

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） - 6	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	6,280,000 円	1㎡当たりの価格	51,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	鳥取市吉方温泉 3 丁目 4 2 3 番				②地積 (㎡)	121	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) 準防 (その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 150 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 10.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項			
	④地域的特性	特記事項	一般住宅を中心とした既存住宅地域	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	鳥取駅東 1.1 km	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防		
(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	51,900 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、「千代川」以東の旧鳥取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が、ドーナツ化現象により全般的に人口の減少が続いている。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 1 2 0 ㎡程度で 6 0 0 万程度、新築の戸建住宅で 2, 7 0 0 万程度の物件が需要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、近接した地域及び周辺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、面積が小さく経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難であるため、採用を断念せざるを得なかった。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、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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	鳥取（県） - 5	[100.5] / 100	100 [100]	100 [75.9]	[102.0] / 100	51,600					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 人気の有る住宅地と無い住宅地との二極分化がはっきり見え始めている。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 51,900 円/㎡		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 古くからの既存住宅地域であり、ドーナツ化減少により、衰退傾向にある。						
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %	[個別的要因] 特になし。						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	237031 -16				建付地	()	長方形	東5m市道、南4m角地		2 中専 (60, 200)
b	237081 -44				更地	()	ほぼ長方形	東4m市道 中間画地		1 中専 (70, 160) 準防
c	237081 -51				更地	()	不整形	西3.8m市道 中間画地		1 住居 (70, 160) 準防
d	237081 -54				更地	()	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		1 住居 (70, 200) 準防
e	237101 -26				建付地	()	ほぼ長方形	西6m私道、東5m 二方路		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	() 48,779	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[93.6]}$	52,323	$\frac{100}{[103.5]}$	50,554	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	51,600
b	() 60,431	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	61,041	$\frac{100}{[117.6]}$	51,906	画地 +2.0 行政 0.0	52,900
c	() 39,991	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	42,498	$\frac{100}{[85.5]}$	49,705	その他 0.0	50,700
d	() 48,394	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	49,078	$\frac{100}{[97.0]}$	50,596		51,600
e	() 56,918	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	55,635	$\frac{100}{[109.3]}$	50,901	$[\frac{102.0}{100}]$	51,900
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 +0.04	街路 0.0 画地 -6.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +25.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.9	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 -10.0		
d	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -2.0		
e	正常	%/月 -0.04	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 -5.0 その他 0.0	環境 +15.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 51,900 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"/>	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) %
直接 法	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	画地規模が小さく、経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難である。					

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5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -7), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (37,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月14日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年7月5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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等からの検討

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	237073 - 8			建付地	()	ほぼ整形	西4m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
b	237073 - 9			更地	()	ほぼ正方形	北東4m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
c	237071 - 24			建付地	()	ほぼ正方形	南4m道路、南西 4m 角地		1 住居 (60, 160)	
d	237071 - 37			建付地	()	長方形	西8.5m県道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
e	237071 - 15			建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道、南 東2m 角地		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	() 30,632	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	37,817	$\frac{100}{[101.9]}$	37,112	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	37,900
b	() 44,686	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	44,686	$\frac{100}{[96.8]}$	46,163	画地 +2.0 行政 0.0	47,100
c	() 27,992	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	35,887	$\frac{100}{[97.0]}$	36,997	その他 0.0	37,700
d	() 27,294	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	45,490	$\frac{100}{[127.3]}$	35,734	$[\frac{102.0}{100}]$	36,400
e	() 53,277	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	52,750	$\frac{100}{[147.0]}$	35,884		36,600
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 0.00	街路 0.0 画地 -19.0	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 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 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 -5.0		
c	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 0.00	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +20.0		
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 +47.0		
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 37,000 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)
	4,129,188	678,522	3,450,666	2,895,480	555,186	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
						537,920	5.0 %
	⑧ 収益価格	10,758,400 円 (31,000 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	140.00	L S 2		280.00		
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 地区計画等	60 %	200 %	200 %	347 ㎡	11.5 m × 21.5 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	ファミリータイプ3LDK約65㎡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	140.00	100.0	140.00	1,278	178,920	2.0	357,840
~								
~								
~								
計		280.00	100.0	280.00		357,840		715,680
⑨年額支払賃料		357,840 円 × 12ヶ月 = 4,294,080 円						
⑩a共益費 (管理費)		円/㎡ × 280.00 ㎡ × 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 (%))		4,294,080 円 × 4.0 % + 円 × % = 171,763 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,122,317 円						
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		715,680 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,871 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		4,129,188 円 (11,900 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	23707 (収-1)	1,298 (1,261)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,298	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	23707 (収-2)	1,071 (1,068)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,190	
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	151,200 円	37,800,000 ×	0.4 %
②維持管理費	128,822 円	4,294,080 ×	3.0 %
③公租公課	土地 20,500 円	査定額	
	建物 302,400 円	37,800,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	37,800 円	37,800,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	37,800 円	37,800,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	678,522 円	(1,955 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	37,800,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 280.00 ㎡ × (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	2,895,480 円 (8,344 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,129,188	円
②総費用		678,522	円
③純収益 ①-②		3,450,666	円
④建物等に帰属する純収益		2,895,480	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		555,186	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		537,920	円
		(1,550	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	10,758,400 円	(31,000 円/㎡)

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

鑑定評価額	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	60,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	鳥取市吉成南町 1 丁目 5 4 5 番外 「吉成南町 1 - 2 0 - 4」				②地積 (㎡)	256	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 150 m、西 150 m、南 200 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 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	街路	基準方位北 7 m 市道	交通施設	鳥取駅南西 1.8 km	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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	36,200 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、「千代川」以東の旧鳥取市及び国府町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。美保南小学校区内で中規模の開発が盛んに行われており、売れ行きは現在のところ好調の様である。土地は 250 ㎡程度で 1,500 万程度、新築の戸建住宅で 4,500 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、近接した地域、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、戸建住宅が転動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) 指定標準地からの検討	①指定標準地番号	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
	鳥取（県） - 10	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	59,600					
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象標準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 59,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 住宅需要は、生活利便性が良好であり人気がある地域と無い地域との二極化がはっきり見えてきた。					
	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] 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。					
	②変動率		年間 +1.7 %	半年間 %		[個別的要因] 特になし。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	237053 - 1			更地	()	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
b	237053 - 2			建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区	
c	237071 - 9			更地	()	長方形	西6m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
d	237081 - 16			建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
e	237101 - 71			建付地	()	ほぼ整形	南西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	() 54,242	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{104.1}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	59,438	$\frac{100}{[99.0]}$	60,038	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	60,600
b	() 52,406	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{101.3}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	57,829	$\frac{100}{[99.0]}$	58,413	環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0	59,000
c	() 60,812	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	60,812	$\frac{100}{[97.0]}$	62,693	その他 0.0	63,300
d	() 66,071	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	66,071	$\frac{100}{[108.1]}$	61,120		61,700
e	() 71,545	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	73,224	$\frac{100}{[118.8]}$	61,636	$[\frac{101.0}{100}]$	62,300
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 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0		街路 -1.0 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 0.0	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 -1.0	
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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +5.0	
e	正常	%/月 +0.10	街路 -3.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0		街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0	
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 60,000 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
				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)
	3,043,834	497,122	2,546,712	2,068,200	478,512	(0.9689) 463,630	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	9,272,600 円 (36,200 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)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	108,000 円	27,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	94,962 円	3,165,384 ×	3.0 %
③公租公課	土地 24,160 円	査定額	
	建物 216,000 円	27,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	27,000 円	27,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	27,000 円	27,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	497,122 円	(1,942 円/㎡)	(経費率 16.3 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	27,000,000 円	設計監理料率 132,000 円/㎡ × 204.80 ㎡ × (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	2,068,200 円 (8,079 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,043,834	円
②総費用		497,122	円
③純収益 ①-②		2,546,712	円
④建物等に帰属する純収益		2,068,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		478,512	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		463,630	円
		(1,811	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	9,272,600 円	(36,200 円/㎡)

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -9), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (57,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月14日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年7月5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 (鳥取市二階町3丁目218番3), (2) 標準的画地の形状等 (間口約10.0m, 奥行約30.0m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏), (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 (標準地番号, 公示価格), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対年標準価格等からの検討 (前年標準価格, 変動率)

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	237073 -10			建付地	()	長方形	南西6m市道 中間画地		商業 (90,360) 準防	
b	237073 -6			更地	()	長方形	南西8m市道 中間画地		商業 (90,400) 準防	
c	237073 -7			貸家 建付地	()	長方形	北東6m市道 中間画地		近商 (90,360) 準防	
d	237081 -2			建付地	()	ほぼ長 方形	北西15m県道 中間画地		商業 (90,400) 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	() 55,862	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	61,076	$\frac{100}{[107.1]}$	57,027	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	57,000
b	() 54,835	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	64,519	$\frac{100}{[114.0]}$	56,596	画地 0.0 行政 0.0	56,600
c	() 46,866	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	61,263	$\frac{100}{[107.0]}$	57,255	その他 0.0	57,300
d	() 61,964	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	63,880	$\frac{100}{[112.1]}$	56,985	[$\frac{100}{100}$]	57,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0		
			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 +0.04	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 +14.0		
			画地 -14.5	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 +7.0		
			画地 -15.0	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +11.0		
			画地 -3.0	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： 57,000 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 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 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)
	5,472,350	917,426	4,554,924	3,929,580	625,344	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
						605,896	5.0 %
	⑧ 収益価格	12,117,920 円 (38,700 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	190.00	L S 2		380.00		
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
商業 準防	90%	400%	400%	313㎡	9.0m×35.0m	前面道路：市道 8.0m 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2LDK			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	居宅	190.00	100.0	190.00	1,248	237,120	2.0	474,240
~								
~								
~								
計		380.00	100.0	380.00		474,240		948,480
⑨年額支払賃料		474,240 円 × 12ヶ月 = 5,690,880 円						
⑩a共益費 (管理費)		円/㎡ × 380.00 ㎡ × 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た計上しない。 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 (%))		5,690,880 円 × 4.0 % + 円 × % = 227,635 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,463,245 円						
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		948,480 円 × 96.0 % × 1.00 % = 9,105 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		5,472,350 円 (17,484 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	23708 (収 -2)	1,402 (1,344)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,335	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	23707 (収 -10)	1,495 (1,452)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,204	
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	205,200 円	51,300,000 ×	0.4 %
②維持管理費	170,726 円	5,690,880 ×	3.0 %
③公租公課	土地 28,500 円	査定額	
	建物 410,400 円	51,300,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	51,300 円	51,300,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	51,300 円	51,300,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	917,426 円	(2,931 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	51,300,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 380.00 ㎡ × (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	3,929,580 円 (12,555 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		5,472,350	円
②総費用		917,426	円
③純収益 ①-②		4,554,924	円
④建物等に帰属する純収益		3,929,580	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		625,344	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		605,896	円
		(1,936	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	12,117,920 円	(38,700 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
鳥取（県） -10	鳥取県	鳥取分科会	氏名
鑑定評価額	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	64,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月14日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5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	鳥取市吉成字下池田1022番				②地積 (㎡)	224	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	鳥取 850m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 200m、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 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	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	鳥取駅南西 850m	法令規制	1住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域としてほぼ熟成しており、現況のまま推移。									
(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	64,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	36,500 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	同一需給圏は鳥取市南部近郊の中規模住宅地で、需要者の中心は鳥取市及びその周辺の居住者。金融緩和の影響により、近隣地域周辺は宅地分譲が活発で、需給は比較的安定している。総額面における需要の中心は、土地では1,400万円前後、新築の戸建て物件で3,000万円以上が多い。古くに開発された地域で、区画も大きいため、細分化も見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	利便性に恵まれた一般住宅地域であり、これまで交通接近条件を主たる要因として人気が高かった地域である。自用目的での取引が中心であり、市場性を中心に価格形成される地域であることから、比準価格を重視し、一般的要因を踏まえ、対前年度価格との変動率に留意し、収益価格を参考として、標記をもって鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は低調で、投資も減少傾向。鳥取市人口は減少傾向で、地価は、一部横這い、上昇傾向も見られるが、概ね下落傾向。							
	前年標準価格 64,500 円/㎡			[地域要因] 地域要因の変動は見られない。不動産市場は好調であり、地価は、横這い傾向と予測。							
	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 鳥取 - 5 公示価格 64,500 円/㎡			[個別的要因] 特になし。							
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	237071 - 11				建付地	()	ほぼ整形	南東6m市道、南西6m、西4m三方路		1 中専 (70, 200)
b	237073 - 2				建付地	()	ほぼ長方形	西4m市道中間画地		準工 (60, 160) 特別用途地区
c	237081 - 14				建付地	()	ほぼ台形	南12m市道、西4m角地		1 住居 (70, 200)
d	237073 - 12				更地	()	ほぼ長方形	北6m市道、西6m角地		1 住居 (70, 200)
e	237081 - 16				建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道中間画地		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	() 24,153	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[60.8]}$	49,657	$\frac{100}{[79.5]}$	62,462	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	63,700
b	() 57,310	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.6}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	61,292	$\frac{100}{[94.1]}$	65,135	画地 +2.0 行政 0.0	66,400
c	() 49,503	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	61,633	$\frac{100}{[101.0]}$	61,023	その他 0.0	62,200
d	() 48,812	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	53,077	$\frac{100}{[87.1]}$	60,938	$[\frac{102.0}{100}]$	62,200
e	() 66,071	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	66,071	$\frac{100}{[99.0]}$	66,738		68,100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -39.2	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 -18.0		
b	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 +0.9	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		
d	正常	%/月 +0.05	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 -1.0 その他 0.0	環境 -12.0		
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 0.0		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 64,500 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					既成市街地内宅地				
(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)
	2,731,329	448,412	2,282,917	1,861,380	421,537	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
						408,427	5.0 %
	⑧ 収益価格	8,168,540 円 (36,500 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	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 住居	60 %	200 %	200 %	224 ㎡	12.0 m × 18.0 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	ファミリータイプ 2DK 約40㎡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	90.00	100.0	90.00	1,315	118,350	2.0	236,700
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		236,700		473,400
⑨年額支払賃料		236,700 円 × 12ヶ月 = 2,840,400 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 (%))		2,840,400 円 × 4.0 % + 円 × % = 113,616 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,726,784 円						
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		473,400 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,545 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		2,731,329 円 (12,193 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	23707 (収-5)	1,383 (1,342)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,369	対象基準階の月額実質賃料 1,317 円/㎡ 月額支払賃料 (1,315 円/㎡) 基準階 1F B
b	23707 (収-6)	1,139 (1,077)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,199	
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	97,200 円	24,300,000 ×	0.4 %
②維持管理費	85,212 円	2,840,400 ×	3.0 %
③公租公課	土地 23,000 円	査定額	
	建物 194,400 円	24,300,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	24,300 円	24,300,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	24,300 円	24,300,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	448,412 円	(2,002 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	24,300,000 円	設計監理料率 135,000 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	1,861,380 円 (8,310 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,731,329	円
②総費用		448,412	円
③純収益 ①-②		2,282,917	円
④建物等に帰属する純収益		1,861,380	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		421,537	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		408,427	円
		(1,823	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	8,168,540 円	(36,500 円/㎡)