

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -6), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,280,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 51,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 6 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 6 年 7 月 16 日), (6) 路線価 [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率 (42,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 6 年 7 月 1 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (① 所在及び地番並びに「住居表示」等, ② 地積, 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, ⑨ 法令上の規制等), (2) 近隣地域 (① 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), (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の方位 (+2.0), (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, (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 (① 代表標準地, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の規準価格, ⑦ 内訳), (9) 指定基準地からの検討 (① 指定基準地番号, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の比準価格, ⑦ 内訳), (10) 年標準価格等の前 (①-1 対象基準地の検討, ③ 変動状況)

(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	247031 -71				更地	()	ほぼ長方形	南5m市道、東2m角地		1住居 (70,200) 準防	
b	247081 -2				更地	()	ほぼ長方形	東4.5m市道、南4m角地		1住居 (70,180) 準防	
c	247081 -9				建付地	()	ほぼ整形	西4.5m市道中間画地		近商 (90,270) 準防	
d	247101 -63				貸家建付地	()	ほぼ長方形	東4m市道中間画地		1住居 (70,160) 準防	
e	247103 -3				貸家建付地	()	ほぼ整形	南6m市道中間画地		1住居 (60,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)	
a	() 36,423	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.6]}$	40,081	$\frac{100}{[79.6]}$	50,353	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	51,400	
b	() 56,881	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	55,820	$\frac{100}{[108.7]}$	51,352	環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0	52,400	
c	() 46,473	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	47,318	$\frac{100}{[93.2]}$	50,770	その他 0.0	51,800	
d	() 50,327	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	49,829	$\frac{100}{[98.0]}$	50,846		51,900	
e	() 51,830	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	51,779	$\frac{100}{[101.8]}$	50,863	$[\frac{102.0}{100}]$	51,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 -8.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -18.0			
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +12.0			
c	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -3.0			
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
e	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +6.0			
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 51,900 円/㎡]				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	賃貸建物の想定が困難な画地規模のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市吉方温泉三丁目4 2 3番	2700000329011-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -7), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (12,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (37,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月15日), (6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和6年7月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 鳥取市滝山744番2外, Area: 347㎡, Regulations: 1中専(60,200)), (2) 近隣地域 (Range: 東50m, 西50m, 南50m, 北50m, Standard Use: 低層住宅地), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential land, Location: 方位 +2.0), (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, Income method, Original method, Development method), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for price adjustment), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price)

(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	247111 - 77			更地	()	ほぼ整形	南東6m市道、北東6m角地		1 中専 (70, 200)	
b	247081 - 41			建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道中間画地		1 中専 (60, 200)	
c	247081 - 42			建付地	()	ほぼ台形	南4m市道中間画地		1 住居 (60, 160)	
d	247113 - 33			更地	()	ほぼ長方形	北4m市道中間画地		1 住居 (60, 160)	
e	247113 - 38			建付地	()	長方形	南東6m市道中間画地		1 中専 (60, 200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 47,794	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.2]}$	45,139	$\frac{100}{[120.0]}$	37,616	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	38,400
b	() 40,885	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	40,561	$\frac{100}{[113.3]}$	35,800	画地 +2.0 行政 0.0	36,500
c	() 27,179	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	31,165	$\frac{100}{[87.3]}$	35,699	その他 0.0	36,400
d	() 33,316	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	37,166	$\frac{100}{[100.9]}$	36,834		37,600
e	() 38,034	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	37,549	$\frac{100}{[103.0]}$	36,455	$[\frac{102.0}{100}]$	37,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 +1.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -10.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 37,300 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,193,807	705,438	3,488,369	2,932,160	556,209	(0.9707)	(5.0 - 0.0)
	⑧収益価格		10,798,240 円 (31,100 円/㎡)				
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	156,800 円	39,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	130,838 円	4,361,280 ×	3.0 %
③公租公課	土地 25,800 円	査定額	
	建物 313,600 円	39,200,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	39,200 円	39,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	39,200 円	39,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	705,438 円	(2,033 円/㎡)	(経費率 16.8 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	39,200,000 円	設計監理料率 140,000 円/㎡ × 280.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,932,160 円 (8,450 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,193,807	円
②総費用		705,438	円
③純収益 ①-②		3,488,369	円
④建物等に帰属する純収益		2,932,160	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		556,209	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		539,912	円
		(1,556	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	10,798,240 円	(31,100 円/㎡)

4 不動産 I D

鳥取 (県) - 7 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	鳥取市滝山 7 4 4 番 2	2700000191813-0000
2	鳥取市滝山 7 4 5 番	2700000191814-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和6年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (15,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月15日), (6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 (48,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和6年7月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	247081 -60			更地	()	ほぼ長方形	東6m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
b	247101 -62			建付地	()	ほぼ長方形	北9m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
c	247101 -68			建付地	()	ほぼ整形	北西7m市道、北東6m角地		1 中専 (70, 200)	
d	247113 -22			更地	()	長方形	北東6m市道 中間画地		1 住居 (60, 200) 地区計画等の場地区 住宅地区1	
e	247113 -32			建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 68,509	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	67,966	$\frac{100}{[113.9]}$	59,672	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	60,300
b	() 61,437	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	61,744	$\frac{100}{[102.0]}$	60,533	画地 +1.0 行政 0.0	61,100
c	() 32,897	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[72.1]}$	65,442	$\frac{100}{[110.0]}$	59,493	その他 0.0	60,100
d	() 67,695	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	68,372	$\frac{100}{[113.9]}$	60,028	[101.0] 100	60,600
e	() 64,809	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	65,327	$\frac{100}{[107.8]}$	60,600		61,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -27.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 60,500 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,091,098	519,036	2,572,062	2,101,880	470,182	(0.9707)	(5.0 - 0.0)
						456,406	5.0 %
⑧収益価格		9,128,120 円 (35,700 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	112,400 円	28,100,000 ×	0.4 %
②維持管理費	96,436 円	3,214,536 ×	3.0 %
③公租公課	土地 29,200 円	査定額	
	建物 224,800 円	28,100,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	28,100 円	28,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	28,100 円	28,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	519,036 円	(2,027 円/㎡)	(経費率 16.8 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	28,100,000 円	設計監理料率 137,000 円/㎡ × 204.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,101,880 円 (8,210 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,091,098	円
②総費用		519,036	円
③純収益 ①-②		2,572,062	円
④建物等に帰属する純収益		2,101,880	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		470,182	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		456,406	円
		(1,783	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	9,128,120 円	(35,700 円/㎡)

4 不動産ID

鳥取（県） - 8 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市吉成南町一丁目545番	2700000347171-0000
2	鳥取市吉成南町一丁目546番	2700000347172-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	17,800,000 円	1㎡当たりの価格	57,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	46,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鳥取市二階町 3 丁目 2 1 8 番 3				②地積 (㎡)	313	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記 特になし			
	④地域的特性	特記事項	街路	基準方位北 8 m 市道	交通施設	鳥取駅北東 1.1 km	法令規制	商業 (90,400) 準防			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	34,100 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏を、鳥取市の中心市街地に存する住宅地域及び商住混在地域の圏域と判定した。中心市街地の住宅地域及び商住混在地域であり、交通利便性、居住環境ともに良好で、一定の需要が見込まれ、地価水準は概ね安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で 1700 万円前後と考慮する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は鳥取市中心市街地の住宅地域に所在し、共同住宅である賃貸収益用物件も見られるが、取引市場における主たる需要者は周辺の取引価格水準を重視しており、類似地域の取引事例から求められた比準価格の規範性は高く、収益価格の規範性は劣ると判断した。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、指定基準地からの検討を考慮した結果、鑑定評価額を標記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	鳥取（県） - 5	[101.3] / 100	100 [100]	100 [68.9]	[100] / 100	56,600					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 建築資材の値上がりに加え、物価上昇・燃料価格上昇等によって、不安定な局面にある。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 57,000 円/㎡		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	247031-3				更地	()	不整形	北東4m市道 中間画地		近商 (90,240) 準防
b	247081-57				建付地	()	不整形	北東8.5m市道 中間画地		商業 (90,400) 準防
c	247111-49				更地	()	不整形	南7.5m市道 中間画地		1住居 (70,200) 準防
d	247103-6				建付地	()	ほぼ整形	東4m市道 中間画地		近商 (90,240) 準防
e	247103-8				更地	()	正方形	南西18m県道、 南東6m 角地		近商 (100,300) 準防
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 56,101	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	57,246	$\frac{100}{[100.7]}$	56,848	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	56,800
b	() 45,063	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	51,092	$\frac{100}{[89.6]}$	57,022	画地 0.0 行政 0.0	57,000
c	() 45,379	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	49,680	$\frac{100}{[86.0]}$	57,767	その他 0.0	57,800
d	() 52,009	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	51,752	$\frac{100}{[91.2]}$	56,746		56,700
e	() 72,592	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	69,800	$\frac{100}{[123.5]}$	56,518	$[\frac{100}{100}]$	56,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -13.0		
c	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -14.0		
d	正常	%/月 +0.02	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -4.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 57,000 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であるため。									
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
①造成事例番号		-			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)				
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]					
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)				
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		(%)	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]					
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] /100				⑳積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正		月率 変動率 %/月
				街路	交通・接近	環境			行政	その他	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,612,241	785,593	3,826,648	3,276,240	550,408	(0.9707) 534,281	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	10,685,620 円 (34,100 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	156.50	L S 2		313.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90%	400%	400%	313㎡	8.5m × 34.5m	前面道路：市道 8.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ約52㎡			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	156.50	100.0	156.50	1,277	199,851		2.0		399,702
~										
~										
~										
計		313.00	100.0	313.00		399,702				799,404

⑨年額支払賃料	399,702 円 × 12ヶ月 = 4,796,424 円	
⑩a共益費 (管理費)	円/㎡ × 313.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円	
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠		
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円	
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	保証金により担保されているため計上しない 0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	4,796,424 円 × 4.0 % + 円 × % = 191,857 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	4,604,567 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	799,404 円 × 96.0 % × 1.00 % = 7,674 円	
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)	償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円	
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円	
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	4,612,241 円 (14,736 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	24710 (収-2)	1,520 (1,520)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [120.0]	100 [100]	100 [100]	1,267	対象基準階の月額実質賃料 1,279 円/㎡ 月額支払賃料 (1,277 円/㎡) 基準階 1F B
b	24710 (収-5)	1,491 (1,447)	100 [100]	[100]	100 [105.0]	100 [110.0]	100 [100]	1,291		
c	-	()	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	175,200 円	43,800,000 ×	0.4 %
②維持管理費	143,893 円	4,796,424 ×	3.0 %
③公租公課	土地 28,500 円	査定額	
	建物 350,400 円	43,800,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	43,800 円	43,800,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	43,800 円	43,800,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	785,593 円	(2,510 円/㎡)	(経費率 17.0 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	43,800,000 円	設計監理料率 140,000 円/㎡ × 313.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	3,276,240 円 (10,467 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,612,241 円	
②総費用		785,593 円	
③純収益 ①-②		3,826,648 円	
④建物等に帰属する純収益		3,276,240 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		550,408 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		534,281 円 (1,707 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	10,685,620 円	(34,100 円/㎡)

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市二階町三丁目218番3	2700000258361-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -10), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (14,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (65,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 6 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 6 年 7 月 12 日), (6) 路線価 [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率 (52,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 6 年 6 月 14 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring area characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	247053 - 4				建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)
b	247081 - 60				更地	()	ほぼ長方形	東6m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)
c	247101 - 62				建付地	()	ほぼ長方形	北9m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)
d	247101 - 68				建付地	()	ほぼ整形	北西7m市道、北東6m角地		1 中専 (70, 200)
e	247111 - 32				建付地	()	台形	東5m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 66,071	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	66,930	$\frac{100}{[99.0]}$	67,606	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	69,000
b	() 68,509	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	67,966	$\frac{100}{[105.6]}$	64,362	画地 +2.0 行政 0.0	65,600
c	() 61,437	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	61,744	$\frac{100}{[102.9]}$	60,004	その他 0.0	61,200
d	() 32,897	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[72.1]}$	65,442	$\frac{100}{[101.0]}$	64,794	$[\frac{102.0}{100}]$	66,100
e	() 63,440	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	63,126	$\frac{100}{[99.0]}$	63,764		65,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -27.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +2.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 65,000 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,758,331	462,144	2,296,187	1,884,960	411,227	(0.9707) 399,178	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	7,983,560 円 (35,600 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2		180.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	224 ㎡	12.0 m × 18.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ、約 4 5 ㎡			⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤ 1 ㎡ 当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,328	119,520	2.0	239,040		
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		239,040		478,080		
⑨年額支払賃料						239,040 円 × 12ヶ月 = 2,868,480 円				
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 180.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠										
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金で担保されており、計上しない。 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						2,868,480 円 × 4.0 % + 円 × % = 114,739 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						2,753,741 円				
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						478,080 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,590 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						2,758,331 円 (12,314 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	2 4 7 0 5 (収 -1)	1,249 (1,246)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95.0}$	$\frac{100}{100}$	1,315	対象基準階の 月額実質賃料 1,330 円/㎡ 月額支払賃料 (1,328 円/㎡) 基準階 1F B
b	2 4 7 1 1 (収 -2)	1,383 (1,342)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{100}$	1,369		
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	100,800 円	25,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	86,054 円	2,868,480 ×	3.0 %
③公租公課	土地 23,290 円	査定額	
	建物 201,600 円	25,200,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	25,200 円	25,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	25,200 円	25,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	462,144 円	(2,063 円/㎡)	(経費率 16.8 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	25,200,000 円	設計監理料率 140,000 円/㎡ × 180.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,884,960 円 (8,415 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,758,331	円
②総費用		462,144	円
③純収益 ①-②		2,296,187	円
④建物等に帰属する純収益		1,884,960	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		411,227	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		399,178	円
		(1,782	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	7,983,560 円	(35,600 円/㎡)

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市吉成字下池田1022番	2700000343502-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		