

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

鑑定評価額	8,260,000 円	1㎡当たりの価格	36,700 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12日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	29,000 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		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	米子市皆生3丁目398番14 「皆生3-9-6」				②地積 (㎡)	225	⑨法令上の規制等	1中専 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 50m、南 150m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	県道背後に位置する開発後相当期間が経過した住宅地域。	街路	基準方位北 6.5m市道	交通施設	米子駅北東 5km	法令規制	1中専(60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,700 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0				
	収益還元法	収益価格	21,800 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、米子市北部の市街化区域内の一般住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどであるが、圏外からの流入も見受けられる。やや古い住宅地であるため、周辺住宅地に需要がシフトしており、需要増は期待薄である。土地は200㎡程度で750万程度、新築の戸建住宅で3、750万程度の物件が取引の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、一般社会人向けのアパート等も混在しているが、その他の収益物件は、戸建住宅が転勤等の事情により定期借家で賃貸されるケースが散見される程度である。従って、比準価格を標準とし、収益価格を参考とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 50,500 円/㎡	[ 100.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 137.9 ]	[ 100 ] / 100	36,800					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 人気の有る住宅地と無い住宅地との二極分化がはっきり見え始めている。							
	■継続 □新規			[地域要因] 開発されてから相当期間が経過した住宅地域であり、需要が減退していたが、周辺宅地価格に比して安価であり、需要が回復しつつある。							
	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] 特になし。							
	前年標準価格	36,500 円/㎡									
	代表標準地 標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	+0.5%	半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	247053 -24				建付地	( )	ほぼ長方形	南4m道路 中間画地		1住居 (60, 160)
b	247061 -2				建付地	( )	長方形	南西6m市道 中間画地		1中専 (60, 200)
c	247051 -4				更地	( )	ほぼ長方形	南西6m市道 中間画地		1中専 (60, 200)
d	247091 -26				更地	( )	ほぼ長方形	南東4m市道、南 西2.8m 角地		1住居 (60, 160)
e	247111 -81				更地	( )	長方形	南8m市道、西5m 角地		1住居 (70, 200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 35,016	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.6}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	36,714	$\frac{100}{[95.1]}$	38,606	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	38,600
b	( ) 24,312	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	37,181	$\frac{100}{[104.0]}$	35,751	画地 0.0 行政 0.0	35,800
c	( ) 45,375	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	47,360	$\frac{100}{[128.7]}$	36,799	その他 0.0	36,800
d	( ) 38,901	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	38,328	$\frac{100}{[103.8]}$	36,925		36,900
e	( ) 41,500	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	39,684	$\frac{100}{[112.2]}$	35,369	$[\frac{100}{100}]$	35,400
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 -2.0		
b	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 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	%/月 +0.06	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +7.0		
e	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 36,700 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)
	2,488,313	418,010	2,070,303	1,817,640	252,663	( 0.9707 ) 245,260	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	4,905,200 円 ( 21,800 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ



(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	97,200 円	24,300,000 ×	0.4 %
②維持管理費	77,630 円	2,587,680 ×	3.0 %
③公租公課	土地 12,380 円	査定額	
	建物 182,200 円	24,300,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	24,300 円	24,300,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	24,300 円	24,300,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	418,010 円	( 1,858 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	24,300,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 180.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,817,640 円 ( 8,078 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,488,313	円
②総費用		418,010	円
③純収益 ①-②		2,070,303	円
④建物等に帰属する純収益		1,817,640	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		252,663	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		245,260	円
		( 1,090	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	4,905,200 円	(	21,800 円/㎡)

## 4 不動産ID

米子（県） - 6 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市皆生三丁目398番14	2702000332096-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (米子 (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 (10,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,700 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 (米子市両三柳字三保向ヒ4568番103), (2) 範囲 (東100m, 西100m, 南100m, 北100m), (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏, 米子市内の住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (取引が活発な地域), (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) 対前年標準価格等の検討 (前年標準価格, 変動率)

(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 - 83			更地	( )	長方形	東6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200) 地区計画等		
b	247051 - 20			更地	( )	ほぼ整形	南西9m市道、北 西6m 角地		1 中専 (70, 200)		
c	247051 - 21			更地	( )	ほぼ長方形	南東4m私道 中間画地		「調区」 (70, 240)		
d	247091 - 19			更地	( )	ほぼ長方形	北西6m市道、南 西6m 角地		1 中専 (70, 200)		
e	247113 - 41			建付地	( )	ほぼ正方形	南4m市道 中間画地		「調区」 (70, 240)		
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 33,486	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	33,687	$[\frac{100}{103.0}]$	32,706	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	33,400	
b	( ) 33,223	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	32,073	$[\frac{100}{98.8}]$	32,463	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	33,100	
c	( ) 33,259	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	33,864	$[\frac{100}{99.0}]$	34,206	その他 0.0 [ $\frac{102.0}{100}$ ]	34,900	
d	( ) 29,112	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	29,375	$[\frac{100}{90.0}]$	32,639	その他 0.0	33,300	
e	( ) 31,661	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	31,040	$[\frac{100}{92.0}]$	33,739	その他 0.0	34,400	
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 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 +0.06	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 33,700 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
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)
	3,594,009	596,767	2,997,242	2,588,080	409,162	( 0.9707 )	( 5.0 - 0.0 )
	⑧収益価格	7,943,480 円 ( 25,100 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	138,400 円	$34,600,000 \times 0.4$	%
②維持管理費	111,867 円	$3,728,904 \times 3.0$	%
③公租公課	土地 17,800 円	査定額	
	建物 259,500 円	$34,600,000 \times 50.0\% \times 15.00 / 1000$	
④損害保険料	34,600 円	$34,600,000 \times 0.10$	%
⑤建物等の取壊費用の積立金	34,600 円	$34,600,000 \times 0.10$	%
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	596,767 円	( 1,889 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	34,600,000 円	設計監理料率 $137,000 \text{ 円/㎡} \times 252.80 \text{ ㎡} \times (100\% + \text{ %})$	
②元利逓増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0611 \times 45\% + 0.0802 \times 35\% + 0.0963 \times 20\%$	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,588,080 円 ( 8,190 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,594,009 円	
②総費用		596,767 円	
③純収益 ①-②		2,997,242 円	
④建物等に帰属する純収益		2,588,080 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		409,162 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		397,174 円 ( 1,257 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	7,943,480 円	(	25,100 円/㎡)

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市両三柳字三保向ヒ4568番103	2702000573880-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
米子（県） - 8	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

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

(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	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		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	米子市目久美町34番9外				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 70 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	米子駅東 1.5 km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	23,700 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、JR山陰本線以南の旧米子市旧市街地の一般住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどである。熟成した住宅地域であり宅地供給が少ないため、取引件数も少ない。土地は200㎡程度で900万程度、新築の戸建住宅で3,900万程度の物件が需要の中心であろう。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、一般社会人向けのアパート等も混在しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位となった。従って、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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
	米子（県） - 2	[ 100.5 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 87.5 ]	[ 102.0 ] / 100	45,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 住宅需要は、生活利便性が良好であり人気がある地域と無い地域との二極化がはっきり見えてきた。							
	前年標準価格 44,500 円/㎡			[地域要因] 米子駅の南北通路が完成したことにより、米子駅への接近性が向上し、宅地需要も増加しつつある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 特になし。							
②変動率		年間 +1.1 %	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	247053 -25			建付地	( )	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		準工 (60, 200) 特別用途地区					
b	247053 -26			更地	( )	ほぼ長方形	北東5.5m市道、 北西5m角地		近商 (90, 300)					
c	247053 -27			更地	( )	ほぼ長方形	北東5m市道、北 西6m角地		準工 (70, 200) 特別用途地区					
d	247053 -28			更地	( )	ほぼ長方形	西4m市道 中間画地		1 住居 (60, 160)					
e	247051 -37			建付地	( )	ほぼ長方形	西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	( ) 36,910	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.6}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	41,667	$\frac{100}{[94.0]}$	44,327	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	45,200				
b	( ) 44,468	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	43,028	$\frac{100}{[96.0]}$	44,821	環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0	45,700				
c	( ) 54,446	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.7}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	53,759	$\frac{100}{[113.9]}$	47,198	その他 0.0	48,100				
d	( ) 30,226	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	30,528	$\frac{100}{[72.5]}$	42,108		43,000				
e	( ) 36,467	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	36,686	$\frac{100}{[85.6]}$	42,857	$[\frac{102.0}{100}]$	43,700				
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0
b	正常	%/月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0
c	正常	%/月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0
d	正常	%/月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -26.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	交通・接近 0.0	環境 -26.0
e	正常	%/月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
才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)
	2,253,698	372,571	1,881,127	1,639,240	241,887	( 0.9689 ) 234,364	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	4,687,280 円 ( 23,700 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ



(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	85,600 円	21,400,000 ×	0.4 %
②維持管理費	70,311 円	2,343,696 ×	3.0 %
③公租公課	土地 13,360 円	査定額	
	建物 160,500 円	21,400,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	21,400 円	21,400,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	21,400 円	21,400,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	372,571 円	( 1,882 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 n <sub>a</sub> : 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 n <sub>b</sub> : 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 n <sub>c</sub> : 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	21,400,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 158.40 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,639,240 円 ( 8,279 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,253,698	円
②総費用		372,571	円
③純収益 ①-②		1,881,127	円
④建物等に帰属する純収益		1,639,240	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		241,887	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		234,364	円
		( 1,184	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	4,687,280 円	(	23,700 円/㎡)

## 4 不動産ID

米子(県) - 8 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市目久美町34番9	2702000509434-0000
2	米子市目久美町34番22	2702010029663-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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) -9), 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 (12,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (50,700 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) 路線価又は倍率 (40,000 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: 米子市西福原4丁目252番, ②地積: 242, ⑨法令上の規制等: 1住居(60,200)), (2) 近隣地域 (①範囲: 東150m, 西50m, 南100m, 北100m, ②標準的使用: 低層住宅地), (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地, (4) 対象基準地の方位: 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格: 50,700 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、米子市北部の住宅地域である。良好な住環境と高い利便性を兼ね備え、米子市の住宅地において一番地価の高い圏域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (取引が活発な地域であり、市場参加者が取引価格水準を把握しやすいことから、市場参加者は取引価格水準を重視して意思決定するものと判断する。), (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対象基準地の標準価格), (9) 指定基準地 (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), (10) 対前年標準価格等の前年標準価格 (①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率)

(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 -23			更地	( )	不整形	北東4.1m市道、南西3m二方路		1 住居 (60, 164)	
b	247111 -47			更地	( )	長方形	南6m道路中間画地		1 住居 (60, 200)	
c	247091 -6			更地	( )	ほぼ正方形	南4m市道、東3.5m角地		1 住居 (60, 160)	
d	247091 -34			更地	( )	ほぼ長方形	南東4m道路、北東5m角地		1 中専 (60, 160)	
e	247091 -35			更地	( )	ほぼ長方形	北西8m市道、北東4.5m角地		1 住居 (70, 200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 43,677	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	48,659	$[\frac{100}{95.0}]$	51,220	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	51,200
b	( ) 48,400	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	47,688	$[\frac{100}{96.0}]$	49,675	画地 0.0 行政 0.0	49,700
c	( ) 47,968	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	46,123	$[\frac{100}{95.0}]$	48,551	その他 0.0	48,600
d	( ) 52,408	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	49,129	$[\frac{100}{93.1}]$	52,770		52,800
e	( ) 53,271	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	50,836	$[\frac{100}{99.0}]$	51,349	$[\frac{100}{100}]$	51,300
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 -9.7	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 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 -4.0 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 +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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.03	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 50,700 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 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)
	2,810,349	466,177	2,344,172	1,982,200	361,972	( 0.9707 ) 351,366	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格		7,027,320 円 ( 29,000 円/㎡)				
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ



(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	106,000 円	26,500,000 ×	0.4 %
②維持管理費	87,677 円	2,922,576 ×	3.0 %
③公租公課	土地 20,800 円	査定額	
	建物 198,700 円	26,500,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	26,500 円	26,500,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	26,500 円	26,500,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	466,177 円	( 1,926 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	26,500,000 円	設計監理料率 137,000 円/㎡ × 193.60 ㎡ × (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	1,982,200 円 ( 8,191 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,810,349	円
②総費用		466,177	円
③純収益 ①-②		2,344,172	円
④建物等に帰属する純収益		1,982,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		361,972	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		351,366	円
		( 1,452	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	7,027,320 円	(	29,000 円/㎡)

No	所在及び地番	不動産 I D
1	米子市西福原四丁目 2 5 2 番	2702000428179-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	35,300 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12日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率	28,000 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		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	米子市博労町3丁目37番				②地積 (㎡)	330	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 100m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 120.0m、奥行 約 28.0m、規模 340㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	1住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	既存の住宅地域であり、変動要因も見受けられないことから、現況のまま推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	23,500 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、米子市旧市街地に近接した市街化区域内の一般住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどであるが、圏外からの流入も見受けられる。やや古い住宅地であるため、周辺住宅地に需要がシフトしており、需要増は期待薄である。土地は340㎡程度で1,200万程度、新築の戸建住宅で4,200万程度の物件が取引の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、一般社会人向けのアパート等も混在しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位となった。従って、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を参考とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 38,800 円/㎡	[ 100.5 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 111.2 ]	[ 102.0 ] / 100	35,400					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人気の有る住宅地と無い住宅地との二極分化がはっきり見え始めている。						
	前年標準価格 35,300 円/㎡				[地域要因] 市街地に近い住宅地であり、生活の利便性が概ね良好であるため、需要は堅調である。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 特になし。						
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	247053 -30			建付地	( )	ほぼ整形	北東4m市道		1住居 (60, 160)	
b	247111 -3			建付地	( )	長方形	南西8.5m市道 中間画地		商業 (90, 500) 準防 駐車場整備地区	
c	247053 -32			建付地	( )	ほぼ長方形	東6m市道 中間画地		1住居 (60, 200)	
d	247053 -33			建付地	( )	ほぼ長方形	北西6m市道 中間画地		商業 (90, 360) 準防	
e	247053 -34			建付地	( )	長方形	北東4.5m市道、 北西4m、南東4m 三方路		1住居 (60, 180)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 34,967	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	35,282	$\frac{100}{[97.0]}$	36,373	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	37,100
b	( ) 50,448	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	50,298	$\frac{100}{[130.1]}$	38,661	画地 +2.0 行政 0.0	39,400
c	( ) 40,105	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	40,621	$\frac{100}{[128.7]}$	31,563	その他 0.0	32,200
d	( ) 23,834	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[86.5]}$	39,126	$\frac{100}{[113.9]}$	34,351	$[\frac{102.0}{100}]$	35,000
e	( ) 30,218	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.0}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,500	$\frac{100}{[98.0]}$	32,143		32,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 35,300 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,801,843	635,580	3,166,263	2,767,600	398,663	( 0.9707 ) 386,982	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	7,739,640 円 ( 23,500 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	148,000 円	37,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	118,610 円	3,953,664 ×	3.0 %
③公租公課	土地 17,470 円	査定額	
	建物 277,500 円	37,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	37,000 円	37,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	37,000 円	37,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	635,580 円	( 1,926 円/㎡)	(経費率 16.7 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	37,000,000 円	設計監理料率 140,000 円/㎡ × 264.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	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	2,767,600 円 ( 8,387 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,801,843	円
②総費用		635,580	円
③純収益 ①-②		3,166,263	円
④建物等に帰属する純収益		2,767,600	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		398,663	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		386,982	円
		( 1,173	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	7,739,640 円	(	23,500 円/㎡)

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市博労町三丁目37番	2702000437198-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		