

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (米子 (県) -6), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,330,000 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 7 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 7 年 7 月 14 日), (6) 路線価 [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 (29,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 7 年 6 月 16 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices)

(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	257053 -40				更地	()	ほぼ長方形	南西6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)
b	257051 -22				建付地	()	ほぼ長方形	南6m市道、北3m 、東1m三方路		「調区」 (70, 360)
c	257121 -50				建付地	()	正方形	南西6m市道 中間画地		近商 (80, 200)
d	257131 -14				建付地	()	ほぼ整形	北4m市道、南東 4.5m二方路		1 中専 (60, 160)
e	257091 -54				更地	()	ほぼ整形	東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	() 45,375	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	47,833	$\frac{100}{[128.7]}$	37,166	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	37,200
b	() 45,891	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	44,866	$\frac{100}{[122.0]}$	36,775	画地 0.0 行政 0.0	36,800
c	() 38,334	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	38,106	$\frac{100}{[104.0]}$	36,640	その他 0.0	36,600
d	() 35,236	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	37,091	$\frac{100}{[98.9]}$	37,504		37,500
e	() 41,428	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	41,223	$\frac{100}{[111.9]}$	36,839	$[\frac{100}{100}]$	36,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%/月 +0.08	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 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	%/月 +0.08	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +22.0		
c	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 +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 +5.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +13.0		
才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	417,930	2,070,383	1,817,640	252,743	(0.9707) 245,338	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	4,906,760 円 (21,800 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
共同住宅	90.00	L S 2			180.00	
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	225 ㎡	11.0 m × 20.0 m	前面道路：市道 6.5 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ、約45㎡			⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,198	107,820		2.0		215,640
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		215,640				431,280

⑨年額支払賃料	215,640 円 × 12ヶ月 =		2,587,680 円
⑩a共益費 (管理費)	円/㎡ × 180.00 ㎡ × 12ヶ月 =		0 円
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠			
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 +		0 円
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	保証金により担保されている		0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	2,587,680 円 × 4.0 % + 円 × % =		103,507 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	2,484,173 円		
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	431,280 円 × 96.0 % × 1.00 % =		4,140 円
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)	償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 =		0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	円 × 100.0 % × 1.00 % =		0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	2,488,313 円 (11,059 円/㎡)

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
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	77,630 円	2,587,680 ×	3.0 %
③公租公課	土地 12,300 円	査定額	
	建物 182,200 円	24,300,000 ×	50.0 % × 15.00 / 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	417,930 円	(1,857 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	35 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	0.9707
(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元利逓増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,817,640 円 (8,078 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		417,930	円
③純収益 ①-②		2,070,383	円
④建物等に帰属する純収益		1,817,640	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		252,743	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		245,338	円
		(1,090	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	4,906,760 円	(21,800 円/㎡)

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市皆生三丁目398番14	2702000332096-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和7年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和7年7月22日), (6) 路線価 (令和7年1月), (2) 実地調査日 (令和7年5月7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 rows and columns: (1) 基準地 (Location: 米子市両三柳字三保向ヒ4568番103, Area: 316㎡, Regulations: 1中専(60,200)), (2) 近隣地域 (Range: 東100m, 西100m, 南100m, 北100m, Standard Use: 低層住宅地), (3) 最有効使用の判定 (Standard Use: 低層住宅地, Individual Factors: +2.0), (4) 鑑定評価の手法の適用 (Methods: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (5) 市場の特性 (Market characteristics: 同一需給圏, 米子市北部を中心とした市街地近郊の住宅地域), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated price), (7) 指定基準地からの検討 (Specified standard land: 米子(県)-9, Previous year price: 50,700 円/㎡), (8) 公示価格 (Public price: 33,700 円/㎡), (9) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price: 33,700 円/㎡, Change rate: +0.9% annual, % semi-annual)

(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	2571 33 -23			建付地	()	長方形	北西3.4m市道 中間画地		1住居 (60, 160)		
b	2571 33 -5			更地	()	ほぼ整形	南西9m市道、北 西6m角地		1中専 (70, 200)		
c	2571 21 -47			建付地	()	長方形	南東6m市道 中間画地		「調区」 (70, 360) 地区計画等		
d	2571 21 -39			建付地	()	ほぼ整形	南東4m市道、北 東6m角地		1中専 (70, 160)		
e	2570 91 -7			更地	()	袋地等	南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	() 30,949	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	30,949	$\frac{100}{[94.0]}$	32,924	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	33,600	
b	() 33,223	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	32,360	$\frac{100}{[97.8]}$	33,088	画地 +2.0 行政 0.0	33,700	
c	() 36,292	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	35,723	$\frac{100}{[102.8]}$	34,750	その他 0.0	35,400	
d	() 34,969	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	33,792	$\frac{100}{[107.1]}$	31,552		32,200	
e	() 33,104	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.6]}$	39,915	$\frac{100}{[115.9]}$	34,439	$[\frac{102.0}{100}]$	35,100	
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 -4.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 +0.06	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 +4.0	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 -3.0	環境 +16.0	画地 -16.4	行政 0.0	その他 0.0
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 34,000 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		既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号	-			②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的要因 の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [\quad] / 100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input 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)
	3,707,637	612,171	3,095,466	2,662,880	432,586	(0.9707) 419,911	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	8,398,220 円 (26,600 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	126.40	L S 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%	200%	316㎡	17.0m × 18.5m	前面道路：市道 4.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	専有面積 4 2㎡程度のファミリータイプを想定			⑦有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)		⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)		⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 2	居宅	126.40	100.0	126.40	1,271	160,654	2.0		321,308	
~										
~										
~										
計		252.80	100.0	252.80		321,308			642,616	

⑨年額支払賃料	321,308 円 × 12ヶ月 = 3,855,696 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)	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 (%)	3,855,696 円 × 4.0 % + 円 × % = 154,228 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	3,701,468 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	642,616 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,169 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	3,707,637 円 (11,733 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	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の月額実質賃料 1,273 円/㎡
b	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		月額支払賃料 (1,271 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1F B

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	142,400 円	35,600,000 ×	0.4 %
②維持管理費	115,671 円	3,855,696 ×	3.0 %
③公租公課	土地 15,900 円	査定額	
	建物 267,000 円	35,600,000 ×	50.0% × 15.00 / 1000
④損害保険料	35,600 円	35,600,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,600 円	35,600,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	612,171 円	(1,937 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	35 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	0.9707
(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	35,600,000 円	設計監理料率 141,000 円/㎡ × 252.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,662,880 円 (8,427 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,707,637	円
②総費用		612,171	円
③純収益 ①-②		3,095,466	円
④建物等に帰属する純収益		2,662,880	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		432,586	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		419,911	円
		(1,329	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	8,398,220 円	(26,600 円/㎡)

4 不動産ID

米子(県) - 7 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市両三柳字三保向ヒ4568番103	2702000573880-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	9,110,000 円	1㎡当たりの価格	46,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 14日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 16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	米子市目久美町 3 4 番 9 外				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 住居 (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 70 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 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 1.5 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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	23,700 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。米子駅の北側と南側を結ぶ「がいなロード」の完成により、生活の利便性が向上した。但し、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 2 0 0 ㎡程度で 9 0 0 万程度、新築の戸建住宅で 3, 9 0 0 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） - 2	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	46,000					
(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		[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。						
	■継続 □新規		④ 価格形成要因		[地域要因] 米子駅の南北通路が完成したことにより、米子駅への接近性が向上し、宅地需要も増加しつつある。						
	前年標準価格 45,000 円/㎡		⑤ 変動率		[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		⑥ 変動率									
□代表標準地 □標準地		年間 +2.2 %		半年間 %							
標準地番号											
公示価格 円/㎡											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2571 23 -1			建付地	()	ほぼ長方形	西4m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
b	2570 53 -42			更地	()	ほぼ長方形	北西6m市道 中間画地		2 低専 (60, 200) 地区計画等	
c	2570 53 -43			更地	()	ほぼ長方形	南東6m区画街路 中間画地		1 住居 (60, 200)	
d	2571 31 -35			貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北4.5m市道 中間画地		1 住居 (60, 180)	
e	2571 31 -36			更地	()	不整形	南西5m市道、北東6m 二方路		準工 (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	() 36,467	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	36,941	$\frac{100}{[83.7]}$	44,135	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	45,000
b	() 38,300	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	39,028	$\frac{100}{[85.5]}$	45,647	環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0	46,600
c	() 49,907	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	49,467	$\frac{100}{[107.7]}$	45,930	その他 0.0	46,800
d	() 26,712	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	34,848	$\frac{100}{[76.8]}$	45,375		46,300
e	() 27,440	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	34,369	$\frac{100}{[77.2]}$	44,519	$[\frac{102.0}{100}]$	45,400
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 +0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -12.0		
b	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -9.0		
c	正常	%/月 +0.08	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 -3.0 その他 0.0	環境 +11.0		
d	正常	%/月 -0.02	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	%/月 +0.03	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 0.0 その他 0.0	環境 -22.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 46,000 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input 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)
	2,253,698	372,511	1,881,187	1,639,240	241,947	(0.9689) 234,422	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	4,688,440 円 (23,700 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 ㎡	10.0 m × 20.0 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	単身者用約 40 ㎡			⑦有効率の理由	100.0 % 外階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 2	住宅	79.20	100.0	79.20	1,233	97,654		2.0		195,308
~										
~										
~										
計		158.40	100.0	158.40		195,308				390,616
⑨年額支払賃料						195,308 円 × 12ヶ月 = 2,343,696 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)						保証金で担保されており計上しない。 0 円				
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						2,343,696 円 × 4.0 % + 円 × % = 93,748 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						2,249,948 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						390,616 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,750 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						2,253,698 円 (11,382 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の月額実質賃料 1,235 円/㎡ 月額支払賃料 (1,233 円/㎡) 基準階 1F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
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	85,600 円	21,400,000 ×	0.4 %
②維持管理費	70,311 円	2,343,696 ×	3.0 %
③公租公課	土地 13,300 円	査定額	
	建物 160,500 円	21,400,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	21,400 円	21,400,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	21,400 円	21,400,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	372,511 円	(1,881 円/㎡)	(経費率 16.5 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ n _a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ n _b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	21,400,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 158.40 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,639,240 円 (8,279 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,253,698	円
②総費用		372,511	円
③純収益 ①-②		1,881,187	円
④建物等に帰属する純収益		1,639,240	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		241,947	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		234,422	円
		(1,184	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	4,688,440 円	(23,700 円/㎡)

4 不動産ID

米子（県） - 8 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市目久美町34番9	2702000509434-0000
2	米子市目久美町34番22	2702010029663-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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	氏名

鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	51,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月22日	(6) 路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年5月7日	(5) 価格の種類	正常価格		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	1住居 (60,200)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	米子 2.8km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 50m、南 100m、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 14.0m、奥行 約 17.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 8.5m市道	交通	米子駅北 2.8km	法令	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	住環境が良好な既成住宅地域である。中心市街地、幹線道路、大型商業施設等への接近性は良好であるため、底堅い需要が見込まれ、地価水準は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地					(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	51,100 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	31,000 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、米子市北部を中心とした市街地近郊の住宅地域と判定した。需要者は、同圏内に居住する個人が中心であるが、生活利便性の高さから、圏域外からの転入も想定される。既成住宅地域につき供給される画地規模も多様であるが、市場の中心価格帯は、標準的規模の画地で1,200万円前後と見受けられる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係にある取引事例から求めており、市場性を反映した価格である。収益価格は不動産の収益性を反映した価格であるが、近隣地域は、戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が成熟していないことから低位に求められた。取引の中心は、居住の快適性等を重視する自用目的であるため、かかる市場の特性を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 住宅ローン金利の上昇や建築費の上昇など、不安定な市場環境にあるが、利便性等が良好な住宅地に対する需要は底堅く推移している。									
	前年標準価格 50,700円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、地価は上昇傾向で推移している。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号 米子 - 5														
公示価格 50,900円/㎡														
②変動率		年間 +0.8%	半年間 +0.4%											

(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	257133 - 58			更地	()	ほぼ長方形	北西8m市道、北東4.5m角地		1 住居 (70, 200)	
b	257133 - 13			建付地	()	ほぼ長方形	南東5m市道、南西4m角地		近商 (80, 200)	
c	257131 - 14			建付地	()	ほぼ整形	北4m市道、南東4.5m二方路		1 中専 (60, 160)	
d	257131 - 43			建付地	()	ほぼ長方形	北9m市道、西6.5m角地		近商 (90, 200)	
e	257121 - 50			建付地	()	正方形	南西6m市道中間画地		近商 (80, 200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 53,271	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{105.0}{100}]}$	51,394	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	51,394	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	51,400
b	() 46,648	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{99.8}{100}]}$	47,115	$\frac{100}{[\frac{96.0}{100}]}$	49,078	画地 0.0 行政 0.0	49,100
c	() 35,236	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{95.0}{100}]}$	37,091	$\frac{100}{[\frac{71.3}{100}]}$	52,021	その他 0.0	52,000
d	() 38,965	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{85.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{103.0}{100}]}$	44,595	$\frac{100}{[\frac{87.0}{100}]}$	51,259		51,300
e	() 38,334	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{101.0}{100}]}$	38,106	$\frac{100}{[\frac{74.0}{100}]}$	51,495	$[\frac{100}{100}]$	51,500
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 +0.07	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		
b	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 -0.2	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 -2.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0		
d	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0		
e	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -23.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 51,100 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input 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)
	2,906,424	477,575	2,428,849	2,042,040	386,809	(0.9707) 375,475	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	7,509,500 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	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㎡	14.0m × 17.0m	前面道路：市道 8.5m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	専有面積50㎡程度のファミリータイプを想定			⑦有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)		⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)		⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 2	居宅	96.80	100.0	96.80	1,301	125,937	2.0		251,874	
~										
~										
~										
計		193.60	100.0	193.60		251,874			503,748	

⑨年額支払賃料	251,874 円 × 12ヶ月 = 3,022,488 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 (%)	3,022,488 円 × 4.0 % + 円 × % = 120,900 円	
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	2,901,588 円	
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	503,748 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,836 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	2,906,424 円 (12,010 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	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の月額実質賃料 1,303円/㎡ 月額支払賃料 (1,301円/㎡) 基準階 1F B
b	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
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	109,200 円	27,300,000 ×	0.4 %
②維持管理費	90,675 円	3,022,488 ×	3.0 %
③公租公課	土地 18,400 円	査定額	
	建物 204,700 円	27,300,000 ×	50.0% × 15.00 / 1000
④損害保険料	27,300 円	27,300,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	27,300 円	27,300,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	477,575 円	(1,973 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	35 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	0.9707
(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	27,300,000 円	設計監理料率 141,000 円/㎡ × 193.60 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,042,040 円 (8,438 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,906,424	円
②総費用		477,575	円
③純収益 ①-②		2,428,849	円
④建物等に帰属する純収益		2,042,040	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		386,809	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		375,475	円
		(1,552	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	7,509,500 円	(31,000 円/㎡)

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市西福原四丁目252番	2702000428179-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） - 10	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	35,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月14日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	米子市博労町3丁目37番				②地積 (㎡)	330	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 100m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 120.0m、奥行 約 28.0m、規模 340㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	街路	基準方位北 6.5m市道	交通施設	博労町駅北 300m	法令規制	1住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	既存の住宅地域であり、変動要因も見受けられないことから、現況のまま推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	23,500 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、米子市旧市街地に近接した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340㎡程度で1,200万程度、新築の戸建住宅で4,200万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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	米子（県） - 2	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	35,400					
(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 35,300 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] 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 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	257053 -44				建付地	()	ほぼ整形	北東4m市道		1住居 (60, 160)
b	257091 -29				底地	()	長方形	東2.8m市道 中間画地		1住居 (60, 160)
c	257131 -22				建付地	()	長方形	北西4.5m市道、 南東2.1m 二方路		1住居 (60, 180)
d	257091 -53				建付地	()	ほぼ正方形	西4.5m市道、南 東4m 角地		1住居 (60, 180)
e	257051 -40				建付地	()	ほぼ長方形	北西5m市道 中間画地		1住居 (60, 200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 34,967	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	35,736	$\frac{100}{[97.0]}$	36,841	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	37,600
b	() 22,478 24,727	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	24,482	$\frac{100}{[72.2]}$	33,909	画地 +2.0 行政 0.0	34,600
c	() 28,767	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.1}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	34,925	$\frac{100}{[99.8]}$	34,995	その他 0.0	35,700
d	() 26,686	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	34,243	$\frac{100}{[100.9]}$	33,938		34,600
e	() 24,301	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	30,559	$\frac{100}{[91.2]}$	33,508	$[\frac{102.0}{100}]$	34,200
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 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	%/月 +0.02	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -2.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 35,300 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳												
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。										
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		-			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		(\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 %/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)
	3,801,843	635,510	3,166,333	2,767,600	398,733	(0.9707) 387,050	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	7,741,000 円 (23,500 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	132.00	L S 2		264.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	330 ㎡	11.0 m × 29.5 m	前面道路：市道 6.5 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ、約 4 4 ㎡			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)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 2	住宅	132.00	100.0	132.00	1,248	164,736		2.0		329,472
~										
~										
~										
計		264.00	100.0	264.00		329,472				658,944

⑨年額支払賃料	329,472 円 × 12ヶ月 = 3,953,664 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)	保証金により担保されており、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 (%)	3,953,664 円 × 4.0 % + 円 × % = 158,147 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	3,795,517 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	658,944 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,326 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	3,801,843 円 (11,521 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	-	()	100 / []	[] / 100	100 / []	100 / []	100 / []	100 / []		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	-	()	100 / []	[] / 100	100 / []	100 / []	100 / []	100 / []		
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	118,610 円	3,953,664 ×	3.0 %
③公租公課	土地 17,400 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	635,510 円	(1,926 円/㎡)	(経費率 16.7 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 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	0.9707
(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元利逓増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,767,600 円 (8,387 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,801,843	円
②総費用		635,510	円
③純収益 ①-②		3,166,333	円
④建物等に帰属する純収益		2,767,600	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		398,733	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		387,050	円
		(1,173	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	7,741,000 円	(23,500 円/㎡)

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市博労町三丁目37番	2702000437198-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		