

鑑定評価書（令和4年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
鳥取（県） - 11	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	9,120,000 円	1㎡当たりの価格	53,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月17日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	鳥取市桜谷字西ノ前652番				②地積 (㎡)	172	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	鳥取 3.2km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 150 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 12.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	一般住宅のほかにも共同住宅も介在する区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	鳥取駅南東 3.2km	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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,000 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、「千代川」以東の旧鳥取市及び国府町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多く、郡部からの流入も見受けられる。最近人気が出始めているが、開発出来る土地が少なく、供給量が限られている。土地は180㎡程度で950万程度、新築の戸建住宅で3,050万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、周辺の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、面積が小さく経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難であるため、採用を断念した。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、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) 公示価格を	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (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	① 指定基準地番号	鳥取（県） - 10	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	64,000 円/㎡	[101.0 / 100]	[100 / 102.0]	[100 / 119.7]	[100 / 100]	52,900					
(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		③ 価格形成要因	[一般的要因] 人気の有る住宅地と無い住宅地との二極化がはっきり見え始めている。						
	前年標準価格		52,500 円/㎡			[地域要因] 生活利便性の良さから良好な住宅地域として推移しており、一時中心部のマンションに押されていたが、ここに来て需要が回復してきた。						
	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] 特になし。						
② 変動率	年間	+1.0%	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	227101 - 19			貸家建付地	()	ほぼ正方形	東6m市道、北6m角地		1 低専 (60, 80)	
b	227071 - 8			建付地	()	長方形	東6m市道中間画地		1 低専 (50, 80)	
c	227031 - 2			更地	()	長方形	北東6m市道、南東6m角地		1 中専 (70, 200)	
d	227053 - 55			建付地	()	長方形	北6m市道中間画地		1 住居 (60, 200)	
e	227053 - 56			更地	()	ほぼ長方形	東5m私道中間画地		1 住居 (60, 200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 40,271	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	43,283	$\frac{100}{[90.1]}$	48,039	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	48,000
b	() 51,471	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	51,573	$\frac{100}{[92.0]}$	56,058	画地 0.0 行政 0.0	56,100
c	() 51,673	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	50,913	$\frac{100}{[95.0]}$	53,593	その他 0.0	53,600
d	() 58,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	58,522	$\frac{100}{[110.0]}$	53,202		53,200
e	() 48,285	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	48,763	$\frac{100}{[90.0]}$	54,181	$[\frac{100}{100}]$	54,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 +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 -1.0 その他 0.0	環境 -9.0		
b	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	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 -5.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	%/月 +0.10	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 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 53,000 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 [] /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、経済合理性を有する収益物件の建築を想定することが困難である。						

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 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -12), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取分科会), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (53,800 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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 (Best 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 of Estimated 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	227073 -20			更地	()	ほぼ長方形	北西4m市道 中間画地		1住居 (60,160) 準防			
b	227031 -76			更地	()	不整形	北3m市道、南西3m角地		1住居 (70,160) 準防			
c	227081 -49			建付地	()	ほぼ長方形	北西15m市道、北東4.5m角地		1住居 (80,200) 準防			
d	227081 -9			更地	()	ほぼ長方形	東5m市道 中間画地		近商 (90,300) 準防			
e	227031 -80			建付地	()	長方形	南西6m市道 中間画地		商業 (90,360) 準防			
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)		
a	() 51,876	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	51,824	$\frac{100}{[96.0]}$	53,983	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	54,000		
b	() 39,324	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.6]}$	51,337	$\frac{100}{[90.1]}$	56,978	画地 0.0 行政 0.0	57,000		
c	() 46,948	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	50,594	$\frac{100}{[101.0]}$	50,093	その他 0.0	50,100		
d	() 42,388	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	44,530	$\frac{100}{[88.2]}$	50,488		50,500		
e	() 57,575	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	59,974	$\frac{100}{[110.0]}$	54,522	$[\frac{100}{100}]$	54,500		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.01	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 0.0				
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -23.4	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 0.0				
c	正常	%/月 -0.02	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0				
d	正常	%/月 -0.02	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0				
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0				
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 53,800 円/㎡]					

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		-		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (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)
	2,710,558	438,464	2,272,094	1,830,740	441,354	(0.9689)	(5.0 - 0.0)
	⑧収益価格	8,552,560 円 (38,400 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)						
共同住宅	90.00	L S 2		180.00						
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 準防	70 %	200 %	200 %	223 ㎡	8.3 m × 27.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要				⑦有効率の理由						
ファミリータイプ2DK約45㎡を想定				100.0 %	外階段のため					
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,305	117,450	2.0	234,900		
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		234,900		469,800		
⑨年額支払賃料				234,900 円 × 12ヶ月 =				2,818,800 円		
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × 180.00 ㎡ × 12ヶ月 =				0 円		
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +				0 円		
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金で担保されているので計上しない。				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 (%)				2,818,800 円 × 4.0 % + 円 × % =				112,752 円		
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬								2,706,048 円		
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				469,800 円 × 96.0 % × 1.00 % =				4,510 円		
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(3 年) 運用利回り(1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 =				0 円		
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % =				0 円		
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,710,558 円 (12,155 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準価格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	22707 (取 -3)	1,206 (1,141)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [93.0]	100 [100]	1,297	対象基準階の 月額実質賃料 1,307 円/㎡ 月額支払賃料 (1,305 円/㎡) 基準階 1F B
b	22707 (取 -4)	1,225 (1,190)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [93.0]	100 [100]	1,317	
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	95,600 円		23,900,000 × 0.4 %
②維持管理費	84,564 円		2,818,800 × 3.0 %
③公租公課	土地	19,300 円	査定額
	建物	191,200 円	23,900,000 × 50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	23,900 円		23,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	23,900 円		23,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	438,464 円	(1,966 円/㎡)	(経費率 16.2 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額		算 出 根 拠
①建物等の初期投資額	23,900,000 円		設計監理料率 133,000 円/㎡ × 180.00 ㎡ × (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	1,830,740 円 (8,210 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益			2,710,558 円
②総費用			438,464 円
③純収益 ①-②			2,272,094 円
④建物等に帰属する純収益			1,830,740 円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			441,354 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α			427,628 円 (1,918 円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	8,552,560 円	(38,400 円/㎡)

鑑定評価書（令和4年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
鳥取（県） - 13	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	23,400,000 円	1㎡当たりの価格	38,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月17日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	鳥取市晩稲字東土居237番				②地積 (㎡)	610	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) 地区計画等 (60,260)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 70 m、北 70 m		②標準的使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	中規模農家住宅が多い旧来の住宅地域	街路	基準方位北 6.5 m市道	交通施設	湖山駅北東 3km	法令規制	1 住居 (60,260) 地区計画等		
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地	0.0 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,300 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、鳥取市北西部の市街化区域内の既成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。古くからの住宅地であるため、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600㎡程度で2、300万程度、新築の戸建住宅で5、300万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支配的である。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、農家住宅地域に存していることからアパート等の収益物件はほとんど見受けられない。そのため、収益価格の試算が困難であり、採用を断念した。従って、比準価格を標準とし、郊外の農家住宅地との価格バランスに留意した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (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	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 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(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 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化がはっきり見え始めている。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 38,300 円/㎡			[地域要因] 安価な郊外分譲地に押されていたが、価格水準の下落により、需要が戻りつつある。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	227081 -23			貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東16m市道 中間画地		2中専 (60, 200) 地区計画等					
b	227031 -45			更地	()	長方形	北東4m市道 中間画地		1中専 (60, 160)					
c	227031 -14			建付地	()	ほぼ整形	北西8m市道 中間画地		「調区」 (70, 400)					
d	227053 -57			建付地	()	不整形	北東6m市道、南 西2m 二方路		1住居 (60, 200)					
e	227071 -25			更地	()	ほぼ正方形	南5m市道 中間画地		工業 (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	() 44,151	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	50,626	$\frac{100}{[132.6]}$	38,179	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	39,300				
b	() 36,590	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	36,700	$\frac{100}{[102.8]}$	35,700	画地 +3.0 行政 0.0	36,800				
c	() 29,565	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	29,683	$\frac{100}{[82.0]}$	36,199	その他 0.0	37,300				
d	() 30,315	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	36,201	$\frac{100}{[97.0]}$	37,321	$[\frac{103.0}{100}]$	38,400				
e	() 30,563	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,964	$\frac{100}{[78.0]}$	38,415		39,600				
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 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+10.0	交通・接近	+3.0	環境	+17.0
			画地	-3.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.04	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	+6.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.04	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	-18.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	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	-1.0	交通・接近	-2.0	環境	0.0
			画地	-14.5	行政	0.0	その他	0.0	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	-2.0	交通・接近	+2.0	環境	-22.0
			画地	+2.0	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： 38,300 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 [$\frac{100}{\quad}$]	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 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	農家住宅地域であり、民間の賃貸物件はなく賃貸市場が未成熟である。						

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 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） - 14	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	7,090,000 円	1㎡当たりの価格	27,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月5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	鳥取市国府町稲葉丘2丁目220番外				②地積 (㎡)	255	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					
	1:1.2	住宅 W1	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	鳥取 3.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 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 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	中規模開発された一般住宅地域	街路	標準方位北 6 m市道	交通施設	鳥取駅南東 3.8km	法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として熟成しており、今後も標準的な住宅地域を形成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	27,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	19,100 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は「千代川」以東の旧鳥取市及び国府町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。古くに開発された分譲地であり、幅員が狭い住宅団地のため人気がなく、市場は停滞気味である。土地は270㎡程度で700万円程度、新築の戸建住宅で2,200万円程度の物件が必要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、近隣地域、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、対象地は、一般社会人向けのアパート等も混在しているが、賃貸は、非常に限定され、少ない。市場性が反映され価格形成される地域であり、比準価格は現実的で説得力を有する。そこで、比準価格を採用し、収益価格を参考に、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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 対象基準地の標準価格 (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 対象基準地の標準価格 (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/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 変動状況							
	前年標準価格	27,800 円/㎡		[一般的要因] 景気は低調で、投資も減少傾向。鳥取市人口は減少傾向で、地価は、一部横這い、上昇傾向も見られるが、概ね下落傾向。							
	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/㎡			[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。地価は長く下落して適正な水準に近づき、現在は、概ね横這い傾向にある。 [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	227073 -27			更地	()	不整形	東6m市道、北5m角地		2中専 (70,200)			
b	227073 -26			建付地	()	ほぼ整形	北東3m市道 中間画地		1住居 (60,160) 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域			
c	227031 -10			建付地	()	長方形	北西6m市道 中間画地		1中専 (60,200)			
d	227071 -24			建付地	()	正方形	西4m道路 中間画地		1中専 (60,160)			
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	() 35,180	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[78.3]}$	44,930	$\frac{100}{[144.9]}$	31,008	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	31,600		
b	() 22,770	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	26,788	$\frac{100}{[99.4]}$	26,950	画地 +2.0 行政 0.0	27,500		
c	() 29,614	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	29,614	$\frac{100}{[107.0]}$	27,677	その他 0.0	28,200		
d	() 43,846	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	43,846	$\frac{100}{[137.5]}$	31,888		32,500		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{102.0}{100}]$			
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 0.00	街路 0.0 画地 -21.7	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 +38.0				
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 -15.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0				
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +7.0				
d	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +35.0				
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: 27,800 円/㎡]					

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		-		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (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 [] /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) (%)
	2,749,468	468,178	2,281,290	2,029,900	251,390	(0.9689) 243,572	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格		4,871,440 円 (19,100 円/㎡)				
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2想定建物の状況										
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)						
共同住宅	102.00	L S 2		204.00						
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 中専	60 %	200 %	200 %	255 ㎡	15.0 m × 17.0 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				⑦有効率の理由	⑧外階段のため					
ファミリータイプ、約50㎡				100.0 %						
(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	102.00	100.0	102.00	1,168	119,136	2.0	238,272		
~										
~										
~										
~										
計		204.00	100.0	204.00		238,272		476,544		
⑨年額支払賃料				238,272 円 × 12ヶ月 =				2,859,264 円		
⑩a共益費（管理費）				円/㎡ × 204.00 ㎡ × 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）				保証金等により担保されており計上せず。				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(%))				2,859,264 円 × 4.0 % + 円 × % =				114,371 円		
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬								2,744,893 円		
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）				476,544 円 × 96.0 % × 1.00 % =				4,575 円		
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）				償却年数(3 年) 運用利回り(1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 =				0 円		
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益（空室損失考慮後）				円 × 100.0 % × 1.00 % =				0 円		
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,749,468 円 (10,782 円/㎡)		
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	22707 (取 -7)	1,056 (1,026)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [100]	1,235	対象基準階の 月額実質賃料 1,170 円/㎡ 月額支払賃料 (1,168 円/㎡) 基準階 1F B
b	22707 (取 -8)	823 (800)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [85.0]	100 [90.0]	100 [100]	1,076	
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	106,000 円		26,500,000 × 0.4 %
②維持管理費	85,778 円		2,859,264 × 3.0 %
③公租公課	土地	11,400 円	査定額
	建物	212,000 円	26,500,000 × 50.0 % × 16.00 / 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	468,178 円	(1,836 円/㎡)	(経費率 17.0 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額		算 出 根 拠
①建物等の初期投資額	26,500,000 円		設計監理料率 130,000 円/㎡ × 204.00 ㎡ × (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	2,029,900 円 (7,960 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益			2,749,468 円
②総費用			468,178 円
③純収益 ①-②			2,281,290 円
④建物等に帰属する純収益			2,029,900 円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			251,390 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α			243,572 円 (955 円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	4,871,440 円	(19,100 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取（県） - 15	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額	2,220,000 円	1㎡当たりの価格	7,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月5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	鳥取市国府町中河原字屋敷島93番5外				②地積 (㎡)	313	⑨法令上の規制等	都計外			
	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 200 m、西 100 m、南 100 m、北 200 m			②標準的使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	既存の農家集落	街路	基準方位北 9 m 県道	交通施設	鳥取駅南東 12km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域			
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	7,100 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、旧国府町の農家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。古くからの農家集落であるため、農業従事者の減少により、新規需要は見込みが少なく、取引はほとんどない。取引が成立するであろうと想定した場合、土地は300㎡程度で200万円程度が中心と判断される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自目的での取引が大半である。近隣地域または周辺類似地域において信頼性のある取引事例が少ないため、広範囲に収集するように努めたが取引件数が少なく4事例の採用に止まった。対象基準地は、旧郡部の農家住宅地域であるため、アパート等の収益物件は皆無である。従って、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 (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 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100							
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの変動率	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価格形成要因の変動状況								
	前年標準価格	7,200 円/㎡			[一般的要因] 景気は低調で、投資も減少傾向。鳥取市人口は減少傾向で、地価は、一部横這い、上昇傾向も見られるが、概ね下落傾向。							
	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			[地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。不動産市場は需要が弱く、農家集落であり、大きな変動要因はない。								
標準地番号	-			[個別的要因] 特になし								
公示価格	円/㎡											
②変動率	年間	-1.4%	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	227073 -9			更地	()	不整形	東3.5m市道 中間画地		「調区」 (70,240) 土砂災害警戒区域	
b	227101 -6			建付地	()	不整形	北東10.5m市道 中間画地		都計外	
c	227073 -10			建付地	()	不整形	南西7m市道 中間画地		「調区」 (70,400)	
d	227101 -44			建付地	()	ほぼ整形	南東3.5m市道 中間画地		「調区」 (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	() 5,015	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$ [98.0]	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$ [79.4]	6,190	$\frac{100}{[\quad]}$ [89.1]	6,947	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,950
b	() 4,640	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$ [98.9]	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$ [85.5]	5,367	$\frac{100}{[\quad]}$ [77.1]	6,961	画地 0.0 行政 0.0	6,960
c	() 13,726	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$ [96.3]	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$ [92.2]	14,336	$\frac{100}{[\quad]}$ [175.0]	8,192	その他 0.0	8,190
d	() 8,015	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$ [99.5]	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	7,975	$\frac{100}{[\quad]}$ [110.4]	7,224		7,220
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{[\quad]}{100}$	
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 -0.10	街路 0.0 画地 -20.6	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 +40.0 その他 0.0	環境 -33.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +40.0 その他 0.0	環境 -46.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -7.8	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 +40.0 その他 0.0	環境 +25.0		
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 +40.0 その他 0.0	環境 -17.0		
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: 7,100 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		-		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (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 [] /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	旧郡部における農家住宅を中心とした住宅地域で、貸家に対する需要が殆どなく、賃貸市場は未成熟である。						

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 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ