

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (湯梨浜 (県) -1), 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 (2,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,200 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16日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年6月24日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対年標準価格等の前 (Previous Year 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	247061 - 17				建付地	()	ほぼ長方形	南東6m道路 中間画地		(都) (70, 360)
b	247061 - 27				建付地	()	ほぼ正方形	北東5m町道 中間画地		(都) (70, 300)
c	247063 - 11				更地	()	ほぼ長方形	東5m町道 中間画地		(都) (70, 300)
d	247063 - 18				貸家建付地	()	長方形	東11.5m町道 中間画地		(都) (70, 400)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 20,166	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	19,889	$\frac{100}{[105.8]}$	18,799	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,800
b	() 18,248	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	18,248	$\frac{100}{[100]}$	18,248	画地 0.0 行政 0.0	18,200
c	() 17,381	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	17,209	$\frac{100}{[94.6]}$	18,191	その他 0.0	17,600
d	() 14,112	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	14,013	$\frac{100}{[79.8]}$	17,560	$[\frac{100}{100}]$	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.05	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 -4.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 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 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	正常	%/月 -0.05	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 -12.0 その他 0.0	環境 -12.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 18,200 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 [\quad] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正			月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他					

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (%)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	画地規模が小さく、賃貸建物を建築することは困難であり、適用できない。						

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

4 不動産ID

湯梨浜（県） - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	東伯郡湯梨浜町大字田後字大工給600番3	2701000204071-0000
2	東伯郡湯梨浜町大字田後字大工給600番12	2701000204078-0000
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 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, and a blank column. Values include 湯梨浜（県）, 鳥取県, 鳥取県鳥取, 氏名.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,580,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,100 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

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	247061 -18			更地	()	ほぼ長方形	北西7.5m町道 中間画地		(都) (70,400)	
b	247061 -30			建付地	()	長方形	北5.5m町道 中間画地		(都) (70,330)	
c	247061 -57			建付地	()	ほぼ台形	北6m道路 中間画地		(都) (70,360)	
d	247063 -2			更地	()	長方形	北15m町道、東 6.5m 角地		(都) (80,400)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 16,402	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,320	$\frac{100}{[106.0]}$	15,396	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,400
b	() 10,035	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	10,035	$\frac{100}{[81.9]}$	12,253	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,300
c	() 16,497	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,530	$\frac{100}{[113.1]}$	14,615	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,600
d	() 15,103	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	15,591	$\frac{100}{[110.2]}$	14,148	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.05	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +12.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -6.0 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 +3.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,100 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳												
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地内宅地であり、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)
	3,369,216	567,913	2,801,303	2,625,480	175,823	(0.9707) 170,671	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,413,420 円 (10,500 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	130.00	L S 2		260.00		
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
(都)	70%	400%	360%	325㎡	14.0m × 24.0m	前面道路：町道 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 43㎡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	130.00	100.0	130.00	1,123	145,990	2.0	291,980
~								
~								
~								
計		260.00	100.0	260.00		291,980		583,960
⑨年額支払賃料						291,980 円 × 12ヶ月 = 3,503,760 円		
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 260.00 ㎡ × 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 (%)						3,503,760 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 140,150 円		
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						3,363,610 円		
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						583,960 円 × 96.0 % × 1.00 % = 5,606 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						3,369,216 円 (10,367 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-1)	1,127 (1,094)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [98.0]	100 [100]	1,150	対象基準階の月額実質賃料 1,125 円/㎡ 月額支払賃料 (1,123 円/㎡) 基準階 1F B
b	24706 (収-2)	1,145 (1,114)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [129.0]	100 [100]	888	
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	140,400 円	35,100,000 ×	0.4 %
②維持管理費	105,113 円	3,503,760 ×	3.0 %
③公租公課	土地 6,500 円	査定額	
	建物 245,700 円	35,100,000 ×	50.0% × 14.00 / 1000
④損害保険料	35,100 円	35,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,100 円	35,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	567,913 円	(1,747 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	35,100,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 260.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	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	2,625,480 円 (8,078 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,369,216	円
②総費用		567,913	円
③純収益 ①-②		2,801,303	円
④建物等に帰属する純収益		2,625,480	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		175,823	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		170,671	円
		(525	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	3,413,420 円	(10,500 円/㎡)

No	所在及び地番	不動産ID
1	東伯郡湯梨浜町大字上浅津字堂ノ本115番11	2701000197473-0000
2	東伯郡湯梨浜町大字上浅津字堂ノ本115番12	2701000197474-0000
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
湯梨浜（県） - 3	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	5,560,000 円	1㎡当たりの価格	27,400 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	東伯郡湯梨浜町大字田後字宮ケ坪77番22				②地積 (㎡)	203	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,360)
	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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	市部に近接し、周辺では宅地開発が盛んな一般住宅地域である。	街路	標準方位北、6 m 町道	交通施設	倉吉駅北東 4km	法令規制	(都) (70,360)
(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	27,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	17,300 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、湯梨浜町内の宅地開発された分譲住宅地及び町中心部の一般住宅地である。羽合地区を中心に宅地開発が活発であり、農地が宅地転用されるのみではなく、多くの遊休地等が再開発され住宅地として供給されており、住宅地の需要は旺盛で、小学校教室棟の増築など年少人口が増加している。画地規模は一般住宅地としては標準的で、総額は550万円前後である。								
(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取引事例から求めている。取引事例は町内の代替・競争関係にある分譲住宅地を収集している。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、長期金利の動向が懸念されるが、宅地需要に衰えは見えず、依然旺盛であることを勘案し、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	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	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
	湯梨浜（県） - 1	[] / 100	100 []	100 []	[101.0] / 100	27,400			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 27,100 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、依然羽合地区を中心に住宅団地の開発が活発である反面、高齢化・人口減少が進んでいる地区も多い。			
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 生活利便施設や小中学校へ近接しており、利便性の良い新興住宅地域であり、周辺地域を含め多くの宅地開発が見受けられる。			
	②変動率		年間 +1.1 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

①比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	247061 -22				建付地	()	長方形	南6m町道 中間画地		(都) (70,360)
b	247061 -55				建付地	()	長方形	西6m町道、東6m 二方路		(都) (80,360)
c	247061 -56				更地	()	長方形	南6m道路 中間画地		(都) (70,360)
d	247063 -16				更地	()	長方形	北東11.5m町道 中間画地		(都) (70,400)
e	247063 -21				建付地	()	ほぼ長方形	北7m町道 中間画地		(都) (70,400)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 27,822	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	27,413	$\frac{100}{[102.0]}$	26,875	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,100
b	() 30,120	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,301	$\frac{100}{[105.1]}$	27,879	画地 +1.0 行政 0.0	28,200
c	() 32,062	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	31,496	$\frac{100}{[111.2]}$	28,324	その他 0.0	28,600
d	() 30,247	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	30,489	$\frac{100}{[114.6]}$	26,605	$[\frac{101.0}{100}]$	26,900
e	() 24,198	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	24,343	$\frac{100}{[94.0]}$	25,897		26,200
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 +0.05	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		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%／月 +0.05	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 +3.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%／月 +0.05	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 +9.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%／月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +6.0	環境 +1.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%／月 +0.05	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	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 27,400 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)
	2,179,431	360,394	1,819,037	1,638,120	180,917	(0.9707) 175,616	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,512,320 円 (17,300 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	81.20	L S 2		162.40		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70%	400%	360%	203㎡	12.0m × 17.0m	前面道路：町道 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40㎡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	81.20	100.0	81.20	1,163	94,436	2.0	188,872
~								
~								
~								
計		162.40	100.0	162.40		188,872		377,744
⑨年額支払賃料						188,872 円 × 12ヶ月	=	2,266,464 円
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 162.40 ㎡ × 12ヶ月	=	0 円
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +	=	0 円
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金等で担保されており、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 (%)						2,266,464 円 × 4.0 %		
						+ 円 × 4.0 %	=	90,659 円
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬								2,175,805 円
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						377,744 円 × 96.0 % × 1.00 %	=	3,626 円
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %)		
						円 × 96.0 % × 0.3400	=	0 円
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 96.0 % × 1.00 %	=	0 円
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						2,179,431 円	(10,736 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										
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-3)	1,197 (1,195)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,197	対象基準階の月額実質賃料 1,165 円/㎡ 月額支払賃料 (1,163 円/㎡) 基準階 1F B
b	24706 (収-4)	1,156 (1,123)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,156		
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	87,600 円	21,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	67,994 円	2,266,464 ×	3.0 %
③公租公課	土地 7,700 円	査定額	
	建物 153,300 円	21,900,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	21,900 円	21,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	21,900 円	21,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	360,394 円	(1,775 円/㎡)	(経費率 16.5 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	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	21,900,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 162.40 ㎡ × (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	1,638,120 円 (8,070 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,179,431 円	
②総費用		360,394 円	
③純収益 ①-②		1,819,037 円	
④建物等に帰属する純収益		1,638,120 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		180,917 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		175,616 円 (865 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	3,512,320 円	(17,300 円/㎡)

No	所在及び地番	不動産ID
1	東伯郡湯梨浜町大字田後字宮ヶ坪77番22	2701000202075-0000
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 (湯梨浜 (県) -4), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,320,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,200 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16日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年6月24日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 所在地 (東伯郡湯梨浜町大字門田字総1271番6), (2) 地積 (204㎡), (3) 形状 (1:1.5), (4) 地積 (204㎡), (5) 標準的画地の形状等 (間口約12.0m, 奥行約17.0m), (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	247061 -25				更地	()	不整形	北西6m町道 中間画地		(都) (70,360)
b	247063 -6				更地	()	ほぼ正方形	東6m町道 中間画地		(都) (70,360)
c	247063 -24				建付地	()	ほぼ長方形	南6m町道 中間画地		(都) (70,360)
d	247063 -25				建付地	()	ほぼ長方形	南東6m町道 中間画地		(都) (70,360)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 16,872	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	24,199	$\frac{100}{[98.7]}$	24,518	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	24,800
b	() 10,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[65.0]}$	15,538	$\frac{100}{[94.5]}$	16,442	画地 +1.0 行政 0.0	16,600
c	() 29,098	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[132.6]}$	21,944	$\frac{100}{[100.9]}$	21,748	その他 0.0	22,000
d	() 21,816	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,281	$\frac{100}{[]}$	21,281		21,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{101.0}{100}]$	
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 +0.05	街路 0.0 画地 -30.0	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 +6.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 -29.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -9.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 +30.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	%/月 -0.05	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		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 21,200 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					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	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)
	2,163,784	359,606	1,804,178	1,645,600	158,578	(0.9707) 153,932	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,078,640 円 (15,100 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	81.60	L S 2		163.20		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70%	400%	360%	204㎡	12.0m × 17.0m	前面道路：町道 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 41㎡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	81.60	100.0	81.60	1,149	93,758	2.0	187,516
~								
~								
~								
計		163.20	100.0	163.20		187,516		375,032
⑨年額支払賃料						187,516 円 × 12ヶ月 = 2,250,192 円		
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 163.20 ㎡ × 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 (%)						2,250,192 円 × 4.0 % + 0 円 × 4.0 % = 90,008 円		
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						2,160,184 円		
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						375,032 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,600 円		
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円		
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円		
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						2,163,784 円 (10,607 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-3)	1,197 (1,195)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [102.0]	100 [100]	1,174	対象基準階の月額実質賃料 1,151 円/㎡ 月額支払賃料 (1,149 円/㎡) 基準階 1F B
b	24706 (収-4)	1,156 (1,123)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [102.0]	100 [100]	1,133	
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	88,000 円	22,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	67,506 円	2,250,192 ×	3.0 %
③公租公課	土地 6,100 円	査定額	
	建物 154,000 円	22,000,000 ×	50.0% × 14.00 / 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	359,606 円	(1,763 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	22,000,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 163.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	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 (8,067 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,163,784 円	
②総費用		359,606 円	
③純収益 ①-②		1,804,178 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		158,578 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		153,932 円 (755 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	3,078,640 円	(15,100 円/㎡)

No	所在及び地番	不動産ID
1	東伯郡湯梨浜町大字門田字鯨1271番6	2701000403869-0000
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 (湯梨浜(県) -5), 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 (1,790,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,900 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), (2) 実地調査日 (令和6年6月24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 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (Previous Year Standard Price)

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	247063 -10				更地	()	ほぼ長方形	南東2m町道 中間画地		(都) (70,240)
b	247063 -13				底地	()	ほぼ長方形	南西1.6m道路、 北西10m角地		都計外
c	247063 -15				更地	()	ほぼ長方形	北東4m町道、南 西8.5m 二方路		(都) (70,400)
d	247063 -22				建付地	()	袋地等	西3m町道、北 2.4m角地		(都) (70,240)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 14,471	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	14,648	$\frac{100}{[132.4]}$	11,063	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,100
b	() 6,588 10,980	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	10,366	$\frac{100}{[100]}$	10,366	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,400
c	() 9,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	9,109	$\frac{100}{[110.6]}$	8,236	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,240
d	() 9,831	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	11,407	$\frac{100}{[115.5]}$	9,876	行政 0.0 その他 0.0	9,880
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -4.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	%/月 -0.15	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 -0.1	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 -5.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 -13.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +18.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,900 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					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	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率		
		%/月			%/月			%/月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/>	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (%)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が存在せず、賃貸市場が発達していない。					

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	東伯郡湯梨浜町大字泊字屋敷783番	2701000233287-0000
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
湯梨浜（県） - 6	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	4,100,000 円	1㎡当たりの価格	5,400 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	東伯郡湯梨浜町大字原字船渡466番2				②地積 (㎡)	759	⑨法令上の規制等	都計外 (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												
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 200 m			②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 42.0 m、規模 670 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	旧県道沿いの街路条件の良好な住宅地域である。	街路	標準方位北、9 m 町道	交通施設	泊駅南西 1.8 km	法令規制	都計外									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,400 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、湯梨浜町内で中心部から遠い海岸部や山裾等に位置し、価格水準が低い既存住宅地域及び農家集落である。近隣地域は県道背後に位置する戸数の少ない農家集落地域であり、長期的衰退傾向にある。画地規模が相当大きく、総額は410万円前後である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は町中心部から遠い農家集落等から取引事例を収集し、その特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、街路狭隘な地域が多い泊地区にあって良好な街路条件を有し、町中心部へのアクセスは優るが、長期的な衰退傾向にあること等を勘案し、また、標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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	湯梨浜 - 4	②時点修正	[99.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [93.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	5,380	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -3.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	5,050 円/㎡																
(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
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(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 5,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 長期金利の動向が懸念されるが、依然羽合地区を中心に住宅団地の開発が活発である反面、高齢化・人口減少が進んでいる地区も多い。 [地域要因] 旧県道沿いの既存住宅地域であり、目立った地域要因の変動はないものと判断される。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
	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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡															
	②変動率	年間	-1.8 %	半年間														

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	247061 -45				更地	()	ほぼ整形	南西8m町道 中間画地		都計外
b	247063 -1				更地	()	長方形	北西6m町道 中間画地		(都) (70, 360)
c	247063 -20				底地	()	不整形	北西4.5m町道、 東3.6m、南東 3.8m 三方路		(都) (70, 270)
d	247064 -4				更地	()	ほぼ整形	東2.7m町道、北 2.2m 角地		(都) (70, 240)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 3,652	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[77.0]}$	4,700	$\frac{100}{[95.0]}$	4,947	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,950
b	() 8,100	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	8,100	$\frac{100}{[135.9]}$	5,960	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,960
c	(5,412) 5,412	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	5,980	$\frac{100}{[106.2]}$	5,631	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,630
d	() 4,800	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	4,781	$\frac{100}{[92.1]}$	5,191	行政 0.0 その他 0.0	5,190
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -16.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 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 -4.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +36.0		
c	正常	%/月 -0.25	街路 0.0 画地 -12.4	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 -3.0 その他 0.0	環境 +14.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 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 -5.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,400 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					農家集落であり、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 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	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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	東伯郡湯梨浜町大字原字船渡466番2	2701000235525-0000
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 (湯梨浜 (県) -7), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,710,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 m 当たりの価格), 7,900 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), (2) 実地調査日 (令和6年6月24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 (東伯郡湯梨浜町大字門田字屋敷426番), (2) 近隣地域 (東 350m, 西 100m, 南 150m, 北 100m), (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、湯梨浜町内に散在する農家集落等である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (試算価格は標準価格のみである。), (8) 公示価格 (標準地番号 湯梨浜 -2, 公示価格 6,000 円/㎡), (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 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 8,000 円/㎡, 変動率 年間 -1.3%, 半年間 %)

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	247061 -23				更地	()	ほぼ長方形	西2.8m町道 無道路地		(都) (70,240)
b	247061 -29				貸家建付地	()	ほぼ長方形	北4.5m町道 中間画地		(都) (70,270)
c	247063 -5				建付地	()	不整形	南3.8m町道、東 2.3m角地		(都) (70,240)
d	247063 -7				更地	()	ほぼ長方形	南西3.6m町道 中間画地		(都) (70,240)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 7,548	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	9,397	$\frac{100}{[122.1]}$	7,696	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,700
b	() 6,863	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	8,562	$\frac{100}{[108.2]}$	7,913	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7,910
c	() 4,478	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[65.0]}$	9,743	$\frac{100}{[122.1]}$	7,980	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,980
d	() 5,500	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[67.2]}$	8,029	$\frac{100}{[100]}$	8,029	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,030
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +11.0		
b	正常	%/月 -0.05	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 +2.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -35.0	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 +10.0 その他 0.0	環境 +11.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -4.0 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		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,900 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					農家集落であり、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 [\quad] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正			月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正			月率 変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他					

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (%)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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	東伯郡湯梨浜町大字門田字屋敷426番	2701000402147-0000
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
湯梨浜（県） - 8	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	4,970,000 円	1㎡当たりの価格	14,200 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	東伯郡湯梨浜町大字松崎字仲町4 1 4番				②地積 (㎡)	350	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,330)		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 300 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 41.0 m、規模 290 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	旧幹線道路沿いで駅前を中心に一般住宅、店舗兼住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。	街路	標準方位北、5.5 m町道	交通施設	松崎駅北東 400m	法令規制	(都) (70,330)		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(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	14,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、湯梨浜町内の既成住宅地域である。近隣地域の画地規模は一般住宅地としては大きく、また、道路側に店舗、その背後に居室を配する町屋風建物が多く見られ、間口が狭く奥行が長い細長い土地となっているため、現在の一般住宅を建築するにはやや不向きであるが、徐々に空き地等の取引が見受けられるようになってきている。画地規模が大きいことから、総額は500万円前後とやや割高である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は町内の類似する既成住宅地域等と当該地域との地域的特性を十分比較考量しており、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、街路条件がやや劣り店舗兼住宅も多く存する住宅地域であるが、空き地・空き家の取引、建物の新築等が見られる等地域要因の変動状況を勘案し、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	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	[] / 100 円/㎡	[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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 +3.0 交通 +7.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100] / 100 円/㎡	[100] / [100]	[100] / [130.0]	[102.0] / 100	14,300					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 長期金利の動向が懸念されるが、依然羽合地区を中心に住宅団地の開発が活発である反面、高齢化・人口減少が進んでいる地区も多い。						
	前年標準価格 14,300 円/㎡				[地域要因] 旧松崎宿で細長い形状の町屋住宅が建ち並ぶ地域で、徐々に空き家・空き地等の取引が見受けられる。						
	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 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号											
公示価格											
②変動率		年間	-0.7%	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	247061 -26				建付地	()	ほぼ長方形	北西6m町道 中間画地		(都) (70,360)
b	247061 -30				建付地	()	長方形	北5.5m町道 中間画地		(都) (70,330)
c	247063 -14				更地	()	ほぼ台形	北西7.5m町道、 北10m角地		(都) (80,400)
d	247063 -23				建付地	()	不整形	南5.5m町道、南 西8m角地		(都) (80,400)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 22,984	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	22,984	$\frac{100}{[147.0]}$	15,635	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,900
b	() 10,035	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	10,035	$\frac{100}{[83.6]}$	12,004	画地 +2.0 行政 0.0	12,200
c	() 12,500	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.1]}$	13,735	$\frac{100}{[96.3]}$	14,263	その他 0.0	14,500
d	() 9,052	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[79.6]}$	16,148	$\frac{100}{[115.4]}$	13,993	$[\frac{102.0}{100}]$	14,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +36.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -11.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -20.4	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 +11.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,200 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
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他					

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (%)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が存在せず、賃貸市場が発達していない。						

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	東伯郡湯梨浜町大字松崎字仲町4 1 4番	2701000432196-0000
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		