 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-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	単身者用約40㎡			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	79.20	100.0	79.20	1,213	96,070	2.0	192,140
~								
~								
~								
計		158.40	100.0	158.40		192,140		384,280

⑨年額支払賃料	192,140 円 × 12ヶ月 = 2,305,680 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）	0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	2,305,680 円 × 4.0 % + 円 × % = 92,227 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	2,213,453 円	
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	384,280 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,689 円	
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）	償却年数(3 年) 運用利回り(1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円	
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円	
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	2,217,142 円 (11,198 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	21705 (収 -10)	1,154 (1,092)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,154	対象基準階の 月額実質賃料 1,215 円/㎡ 月額支払賃料 (1,213 円/㎡) 基準階 1F B
b	21705 (収 -11)	1,321 (1,287)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [97.0]	100 [100]	1,362	
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	69,170 円	2,305,680 ×	3.0 %
③公租公課	土地 12,770 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	364,040 円	(1,839 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		2,217,142 円	
②総費用		364,040 円	
③純収益 ①-②		1,853,102 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		252,162 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		244,320 円 (1,234 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	4,886,400 円	(24,700 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） - 9	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	49,300 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]	39,000 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	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	米子市西福原4丁目252番「西福原4-4-12」				②地積 (㎡)	242	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 150 m、西 50 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 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡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	基準方位北 8.5 m市道	交通施設	米子駅北 2.8 km	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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	30,600 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、特に米子市北方の住宅地域と判定した。需要者の中心は市内に居住するファミリー層が中心であるが、圏外からの転入も見られる。居住環境の良さを背景に最近では高値での売買も多く、特に分譲地の人気が高い。土地は240㎡程度で1,200万円前後、新築戸建物件は3,000万円程度まで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	戸建住宅が多く見られるなかにファミリー向けアパート等も混在する住宅地域であるが、アパート等の建築は地主の節税目的で建築されるものが大半であり、取引の中心は自己使用目的の戸建用地である。したがって、需要者は居住の快適性・利便性を重視して価格判断をするものと考えられるので、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとり止め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (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	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 49,000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[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。						
	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 - 5 公示価格 49,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特に認められないが、住環境、利便性に優れる。不透明な状況にあるが、需要は根強い。						
	② 変動率 年間 +0.6% 半年間 +0.6%				[個別的要因] 特にない						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	217091 - 1			更地	()	ほぼ長方形	南5.5m市道、東4.5m角地		1 住居 (70, 200)		
b	217071 - 61			更地	()	不整形	西10m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)		
c	217061 - 1			建付地	()	長方形	北西6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)		
d	217071 - 81			更地	()	長方形	西4m市道 中間画地		「調区」1 中専 (60, 160)		
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)	
a	() 53,392	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100.9}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[101.7]}$	52,972	$\frac{100}{[107.8]}$	49,139	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	49,100	
b	() 47,872	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	50,492	$\frac{100}{[101.7]}$	49,648	画地 0.0 行政 0.0	49,600	
c	() 58,380	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	58,438	$\frac{100}{[103.5]}$	56,462	その他 0.0	56,500	
d	() 46,020	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[100]}$	46,020	$\frac{100}{[91.2]}$	50,461		50,500	
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$[\frac{100}{100}]$		
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 +0.09	街路 0.0 画地 +1.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0			
b	正常	%/月 +0.02	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +7.0			
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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +10.0			
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 -4.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 49,300 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 [$\frac{100}{\quad}$]	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)
	2,756,738	444,005	2,312,733	1,930,320	382,413	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
	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有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	96.80	100.0	96.80	1,234	119,451	2.0	238,902
~								
~								
~								
計		193.60	100.0	193.60		238,902		477,804

⑨年額支払賃料	238,902 円 × 12ヶ月 =	2,866,824 円
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 193.60 ㎡ × 12ヶ月 =	0 円
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠		
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 +	0 円
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	2,866,824 円 × 4.0 % + 円 × % =	114,673 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,752,151 円
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	477,804 円 × 96.0 % × 1.00 % =	4,587 円
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)	償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 =	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	円 × 100.0 % × 1.00 % =	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	2,756,738 円 (11,391 円/㎡)

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実賃料 (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査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	21707 (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]	100 [100]	1,275	
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	100,800 円	25,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	86,005 円	2,866,824 ×	3.0 %
③公租公課	土地 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	1,930,320 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/㎡)

鑑定評価書（令和3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） - 10	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	35,700 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]	29,000 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	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 50 m、西 50 m、南 50 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 12.0 m、奥行 約 28.0 m、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	基準方位北 6.5 m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	35,700 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	20,700 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏を米子市中心部近郊の住宅地域の存する圏域と判定した。古くからの住宅地域で、街路条件にやや難がある地域である。生活利便施設へのアクセスに優れ、利便性良好な住宅地域である。やや規模が大きい画地が多く、需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で1,200万円前後と思慮する。									
(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、収益価格を参考にとり止め、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	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	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		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
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -5.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 38,800 円/㎡	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [109.3]	[102.0] / 100	35,900	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -5.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 36,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[一般的要因] 景気は弱い動き。金利低下で住宅需要はある。米子市の人口は概ね横這いで、地価は上昇、横這い、下落と地域により異なる傾向。 [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						
	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	217071 - 71			底地	()	不整形	東6m市道、南西3m角地		1住居 (60, 200)					
b	217071 - 94			更地	()	ほぼ整形	北西3.5m市道中間画地		商業 (90, 240) 準防					
c	217071 - 45			更地	()	ほぼ長方形	南6m市道、東6m角地		1住居 (70, 200)					
d	217011 - 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					
e	-				()									
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較		⑲査定価格 (円/㎡)			
a	(26,693) 26,693	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.2]}$	31,762	$\frac{100}{[92.0]}$	34,524	街路 0.0		35,200			
b	() 31,046	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	34,883	$\frac{100}{[100.3]}$	34,779	交通・接近 0.0					
c	() 55,952	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	53,343	$\frac{100}{[148.0]}$	36,043	環境 0.0		36,800			
d	() 39,154	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,386	$\frac{100}{[107.4]}$	35,741	画地 +2.0					
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		行政 0.0		36,500			
									その他 0.0					
									$[\frac{102.0}{100}]$					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-8.0
			画地	-16.8	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	+10.0	環境	-3.0
			画地	-11.8	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	0.0	交通・接近	0.0	環境	+48.0
			画地	+5.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	0.0	環境	+13.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
オ比準価格決定の理由								[比準価格 : 35,700 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 [$\frac{100}{\quad}$]	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)
	3,823,167	636,475	3,186,692	2,834,200	352,492	(0.9689) 341,529	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	6,830,580 円 (20,700 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	132.00	L S 2		264.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	330㎡	11.0m×29.5m	前面道路：市道 6.5m 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44㎡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査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	21707 (収-12)	1,401 (1,361)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [105.0]	100 [100]	1,334	対象基準階の月額実賃料 1,257 円/㎡ 月額支払賃料 (1,255 円/㎡) 基準階 1F B
b	21707 (収-13)	1,251 (1,250)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [105.0]	100 [100]	1,191		
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 ×	0.4 %
②維持管理費	119,275 円	3,975,840 ×	3.0 %
③公租公課	土地 17,700 円	査定額	
	建物 277,500 円	37,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	37,000 円	37,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	37,000 円	37,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	636,475 円	(1,929 円/㎡)	(経費率 16.6 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	37,000,000 円	140,000 円/㎡ ×	264.00 ㎡ × (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	2,834,200 円 (8,588 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益			3,823,167 円
②総費用			636,475 円
③純収益 ①-②			3,186,692 円
④建物等に帰属する純収益			2,834,200 円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			352,492 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α			341,529 円 (1,035 円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	6,830,580 円	(20,700 円/㎡)