

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	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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	42,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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)			
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	鳥取 1.1km					
(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	特になし	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	鳥取駅東 1.1km	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		旧市街地の住宅地域であり、今後も同程度の環境を維持して推移していくものと予測する。地域要因に特段の変動はなく、地価水準は概ね横ばいにて推移するものと予測する。								
(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		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	同一需給圏を、鳥取市の旧市街地に住宅地域の存する圏域と判定した。古くからの住宅地域で、競争力はやや劣るが、鳥取駅周辺にやや近く交通利便性は良好、居住環境は普通程度の住宅地域であり、現在の地価水準は安定的である。需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で 6 0 0 ～ 7 0 0 万円程度と思慮する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は旧市街地の古くからの住宅地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、比準価格の規範性は高い。なお、賃貸建物の想定が困難な画地規模のため、収益価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味し、指定基準地からの検討を考慮した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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 鳥取 (県) - 5	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	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 39,700 円/㎡	[103.3] 100	100 [100]	100 [80.8]	[102.0] 100	51,800					
(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 51,900 円/㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 建築資材の値上がり、労務費の上昇、金利の上昇等が不動産市場に与える影響に留意が必要である。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 8 1 - 27			更地	()	ほぼ長 方形	北4m市道 中間画地		1 住居 (70, 160) 準防	
b	2 6 7 1 0 1 - 21			更地	()	ほぼ長 方形	南15m県道、北 2. 5m 二方路		近商 (90, 300) 準防	
c	2 6 7 1 2 1 - 14			更地	()	台形	東18m県道 中間画地		1 住居 (70, 200) 準防	
d	2 6 7 1 2 1 - 41			建付 地	()	台形	北西5m市道、南 西4m 角地		1 住居 (70, 200) 準防	
e	2 6 7 1 0 3 - 4			建付 地	()	長方形	北東8m市道 中間画地		商業 (90, 400) 準防	
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	() 47, 462	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	47, 604	$\frac{100}{[\frac{100}{93.1}]}$	51, 132	街路 0.0	52, 200
b	() 53, 868	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{101.0}]}$	53, 335	$\frac{100}{[\frac{100}{104.9}]}$	50, 844	交通・ 接近 0.0 環境 0.0	51, 900
c	() 47, 290	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	47, 290	$\frac{100}{[\frac{100}{93.4}]}$	50, 632	画地 +2.0 行政 0.0	51, 600
d	() 46, 865	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{80.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{102.0}]}$	57, 433	$\frac{100}{[\frac{100}{112.7}]}$	50, 961	その他 0.0	52, 000
e	() 54, 269	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	53, 726	$\frac{100}{[\frac{100}{106.1}]}$	50, 637	$[\frac{102.0}{100}]$	51, 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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0		
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
			画地 +1.0	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 +7.0	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 0.00	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 +15.0		
			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 -0.06	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 +3.0		
			画地 0.0	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： 51, 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				既成住宅地であり、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	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 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						
	賃貸建物の想定が困難な画地規模のため。						

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	鳥取市吉方温泉三丁目4 2 3 番	2700000329011-0000
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 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 16 日 提出
鳥取（県） ー 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） ー 7	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	13,200,000 円		1㎡当たりの価格	37,900 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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					鳥取市滝山 7 4 4 番 2 外		②地積 (㎡)	347	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)						
	1:2	住宅 W 2		一般住宅の中に空地が見られる区画整理済の住宅地域		南東6m市道	水道ガス下水	鳥取 3.2km		(その他) 地区計画等						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m					②標準的使用		低層住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形													
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路	基準方位北 6 m 市道		交通施設	鳥取駅東 3.2km	法令規制	1 中専 (60, 200) 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした郊外の住宅地である。滝山トンネルの開通により利便性の向上は見られるが、概ね現況の住環境を維持するものと予測される。													
(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		37,900 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0						
		収益還元法		収益価格		31,500 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、鳥取市東部の滝山とその周辺地域の圏域である。区画整然とした地区と、旧来からのやや雑然とした地区があり、比較的生活利便性は良好な地域である。典型的な需要者は自己の住宅の取得を目論む勤労世帯である。既存住宅地域につき供給される画地規模も多様であるが、市場参加者は類似不動産の取引価格（単価）に着目して意思決定するものと判断する。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引が多い地域であり、市場参加者が取引価格水準を把握しやすいことから、市場参加者は取引価格水準を重視して意思決定するものと判断する。よって、比準価格の説得力は高い。圏域内でアパートの建築は散見され、これらの事例等を参考に収益価格を試算したが、土地を外部取得して建築事例はほとんどなく、収益価格の説得力は劣る。以上から、比準価格を標準として、収益価格は参考に留め、指定基準地との均衡等に留意のうえ、鑑定評価額を決定した。														
(8) 公示価格とした	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		鳥取（県） - 10		②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	0.0 +10.0 +60.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格		65,800 円／㎡		[101.5] 100	100 [102.0]	100 [176.0]	[102.0] 100	37,900							
(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 37,600 円／㎡					③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 住宅ローン金利の低さから住宅需要は旺盛であったが、当該金利の上昇や建築費の高騰等による影響に留意する必要がある。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 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。									
							[個別的要因] 個別的要因の変動はない。									
	②変動率	年間	+0.8 %	半年間	%											

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 1 1 1 - 42				貸家 建付地	()	不整形	東6m市道、北東3m角地		1 住居 (60, 200)	
b	2 6 7 1 1 3 - 5				建付地	()	ほぼ台形	南4m道路、東4m、西3.4m三方路		1 中専 (60, 160)	
c	2 6 7 1 1 3 - 6				建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
d	2 6 7 1 1 3 - 7				更地	()	ほぼ整形	南東6m市道、北東6m角地		1 中専 (70, 200)	
e	2 6 7 1 1 3 - 8				更地	()	長方形	南4m市道 中間画地		1 住居 (60, 160)	
NO	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 34,004		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	39,190	$\frac{100}{[103.0]}$	38,049	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	38,800
b	() 37,159		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	35,077	$\frac{100}{[95.1]}$	36,884	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	37,600
c	() 40,885		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	40,966	$\frac{100}{[113.3]}$	36,157	$[\frac{102.0}{100}]$	36,900
d	() 47,794		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[106.2]}$	45,679	$\frac{100}{[120.0]}$	38,066		38,800
e	() 39,254		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,677	$\frac{100}{[104.0]}$	37,189		37,900
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 +0.10	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 +2.0			
			画地 -12.8	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0			
			画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	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 +3.0	環境 +10.0			
			画地 +1.0	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 +1.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0			
			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 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0			
			画地 +2.0	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： 37,900 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				既成市街地のため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/㎡)						
	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100							
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)						
	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100		() %	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100							
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡									
内訳													
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率	付帯 費用	標準化補正			月率 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							
☒ 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)
	4,581,546	772,403	3,809,143	3,246,320	562,823	(0.9707) 546,332	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	10,926,640 円 (31,500 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		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		DINKS タイプ 1 LDK 約 46 ㎡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	1,379	193,060	2.0	386,120		
							1.0	193,060		
~										
~										
~										
~										
計		280.00	100.0	280.00		386,120		772,240 386,120		
⑨年額支払賃料					386,120 円 × 12ヶ月 = 4,633,440 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 (%)					4,633,440 円 × 4.0 % + 円 × % = 185,338 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					4,448,102 円					
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)					772,240 円 × 96.0 % × 1.00 % = 7,414 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 %) 386,120 円 × 96.0 % × 0.3400 = 126,030 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					4,581,546 円 (13,203 円/㎡)					
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際 実賃賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実賃 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 月額実賃賃料 1,420 円/㎡ 月額支払賃料 (1,379 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		173,600 円	43,400,000	×	0.4 %					
②維持管理費		139,003 円	4,633,440	×	3.0 %					
③公租公課		土地	25,800 円	査定額						
		建物	347,200 円	43,400,000	×	50.0 %	×	16.00	／	1000
④損害保険料		43,400 円	43,400,000	×	0.10 %					
⑤建物等の取壊費用の積立金		43,400 円	43,400,000	×	0.10 %					
⑥その他費用		0 円								
⑦総費用 ①～⑥		772,403 円	(	2,226 円/㎡)	(経費率	16.9 %)				
(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		43,400,000 円		設計監理料率 155,000 円/㎡ × 280.00 ㎡ × (100%+ %)						
②元利通増償還率		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		3,246,320 円 (9,355 円/㎡)								
(3)-8土地に帰属する純収益										
①総収益				4,581,546 円						
②総費用				772,403 円						
③純収益 ①-②				3,809,143 円						
④建物等に帰属する純収益				3,246,320 円						
⑤土地に帰属する純収益 ③-④				562,823 円						
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α				546,332 円 (1,574 円/㎡)						
(3)-9土地の収益価格										
還元利回り (r - g)		5.0 %								
10,926,640 円		(		31,500 円/㎡)						

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市滝山 7 4 4 番 2	2700000191813-0000
2	鳥取市滝山 7 4 5 番	2700000191814-0000
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		

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545番外 「吉成南町1－20－4」					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)													
	1:1		住宅 W 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		東7m市道		水道 ガス 下水		鳥取 1.8km															
(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		生活利便性が比較的高い住宅地域		街路		基準方位北7m市道		交通		鳥取駅南西1.8km		法令		1 中専 (60, 200)									
			事項				路				施設				規制											
	⑤地域要因の将来予測		住環境が優れ、生活利便性も良好な地域であることから比較的人気の高い住宅地域。需要は堅調である一方、供給は限定的である。地価水準は横這いまたは上昇傾向にて推移すると予測する。																							
(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		+1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用			取引事例比較法		比準価格		61,700 円／㎡																			
			収益還元法		収益価格		34,100 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、吉成南町、宮長を中心としてその周辺の千代川以東、ＪＲ鳥取駅以南の圏域である。良好な住環境と高い利便性を兼ね備え、ＪＲ鳥取駅以南において一番の住宅地の地価の高い圏域である。典型的な需要者は自己の住宅の取得を目的とするが、勤労世帯であるが、選好性が高い一方で、地価水準が相対的に高いことから需要の中心の画地規模が縮小傾向（総額で1000万円程度）にあるものと判断する。																							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			取引が活発な地域であり、市場参加者が取引価格水準を把握しやすいことから、市場参加者は取引価格水準を重視して意思決定するものと判断する。よって、比準価格の説得力は高い。圏域内でアパートの建築は散見され、これらの事例等を参考に収益価格を試算したが、土地を外部取得して建築事例はほとんどなく、収益価格の説得力は劣る。以上から、比準価格を標準として、収益価格は参考に留め、指定基準地との均衡等に留意のうえ、鑑定評価額を決定した。																							
(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 鳥取（県） - 10		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0		地域要因		街路 交通 環境 行政 その他		-1.0 +5.0 +3.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 65,800 円／㎡		[101.5 100]		100 [102.0]		100 [107.1]		[101.0 100]		61,700															
(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 61,100 円／㎡					③ 価格形成要因の検討		[一般的要因] 住宅ローン金利の低さから住宅需要は旺盛であったが、当該金利の上昇や建築費の高騰等による影響に留意する必要がある。																		
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 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。																		
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %							[個別的要因] 個別的要因の変動はない。																		

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 1 2 1 - 37				更地	()	ほぼ正方形	南東4m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
b	2 6 7 1 2 1 - 52				建付地	()	ほぼ整形	北東8.5m市道、 北西6m角地		1 中専 (70, 200)	
c	2 6 7 1 1 3 - 12				建付地	()	ほぼ長方形	北9m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
d	2 6 7 1 1 3 - 13				建付地	()	長方形	北東6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
e	2 6 7 1 1 3 - 14				建付地	()	長方形	北東4m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)	
NO	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 59,821		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	59,000	$\frac{100}{[\frac{100}{97.0}]}$	60,825	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	61,400
b	() 56,867		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	61,652	$\frac{100}{[102.0]}$	60,443	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	61,000
c	() 60,216		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[100]}$	61,179	$\frac{100}{[102.0]}$	59,979	その他 0.0	60,600
d	() 61,281		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[100]}$	62,139	$\frac{100}{[102.0]}$	60,921	$[\frac{101.0}{100}]$	61,500
e	() 60,335		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[100]}$	60,999	$\frac{100}{[\frac{100}{97.0}]}$	62,886		63,500
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 +0.08	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 +0.12	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 -7.3	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0			
			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 +0.06	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 +3.0			
			画地 0.0	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 0.0			
			画地 0.0	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： 61,700 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				既成市街地のため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/㎡)		
	100 []	[] 100			100 []	[] 100			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	100 []	[] 100		(%)	100 []	[] 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)
	3, 397, 240	576, 072	2, 821, 168	2, 371, 160	450, 008	(0.9707) 436, 823	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	8, 736, 460 円 (34, 100 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		102.40		L S 2		204.80				
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 %	256 ㎡	12.0 m × 18.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		DINKS タイプ 1 LDK 約 45 ㎡を想定			⑦有効率 100.0 % の理由		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	102.40	100.0	102.40	1,398	143,155	2.0	286,310		
							1.0	143,155		
~										
~										
~										
~										
計		204.80	100.0	204.80		286,310		572,620 286,310		
⑨年額支払賃料					286,310 円 × 12ヶ月 = 3,435,720 円					
⑩a共益費（管理費）					円/㎡ × 204.80 ㎡×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 (%)					3,435,720 円 × 4.0 % + 円 × % = 137,429 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					3,298,291 円					
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）					572,620 円 × 96.0 % × 1.00 % = 5,497 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 %) 286,310 円 × 96.0 % × 0.3400 = 93,452 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					3,397,240 円 (13,270 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 1,440 円/㎡ 月額支払賃料 (1,398 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	126,800 円	31,700,000	×	0.4 %					
②維持管理費	103,072 円	3,435,720	×	3.0 %					
③公租公課	土地	29,200 円	査定額						
	建物	253,600 円	31,700,000	×	50.0 %	×	16.00	／	1000
④損害保険料	31,700 円	31,700,000	×	0.10 %					
⑤建物等の取壊費用の積立金	31,700 円	31,700,000	×	0.10 %					
⑥その他費用	0 円								
⑦総費用 ①～⑥	576,072 円	(	2,250 円/㎡)	(経費率	17.0 %)				
(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	31,700,000 円	設計監理料率 155,000 円/㎡ × 204.80 ㎡ × (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	2,371,160 円 (9,262 円/㎡)								
(3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益		3,397,240 円							
②総費用		576,072 円							
③純収益 ①-②		2,821,168 円							
④建物等に帰属する純収益		2,371,160 円							
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		450,008 円							
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		436,823 円 (1,706 円/㎡)							
(3)-9土地の収益価格									
還元利回り (r - g)		5.0 %							
8,736,460 円		(34,100 円/㎡)							

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市吉成南町一丁目 5 4 5 番	2700000347171-0000
2	鳥取市吉成南町一丁目 5 4 6 番	2700000347172-0000
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		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） - 9	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	58,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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				鳥取市二階町3丁目218番3		②地積(㎡)	313	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		商業(80,400)準防 (その他)(90,400)					
	1:4	住宅LS2		住宅、店舗等が混在する市街地中心部の住宅地域	北東8m市道	水道ガス下水	鳥取1.1km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 300 ㎡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 m 市道	交通施設	鳥取駅北東 1.1km	法令規制	商業(90,400)準防				
	⑤地域要因の将来予測	旧市街地の利便性良好な住宅地域であり、今後も同程度の環境を維持して推移していくものと予測する。利便性と居住環境に着目した需要に支えられ、地価水準は堅調に推移するものと予測する。												
(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 58,700 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 29,900 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	同一需給圏を、鳥取市の中心市街地に存する住宅地域及び商住混在地域の圏域と判定した。中心市街地の住宅地域及び商住混在地域であり、利便性と居住環境に着目した需要に支えられ、地価水準は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、標準的な画地で6万円/㎡前後となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は鳥取市中心市街地の住宅地域に所在し、共同住宅である賃貸収益用物件も見られるが、取引市場における主たる需要者は周辺の取引価格水準を重視しており、類似地域の取引事例から求められた比準価格の規範性は高く、収益価格の規範性は劣ると判断した。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、指定基準地からの検討を考慮した結果、鑑定評価額を標記のとおり決定した。													
(8) 公示価格を規準とした価格	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	鳥取(県)	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	-3.0 -4.0 -25.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 39,700 円/㎡		[103.3] 100	100 [100]	100 [69.8]	[100] 100	58,800							
(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 58,000 円/㎡				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		建築資材の値上がり、労務費の上昇、金利の上昇等が不動産市場に与える影響に留意が必要である。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]		地域要因に特段の変動はない。						
						[個別的要因]		個別的要因に特段の変動はない。						
	②変動率	年間 +1.2 %	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 6 7 1 0 3 - 8			貸家 建付地	()	ほぼ整 形	南東9m市道 中間画地		近商 (90, 300) 準防	
b	2 6 7 1 0 1 - 53			更地	()	ほぼ長 方形	南西8m市道 中間画地		商業 (90, 400) 準防	
c	2 6 7 1 0 3 - 6			更地	()	ほぼ長 方形	北東8m市道 中間画地		商業 (90, 400) 準防	
d	2 6 7 1 0 3 - 7			建付 地	()	ほぼ長 方形	南東5m市道 中間画地		商業 (90, 300) 準防	
e	2 6 7 1 0 3 - 9			建付 地	()	長方形	南西6m市道 中間画地		近商 (90, 300) 準防	
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	() 57, 248	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	61, 647	$\frac{100}{[104.9]}$	58, 767	街路 0.0	58, 800
b	() 70, 454	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	70, 105	$\frac{100}{[119.2]}$	58, 813	交通・ 接近 0.0	58, 800
c	() 52, 234	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	58, 386	$\frac{100}{[99.0]}$	58, 976	環境 0.0	59, 000
d	() 52, 058	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	55, 185	$\frac{100}{[94.1]}$	58, 645	画地 0.0	58, 600
e	() 43, 562	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	59, 904	$\frac{100}{[102.8]}$	58, 272	行政 0.0 その他 0.0 $[\frac{100}{100}]$	58, 300
N0	ア事情 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 -2.0	環境 +6.0		
b	正常	%/月 +0.10	画地 -5.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.05	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -4.0		
			画地 -5.1	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 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +6.0		
			画地 -19.2	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： 58, 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				既成住宅地であり、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/㎡)		
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			
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/㎡)		
	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$		(%)	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$			
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)
	4,831,839	833,597	3,998,242	3,515,600	482,642	(0.9707) 468,501	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	9,370,020 円 (29,900 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		156.50		L S 2		313.00				
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 ㎡	8.5 m × 34.5 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		平均専有面積：約 5 2 ㎡			⑦有効率 の理由	100.0 % 外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤ 1 ㎡当 たり月 額支払 賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 2	住宅	156.50	100.0	156.50	1,301	203,607	2.0	407,214		
							1.0	203,607		
~										
~										
~										
~										
計		313.00	100.0	313.00		407,214		814,428 407,214		
⑨月額支払賃料					407,214 円 × 12ヶ月 = 4,886,568 円					
⑩a共益費（管理費）					円/㎡ × 313.00 ㎡×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め計上しない 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))					4,886,568 円 × 4.0 % + 円 × % = 195,463 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					4,691,105 円					
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）					814,428 円 × 96.0 % × 1.00 % = 7,819 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 %) 407,214 円 × 96.0 % × 0.3400 = 132,915 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					4,831,839 円 (15,437 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 1,340 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	188,000 円	47,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	146,597 円	4,886,568 × 3.0 %
③公租公課	土地 29,000 円	査定額
	建物 376,000 円	47,000,000 × 50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	47,000 円	47,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	47,000 円	47,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	833,597 円	(2,663 円/㎡) (経費率 17.3 %)

(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	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	47,000,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 313.00 ㎡ × (100% + %)
②元利通増償還率	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	3,515,600 円 (11,232 円/㎡)	

(3)-8土地に帰属する純収益

①総収益	4,831,839 円
②総費用	833,597 円
③純収益 ①-②	3,998,242 円
④建物等に帰属する純収益	3,515,600 円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④	482,642 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α	468,501 円 (1,497 円/㎡)

(3)-9土地の収益価格

還元利回り (r - g)

5.0 %

9,370,020 円

(

29,900

円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市二階町三丁目 2 1 8 番 3	2700000258361-0000
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 8 年地価調査）

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	氏名	
鑑定評価額	15,000,000 円		1㎡当たりの価格	66,800 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	52,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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 1 0 2 2 番				② 地積 (㎡)		224	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 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	鳥取 850m					
(2) 近隣地域	① 範囲	東 50 m、西 100 m、南 200 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	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	街路	基準方位北 6 m 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	住環境が優れ、J R 鳥取駅・鳥取市役所・スーパー等への接近性も良好な比較的人気の高い住宅地域。需要は堅調である一方、供給は限定的である。地価水準は横這いまたは上昇傾向にて推移すると予測する。									
(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 66,800 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 35,500 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、吉成（1～3丁目を含む）、古市、大覚寺を中心としてその周辺の千代川以東、J R 鳥取駅以南の圏域である。良好な住環境と高い利便性を兼ね備え、J R 鳥取駅以南において一番の住宅地の地価の高い圏域である。典型的な需要者は自己の住宅の取得を目論む勤労世帯であるが、選好性が高い一方で、地価水準が相対的に高いことから需要の中心の画地規模が縮小傾向（総額で 1 0 0 0 万円程度）にあるものと判断する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引が活発な地域であり、市場参加者が取引価格水準を把握しやすいことから、市場参加者は取引価格水準を重視して意思決定するものと判断する。よって、比準価格の説得力は高い。圏域内でアパートの建築は散見され、収益還元法において、これらの事例等を参考に試算したが、土地を外部取得して建築事例はほとんどなく、収益価格の説得力は劣ると判断する。以上から、比準価格を標準として、収益価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	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検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 65,800 円／㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 住宅ローン金利の低さから住宅需要は旺盛であったが、当該金利の上昇や建築費の高騰等による影響に留意する必要がある。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 鳥取 - 5 公示価格 66,300 円／㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。						
					[個別的要因] 個別的要因の変動はない。						
	②変動率	年間 +1.5 %	半年間 +0.8 %								

(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 6 7 1 0 1 - 30				建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道 中間画地		2 中専 (60, 200)	
b	2 6 7 1 1 1 - 14				建付地	()	ほぼ正方形	北12m市道 中間画地		準工 (60, 200)	
c	2 6 7 1 1 3 - 9				更地	()	ほぼ長方形	北東4m市道、南東4m角地		1 中専 (70, 160)	
d	2 6 7 1 1 3 - 10				更地	()	ほぼ長方形	東6m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
e	2 6 7 1 1 3 - 11				建付地	()	不整形	南西10m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	() 67, 981		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	67, 779	$\frac{100}{[102.7]}$	65, 997	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	67, 300
b	() 64, 329		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	65, 037	$\frac{100}{[97.9]}$	66, 432	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	67, 800
c	() 51, 542		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{102.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	56, 713	$\frac{100}{[88.4]}$	64, 155	その他 0.0	65, 400
d	() 68, 509		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{103.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	69, 866	$\frac{100}{[105.6]}$	66, 161	$[\frac{102.0}{100}]$	67, 500
e	() 47, 742		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[83.3]}$	58, 288	$\frac{100}{[92.7]}$	62, 878		64, 100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +7.0			
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 +0.08	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 -8.0			
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 +0.11	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 +10.0			
			画地 +1.0	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 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0			
			画地 -16.7	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： 66, 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				既成住宅化しているため、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	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	100 []	[] 100			100 []	[] 100			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	100 []	[] 100		(%)	100 []	[] 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)
	3,007,218	510,638	2,496,580	2,086,920	409,660	(0.9707) 397,657	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	7,953,140 円 (35,500 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		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		DINKS タイプ 1 LDK 約 45 ㎡を想定			⑦有効率 100.0 % 理由		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	1,408	126,720	2.0	253,440		
							1.0	126,720		
~										
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		253,440		506,880 253,440		
⑨年額支払賃料					253,440 円 × 12ヶ月 = 3,041,280 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）					保証金で担保されており、計上しない。 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)					3,041,280 円 × 4.0 % + 円 × % = 121,651 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					2,919,629 円					
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）					506,880 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,866 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 %) 253,440 円 × 96.0 % × 0.3400 = 82,723 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					3,007,218 円 (13,425 円/㎡)					
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 1,450 円/㎡ 月額支払賃料 (1,408 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	111,600 円	27,900,000	×	0.4 %					
②維持管理費	91,238 円	3,041,280	×	3.0 %					
③公租公課	土地	28,800 円	査定額						
	建物	223,200 円	27,900,000	×	50.0 %	×	16.00	／	1000
④損害保険料	27,900 円	27,900,000	×	0.10 %					
⑤建物等の取壊費用の積立金	27,900 円	27,900,000	×	0.10 %					
⑥その他費用	0 円								
⑦総費用 ①～⑥	510,638 円	(	2,280 円/㎡)	(経費率	17.0 %)				
(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	27,900,000 円	設計監理料率 155,000 円/㎡ × 180.00 ㎡ × (100%+ %)							
②元利通増償還率	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	2,086,920 円 (9,317 円/㎡)								
(3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益		3,007,218 円							
②総費用		510,638 円							
③純収益 ①-②		2,496,580 円							
④建物等に帰属する純収益		2,086,920 円							
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		409,660 円							
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		397,657 円 (1,775 円/㎡)							
(3)-9土地の収益価格									
還元利回り (r - g)		5.0 %							
7,953,140 円		(35,500 円/㎡)							

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市吉成字下池田 1 0 2 2 番	2700000343502-0000
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		