

(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 37,000 円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	[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。
	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] 開発されてから相当期間が経過した住宅地域であり、需要が減退していたが、周辺宅地価格に比して安価であり、需要が回復しつつある。 [個別的要因] 特になし。
	②変動率	年間	+0.5 %	半年間		%

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 5 3 - 1			建付地	()	正方形	南西6m市道 中間画地		近商 (80, 200)	
b	2 6 7 0 5 3 - 2			建付地	()	ほぼ整形	北4m市道、南東 4. 5m 二方路		1 中専 (60, 160)	
c	2 6 7 0 5 3 - 3			更地	()	ほぼ整形	東6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
d	2 6 7 0 9 1 - 15			建付地	()	ほぼ長方形	北9m市道、西6m 角地		2 中専 (70, 200)	
e	2 6 7 1 3 1 - 6			更地	()	ほぼ台形	北5. 5m市道、東 4m、北西5m 三方路		1 中専 (70, 200)	
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 38, 334	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101. 5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{101. 0}{100}]}$	38, 524	$\frac{100}{[\frac{104. 0}{100}]}$	37, 042	街路 0. 0 交通・接近 0. 0 環境 0. 0	37, 000
b	() 35, 236	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101. 4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{95. 0}{100}]}$	37, 610	$\frac{100}{[\frac{98. 9}{100}]}$	38, 028	環境 0. 0	38, 000
c	() 41, 428	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101. 4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{101. 0}{100}]}$	41, 592	$\frac{100}{[\frac{111. 9}{100}]}$	37, 169	画地 0. 0 行政 0. 0	37, 200
d	() 41, 597	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100. 5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{105. 0}{100}]}$	39, 814	$\frac{100}{[\frac{110. 2}{100}]}$	36, 129	その他 0. 0	36, 100
e	() 38, 099	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100. 6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{105. 0}{100}]}$	36, 502	$\frac{100}{[\frac{97. 0}{100}]}$	37, 631	$[\frac{100}{100}]$	37, 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. 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 +5. 0		
b	正常	%／月 +0. 08	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		
c	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		
d	正常	%／月 +0. 08	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 0. 0 その他 0. 0	環境 +7. 0		
e	正常	%／月 +0. 08	街路 0. 0 画地 +5. 0	交通・接近 0. 0 行政 0. 0	環境 0. 0 その他 0. 0	街路 -1. 0 行政 0. 0	交通・接近 0. 0 その他 0. 0	環境 -2. 0		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 37, 200 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)
	2,560,834	430,395	2,130,439	1,884,960	245,479	(0.9707) 238,286	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	4,765,720 円 (21,200 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 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 4 5 ㎡			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	90.00	100.0	90.00	1,199	107,910	2.0	215,820	
							1.0	107,910	
~									
~									
~									
~									
計		180.00	100.0	180.00		215,820		431,640	215,820
⑨年額支払賃料				215,820 円 × 12ヶ月 = 2,589,840 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 (%)				2,589,840 円 × 4.0 % + 円 × % = 103,594 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,486,246 円					
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				431,640 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,144 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 %) 215,820 円 × 96.0 % × 0.3400 = 70,444 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				2,560,834 円 (11,381 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 1,235 円/㎡ 月額支払賃料 (1,199 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	100,800 円	25,200,000	×	0.4 %
②維持管理費	77,695 円	2,589,840	×	3.0 %
③公租公課	土地 12,500 円	査定額		
	建物 189,000 円	25,200,000	×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	25,200 円	25,200,000	×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	25,200 円	25,200,000	×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	430,395 円	(1,913 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	25,200,000 円	設計監理料率 140,000 円/㎡ × 180.00 ㎡ × (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	1,884,960 円 (8,378 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益		2,560,834	円	
②総費用		430,395	円	
③純収益 ①-②		2,130,439	円	
④建物等に帰属する純収益		1,884,960	円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		245,479	円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		238,286	円	
		(1,059	円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格				
還元利回り (r - g)		5.0 %		
4,765,720 円		(	21,200	円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市皆生三丁目 3 9 8 番 1 4	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 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） - 7	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	10,800,000 円		1㎡当たりの価格	34,300 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 21 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 4 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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所在及び地番並びに「住居表示」等		米子市両三柳字三保向ヒ 4 5 6 8 番 1 0 3				②地積 (㎡)	(316)	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)					
	1:1	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団地	南東4m市道	水道 ガス 下水	米子 6.3km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、 奥行 約 18.0 m、 規模 300 ㎡程度、 形状 ほぼ正方形											
	④地域的特性	特記事項	土地区画整理事業が行われた大規模住宅団地	街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	米子駅北西 6.3km	法令規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測	市街地外縁部に位置する利便性が良好な土地区画整理済の住宅地域である。需要は堅調に推移しており、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 34,300 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、米子市北部を中心とした住宅地域と判定した。需要者は、同一需給圏内に居住する個人が中心であるが、生活利便性の良さに加え、郊外であることによる割安感から、堅調な需要が見込まれる。市場の中心価格帯は、標準的規模の画地で1, 0 0 0万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	0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+5. 0 +1. 0 +44. 0 0. 0 0. 0
	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		[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		③ 価格形成要因の		[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 34,000 円／㎡		③ 価格形成要因の		[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		③ 価格形成要因の										
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地												
	標準地番号 -												
	公示価格 円／㎡												
	②変動率	年間 +0.9 %	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 6 7 0 5 1 - 23				建付 地	()	ほぼ長 方形	北西6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
b	2 6 7 1 3 3 - 3				建付 地	()	長方形	北東6m市道 中間画地		「調区」 (70, 360)	
c	2 6 7 1 3 1 - 11				建付 地	()	長方形	西4m道路 中間画地		1 住居 (60, 160)	
d	2 6 7 0 5 1 - 70				建付 地	()	ほぼ長 方形	北西6m市道、北 東6m 角地		1 中専 (70, 200)	
e	2 6 7 1 2 3 - 70				建付 地	()	ほぼ整 形	南東4m市道、北 東6m 角地		1 中専 (70, 160)	
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	() 34, 513		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	34, 755	$\frac{100}{[\frac{100}{99.9}]}$	34, 790	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	35, 500
b	() 28, 670		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{95.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	30, 541	$\frac{100}{[\frac{100}{91.5}]}$	33, 378	画地 +2.0 行政 0.0	34, 000
c	() 26, 880		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{90.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	30, 106	$\frac{100}{[\frac{100}{90.3}]}$	33, 340	その他 0.0	34, 000
d	() 41, 769		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{103.0}]}$	40, 634	$\frac{100}{[\frac{100}{116.2}]}$	34, 969	$[\frac{102.0}{100}]$	35, 700
e	() 34, 969		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{104.0}]}$	34, 028	$\frac{100}{[\frac{100}{107.1}]}$	31, 772		32, 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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -1.0			
			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 +0.05	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 -12.0			
			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 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -6.0			
			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 +0.08	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 +14.0			
			画地 +3.0	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 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	行政 0.0	その他 0.0				
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 34, 300 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	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)
	3,707,525	617,286	3,090,239	2,707,760	382,479	(0.9707) 371,272	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	7,425,440 円 (23,500 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		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 ㎡	17.0 m × 18.5 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		専有面積 4.2 ㎡程度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	126.40	100.0	126.40	1,236	156,230	2.0	312,460		
							1.0	156,230		
~										
~										
~										
~										
計		252.80	100.0	252.80		312,460		624,920 312,460		
⑨年額支払賃料				312,460 円 × 12ヶ月 = 3,749,520 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 (%)))				3,749,520 円 × 4.0 % + 円 × % = 149,981 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,599,539 円						
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				624,920 円 × 96.0 % × 1.00 % = 5,999 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 %) 312,460 円 × 96.0 % × 0.3400 = 101,987 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				3,707,525 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										
N0	①事例番号	②事例の実質賃料 (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 (1,236 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	144, 800 円	36, 200, 000 ×	0. 4 %
②維持管理費	112, 486 円	3, 749, 520 ×	3. 0 %
③公租公課	土地 16, 100 円	査定額	
	建物 271, 500 円	36, 200, 000 ×	50. 0 % × 15. 00 / 1000
④損害保険料	36, 200 円	36, 200, 000 ×	0. 10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	36, 200 円	36, 200, 000 ×	0. 10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	617, 286 円	(1, 953 円/㎡)	(経費率 16. 6 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5. 0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0. 0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	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	36, 200, 000 円	設計監理料率 143, 000 円/㎡ × 252. 80 ㎡ × (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, 707, 760 円 (8, 569 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3, 707, 525	円
②総費用		617, 286	円
③純収益 ①-②		3, 090, 239	円
④建物等に帰属する純収益		2, 707, 760	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		382, 479	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		371, 272	円
		(1, 175	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
還元利回り (r - g)		5. 0 %	
7, 425, 440 円		(	23, 500 円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市両三柳字三保向ヒ 4 5 6 8 番 1 0 3	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		

(10) 対象基準地の前年の検査	①-1対象基準地の検査 ☒ 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 46,000 円/㎡					[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。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検査 ☐ 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	+0.9 %	半年間	%		

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 0 5 3 - 4			更地	()	ほぼ長方形	南東6m区画街路 中間画地		1 住居 (60, 200)	
b	2 6 7 0 5 3 - 5			貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北4. 5m市道 中間画地		1 住居 (60, 180)	
c	2 6 7 0 5 3 - 6			更地	()	不整形	南西5m市道、北東6m 二方路		準工 (70, 200)	
d	2 6 7 1 3 1 - 24			建付地	()	長方形	北東3. 5m市道 中間画地		1 住居 (60, 160)	
e	2 6 7 0 5 3 - 7			建付地	()	ほぼ長方形	西4. 5m市道、北2m 角地		1 住居 (60, 180)	
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	() 49, 907	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{102. 1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{102. 0}{100}]}$	49, 956	$\frac{100}{[\frac{107. 7}{100}]}$	46, 384	街路 0. 0	47, 300
b	() 26, 712	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101. 7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{85. 0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{90. 0}{100}]}$	35, 511	$\frac{100}{[\frac{76. 8}{100}]}$	46, 238	交通・接近 0. 0	47, 200
c	() 27, 440	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101. 4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{/}]}$	$\frac{100}{[\frac{80. 0}{100}]}$	34, 780	$\frac{100}{[\frac{77. 2}{100}]}$	45, 052	環境 0. 0	
d	() 31, 546	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100. 5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{95. 0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{95. 0}{100}]}$	35, 129	$\frac{100}{[\frac{75. 3}{100}]}$	46, 652	画地 +2. 0	46, 000
e	() 25, 214	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{80. 0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{96. 0}{100}]}$	32, 831	$\frac{100}{[\frac{75. 9}{100}]}$	43, 256	行政 0. 0	47, 600
									その他 0. 0	
									$[\frac{102. 0}{100}]$	44, 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. 08	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 +11. 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. 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 -20. 0		
			画地 -10. 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 -22. 0		
			画地 -20. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0			
d	正常	%／月 +0. 07	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 -20. 0		
			画地 -5. 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 -2. 0	交通・接近 -2. 0	環境 -21. 0		
			画地 -4. 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： 46, 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)
	2, 317, 447	383, 711	1, 933, 736	1, 660, 560	273, 176	(0.9707) 265, 172	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	5, 303, 440 円 (26, 800 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		79.20		L S 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 4 0 ㎡			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	79.20	100.0	79.20	1,233	97,654	2.0	195,308	
							1.0	97,654	
~									
~									
~									
~									
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 %） 195,308 円 × 96.0 % × 0.3400 = 63,749 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		2,317,447 円 （ 11,704 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 1,270 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	88,800 円		22,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	70,311 円		2,343,696 ×	3.0 %
③公租公課	土地	13,700 円	査定額	
	建物	166,500 円	22,200,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	22,200 円		22,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	22,200 円		22,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	383,711 円	(	1,938 円/㎡)	(経費率 16.6 %)
(3)-6基本利率等				
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %	
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	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	22,200,000 円		設計監理料率 140,000 円/㎡ × 158.40 ㎡ × (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	1,660,560 円 (8,387 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益			2,317,447	円
②総費用			383,711	円
③純収益 ①-②			1,933,736	円
④建物等に帰属する純収益			1,660,560	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			273,176	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		(	1,339	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格				
還元利回り (r - g)		5.0 %		
5,303,440 円		(	26,800	円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市目久美町 3 4 番 9	2702000509434-0000
2	米子市目久美町 3 4 番 2 2	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） ー9	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	12,600,000 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 21 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	41,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 4 月 30 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		米子市西福原4丁目252番 「西福原4-4-12」				②地積 (㎡)		242 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200) (その他)		
	1:1.2	住宅 LS2	一般住宅、共同住宅、 事業所の混在する 住宅地域		北西8.5m市道	水道 下水	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 14.0 m、		奥行 約 17.0 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記 事項	特になし		街 路	基準方位北 8.5m市道	交通 施設	米子駅北 2.8km	法令 規制	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 51,900 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 28,400 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、同一需給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、250万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) 公示価格 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 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 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 51,100円/㎡			③ 変 動 状 況 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。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 米子 - 5 公示価格 51,500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。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +1.6%	半年間 +0.8%								

(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 0 9 1 - 62			更地	()	不整形	北東10m市道、 北西6m 二方路		2 中専 (70, 200)	
b	2 6 7 0 5 1 - 42			更地	()	ほぼ長 方形	北東6m区画街 路 中間画地		2 中専 (60, 200)	
c	2 6 7 1 3 3 - 13			建付 地	()	長方形	南東8m市道 中間画地		準工 (60, 200)	
d	2 6 7 0 5 1 - 40			建付 地	()	ほぼ長 方形	南西4m私道 中間画地		1 住居 (60, 160)	
e	2 6 7 0 5 3 - 2			建付 地	()	ほぼ整 形	北4m市道、南東 4.5m 二方路		1 中専 (60, 160)	
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	() 46,687	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{101.9}{100}]}$	46,091	$\frac{100}{[\frac{91.1}{100}]}$	50,594	街路 0.0	50,600
b	() 58,739	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	59,091	$\frac{100}{[\frac{113.8}{100}]}$	51,925	交通・ 接近 0.0	51,900
c	() 28,871	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{70.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	41,244	$\frac{100}{[\frac{81.4}{100}]}$	50,668	環境 0.0	50,700
d	() 44,883	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	45,152	$\frac{100}{[\frac{84.6}{100}]}$	53,371	画地 0.0	53,400
e	() 35,236	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{95.0}{100}]}$	37,610	$\frac{100}{[\frac{71.3}{100}]}$	52,749	行政 0.0 その他 0.0 $[\frac{100}{100}]$	52,700
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 +0.15	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 -8.0		
b	正常	%/月 +0.08	画地 +1.9	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -21.0		
d	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			
e	正常	%/月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0		
			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： 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	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)
	2,905,933	480,565	2,425,368	2,071,960	353,408	(0.9707) 343,053	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	6,861,060 円 (28,400 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		96.80		L S 2		193.60				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	242 ㎡	14.0 m × 17.0 m	前面道路：市道 8.5 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		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	1,265	122,452	2.0	244,904		
							1.0	122,452		
~										
~										
~										
~										
計		193.60	100.0	193.60		244,904		489,808 244,904		
⑨年額支払賃料					244,904 円 × 12ヶ月 = 2,938,848 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 (%))					2,938,848 円 × 4.0 % + 円 × % = 117,554 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					2,821,294 円					
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）					489,808 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,702 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 %) 244,904 円 × 96.0 % × 0.3400 = 79,937 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					2,905,933 円 (12,008 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 1,303 円/㎡ 月額支払賃料 (1,265 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	110,800 円		27,700,000 ×	0.4 %
②維持管理費	88,165 円		2,938,848 ×	3.0 %
③公租公課	土地	18,500 円	査定額	
	建物	207,700 円	27,700,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	27,700 円		27,700,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	27,700 円		27,700,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	480,565 円	(	1,986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	27,700,000 円		設計監理料率 143,000 円/㎡ × 193.60 ㎡ × (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	2,071,960 円 (8,562 円/㎡)			
(3)-8土地に帰属する純収益				
①総収益			2,905,933	円
②総費用			480,565	円
③純収益 ①-②			2,425,368	円
④建物等に帰属する純収益			2,071,960	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			353,408	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α			343,053	円
		(	1,418	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格				
	還元利回り (r - g)	5.0 %		
	6,861,060円	(	28,400	円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市西福原四丁目 2 5 2 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		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					米子市博労町3丁目37番		②地積 (㎡)	330	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)						
	1:2.5	住宅 W 2	一般住宅を中心とした 既成住宅地域	南東6.5m市道	水道 ガス 下水	博労町 300m		(その他)						
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 120.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 340 ㎡程度、形状 ほぼ長方形												
	④地域的特性	特記 事項	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) 最も有効使用の判定	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 21,900 円/㎡												
	原価法	積算価格 / 円/㎡												
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、米子市旧市街地に近接した市街化区域内の一般住宅地域が存在する圏域。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、指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格 標準とした 価格を	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]	[100] [100]	[100] [100]								
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 米子 (県) - 2	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 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -5.0 +17.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 39,000 円/㎡	[100.3] [100]		[100] [101.0]	[100] [111.2]	[102.0] [100]	35,500							
(10) 対象基準地 の前の 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 35,300 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] 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	2 6 7 0 5 3 - 8			建付地	()	ほぼ正方形	西4.5m市道、南東4m角地		1 住居 (60, 180)	
b	2 6 7 0 5 3 - 9			建付地	()	ほぼ長方形	北西5m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
c	2 6 7 0 9 1 - 45			建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
d	2 6 7 0 9 1 - 12			建付地	()	ほぼ整形	北東5.5m市道、 南西13m二方路		商業 (100, 330) 準防	
e	2 6 7 0 5 1 - 28			建付地	()	ほぼ長方形	南西3.5m市道、 北西4.5m角地		近商 (100, 240) 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	() 26, 686	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{80.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{97.9}{100}]}$	34, 550	$\frac{100}{[\frac{100.9}{100}]}$	34, 242	街路 0.0	34, 900
b	() 24, 301	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{80.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	30, 862	$\frac{100}{[\frac{91.2}{100}]}$	33, 840	交通・接近 0.0	34, 500
c	() 35, 934	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	36, 042	$\frac{100}{[\frac{96.8}{100}]}$	37, 233	環境 0.0	
d	() 24, 530	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{90.0}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{87.6}{100}]}$	31, 331	$\frac{100}{[\frac{93.0}{100}]}$	33, 689	画地 +2.0	38, 000
e	() 31, 977	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{105.1}{100}]}$	30, 425	$\frac{100}{[\frac{89.2}{100}]}$	34, 109	行政 0.0	
									その他 0.0	34, 400
e									$[\frac{102.0}{100}]$	34, 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	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 -2.1	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 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -2.0		
			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 -1.0	交通・接近 -6.0	環境 +4.0		
			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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -6.0		
			画地 -12.4	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 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 -7.0		
			画地 +5.1	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： 35, 300 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	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)
	3,771,552	631,328	3,140,224	2,767,600	372,624	(0.9707) 361,706	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	7,234,120 円 (21,900 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		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 り月額支払 賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等（月数）	⑧a保証金等（円）
							⑦b権利金等（月数）	⑧b権利金等（円）
1 ～ 2	住宅	132.00	100.0	132.00	1,204	158,928	2.0	317,856
							1.0	158,928
～								
～								
～								
～								
計		264.00	100.0	264.00		317,856		635,712
								317,856
⑨年額支払賃料				317,856 円 × 12ヶ月 = 3,814,272 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（%）				3,814,272 円× 4.0 % + 円× % = 152,571 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,661,701 円				
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				635,712 円× 96.0 %× 1.00 % = 6,103 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 %） 317,856 円× 96.0 %× 0.3400 = 103,748 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				
⑰総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				3,771,552 円 (11,429 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 1,240 円/㎡ 月額支払賃料 (1,204 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	114,428 円	3,814,272	× 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	631,328 円	(1,913 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	2,767,600 円 (8,387 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,771,552	円
②総費用		631,328	円
③純収益 ①-②		3,140,224	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		372,624	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		361,706	円
		(1,096	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
還元利回り (r - g)		5.0 %	
7,234,120 円		(	21,900 円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市博労町三丁目 3 7 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		