

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） ー11	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	3,970,000 円		1㎡当たりの価格	22,800 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 18日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		米子市尾高字石田尻 7 8 8 番 1 7				②地積 (㎡)		174	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)				
	1.2:1	住宅 W 2	一般住宅が多い郊外の区画整然とした住宅地域	南東6m道路	水道 下水	伯耆大山 3.7km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、 奥行 約 12.0 m、 規模 180 ㎡程度、 形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。	街路	基準方位 北 6 m	交通施設	伯耆大山駅南東 3.7km	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測		米子市の郊外に位置する住宅団地であり、市内中心部から離れているものの良好な住環境から一定の需要に支えられている。今後も地価は安定して推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		22,800 円／㎡							
		収益還元法	収益価格		／ 円／㎡							
		原価法	積算価格		／ 円／㎡							
		開発法	開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、米子市内の住宅地域で、特に郊外に位置する住宅地域が中心となる。需要者の中心は自己の住宅取得を目的とする家族世帯が中心であり、近隣地域周辺に地縁を有しない圏外からの参入はあまり期待できない。当該地域は生活利便性にはやや劣るが、住環境は良好で、周辺では戸建開発も散見され、一定の需要に支えられている。需要の中心となる価格帯は物件の規模にもよるが、土地総額で概ね400～500万円であると思料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象基準地は住宅地域に所在し、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。需要者の中心は、市場性、取引価格水準を指標として判断を行うため、比準価格の規範性は高いと判断した。したがって、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、直近の地価動向にも留意して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	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対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 22,400 円／㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 緩やかな景気の回復が続いており、個人消費は回復している。住宅投資はやや弱い動きとなっている。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。住宅需要は堅調で、地価は緩やかな上昇傾向にある。							
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	年間	+1.8 %	半年間		%							

(1) 比準価格算定内訳											
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 0 9 1 - 59				更地	()	ほぼ正方形	北東6m市道 中間画地		都計外	
b	2 5 7 0 5 1 - 15				建付地	()	ほぼ台形	南4m区画街路、 東4m角地		(都) (70, 240)	
c	2 5 7 1 3 3 - 2				建付地	()	ほぼ長方形	西10.5m県道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
d	2 5 7 0 5 1 - 59				更地	()	ほぼ長方形	南4m市道、南西 6m角地		「調区」 (70, 240)	
e	2 5 7 0 5 1 - 50				更地	()	ほぼ長方形	南4.5m私道 中間画地		(都) (70, 270)	
N0	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 22, 216		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	22, 216	$\frac{100}{[\frac{100}{110.0}]}$	20, 196	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	20, 600
b	() 21, 004		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{103.0}]}$	20, 555	$\frac{100}{[\frac{100}{97.0}]}$	21, 191	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	21, 600
c	() 20, 462		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	20, 094	$\frac{100}{[\frac{100}{93.6}]}$	21, 468	その他 0.0	21, 900
d	() 28, 624		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{104.0}]}$	27, 468	$\frac{100}{[\frac{100}{113.5}]}$	24, 201	$[\frac{102.0}{100}]$	24, 700
e	() 28, 366		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{101.0}]}$	28, 226	$\frac{100}{[\frac{100}{113.5}]}$	24, 869		25, 400
N0	ア事情の内容		イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	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 0.0	環境 0.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 -0.07	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 -10.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0			
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	%／月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0			
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 22, 800 円／㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地により再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 ☐ 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/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
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/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			
⑲熟成度修正 [] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素 地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事 費	標準化補正		月率 変動率	付 帯 費 用	標準化補正	
		%/月				%/月			
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							
☐ 直接 法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒	収益還元法が適用 できない場合その 理由	賃貸市場が未成熟で、最有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。					

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 ☐ する ☒ 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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市尾高字石田尻 7 8 8 番 1 7	2702000321822-0000
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）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名								
米子（県） - 12		鳥取県	鳥取		氏名								
鑑定評価額		10,400,000 円			1㎡当たりの価格								
					44,700 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 倍率種別							
(2) 実地調査日	令和 7 年 5 月 7 日		(5) 価格の種類	正常価格			35,000 円/㎡ 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		米子市米原3丁目1705番2「米原3-12-38」			②地積(㎡)	233	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居(60,200) (その他)						
	1:2	住宅LS2	住宅、アパートが混在する利便性の良い住宅地域	南東6m市道	水道下水	後藤250m							
(2) 近隣地域	①範囲		東 100m、西 50m、南 50m、北 50m			②標準的使用		低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	共同住宅も多く見られる土地区画整理された住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	後藤駅北250m	法令規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測		市街地近郊に所在する土地区画整理済の住宅地域である。駅、中心市街地のほか、幹線道路、大型商業施設等への接近性は良好であるため、堅調な需要が見込まれ、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		+2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 44,700 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 25,900 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、米子市北部及び西北部に所在する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、最寄り駅への良好な接近性に加え、近隣地域西側隣接地域に2024年5月、大型商業施設がリテナントにより開業したことによる生活利便性の高さから、圏域外からの転入も想定される。市場の中心価格帯は、標準的規模の画地で1,000万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、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	標準地番号 公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	米子（県） - 9												
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況		[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。								
	■継続 ☐ 新規				[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。								
	前年標準価格 44,200円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討												
		☐ 代表標準地 ☐ 標準地											
		標準地番号											
		公示価格 円/㎡											
		②変動率		年間 +1.1% 半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 1 3 3 - 19			建付地	()	長方形	南東8m市道 中間画地		準工 (200, 200)	
b	2 5 7 0 5 1 - 17			建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
c	2 5 7 1 3 1 - 9			更地	()	ほぼ台形	南西3.6m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
d	2 5 7 0 5 1 - 43			建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道、北東4m角地		1 住居 (70, 200)	
e	2 5 7 1 3 3 - 58			更地	()	ほぼ長方形	北西8m市道、北東4.5m角地		1 住居 (70, 200)	
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 28, 871	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	41, 244	$\frac{100}{[93.9]}$	43, 923	街路 0.0	44, 800
b	() 45, 312	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	44, 779	$\frac{100}{[103.7]}$	43, 181	交通・接近 0.0	44, 000
c	() 25, 028	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.7]}$	34, 426	$\frac{100}{[80.3]}$	42, 872	環境 0.0	43, 700
d	() 35, 279	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38, 661	$\frac{100}{[87.1]}$	44, 387	画地 +2.0	45, 300
e	() 53, 271	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	51, 394	$\frac{100}{[114.6]}$	44, 846	行政 0.0 その他 0.0 $[\frac{102.0}{100}]$	45, 700
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -7.0		
			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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +8.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 -11.0		
			画地 -27.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -12.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +17.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 44, 700 円/㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ☒ 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 ☐ 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 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 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			%/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							
☒ 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, 733, 798	455, 689	2, 278, 109	1, 967, 240	310, 869	(0.9707) 301, 761	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	6, 035, 220 円 (25, 900 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		93.20		L S 2		186.40				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	233 ㎡	11.0 m × 21.0 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		専有面積 45 ㎡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 (㎡)	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	居宅	93.20	100.0	93.20	1,271	118,457	2.0	236,914		
~										
~										
~										
~										
計		186.40	100.0	186.40		236,914		473,828		
⑨年額支払賃料				236,914 円 × 12ヶ月 = 2,842,968 円						
⑩a 共益費（管理費）				円/㎡ × 186.40 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b 共益費（管理費）の算出根拠										
⑪その他の収入（駐車場使用料等）				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金等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 (%)				2,842,968 円 × 4.0 % + 円 × % = 113,719 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,729,249 円						
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				473,828 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,549 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				2,733,798 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/㎡ 月額支払賃料 (1,271 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	105,200 円	26,300,000	×	0.4 %					
②維持管理費	85,289 円	2,842,968	×	3.0 %					
③公租公課	土地	15,400 円	査定額						
	建物	197,200 円	26,300,000	×	50.0 %	×	15.00	／	1000
④損害保険料	26,300 円	26,300,000	×	0.10 %					
⑤建物等の取壊費用の積立金	26,300 円	26,300,000	×	0.10 %					
⑥その他費用	0 円								
⑦総費用 ①～⑥	455,689 円	(	1,956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	26,300,000 円		設計監理料率 141,000 円/㎡ × 186.40 ㎡ × (100%+ %)						
②元利逋増償還率	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	1,967,240 円 (8,443 円/㎡)								
(3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益		2,733,798 円							
②総費用		455,689 円							
③純収益 ①-②		2,278,109 円							
④建物等に帰属する純収益		1,967,240 円							
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		310,869 円							
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		301,761 円 (1,295 円/㎡)							
(3)-9土地の収益価格									
還元利回り (r - g)		5.0 %							
6,035,220 円		(25,900 円/㎡)							

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市米原三丁目 170 5 番 2	2702000526080-0000
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）－13	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	4,390,000 円		1㎡当たりの価格	14,400 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	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	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		米子市淀江町西原字浜東3 3 3 番 3				②地積 (㎡)		305	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70, 400)				
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	北西6.5m市道	水道 下水	淀江 1km		(その他) 土砂災害警戒区域 (70, 390)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	中規模一般住宅を中心とした既成住宅地域	街路	基準方位北 6.5 m市道	交通施設	淀江駅南西 1km	法令規制	(都) (70, 390) 土砂災害警戒区域			
	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		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 14,400 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因						
		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、旧淀江町の既成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。旧来からの住宅地域であるため、需給は比較的安定しているものの、人口の流出に歯止めがかからずじり貧傾向にある。取引が成立するであろうと想定した場合、土地は300㎡程度で450万程度、新築の戸建住宅で3,450万程度になるであろうと判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用目的での取引が大半である。周辺類似地域において信頼性のある取引事例が少ないため、広範囲にそして時系列的にも遡って収集するように努めた。一方標準地は、旧郡部の農家住宅地域であるため、アパート等の収益物件は皆無である。従って、比準価格を標準とし、町内における既成住宅地域の価格バランスの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,500 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[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。							
	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] 既存住宅地域にあり、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。							
					[個別的要因] 特になし。							
	②変動率	年間 -0.7 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 0 5 3 - 46			更地	()	ほぼ台形	北5m市道、東2.5m角地		(都) (70, 300)	
b	2 5 7 0 5 3 - 47			更地	()	ほぼ長方形	東10m市道、北4m角地		(都) (70, 400)	
c	2 5 7 0 5 1 - 16			更地	()	ほぼ長方形	北西2.5m市道 中間画地		(都) (70, 240)	
d	2 5 7 1 3 3 - 18			更地	()	不整形	北東3.5m市道 中間画地		(都) (70, 240)	
e	2 5 7 0 5 1 - 15			建付地	()	ほぼ台形	南4m区画街路、東4m角地		(都) (70, 240)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 12, 821	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{90.9}]}$	13, 992	$\frac{100}{[\frac{100}{98.0}]}$	14, 278	街路 0.0	14, 300
b	() 23, 535	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{103.0}]}$	22, 667	$\frac{100}{[\frac{100}{147.7}]}$	15, 347	交通・接近 0.0	15, 300
c	() 10, 788	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	10, 734	$\frac{100}{[\frac{100}{77.2}]}$	13, 904	環境 0.0	13, 900
d	() 13, 436	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{95.1}]}$	13, 945	$\frac{100}{[\frac{100}{99.6}]}$	14, 001	画地 0.0	14, 000
e	() 21, 004	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{103.0}]}$	20, 555	$\frac{100}{[\frac{100}{141.6}]}$	14, 516	行政 0.0 その他 0.0 $[\frac{100}{100}]$	14, 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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +42.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -17.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0		
			画地 -4.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +46.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 14, 400 円/㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 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 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] /100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率 %/月	付帯 費用	標準化補正	
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							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		旧郡部の住宅地域であり、共同住宅に対する需要も殆どなく賃貸市場が未成熟である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ 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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市淀江町西原字浜東333番3	2702000133424-0000
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）－14	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	5,430,000 円		1㎡当たりの価格	27,000 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] 路線価又は倍率	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	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		米子市淀江町佐陀字汐除外浜 9 8 2 番 2 1				②地積 (㎡)	(201)	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70, 400)				
	1:1.2	住宅 W 1	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 下水	伯耆大山 3.4km		(その他) (70, 360)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	中規模開発された一般住宅地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	伯耆大山駅北東 3.4km	法令規制	(都) (70, 360)			
	⑤地域要因の将来予測		郊外住宅地域としてほぼ熟成しており、現況のまま推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		27,000 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					
		収益還元法	収益価格		13,500 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、「日野川」以東の米子市のベッドタウンとして開発された分譲住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者のみならず、圏外からの流入も多く見られる。周辺においては、現在も小中規模の開発が行われており、開発機運は高い。土地は200㎡程度で550万程度、新築の戸建住宅で3,550万程度の物件が取引の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用目的での取引が主で、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、一般社会人向けのアパート等も混在しているが、その他の収益物件は、戸建住宅が転勤等の事情により定期借家で賃貸されるケースが散見される程度である。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけた上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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 [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 [100]	[100]						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の	[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。							
	前年標準価格 26,500 円／㎡				[地域要因] 地価の割安感から旧市のベッドタウンとして熟成しつつあり、周辺においても宅地分譲が進んでいる。							
	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] 特になし。							
	標準地番号 公示価格 円／㎡											
②変動率		年間 +1.9 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 0 5 3 - 48			建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道 中間画地		(都) (70, 360)	
b	2 5 7 0 5 3 - 49			更地	()	ほぼ長方形	南6m区画街路、 西6m角地		(都) (80, 360)	
c	2 5 7 0 5 3 - 50			更地	()	ほぼ長方形	東5m市道 中間画地		(都) (70, 300)	
d	2 5 7 0 5 1 - 47			更地	()	不整形	南6m市道、東6m 準角地		(都) (80, 360)	
e	2 5 7 0 5 1 - 53			建付地	()	ほぼ長方形	東6m区画街路 中間画地		(都) (70, 360)	
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 36,099	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	36,604	$\frac{100}{[\frac{135.0}{100}]}$	27,114	街路 0.0	27,100
b	() 37,205	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{105.1}{100}]}$	35,860	$\frac{100}{[\frac{130.0}{100}]}$	27,585	交通・接近 0.0	27,600
c	() 33,008	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{102.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{101.0}{100}]}$	33,335	$\frac{100}{[\frac{128.7}{100}]}$	25,901	環境 0.0	25,900
d	() 17,220	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{89.0}{100}]}$	19,445	$\frac{100}{[\frac{70.0}{100}]}$	27,779	画地 0.0	27,800
e	() 37,507	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{101.0}{100}]}$	37,321	$\frac{100}{[\frac{138.0}{100}]}$	27,044	行政 0.0 その他 0.0 $[\frac{100}{100}]$	27,000
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.08	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 +35.0		
b	正常	%/月 +0.08	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.08	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 +30.0		
d	正常	%/月 +0.08	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
			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 +30.0		
			画地 -11.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
			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 +38.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 27,000 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 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 ☐ 造成宅地内等に残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 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 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				%/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							
☒ 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, 130, 113	367, 255	1, 762, 858	1, 623, 160	139, 698	(0.9707) 135, 605	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	2, 712, 100 円 (13, 500 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☐ 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6（4）－2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		80.40		L S 2		160.80				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都)	70 %	400 %	360 %	201 ㎡	13.5 m × 15.0 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)	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	80.40	100.0	80.40	1,148	92,299	2.0	184,598		
~										
~										
~										
~										
計		160.80	100.0	160.80		184,598		369,196		
⑨年額支払賃料				184,598 円 × 12ヶ月 = 2,215,176 円						
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 160.80 ㎡×12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費（管理費）の算出根拠										
⑪その他の収入（駐車場使用料等）				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）				保証金により担保されている 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				2,215,176 円 × 4.0 % + 円 × % = 88,607 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,126,569 円						
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				369,196 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,544 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				2,130,113 円 (10,598 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 1,150 円/㎡ 月額支払賃料 (1,148 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	86,800 円		21,700,000 ×	0.4 %
②維持管理費	66,455 円		2,215,176 ×	3.0 %
③公租公課	土地	7,900 円	査定額	
	建物	162,700 円	21,700,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	21,700 円		21,700,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	21,700 円		21,700,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	367,255 円	(	1,827 円/㎡)	(経費率 17.2 %)
(3)-6基本利率等				
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %	
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	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	21,700,000 円		設計監理料率 135,000 円/㎡ × 160.80 ㎡ × (100%+ %)	
②元利逋増償還率	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	1,623,160 円 (8,075 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益			2,130,113	円
②総費用			367,255	円
③純収益 ①-②			1,762,858	円
④建物等に帰属する純収益			1,623,160	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			139,698	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α			135,605	円
		(	675	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格				
	還元利回り (r - g)	5.0 %		
	2,712,100 円	(	13,500	円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市淀江町佐陀字汐除外浜982番21	2702000132743-0000
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） ー15	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	11,500,000 円		1 m ² 当たりの価格	13,900 円／m ²

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 16 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 4 月 17 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		米子市富益町字往來東九5 6 4 番1 外				②地積 (㎡)	830 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70,400) (その他)		
	1:1.5	住宅W 2	中規模農家住宅が多い郊外の既成住宅地域	南西7m市道	水道	弓ヶ浜1.6km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 250 m			②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 m程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	農家住宅が多く見られる既成住宅地域。	街路	基準方位：北7m市道	交通施設	弓ヶ浜駅北西1.6km		法令規制	「調区」(70,400)
		⑤地域要因の将来予測 農家集落であり、将来も現状の住環境を維持したまま推移するものと考えられる。地価水準は比較的安定して推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	標準的使用と同じ農家住宅地					(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 13,900 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	同一需給圏は市内の市街化調整区域のうち、特に弓浜部を中心とする農家集落と判定した。需要者の中心は圏域内に地縁性を有する個人が中心であり、圏域外からの転入は少ない。ただし、最近では市街化調整区域における開発許可の緩和や宅地価格の下落に伴い、総額を抑えたい購買層を中心に需要は回復しつつある。土地は1, 0 0 0 万円前後、新築戸建物件は3, 0 0 0 万円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	圏域内においては、自己使用目的の取引が中心で賃貸市場は未成熟なことから収益価格は試算しない。比準価格は類似地域における取引事例より試算したものであるが、最近の市街化調整区域内における宅地の需給動向等を反映しており、市場の実態を踏まえた規範性の高い価格である。よって、比準価格を重視し、更に前年基準地価格との検討及び周辺部における宅地開発の動向等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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/㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] 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/㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 利便性に優れる市街地近郊の住宅地の地価は上昇傾向にある。一方、農家集落を中心に需要は停滞しており、二極化傾向に変わらない。					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 画地の細分化により総額を抑えた売買が散見される。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	-0.7 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 0 5 3 - 51			建付地	()	ほぼ台形	北5m市道、東5m角地		「調区」 (80, 300)	
b	2 5 7 0 9 1 - 4			更地	()	ほぼ長方形	北西6m私道、南西6m角地		「調区」 (70, 360)	
c	2 5 7 0 9 1 - 41			建付地	()	ほぼ長方形	北西2.5m道路中間画地		「調区」 (70, 240)	
d	2 5 7 0 9 3 - 4			更地	()	ほぼ長方形	北西12m市道中間画地		「調区」 (70, 400)	
e	2 5 7 1 2 1 - 30			更地	()	ほぼ長方形	東5m市道、南2m角地		「調区」 (70, 300)	
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 11,086	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{90.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{95.0}{100}]}$	12,849	$\frac{100}{[\frac{87.7}{100}]}$	14,651	街路 0.0	14,700
b	() 15,781	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{103.0}{100}]}$	15,321	$\frac{100}{[\frac{111.1}{100}]}$	13,790	交通・接近 0.0	13,800
c	() 8,105	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{80.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{85.5}{100}]}$	11,802	$\frac{100}{[\frac{86.5}{100}]}$	13,644	環境 0.0	13,600
d	() 11,282	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{81.0}{100}]}$	14,096	$\frac{100}{[\frac{101.0}{100}]}$	13,956	画地 0.0	13,600
e	() 10,539	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{90.9}{100}]}$	11,536	$\frac{100}{[\frac{86.5}{100}]}$	13,336	行政 0.0	14,000
									その他 0.0	13,300
									$[\frac{100}{100}]$	
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.05	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 -14.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.05	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	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 +4.0	環境 -16.0		
			画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 13,900 円/㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既存住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に残し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率 %/月	付帯 費用	標準化補正	
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							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		市街化調整区域内の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4（3）－2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ 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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市富益町字往来東九 5 6 4 番 1	2702000546354-0000
2	米子市富益町字往来東九 5 6 6 番 2	2702000546358-0000
3	米子市富益町字往来東九 5 6 7 番	2702000546359-0000
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		