

鑑定評価書（令和6年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,090,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,000 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2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 (米子市永江352番), (2) 近隣地域 (東300m, 西100m, 南300m, 北20m), (3) 最有効使用の判定 (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, 比準価格 28,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、米子市永江地区の外、米子市外延部の郊外住宅団地及びその周辺の住宅地域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (取引は多くはないが類似性の高い事例を確認することが出来る地域であり、市場参加者も取引価格水準を把握しやすいものと判断する。), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) 対前年標準価格等の検討 (前年標準価格 28,100 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	247051 -36			更地	()	ほぼ長方形	南東8m市道 中間画地		2 中専 (60, 200)	
b	247113 -7			建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道、北西6m角地		1 中専 (70, 200)	
c	247113 -12			建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道、南東6m角地		1 低専 (60, 80)	
d	247113 -4			建付地	()	ほぼ整形	東6m市道、南6m準角地		「調区」 (80, 360) 土砂災害警戒区域	
e	247113 -26			建付地	()	不整形	南東5m道路、北東4m、南西3m三方路		1 住居 (60, 200) 一部 1 中専	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 26,043	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	26,930	$[\frac{100}{96.9}]$	27,792	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28,100
b	() 26,838	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	27,082	$[\frac{100}{100}]$	27,082	画地 +1.0 行政 0.0	27,400
c	() 29,802	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	28,598	$[\frac{100}{100}]$	28,598	その他 0.0	28,900
d	() 25,922	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	27,251	$[\frac{100}{97.0}]$	28,094	$[\frac{101.0}{100}]$	28,400
e	() 22,547	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[88.4]}$	25,455	$[\frac{100}{94.1}]$	27,051		27,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.06	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%/月 -0.01	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.01	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e	正常	%/月 -0.01	街路 0.0 画地 -11.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 28,000 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 %/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	
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) (\quad - \quad) %
	⑧収益価格		円 (\quad 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	賃貸用不動産は、建築費に見合う収益性の確保が困難であると判断され、需要者が見込まれない。したがって、賃貸用建物も想定し得ず、適用が困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

4 不動産ID

米子(県) - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市永江352番	2702000397510-0000
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		

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

鑑定評価額	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 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] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月21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	米子市三本松3丁目4740番 「三本松3-13-25」				② 地積 (㎡)	341	⑨ 法令上の規制等	1 中専 (60,200) (その他)								
	③ 形状	④ 敷地の利用の現況	⑤ 周辺の土地の利用の状況	⑥ 接面道路の状況	⑦ 供給処理施設状況	⑧ 主要な交通施設との接近の状況											
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	三本松口 300m											
(2) 近隣地域	① 範囲	東 100 m、西 150 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 15.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 330 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④ 地域的特性	特記事項	一般住宅が建ち並ぶ街路整然とした住宅地域である。	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	三本松口駅南東 300m	法令規制	1 中専 (60,200)								
	⑤ 地域要因の将来予測	近隣地域と幹線道路との連絡道は隘路であるが、区画整理済の街路整然とした住宅地域である。良好な住環境であり、現状のまま低層住宅地域として推移していくものと予測する。地価水準はやや上昇傾向と予測する。															
(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	+1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	24,700 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 JR 境線以南の近隣地域周辺に広がる住宅地域である。周辺には小学校、商業施設、病院等の生活関連施設が多くあり、良好な住環境を有し、核家族等の個人の需要が見込める。現在の一般的な住宅地としては画地規模が大きく総額が張り、土地価格は1300万円前後である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺の地域的に類似する一般住宅地、分譲住宅地等の取引事例から求めている。収益価格は賃貸建物の建築動向・賃料水準等から求められる土地の収益性を反映している。したがって、収益価格が低位に試算されたが、近隣地域は街路が整備され良好な住環境を有する品等の優る一般住宅地域であり、標準的画地規模が大きいため勘案しながら、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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	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
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	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	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 38,800 円/㎡		①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 米子 - 2 公示価格 39,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因]	長期金利の動向が懸念されるが、住宅着工戸数に陰りは見られず、市内では分譲住宅地の開発が多く見られる。									
	② 変動率		年間 +0.5 %	半年間 0.0 %			[地域要因]	連絡道は狭いが、近くの幹線道路沿いに多くの生活関連施設が集積しており、住宅地域として交通・利便性は良い。									
							[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	247051 - 11				更地	()	不整形	西4m市道、南4m準角地		1 中専 (60, 160)
b	247091 - 18				建付地	()	ほぼ長方形	南西6.5m市道中間画地		1 住居 (60, 200)
c	247091 - 21				建付地	()	ほぼ長方形	北東6.5m市道中間画地		1 住居 (60, 200)
d	247091 - 30				底地	()	不整形	南西7m市道中間画地		2 中専 (60, 200)
e	247091 - 50				建付地	()	長方形	西4m私道、南4m準角地		1 中専 (60, 160)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 44,143	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	45,783	$\frac{100}{[110.3]}$	41,508	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	41,900
b	() 32,110	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	38,740	$\frac{100}{[100]}$	38,740	画地 +1.0 行政 0.0	39,100
c	() 37,961	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	39,959	$\frac{100}{[106.1]}$	37,662	その他 0.0	38,000
d	(31,006) 34,451	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.6]}$	39,782	$\frac{100}{[106.1]}$	37,495	$[\frac{101.0}{100}]$	37,900
e	() 36,059	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	35,079	$\frac{100}{[93.1]}$	37,679		38,100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.06	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +16.0		
b	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -13.4	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 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
e	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 39,000 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 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		(%)	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正			月率 変動率 %/月
				街路	交通・接近	環境			行政	その他		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他		

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,821,553	635,825	3,185,728	2,752,640	433,088	(0.9707) 420,399	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	8,407,980 円 (24,700 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)-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 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	1,214	165,590	2.0	331,180
~								
~								
~								
計		272.80	100.0	272.80		331,180		662,360
⑨年額支払賃料						331,180 円 × 12ヶ月 = 3,974,160 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 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						3,974,160 円 × 4.0 % + 0 円 × 4.0 % = 158,966 円		
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						3,815,194 円		
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						662,360 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,359 円		
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円		
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円		
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						3,821,553 円 (11,207 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	24706 (収-12)	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 1,216 円/㎡ 月額支払賃料 (1,214 円/㎡) 基準階 1F B
b	24706 (収-13)	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	147,200 円	36,800,000 ×	0.4 %
②維持管理費	119,225 円	3,974,160 ×	3.0 %
③公租公課	土地 19,800 円	査定額	
	建物 276,000 円	36,800,000 ×	50.0% × 15.00 / 1000
④損害保険料	36,800 円	36,800,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	36,800 円	36,800,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	635,825 円	(1,865 円/㎡)	(経費率 16.6 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	36,800,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 272.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0748	躯体部分 0.0611 × 45 % + 仕上部分 0.0802 × 35 % + 設備部分 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,752,640 円 (8,072 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,821,553	円
②総費用		635,825	円
③純収益 ①-②		3,185,728	円
④建物等に帰属する純収益		2,752,640	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		433,088	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		420,399	円
		(1,233	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	8,407,980 円	(24,700 円/㎡)

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市三本松三丁目4740番	2702000381336-0000
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		

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	16,000,000 円	1㎡当たりの価格	48,400 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] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月21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 「旗ヶ崎2-18-22」				② 地積 (㎡)	330	⑨ 法令上の規制等	1 住居 (60,200) (その他)										
	③ 形状	④ 敷地の利用の現況	⑤ 周辺の土地の利用の状況	⑥ 接面道路の状況	⑦ 供給処理施設状況	⑧ 主要な交通施設との接近の状況													
	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 ガス 下水	米子 2.7km													
(2) 近隣地域	① 範囲	東 150 m、西 300 m、南 150 m、北 150 m			② 標準的使用	低層住宅地													
	③ 標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 25.0 m、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	標準方位北、6 m 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、生活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	48,400 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	31,800 円/㎡																
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主に「旗ヶ崎」及びその周辺の住吉・義方両小学校区を中心とした圏域である。地価水準はやや高めであるが、近くには病院、小売店舗等の施設が多くあり、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一般住宅地等の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) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	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		
(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	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	48,700	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -4.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格	48,100 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因]	長期金利の動向が懸念されるが、住宅着工戸数に陰りは見られず、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号	-				[地域要因]	中心市街地近郊の閑静で街路整然とした一般住宅地域であり、生活利便性も良く、需要は多い。										
	② 変動率		年間	+0.6 %		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	247061 - 4				更地	()	ほぼ長方形	東4m道路 中間画地		1 中専 (60, 160)
b	247061 - 6				建付地	()	不整形	南西6m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)
c	247051 - 41				建付地	()	ほぼ台形	南東4m市道、北東4m 準角地		1 中専 (60, 160)
d	247051 - 44				建付地	()	ほぼ長方形	北東8m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)
e	247051 - 46				更地	()	不整形	南4m市道 中間画地		1 中専 (60, 160)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 40,667	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	40,425	$\frac{100}{[80.9]}$	49,969	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	50,000
b	() 32,231	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	44,455	$\frac{100}{[97.0]}$	45,830	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	45,800
c	() 38,724	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[98.8]}$	39,390	$\frac{100}{[86.3]}$	45,643	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	45,600
d	() 49,127	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	48,832	$\frac{100}{[100]}$	48,832	行政 0.0 その他 0.0	48,800
e	() 37,017	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	43,680	$\frac{100}{[84.6]}$	51,631	$\frac{[100]}{100}$	51,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.06	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 -9.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -12.0		
b	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 -19.2	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		
c	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 -1.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -9.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -9.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 48,400 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳												
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由					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 (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
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)
	3,999,856	654,788	3,345,068	2,805,000	540,068	(0.9707) 524,244	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	10,484,880 円 (31,800 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	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 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 (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 %) 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	24706 (収-14)	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 1,315 円/㎡ 月額支払賃料 (1,313 円/㎡) 基準階 1F B
b	24706 (収-15)	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	150,000 円	37,500,000 ×	0.4 %
②維持管理費	124,788 円	4,159,584 ×	3.0 %
③公租公課	土地 23,800 円	査定額	
	建物 281,200 円	37,500,000 ×	50.0% × 15.00 / 1000
④損害保険料	37,500 円	37,500,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	37,500 円	37,500,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	654,788 円	(1,984 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	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	37,500,000 円	設計監理料率 142,000 円/㎡ × 264.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0748	躯体部分 0.0611 × 45 % + 仕上部分 0.0802 × 35 % + 設備部分 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,805,000 円 (8,500 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		654,788	円
③純収益 ①-②		3,345,068	円
④建物等に帰属する純収益		2,805,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		540,068	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		524,244	円
		(1,589	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	10,484,880 円	(31,800 円/㎡)

4 不動産ID

米子（県） - 3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市旗ヶ崎二丁目116番3	2702000455686-0000
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 (米子(県) -4), 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 (8,970,000 円), 1㎡当たりの価格 (45,300 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2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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (米子市西福原9丁目1843番3), (2) 範囲 (東150m, 西100m, 南300m, 北200m), (3) 標準的画地の形状等 (間口約13.0m, 奥行約15.0m), (4) 地域的要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の標準価格 (45,300 円/㎡), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	247111 -14			更地	()	長方形	西6m道路 中間画地		1住居 (60,200)	
b	247111 -47			更地	()	長方形	南6m道路 中間画地		1住居 (60,200)	
c	247091 -40			更地	()	ほぼ長方形	北東9m県道 中間画地		1住居 (60,200)	
d	247113 -23			更地	()	ほぼ長方形	南西4m市道、南東6m角地		1住居 (70,160)	
e	247113 -30			建付地	()	ほぼ長方形	南6m市道 中間画地		1中専 (60,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 43,841	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	44,148	$[\frac{100}{99.0}]$	44,594	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	45,500
b	() 48,400	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	47,688	$[\frac{100}{108.9}]$	43,791	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	44,700
c	() 45,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	45,225	$[\frac{100}{103.0}]$	43,908	その他 0.0	44,800
d	() 42,349	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	46,853	$[\frac{100}{101.9}]$	45,979	$[\frac{102.0}{100}]$	46,900
e	() 45,489	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	44,998	$[\frac{100}{100}]$	44,998		45,900
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 +0.06	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 +0.06	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 +0.09	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 -8.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
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 0.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 45,300 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	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)
	2,299,393	383,436	1,915,957	1,645,600	270,357	(0.9707)	(5.0 - 0.0)
						262,436	5.0 %
	⑧収益価格		5,248,720 円 (26,500 円/㎡)				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	88,000 円	22,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	71,736 円	2,391,216 ×	3.0 %
③公租公課	土地 14,700 円	査定額	
	建物 165,000 円	22,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	22,000 円	22,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	22,000 円	22,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	383,436 円	(1,937 円/㎡)	(経費率 16.7 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	22,000,000 円	設計監理料率 139,000 円/㎡ × 158.40 ㎡ × (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	1,645,600 円 (8,311 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,299,393	円
②総費用		383,436	円
③純収益 ①-②		1,915,957	円
④建物等に帰属する純収益		1,645,600	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		270,357	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		262,436	円
		(1,325	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	5,248,720 円	(26,500 円/㎡)

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市西福原九丁目1843番3	2702000434070-0000
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 (米子 (県) -5), 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 (14,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,200 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 (23,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和6年7月2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 (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 (Reasons for adjustment), (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 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	247051 -27			建付地	()	ほぼ長方形	南4m道路 中間画地		1 住居 (60, 160)	
b	247051 -35			建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
c	247093 -12			更地	()	ほぼ台形	北東18m市道 中間画地		準工 (60, 200)	
d	247113 -25			建付地	()	長方形	北東4m市道、南東1.2m角地		1 住居 (60, 160)	
e	247113 -27			更地	()	ほぼ長方形	南西4m市道 中間画地		1 住居 (60, 160)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 26,475	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,725	$[\frac{100}{97.0}]$	29,613	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	30,200
b	() 23,398	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	26,180	$[\frac{100}{89.1}]$	29,383	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	30,000
c	() 29,254	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	34,215	$[\frac{100}{115.6}]$	29,598	その他 0.0	30,200
d	() 23,801	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	35,702	$[\frac{100}{118.9}]$	30,027	$[\frac{102.0}{100}]$	30,600
e	() 30,251	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	35,428	$[\frac{100}{118.9}]$	29,796	100	30,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.06	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
b	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 -10.0	環境 -10.0	
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +8.0	環境 +8.0	
d	正常	%/月 +0.05	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +19.0	環境 +19.0	
e	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 -14.1	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 +19.0	環境 +19.0	
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 30,200 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)
	5,077,664	857,813	4,219,851	3,740,000	479,851	(0.9707)	(5.0 - 0.0)
	⑧収益価格	9,315,820 円 (20,100 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	200,000 円	50,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	158,413 円	5,280,432 ×	3.0 %
③公租公課	土地 24,400 円	査定額	
	建物 375,000 円	50,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	50,000 円	50,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	50,000 円	50,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	857,813 円	(1,853 円/㎡)	(経費率 16.9 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	50,000,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 370.40 ㎡ × (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	3,740,000 円 (8,078 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		5,077,664	円
②総費用		857,813	円
③純収益 ①-②		4,219,851	円
④建物等に帰属する純収益		3,740,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		479,851	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		465,791	円
		(1,006	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	9,315,820 円	(20,100 円/㎡)

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市車尾二丁目916番	2702000538126-0000
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		