別記様式第６

鑑定評価書（令和　元年地価調査）

令和 元年 7月 17日　提出
倉吉（県）　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県）　－1	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	7,170,000 円	１㎡当たりの価格	27,900 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6)路線価	［平成 31年 1月］路線価又は倍率	22,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(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	倉吉市堺町３丁目７９番２外			②地積（㎡）	257（　）	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	（都）１住居（60,200）準防 （その他）（60,180）
	1:2	空地	中規模一般住宅が多い中心部に近い既成住宅地域	南4.5m市道	水道 下水	倉吉駅 4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　100 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　12.0 m、奥行　約　21.0 m、規模　250 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	既成市街地内の住宅地域。	街路	基準方位北、４．５m市道	交通施設	倉吉駅 4km	法令規制　（都）１住居(60,180) 準防
	⑤地域要因の将来予測	既成市街地内の住宅地域。地域要因の変化は見られない。圏域内は人口減少、高齢化が継続。近隣地域（堺町３丁目）はこの１年間で人口が６人（前年８人）、世帯数も５世帯減少（前年５世帯）。						

(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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　27,900 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　25,300 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	同一需給圏は成徳地区の既成住宅地域。需要者は圏域に地縁、血縁を有する一次取得者が中心。ただ、教育施設、医療施設等の生活インフラが揃っていることから、居住環境や価格次第では圏域外からの需要も見込まれる。需要の動向は、小規模に開発された住宅分譲地等の売買が見られるなど、低調だった取引に変化の兆しが見える。需要の価格帯は、土地は３００万円～７００万円程度、新築戸建物件は見られないが、複合不動産で２，５００万円前後。			
(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、成徳地区の同一需給圏内の類似地域に存する多数の取引事例から試算された価格であり、地価動向を反映した現実妥当な価格である。一方、収益価格は、比準価格に比べ９％余り低めに試算された。試算過程は適切であるが、賃貸物件を想定して収益価格を試算することは現実性に乏しく、試算価格としての説得力は弱い。以上、各試算価格の再吟味及び説得力に係る判断等を行った結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　27,900 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市内では人口の減少、高齢化が続く。成徳地区は高齢化が顕著。移住・定住等の諸施策の効果が期待される。 ［地域要因］　近年、類似地域で１０区画余りに区画割りされ分譲された工場跡地が完売。その後は同じような売買は見えない。 ［個別的要因］　特にない。

(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	１９７０ １２ －１			更地	（　　）	ほぼ台形	東3m市道 中間画地		(都)１住居 (60,160) 準防
b	１９７０ １２ －２			更地	（　　）	ほぼ長方形	南16m県道 中間画地		(都)１住居 (60,200) 準防
c	１９７０ １２ －３			更地	（　　）	ほぼ整形	北16m県道 中間画地		(都)１住居 (60,200) 準防
d	１９７０ １１ －37			建付地	（　　）	ほぼ台形	北4m市道、南2m二方路		(都)１住居 (60,160) 準防
e	１９７０ ６１ －２			更地	（　　）	長方形	南西4.5m市道、北西6m角地		(都)１住居 (70,200) 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	（　　） 17,890	100 / [100]	[99.5] / 100	100 / [　/　]	100 / [81.6]	21,814	100 / [81.2]	26,865	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] / 100	27,400
b	（　　） 26,617	100 / [100]	[99.6] / 100	100 / [　/　]	100 / [69.8]	37,981	100 / [140.4]	27,052		27,600
c	（　　） 24,258	100 / [100]	[99.8] / 100	100 / [　/　]	100 / [82.7]	29,274	100 / [107.5]	27,232		27,800
d	（　　） 29,703	100 / [100]	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [108.2]	27,397	100 / [95.0]	28,839		29,400
e	（　　） 27,821	100 / [100]	[100] / 100	100 / [　/　]	100 / [106.1]	26,221	100 / [100]	26,221		26,700

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.03	街路 0.0 画地 -18.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 -5.0	環境 -10.0
b	正常	%／月 -0.03	街路 0.0 画地 -30.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +17.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0
c	正常	%／月 -0.03	街路 0.0 画地 -17.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +12.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0
d	正常	%／月 -0.03	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 +5.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 +6.1	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　27,900　円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既存宅地であるため、原価法が適用できない。						
(2)-2 □ 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/㎡）
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 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/㎡）
	100 / [ ]	[ ] / 100		（　　%）	100 / [ ]	[ ] / 100	
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	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							
■ 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）
	2,837,057	456,125	2,380,932	2,045,220	335,712	（ 0.9689 ） 325,271	（ 5.0 － 0.0 ） 5.0 %
	⑧収益価格	6,505,420 円 （ 25,300 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 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　□ する　■ 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	102.80	ＬＳ ２Ｆ	205.60

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)１住居 準防	60 %	200 %	180 %	257 ㎡	12.0 m× 21.0 m	前面道路： 市道 4.5 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２ＤＫを想定。	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段

(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） ⑦b権利金等（月数）	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 2	居宅	102.80	100.0	102.80	1,148	118,014	2.0	236,028
～								
～								
～								
～								
計		205.60	100.0	205.60		236,028		472,056

⑨年額支払賃料	236,028 円 × 12ヶ月 ＝ 2,832,336 円
⑩a共益費（管理費）	円/㎡ × 205.60 ㎡×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)	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(%))	2,832,336 円× % ＋ 円× % ＝ 0 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	2,832,336 円
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	472,056 円× 100.0 %× 1.00 % ＝ 4,721 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× 100.0 %× 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	2,837,057 円 (11,039 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	１９７０１３（収）－1	1,374 (1,333)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [115.0]	100 [100]	100 [100]	1,195	対象基準階の月額実質賃料 1,150 円/㎡ 月額支払賃料 (1,148 円/㎡) 基準階 1Ｆ B
b	１９７０１３（収）－2	1,371 (1,369)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [115.0]	100 [108.0]	100 [100]	1,104	
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	106,800 円	26,700,000 × 0.4 %
②維持管理費	84,970 円	2,832,336 × 3.0 %
③公租公課	土地 10,755 円	査定額
	建物 200,200 円	26,700,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	26,700 円	26,700,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	26,700 円	26,700,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	456,125 円	（ 1,775 円/㎡） （経費率 16.1 %）

(3)-6基本利率等

① r ：基本利率	5.0 %	⑥ g ：賃料の変動率	0.0 %
② a ：躯体割合（ 躯体価格÷建物等価格 ）	45 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b ：仕上割合（ 仕上価格÷建物等価格 ）	35 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c ：設備割合（ 設備価格÷建物等価格 ）	20 %	⑨ n c：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	26,700,000 円	130,000 円/㎡ × 205.60 ㎡×(100%＋ 設計監理料率 %)
②元利逓増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 %＋ 仕上部分 0.0802 × 35 %＋ 設備部分 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,045,220 円 （ 7,958 円/㎡）	

(3)-8土地に帰属する純収益

①総収益	2,837,057 円
②総費用	456,125 円
③純収益　①-②	2,380,932 円
④建物等に帰属する純収益	2,045,220 円
⑤土地に帰属する純収益　③-④	335,712 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α	325,271 円 （ 1,266 円/㎡）

(3)-9土地の収益価格　還元利回り（ r－g ）　5.0 %

6,505,420 円　（ 25,300 円/㎡）

別記様式第６

鑑定評価書（令和　元年地価調査）

令和 元年 7月 17日　提出
倉吉（県）　－２　宅地-1

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

鑑定評価額	7,070,000 円	１㎡当たりの価格	27,500 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6)路線価	［平成 31年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	倉吉市余戸谷町３１４１番６			②地積（㎡）	257（　　）	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	（都）１住居（60,200） （その他）（60,180）
	1:1.5	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	東4.5m市道	水道 下水	倉吉駅 5.3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　100 m、南　100 m、北　100 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　250 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない。	街路	基準方位北、４．５ｍ市道	交通施設	倉吉駅 5.3km	法令規制　（都）１住居(60,180)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は古くからの閑静な住宅地域。地域要因の変化は見られない。ただ、明倫地区の世帯数、人口は減少の傾向が続いており、住宅地の需要は低迷している。地価は下落基調が続くもの考察される。						

(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　27,500 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　22,000 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、旧倉吉地区の明倫地区内の住宅地域。需要者は戸建住宅を求めようとする比較的若い一次取得者が中心である。ただ、彼らの属性は圏域に地縁的・血縁的な関係を有する者が多く、圏域外からの転入は少ない。需要の動向は、圏域の高齢化、人口減少、とりわけ生産年齢人口の減少に伴い低調。需要の価格帯は、土地は３００万円～６００万円程度まで、新築戸建物件は見られないが、複合不動産で２，５００万円前後と思料される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域に存する多数の取引事例から試算された価格であり、地価動向を反映した現実妥当な価格である。一方、収益価格は比準価格に比べ２０％低めに試算された。住宅地価格を試算するのに賃貸物件を想定して収益価格を試算することに現実性は乏しく、試算価格としての説得力は低い。以上、各試算価格の再吟味及び説得力に係る判断を行うとともに、指定基準地価格との均衡にも留意した結果、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	公示価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 倉吉（県）　－１	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 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +2.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 0.0、交通 0.0、環境 +1.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 27,900　円／㎡	[100]／100	100／[102.0]	100／[101.0]	[101.0]／100	27,400			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　27,700 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況 ［一般的要因］　市内では人口の減少、高齢化が続く。明倫地区は成徳地区と並んで高齢化顕著。移住・定住等の諸施策の効果が期待される。 ［地域要因］　圏域内住民の高齢化が進み、需要は弱含みの状態が続いている。 ［個別的要因］　特にない。

(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	１９７０ １３ －１			底地	（　　）	ほぼ正方形	北東6.5m市道 中間画地		(都)１低専 (50,80)
b	１９７０ １２ －４			更地	（　　）	ほぼ整形	南12m市道、西4m 角地		(都)１住居 (70,200)
c	１９７０ ６１ －10			更地	（　　）	ほぼ長方形	北東5.5m市道、南東1.9m、西1.5m 三方路		(都)１住居 (60,200)
d	１９７０ １１ －25			更地	（　　）	ほぼ台形	南東3m市道 中間画地		(都)近商 (80,240) 準防
e	１９７０ １３ －２			更地	（　　）	ほぼ長方形	北東4m市道、南西4m 準角地		(都)準工 (70,200) 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	（18,069） 30,115	100 / [100]	[99.1] / 100	100 / [/]	100 / [100]	29,844	100 / [105.1]	28,396	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] / 100	28,700
b	（　　） 24,270	100 / [100]	[99.1] / 100	100 / [/]	100 / [94.6]	25,424	100 / [100]	25,424		25,700
c	（　　） 21,168	100 / [100]	[99.7] / 100	100 / [/]	100 / [103.0]	20,490	100 / [76.0]	26,961		27,200
d	（　　） 20,356	100 / [100]	[99.4] / 100	100 / [/]	100 / [102.0]	19,837	100 / [72.2]	27,475		27,700
e	（　　） 23,862	100 / [100]	[99.2] / 100	100 / [/]	100 / [103.0]	22,982	100 / [82.9]	27,723		28,000

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 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0
b	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 画地 -5.4	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 -0.05	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 -20.0	環境 -5.0
d	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 -20.0	環境 -5.0
e	正常	%／月 -0.07	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 -10.0	環境 -3.0

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　27,500　円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既存宅地であるため、原価法が適用できない。						
(2)-2 □ 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
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	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							
■ 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）
	3,460,248	610,387	2,849,861	2,558,440	291,421	（ 0.9689 ）282,358	（ 5.0 － 0.0 ）5.0 %
	⑧収益価格	5,647,160 円 （ 22,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 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　□ する　■ 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	128.50	ＬＳ ２Ｆ	257.00

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) 1住居	60 %	200 %	180 %	257 ㎡	13.0 m× 20.0 m	前面道路： 市道 4.5 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２ＤＫを想定。	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段

(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） ⑦b権利金等（月数）	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 2	居宅	128.50	100.0	128.50	1,122	144,177	2.0	288,354
～								
～								
～								
～								
計		257.00	100.0	257.00		288,354		576,708

⑨年額支払賃料	288,354 円 × 12ヶ月 ＝ 3,460,248 円
⑩a共益費（管理費）	円/㎡ × 257.00 ㎡×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)	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(%))	3,460,248 円× % ＋ 円× % ＝ 0 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪−⑫−⑬	3,460,248 円
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	576,708 円× 100.0 %× 1.00 % ＝ 0 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× 100.0 %× 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	3,460,248 円 (13,464 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	１９７０１３（収）－２	1,371 (1,369)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [115.0]	100 [110.0]	100 [100]	1,084	対象基準階の月額実質賃料 1,124 円/㎡ 月額支払賃料 (1,122 円/㎡) 基準階 1Ｆ B
b	１９７０１３（収）－３	1,445 (1,402)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [115.0]	100 [108.0]	100 [100]	1,163	
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	133,600 円	33,400,000 × 0.4 %
②維持管理費	103,807 円	3,460,248 × 3.0 %
③公租公課	土地 10,680 円	査定額
	建物 295,500 円	33,400,000 × 59.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	33,400 円	33,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	33,400 円	33,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	610,387 円	（ 2,375 円/㎡） （経費率 17.6 %）

(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 n a：躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b ：仕上割合（ 仕上価格÷建物等価格 ）	35 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c ：設備割合（ 設備価格÷建物等価格 ）	20 %	⑨ n c：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	33,400,000 円	130,000 円/㎡ × 257.00 ㎡×(100%＋ 設計監理料率 %)
②元利逓増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 %＋ 仕上部分 0.0802 × 35 %＋ 設備部分 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,558,440 円 （ 9,955 円/㎡）	

(3)-8土地に帰属する純収益

①総収益	3,460,248 円
②総費用	610,387 円
③純収益　①-②	2,849,861 円
④建物等に帰属する純収益	2,558,440 円
⑤土地に帰属する純収益　③-④	291,421 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α	282,358 円 （ 1,099 円/㎡）

(3)-9土地の収益価格　還元利回り（ r－g ）　5.0 %

5,647,160 円　（ 22,000 円/㎡）

別記様式第６

鑑定評価書（令和　元年地価調査）

令和 元年 7月 17日　提出
倉吉（県）　－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県）　－3	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	3,650,000 円	１㎡当たりの価格	6,900 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6)路線価	［平成 31年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.0 倍
					倍率種別	
(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	倉吉市福山字桜ケ坪３２７番３			②地積（㎡）	529 ( )	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	(都) (70,400) (その他) (70,300)
	1:1.5	住宅 W２	農家住宅のほか、農地も多い古くからの住宅地域	南5m市道	水道 下水	倉吉駅 11km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　100 m、南　100 m、北　100 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　20.0 m、　奥行　約　25.0 m、　規模　500 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	古くからの農家集落。	街路	基準方位北、５ｍ市道	交通施設	倉吉駅 11km	法令規制 (都)(70,300)
	⑤地域要因の将来予測	周辺では「北条湯原道路」の倉吉関金道路の工事が進捗しているが、近隣地域に直接の影響はない。今後とも現状有姿を基調に推移すると予測される。圏域の生産年齢人口の減少等を反映して地価は下落基調続くと予測。						

(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　6,900 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、農家住宅と一般住宅とが混在する古くからの住宅地域で、圏域は小鴨川両岸の上小鴨地区、小鴨地区を中心とするが、広域的には倉吉市内全域に及ぶ。旧態依然とした地域が多く、当該圏域に新規参入する者はほとんど見られない。仮にあっても需要者は圏域に地縁、血縁関係を有する個人が中心である。また、人口の減少、とりわけ生産年齢人口の減少から需要は低調である。地価水準は坪当たり２万円～３万円程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既存宅地のため積算価格の試算は不可能であり、また、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算も不可能である。したがって、試算価格は比準価格のみである。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を再吟味（資料の選択、検討及び活用の適否等）するとともに、説得力に係る判断（地域分析等の結果と評価手法との適合性、採用した資料の特性から及び限界からくる相対的信頼性等）を行った結果、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号　－	②時点修正	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　7,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市内では人口の減少、高齢化が続く。上小鴨地区では人口減少がより顕著。 ［地域要因］　近隣地域の存する福山の人口、生産年齢人口の減少率が上小鴨地区平均より高い。 ［個別的要因］　特にない。

(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	１９７０ １１ － 22			更地	（　　）	ほぼ長方形	北西3m農道 中間画地		(都) (70,240)
b	１９７０ １１ － 40			更地	（　　）	不整形	南東3m農道		(都) (70,240)
c	１９７０ １１ － 31			更地	（　　）	ほぼ長方形	北4m農道 中間画地		(都) (70,240)
d	１９７０ ６１ － 36			更地	（　　）	長方形	北6m市道、東3.6m 角地		(都) (70,360)
e	１９７０ ６１ － 41			建付地	（　　）	長方形	南西3.3m市道、北西4.5m 準角地		(都) (70,240)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	（　　） 5,600	100 / [100]	[99.2] / 100	100 / [/]	100 / [100]	5,555	100 / [79.4]	6,996	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 [100] / 100	7,000
b	（　　） 5,600	100 / [100]	[99.3] / 100	100 / [/]	100 / [100]	5,561	100 / [81.0]	6,865		6,870
c	（　　） 5,300	100 / [100]	[99.2] / 100	100 / [/]	100 / [100]	5,258	100 / [78.6]	6,690		6,690
d	（　　） 5,600	100 / [100]	[99.0] / 100	100 / [/]	100 / [100]	5,544	100 / [81.0]	6,844		6,840
e	（　　） 9,054	100 / [100]	[99.7] / 100	100 / [95.0]	100 / [103.0]	9,225	100 / [129.0]	7,151		7,150

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 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 -19.0
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -19.0
c	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 0.0 その他 0.0	環境 -19.0
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -19.0
e	正常	%／月 -0.10	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +15.0 その他 +5.0	環境 +9.0

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　6,900 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既存宅地であるため、原価法が適用できない。						
(2)-2 □ 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/㎡）
	100 / [　　]	[　　] / 100			100 / [　　]	[　　] / 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/㎡）
	100 / [　　]	[　　] / 100		（　　%）	100 / [　　]	[　　] / 100	
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	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							
□ 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						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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　□ する　■ 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

別記様式第６

鑑定評価書（令和　元年地価調査）

令和 元年 7月 17日　提出
倉吉（県）　－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県）　－4	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	9,240,000 円	１㎡当たりの価格	39,500 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6)路線価	［平成 31年 1月］路線価又は倍率	31,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(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	倉吉市上灘町１４３番			②地積（㎡）	234 ( )	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	(都)１中専 (60,200) (その他)
	1:2	住宅 W２	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域	北6m市道	水道 下水	倉吉駅 3.2km	
(2)近隣地域	①範囲	東　150 m、西　150 m、南　150 m、北　300 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　11.0 m、　奥行　約　22.0 m、　規模　240 ㎡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 ６m市道	交通施設	倉吉駅 南西 3.2km
		法令規制	(都)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、今後とも比較的良好な住宅地域として推移していくものと予測される。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　39,500 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　26,900 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、「天神川」と「小鴨川」に挟まれた旧倉吉市の用途地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。近年人気のある地域においては需要が回復しつつあり、住宅の建設が進んでいる。土地は２４０㎡程度で９５０万程度、新築の戸建住宅で２，７５０万程度の物件が取引の中心となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、一般社会人向けのアパート等も混在しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位となった。従って、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他 地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　倉吉（県）　－１	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 地域要因：街路 -2.0 交通 -2.0 環境 -28.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　27,900 円／㎡	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [69.1]	[100] / 100	39,600		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　39,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気の低迷もあって、下落傾向が続いていたが、一部では価格の低下による買い得感からか、需要が戻りつつある。 ［地域要因］　区画整然とした住宅地域であり、徐々に住宅建設が進んでいる。 ［個別的要因］　特になし。

(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	１９７０６１ －５			更地	（　　）	長方形	北西5m市道中間画地		(都)２中専(60,200)
b	１９７０５３ －７			更地	（　　）	ほぼ長方形	北東6m市道中間画地		(都)２中専(60,200)
c	１９７０１１ －37			建付地	（　　）	ほぼ台形	北4m市道、南2m二方路		(都)１住居(60,160)準防
d	１９７０５２ －12			更地	（　　）	ほぼ長方形	南西8m市道中間画地		(都)１住居(60,200)
e	１９７０５２ －13			更地	（　　）	ほぼ長方形	北西6m市道中間画地		(都)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	（　　）36,297	100 / [100]	[100] / 100	100 / [/]	100 / [97.0]	37,420	100 / [102.0]	36,686	街路 0.0	36,700
b	（　　）45,436	100 / [100]	[100] / 100	100 / [/]	100 / [100]	45,436	100 / [104.0]	43,688	交通・接近 0.0	43,700
c	（　　）29,703	100 / [100]	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [108.2]	27,397	100 / [72.2]	37,946	環境 0.0	37,900
d	（　　）36,299	100 / [100]	[100] / 100	100 / [/]	100 / [90.9]	39,933	100 / [101.0]	39,538	画地 0.0	39,500
e	（　　）37,004	100 / [100]	[100] / 100	100 / [/]	100 / [90.0]	41,116	100 / [104.0]	39,535	行政 0.0	39,500
									その他 0.0	
									[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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0
			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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0
			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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 -24.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0
			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 -10.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0
			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：　39,500　円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 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 □ 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
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	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							
■ 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）
	2,609,452	423,270	2,186,182	1,861,380	324,802	（ 0.9689 ） 314,701	（ 5.0 － 0.0 ） 5.0 %
	⑧収益価格	6,294,020 円 （ 26,900 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 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　□ する　■ 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	93.60	ＬＳ ２Ｆ	187.20

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) 1中専	60 %	200 %	200 %	234 ㎡	11.0 m× 22.0 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	ファミリータイプ、約４５㎡	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） ⑦b権利金等（月数）	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 2	居宅	93.60	100.0	93.60	1,208	113,069	2.0	226,138
～								
～								
～								
～								
計		187.20	100.0	187.20		226,138		452,276

⑨年額支払賃料	226,138 円 × 12ヶ月 ＝ 2,713,656 円
⑩a共益費（管理費）	円/㎡ × 187.20 ㎡×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)	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(%))	2,713,656 円× 4.0 % ＋ 円× % ＝ 108,546 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪−⑫−⑬	2,605,110 円
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	452,276 円× 96.0 %× 1.00 % ＝ 4,342 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	2,609,452 円 (11,152 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	１９７０５（収）－9	1,261 (1,258)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [103.0]	100 [100]	1,224	対象基準階の月額実質賃料 1,210 円/㎡ 月額支払賃料 (1,208 円/㎡) 基準階 1Ｆ B
b	１９７０５（収）－10	1,189 (1,186)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,189	
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	97,200 円	24,300,000 × 0.4 %
②維持管理費	81,410 円	2,713,656 × 3.0 %
③公租公課	土地 13,860 円	査定額
	建物 182,200 円	24,300,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	24,300 円	24,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	24,300 円	24,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	423,270 円	（ 1,809 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 n a：躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b ：仕上割合（ 仕上価格÷建物等価格 ）	35 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c ：設備割合（ 設備価格÷建物等価格 ）	20 %	⑨ n c：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	24,300,000 円	130,000 円/㎡ × 187.20 ㎡×(100%＋ 設計監理料率 %)
②元利逓増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 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	1,861,380 円 （ 7,955 円/㎡）	

(3)-8土地に帰属する純収益

①総収益	2,609,452 円
②総費用	423,270 円
③純収益　①-②	2,186,182 円
④建物等に帰属する純収益	1,861,380 円
⑤土地に帰属する純収益　③-④	324,802 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α	314,701 円 （ 1,345 円/㎡）

(3)-9土地の収益価格　還元利回り（ r－g ）　5.0 %

6,294,020 円　（ 26,900 円/㎡）

別記様式第６

鑑定評価書（令和　元年地価調査）

令和 元年 7月 17日　提出
倉吉（県）　－５　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県）　－5	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	5,240,000 円	１㎡当たりの価格	22,700 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6)路線価	［平成 31年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	倉吉市下余戸字稲岡１５９番１１			②地積（㎡）	231 ( )	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	(都)１中専 (60,200) (その他)
	1:2	住宅 W２	一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域	東8.5m市道	水道 下水	倉吉駅 2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　150 m、南　200 m、北　300 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　11.0 m、　奥行　約　19.0 m、　規模　230 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	住宅のなかにアパート等も混在する既成住宅地域	街路	基準方位北 ８．５m市道	交通施設	倉吉駅 南 2km	法令規制 (都)１中専(60,200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として安定しており、今後とも概ね静態的に推移していくものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　22,700 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　15,200 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、旧倉吉市の市街地に近接した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。既成住宅地とミニ分譲地との混在地域であり、中心部に近く接近条件が良い割には人気薄である。土地は２３０㎡程度で５００万程度、新築の戸建住宅で１，９００万程度の物件が需要の中心であろう。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、一般社会人向けのアパート等も混在しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位となった。従って、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 倉吉（県）　－１	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 27,900 円／㎡	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [121.7]	[101.0] / 100	22,700		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 交通 -4.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　22,800 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 人気の有る住宅地と無い住宅地との二極分化がはっきり見え始めている。
	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］ 既成住宅地とミニ分譲地が混在しており、雑然とした感があることは否めない。
	②変動率　年間　-0.4 %　半年間　%		［個別的要因］ 特になし。

(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	１９７０ ５３ － 8			更地	（　　）	ほぼ整形	北3m市道、東2.5m 角地		(都) 1 中専 (60,160)
b	１９７０ ５２ － 14			建付地	（　　）	ほぼ長方形	南6m道路、北3m二方路		(都) 1 住居 (60,200)
c	１９７０ ５３ － 9			更地	（　　）	ほぼ長方形	南3.8m市道 中間画地		(都)準工 (60,160)
d	１９７０ ５３ － 10			更地	（　　）	ほぼ長方形	東5m市道 中間画地		(都)準工 (60,200) 土砂災害警戒区域
e	１９７０ ５３ － 11			建付地	（　　）	ほぼ長方形	南4.5m市道 中間画地		(都)準工 (60,200) 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	（　　） 24,185	100 / [100]	[99.3] / 100	100 / [/]	100 / [92.9]	25,851	100 / [109.9]	23,522	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] / 100	23,800
b	（　　） 21,604	100 / [100]	[99.9] / 100	100 / [100]	100 / [94.0]	22,960	100 / [103.9]	22,098		22,300
c	（　　） 22,569	100 / [100]	[99.5] / 100	100 / [/]	100 / [92.1]	24,382	100 / [108.6]	22,451		22,700
d	（　　） 24,199	100 / [100]	[99.2] / 100	100 / [/]	100 / [92.9]	25,840	100 / [113.6]	22,746		23,000
e	（　　） 27,222	100 / [100]	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [98.9]	27,442	100 / [122.2]	22,457		22,700

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.03	街路 0.0 画地 -7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +18.0
b	正常	%／月 -0.03	街路 -5.0 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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0
c	正常	%／月 -0.03	街路 0.0 画地 -7.9	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 +12.0
d	正常	%／月 -0.03	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +16.0
e	正常	%／月 -0.03	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +26.0

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　22,700　円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 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 □ 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
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	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							
■ 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）
	2,426,717	407,609	2,019,108	1,838,400	180,708	（ 0.9689 ） 175,088	（ 5.0 － 0.0 ） 5.0 %
	⑧収益価格	3,501,760 円 （ 15,200 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 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　□ する　■ 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	92.40	ＬＳ ２Ｆ	184.80

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
(都) 1中専	60 %	200 %	200 %	231 ㎡	11.0 m× 19.0 m	前面道路： 市道 8.5 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４５㎡	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） ⑦b権利金等（月数）	⑧a保証金等（円） ⑧b権利金等（円）
1 ～ 2	居宅	92.40	100.0	92.40	1,138	105,151	2.0	210,302
～								
～								
～								
～								
計		184.80	100.0	184.80		210,302		420,604

⑨年額支払賃料	210,302 円 × 12ヶ月 ＝ 2,523,624 円
⑩a共益費（管理費）	円/㎡ × 184.80 ㎡×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)	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(%))	2,523,624 円× 4.0 % ＋ 円× % ＝ 100,945 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪−⑫−⑬	2,422,679 円
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	420,604 円× 96.0 %× 1.00 % ＝ 4,038 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	2,426,717 円 (10,505 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	１９７０５（収）−11	1,159 (1,157)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,159	対象基準階の月額実質賃料 1,140 円/㎡ 月額支払賃料 (1,138 円/㎡) 基準階 1Ｆ B
b	１９７０５（収）−12	1,096 (1,066)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [97.0]	100 [100]	1,130	
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	96,000 円	24,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	75,709 円	2,523,624 × 3.0 %
③公租公課	土地 7,900 円	査定額
	建物 180,000 円	24,000,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	24,000 円	24,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	24,000 円	24,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	407,609 円	（ 1,765 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 n a：躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b ：仕上割合（ 仕上価格÷建物等価格 ）	35 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c ：設備割合（ 設備価格÷建物等価格 ）	20 %	⑨ n c：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	24,000,000 円	130,000 円/㎡ × 184.80 ㎡×（100%＋ 設計監理料率 %）
②元利逓増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 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	1,838,400 円 （ 7,958 円/㎡）	

(3)-8土地に帰属する純収益

①総収益	2,426,717 円
②総費用	407,609 円
③純収益　①-②	2,019,108 円
④建物等に帰属する純収益	1,838,400 円
⑤土地に帰属する純収益　③-④	180,708 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α	175,088 円 （ 758 円/㎡）

(3)-9土地の収益価格　還元利回り（ r－g ）　5.0 %

3,501,760 円　（ 15,200 円/㎡）

別記様式第６

鑑定評価書（令和　元年地価調査）

令和 元年 7月 17日　提出
倉吉（県）　－６　宅地-1

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

鑑定評価額	13,500,000 円	１㎡当たりの価格	36,500 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6)路線価	［平成 31年 1月］路線価又は倍率	29,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(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	倉吉市上井字内中島８９０番２			②地積（㎡）	370 ( )	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	(都)１中専 (60,200) (その他)
	1:1.5	住宅 W２	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 下水	倉吉駅 800m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　50 m、南　50 m、北　100 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0 m、　奥行　約　23.0 m、　規模　350 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	街路	基準方位北 ６ｍ市道	交通施設	倉吉駅 南西 800m	法令規制 (都)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、今後とも比較的良好な住宅地域として推移していくものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 36,500 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 24,900 円／㎡		
	原価法	積算価格 ／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格 ／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ「倉吉駅」の南北に近接した良好な住環境を維持している一般住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどであるが、新規の開発地域には圏外からの流入も見受けられる。当市においては、価格帯が高いにも拘わらず画地規模は大きく、土地は３５０㎡程度が標準である。新築住宅の場合には、３，０００円を越える高額物件となることもしばしばである。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、一般社会人向けのアパート等も混在しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位となった。従って、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 倉吉（県）　－１	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 27,900 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [78.3]	[102.0] / 100	36,300		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	街路 -2.0 交通 -6.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格 36,500 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 人気の有る住宅地と無い住宅地との二極分化がはっきり見え始めている。
	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］ 駅から比較的近い好立地性と町並みから良好な住宅地域として推移している。
	②変動率　年間 0.0 %　半年間 %		［個別的要因］ 特になし。

(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	１９７０ １１ － 36			建付地	（　　）	ほぼ整形	北5m市道 中間画地		(都)商業 (80,300)
b	１９７０ ５２ － 15			更地	（　　）	ほぼ台形	西4.5m市道 中間画地		(都)１住居 (60,180)
c	１９７０ １１ － 35			更地	（　　）	ほぼ長方形	西16m県道 中間画地		(都)１住居 (60,200)
d	１９７０ １１ － 34			建付地	（　　）	ほぼ長方形	東16m市道 中間画地		(都)１中専 (60,200)
e	１９７０ １１ － 21			更地	（　　）	ほぼ長方形	西4m市道 中間画地		(都)１住居 (60,160)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	（　　） 32,246	100 / [100]	[100] / 100	100 / [100]	100 / [85.4]	37,759	100 / [104.9]	35,995	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] / 100	36,700
b	（　　） 30,084	100 / [100]	[100] / 100	100 / [/]	100 / [97.0]	31,014	100 / [88.2]	35,163		35,900
c	（　　） 39,315	100 / [100]	[100] / 100	100 / [/]	100 / [100]	39,315	100 / [111.4]	35,292		36,000
d	（　　） 29,456	100 / [100]	[100] / 100	100 / [85.0]	100 / [95.0]	36,478	100 / [100.8]	36,188		36,900
e	（　　） 22,688	100 / [100]	[100] / 100	100 / [/]	100 / [71.3]	31,820	100 / [87.3]	36,449		37,200

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 0.00	街路 0.0 画地 -14.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0
b	正常	%／月 0.00	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0
c	正常	%／月 0.00	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0
d	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -3.0
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 -25.0	街路 -2.0 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：　36,500　円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 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 □ 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
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	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							
■ 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）
	4,091,892	667,609	3,424,283	2,949,100	475,183	（ 0.9689 ）460,405	（ 5.0 － 0.0 ）5.0 %
	⑧収益価格	9,208,100 円 （ 24,900 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 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　□ する　■ 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	148.00	ＬＳ ２Ｆ	296.00

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) １中専	60 %	200 %	200 %	370 ㎡	m× 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、約５０㎡	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） ⑦b権利金等（月数）	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 2	居宅	148.00	100.0	148.00	1,198	177,304	2.0	354,608
～								
～								
～								
～								
計		296.00	100.0	296.00		354,608		709,216

⑨年額支払賃料	354,608 円 × 12ヶ月 ＝ 4,255,296 円
⑩a共益費（管理費）	円/㎡ × 296.00 ㎡×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)	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(%))	4,255,296 円× 4.0 % ＋ 円× % ＝ 170,212 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪−⑫−⑬	4,085,084 円
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）	709,216 円× 96.0 %× 1.00 % ＝ 6,808 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	4,091,892 円 (11,059 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	１９７０５（収）－10	1,189 (1,186)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [106.0]	100 [100]	1,122	対象基準階の月額実質賃料 1,200 円/㎡ 月額支払賃料 (1,198 円/㎡) 基準階 1Ｆ B
b	１９７０５（収）－14	1,541 (1,496)	100 [100]	[100] 100	100 [120.0]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,284	
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	154,000 円	38,500,000 × 0.4 %
②維持管理費	127,659 円	4,255,296 × 3.0 %
③公租公課	土地 20,250 円	査定額
	建物 288,700 円	38,500,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	38,500 円	38,500,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	38,500 円	38,500,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	667,609 円	（ 1,804 円/㎡） （経費率 16.3 %）

(3)-6基本利率等

① r ：基本利率	5.0 %	⑥ g ：賃料の変動率	0.0 %
② a ：躯体割合（ 躯体価格÷建物等価格 ）	45 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b ：仕上割合（ 仕上価格÷建物等価格 ）	35 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c ：設備割合（ 設備価格÷建物等価格 ）	20 %	⑨ n c：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	38,500,000 円	130,000 円/㎡ × 296.00 ㎡×（100%＋ 設計監理料率 %）
②元利逓増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 %＋ 仕上部分 0.0802 × 35 %＋ 設備部分 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,949,100 円 （ 7,971 円/㎡）	

(3)-8土地に帰属する純収益

①総収益	4,091,892 円
②総費用	667,609 円
③純収益　①-②	3,424,283 円
④建物等に帰属する純収益	2,949,100 円
⑤土地に帰属する純収益　③-④	475,183 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α	460,405 円 （ 1,244 円/㎡）

(3)-9土地の収益価格　還元利回り（ r－g ）　5.0 %

9,208,100 円　（ 24,900 円/㎡）

別記様式第６

鑑定評価書（令和　元年地価調査）

令和 元年 7月 17日　提出
倉吉（県）　－７　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県）　－7	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	3,000,000 円	１㎡当たりの価格	10,600 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6)路線価	［平成 31年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	倉吉市横田字今橋４４０番７			②地積（㎡）	283（　　）	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	（都）（70,400）（その他）
	1:2.5	住宅 ＬＳ２	一般住宅、農家住宅等が混在する古くからの住宅地域	北西7m市道	水道 下水	倉吉駅 8.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　50 m、南　50 m、北　100 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　15.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　300 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	古くからの農家集落。	街路	基準方位北、７m市道	交通施設	倉吉駅 8.5km	法令規制 （都）(70,400)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因の変化は見られない。旧態依然とした状態が継続している。今後ともこのような状況が続くと思料される。人口減少、高齢化等により需要は低調であり、地価は下落基調が継続すると予測される。						

(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　10,600 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、倉吉市西部、久米地区の農家集落を中心とし、広域的には市内全域の農家集落に及ぶ。需要者は圏域に地縁、血縁を有する個人が中心で、外部からの新規参入が少ないため、もともとの需要は少ない。このような状況に圏域内の高齢化等が相まって不動産市場は極めて低調である。地価は坪当たり２万円～４万程度と思料される。画地規模が一様でないため土地の価格帯を把握するのは困難であり、新規の複合不動産も見られない。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既存宅地のため積算価格の試算は不可能であり、また、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算も不可能である。したがって、試算価格は比準価格のみである。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を再吟味（資料の選択、検討及び活用の適否等）するとともに、説得力に係る判断（地域分析等の結果と評価手法との適合性、採用した資料の特性から及び限界からくる相対的信頼性等）を行った結果、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　10,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市内では人口の減少、高齢化が続く。社地区では倉吉市平均と同じような人口減少が続くが、生産年齢人口の減少率はやや低い。 ［地域要因］　近隣地域の存する横田地区の世帯数、人口、生産年齢人口の各減少率が社地区平均に比べて高い。 ［個別的要因］　特にない。

(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	１９７０ １３ － 3			更地	（　　）	ほぼ整形	北西5m市道 中間画地		(都) (70,300)
b	１９７０ １２ － 5			建付地	（　　）	ほぼ整形	北9m県道 中間画地		(都) (70,400)
c	１９７０ １１ － 27			更地	（　　）	ほぼ整形	北6m市道、西5m 準角地		(都) (80,360)
d	１９７０ ６１ － 6			更地	（　　）	長方形	南東5.5m市道、 南西5m 角地		(都) (80,330)
e	１９７０ ６１ － 42			建付地	（　　）	ほぼ整形	南東6m市道 中間画地		(都) (70,360)

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	（　　） 4,639	100 / [100]	[98.1] / 100	100 / [/]	100 / [61.6]	7,388	100 / [71.0]	10,406	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 [100] / 100	10,400
b	（　　） 8,275	100 / [100]	[99.3] / 100	100 / [80.0]	100 / [90.0]	11,413	100 / [108.2]	10,548		10,500
c	（　　） 10,584	100 / [100]	[98.7] / 100	100 / [/]	100 / [103.0]	10,142	100 / [93.5]	10,847		10,800
d	（　　） 8,333	100 / [100]	[99.3] / 100	100 / [/]	100 / [69.3]	11,940	100 / [111.3]	10,728		10,700
e	（　　） 3,657	100 / [100]	[99.7] / 100	100 / [70.0]	100 / [70.0]	7,441	100 / [71.0]	10,480		10,500

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 -0.15	街路 0.0 画地 -12.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -30.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -17.0 その他 0.0	環境 -10.0
b	正常	%／月 -0.15	街路 0.0 画地 -10.0	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 +4.0
c	正常	%／月 -0.15	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -17.0 その他 +15.0	環境 0.0
d	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 -28.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -3.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +5.0
e	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 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -17.0 その他 0.0	環境 -10.0

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　10,600　円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既存宅地であるため、原価法が適用できない。						
(2)-2 □ 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/㎡）
	100 / [　　]	[　　] / 100			100 / [　　]	[　　] / 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/㎡）
	100 / [　　]	[　　] / 100		（　　%）	100 / [　　]	[　　] / 100	
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	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							
□ 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						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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　□ する　■ 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

別記様式第６

鑑定評価書（令和　元年地価調査）

令和 元年 7月 17日　提出
倉吉（県）　－８　宅地-1

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

鑑定評価額	2,670,000 円	１㎡当たりの価格	17,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6)路線価	［平成 31年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	倉吉市北野字下河原４４番１７			②地積（㎡）	157 ( )	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	(都) (70,400) (その他)
	1:1.5	住宅 W２	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南西4m市道	水道 下水	倉吉駅 7.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150 m、西　100 m、南　100 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　18.0 m、規模　180 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	街路	基準方位北 ４ｍ市道	交通施設	倉吉駅 南西 7.2km	法令規制 (都)(70,240)
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として熟成しつつあり、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 +1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　17,000 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、「小鴨川」以西の旧倉吉市の用途地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。近年人気のある地域においては需要が回復しつつあり、ミニ開発が所々で見られるようになってきた。土地は１８０㎡程度で３００万程度、新築の戸建住宅で１，７００万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。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。一方標準地は、戸建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皆無であり、戸建住宅が転勤等の事情により定期借家で賃貸されるケースが散見される程度である。従って、比準価格をそのまま採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　17,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 景気の低迷もあって、下落傾向が続いていたが、一部では価格の低下による買い得感からか、新規分譲が好調である。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡		［地域要因］ 市街地に近い住宅地であり、生活の利便性が概ね良好であるため、需要が回復している。
	②変動率　年間　0.0 %　半年間　%		［個別的要因］ 特になし。

(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	１９７０６１ －33			更地	（　　）	長方形	南東5m市道中間画地		(都)(70,300)
b	１９７０５２ －16			更地	（　　）	ほぼ長方形	南5m市道中間画地		(都)準工(60,200)
c	１９７０５２ －17			更地	（　　）	ほぼ長方形	北東6m市道中間画地		(都)１住居(60,200)
d	１９７０５３ －15			更地	（　　）	ほぼ長方形	西6.5m道路中間画地		(都)１住居(60,200)
e	１９７０５３ －16			建付地	（　　）	ほぼ長方形	北5.5m市道、東3.5m準角地		(都)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	（　　）18,301	100 / [100]	[100] / 100	100 / [/]	100 / [102.0]	17,942	100 / [107.1]	16,753	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0]/100	16,900
b	（　　）21,185	100 / [100]	[100] / 100	100 / [/]	100 / [100]	21,185	100 / [125.5]	16,880		17,000
c	（　　）21,197	100 / [100]	[100] / 100	100 / [/]	100 / [100]	21,197	100 / [119.3]	17,768		17,900
d	（　　）18,103	100 / [100]	[100] / 100	100 / [/]	100 / [100]	18,103	100 / [105.1]	17,225		17,400
e	（　　）18,461	100 / [100]	[100] / 100	100 / [90.0]	100 / [103.0]	19,915	100 / [117.3]	16,978		17,100

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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	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	
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +23.0
			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 0.00	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 +17.0
			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 0.00	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 +2.0
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0
			画地 +3.0	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：　17,000 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 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 □ 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
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	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							
□ 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						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅地域であり共同住宅が見当たらない上に、画地規模が小さく収益目的建物を建設には不適合である。						

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　□ する　■ 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

別記様式第６

鑑定評価書（令和　元年地価調査）

令和 元年 7月 17日　提出
倉吉（県）　－９　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県）　－9	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	5,810,000 円	１㎡当たりの価格	18,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6)路線価	［平成 31年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	倉吉市中江字藪サ３１４番１５			②地積（㎡）	323 ( )	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	(都)(70,400) (その他)
	1:2	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅が多い郊外の新興住宅地域	東6m市道	水道 下水	倉吉駅 3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　50 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　12.0 m、奥行　約　25.0 m、規模　300 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	農家集落の外縁に小規模開発された住宅団地が散在する。	街路	基準方位北 ６ｍ市道	交通施設	倉吉駅 北西 3km	法令規制 (都)(70,400)
	⑤地域要因の将来予測	市街地の外延化に伴い開発された郊外の住宅団地であり、公共利便施設・商業施設からはやや遠いが、今後も低層住宅地域として発展していくものと予測する。地価水準は下落傾向になるものと予測する。						

(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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　18,000 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	同一需給圏は上北条地区に止まらず、倉吉市郊外の分譲地が広く競合関係にある。そのため需要者の中心は同圏居住者に限らず、圏外からの流入も多い。周辺においてミニ分譲が盛んに行なわれていたが、景気の冷え込みにより現在は落ち着いている。土地は３００㎡程度で５５０万程度、新築の戸建住宅で２，３５０万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。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。一方標準地は、戸建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皆無であり、戸建住宅が転勤等の事情により定期借家で賃貸されるケースが散見される程度である。従って、比準価格をそのまま採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　18,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気の低迷もあって、下落傾向が続いていたが、一部では価格の低下による買い得感からか、新規分譲が好調である。 ［地域要因］　周辺郡部分譲地との価格競争が厳しく、苦戦している。 ［個別的要因］　特になし。

(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	１９７０５２ －18			更地	（　　）	ほぼ長方形	東6m市道、南18m角地		(都) 1住居 (60,200)
b	１９７０５２ －19			更地	（　　）	ほぼ長方形	東6m市道中間画地		(都) 1住居 (60,200)
c	１９７０５３ －17			建付地	（　　）	ほぼ長方形	南東6m市道中間画地		(都) (70,360)
d	１９７０５３ －18			更地	（　　）	ほぼ長方形	南6m私道中間画地		(都) (70,360)
e	１９７０５３ －19			更地	（　　）	ほぼ正方形	南5m市道、東4m角地		(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	（　　）27,032	100 / [100]	[100] / 100	100 / [/]	100 / [104.0]	25,992	100 / [144.2]	18,025	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] / 100	18,200
b	（　　）26,994	100 / [100]	[100] / 100	100 / [/]	100 / [101.0]	26,727	100 / [144.2]	18,535		18,700
c	（　　）16,997	100 / [100]	[100] / 100	100 / [90.0]	100 / [101.0]	18,699	100 / [100]	18,699		18,900
d	（　　）26,616	100 / [100]	[100] / 100	100 / [/]	100 / [102.0]	26,094	100 / [139.1]	18,759		18,900
e	（　　）19,707	100 / [100]	[100] / 100	100 / [/]	100 / [105.1]	18,751	100 / [110.1]	17,031		17,200

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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +40.0
			画地 +4.0	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +40.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +35.0
			画地 +2.0	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 −1.0	交通・接近 +3.0	環境 +8.0
			画地 +5.1	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：　18,000 円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 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 □ 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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/㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		（　　%）	100 / [　]	[　] / 100	
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	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							
□ 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						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅地域であり共同住宅が見当たらない上に、画地規模が小さく収益目的建物を建設には不適合である。						

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　□ する　■ 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

別記様式第６

鑑定評価書（令和　元年地価調査）

令和 元年 7月 17日　提出
倉吉（県）　－ 10　宅地-1

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

鑑定評価額	6,530,000 円	１㎡当たりの価格	5,950 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6)路線価	［平成 31年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	倉吉市関金町松河原字井手７１２番３外			②地積（㎡）	1,098 ( )	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	都計外
	1:2	住宅 W２	農家住宅が多い県道沿いの古くからの住宅地域	南7m県道	水道 下水	倉吉駅 17km	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　100 m、南　50 m、北　50 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　20.0 m、奥行　約　40.0 m、規模　800 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	古くからの農家集落。	街路	基準方位北、７ｍ県道	交通施設	倉吉駅 17km	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	旧関金町の農家住宅の多い県道沿いの既成住宅地域。地域要因の変化はない。この１年間で人口増減はないが、世帯数５世帯減少、生産年齢人口１名増。地価は横ばい乃至弱含みに推移すると予測。						

(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　5,950 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、旧関金町の農家集落と旧倉吉市の上小鴨地区、小鴨地区、北谷地区、社地区、高城地区等の農家集落に及ぶ。より広域的には倉吉市全域の同価格帯の集落を含むと思料される。需要者の属性は、圏域に地縁・血縁関係を有する個人である。しかし、もともと人口が少なく需要者の層が薄いこと、地域的特性から需要が敬遠されやすいこと等により、需要は低調である。地価水準は坪当たり１．５万円～２．５万円程度と思料される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既存宅地のため積算価格の試算は不可能であり、また、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算も不可能である。したがって、試算価格は比準価格のみである。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を再吟味（資料の選択、検討及び活用の適否等）するとともに、広域的な価格バランスを念頭にして行った地域要因の格差の是非、地域分析の結果とその妥当性の検討等説得力に係る判断を行った結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他 地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他 地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　6,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市内では人口の減少、高齢化が続く。関金地区では人口、生産年齢人口の減少がより顕著。 ［地域要因］　県道沿いの古くからの農家集落。地域要因に変化は見られない。 ［個別的要因］　特にない。

(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	１９７０ １１ － 42			建付地	（　　）	不整形	南6.5m県道 中間画地		都計外
b	１９７０ １１ － 41			更地	（　　）	ほぼ台形	西4.7m市道、東3m 二方路		(都) (70,282)
c	１９７０ １１ － 30			更地	（　　）	ほぼ長方形	北4m農道 中間画地		(都) (70,240)
d	１９７０ １１ － 40			更地	（　　）	不整形	南東3m農道		(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	（　　） 2,800	100 / [100]	[99.2] / 100	100 / [80.0]	100 / [72.8]	4,769	100 / [79.9]	5,969	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 [100] / 100	5,970
b	（　　） 3,768	100 / [100]	[99.3] / 100	100 / [/]	100 / [66.3]	5,643	100 / [94.8]	5,953		5,950
c	（　　） 5,300	100 / [100]	[99.2] / 100	100 / [/]	100 / [100]	5,258	100 / [88.8]	5,921		5,920
d	（　　） 5,600	100 / [100]	[99.3] / 100	100 / [/]	100 / [100]	5,561	100 / [93.4]	5,954		5,950
e	（　　）	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	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 -0.10	街路 0.0 画地 -27.2	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 -15.0 その他 0.0	環境 -6.0
b	正常	%／月 -0.10	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 -35.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -4.0
c	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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +24.0 その他 0.0	環境 -23.0
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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +24.0 その他 0.0	環境 -19.0
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：　5,950　円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既存宅地であるため、原価法が適用できない。						
(2)-2 □ 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/㎡）
	100 / [　　]	[　　] / 100			100 / [　　]	[　　] / 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/㎡）
	100 / [　　]	[　　] / 100		（　　%）	100 / [　　]	[　　] / 100	
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	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							
□ 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						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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　□ する　■ 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

別記様式第６

鑑定評価書（令和　元年地価調査）

令和 元年 7月 17日　提出
倉吉（県）　－ 11　宅地-1

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

鑑定評価額	4,550,000 円	１㎡当たりの価格	12,200 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6)路線価	［平成 31年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	倉吉市関金町関金宿字蔵屋敷１１９３番２			②地積（㎡）	373（　　）	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	（都）（70,400） （その他）土砂災害警戒区域（70,270）
	1:4.5	住宅 W２	一般住宅が多い旧温泉街に近い既成住宅地域	南4.5m市道	水道 下水	倉吉駅 15.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　100 m、南　50 m、北　100 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　10.0 m、奥行　約　37.0 m、規模　370 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	関金温泉に近い既成住宅地域。	街路	基準方位北、４．５m市道	交通施設	倉吉駅 15.2km	法令規制 （都）(70,270) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	地域要因の変化はここ何年も見られないが、公営住宅の供給、福祉施設への入居等により関金宿ではこの１年間で人口が３名増加、世帯数は２０世帯増加。ただ、地価は弱含みやや下落基調で推移すると予測される。						

(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　12,200 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、狭義では旧関金町内の普通住宅地域、広義では上小鴨地区、小鴨地区等を含む。需要者の属性は圏域に地縁、血縁を有する個人が中心。平成１７年３月の合併から１０年以上経過するが、旧関金町では人口減少、高齢化は続いており、需要は低調である。地価は坪当たり３万円～４．５万円程度。なお、画地規模が一様ではないこと、新規の複合不動産は殆ど見られないことから、土地及び複合不動産の価格帯を把握するのは困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既存宅地のため積算価格の試算は不可能であり、また、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算も不可能である。したがって、試算価格は比準価格のみである。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を再吟味（資料の選択、検討及び活用の適否等）するとともに、広域的な価格バランスを念頭にして行った地域要因の格差の是非、地域分析の結果とその妥当性の検討等説得力に係る判断を行った結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　12,300 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市内では人口の減少、高齢化が続く。関金地区では人口、生産年齢人口の減少がより顕著。 ［地域要因］　建物の新築、建て替え、補修等も殆ど見られず、昔ながらの静寂な佇まいがここ何年も継続している。 ［個別的要因］　特にない。

(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	１９７０ １２ － 6			建付地	（　　）	ほぼ長方形	南5m市道 中間画地		(都) (70,300)
b	１９７０ １２ － 7			更地	（　　）	ほぼ長方形	北東7.5m市道 中間画地		(都) (70,400)
c	１９７０ １１ － 29			建付地	（　　）	不整形	北西5m市道 中間画地		(都) (70,300)
d	１９７０ １１ － 28			更地	（　　）	ほぼ整形	南西5m市道、北西4m 準角地		(都) 1住居 (70,200)
e	１９７０ １１ － 39			更地	（　　）	ほぼ台形	南西4.7m市道、北西2.5m 準角地		(都) 2中専 (70,188)

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	（　　） 6,145	100 / [100]	[99.4] / 100	100 / [60.0]	100 / [82.4]	12,355	100 / [103.0]	11,995	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] / 100	12,200
b	（　　） 10,724	100 / [100]	[95.1] / 100	100 / [/]	100 / [100]	10,199	100 / [85.1]	11,985		12,200
c	（　　） 15,686	100 / [100]	[100] / 100	100 / [100]	100 / [83.7]	18,741	100 / [154.4]	12,138		12,400
d	（　　） 16,529	100 / [100]	[100] / 100	100 / [/]	100 / [88.4]	18,698	100 / [147.4]	12,685		12,900
e	（　　） 14,938	100 / [100]	[100] / 100	100 / [/]	100 / [104.0]	14,363	100 / [118.8]	12,090		12,300

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.07	街路 0.0 画地 -17.6	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
b	正常	%／月 -0.70	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 -10.0	環境 -10.0
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 -16.3	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 +8.0 その他 +30.0	環境 +10.0
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 -11.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 +30.0	環境 +5.0
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 +10.0	環境 0.0

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　12,200　円／㎡〕

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既存宅地であるため、原価法が適用できない。						
(2)-2 □ 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/㎡）
	100 / [　　]	[　　] / 100			100 / [　　]	[　　] / 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/㎡）
	100 / [　　]	[　　] / 100		（　　%）	100 / [　　]	[　　] / 100	
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	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							
□ 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						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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　□ する　■ 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

別記様式第７

鑑定評価書（令和　元年地価調査）

令和　元年　7月　17日　提出
倉吉（県）　３－１　宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県）　３－1	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	6,910,000　円	１㎡当たりの価格	5,900　円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和　元年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　元年　7月　11日	(6)路線価	［平成 31年 1月］	円／㎡
					路線価又は倍率	17.0　倍
(2)実地調査日	令和　元年　7月　3日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	倉吉市福守町字宮ノ前２６４番			②地積（㎡）	1,172	⑨法令上の規制等
	③形状	④土地の利用の現況	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	(都)１中専(60,200) (その他)
	1:2.5	田	住宅地域に隣接する熟成度中位の宅地見込地地域			倉吉駅 6.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　150 m、南　50 m、北　150 m			②標準的使用	田		
	③標準的画地の形状等	間口　約　21.0 m、　奥行　約　53.0 m、　規模　1,110 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	周辺は県住宅供給公社等によって開発された住宅地域で、街路も整備されている。	道路		交通施設	倉吉駅 南西 6.2km	法令規制　(都)１中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	周辺地域は県住宅供給公社等の住宅団地開発により、市街地の外縁に位置する新興住宅団地として発展してきた。分譲価格も下げ止まり、今後の回復が期待される。地価水準はやや下落傾向になるものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	宅地転換後、低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　6,000　円／㎡		
	控除法　控除後価格　3,930　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、分譲住宅地が多い郊外の西倉吉方面を中心に、既成住宅地域や農家集落等の外縁で開発が行われている圏域である。現在は区画整理施行済み地区の地価水準が下がり、宅地開発が盛んとなり、郊外はやや低調である。低金利政策等により、住宅着工は回復基調であるが、宅地見込地の取引は少ない。宅地見込地は田等の農地が多く、その画地規模は１１００㎡程度、総額７００万円前後である。		
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格並びに控除後価格が得られた。比準価格は周辺類似地域等の取引事例から求めており、客観性・検証性を有する。控除後価格は近隣地域の開発動向に留意しながら、費用面からの投資採算性を考慮して求めており、費用を構成する素地の取得可能額を検証している。したがって、郊外分譲住宅地の価格水準が下げ止まったこと等地域要因の変動等に留意し、控除後価格が相当低位に試算されたことを踏まえ、比準価格を若干下回る上記鑑定評価額と決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	① 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	－							画地 行政 その他	交通 環境 宅造 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　　]/100	100/[　　]	100/[　　]	[　　]/100				

(9)対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討 ■ 前年基準地　□ 新規 前年標準価格　6,000　円／㎡	③価格形成要因の変動状況
	②変動率 年間　-1.7　%	〔一般的要因〕　低金利政策等により、住宅着工は堅調であるが、西倉吉地区での宅地見込地の取引・宅地造成はやや低調である。 〔地域要因〕　住宅着工も多くなり、郊外に小規模な宅地開発は散見されるが、既に造成された分譲住宅地が主に需要されている。 〔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	③取引時点	④現況地目	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	１９７０６１ － 3			雑種地		不整形	南6m道路 中間画地		(都) (70,360)
b	１９７０６１ － 8			田		長方形	北西7m市道、南西3m 角地		(都) (70,400)
c	１９７０６１ － 35			田		長方形	西4m市道 中間画地		(都) 1住居 (60,160)
d	１９７０６２ － 22			田		台形	南東13m市道、西6m 二方路		(都) 工業 (70,200)
e	－								

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬標準化補正	⑭推定価格（円／㎡）	⑮地域要因の比較	⑯推定標準価格（円／㎡）	⑰個別的要因の比較	⑱査定価格（円／㎡）
a	( ) 4,767	100 / [100]	[99.2] / 100	100 / [88.0]	5,374	100 / [88.6]	6,065	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,070
b	( ) 4,100	100 / [100]	[99.2] / 100	100 / [100]	4,067	100 / [64.9]	6,267		6,270
c	( ) 6,605	100 / [100]	[100] / 100	100 / [100]	6,605	100 / [119.3]	5,536		5,540
d	( ) 7,261	100 / [100]	[99.7] / 100	100 / [118.0]	6,135	100 / [100]	6,135		6,140
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]		100 / [ ]		[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	画地 -12.0	行政 0.0	その他 0.0	交通･接近 -0.5 行政 0.0	環境 -11.0 その他 0.0	宅地造成 0.0
b	正常	%／月 -0.10	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通･接近 -2.5 行政 -2.0	環境 -21.0 その他 0.0	宅地造成 -14.0
c	正常	%／月 0.00	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通･接近 +7.5 行政 0.0	環境 +11.0 その他 0.0	宅地造成 0.0
d	正常	%／月 -0.15	画地 +18.0	行政 0.0	その他 0.0	交通･接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	宅地造成 0.0
e		%／月	画地	行政	その他	交通･接近 行政	環境 その他	宅地造成

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　6,000 円／㎡〕

(2)控除後価格算定内訳

(2)-1転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格（控除法を適用した控除後価格）

①転換後・造成後の更地を想定した価格（円／㎡）	②有効宅地化率を乗じた価格（円／㎡）	③造成工事費（円／㎡）	④公共公益施設負担金（円／㎡）	⑤投下資本収益 (③+④)×np(円／㎡) n: 10.5月 p: 1.0%	⑥販売費及び一般管理費（円／㎡）	⑦差引額（円／㎡） ②－(③+④+⑤+⑥)
19,200	(79.4 %) 15,245	7,651		803	1,525	5,266

⑧投下資本収益等控除後の価格	⑨熟成度修正	⑩個別的要因の比較	⑪控除後価格（円／㎡）
n: 15.5月 p: 1.0%（円／㎡）	r: 3.0% m: 5.0年(円／㎡)		
$\frac{1}{1+np}$: 0.8658 4,559	$\frac{1}{(1+r)^m}$: 0.8626 3,933	[100 / 100]	3,930

(2)-2転換後・造成後の更地を想定した価格の判定

取引事例比較法

NO	①取引事例番号	②取引価格（円／㎡）	③事情補正	④時点修正	⑤建付減価の補正	⑥標準化補正	⑦地域要因の比較	⑧推定標準価格（円／㎡）	⑨個別的要因の比較	⑩査定価格（円／㎡）
a	19706 1 －33	18,301	100 / [100]	[100/100]	100 / [/]	100 / [102.0]	100 / [93.3]	19,231	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 [100/100]	19,200
b	19706 3 －5	19,996	100 / [100]	[100/100]	100 / [/]	100 / [100]	100 / [104.5]	19,135		19,100
c	19701 1 －28	16,529	100 / [100]	[100/100]	100 / [/]	100 / [88.4]	100 / [96.4]	19,396		19,400

NO	⑪事情の内容	⑫月率変動率	⑬標準化補正の内訳			⑭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 -7.0	交通・接近 +5.0	環境 -4.5
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.5	環境 +3.0
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.5	環境 0.0
			画地 -11.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

⑮比準価格　19,200 円／㎡

同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討

①標準地番号又は基準地番号	②公示価格又は標準価格(円／㎡)	③時点修正	④標準化補正	⑤地域要因の比較	⑥推定標準価格（円／㎡）	⑦個別的要因の比較	⑧規準価格又は比準価格(円／㎡)
倉吉 －2	20,100	[100/100]	100 / [100]	100 / [104.5]	19,234	[100/100]	19,200

⑨地域要因の比較の内訳　街路 0.0　交通・接近 +1.5　環境 +3.0　行政 0.0　その他 0.0

転換後・造成後の更地を想定した価格　19,200 円／㎡

(2)-3想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要

＊ 開発区域面積　10,000 ㎡
　うち既存公共用地面積　300 ㎡

＊ 開発区域の範囲（基準地を中心として）
東　50 m、西　50 m、南　50 m、北　80 m

＊ 開発区域の土地の利用状況
田　70 %、畑　0 %、森林　0 %、その他　30 %

＊ 造成画地数　33 画地

＊ １画地平均面積　233 ㎡

＊ 平均盛土高　0.5 m

＊ 造成後の公共減歩率　20.6 %

＊ 既存公共用地率　3.0 %

＊ 造成後の減歩率　23.0 %

＊ 擁壁工事の概要
盛土後、三方に鉄筋コンクリートＬ型擁壁工事を施工する。

＊ 道路工事の概要
幅員６ｍの街路を標準とし、角切を行い、可変側溝を設置する。

＊ 排水工事の概要
道路側溝を横断側溝で連結し、街渠桝を設置後、既存水路等に排水する。

＊ 公園緑地の工事の概要
開発面積３％程度を公園とし、遊器具を設置する。その他に公民館用地等の公益用地を設ける。

＊ 水道工事の概要
引込延長　70.0 m

＊ 電気工事の概要
引込延長　0.0 m

＊ その他