

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 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)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,120,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和5年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和5年7月14日), (6)路線価 (令和5年1月), (2)実地調査日 (令和5年7月5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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (米子市永江352番), (2) 標準的画地の形状等 (間口約14.0m, 奥行約20.0m), (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 +1.0), (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「永江」「福市」「青木」を含む郊外の住宅団地を中心とした住宅地域), (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、賃貸市場が殆ど熟成していないため), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対年標準価格等の前年標準価格の検討 (前年標準価格 28,200 円/㎡, 変動率 年間 -0.4%, 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            | 237073<br>-25 |                     |                       |                      | 建付地                   | ( )               | ほぼ長方形                  | 南西6m市道、南東6m角地 |                               | 1低専 (60, 80)   |
| b            | 237073<br>-26 |                     |                       |                      | 建付地                   | ( )               | ほぼ長方形                  | 南西6m市道、北西6m角地 |                               | 1中専 (70, 200)  |
| c            | 237071<br>-78 |                     |                       |                      | 建付地                   | ( )               | 不整形                    | 南6m市道中間画地     |                               | 1中専 (60, 200)  |
| d            | 237071<br>-72 |                     |                       |                      | 建付地                   | ( )               | ほぼ整形                   | 北東5m市道中間画地    |                               | 「調区」 (70, 300) |
| e            | 237051<br>-55 |                     |                       |                      | 建付地                   | ( )               | ほぼ長方形                  | 北東6m市道中間画地    |                               | 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            | ( )<br>29,802 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$   | $\frac{100}{[100]}$  | $\frac{100}{[104.0]}$ | 28,656            | $\frac{100}{[100]}$    | 28,656        | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 28,900         |
| b            | ( )<br>26,838 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$   | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[104.0]}$ | 27,164            | $\frac{100}{[100]}$    | 27,164        | 画地 +1.0<br>行政 0.0             | 27,400         |
| c            | ( )<br>16,359 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$   | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[80.8]}$  | 22,496            | $\frac{100}{[82.0]}$   | 27,434        | その他 0.0                       | 27,700         |
| d            | ( )<br>12,054 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$   | $\frac{100}{[70.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$  | 18,126            | $\frac{100}{[72.8]}$   | 24,898        | $[\frac{101.0}{100}]$         | 25,100         |
| e            | ( )<br>21,924 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100.4}{100}]$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[100]}$   | 23,170            | $\frac{100}{[81.0]}$   | 28,605        |                               | 28,900         |
| 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<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 +4.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0  | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0   | 環境 0.0        |                               |                |
| b            | 正常            | %/月<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 +4.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0  | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0   | 環境 0.0        |                               |                |
| c            | 正常            | %/月<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 -19.2    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0  | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0   | 環境 -18.0      |                               |                |
| d            | 正常            | %/月<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 -5.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0  | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +5.0<br>その他 0.0  | 環境 -30.0      |                               |                |
| e            | 正常            | %/月<br>+0.06        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0  | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -10.0<br>その他 0.0 | 環境 -10.0      |                               |                |
| オ比準価格決定の理由   |               |                     |                       |                      |                       |                   | [比準価格： 28,100 円/㎡]     |               |                               |                |

|  |                         |                         |                             |                             |                         |                         |                              |           |  |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------|--|
| (2) 積算価格算定内訳   |                         |                         |                             |                             |                         |                         |                              |           |  |
| (2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由 |                         |                         |                             | 既成市街地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<br>(円/㎡)   | ④ 事情補正                  | ⑤ 時点修正                  | ⑥ 素地の補修正後の<br>価格<br>(円/㎡)   | ⑦ 造成工事費<br>(円/㎡)            | ⑧ 標準化補<br>正             | ⑨ 時点修正                  | ⑩ 造成工事費の<br>補修正後の価格<br>(円/㎡) |           |  |
|  | [ $\frac{100}{\quad}$ ] | [ $\frac{\quad}{100}$ ] |                             |                             | [ $\frac{100}{\quad}$ ] | [ $\frac{\quad}{100}$ ] |                              |           |  |
| ⑪ 付帯費用<br>(円/㎡)  | ⑫ 標準化補<br>正             | ⑬ 時点修正                  | ⑭ 付帯費用の補修正<br>後の価格<br>(円/㎡) | ⑮ 有効宅地化率で除<br>した価格<br>(円/㎡) | ⑯ 地域要因<br>の比較           | ⑰ 個別的な<br>要因の比較         | ⑱ 再調達原価<br>(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<br>内容               | 月率<br>変動率               | 造成<br>工事費                   | 標準化補正                       | 月率<br>変動率               | 付<br>帯<br>費<br>用        | 標準化補正                        | 月率<br>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<br>(円)                  | ② 総費用<br>(円)                        | ③ 純収益<br>(円) | ④ 建物に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑤ 土地に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑥ 未収入期間修正<br>後の純収益<br>(円) | ⑦ 還元利回り<br>(r-g)<br>( % ) |
| 直接<br>法                                |                               |                                     |              |                         |                         | ( )                       | ( - )<br>%                |
|  | ⑧ 収益価格                        | 円 ( 円/㎡ )                           |              |                         |                         |                           |                           |
|  | ⑨ 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |                                     |              |                         |                         |                           |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/>    | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>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<br>(円)  | ② 支出の現価の総和<br>(円) | ③ 投下資本収益率<br>(%) | ④ 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤ 分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥ 建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦ 延床面積<br>(㎡) |
|  |                   |                  |                     |                  |                  |               |
| 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5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, 米子（県）, 鳥取県, 鳥取県鳥取, 氏名

Table with 4 columns: 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

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, [令和5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 31,000 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: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測, (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) 公示価格とした, (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

| (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            | 237011<br>- 61 |                     |                       |                      | 更地                    | ( )               | ほぼ長方形                 | 東4.8m市道<br>中間画地   |                               | 1 中専<br>(60, 192) |
| b            | 237051<br>- 11 |                     |                       |                      | 更地                    | ( )               | ほぼ長方形                 | 西4m市道<br>中間画地     |                               | 1 中専<br>(60, 160) |
| c            | 237091<br>- 12 |                     |                       |                      | 建付地                   | ( )               | ほぼ長方形                 | 西6m市道<br>中間画地     |                               | 1 住居<br>(60, 200) |
| d            | 237091<br>- 29 |                     |                       |                      | 建付地                   | ( )               | 長方形                   | 北西6m区画街路<br>中間画地  |                               | 1 住居<br>(60, 200) |
| e            | 237091<br>- 37 |                     |                       |                      | 更地                    | ( )               | ほぼ整形                  | 南4m市道、東<br>4.5m角地 |                               | 1 中専<br>(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            | ( )<br>34,004  | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$   | $\frac{100}{[ / ]}$  | $\frac{100}{[101.0]}$ | 33,667            | $\frac{100}{[96.9]}$  | 34,744            | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 35,100            |
| b            | ( )<br>43,729  | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100.3}{100}]$ | $\frac{100}{[ / ]}$  | $\frac{100}{[100]}$   | 43,860            | $\frac{100}{[102.7]}$ | 42,707            | 画地 +1.0<br>行政 0.0             | 43,100            |
| c            | ( )<br>24,198  | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$   | $\frac{100}{[65.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$  | 38,379            | $\frac{100}{[100]}$   | 38,379            | その他 0.0                       | 38,800            |
| d            | ( )<br>42,977  | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100.7}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$  | $\frac{100}{[100]}$   | 43,278            | $\frac{100}{[108.4]}$ | 39,924            |                               | 40,300            |
| e            | ( )<br>36,134  | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100.4}{100}]$ | $\frac{100}{[ / ]}$  | $\frac{100}{[94.6]}$  | 38,349            | $\frac{100}{[105.7]}$ | 36,281            | $[\frac{101.0}{100}]$         | 36,600            |
| NO           | ア事情の内容         | イ月率変動率              | ウ標準化補正の内訳             |                      |                       | エ地域要因の比較の内訳       |                       |                   |                               |                   |
| a            | 正常             | %/月<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 +1.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0  | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -5.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0 | 環境 0.0            |                               |                   |
| b            | 正常             | %/月<br>+0.06        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0  | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -5.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0 | 環境 +6.0           |                               |                   |
| c            | 正常             | %/月<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 -3.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0  | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 0.0            |                               |                   |
| d            | 正常             | %/月<br>+0.10        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0  | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -1.5<br>その他 0.0 | 環境 +10.0          |                               |                   |
| e            | 正常             | %/月<br>+0.06        | 街路 0.0<br>画地 -5.4     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0  | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -5.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +2.5<br>その他 0.0 | 環境 +8.5           |                               |                   |
| 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 |            |                          |                            |                            | 既成市街地内宅地であり、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<br>(円/㎡)  | ④事情補正      | ⑤時点修正                    | ⑥素地の補修正後の<br>価格<br>(円/㎡)   | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)            | ⑧標準化補<br>正          | ⑨時点修正                    | ⑩造成工事費の<br>補修正後の価格<br>(円/㎡) |                  |       |     |  |                  |
|  | [ 100 ]    | [ <u>      </u> ]<br>100 |                            |                            | [ 100 ]             | [ <u>      </u> ]<br>100 |                             |                  |       |     |  |                  |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)   | ⑫標準化補<br>正 | ⑬時点修正                    | ⑭付帯費用の補修正<br>後の価格<br>(円/㎡) | ⑮有効宅地化率で除<br>した価格<br>(円/㎡) | ⑯地域要因<br>の比較        | ⑰個別的<br>要因の比較            | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)             |                  |       |     |  |                  |
|  | [ 100 ]    | [ <u>      </u> ]<br>100 |                            | (        ) %               | [ 100 ]             | [ <u>      </u> ]<br>100 |                             |                  |       |     |  |                  |
| ⑲熟成度修正 [        ] / 100                                    |            |                          |                            | ⑳積算価格 円/㎡                  |                     |                          |                             |                  |       |     |  |                  |
| 内訳   |            |                          |                            |                            |                     |                          |                             |                  |       |     |  |                  |
| 素地   | 事情の<br>内容  | 月率<br>変動率<br>%/月         | 造成<br>工事費                  | 標準化補正                      |                     |                          | 月率<br>変動率<br>%/月            | 付<br>帯<br>費<br>用 | 標準化補正 |     |  | 月率<br>変動率<br>%/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<br>(円) | ②総費用<br>(円)               | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正<br>後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g)        |
|   | 3,771,172   | 616,653                   | 3,154,519   | 2,719,300              | 435,219                | ( 0.9689 )<br>421,684    | ( 5.0 - 0.0 )<br>5.0 % |
|   | ⑧収益価格       | 8,433,680 円 ( 24,700 円/㎡) |             |                        |                        |                          |                        |
| ⑨収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由                        |             |                           |             |                        |                        |                          |                        |
| <input type="checkbox"/> 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>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<br>(円)   | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%)  | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|  |                  |                  |                    |                 |                 |              |
| 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          | 136.40                  | L S 2  |        | 272.80    |                 |                               |
| ⑤公法上の規制等      |                         |        |        |           |                 |                               |
| 用途地域等         | 基準建蔽率等                  | 指定容積率  | 基準容積率等 | 地積        | 間口・奥行           | 前面道路、幅員等                      |
| 1 中専          | 60 %                    | 200 %  | 200 %  | 341 ㎡     | 15.0 m × 23.0 m | 前面道路：市道 6.0 m<br>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 4.5 ㎡のファミリータイプ |        |        | ⑦有効率の理由   | 100.0 % 外部階段のため |                               |

| (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  | 136.40   | 100.0    | 136.40    | 1,198            | 163,407  | 2.0         | 326,814    |
| ~   |     |          |          |           |                  |  |             |            |
| ~   |     |          |          |           |                  |  |             |            |
| ~   |     |          |          |           |                  |  |             |            |
| 計   |     | 272.80   | 100.0    | 272.80    |                  | 326,814  |             | 653,628    |
| ⑨年額支払賃料   |     |          |          |           |                  | 326,814 円 × 12ヶ月 = 3,921,768 円                             |             |            |
| ⑩a 共益費 (管理費)  |     |          |          |           |                  | 円/㎡ × 272.80 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円                                |             |            |
| ⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠                                  |     |          |          |           |                  |  |             |            |
| ⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)                                  |     |          |          |           |                  | 円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円                                     |             |            |
| ⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)                                   |     |          |          |           |                  | 保証金等で担保されており、計上しない。 0 円                                    |             |            |
| ⑬ 空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%) |     |          |          |           |                  | 3,921,768 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 156,871 円                |             |            |
| ⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬                                    |     |          |          |           |                  | 3,764,897 円  |             |            |
| ⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)                                |     |          |          |           |                  | 653,628 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,275 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 % )<br>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                                       |     |          |          |           |                  | 3,771,172 円 ( 11,059 円/㎡ )                                 |             |            |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料 |              |                  |             |         |             |             |              |             |               |  |
|-----------------------------------|--------------|------------------|-------------|---------|-------------|-------------|--------------|-------------|---------------|--|
| N0                                | ①事例番号        | ②事例の実際実質賃料 (円/㎡) | ③事情補正       | ④時点修正   | ⑤標準化補正      | ⑥建物格差修正     | ⑦地域要因の比較     | ⑧基準階格差修正    | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料   |
| a                                 | 23706 (収-9)  | 1,116 (1,084)    | 100 [ 100 ] | [ 100 ] | 100 [ 100 ] | 100 [ 100 ] | 100 [ 97.0 ] | 100 [ 100 ] | 1,151         | 対象基準階の月額実質賃料<br>1,200 円/㎡<br>月額支払賃料<br>( 1,198 円/㎡ )<br>基準階 1F B |
| b                                 | 23706 (収-10) | 1,204 (1,204)    | 100 [ 100 ] | [ 100 ] | 100 [ 100 ] | 100 [ 100 ] | 100 [ 96.0 ] | 100 [ 100 ] | 1,254         |  |
| c                                 | -            | ( )              | 100 [ ]     | [ 100 ] | 100 [ ]     | 100 [ ]     | 100 [ ]      | [ ]         |               |  |

| (3)-5総費用算出内訳                   |                             |  |                      |
|--------------------------------|-----------------------------|--|----------------------|
| 項目                             | 実額相当額                       | 算出根拠   |                      |
| ①修繕費                           | 142,000 円                   | 35,500,000 ×   | 0.4 %                |
| ②維持管理費                         | 117,653 円                   | 3,921,768 ×  | 3.0 %                |
| ③公租公課                          | 土地 19,800 円                 | 査定額  |                      |
|                                | 建物 266,200 円                | 35,500,000 ×   | 50.0% × 15.00 / 1000 |
| ④損害保険料                         | 35,500 円                    | 35,500,000 ×   | 0.10 %               |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金                  | 35,500 円                    | 35,500,000 ×   | 0.10 %               |
| ⑥その他費用                         | 0 円                         |  |                      |
| ⑦総費用<br>①～⑥                    | 616,653 円                   | ( 1,808 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                     | 35,500,000 円                | 設計監理料率<br>130,000 円/㎡ × 272.80 ㎡ × (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<br>① × ②          | 2,719,300 円<br>( 7,974 円/㎡) |  |                      |
| (3)-8土地に帰属する純収益                |                             |  |                      |
| ①総収益                           |                             | 3,771,172  | 円                    |
| ②総費用                           |                             | 616,653  | 円                    |
| ③純収益 ①-②                       |                             | 3,154,519  | 円                    |
| ④建物等に帰属する純収益                   |                             | 2,719,300  | 円                    |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③-④                |                             | 435,219  | 円                    |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤ × α |                             | 421,684  | 円                    |
|                                |                             | ( 1,237  | 円/㎡)                 |
| (3)-9土地の収益価格                   |                             |  |                      |
|                                | 還元利回り ( r - g )             | 5.0 %  |                      |
|                                | 8,433,680 円                 | (  | 24,700 円/㎡)          |



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

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 15,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 48,100 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|             |            |           |           |         |                     |            |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和5年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月18日 | (6) 路線価 | [令和5年1月]<br>路線価又は倍率 | 38,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和5年6月23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   | 米子市旗ヶ崎2丁目116番3<br>「旗ヶ崎2-18-22」  |                       |               |                 | ②地積 (㎡)   | 330               | ⑨法令上の規制等 | 1住居 (60,200)<br><br>(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   |                   |          |                           |  |      |   |
|                             | 1:1.5   | 住宅 W2   | 一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域 | 西6m市道         | 水道<br>ガス<br>下水  | 米子 2.7km  |                   |          |                           |  |      |   |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲   | 東 150m、西 300m、南 150m、北 150m   |                       |               | 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 25.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形  |                       |               |                 |   |                   |          |                           |  |      |   |
|                             | ④地域的特性  | 特記事項  | 区画整然とした閑静な住宅地域である。    | 街路            | 基準方位北、6m市道      | 交通施設  | 米子駅北西 2.7km       | 法令規制     | 1住居 (60,200)              |  |      |   |
|                             | ⑤地域要因の将来予測  | 中心市街地に近接し、街路整然とした住宅地域であり、各種利便施設への接近性も良好なことから、今後も低層住宅地域として発展していくものと予測する。地価水準はやや上昇傾向になるものと予測する。 |                       |               |                 |   |                   |          |                           |  |      |   |
| (3) 最有効使用の判定                | 標準的使用と同じ低層住宅地   |   |                       |               | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 0.0  |                   |          |                           |  |      |   |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 48,100 円/㎡            |               |                 |   |                   |          |                           |  |      |   |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  | 30,400 円/㎡            |               |                 |   |                   |          |                           |  |      |   |
|                             | 原価法   | 積算価格  | / 円/㎡                 |               |                 |   |                   |          |                           |  |      |   |
|                             | 開発法   | 開発法による価格  | / 円/㎡                 |               |                 |   |                   |          |                           |  |      |   |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、主に「旗ヶ崎」及びその周辺の住吉・義方両小学校区である。地価水準はやや高めであるが、近くに病院、商業施設等があり、生活利便性が良く、広く市内外から核家族等の個人が需要者になると期待される。画地規模は現在の一般住宅地としてはやや大きく、総額は1600万円前後である。                                       |   |                       |               |                 |   |                   |          |                           |  |      |   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は地域的類似性が認められる周辺地域から取引事例を収集し求めている。収益価格は賃貸建物の建築動向・賃料水準等、土地の収益性を反映する試算価格である。したがって、収益価格が低位に試算されたこと、街路が整備された利便性の良い郊外の一般住宅地は根強い人気があること等を勘案しながら、指定基準地との検討結果を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。 |   |                       |               |                 |   |                   |          |                           |  |      |   |
| (8) 公示価格とした価格               | 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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                         |
| (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 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -4.0<br>交通 -4.5<br>環境 -13.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 38,800 円/㎡  | [ 100 / 100 ]         | 100 [ 101.0 ] | 100 [ 79.8 ]    | [ 100 / 100 ]   | 48,100            |          |                           |  |      |   |
| (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<br>■継続 □新規  |   | 前年標準価格 47,600 円/㎡     |               | ③価格形成要因の        | [一般的要因] 低金利政策は継続していることから、住宅着工戸数は堅調に推移し、市内では分譲住宅地の開発が多く見られる。 |                   |          |                           |  |      |   |
|                             | 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<br>□代表標準地 □標準地   |   | 標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡   |               |                 | [地域要因] 米子市郊外の閑静で街路整然とした一般住宅地域であり、利便性も良く、需要は多い。              |                   |          |                           |  |      |   |
|                             | ②変動率  |   | 年間 +1.1%              | 半年間 %         |                 | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。  |                   |          |                           |  |      |   |

| (1) 比準価格算定内訳 |                |                       |                       |                        |                         |                   |                         |                  |                               |                   |
|--------------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------|
| NO           | ①取引事例番号        | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     |                       | ③取引時点                  | ④類型                     | ⑤地積 (㎡)           | ⑥画地の形状                  | ⑦接面道路の状況         | ⑧主要交通施設の状況                    | ⑨法令上の規制等          |
| a            | 237051<br>- 10 |                       |                       |                        | 更地                      | ( )               | ほぼ長方形                   | 北西4m市道<br>中間画地   |                               | 1 中専<br>(60, 160) |
| b            | 237051<br>- 15 |                       |                       |                        | 建付地                     | ( )               | ほぼ正方形                   | 北西6m市道<br>中間画地   |                               | 1 住居<br>(60, 200) |
| c            | 237091<br>- 14 |                       |                       |                        | 建付地                     | ( )               | ほぼ正方形                   | 北東3.6m市道<br>中間画地 |                               | 近商<br>(80, 240)   |
| d            | 237091<br>- 21 |                       |                       |                        | 建付地                     | ( )               | 長方形                     | 南東6m市道<br>中間画地   |                               | 1 中専<br>(60, 200) |
| e            | 237091<br>- 49 |                       |                       |                        | 建付地                     | ( )               | 長方形                     | 北西6m市道<br>中間画地   |                               | 1 住居<br>(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            | ( )<br>41,998  | $\frac{100}{[ 100 ]}$ | $[\frac{100.3}{100}]$ | $\frac{100}{[ / ]}$    | $\frac{100}{[ 100 ]}$   | 42,124            | $\frac{100}{[ 88.0 ]}$  | 47,868           | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 47,900            |
| b            | ( )<br>42,464  | $\frac{100}{[ 100 ]}$ | $[\frac{100.4}{100}]$ | $\frac{100}{[ 90.0 ]}$ | $\frac{100}{[ 100 ]}$   | 47,371            | $\frac{100}{[ 100 ]}$   | 47,371           | 画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0   | 47,400            |
| c            | ( )<br>31,406  | $\frac{100}{[ 100 ]}$ | $[\frac{99.1}{100}]$  | $\frac{100}{[ 100 ]}$  | $\frac{100}{[ 100 ]}$   | 31,123            | $\frac{100}{[ 86.8 ]}$  | 35,856           | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 35,900            |
| d            | ( )<br>69,832  | $\frac{100}{[ 100 ]}$ | $[\frac{100.8}{100}]$ | $\frac{100}{[ 100 ]}$  | $\frac{100}{[ 102.0 ]}$ | 69,010            | $\frac{100}{[ 101.4 ]}$ | 68,057           | 行政 0.0<br>その他 0.0             | 68,100            |
| e            | ( )<br>29,999  | $\frac{100}{[ 100 ]}$ | $[\frac{100.3}{100}]$ | $\frac{100}{[ 80.0 ]}$ | $\frac{100}{[ 93.0 ]}$  | 40,442            | $\frac{100}{[ 98.5 ]}$  | 41,058           | $[\frac{100}{100}]$           | 41,100            |
| 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<br>+0.06          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0    | 環境 0.0<br>その他 0.0       | 街路 -7.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -2.5<br>その他 0.0   | 環境 -3.0          |                               |                   |
| b            | 正常             | %/月<br>+0.06          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0    | 環境 0.0<br>その他 0.0       | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0    | 環境 0.0           |                               |                   |
| c            | 正常             | %/月<br>-0.10          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0    | 環境 0.0<br>その他 0.0       | 街路 -9.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +1.5<br>その他 0.0   | 環境 -6.0          |                               |                   |
| d            | 正常             | %/月<br>+0.10          | 街路 0.0<br>画地 +2.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0    | 環境 0.0<br>その他 0.0       | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -2.5<br>その他 0.0   | 環境 +4.0          |                               |                   |
| e            | 正常             | %/月<br>+0.10          | 街路 0.0<br>画地 -7.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0    | 環境 0.0<br>その他 0.0       | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0    | 環境 -1.5          |                               |                   |
| 才比準価格決定の理由   |                |                       |                       |                        |                         |                   | 〔比準価格： 48,100 円/㎡〕      |                  |                               |                   |

|  |                         |                         |                            |                            |                              |                         |                             |                  |       |  |  |                  |
|--|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------|-------|--|--|------------------|
| (2) 積算価格算定内訳   |                         |                         |                            |                            |                              |                         |                             |                  |       |  |  |                  |
| (2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由 |                         |                         |                            |                            | 造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、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<br>(円/㎡)  | ④事情補正                   | ⑤時点修正                   | ⑥素地の補修正後の<br>価格<br>(円/㎡)   | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)            | ⑧標準化補<br>正                   | ⑨時点修正                   | ⑩造成工事費の<br>補修正後の価格<br>(円/㎡) |                  |       |  |  |                  |
|  | [ $\frac{100}{\quad}$ ] | [ $\frac{\quad}{100}$ ] |                            |                            | [ $\frac{100}{\quad}$ ]      | [ $\frac{\quad}{100}$ ] |                             |                  |       |  |  |                  |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)   | ⑫標準化補<br>正              | ⑬時点修正                   | ⑭付帯費用の補修正<br>後の価格<br>(円/㎡) | ⑮有効宅地化率で除<br>した価格<br>(円/㎡) | ⑯地域要因<br>の比較                 | ⑰個別的<br>要因の比較           | ⑱再調達原価<br>(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<br>内容               | 月率<br>変動率<br>%/月        | 造成<br>工事費                  | 標準化補正                      |                              |                         | 月率<br>変動率<br>%/月            | 付<br>帯<br>費<br>用 | 標準化補正 |  |  | 月率<br>変動率<br>%/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<br>(円) | ②総費用<br>(円)                 | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正<br>後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g)        |
|   | 3,999,856   | 647,888                     | 3,351,968   | 2,834,200              | 517,768                | ( 0.9689 )<br>501,665    | ( 5.0 - 0.0 )<br>5.0 % |
|   | ⑧収益価格       | 10,033,300 円 ( 30,400 円/㎡ ) |             |                        |                        |                          |                        |
| ⑨収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由                        |             |                             |             |                        |                        |                          |                        |
| <input type="checkbox"/> 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>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<br>(円)   | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|  |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| ⑧開発法による価格  |                  | 円 ( 円/㎡ )       |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

|               |                      |        |        |           |                |                              |
|---------------|----------------------|--------|--------|-----------|----------------|------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 |                      |        |        |           |                |                              |
| ①用途           | ②建築面積 (㎡)            | ③構造・階層 |        | ④延床面積 (㎡) |                |                              |
| 共同住宅          | 132.00               | L S 2  |        | 264.00    |                |                              |
| ⑤公法上の規制等      |                      |        |        |           |                |                              |
| 用途地域等         | 基準建蔽率等               | 指定容積率  | 基準容積率等 | 地積        | 間口・奥行          | 前面道路、幅員等                     |
| 1住居           | 60%                  | 200%   | 200%   | 330㎡      | 14.5m × 22.5m  | 前面道路：市道 6.0m<br>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45㎡のファミリータイプ |        |        | ⑦有効率の理由   | 100.0% 外部階段のため |                              |

| (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    | 1,313            | 173,316     | 2.0         | 346,632    |
| ~   |     |  |          |           |                  |             |             |            |
| ~   |     |  |          |           |                  |             |             |            |
| ~   |     |  |          |           |                  |             |             |            |
| 計   |     | 264.00   | 100.0    | 264.00    |                  | 346,632     |             | 693,264    |
| ⑨年額支払賃料   |     | 346,632 円 × 12ヶ月 = 4,159,584 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)                                   |     | 保証金等で担保されており、計上しない。 0 円                                    |          |           |                  |             |             |            |
| ⑬ 空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%) |     | 4,159,584 円 × 4.0 % + 0 円 × 4.0 % = 166,383 円              |          |           |                  |             |             |            |
| ⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬                                    |     | 3,993,201 円  |          |           |                  |             |             |            |
| ⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)                                |     | 693,264 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,655 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 % )<br>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                                       |     | 3,999,856 円 ( 12,121 円/㎡ )                                 |          |           |                  |             |             |            |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料 |              |                  |             |               |              |             |              |             |               |  |
|-----------------------------------|--------------|------------------|-------------|---------------|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------|--|
| N0                                | ①事例番号        | ②事例の実際実質賃料 (円/㎡) | ③事情補正       | ④時点修正         | ⑤標準化補正       | ⑥建物格差修正     | ⑦地域要因の比較     | ⑧基準階格差修正    | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料   |
| a                                 | 23706 (収-11) | 1,228 ( 1,195 )  | 100 [ 100 ] | [ 100 ] / 100 | 100 [ 100 ]  | 100 [ 100 ] | 100 [ 93.0 ] | 100 [ 100 ] | 1,320         | 対象基準階の月額実質賃料<br>1,315 円/㎡<br>月額支払賃料<br>( 1,313 円/㎡ )<br>基準階 1F B |
| b                                 | 23706 (収-12) | 1,130 ( 1,099 )  | 100 [ 100 ] | [ 100 ] / 100 | 100 [ 90.0 ] | 100 [ 100 ] | 100 [ 96.0 ] | 100 [ 100 ] | 1,308         |  |
| c                                 | -            | ( )              | 100 [ ]     | [ ] / 100     | 100 [ ]      | 100 [ ]     | 100 [ ]      | 100 [ ]     |               |  |

| (3)-5総費用算出内訳                   |                             |  |                      |
|--------------------------------|-----------------------------|--|----------------------|
| 項目                             | 実額相当額                       | 算出根拠   |                      |
| ①修繕費                           | 148,000 円                   | 37,000,000 ×   | 0.4 %                |
| ②維持管理費                         | 124,788 円                   | 4,159,584 ×  | 3.0 %                |
| ③公租公課                          | 土地 23,600 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<br>①～⑥                    | 647,888 円                   | ( 1,963 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                     | 37,000,000 円                | 設計監理料率<br>140,000 円/㎡ × 264.00 ㎡ × (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<br>① × ②          | 2,834,200 円<br>( 8,588 円/㎡) |  |                      |
| (3)-8土地に帰属する純収益                |                             |  |                      |
| ①総収益                           |                             | 3,999,856  | 円                    |
| ②総費用                           |                             | 647,888  | 円                    |
| ③純収益 ①-②                       |                             | 3,351,968  | 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                |                             | 517,768  | 円                    |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤ × α |                             | 501,665  | 円                    |
|                                |                             | ( 1,520  | 円/㎡)                 |
| (3)-9土地の収益価格                   |                             |  |                      |
|                                | 還元利回り ( r - g )             | 5.0 %  |                      |
|                                | 10,033,300 円                | (  | 30,400 円/㎡)          |

鑑定評価書（令和5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, 米子（県）, 鳥取県, 鳥取分科会, 氏名

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,910,000 円), 1㎡当たりの価格 (45,000 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (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

| (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            | 237071-85     |                     |                       |                     | 更地                    | ( )               | ほぼ長方形                  | 西4m市道<br>中間画地  |                               | 1 中専<br>(60, 160) |
| b            | 237071-88     |                     |                       |                     | 更地                    | ( )               | ほぼ長方形                  | 南西4m市道、南東6m角地  |                               | 1 住居<br>(70, 160) |
| c            | 237071-82     |                     |                       |                     | 更地                    | ( )               | ほぼ長方形                  | 南西6m市道<br>中間画地 |                               | 1 中専<br>(60, 200) |
| d            | 237051-4      |                     |                       |                     | 建付地                   | ( )               | ほぼ長方形                  | 南6m市道<br>中間画地  |                               | 1 中専<br>(60, 200) |
| e            | 237071-53     |                     |                       |                     | 建付地                   | ( )               | 袋地等                    | 南西7m市道、北西3m二方路 |                               | 1 中専<br>(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            | ( )<br>27,197 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100}{100}]$   | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[80.8]}$  | 33,660            | $\frac{100}{[77.6]}$   | 43,376         | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 44,200            |
| b            | ( )<br>42,349 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100.2}{100}]$ | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[91.2]}$  | 46,528            | $\frac{100}{[101.9]}$  | 45,660         | 画地 +2.0<br>行政 0.0             | 46,600            |
| c            | ( )<br>40,000 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100.4}{100}]$ | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 39,762            | $\frac{100}{[93.0]}$   | 42,755         | その他 0.0                       | 43,600            |
| d            | ( )<br>45,489 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100.2}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 44,686            | $\frac{100}{[100]}$    | 44,686         | $[\frac{102.0}{100}]$         | 45,600            |
| e            | ( )<br>28,990 | $\frac{100}{[100]}$ | $[\frac{100.6}{100}]$ | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[85.9]}$  | 33,951            | $\frac{100}{[77.3]}$   | 43,921         |                               | 44,800            |
| 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<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 -19.2    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0   | 環境 -20.0       |                               |                   |
| b            | 正常            | %/月<br>+0.03        | 街路 0.0<br>画地 -8.8     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0   | 環境 +5.0        |                               |                   |
| c            | 正常            | %/月<br>+0.06        | 街路 0.0<br>画地 +1.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0   | 環境 -7.0        |                               |                   |
| d            | 正常            | %/月<br>+0.06        | 街路 0.0<br>画地 +2.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0   | 環境 0.0         |                               |                   |
| e            | 正常            | %/月<br>+0.06        | 街路 0.0<br>画地 -14.1    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -10.0<br>その他 0.0 | 環境 -15.0       |                               |                   |
| オ比準価格決定の理由   |               |                     |                       |                     |                       |                   | [比準価格： 45,000 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<br>(円/㎡)  | ④事情補正                   | ⑤時点修正                   | ⑥素地の補修正後の<br>価格<br>(円/㎡)   | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)            | ⑧標準化補<br>正              | ⑨時点修正                   | ⑩造成工事費の<br>補修正後の価格<br>(円/㎡) |           |  |
|  | [ $\frac{100}{\quad}$ ] | [ $\frac{\quad}{100}$ ] |                            |                            | [ $\frac{100}{\quad}$ ] | [ $\frac{\quad}{100}$ ] |                             |           |  |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)   | ⑫標準化補<br>正              | ⑬時点修正                   | ⑭付帯費用の補修正<br>後の価格<br>(円/㎡) | ⑮有効宅地化率で除<br>した価格<br>(円/㎡) | ⑯地域要因<br>の比較            | ⑰個別的な<br>要因の比較          | ⑱再調達原価<br>(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<br>内容               | 月率<br>変動率               | 造成<br>工事費                  | 標準化補正                      | 月率<br>変動率               | 付<br>帯<br>費<br>用        | 標準化補正                       | 月率<br>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<br>(円)                  | ②総費用<br>(円)                | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正<br>後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g) |
|   | 2,226,281                    | 364,956                    | 1,861,325   | 1,600,940              | 260,385                | ( 0.9689 )               | ( 5.0 - 0.0 )   |
|   |                              |                            |             |                        |                        | 252,287                  | 5.0 %           |
|   | ⑧収益価格                        | 5,045,740 円 ( 25,500 円/㎡ ) |             |                        |                        |                          |                 |
|   | ⑨収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |                            |             |                        |                        |                          |                 |
| <input type="checkbox"/>                | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>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<br>(円)   | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|  |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| 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          | 79.29     | W 2    |        | 158.40    |                 |                               |
| ⑤公法上の規制等      |           |        |        |           |                 |                               |
| 用途地域等         | 基準建蔽率等    | 指定容積率  | 基準容積率等 | 地積        | 間口・奥行           | 前面道路、幅員等                      |
| 1 中専          | 60 %      | 200 %  | 200 %  | 198 ㎡     | 14.0 m × 14.0 m | 前面道路：市道 6.0 m<br>特定道路までの距離： m |
| ⑥想定建物の概要      | シングル 1 R  |        |        | 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     | 1,218            | 96,466                      | 2.0                   | 192,932     |
| ~  |     |          |          |           |                  |                             |                       |             |
| ~  |     |          |          |           |                  |                             |                       |             |
| ~  |     |          |          |           |                  |                             |                       |             |
| 計  |     | 158.40   | 100.0    | 158.40    |                  | 192,932                     |                       | 385,864     |
| ⑨年額支払賃料  |     |          |          |           |                  | 192,932 円 × 12ヶ月            | =                     | 2,315,184 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 (%)) |     |          |          |           |                  | 2,315,184 円 × 4.0 %         | + 円 × % =             | 92,607 円    |
| ⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬                                 |     |          |          |           |                  |                             |                       | 2,222,577 円 |
| ⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)                             |     |          |          |           |                  | 385,864 円 × 96.0 % × 1.00 % | =                     | 3,704 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                                    |     |          |          |           |                  | 2,226,281 円                 | (                     | 11,244 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                                 | 23707 (収-15) | 1,272 (1,245)    | 100 [100] | [100/100] | 100 [100] | 100 [100] | 100 [98.0] | 100 [100] | 1,298         | 対象基準階の月額実質賃料<br>1,220 円/㎡<br>月額支払賃料<br>(1,218 円/㎡)<br>基準階 1F B |
| b                                 | 23707 (収-14) | 1,088 (1,058)    | 100 [100] | [100/100] | 100 [100] | 100 [100] | 100 [95.0] | 1,145     |               |  |
| c                                 | -            | ( )              | 100 [ ]   | [ /100]   | 100 [ ]   | 100 [ ]   | 100 [ ]    |           |               |  |

| (3)-5総費用算出内訳                   |                             |   |                         |
|--------------------------------|-----------------------------|---|-------------------------|
| 項目                             | 実額相当額                       | 算出根拠  |                         |
| ①修繕費                           | 83,600 円                    | 20,900,000 ×                                  | 0.4 %                   |
| ②維持管理費                         | 69,456 円                    | 2,315,184 ×                                   | 3.0 %                   |
| ③公租公課                          | 土地 13,400 円                 | 査定  |                         |
|                                | 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<br>①～⑥                    | 364,956 円                   | ( 1,843 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                     | 20,900,000 円                | 設計監理料率<br>132,000 円/㎡ × 158.40 ㎡ × (100% + %) |                         |
| ②元利通増償還率                       | 0.0766                      | 躯体部分<br>0.0651 × 45 % +                       | 仕上部分<br>0.0802 × 35 % + |
|                                |                             |   | 設備部分<br>0.0963 × 20 %   |
| ③建物等に帰属する純収益<br>① × ②          | 1,600,940 円<br>( 8,086 円/㎡) |   |                         |
| (3)-8土地に帰属する純収益                |                             |   |                         |
| ①総収益                           |                             | 2,226,281                                     | 円                       |
| ②総費用                           |                             | 364,956                                       | 円                       |
| ③純収益 ①-②                       |                             | 1,861,325                                     | 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                |                             | 260,385                                       | 円                       |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤ × α |                             | 252,287                                       | 円                       |
|                                |                             | ( 1,274                                       | 円/㎡)                    |
| (3)-9土地の収益価格                   |                             |   |                         |
|                                | 還元利回り ( r - g )             | 5.0 %   |                         |
|                                | 5,045,740 円                 | (   | 25,500 円/㎡)             |

鑑定評価書（令和5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 (鳥取分科会), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月19日), (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 (23,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和5年4月13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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (463), (3) 形状 (1:3), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅を中心とした既成住宅地域), (6) 標準的使用 (低層住宅地), (7) 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), (8) 公示価格 (30,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (米子 (県) -2), (10) 年標準価格等の前年標準価格 (30,000 円/㎡)

| (1) 比準価格算定内訳 |               |                                   |                         |                                   |                         |                   |                         |                 |                               |                   |
|--------------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------|
| NO           | ①取引事例番号       | ②所在及び地番並びに「住居表示」等                 |                         | ③取引時点                             | ④類型                     | ⑤地積 (㎡)           | ⑥画地の形状                  | ⑦接面道路の状況        | ⑧主要交通施設の状況                    | ⑨法令上の規制等          |
| a            | 237051<br>-26 |                                   |                         |                                   | 更地                      | ( )               | ほぼ整形                    | 東4m市道<br>中間画地   |                               | 1住居<br>(0, 160)   |
| b            | 237061<br>-23 |                                   |                         |                                   | 建付地                     | ( )               | 長方形                     | 北東4m市道、南東1.2m角地 |                               | 1住居<br>(60, 160)  |
| c            | 237091<br>-44 |                                   |                         |                                   | 更地                      | ( )               | ほぼ長方形                   | 南西4m市道<br>中間画地  |                               | 1住居<br>(60, 160)  |
| d            | 237093<br>-1  |                                   |                         |                                   | 建付地                     | ( )               | ほぼ長方形                   | 北4m市道<br>中間画地   |                               | 1住居<br>(60, 160)  |
| e            | 237093<br>-2  |                                   |                         |                                   | 更地                      | ( )               | ほぼ長方形                   | 西5.5m市道<br>中間画地 |                               | 「調区」<br>(70, 330) |
| 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            | ( )<br>30,413 | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100.5}{100} ]$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $\frac{100}{[ 101.0 ]}$ | 30,262            | $\frac{100}{[ 101.9 ]}$ | 29,698          | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 30,300            |
| b            | ( )<br>23,801 | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100}{100} ]$   | $\frac{100}{[ 70.0 ]}$            | $\frac{100}{[ 96.0 ]}$  | 35,418            | $\frac{100}{[ 118.9 ]}$ | 29,788          | 画地 +2.0<br>行政 0.0             | 30,400            |
| c            | ( )<br>30,251 | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100}{100} ]$   | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $\frac{100}{[ 85.9 ]}$  | 35,217            | $\frac{100}{[ 118.9 ]}$ | 29,619          | その他 0.0                       | 30,200            |
| d            | ( )<br>24,196 | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100}{100} ]$   | $\frac{100}{[ 80.0 ]}$            | $\frac{100}{[ 100 ]}$   | 30,245            | $\frac{100}{[ 106.2 ]}$ | 28,479          |                               | 29,000            |
| e            | ( )<br>33,274 | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $[ \frac{100.9}{100} ]$ | $\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$ | $\frac{100}{[ 100 ]}$   | 33,573            | $\frac{100}{[ 112.9 ]}$ | 29,737          | $[ \frac{102.0}{100} ]$       | 30,300            |
| 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<br>+0.06                      | 街路 0.0<br>画地 +1.0       | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0               | 環境 0.0<br>その他 0.0       | 街路 -3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0    | 環境 +5.0         |                               |                   |
| b            | 正常            | %/月<br>0.00                       | 街路 0.0<br>画地 -4.0       | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0               | 環境 0.0<br>その他 0.0       | 街路 -3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +3.0<br>その他 0.0   | 環境 +19.0        |                               |                   |
| c            | 正常            | %/月<br>0.00                       | 街路 0.0<br>画地 -14.1      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0               | 環境 0.0<br>その他 0.0       | 街路 -3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +3.0<br>その他 0.0   | 環境 +19.0        |                               |                   |
| d            | 正常            | %/月<br>0.00                       | 街路 0.0<br>画地 0.0        | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0               | 環境 0.0<br>その他 0.0       | 街路 -3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -4.0<br>その他 0.0   | 環境 +14.0        |                               |                   |
| e            | 正常            | %/月<br>+0.05                      | 街路 0.0<br>画地 0.0        | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0               | 環境 0.0<br>その他 0.0       | 街路 -1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0    | 環境 +14.0        |                               |                   |
| オ比準価格決定の理由   |               |                                   |                         |                                   |                         |                   | [比準価格 : 30,000 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<br>(円/㎡)  | ④事情補正<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ]      | ⑤時点修正<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ] | ⑥素地の補修正後の<br>価格<br>(円/㎡)   | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)            | ⑧標準化補<br>正<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ]   | ⑨時点修正<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ]          | ⑩造成工事費の<br>補修正後の価格<br>(円/㎡) |                  |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)   | ⑫標準化補<br>正<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ] | ⑬時点修正<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ] | ⑭付帯費用の補修正<br>後の価格<br>(円/㎡) | ⑮有効宅地化率で除<br>した価格<br>(円/㎡) | ⑯地域要因<br>の比較<br>[ $\frac{100}{\quad}$ ] | ⑰個別的な<br>要因の比較<br>[ $\frac{\quad}{100}$ ] | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)             |                  |
| ⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] / 100                                   |                                       |                                  |                            | ⑳積算価格 円/㎡                  |   |   |                             |                  |
| 内訳   |                                       |                                  |                            |                            |   |   |                             |                  |
| 素地   | 事情の<br>内容                             | 月率<br>変動率<br>%/月                 | 造成<br>工事費                  | 標準化補正                      | 月率<br>変動率<br>%/月                        | 付<br>帯<br>費<br>用                          | 標準化補正                       | 月率<br>変動率<br>%/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<br>(円) | ②総費用<br>(円)               | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する<br>純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正<br>後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g)        |
|   | 5,004,990   | 827,646                   | 4,177,344   | 3,692,120              | 485,224                | ( 0.9689 )<br>470,134    | ( 5.0 - 0.0 )<br>5.0 % |
|   | ⑧収益価格       | 9,402,680 円 ( 20,300 円/㎡) |             |                        |                        |                          |                        |
| ⑨収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由                        |             |                           |             |                        |                        |                          |                        |
| <input type="checkbox"/> 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>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<br>(円)   | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|  |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| 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  |        | 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<br>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 4.5 ㎡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) | ⑦保証金等 (月数) |     | ⑧保証金等 (円) |         |
|               |     |          |          |           |                  |             | ⑦a         | ⑦b  | ⑧a        | ⑧b      |
| 1 ~ 2         | 住宅  | 185.20   | 100.0    | 185.20    | 1,171            | 216,869     |            | 2.0 |           | 433,738 |
| ~             |     |          |          |           |                  |             |            |     |           |         |
| ~             |     |          |          |           |                  |             |            |     |           |         |
| ~             |     |          |          |           |                  |             |            |     |           |         |
| 計             |     | 370.40   | 100.0    | 370.40    |                  | 433,738     |            |     |           | 867,476 |

|   |  |  |
|---|--|--|
| ⑨年額支払賃料   | 433,738 円 × 12ヶ月 = 5,204,856 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)                                | 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 (%) | 5,204,856 円 × 4.0 % + 円 × % = 208,194 円                    |  |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬                                 | 4,996,662 円  |  |
| ⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)                             | 867,476 円 × 96.0 % × 1.00 % = 8,328 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 % )<br>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                                    | 5,004,990 円 ( 10,810 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                                 | 23709 (収-4) | 1,225 ( 1,189 )  | 100 / 100 | [ 100 ] / 100 | 100 / 100 | 100 / 100   | 100 / 104.0 | 100 / 100 | 1,178         | 対象基準階の月額実質賃料<br>1,173 円/㎡<br>月額支払賃料<br>( 1,171 円/㎡ )<br>基準階 1F B |
| b                                 | 23709 (収-5) | 1,161 ( 1,128 )  | 100 / 100 | [ 100 ] / 100 | 100 / 100 | 100 / 103.0 | 100 / 97.0  | 1,162     |               |  |
| c                                 | -           | ( )              | 100 / [ ] | [ ] / 100     | 100 / [ ] | 100 / [ ]   | 100 / [ ]   | 100 / [ ] |               |  |

| (3)-5総費用算出内訳                 |                             |   |                       |
|------------------------------|-----------------------------|---|-----------------------|
| 項目                           | 実額相当額                       | 算出根拠  |                       |
| ①修繕費                         | 192,800 円                   | 48,200,000 ×  | 0.4 %                 |
| ②維持管理費                       | 156,146 円                   | 5,204,856 ×   | 3.0 %                 |
| ③公租公課                        | 土地 20,800 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<br>①～⑥                  | 827,646 円                   | ( 1,788 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<br>130,000 円/㎡ × 370.40 ㎡ × (100% + %)                   |                       |
| ②元利逓増償還率                     | 0.0766                      | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 % |                       |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①×②          | 3,692,120 円<br>( 7,974 円/㎡) |   |                       |
| (3)-8土地に帰属する純収益              |                             |   |                       |
| ①総収益                         |                             | 5,004,990   | 円                     |
| ②総費用                         |                             | 827,646   | 円                     |
| ③純収益 ①-②                     |                             | 4,177,344   | 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              |                             | 485,224   | 円                     |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤×α |                             | 470,134   | 円                     |
|                              |                             | ( 1,015   | 円/㎡)                  |
| (3)-9土地の収益価格                 |                             |   |                       |
|                              | 還元利回り ( r - g )             | 5.0 %   |                       |
|                              | 9,402,680 円                 | (   | 20,300 円/㎡)           |