

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (米子 (県) -1), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,240,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 28,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 10日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地 (米子市永江352番), (2) 近隣地域 (東 300m, 西 100m, 南 300m, 北 20m), (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ), (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 28,500 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は「永江」「福市」を含む尚徳校区一帯の住宅地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (指定容積率が低い低層住宅地域であり、賃貸市場が殆ど成熟していないため...), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (前年標準価格 28,600 円/㎡, 変動率 年間 -0.3%, 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	197021-4				建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道、北西6m角地		1低専 (60, 80)
b	197071-32				建付地	()	長方形	南西9m市道中間画地		1中専 (60, 200)
c	197051-26				更地	()	ほぼ長方形	南西6m市道中間画地		1中専 (60, 200)
d	197023-2				建付地	()	長方形	南西6m市道中間画地		1低専 (50, 80)
e	197022-1				建付地	()	不整形	南6m市道中間画地		1中専 (60, 200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 27,950	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	29,488	$\frac{100}{[100]}$	29,488	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	29,800
b	() 28,267	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	27,987	$\frac{100}{[100]}$	27,987	環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0	28,300
c	() 26,093	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	25,809	$\frac{100}{[100]}$	25,809	その他 0.0	26,100
d	() 28,382	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	27,820	$\frac{100}{[99.0]}$	28,101		28,400
e	() 25,604	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	28,420	$\frac{100}{[99.0]}$	28,707	$[\frac{101.0}{100}]$	29,000
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 -0.03	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.02	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 28,500 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-)
	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						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	指定容積率の低い低層住宅地域であり、適切な賃貸事例が収集できないため。						

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） - 2	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印

鑑定評価額	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	38,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	31,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	米子市三本松三丁目4740番「三本松3-13-25」				②地積 (㎡)	341	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1中専 (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 150m、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 15.0m、奥行 約 22.0m、規模 330㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	300㎡を越す敷地上に一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	街路	基準方位：北6m市道	交通施設	三本松口駅 南東 300m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	J R 駅や都心との接近性に富む区画整理済の住宅地域であり、需要は堅調に推移し、地価水準も強含みに展開している。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	38,800 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	24,500 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	同一需給圏は市街地周辺の「義方」・「住吉」校区を中心とする圏域。需要者の中心は圏域内外の個人が主体。中心市街地との接近性に恵まれており、需要は堅調である。取引の中心となる価格帯は、330㎡程度の土地で1,300万円前後、新築戸建住宅で3,300万円程度と認められる。													
(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、取引時点の新しい取引事例を採用しており、市場の実態を反映したものと判断する。一方、収益価格は、利回りを重視した投資用不動産が乏しく、比準価格に比べて低位になっているため、相対的に信頼性がやや劣る。また、生活利便性が重視される住宅地域にあっては、取引価格の水準を指標に価格決定されるのが一般的と認められるため、上記目的の取引事例を中心に採用して求めた比準価格を重視し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 低金利による良好な資金調達環境等から、市街地周辺の住宅需要は底堅い。										
	前年標準価格 38,600 円/㎡			[地域要因] 都心、学校、商業施設等との好接近性に支えられ、堅調に推移している。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地			[個別的要因] 価格形成に影響を及ぼすような個別的要因の変動は、特に認められない。										
標準地番号	米子 - 2													
公示価格	38,700 円/㎡													
②変動率	年間 +0.5%	半年間 +0.3%												

(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	197051-19			更地	()	不整形	北東6.5m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
b	197022-2			更地	()	ほぼ長方形	南西4m市道 中間画地		1 住居 (60, 160)	
c	197023-8			更地	()	ほぼ整形	北西5m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
d	197022-3			更地	()	ほぼ整形	南西5m市道、北西6m角地		1 住居 (60, 200)	
e	197071-10			更地	()	長方形	東5m市道 中間画地		2 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	() 31,690	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	37,320	$\frac{100}{[100.7]}$	37,061	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	37,400
b	() 41,577	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	41,289	$\frac{100}{[105.9]}$	38,989	環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0	39,400
c	() 32,000	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[82.5]}$	38,982	$\frac{100}{[99.5]}$	39,178	その他 0.0	39,600
d	() 49,764	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	46,997	$\frac{100}{[123.4]}$	38,085		38,500
e	() 40,837	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	40,433	$\frac{100}{[104.0]}$	38,878	$[\frac{101.0}{100}]$	39,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 -15.0	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 +4.0 その他 0.0	環境 -6.0		
b	正常	%/月 +0.03	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 -17.5	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 +2.0 その他 0.0	環境 -1.5		
d	正常	%/月 +0.03	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 +10.0	環境 +10.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 38,800 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,148,919	683,738	3,465,181	3,033,360	431,821	(0.9689) 418,391	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	8,367,820 円 (24,500 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	158,400 円	39,600,000 ×	0.4 %
②維持管理費	129,438 円	4,314,600 ×	3.0 %
③公租公課	土地 19,700 円	査定額	
	建物 297,000 円	39,600,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	39,600 円	39,600,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	39,600 円	39,600,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	683,738 円	(2,005 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	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	39,600,000 円	設計監理料率 145,000 円/㎡ × 272.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	3,033,360 円 (8,895 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,148,919	円
②総費用		683,738	円
③純収益 ①-②		3,465,181	円
④建物等に帰属する純収益		3,033,360	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		431,821	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		418,391	円
		(1,227	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	8,367,820 円	(	24,500 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 米子（県）, 鳥取県, 鳥取分科会, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 10日, 正常価格, 37,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment/Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price).

(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	197071-21				建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道、南東6m角地		1住居 (70, 200)
b	197022-4				建付地	()	長方形	北西6m市道中間画地		1住居 (60, 200)
c	197071-13				更地	()	長方形	北西6m市道、北東4m角地		1中専 (70, 200)
d	197071-2				更地	()	長方形	北西3m道路中間画地		1中専 (60, 160)
e	197051-64				貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道中間画地		1住居 (60, 200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 50,233	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	48,965	$\frac{100}{[100]}$	48,965	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	49,000
b	() 51,425	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	50,584	$\frac{100}{[100]}$	50,584	画地 0.0 行政 0.0	50,600
c	() 47,036	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	46,114	$\frac{100}{[97.0]}$	47,540	その他 0.0	47,500
d	() 31,871	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	32,521	$\frac{100}{[80.8]}$	40,249		40,200
e	() 47,702	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	47,893	$\frac{100}{[100]}$	47,893	$[\frac{100}{100}]$	47,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.18	街路 +2.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 +2.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 47,000 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,127,802	668,479	3,459,323	2,933,780	525,543	(0.9689) 509,199	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	10,183,980 円 (30,900 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	132.00	W 2 F		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 ㎡	14.5 m × 22.5 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	平均専有面積約 4.5 ㎡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	住宅	132.00	100.0	132.00	1,355	178,860	2.0	357,720	
~									
~									
~									
計		264.00	100.0	264.00		357,720		715,440	

⑨年額支払賃料	357,720 円 × 12ヶ月 = 4,292,640 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)	保証金等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 (%)	4,292,640 円 × 4.0 % + 円 × % = 171,706 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	4,120,934 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	715,440 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,868 円	
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)	償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円	
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円	
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	4,127,802 円 (12,508 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	19702 (収-2)	1,228 (1,195)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90.0}$	$\frac{100}{100}$	1,364	対象基準階の月額実質賃料 1,357 円/㎡ 月額支払賃料 (1,355 円/㎡) 基準階 1F B
b	19702 (収-3)	1,130 (1,099)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{90.0}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{93.0}$	$\frac{100}{100}$	1,350	
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	153,200 円	38,300,000 ×	0.4 %
②維持管理費	128,779 円	4,292,640 ×	3.0 %
③公租公課	土地 22,700 円	査定額	
	建物 287,200 円	38,300,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	38,300 円	38,300,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	38,300 円	38,300,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	668,479 円	(2,026 円/㎡)	(経費率 16.2 %)
(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	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	38,300,000 円	設計監理料率 145,000 円/㎡ × 264.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,933,780 円 (8,890 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,127,802	円
②総費用		668,479	円
③純収益 ①-②		3,459,323	円
④建物等に帰属する純収益		2,933,780	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		525,543	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		509,199	円
		(1,543	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	10,183,980 円	(	30,900 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,610,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,500 円/㎡), 43,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 10日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	197022-5				更地	()	ほぼ長方形	南6m市道、東4.5m角地		1 中専 (60, 200)
b	197051-4				更地	()	ほぼ長方形	東10m市道中間画地		1 中専 (60, 200)
c	197051-58				建付地	()	ほぼ整形	東6m道路中間画地		1 中専 (60, 200)
d	197023-9				更地	()	長方形	北東6m道路中間画地		1 中専 (60, 200)
e	197051-54				更地	()	ほぼ台形	北西2m道路中間画地		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	() 54,443	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	52,112	$\frac{100}{[114.4]}$	45,552	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	46,500
b	() 39,929	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	41,676	$\frac{100}{[101.7]}$	40,979	画地 +2.0 行政 0.0	41,800
c	() 42,351	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	42,099	$\frac{100}{[100.9]}$	41,723	その他 0.0	42,600
d	() 46,854	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{103.2}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	49,340	$\frac{100}{[112.2]}$	43,975		44,900
e	() 39,689	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	41,080	$\frac{100}{[97.7]}$	42,047	$[\frac{102.0}{100}]$	42,900
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 +0.20	街路 0.0 画地 +5.1	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 +3.0 その他 +10.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -6.0		
c	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.20	街路 -2.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 +10.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.04	街路 -3.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -3.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 43,500 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,458,404	399,797	2,058,607	1,761,800	296,807	(0.9689) 287,576	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格		5,751,520 円 (29,000 円/㎡)				
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	79.20	W 2 F		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 中専	60 %	200 %	200 %	198 ㎡	14.0 m × 14.0 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	平均専有面積約 40 ㎡のワンルームタイプを想定			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	住宅	79.20	100.0	79.20	1,345	106,524	2.0		213,048	
~										
~										
~										
計		158.40	100.0	158.40		213,048			426,096	

⑨年額支払賃料	213,048 円 × 12ヶ月 = 2,556,576 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)	保証金等により担保されているので計上しない 0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	2,556,576 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 102,263 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	2,454,313 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	426,096 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,091 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 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円	
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	2,458,404 円 (12,416 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	19702 (収-4)	1,084 (1,053)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90.0}$	$\frac{100}{90.0}$	$\frac{100}{100}$	1,338	対象基準階の月額実質賃料 1,347 円/㎡ 月額支払賃料 (1,345 円/㎡) 基準階 1F B
b	19702 (収-5)	1,227 (1,195)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95.0}$	$\frac{100}{97.0}$	$\frac{100}{100}$	1,332	
c	19702 (収-6)	1,137 (1,107)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90.0}$	$\frac{100}{95.0}$	$\frac{100}{97.0}$	$\frac{100}{100}$	1,371	

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	92,000 円	23,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	76,697 円	2,556,576 ×	3.0 %
③公租公課	土地 12,600 円	査定額	
	建物 172,500 円	23,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	23,000 円	23,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	23,000 円	23,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	399,797 円	(2,019 円/㎡)	(経費率 16.3 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	23,000,000 円	設計監理料率 145,000 円/㎡ × 158.40 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,761,800 円 (8,898 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,458,404	円
②総費用		399,797	円
③純収益 ①-②		2,058,607	円
④建物等に帰属する純収益		1,761,800	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		296,807	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		287,576	円
		(1,452	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	5,751,520 円	(	29,000 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (米子 (県) -5), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (31,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 11日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.)

(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	197051-1				更地	()	不整形	北7m市道 中間画地		1住居 (60, 200)				
b	197051-41				建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		1住居 (60, 200)				
c	197051-59				更地	()	ほぼ整形	北西4m市道 中間画地		1住居 (60, 160)				
d	197052-1				更地	()	ほぼ長方形	南東6m区画街路 中間画地		1住居 (60, 200)				
e	197053-1				更地	()	ほぼ整形	西6m道路 中間画地		1住居 (60, 200)				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)				
a	() 42,350	$\frac{100}{[130.0]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	34,429	$\frac{100}{[113.8]}$	30,254	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	30,900				
b	() 23,633	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	30,584	$\frac{100}{[100]}$	30,584	画地 +2.0 行政 0.0	31,200				
c	() 31,752	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	31,752	$\frac{100}{[105.0]}$	30,240	その他 0.0	30,800				
d	() 42,346	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	41,682	$\frac{100}{[137.7]}$	30,270		30,900				
e	() 40,976	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	41,222	$\frac{100}{[135.8]}$	30,355	$[\frac{102.0}{100}]$	31,000				
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	隣地買収	%/月 +0.04	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 +15.0	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 -0.10	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 0.0	画地 -15.0	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 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	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 +42.0	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 +0.04	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 +40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 31,000 円/㎡]							

(2) 積算価格算定内訳											
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。									
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
①造成事例番号		-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 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		月率 変動率 %/月
				街路	交通・接近	環境			行政	その他	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,013,552	828,983	4,184,569	3,692,120	492,449	(0.9689) 477,134	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	9,542,680 円 (20,600 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	185.20	L S 2 F		370.40		
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 %	463 ㎡	12.0 m × 37.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ、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)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 2	居宅	185.20	100.0	185.20	1,173	217,240		2.0		434,480
~										
~										
~										
計		370.40	100.0	370.40		434,480				868,960

⑨年額支払賃料	434,480 円 × 12ヶ月 = 5,213,760 円	
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 370.40 ㎡ × 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)	0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	5,213,760 円 × 4.0 % + 円 × % = 208,550 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	5,005,210 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	868,960 円 × 96.0 % × 1.00 % = 8,342 円	
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)	償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円	
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円	
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	5,013,552 円 (10,828 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	19705 (収-1)	1,180 (1,180)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{100}$	1,157	対象基準階の月額実質賃料 1,175 円/㎡ 月額支払賃料 (1,173 円/㎡) 基準階 1F B
b	19705 (収-2)	1,225 (1,189)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{100}$	1,189	
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	192,800 円	48,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	156,413 円	5,213,760 ×	3.0 %
③公租公課	土地 21,870 円	査定額	
	建物 361,500 円	48,200,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	48,200 円	48,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	48,200 円	48,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	828,983 円	(1,790 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	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	48,200,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 370.40 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	3,692,120 円 (7,974 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		5,013,552	円
②総費用		828,983	円
③純収益 ①-②		4,184,569	円
④建物等に帰属する純収益		3,692,120	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		492,449	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		477,134	円
		(1,031	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	9,542,680 円	(	20,600 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） -6	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	8,330,000 円	1㎡当たりの価格	37,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	30,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	米子市皆生3丁目398番14 「皆生3-9-6」				②地積 (㎡)	225	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1中専 (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 150 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 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 1中専(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	安定した既存住宅地域であり、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		37,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		25,800 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、米子市北部の市街化区域内の一般住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどであるが、圏外からの流入も見受けられる。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200㎡程度で750万程度、新築の戸建住宅で2、150万程度の物件が取引の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、近接した地域、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、一般社会人向けのアパート等も混在しているが、その他の収益物件は、戸建住宅が転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、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準地	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	米子（県） - 9	[102.0] / 100	100 / [100]	100 / [132.6]	[100] / 100	36,900					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況		[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。						
	前年標準価格	37,300 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、周辺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。							
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		[個別的要因] 特になし。							
公示価格 円/㎡		-									
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	197051-6				更地	()	ほぼ長方形	東6m市道、南6m角地		1住居 (70, 200)
b	197053-2				建付地	()	ほぼ整形	東6m市道中間画地		1住居 (60, 200)
c	197051-31				更地	()	ほぼ長方形	北9m市道、西1.5m角地		1住居 (60, 200)
d	197053-3				建付地	()	袋地等	北西6m道路、南西1.3m二方路		1中専 (60, 200)
e	197052-5				更地	()	ほぼ長方形	南6m市道、北15m二方路		商業 (90, 400)
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	() 38,851	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	37,357	$\frac{100}{[102.0]}$	36,625	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	36,600
b	() 40,548	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	40,147	$\frac{100}{[105.9]}$	37,910	画地 0.0 行政 0.0	37,900
c	() 36,267	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	37,778	$\frac{100}{[104.0]}$	36,325	その他 0.0	36,300
d	() 30,461	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	35,627	$\frac{100}{[91.8]}$	38,809		38,800
e	() 41,841	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	40,232	$\frac{100}{[108.9]}$	36,944	$[\frac{100}{100}]$	36,900
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 0.00	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +7.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 -4.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 37,000 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳											
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
①造成事例番号		-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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 [$\frac{\quad}{\quad}$] /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		月率 変動率 %/月
				街路	交通・接近	環境			行政	その他	
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,498,699	406,434	2,092,265	1,792,440	299,825	(0.9689) 290,500	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	5,810,000 円 (25,800 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
共同住宅	90.00	L S 2 F			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)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,203	108,270		2.0		216,540
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		216,540				433,080

⑨年額支払賃料	216,540 円 × 12ヶ月 = 2,598,480 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)	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 (%)	2,598,480 円 × 4.0 % + 円 × % = 103,939 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	2,494,541 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	433,080 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,158 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	2,498,699 円 (11,105 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	19705 (収-3)	1,184 (1,150)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,196	対象基準階の月額実質賃料 1,205 円/㎡ 月額支払賃料 (1,203 円/㎡) 基準階 1F B
b	19705 (収-4)	1,239 (1,238)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,215	
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	93,600 円	23,400,000 ×	0.4 %
②維持管理費	77,954 円	2,598,480 ×	3.0 %
③公租公課	土地 12,580 円	査定額	
	建物 175,500 円	23,400,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	23,400 円	23,400,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	23,400 円	23,400,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	406,434 円	(1,806 円/㎡)	(経費率 16.3 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	23,400,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 180.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,792,440 円 (7,966 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,498,699	円
②総費用		406,434	円
③純収益 ①-②		2,092,265	円
④建物等に帰属する純収益		1,792,440	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		299,825	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		290,500	円
		(1,291	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	5,810,000 円	(	25,800 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 米子(県), 鳥取県, 鳥取県鳥取, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sections for (1) Basic Land, (2) Neighboring Land, (3) Most Effective Use, (4) Individual Factors, (5) Valuation Methods, (6) Market Characteristics, (7) Valuation Adjustment, (8) Standard Price, (9) Designated Standard Land, (10) Annual Standard Price.

(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	197051 -29				更地	()	ほぼ長方形	南西4m市道、北西5m角地		1 住居 (60, 160)
b	197071 -24				更地	()	ほぼ長方形	北西6m市道中間画地		1 中専 (60, 200)
c	197071 -7				更地	()	長方形	南西6m市道中間画地		1 中専 (60, 200)
d	197053 -4				更地	()	長方形	南東6m市道中間画地		1 中専 (60, 200)
e	197052 -6				建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道、北西6m角地		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	() 35,052	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	35,875	$\frac{100}{[109.1]}$	32,883	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	33,500
b	() 31,762	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	31,762	$\frac{100}{[102.0]}$	31,139	画地 +2.0 行政 0.0	31,800
c	() 32,661	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	32,338	$\frac{100}{[99.8]}$	32,403	その他 0.0	33,100
d	() 39,320	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,549	$\frac{100}{[119.3]}$	32,313		33,000
e	() 43,941	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	42,251	$\frac{100}{[119.3]}$	35,416	$[\frac{102.0}{100}]$	36,100
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 +0.04	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +17.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +17.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 33,500 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,465,522	568,187	2,897,335	2,520,140	377,195	(0.9689) 365,464	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	7,309,280 円 (23,100 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	126.40	L S 2 F		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 %	160 %	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	ファミリータイプ、約42㎡			⑦有効率の理由	100.0 % 外階段のため	

(3)-3総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 2	居宅	126.40	100.0	126.40	1,188	150,163	2.0		300,326	
~										
~										
~										
計		252.80	100.0	252.80		300,326			600,652	

⑨年額支払賃料	300,326 円 × 12ヶ月 = 3,603,912 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)	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 (%)	3,603,912 円 × 4.0 % + 円 × % = 144,156 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	3,459,756 円
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	600,652 円 × 96.0 % × 1.00 % = 5,766 円
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)	償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	3,465,522 円 (10,967 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	19705 (収-5)	1,257 (1,220)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{100}$	1,220	対象基準階の月額実質賃料 1,190 円/㎡ 月額支払賃料 (1,188 円/㎡) 基準階 1F B
b	19705 (収-6)	1,204 (1,204)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107.0}$	$\frac{100}{100}$	1,125	
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	131,600 円	32,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	108,117 円	3,603,912 ×	3.0 %
③公租公課	土地 15,970 円	査定額	
	建物 246,700 円	32,900,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	32,900 円	32,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	32,900 円	32,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	568,187 円	(1,798 円/㎡)	(経費率 16.4 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	32,900,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 252.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 % +	仕上部分 0.0802 × 35 % +
			設備部分 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,520,140 円 (7,975 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,465,522	円
②総費用		568,187	円
③純収益 ①-②		2,897,335	円
④建物等に帰属する純収益		2,520,140	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		377,195	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		365,464	円
		(1,157	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	7,309,280 円	(	23,100 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (米子 (県) -8), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,510,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,000 円/㎡), 43,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 10日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 所在地 (米子市日久美町34番9外), (2) 地積 (198), (3) 形状 (1:2), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅, 共同住宅), (6) 接面道路の状況 (南東6m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道, ガス, 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (米子駅 1.5km), (9) 法令上の規制等 (1住居 (60,200)), (2) ①範囲 (東 100m, 西 50m, 南 70m, 北 100m), ②標準的使用 (低層住宅地), (3) 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 長方形), (4) ④地域的特性 (特記 特になし), (5) ⑤地域要因の将来予測 (一般住宅を主として...), (3) ④対象基準地の方位 (+2.0), (5) ⑤鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 43,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 29,300 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡), (6) ⑥市場の特性 (同一需給圏は、「就将」、「明道」校区等の概ねJR山陰本線以南の市街化区域内の住宅地域が中心圏域...), (7) 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、取引時点の新しい取引事例を採用しており、市場の実態を反映したものと判断する...), (8) ⑧規格外価格 (①代表標準地 標準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦内訳 (標準化補正, 街路交通環境画地行政その他)), (9) 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)), (10) 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), 前年標準価格 (43,000 円/㎡), 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, 標準地番号, 公示価格), ②変動率 (年間 0.0%, 半年間 %), ③変動状況 (一般的要因: 個人消費の本格的な回復感に力強さを欠き、住宅物件の選別化の強まりから、地価水準の二極化が明確に現れている。地域要因: 米子駅の南北一体化事業が始動しようとしており、地域要因はほぼ堅調に推移している。個別的要因: 価格形成に影響を及ぼすような個別的要因の変動は、特に認められない。))

(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	197023-17			建付地	()	長方形	南東6m市道 中間画地		1住居 (60, 200)	
b	197023-16			更地	()	ほぼ整形	北西6m市道、北東5.5m角地		1住居 (70, 200)	
c	197021-19			更地	()	不整形	南西4.5m市道、北東6m二方路		準工 (60, 200)	
d	197051-27			更地	()	ほぼ台形	西6m市道 中間画地		準工 (60, 200)	
e	197023-12			建付地	()	長方形	北4.5m市道 中間画地		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	() 41,442	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42,768	$\frac{100}{[100]}$	42,768	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	43,600
b	() 33,274	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	35,894	$\frac{100}{[85.0]}$	42,228	画地 +2.0 行政 0.0	43,100
c	() 27,929	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.4]}$	33,488	$\frac{100}{[83.3]}$	40,202	その他 0.0	41,000
d	() 42,340	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	42,340	$\frac{100}{[89.4]}$	47,360	$[\frac{102.0}{100}]$	48,300
e	() 55,028	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	55,633	$\frac{100}{[95.5]}$	58,254		59,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -16.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -6.0		
e	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -1.5		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 43,000 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,498,227	406,367	2,091,860	1,792,440	299,420	(0.9689) 290,108	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	5,802,160 円 (29,300 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	79.20	W 2 F		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㎡	10.0m×20.0m	前面道路：市道 6.0m 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40㎡のワンルームタイプを想定			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	住宅	79.20	100.0	79.20	1,288	102,010	2.0	204,020	
~									
~									
~									
計		158.40	100.0	158.40		204,020		408,040	

⑨年額支払賃料	204,020 円 × 12ヶ月 = 2,448,240 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）	3,000 円/台 × 4台 × 12ヶ月 + = 144,000 円	
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）	保証金等により担保されているので計上しない。 0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	2,448,240 円 × 4.0 % + 144,000 円 × % = 97,930 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	2,494,310 円	
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	408,040 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,917 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	2,498,227 円 (12,617 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	19702 (収-7)	1,154 (1,092)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95.0}$	$\frac{100}{100}$	1,215	対象基準階の月額実質賃料 1,290 円/㎡ 月額支払賃料 (1,288 円/㎡) 基準階 1F B
b	19702 (収-8)	1,321 (1,287)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95.0}$	$\frac{100}{100}$	1,391	
c	19702 (収-9)	1,165 (1,134)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95.0}$	$\frac{100}{97.0}$	$\frac{100}{100}$	1,264	

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	93,600 円	23,400,000 ×	0.4 %
②維持管理費	77,767 円	2,592,240 ×	3.0 %
③公租公課	土地 12,700 円	査定額	
	建物 175,500 円	23,400,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	23,400 円	23,400,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	23,400 円	23,400,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①~⑥	406,367 円	(2,052 円/㎡)	(経費率 16.3 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	23,400,000 円	設計監理料率 148,000 円/㎡ × 158.40 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,792,440 円 (9,053 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,498,227	円
②総費用		406,367	円
③純収益 ①-②		2,091,860	円
④建物等に帰属する純収益		1,792,440	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		299,420	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		290,108	円
		(1,465	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	5,802,160 円	(	29,300 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
米子（県） -9	鳥取県	鳥取分科会	氏名 印

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	49,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	米子市西福原4丁目252番「西福原4-4-12」				②地積 (㎡)	242	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	米子駅 2.8km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 50m、南 100m、北 100m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 17.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 8.5m市道	交通施設	米子駅 北 2.8km	法令規制	1住居 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	49,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	30,900 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	同一需給圏は市内の住宅地域に広範囲に及び、特にJR境線以北の「福米」校区を中心とする住宅地域と判定した。需要者の中心は市内に居住する一次取得者層あるいは買換層であるが、圏外からの転入も見られる。居住環境の良さを背景に最近の高値での売買も多く、特に分譲地の人気が高い。土地は240㎡程度で1,200万前後、新築戸建物件は3,000万程度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	戸建住宅が多く見られるなかにファミリー向けアパート等も混在する住宅地域であるが、アパート等の建築は地主の節税目的で建築されるものが大半であり、取引の中心は自己使用目的の戸建用地である。したがって、需要者は居住の快適性・利便性を重視して価格判断をするものと考えられるので、市場の実態を反映した基準価格を重視し、収益価格は参考止め、更に前年基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (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) 対年前標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 48,000 円/㎡		③ 価格形成要因の [一般的要因] 景気は弱い動き。金利低下で住宅需要はある。米子市の人口は概ね横這いで、地価は上昇、横這い、下落と地域により異なる傾向。 [地域要因] 地域要因の変動は特に認められないが、住環境、利便性に優れ、需要は高い。地価は上昇気味にある。 [個別的要因] 特にない						
	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 米子 - 5 公示価格 48,600 円/㎡								
	②変動率	年間 +2.1%	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	197021-9			更地	()	長方形	北西6m道路 中間画地		1 中専 (60, 200)		
b	197051-54			更地	()	ほぼ台形	北西2m道路 中間画地		1 住居 (60, 160)		
c	197021-13			更地	()	ほぼ整形	南東6m道路 中間画地		1 住居 (60, 200)		
d	197021-17			建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)		
e	197051-53			更地	()	ほぼ長方形	南東5.5m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)		
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)	
a	() 52,939	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	53,363	$\frac{100}{[108.2]}$	49,319	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	49,300	
b	() 39,689	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	41,080	$\frac{100}{[84.6]}$	48,558	画地 0.0 行政 0.0	48,600	
c	() 58,068	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	57,840	$\frac{100}{[117.2]}$	49,352	その他 0.0	49,400	
d	() 39,678	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	43,489	$\frac{100}{[90.0]}$	48,321		48,300	
e	() 48,319	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	51,015	$\frac{100}{[98.0]}$	52,056	$[\frac{100}{100}]$	52,100	
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 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +15.0			
b	正常	%/月 +0.04	街路 -3.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -11.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -2.0			
c	正常	%/月 +0.20	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +22.0			
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -3.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -15.0			
e	正常	%/月 +0.04	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 49,000 円/㎡]				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,756,738	440,005	2,316,733	1,930,320	386,413	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
						374,396	5.0 %
	⑧収益価格	7,487,920 円 (30,900 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	96.80	L S 2 F		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	平均専有床面積約 50 ㎡のファミリータイプ			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	96.80	100.0	96.80	1,234	119,451	2.0	238,902
~								
~								
~								
計		193.60	100.0	193.60		238,902		477,804
⑨年額支払賃料		238,902 円 × 12ヶ月 = 2,866,824 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 (%))		2,866,824 円 × 4.0 % + 円 × % = 114,673 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,752,151 円						
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		477,804 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,587 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		2,756,738 円 (11,391 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	19707 (収-2)	1,088 (1,058)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,145	対象基準階の月額実質賃料 1,236 円/㎡ 月額支払賃料 (1,234 円/㎡) 基準階 1F B
b	19707 (収-4)	1,272 (1,245)	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,272	
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	100,800 円	25,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	86,005 円	2,866,824 ×	3.0 %
③公租公課	土地 13,800 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	440,005 円	(1,818 円/㎡)	(経費率 16.0 %)
(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	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	25,200,000 円	130,000 円/㎡ ×	設計監理料率 193.60 ㎡ × (100% + %)
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 % +	仕上部分 0.0802 × 35 % +
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,930,320 円 (7,977 円/㎡)	設備部分 0.0963 × 20 %	
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,756,738	円
②総費用		440,005	円
③純収益 ①-②		2,316,733	円
④建物等に帰属する純収益		1,930,320	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		386,413	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		374,396	円
		(1,547	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	7,487,920 円	(	30,900 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） - 10	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	36,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	29,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	米子市博労町3丁目37番				②地積 (㎡)	330	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 100m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 28.0m、規模 340㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項			
	④地域的要因の将来予測	市街地中心部に近く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	36,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	21,200 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏を、米子駅から徒歩圏内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、街路条件にやや難がある地域もあるが、米子市中心部、幹線道路へのアクセスに優れ、利便性良好な住宅地域であり、不動産市場は底堅く推移している。やや規模が大きい画地が多く、需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で1200万円前後と思慮する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は米子市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、共同住宅もみられるが、自用目的での取引が支配的で、収益価格の規範性は低いと判断した。また、既成住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、収益価格を参考に留め、指定基準地からの検討を考慮して、鑑定評価額を標記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (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 38,600 円/㎡	[100.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [107.7]	[102.0] / 100	36,400					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 36,300 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 利便性、居住環境良好な住宅地域については需要は比較的旺盛で、底堅い市場環境にある。						
	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/㎡		③ 価格形成要因の		[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 0.0%	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	197103 -45				建付地	()	不整形	北西6m市道 中間画地		商業 (80, 360) 準防
b	197021 -19				更地	()	不整形	南西4.5m市道、 北東6m 二方路		準工 (60, 200)
c	197023 -16				更地	()	ほぼ整形	北西6m市道、北 東5.5m 角地		1住居 (70, 200)
d	197051 -11				更地	()	ほぼ長 方形	西4.5m市道、南 3m 角地		1住居 (60, 180)
e	197051 -59				更地	()	ほぼ整形	北西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	() 27,147	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	39,429	$\frac{100}{[110.1]}$	35,812	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	36,500
b	() 27,929	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.4]}$	33,488	$\frac{100}{[95.1]}$	35,213	画地 +2.0 行政 0.0	35,900
c	() 33,274	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	35,894	$\frac{100}{[96.0]}$	37,390	その他 0.0	38,100
d	() 30,807	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	31,468	$\frac{100}{[89.4]}$	35,199	$[\frac{102.0}{100}]$	35,900
e	() 31,752	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	31,752	$\frac{100}{[92.0]}$	34,513		35,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -23.5	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 +3.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -16.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -7.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 36,300 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		-		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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 [\quad] /100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,832,307	637,060	3,195,247	2,834,200	361,047	(0.9689) 349,818	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	6,996,360 円 (21,200 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	148,000 円	37,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	119,560 円	3,985,344 ×	3.0 %
③公租公課	土地 18,000 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	637,060 円	(1,930 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	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	37,000,000 円	設計監理料率 140,000 円/㎡ × 264.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,834,200 円 (8,588 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,832,307	円
②総費用		637,060	円
③純収益 ①-②		3,195,247	円
④建物等に帰属する純収益		2,834,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		361,047	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		349,818	円
		(1,060	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	6,996,360 円	(	21,200 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (米子 (県) -11), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名 印)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (3,740,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 11日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (平成 31年 4月 10日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (8) 規格外の公示価格 (Out-of-standard Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Consideration from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Consideration of Previous Year Standard Price, etc. of Target Standard Land).

(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	197071-28			建付地	()	袋地等	南東6m市道 中間画地			都計外
b	197071-56			建付地	()	長方形	南西6m市道、北西4m角地			都計外
c	197092-1			建付地	()	ほぼ整形	南6m市道、西6m、北6m三方路			都計外
d	197092-6			建付地	()	袋地等	北5m私道 中間画地			都計外
e	197093-1			建付地	()	ほぼ正方形	南西6m市道、北東6m二方路			都計外
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	() 16,519	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	20,649	$\frac{100}{[98.0]}$	21,070	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,500
b	() 16,457	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	16,294	$\frac{100}{[81.6]}$	19,968	画地 +2.0 行政 0.0	20,400
c	() 19,695	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	18,563	$\frac{100}{[93.1]}$	19,939	その他 0.0	20,300
d	() 12,649	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	15,811	$\frac{100}{[77.9]}$	20,297		20,700
e	() 21,077	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{103.6}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,316	$\frac{100}{[100]}$	22,316	$[\frac{102.0}{100}]$	22,800
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 0.00	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -18.0		
e	正常	%/月 +0.15	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 21,500 円/㎡〕			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 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						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅地域であり、共同住宅等の需要がほとんど無く、賃貸市場が形成されていないため。						

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 米子（県）, 鳥取県, 鳥取県鳥取, 氏名, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 35,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated sites), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices).

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	197021-17				建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		1住居 (60, 200)
b	197021-18				貸家建付地	()	長方形	南西8.5m市道、 北東7m二方路		準工 (60, 200)
c	197051-11				更地	()	ほぼ長方形	西4.5m市道、南 3m角地		1住居 (60, 180)
d	197053-5				更地	()	長方形	北東6m市道 中間画地		1住居 (60, 200)
e	197052-8				更地	()	ほぼ長方形	北西2m道路 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	() 39,678	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	43,489	$\frac{100}{[100]}$	43,489	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	44,400
b	() 35,499	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	43,297	$\frac{100}{[105.1]}$	41,196	画地 +2.0 行政 0.0	42,000
c	() 30,807	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	31,468	$\frac{100}{[73.5]}$	42,814	その他 0.0	43,700
d	() 39,171	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	43,741	$\frac{100}{[100]}$	43,741		44,600
e	() 23,906	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	25,705	$\frac{100}{[61.0]}$	42,139	$[\frac{102.0}{100}]$	43,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -3.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -17.6	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 +2.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0		
d	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -33.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 43,500 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,630,568	423,788	2,206,780	1,853,720	353,060	(0.9689) 342,080	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	6,841,600 円 (29,400 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (\quad 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 F		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㎡	11.0m × 21.0m	前面道路：市道 6.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ、約45㎡			⑦有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 2	居宅	93.20	100.0	93.20	1,223	113,984		2.0		227,968
~										
~										
~										
計		186.40	100.0	186.40		227,968				455,936
⑨年額支払賃料						227,968 円 × 12ヶ月 = 2,735,616 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)						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 (%)						2,735,616 円 × 4.0 % + 円 × % = 109,425 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						2,626,191 円				
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						455,936 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,377 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						2,630,568 円 (11,290 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	19705 (収-7)	1,219 (1,216)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{100}$	1,207	対象基準階の月額実質賃料 1,225 円/㎡ 月額支払賃料 (1,223 円/㎡) 基準階 1F B
b	19705 (収-8)	1,401 (1,361)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{112.0}$	$\frac{100}{100}$	1,251	
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	96,800 円	24,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	82,068 円	2,735,616 ×	3.0 %
③公租公課	土地 15,020 円	査定額	
	建物 181,500 円	24,200,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	24,200 円	24,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	24,200 円	24,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	423,788 円	(1,819 円/㎡)	(経費率 16.1 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	24,200,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 186.40 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,853,720 円 (7,956 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,630,568	円
②総費用		423,788	円
③純収益 ①-②		2,206,780	円
④建物等に帰属する純収益		1,853,720	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		353,060	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		342,080	円
		(1,468	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	6,841,600 円	(	29,400 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (米子 (県) -13), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 11日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (米子市淀江町西原字浜東333番3), (2) 近隣地域 (東 150m, 西 100m, 南 50m, 北 50m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、国道9号線背後の「西原」地区を中心に...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (アパート等の賃貸物件も見られるが、需要の中心は住宅地を...), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対年標準価格等 (1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点...)

(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	197073 -16				更地	()	ほぼ長方形	北西4.5m市道 中間画地		(都) (70, 270)
b	197051 -12				建付地	()	ほぼ長方形	北東4m市道 中間画地		(都) (70, 240)
c	197091 -31				更地	()	ほぼ正方形	南東13m国道、 南西6m角地		(都) (80, 400)
d	197091 -43				建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道、北6m 角地		(都) (80, 360)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 25,626	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	25,011	$\frac{100}{[161.7]}$	15,468	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,500
b	() 16,404	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,338	$\frac{100}{[106.7]}$	15,312	画地 0.0 行政 0.0	15,300
c	() 30,294	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,206	$\frac{100}{[152.1]}$	19,202	その他 0.0	19,200
d	() 22,152	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,064	$\frac{100}{[156.4]}$	15,386	[$\frac{100}{100}$]	15,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +65.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +17.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	%/月 +0.17	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +15.0 その他 0.0	環境 +36.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 15,400 円/㎡】			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/>	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (%)
直接 法						()	(-) %
	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						
<input checked="" type="checkbox"/>	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あるため、適切な賃貸事例がなく、適用困難。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (米子 (県) -14), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,920,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 11日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (所在地, 形状, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (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), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (アパート等の賃貸物件), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 前年標準価格等の検討 (1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点)

(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	197021 -23				更地	()	ほぼ長方形	南6m道路、西6m角地		(都) (80,360)				
b	197091 -19				更地	()	ほぼ正方形	西6m市道、北5m角地		(都) (80,360)				
c	197091 -43				建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道、北6m角地		(都) (80,360)				
d	197023 -18				建付地	()	不整形	北西13m国道中間画地		(都) (70,400)				
e	-					()								
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)				
a	() 33,270	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	31,530	$\frac{100}{[126.0]}$	25,024	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,000				
b	() 31,898	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,341	$\frac{100}{[126.0]}$	24,874	画地 0.0 行政 0.0	24,900				
c	() 22,152	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,064	$\frac{100}{[100]}$	24,064	その他 0.0	24,100				
d	() 29,899	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	31,473	$\frac{100}{[129.8]}$	24,247		24,200				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100]}{100}$					
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 +0.17	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +26.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +26.0			
b	正常	%/月 +0.15	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +26.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +26.0			
c	正常	%/月 +0.17	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +18.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +18.0			
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								【比準価格： 24,500 円/㎡】						

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,115,274	355,492	1,759,782	1,600,940	158,842	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
						153,902	5.0 %
	⑧収益価格	3,078,040 円 (15,300 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)	
共同住宅	80.40		L S 2 F		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㎡	13.5m × 15.0m	前面道路：市道 6.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要 専有面積35㎡程度のワンルームタイプを想定				⑦有効率 100.0%	外階段	
				理由		

(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	80.40	100.0	80.40	1,140	91,656	2.0	183,312
~								
~								
~								
計		160.80	100.0	160.80		183,312		366,624
⑨年額支払賃料				183,312 円 × 12ヶ月 = 2,199,744 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)				保証金等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 (%))				2,199,744 円 × 4.0 % + 円 × % = 87,990 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,111,754 円				
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				366,624 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,520 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				2,115,274 円 (10,524 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	19707 (収-6)	1,071 (1,071)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,127	対象基準階の月額実質賃料 1,142 円/㎡ 月額支払賃料 (1,140 円/㎡) 基準階 1F B
b	19707 (収-7)	1,148 (1,147)	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	1,148	
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	83,600 円	20,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	65,992 円	2,199,744 ×	3.0 %
③公租公課	土地 7,400 円	査定額	
	建物 156,700 円	20,900,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	20,900 円	20,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	20,900 円	20,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	355,492 円	(1,769 円/㎡)	(経費率 16.8 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	20,900,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 160.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 % +	仕上部分 0.0802 × 35 % +
			設備部分 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,600,940 円 (7,965 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,115,274	円
②総費用		355,492	円
③純収益 ①-②		1,759,782	円
④建物等に帰属する純収益		1,600,940	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		158,842	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		153,902	円
		(766	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	3,078,040 円	(	15,300 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (米子 (県) -15), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 11日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (平成 31年 4月 10日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price and Reason for Determination of Valuation Amount), (8) 規準とした公示価格 (Standardized Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

(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	197071 -14				更地	()	ほぼ長方形	北東7m市道、北西6m角地		「調区」(80, 400)
b	197092 -2				更地	()	ほぼ長方形	北西3.5m市道中間画地		「調区」(70, 240)
c	197092 -3				建付地	()	ほぼ正方形	北西6.5m市道中間画地		「調区」(70, 390)
d	197092 -4				更地	()	ほぼ整形	南東1.8m市道中間画地		「調区」(70, 240)
e	197093 -2				建付地	()	ほぼ整形	北東6.5m県道中間画地		「調区」(70, 390)
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	() 14,709	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	16,965	$\frac{100}{[117.6]}$	14,426	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,400
b	() 12,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	12,699	$\frac{100}{[93.1]}$	13,640	画地 0.0 行政 0.0	13,600
c	() 14,221	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	14,969	$\frac{100}{[100]}$	14,969	その他 0.0	15,000
d	() 11,564	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	12,075	$\frac{100}{[84.7]}$	14,256	その他 0.0	14,300
e	() 12,458	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	16,245	$\frac{100}{[107.1]}$	15,168	$[\frac{100}{100}]$	15,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -13.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.05	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 -9.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +2.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 14,500 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 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						
<input checked="" type="checkbox"/> 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自用が中心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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (米子 (県) -16), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名 印)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (9,510,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 10日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 米子市大崎字作兵衛川北葭津境 1 5 6 8 番 5, Shape: 台形 1:1.5, etc.), (2) 近隣地域 (Standard use: 戸建住宅地, Scale: 600 ㎡程度), (3) 最有効使用の判定 (Standard use), (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 (Comparison method: 15,900 円/㎡), (6) 市場の特性 (Same supply circle as 弓ヶ浜半島の中央部), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Market maturity and price formation factors), (8) 公示価格 (Standard price: 15,900 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Previous year price: 15,900 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Price change rate: 0.0%)

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	197023 -10				更地	()	不整形	北2m市道 中間画地		「調区」 (70, 240)
b	197022 -6				建付地	()	ほぼ整形	北西6m市道、南 西6m角地		「調区」 (80, 360)
c	197091 -44				更地	()	ほぼ整形	北西6.5m市道 中間画地		「調区」 (70, 390)
d	197023 -13				建付地	()	ほぼ長方形	北西10m市道、 南西5.5m角地		「調区」 (80, 400)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 17,100	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[84.3]}$	19,717	$\frac{100}{[97.0]}$	20,327	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	20,300
b	() 18,062	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	19,484	$\frac{100}{[122.0]}$	15,970	画地 0.0 行政 0.0	16,000
c	() 15,235	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	16,037	$\frac{100}{[107.1]}$	14,974	その他 0.0	15,000
d	() 15,105	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	16,066	$\frac{100}{[104.3]}$	15,404		15,400
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.15	街路 0.0 画地 -15.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.07	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -4.5		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格 : 15,900 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地地域につき再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号	-			②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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 [] /100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 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						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	古くからの市街化調整区域内の住宅地域であるため、的確な賃貸事例が得られなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） -17	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印

鑑定評価額	8,130,000 円	1㎡当たりの価格	23,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	米子市両三柳字荒神前1975番				②地積 (㎡)	349	⑨法令上の規制等	「調区」(70,400)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「(その他)」(70,390)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 25.0m、規模 350㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位：北6m市道	交通施設	米子駅北西 4.6km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	郊外の農家を交える市街化調整区域内の既成住宅地域であるが、不動産取引は比較的多く、新築戸建住宅も増えつつあり、地価水準は強含みで展開している。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	23,300 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、両三柳、河崎、夜見町およびその周辺の市街化調整区域内の既成集落地域がその対象であるが、特に「加茂」校区にある集落との代替関係が強いものと把握される。需要者は、圏域内に地縁性を有する個人が中心と見られるが、都市計画法34条11号の指定区域（大規模集落地域）に含まれることもあって、不動産取引の中には強含みのものもある。取引の中心となる価格帯としては、700万円～800万円前後が目安となろう。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が殆ど成熟していないため、収益価格は試算しないので、比準価格のみではあるが、地域の質的共通性が認められる取引事例を採用して求めており、当該地域の実情を反映した妥当な価格水準を指摘しているものと判断される。そこで、比準価格を標準として、上記市場の特性、過去1年間の価格形成要因の変動状況、地域要因の将来予測等も総合的に勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 低金利による良好な資金調達環境等から、市街地周辺の住宅需要は底堅いが、需要者の選別化が明確に表れている。									
	前年標準価格	23,000 円/㎡		[地域要因]	安定した既成住宅地域であるが不動産取引がやや活発化している。									
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	-		[個別的要因]	価格形成に影響を及ぼすような個別的要因の変動は、特に認められない。									
②変動率	年間	+1.3%	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	197023 -20			更地	()	ほぼ整形	北6m市道 中間画地		「調区」 (70, 360)	
b	197023 -21			更地	()	ほぼ台形	北西6m市道、北東6m角地		「調区」 (80, 360)	
c	197091 -12			更地	()	ほぼ整形	南東6m市道 中間画地		「調区」 (70, 360)	
d	197021 -26			更地	()	ほぼ長方形	南西7.5m県道 中間画地		「調区」 (70, 400)	
e	197023 -19			更地	()	ほぼ長方形	南東4m私道 中間画地		「調区」 (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	() 34,787	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	36,618	$\frac{100}{[105.0]}$	34,874	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	34,900
b	() 37,729	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	35,932	$\frac{100}{[144.4]}$	24,884	画地 0.0 行政 0.0	24,900
c	() 24,931	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100.9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	29,595	$\frac{100}{[124.5]}$	23,771	その他 0.0	23,800
d	() 21,700	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	19,925	$\frac{100}{[90.2]}$	22,090		22,100
e	() 30,488	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,890	$\frac{100}{[129.4]}$	23,099	$[\frac{100}{100}]$	23,100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 +10.0	環境 +25.0		
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +12.0		
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -8.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 +10.0	環境 +20.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 23,300 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 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						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅が多い一般住宅地域で、共同住宅等の賃貸市場が成熟していないため。						

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 17日 提出
米子（県） 3-1 宅地見込地-1

別記様式第 7

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
米子（県） 3-1	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印

鑑定評価額	27,200,000 円	1㎡当たりの価格	15,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 31年 4月 10日	(5) 価格の種類	正常価格			路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	米子市上福原2丁目568番2外			②地積（㎡）	1,815	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) (その他) (60,160)	
	③形状	④土地の利用の現況	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			
	1:1.5	畑	住宅地域に隣接する熟成度の高い宅地見込地地域	北東1.8m市道		米子駅 北東 4.3km			
近隣地域	(2) ①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	農地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 38.0 m、規模 950 ㎡程度、形状 ほぼ台形							
	④地域的特性	特記事項	周辺では宅地化が進行している。	道 路	1.8m市道	交通 施設	米子駅 北東 4.3km	法令 規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	周辺は宅地化が進んでおり、生活利便性も比較的良好なことから宅地開発が進展していく可能性がある。							
	(3) 最有効使用の判定	転換後、造成後は戸建住宅の敷地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
	(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,700 円/㎡					
		控除法	控除後価格	14,200 円/㎡					
	(6) 市場の特性	同一需給圏は市内及び隣接する日吉津村内の宅地見込地地域に広域的に及ぶものと判定した。需要者は地元の不動産業者が中心である。金利の低下や住宅ローン控除の拡大等による相乗効果もあり、住環境の良好な地域に限ればエンドユーザーの需要は高まっている。最近では小規模開発が多方面で見られ、土地単価も上昇傾向にある。よって、宅地見込地の需要は比較的多いものと思料され、今後の取引の増加も期待できる。							
	(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と熟成度が類似した宅地見込地の事例から比準して試算したものである。控除後価格の試算における開発想定事項は周辺の分譲事例等を参考に対象基準地の個性を考慮して決定したものである。試算過程は適切と判断されることから、比準価格と控除後価格は同等の規範性があるものと判断し、更に前年基準地価格との検討及び周辺の宅地開発の状況等を考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
公示価格を規準	(8) ①標準地番号	-			⑦内訳	標準化補正	画地 行政 その他	地域要因 交通 環境 宅造 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	100					[$\frac{\quad}{100}$]
対象基準地の前年	(9) ①対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,700 円/㎡			③ 価格変動状況 形成要因の	【一般的要因】 低金利等を背景に一部の人気地域においては需要は旺盛である。 【地域要因】 宅地需要に回復の兆しが見られることから今後の宅地開発に期待できる。 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。			
	②変動率								
	年間	+2.0 %							

(1) 比準価格算定内訳									
NO	①取引事例番号	②所在及び地番	③取引時点	④現況地目	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	197091 - 1			畑		ほぼ長方形	北10m県道 中間画地		1 住居 (60, 200)
b	197091 - 15			田		長方形	南6m市道、北5m 二方路		1 中専 (60, 200)
c	197091 - 37			その他		長方形	北6m市道 中間画地		(都) (70, 360)
d	197021 - 36			田		ほぼ長方形	東5.5m村道、南2m 角地		1 住居 (60, 200)
e	-								
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬標準化補正	⑭推定価格 (円/㎡)	⑮地域要因の比較	⑯推定標準価格 (円/㎡)	⑰個別的要因の比較	⑱査定価格 (円/㎡)
a	(15, 125)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{101.9}{100}]$	$\frac{100}{[110.0]}$	14, 011	$\frac{100}{[95.0]}$	14, 748	画地 0.0 行政 0.0	14, 700
b	(21, 175)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{101.5}{100}]$	$\frac{100}{[115.0]}$	18, 689	$\frac{100}{[107.1]}$	17, 450	その他 0.0	17, 500
c	(17, 545)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[115.0]}$	15, 409	$\frac{100}{[92.2]}$	16, 713		16, 700
d	(15, 125)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{103.0}{100}]$	$\frac{100}{[110.0]}$	14, 163	$\frac{100}{[101.9]}$	13, 899		13, 900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 +0.17	画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	宅地造成 0.0	
b	正常	%/月 +0.17	画地 +15.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +3.0	宅地造成 0.0	
c	正常	%/月 +0.17	画地 +15.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -4.0	宅地造成 0.0	
d	正常	%/月 +0.30	画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -2.0	宅地造成 0.0	
e		%/月	画地	行政	その他	交通・接近	環境	宅地造成	
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 15, 700 円/㎡〕			

(2) 控除後価格算定内訳						
(2)-1 転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格（控除法を適用した控除後価格）						
① 転換後・造成後の更地を想定した価格 (円/㎡)	② 有効宅地化率を乗じた価格 (円/㎡)	③ 造成工事費 (円/㎡)	④ 公共公益施設負担金 (円/㎡)	⑤ 投下資本収益 (③+④) × np (円/㎡) n: 12.0月 p: 1.0%	⑥ 販売費及び一般管理費 (円/㎡)	⑦ 差引額 (円/㎡) ② - (③+④+⑤+⑥)
43,100	(80.0 %) 34,480	8,600		1,032	3,400	21,448
⑧ 投下資本収益等控除後の価格 n: 18.0月 p: 1.0% (円/㎡)		⑨ 熟成度修正 r: 5.0% m: 5.0年 (円/㎡)		⑩ 個別的要因の比較		⑪ 控除後価格 (円/㎡)
$\frac{1}{1+np}$: 0.8475 18,177		$\frac{1}{(1+r)^m}$: 0.7835 14,242		[$\frac{100}{100}$]		14,200

(2)-2 転換後・造成後の更地を想定した価格の判定																							
取引事例比較法	NO	① 取引事例番号	② 取引価格 (円/㎡)	③ 事情補正	④ 時点修正	⑤ 建付減価の補正	⑥ 標準化補正	⑦ 地域要因の比較	⑧ 推定標準価格 (円/㎡)	⑨ 個別的要因の比較	⑩ 査定価格 (円/㎡)												
a	197051-25	41,343	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100.2}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{105.1}$]	[$\frac{100}{91.0}$]	43,314	街路 交通・接近	0.0	43,300												
												b	197051-6	38,851	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[/]	[$\frac{100}{104.0}$]	[$\frac{100}{85.7}$]	43,590	環境 画地 行政	0.0 0.0 0.0	43,600

NO	⑪ 事情の内容	⑫ 月率変動率	⑬ 標準化補正の内訳				⑭ 地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.04	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-9.0
			画地	+5.1	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	+2.0	環境	-16.0
			画地	+4.0	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	+2.0	交通・接近	+1.0	環境	-2.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
⑮ 比準価格											43,100 円/㎡			

同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	① 標準地番号又は基準地番号 米子(県) - 6	② 公示価格又は標準価格 (円/㎡) 37,300	③ 時点修正 [$\frac{99.2}{100}$]	④ 標準化補正 [$\frac{100}{100}$]	⑤ 地域要因の比較 [$\frac{100}{86.7}$]	⑥ 推定標準価格 (円/㎡) 42,678	⑦ 個別的要因の比較 [$\frac{100}{100}$]	⑧ 規準価格又は比準価格 (円/㎡) 42,700				
⑨ 地域要因の比較の内訳			街路	0.0	交通・接近	+2.0	環境	-15.0	行政	0.0	その他	0.0

転換後・造成後の更地を想定した価格 43,100 円/㎡

(2)-3 想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要		
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積	6,000 ㎡ 0 ㎡	* 擁壁工事の概要 コンクリートL型擁壁0.5m
* 開発区域の範囲（基準地を中心として） 東 70m、西 0m、南 30m、北 0m		* 公園緑地の工事の概要 近隣に公園があるため設置しない
* 開発区域の土地の利用状況 田 40%、畑 60%、森林 0%、その他 0%		* 水道工事の概要 引込延長 155.0m
* 造成画地数	24 画地	* 電気工事の概要 引込延長 155.0m
* 1画地平均面積	200 ㎡	* その他 水道工事、電気工事の引き込み延長は、開発区域内での距離
* 平均盛土高	0.5 m	
* 造成後の公共減歩率	20.0 %	* 排水工事の概要 公共下水
* 既存公共用地率	0.0 %	
* 造成後の減歩率	20.0 %	