

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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

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

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location: 鳥取市吉方温泉3丁目423番, Area: 121㎡, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring area characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential land), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors of target standard land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of appraisal 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 (Reasons for price adjustment and final appraisal), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 年標準価格等の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	257121 -75			建付地	()	長方形	北東8m市道 中間画地		商業 (90,400) 準防	
b	257103 -7			更地	()	ほぼ長方形	東4.5m市道、南 4m角地		1住居 (70,180) 準防	
c	257103 -6			建付地	()	ほぼ整形	西4.5m市道 中間画地		近商 (90,270) 準防	
d	257103 -3			更地	()	不整形	東4m市道 中間画地		1中専 (70,160) 準防	
e	257121 -3			更地	()	ほぼ長方形	西11m県道、北 10m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	() 54,269	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	54,160	$\frac{100}{[107.1]}$	50,570	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	51,600
b	() 56,881	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	55,820	$\frac{100}{[108.7]}$	51,352	画地 +2.0 行政 0.0	52,400
c	() 46,473	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	47,787	$\frac{100}{[93.2]}$	51,274	その他 0.0	52,300
d	() 41,733	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	41,733	$\frac{100}{[82.8]}$	50,402	$[\frac{102.0}{100}]$	51,400
e	() 49,800	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	48,824	$\frac{100}{[95.8]}$	50,965		52,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	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 -1.0	環境 +12.0		
			画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.08	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 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
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 -4.0	環境 -12.0		
			画地 +1.0	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 +4.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 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 : 51,900 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳												
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。										
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		-			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	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		

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

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

鑑定評価書（令和7年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (13,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (37,600 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和7年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和7年7月15日), (6) 路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和7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: 鳥取市滝山744番2外, Area: 347㎡, Regulations: 1中専(60,200)), (2) 近隣地域 (Range: 東50m, 西50m, 南50m, 北50m, Standard Use: 低層住宅地), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential land, Location: 方位 +2.0), (4) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, Yield method, Original method, Development method), (5) 市場の特性 (Market characteristics), (6) 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 and determination of appraisal amount), (7) 公示価格 (Public price table), (8) 指定基準地 (Specified standard land table), (9) 前年標準価格等の前年標準価格の検査 (Previous year standard price inspection table), (10) 変動状況 (Change status table)

(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	2571 21 -56			更地	()	長方形	南4m市道 中間画地		1 住居 (60, 160)	
b	2571 11 -11			建付地	()	ほぼ台形	南4m道路、東4m、 西3.4m 三方路		1 中専 (60, 160)	
c	2571 13 -7			建付地	()	長方形	南東6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
d	2571 13 -9			建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
e	2571 13 -10			更地	()	ほぼ整形	南東6m市道、北 東6m 角地		1 中専 (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	() 39,254	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,561	$\frac{100}{[104.0]}$	37,078	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	37,800
b	() 37,159	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	34,869	$\frac{100}{[95.1]}$	36,666	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	37,400
c	() 38,034	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	37,810	$\frac{100}{[103.0]}$	36,709	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 +3.0	37,400
d	() 40,885	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	40,764	$\frac{100}{[113.3]}$	35,979	街路 0.0 交通・ 接近 +3.0 環境 +10.0	36,700
e	() 47,794	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.2]}$	45,409	$\frac{100}{[120.0]}$	37,841	$[\frac{102.0}{100}]$	38,600
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 +0.03	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 -2.0 行政 0.0	交通・ 接近 +3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	正常	%/月 +0.05	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 -2.0 行政 0.0	交通・ 接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 +2.0	交通・ 接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・ 接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 +1.0	交通・ 接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・ 接近 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 +5.1	交通・ 接近 0.0 行政 0.0	環境 +1.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・ 接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 37,600 円/㎡]			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

(3)-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	140.00	L S 2			280.00	
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 地区計画等	60 %	200 %	200 %	347 ㎡	11.5 m × 21.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ3LDK約65㎡を想定			⑦有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	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	140.00	100.0	140.00	1,298	181,720	2.0	363,440
~								
~								
~								
計		280.00	100.0	280.00		363,440		726,880
⑨年額支払賃料				363,440 円 × 12ヶ月 = 4,361,280 円				
⑩a共益費 (管理費)				円/㎡ × 280.00 ㎡ × 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 (%)				4,361,280 円 × 4.0 % + 円 × % = 174,451 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				4,186,829 円				
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				726,880 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,978 円				
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円				
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				4,193,807 円 (12,086 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査定実賃 料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実賃料 1,300 円/㎡
b	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		月額支払賃料 (1,298 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1F B

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

4 不動産ID

鳥取(県) - 7 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市滝山744番2	2700000191813-0000
2	鳥取市滝山745番	2700000191814-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (15,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (61,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和7年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和7年7月15日), (6) 路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 (49,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和7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 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.)

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	257081 - 14			建付地	()	ほぼ長方形	北9m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
b	257121 - 16			建付地	()	長方形	北東6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
c	257121 - 21			更地	()	不整形	北西6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
d	257113 - 14			更地	()	ほぼ長方形	北東4m市道、南東4m角地		1 中専 (70, 160)	
e	257113 - 15			更地	()	台形	西6.5m道路 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	() 60, 216	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	60, 577	$\frac{100}{[102.0]}$	59, 389	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	60, 000
b	() 61, 281	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	61, 710	$\frac{100}{[102.0]}$	60, 500	画地 +1.0 行政 0.0	61, 100
c	() 44, 573	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	62, 278	$\frac{100}{[102.0]}$	61, 057	その他 0.0	61, 700
d	() 51, 542	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	56, 268	$\frac{100}{[94.1]}$	59, 796		60, 400
e	() 56, 948	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	57, 290	$\frac{100}{[94.1]}$	60, 882	$[\frac{101.0}{100}]$	61, 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 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 -28.0	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 +3.0		
d	正常	%/月 +0.09	街路 0.0 画地 -7.3	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 -3.0		
e	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 61, 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		既成市街地のため再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]		(%)	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]				
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)
	3, 114, 731	528, 173	2, 586, 558	2, 146, 760	439, 798	(0.9707)	(5.0 - 0.0)
						426, 912	5.0 %
	⑧収益価格		8, 538, 240 円 (33, 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	102.40	L S 2		204.80		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	256 ㎡	12.0 m × 18.0 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	ファミリータイプ、約 4 5 ㎡			⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3総収益算出内訳									
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤ 1 ㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 2	住宅	102.40	100.0	102.40	1,318	134,963	2.0	269,926	
~									
~									
~									
計		204.80	100.0	204.80		269,926		539,852	
⑨年額支払賃料					269,926 円 × 12ヶ月 =			3,239,112 円	
⑩a共益費 (管理費)					円/㎡ × 204.80 ㎡ × 12ヶ月 =			0 円	
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠									
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 +			= 0 円	
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)					保証金により担保されている			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 (%)					3,239,112 円 × 4.0 % + 円 × % =			129,564 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬								3,109,548 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)					539,852 円 × 96.0 % × 1.00 % =			5,183 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					3,114,731 円 (12,167 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	-	()	100	[]	100	100	100	100		対象基準階の月額実質賃料 1,320 円/㎡ 月額支払賃料 (1,318 円/㎡) 基準階 1F B
b	-	()	100	[]	100	100	100	100		
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	114,800 円	28,700,000 ×	0.4 %
②維持管理費	97,173 円	3,239,112 ×	3.0 %
③公租公課	土地 29,200 円	査定額	
	建物 229,600 円	28,700,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	28,700 円	28,700,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	28,700 円	28,700,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	528,173 円	(2,063 円/㎡)	(経費率 17.0 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	28,700,000 円	設計監理料率 140,000 円/㎡ × 204.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,146,760 円 (8,386 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,114,731	円
②総費用		528,173	円
③純収益 ①-②		2,586,558	円
④建物等に帰属する純収益		2,146,760	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		439,798	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		426,912	円
		(1,668	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	8,538,240 円	(33,400 円/㎡)

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

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (鳥取 (県) -9), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (58,000 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices)

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	257101-6				貸家建付地	()	ほぼ整形	南東9m市道 中間画地		近商 (90,300) 準防
b	257083-69				更地	()	ほぼ長方形	西15m県道 中間画地		商業 (90,400) 準防
c	257121-12				建付地	()	長方形	北東8m市道、南 西4m 二方路		近商 (90,300) 準防
d	257103-9				更地	()	不整形	南西8m市道 中間画地		商業 (90,400) 準防
e	257103-8				更地	()	ほぼ長方形	北東7m市道 中間画地		商業 (90,400) 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	() 57,248	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	60,924	$\frac{100}{[104.9]}$	58,078	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	58,100
b	() 60,494	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	60,494	$\frac{100}{[104.0]}$	58,167	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	58,200
c	() 46,275	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	48,042	$\frac{100}{[83.2]}$	57,743	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	57,700
d	() 57,179	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	61,417	$\frac{100}{[106.0]}$	57,941	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	57,900
e	() 52,476	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	55,238	$\frac{100}{[95.0]}$	58,145	$[\frac{100}{100}]$	58,100
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 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +6.0		
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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -16.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -6.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0		
e	正常	%/月 0.00	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 58,000 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,615,841	785,705	3,830,136	3,276,240	553,896	(0.9707) 537,667	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	10,753,340 円 (34,400 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	156.50	L S 2		313.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90%	400%	400%	313㎡	8.5m × 34.5m	前面道路：市道 8.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有面積：約52㎡			⑦有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	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	156.50	100.0	156.50	1,278	200,007	2.0	400,014	
~									
~									
~									
計		313.00	100.0	313.00		400,014		800,028	
⑨年額支払賃料						400,014 円 × 12ヶ月	=	4,800,168 円	
⑩a共益費 (管理費)						円/㎡ × 313.00 ㎡ × 12ヶ月	=	0 円	
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠									
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +	=	0 円	
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金により担保されているため計上しない		0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						4,800,168 円 × 4.0 %	+ 円 × % =	192,007 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬								4,608,161 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						800,028 円 × 96.0 % × 1.00 %	=	7,680 円	
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %)	円 × 96.0 % × 0.3400 =	0 円	
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 100.0 % × 1.00 %	=	0 円	
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						4,615,841 円	(14,747 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の月額実質賃料 1,280 円/㎡ 月額支払賃料 (1,278 円/㎡) 基準階 1F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	175,200 円	43,800,000 ×	0.4 %
②維持管理費	144,005 円	4,800,168 ×	3.0 %
③公租公課	土地 28,500 円	査定額	
	建物 350,400 円	43,800,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	43,800 円	43,800,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	43,800 円	43,800,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	785,705 円	(2,510 円/㎡)	(経費率 17.0 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	43,800,000 円	設計監理料率 140,000 円/㎡ × 313.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	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	3,276,240 円 (10,467 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,615,841 円	
②総費用		785,705 円	
③純収益 ①-②		3,830,136 円	
④建物等に帰属する純収益		3,276,240 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		553,896 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		537,667 円 (1,718 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	10,753,340 円	(34,400 円/㎡)

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

鑑定評価書（令和7年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (14,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (65,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和7年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和7年7月15日), (6) 路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 (52,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和7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 sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, Income, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 対家標準価格等からの検討 (Review of standard prices, 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	2571 13 -16			更地	()	ほぼ長方形	東6m市道 中間画地		1 住居 (60, 200)	
b	2571 13 -17			建付地	()	ほぼ長方形	北9m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
c	2571 13 -18			建付地	()	ほぼ整形	北西7m市道、北東6m角地		1 中専 (70, 200)	
d	2571 13 -20			建付地	()	不整形	南西10m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)	
e	2571 13 -21			更地	()	長方形	南東6m市道 中間画地		2 中専 (60, 200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 68,509	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	68,848	$\frac{100}{[105.6]}$	65,197	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	66,500
b	() 61,437	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	62,481	$\frac{100}{[102.9]}$	60,720	画地 +2.0 行政 0.0	61,900
c	() 32,897	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.6}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[72.1]}$	66,224	$\frac{100}{[101.0]}$	65,568	その他 0.0	66,900
d	() 47,742	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[83.3]}$	57,657	$\frac{100}{[92.7]}$	62,197	$[\frac{102.0}{100}]$	63,400
e	() 63,626	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	64,977	$\frac{100}{[96.0]}$	67,684		69,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.10	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 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -27.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +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 +0.05	街路 0.0 画地 -16.7	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 -10.0		
e	正常	%/月 +0.07	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 65,800 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		既成住宅化しているため、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	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)
	2,758,331	467,654	2,290,677	1,884,960	405,717	(0.9707)	(5.0 - 0.0)
						393,829	5.0 %
⑧収益価格		7,876,580 円 (35,200 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

(3)-2想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
共同住宅	90.00	L S 2			180.00	
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	224㎡	12.0m × 18.0m	前面道路：市道 6.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ約45㎡を想定			⑦有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,328	119,520	2.0	239,040
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		239,040		478,080
⑨年額支払賃料						239,040 円 × 12ヶ月	=	2,868,480 円
⑩a共益費 (管理費)						円/㎡ × 180.00 ㎡ × 12ヶ月	=	0 円
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +	=	0 円
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金で担保されており、計上しない。		0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						2,868,480 円 × 4.0 %		
						+ 円 × %	=	114,739 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬								2,753,741 円
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						478,080 円 × 96.0 % × 1.00 %	=	4,590 円
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %)		
						円 × 96.0 % × 0.3400	=	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 100.0 % × 1.00 %	=	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						2,758,331 円	(12,314 円/㎡)

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	-	()	100	[] 100	100	100	100	100		対象基準階の 月額実質賃料 1,330 円/㎡
b	-	()	100	[] 100	100	100	100	100		月額支払賃料 (1,328 円/㎡)
c	-	()	100	[] 100	100	100	100	100		基準階 1F B

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	100,800 円	25,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	86,054 円	2,868,480 ×	3.0 %
③公租公課	土地 28,800 円	査定額	
	建物 201,600 円	25,200,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	25,200 円	25,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	25,200 円	25,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	467,654 円	(2,088 円/㎡)	(経費率 17.0 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	25,200,000 円	設計監理料率 140,000 円/㎡ × 180.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	1,884,960 円 (8,415 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,758,331	円
②総費用		467,654	円
③純収益 ①-②		2,290,677	円
④建物等に帰属する純収益		1,884,960	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		405,717	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		393,829	円
		(1,758	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	7,876,580 円	(35,200 円/㎡)

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