②変動率 年間 0.0% 半年間

۳۰ السياس			- 150 000 T	4 2 14	1 11 6 17 14			TT 4 2
倉吉(県) -	-1	鳥取県	鳥取	氏名				印
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名				
						倉吉 (県)	— 1	宅地□

	,	月百 (県)		-1	局取県		馬取	1	大石							El1
鑑定	2評価	i額				7,	170, 000	円	1 ㎡当たり	の価格					27, 9	00 円/m [*]
1	基本	的事項						ï				·				
(1)	価格	時点	令	和 元年 7月	1日	(4)鑑定	評価日		令和 元年	F 7月 1	1日	路	平成 31年 各線価又は		22, 0	000 円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	令	和 元年 7月	1日	(5) 価格	の種類		正常価格			線価	倍率種別			
(3)	鑑定詞	 評価の条件	更地と	としての鑑定	 2評価								14 1 127			
2	鑑定	評価額の決定	 の理由の)要旨												
(1)	①那	f在及び地番	並びに	倉吉市堺町	3丁目7	9番2外						②地積	ā 2	57	⑨法令」	上の規制等
基準	l	「住居表示」等	等									(m²)	()	((400)	. 0 🖂
地	3形	/ 状	④敷地 (の利用の現法	兄 (5)周 状況	閉辺の土地 兄	他の利用の	の ⑥接	面道路の状	処:	供給 理施 状況		な交通施 の状況	没との	(60	1住居),200) 進防
		1:2	空地		V 1 □	見模一般自 中心部に近 三地域			5m市道	水下		含吉駅 lkm			_ (その他 (60	,)), 180)
(2)	(1)贑	5囲	東 10	00 m、西	100 m	 、南	50 m,	北	50 m ②	標準的例	使用 1	·通住?	宅地			
近隣		 標準的画地の 別		間口約			型行 約		1.0 m,	規模			m ^² 程度、	形状	ほぼ長方	 形
地域	4)地	地域的特性	特記	既成市街均	也内の住	宅地域。	街	基準方位 5 m市	过北、 4 . 首	交通	倉吉駅 4km	7		法令		居(60, 180)
			事項				路			施設				規制		
	⑤ 地 将	地域要因の 好来予測	既成下 この 1 ^左	市街地内の信 手間で人口か	宇宅地域。 ・6人(。地域要同 前年8人)	因の変化)、世帯	とは見られ 持数も 5 †	ιない。圏 ^は 世帯減少(ⅰ	或内は人 前年 5 世	、口減少 上帯)。	〉、高歯	浄化が継続	。近隣均	地域(堺町	3丁目) は
(3)	是有效	が使用の判定	標準的例	吏用と同じ個	【層住宅	地				(4) 対	才象基 準	೬地の	方位			+2.0
		呼価の手法	取引事	例比較法	比準価	格		27, 9	900 円/m	1 個	別的要	因				
0	り適用	1	収益還:	元法	収益価	格		25, 3	300 円/m	า๋						
			原価法		積算価	格		/	円/m	า๋						
			開発法		開発法	による価値	格	/	円/m	า๋						
(6) ਜ	抗場σ)特性	模に開る	馬給圏は成領 生活インフラ €された住宅 ~ 7 0 0 万円	2分譲地	等の売買け	が見られ	しろなど.	低調だっこ	た取引に	:麥化0)兆した	び見える。	心。たた まれる。 需要の(だ、教育施 。需要の動 価格帯は、	設、医療施 向は、小規 土地は30
Ē	検 証	5格の調整 E及び鑑定 原の決定の	た現実	価格は、成領 妥当な価格で 思定して収益 力に係る判断	である。	一方、収	益価格は	t、比準f	西格に比べ	9%余り	低めに	試算さ	された。試	算過程は	は適切であ	向を反映し るが、賃貸 の再吟味及
(8) 公 表	見価	① 二代表標	摩準地	標準地	②時 # 修 ī			④地域要	_	← +	象基準均 現準価額	也?	標街準立		T-F	街路
示流	見価を格	標準地番号		_	11多 1	E 補	TE	因の比 較	: 要因の 比較		ガー im i 円/mi	<u> </u>	標準化補正		要因	交通 環境
公示価格を	1.1	Λ = IT ±6			-	3 4	00		_	_			正画			行政
، ج	,	公示価格		円/mឺ	100		00 1 1	<u>100</u>] L	_			行 その	政	そ	の他
(9)		① 指定基準			②時 #	5 3標	進化 ②	- 1 地域要	5個別的	ি ঠা র	象基準 [±]	Н			地	 街路
)\		-×6 H 7		修工			因の比	要因の	ΔL	北準価権	で 各 内) 訳	標準化補 交 環		T-F	交通
指定基準地	00			_				較	比較	(1	円/mឺ) 訳				環境
地言	央 寸	前年指定基	基準地の(価格 円/㎡	[00	100	100]			止 行 その	政		行政 の他
		①-1対象基準			1		[-	一般的要	因] 市内	では人口	の減少	、高齢	・ 静化が続く	。成徳	地区は高齢	化が顕著。
(10)		■継続 前年標準価	──新規 格	27, 900	四 / ㎡		3		移仕	・疋仕寺	ドリ・苗角	中 の	効果が期待	される。		
対象基準地の前	+票集団各	①-2基準地点)である ⁵	が共通地 場合の検	点(代表標		同一地	価格形成要因の 変動状況 [個	也域要因]		. 類似地 完売。そ	型域で1 の後に	0区値	画余りに区 ような売買	画割りは見えれ	され分譲さ ない。	れた工場跡
の質が	等) \	標準地番号	k			- . 2	宮 [個	固別的要	因] 特に	ない。						

	以异仙份异点 七準価格算定										后	古(県) -	- 1	七地-2
	1取引事	1	- 乃八州老司	がに「住居	表示」②町	双引時 (4) 維	⑤地積		டுரு	⑦接面道路	8)主要交通施	(Q) i:±	令上の規制
NO	例番号	等	- 次い地田山	ZONC TEA	20年	į	4 類 型	ジェビ 行員	(m³)		の状況	⑧主要交通施 設の状況	等	コエの流向
а	$\begin{array}{cccccccccccccccccccccccccccccccccccc$]	更地				東3m市道 中間画地		(60,	1住居 160)
	- 1							()	7.5	11.37		準防	
	1970					1	更地			ほぼ長	南16m県道		(都)	1住居
b	1 2						Z > L	()	方形	中間画地			200)
	- 2													
O	$\begin{array}{cccccccccccccccccccccccccccccccccccc$					Ţ	更地			ほぼ整形	北16m県道 中間画地		(都) (60.	1 住居 200)
								()	712	. 1. 1년 1屆 2년		準防	
	- 3					7	± /_L			コンゴム	小		(玄()	1住居
d	1 9 7 0 1 1					ť	建付 也	()	ほぼ台形	北4m市道、南2m 二方路	1	(60,	160)
	- 37							•	,				1 123	
е	1 9 7 0 6 1					j	更地				南西4.5m市道、		(都) (70,	1住居
J								()		北西6m 角地		準防	200)
	- 2		0±##	@n+ + 1/4-T	@7±11>±	(A) 120	E:# 11.	@1#+	- 14		@1#. 			
NO	⑩取引価格	∄]∕m [*])	⑪事情補 正	⑫時点修正	①建付減 価の補正	祖精	準化 正	15推定価 (円	□格 ∕m³)	⑩地域要 因の比較	①推定標準個格 (円/㎡)	11.++	500	(明全定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.5]	100	1	00			100		街路	0. 0	
a	17, 89	00	[100]	100	[/]] [8	1.6]	21, 81	14	[81.2]	26, 865	— 交通·	0. 0	27, 400
b	()	100	[99.6]			00			100		接近	0.0	
	26, 61	.7	[100]	100	[/]	J L 6	9.8]	37, 98	31	[140.4]	27, 052	環境	0.0	27, 600
С	(04.05)	100 [100]	[99.8] 100	₋ 100		00 2.7]	20. 27	7.4	100 [107. 5]	07 000	画地 +	2. 0	97 900
	24, 25	00	[100]	100	L / .	I L o	۷. ۱	29, 27	14	[107.5]	27, 232	行政	0.0	27, 800
d	29, 70)	[100	[99.8]	100		00 [08. 2]	27, 39	97	100 [95.0]	28, 839	その他	0.0	29, 400
								21, 00	,		20,000	[102.0	1	20, 100
е	27, 82)	100 [100]	[100] 100	[100		00 [06. 1]	26, 22	21	[100	26, 221	100	-	26, 700
NO		イ月率		比補正の内部							国の比較の内訳	<u> </u>		
NO		変動率		ı			1				<u>.</u>			
а	正常	%/月	街路	<u>-</u>	交通·接近 	0. 0	環境					·接近 0.0	環	境 -10.0
	ME	-0. 03		<u> </u>	行政 	0.0	その			行政	0.0 その			
b	正常	%/月	街路		交通·接近 	0.0	環境					·接近 0.0	環	境 +20.0
	正常	-0. 03	画地 一 街路		^{亍政} 交通·接近	0. 0	環境		0	行政 ————— 街路 +	0.0その12.0交通		環	境 −4.0
С	上市	%/月 -0.03			义进·接近 亍政	0. 0	マグ その			何龄 + 行政	12.0 文通 0.0 その		垜.	·兄 ⁻ 4.0 ·
.1	正常	%/月	街路		 交通·接近	0.0	環境			街路		·接近 0.0	環	境 −5.0
d	-11-111	-0. 03			<u> </u>	0. 0	その			 行政	0.0 久 週 0.0 その			
е	正常	%/月	街路		· <u>···································</u>	0. 0	環境			街路	1	·接近 0.0	環:	境 0.0
Ð		0.00			了 了政	0.0	その		0	 行政	0.0 その		-1	
+-	 ▶淮価 換独豆	の理由		<u> </u>		-	1	^-			「比淮研		27 00	า 四 ๔๙ำ

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	i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	とな場合の価格						
①造	造成事例番号		_	2所	在及び地					
③素	長地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補作 価格 (修正後の 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						[]	
11)15	け帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	③時点修正	⑩付帯費用 後の価格	の補修正	⑤有効宅地 した価格 (化率で除 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	①個別的要 因の比較	18再調達原価 (円/㎡)
		[100	[]			(%)	[100	[]	
19烹	快成度修正	[] /100			②積算価格	}		円/m ^²	
内	訳					1				
素地	事情の 内容 変動率 %/F	造標準化工事費	注補正			月率 付票 票	標準化補	ĪΕ		月率 変動率 %/月
地址	或要因の比較	街路	3	交通·接近		環境		行政		その他
	収益価格算定内訓									
(3)	1-1 収益還元法(I	1	<u> </u>	ョ 艮 土 ァ ー /	<u> </u>	
直	①総収益	②総費用		迎益	4)建物に 純収益		⑤土地に 純収益		⑥未収入期間修正 後の純収益	
直接法	(F.	1)	(円)	(円)		(円)		(円)	(円	1
	2, 837, 05	57	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, 42	20 円	(25, 300	円/m³)			
	9収益価格が試算できなかった。 合その理由	易								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由									
	以下、収益還元		合は、宅地-	4 (3) -	2^					
	開発法による価格			DD 34.1 / 22 -	n + = := :	- TT '				
(4)	-1 開発法の適用 	する	しない	開発法を適用	用する場合	の理由				
114	又入の現価の総和	②支出の	現価の総和	③投下資本収	益率 ④販	売単価(住宅	5分譲	可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積
	(円)		(円)		(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/㎡) (m²)
8開	開発法による価格			円	(F	∄∕m³)		

(3) -	2想定建	生物の状況	 兄											倉言	吉(県)	<u>– 1</u> =	官地-4
		①用途			②建	築面積		(m²)		3 [‡]	講造	· 階層		4延	床面積		(m²)
į	共同住	 宅				1	02.80				LS	2 F				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	率等	地積			間口·奥行		前	面道路、中	国員等	
	(都) 1	住居									2				面道路:	市道	4.5 m
	+-19			60 %		200 %	180	%		257 r	'n	12. 0 m ×	21.0		定道路まで	での距離:	m
6想	定建物	の概要	ファミ	ミリータイ	プ2日) Kを想定	₹.			⑦有効		100.0 %	外階段				
(3) –	3総収益	益算出内 語	沢														
階	層	①用途		②床面積		③有効率	④有効面	磧	⑤ 1 r り月額	㎡当た 領支払	6月	額支払賃料	⑦a保	正金等	(月数)	⑧a保証金等	(円)
PE	眉			(n	า๋)	(%)	(m²)	賃料	(円)		(円)	⑦b権:	利金等	(月数)	⑧b権利金等	(円)
		居宅			0.00	100	0 11	10.00		1 110		110.0	.1.4		2. 0	6	236, 028
1 ~	2			10	2. 80	100.	υ 10	02.80		1, 148		118, 0	14				
	•																
~																	
~	-																
^	-																
뒴	+			20	5. 60	100.	0 20)5. 60				236, 0	28			4	472, 056
	' 類支払1	重料						2	236, 02	8 円	×	12ヶ月		=		2, 832,	336 円
⑩a共	益費((管理費)								円/m [*]	×	205.	60 m²×1	2ヶ月	=		0 円
		管理費)															
		以入(駐車 夫(算出根						円	/台 ×	(É	Ġ×12ヶ月+	-	:	=		0円
13空室	室等に。	よる損失権	相当額					2,	832, 3	36 円×			%				0 11
(9+(1	[0a) × <u>3</u>	空室率A(》	6)+(11)	×空室率B	(%))		+			円×			% =	=			0 円
		9+10a+11															336 円
O 111 A				損失考慮後 却額(空室		女传後)		4		56 円× :却年数(100.0 %× 3 年) i	1.0 軍用利回り	0 %	1.00 %		721 円
凹作	刊並寺(ク理用金ん	及び頂達	叫領 (全主	快大	方 思(を)			頂	、如牛致、 円×		っ年)』 100.0 % ×		3400))	0 円
<u> </u>	の他の収	入に係るに	呆証金等	等の運用益(3	空室損	失考慮後)				円×		100.0 % ×) %			0 円
18総4	総収益 ⑭+⑮+⑪							2,8	837, 05	57 円		(-	11,039 円	∕m³)
(3) -4	l 1 m° ≟	当たりの	月額支	払賃料の算	出根	処	()内は支	払賃料	.								
NO (①事例	番号	実:	例の実際 質賃料 (円/㎡)		事情補正	④時点 修正	5標 補	準化正	⑥建物 差修:	格正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正		査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準 賃料	準階の
	(t-t)	013 ((1, 374 1, 333)		100 [100	10 [10		100		100 [100]	100 100		1, 195	対象基準階の	D 賃料
			<u> </u>		 				-		, ,			-	1 104	1, 150	円/mឺ
	(171)	013 (-2	(1, 371 1, 369)		100 [100]	[10		100	_]	100 [108.0]	[100]	1, 104	月額支払賃	
_					1	100		10	0	100		100	100			(1, 148	円/m [*])
С	-	_	()	[]	100	[]	[_]	[]	[]		基準階 11	F B

③ b : 仕上割合(仕上価格÷建物等価格) 35 % ③ nb : 仕上の経済的耐用年数 20 至 ④ ② nc : 設備の経済的耐用年数 15 至 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 (3) 世物等の初期投資額 26,700,000 円 130,000 円/㎡ × 205.60 ㎡ × (100%+ 2) 2元利逓増償還率 0.0766	(a) 「 公 書田 年 山中	·=n							泪古	f (県)	- 1	七月	也-5
105,800 円 25,700,000 × 0.4 96 24,812,705 円 2,832,336 × 3.0 96 24,812,705 円 2,832,336 × 3.0 96 24,812,705 円 2,832,336 × 3.0 96 24,812,705 円 26,700,000 × 0.10 96 24,812,705 円 26,700,000 円 26,													
#持行音要表 84,970 円 28,780,000 × 0.4 96 24,970 円 28,780,000 × 0.4 96 24 10,755 円 会定総 24 10,755 円 会定総 24 10,755 円 会で総 24 10,755 円 会でののの × 0.10 96 24 10,700,000 × 0.10 96 24 10,700,000 × 0.10 96 24 10,700,000 × 0.10 96 24 10,700,000 × 0.10 96 25 10,700,000 × 0.10 96 26 100,000 × 0.10 96 26 100,000 × 0.10 96 26 100,000 × 0.10 96 27 100,000 × 0.10 96 28 10,725 円 (目		実額相当額			算 	出	根	拠			
大型				106, 800	円		26, 700, 000	×		0.4	%		
土地 10,755 円 養定額 技術報 200,200 円 26,700,000 × 50.0 % × 15.00 / 10 10 10 10 10 10 10				84, 970	円		2, 832, 336	×		3.0	%		
接触等の取換費用の積立金 26,700 円 26,700,000 × 0.10 % 26,700 向 26,700,000 × 0.10 % 26,700 向 円 26,700,000 × 0.10 % 26,700,000 × 0.10 % 26,700,000 × 0.10 % 26,700,000 × 0.10 % 26,700,000 円 1,775 円/㎡) (経費率 16.1 % 26)	公租公課		土地	10, 755	円	査定額							
選物等の取譲費用の積立金 26,700 円 26,700,000 × 0.10 96 その他費用 0 円 26,700,000 × 0.10 96 ※費用 0 円 (建物	200, 200	円		26, 700, 000	×		50.0 %	× 15.00	/ 100	00
その他費用 0 円 25,700 円 26,700,000 × 0.10 % 1.10 % 26,700,000 × 0.10 % 26,700,000 × 0.10 % 26,700,000 × 0.10 % 26,700,000 × 0.10 % 26,700,000 × 0.10 % 26,700,000 × 0.10 % 26,700,000 × 0.10 % 26,700,000 × 0.10 % 26,700,000 × 0.10 % 26,700,000 × 0.10 % 26,700,000 円 1,775円/㎡)(経費率 16.1 %) 20 96	損害保険料			26, 700	円		26, 700, 000	×		0. 10	%		
総費用 ①~⑥ 45,125 円 (1,775円/m) (経費率 16.1 %) 1-6基本利率等 1-2基本利率 5.0 % ⑤g:資料の変動率 0.0 % 3.0 %	建物等の取壊費用	月の積立金		26, 700	円		26, 700, 000	×		0.10	%		
①一⑥ 456,125 円 (1,775円/m) (経費率 16.1 %) ① 6基本利率等 Ir: 基本利率	その他費用			0	円								
1													
Solition Soliti	1~6			456, 125	円	(1,775 円/n	า้)	(経	費率	16.1 %)		
a:躯体割合(躯体価格・建物等価格) 45 % ⑦na:躯体の経済的耐用年数 20 4 c:設備割合(投上価格・建物等価格) 20 % ③nb:仕上の経済的耐用年数 15 4 m:未収入期間 0.5 年 ⑩a:未収入期間を考慮した修正率 0.9689 つーフ建物等に帰属する純収益 26,700,000 円 130,000円/㎡× 205.60 ㎡×(100%+ 元利逓増償還率 0.0766 20,0051× 45 %+ 0.0802× 35 %+ 0.0963× 20 建物等に帰属する純収益 2,045,220 円 7,958円/㎡) 2 28を費用 456,125 円 3 3 減収益 ①-② 2 2,380,932 円 3 3 5,712 円 3 ま収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ③-④ 6 ま収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 3,25,271 円 6 ま収入利間を考慮した土地に帰属する純収益 5 円 6 ま収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 5 円 6 ま収入期間を考慮したませに帰属する純収益 5 円 6 ま収入期間を考慮したませに帰属する純収益 5 円 6 ま収入期間を考慮したませに帰属する純収益 5 円 6 ま収入期間を考慮したませに帰属する純収益 5 円 6 ま収益 5 円 6 日 6 日 6 日 6 日 6 日 6 日 6 日 6 日 6 日 6)-6基本利率等												
b:仕上割合(仕上価格÷建物等価格) 35 % ⑧nb:仕上の経済的耐用年数 20 名 c:設備割合(設備価格÷建物等価格) 20 % ⑨nc:設備の経済的耐用年数 15 名 m:未収入期間 0.5 年 ⑩α:未収入期間を考慮した修正率 0.9689)-7建物等に帰属する純収益 26,700,000 円 130,000 円/㎡× 205.60 ㎡×(100%+ 元利逓増償還率 0.0766 躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651× 45 %+ 0.0802× 35 %+ 0.0963× 20 建物等に帰属する純収益 2,045,220 円 7,958 円/㎡))-8土地に帰属する純収益 1,266 円 2 2,380,932 円 3 3 3 5,712 円 3 3 2 5,271 円 5 3 4 4 5 8 6 1 2 5 円 5 3 5 5 7 1 円 6 5 4 4 5 8 6 1 2 5 円 6 5 4 4 5 8 4 5 1 2 5 円 6 5 4 4 5 8 4 5 1 2 5 円 6 5 4 4 5 8 4 5 1 2 5 1 2 5 円 6 5 4 4 5 8 4 5 1 2 5 1 2 5 1 2 5 1 2 5 1 2 5 1 2 5 1 2 5 1 2 5 1 2 5 1 2 5 1 2 5 1 2 5 1 2 5 1 2 5 1 2	r:基本利率			5. 0	%	⑥g:賃料の)変動率				(). 0 %	ó
c:設備割合(設備価格÷建物等価格) 20 % ③nc:設備の経済的耐用年数 15 全 m:未収入期間 0.5 年 ①α:未収入期間を考慮した修正率 0.9689)-7建物等に帰属する純収益 項 目 査 定 額 第 出 根 拠 建物等の初期投資額 26,700,000 円 130,000 円/㎡× 205.60 ㎡×(100%+ 元利逓増償還率 0.0766 躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 %+ 0.0802 × 35 %+ 0.0963 × 20 建物等に帰属する純収益 10 × ② (7,958 円/㎡) -8土地に帰属する純収益 10 ② 2、837,057 円 2総費用 456,125 円 3・8・20 円 456,125 円 2・8・20 円 3・8・20	a:躯体割合(身	躯体価格÷建物	等価格)	45	%	⑦na:躯体(の経済的耐用年数					30 年	Ē
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)-7建物等に帰属する純収益 項目 査定額 第出根拠 建物等の初期投資額 26,700,000円 130,000円/㎡× 205.60㎡×(100%+ 元利逓増償還率 0.0766 9.0651× 45 %+ 0.0802× 35 %+ 0.0963× 20 建物等に帰属する純収益 2,045,220円 (7,958円/㎡))-8土地に帰属する純収益 1-② (7,958円/㎡) ②総費用 456,125円 3減収益 1-② 2,380,932円 2,380,932円 35,412円 55土地に帰属する純収益 3-④ 335,712円 5未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 3-④ (1,266円 5-2) ⑤未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 3-④ (1,266円 5-2)	b:仕上割合((仕上価格÷建物	1等価格)	35	%	⑧ n b:仕上6	の経済的耐用年数					20 年	Ē
1-7建物等に帰属する純収益 算 出 根 拠 設計監理料率 26,700,000 円 130,000 円/㎡× 205.60 ㎡×(100%+	c:設備割合(i	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	E
項目 査定額 算出根拠 建物等の初期投資額 26,700,000 円 130,000 円/㎡× 205.60 ㎡×(100%+ 元利逓増償還率 0.0766	m:未収入期間			0.5	年	⑩α:未収入	、期間を考慮した修	逐正率	<u> </u>		(. 9689	
設計監理料率 130,000 円/㎡× 205.60 ㎡×(100%+ 100%+ 100,000円/㎡× 205.60 ㎡×(100%+ 100%+ 100,000円/㎡× 205.60 ㎡×(100%+ 100%+ 100,000円/㎡× 205.60 ㎡×(100%+ 100%+	3)-7建物等に帰属	する純収益											_
26,700,000 円 130,000 円/m² × 205.60 m²×(100%+) 20元利逓増償還率	項	目		査 定 額			算	出	根	拠			
0.0766 0.0651 × 45 %+ 0.0802 × 35 %+ 0.0963 × 20 2,045,220 円 (7,958 円/㎡) 7,958 円/㎡ 7,	建物等の初期投資	資額		26, 700, 000	円	130, 0	00 円/㎡×		205. 6	60 m *×		斗率	%
①×② (7,958 円/m) ①→8土地に帰属する純収益 ②総費用 ②総費用 ③純収益 ①-② 2,380,932 円 ④建物等に帰属する純収益 3-④ 335,712 円 ⑤未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 325,271 円 ⑤× α (1,266 円	元利逓増償還率			0. 0766						•		請部分 20	%
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 335,712 円 ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 325,271 円 ⑤×α (1,266 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 335,712 円 ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 325,271 円 ⑤×α (1,266 円)-8土地に帰属す	る純収益											
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 335,712 円 ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 325,271 円 ⑤×α (1,266 円	①総収益									2	, 837, 057	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 335,712 円 ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 325,271 円 ⑤×α (1,266 円	2総費用										456, 125	円	
⑤土地に帰属する純収益 3-④ ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 325,271 ⑤×α (1,266 円	③純収益 ①-②)								2	, 380, 932	円	
⑤未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益⑤×α(1,266 円	4建物等に帰属す	る純収益								2	, 045, 220	円	
⑤×α (1,266 F.	5土地に帰属する	純収益 3-2	1)								335, 712	円	
⑤×α (1,266 円	⑥未収入期間を考	慮した土地に帰	帰属する純収益								325, 271	円	
	⑤× α					(1, 266		/m
6,505,420 円 (25,300 円/1		 格	還元利回り(%						円/r	

		基準地番	号		提出	出先	所	属分	科会名	業	者名											
	5	倉吉 (県)		- 2	鳥耳			鳥耳	取	i	氏名											印
鑑定	定評価	i額					,	7, 070,	000 F	9	1 ㎡当	たりの	の価枠	各						2'	7,500 F	∃∕ mً
1	基本原	的事項																				
(1)	価格	侍点	4	命和 元年	5 7月 1	. 目	(4) 鑑	定評個	百日		令和	元年	- 7月	11日	(6)路		成 31年 線 価又は				_	∄∕m [*]
(2)	実地記	調査日	4	和 元年	- 7月 1	. 目	(5) 価	格の種	類		正常	価格			線価	<u> </u>	倍率種別				1.1 倍	<u> </u>
(3)	鑑定詞	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	の要旨																		
(1) 基	0.,	f在及び地番s 「住居表示」等		倉吉市会	余戸谷町	T314	41番	6							②地 (㎡		(57)	9法	令上の規	制等
基準地	3形	/ 状	④敷地	の利用の)現況	⑤周3 状況	辺の土	地の	利用の	6接	面道路	の状		⑦供給 処理施			交通施)状況	設と σ)		都)1 住原 (60, 200)	
										±.	= +->	ė.		設状況						(その		
		1:1.5	住宅 W 2					と住宅だ と地域	が多	果4.	5m市道	1		水道 下水	倉吉原 5.3km						(60, 180)	
(2)	① 範	囲	東	50 m、 ī	西 10	00 m,	南	100	m、北		100 m	2	票準的	的使用	低層信	主宅:	地					
近	3標	薬料の画地の		間口	約	13. 0	m,	奥行	約	2	0.0 r		規模		25	50 r	m²程度、	形	伏 ル	ほぼ長	方形	
近隣地域	④ 批	域的特性	特記	特筆す	でき事	項はな	とい。	:		连维方(m市)	立北、 首	4.	交通	倉吉				法令	<u>`</u>	(都) 1	住居(60,	, 180)
以								路	, 111 111)	므		施設	5.3	km			規制	al .				
			事項						1										1	- > b - 1		
		!域要因の 来予測		域は古く 、住宅地														数、ノ	人口	は減り	の傾向が	が続い
(3)	最有效	使用の判定	標準的個	使用と同	じ低層	住宅地	ļ.						(4)	対象基)	方位					+1.0
	鑑定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	比比	準価格	ŕ			27, 5	500 P	9/m²	:	個別的	安囚							
\	クル型圧]	収益還	元法	収	益価格	f			22, 0	000 P	9/m²	:									
			原価法		積	算価格	ŕ			/	P	9/m²	:									
			開発法		開	発法に	よる(価格		/	P	9/m²	1									
(6) ī	市場の		あろ 7	ただ 彼	らの屋	性け器	試に	地縁的	1• 血縁	かたは	関係を	右すれ	く老カ	ふ名く	圏ばり	トカコ	らの転入	1十小7	たしい	雲頭	な得者が中 その動向に 00万円和	十 圏
į	・検証																				価格である 価格を記 行を行うと	
(8) 公示価	規権とした	① 【代表標標準地番号		標準		時 点修 正	3	標準化補正	£ (4)	地域要 因の比 較	5個	別的 因の 対	6 5	対象基準の規準値 の規準値 (円/)	基地 西格	_ ;	標街	路 通		地域要因	街路 交通 環境	
格を	し た	公示価格		円/m	[_ î	100] [100] [100	[]]		(1.27		-	置 画 行 その	地 政			行政その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号 言(県) –)時 点 修 正	_	標準化補正	_	地域要 図の比	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/)	西格 (ラカル 対 記 :	標街	路 通	0. 0. 0.	安	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 +1. 0
準地	検 討	前年指定基	基準地の 27, 900	価格 円/m	, l ⁻ -	100] [100 102. 0		100	[_10	01.0]			400		正画	地 政	+2. 0. 0.	0	行政その他	0. 0
(10) 対象基 基	年標準価	①-1対象基準 ●継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)であるも	□新規格 が共通地	記 27, 1点(代表	700 円/ 長標準地		司一地	③ 価格形成 :	ŧ	设的要 域要因		で高歯	令化顕		・住・冗	≦任等		策の多	効果	が期待	i徳地区 と すされる。 ぶ続いてい	
対象基準地の前	価 討格等か	□代表標準標準地番号 公示価格	೬地	-0.7 %	也 半年間	- 円/m	1 %	格形成要因の		的要	因]	特にな	ない。									

	14 7										Л	3 L1 (2N)		-6,26, 2
(1) }	北準価格算足	定内訳												
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住月	居表示」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²)	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 第	売令上の規制 ≨
а	1 9 7 0 1 3						底地	()	ほぼ正方形	北東6.5m市道 中間画地		(都) (50,	1 低専 80)
	- 1													
b	1 9 7 0 1 2						更地	()	形	南12m市道、西 4m 角地			1住居 200)
	- 4													
С	1 9 7 0 6 1						更地	()	方形	北東5.5m市道 南東1.9m、西 1.5m 三方路		(都) (60,	1住居 200)
d	1 9 7 0 1 1						更地			ほぼ台	南東3m市道 中間画地		(80,	近商 240)
	- 25							()				準防	
е	1 9 7 0 1 3						更地	()	方形	北東4m市道、南 西4m 準角地	1		準工 200)
NO	10取引価村	各 引/m³)	①事情補 (⑫時点修正	E ①建作 価のネ	寸減 ①	 ④標準化 補正	15推定	価格 円/㎡)	⑯地域要 因の比較	①推定標準例格 (円/㎡	11.+-	因の	⑲査定価格 (円/㎡)
а	(18, 06 30, 11		[100]	99.1	10 [100	29,	844	100 [105.1]	28, 396		0.0	28, 700
b	(24, 27	70	100 [100]	[99. 1 100] [10	0 [100 94.6] 25,	424	[100]	25, 424	接近	0.0	25, 700
С	(21, 16)	100 [100]	[99. 7 100] 10		100] 20,	490	100 [76. 0]	26, 961		1.0	27, 200
d	(20, 35)	100 [100]	[99.4 100] 10		100] 19,	837	100 [72. 2]	27, 475		0.0	27, 700
е	23, 86)	100 [100]	[99. 2 100] 10		100] 22,	982	100 [82. 9]	27, 723	[101.0 100]	28, 000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	と補正の内	訳	l .		l .		工地域要因	国の比較の内部	5		
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接i	<u>折</u> 0.0) 環:	 竞	0.0	街路	+3.0 交通	1.接近 0.0	環	境 +2.0
a		-0.07	画地	0.0	行政	0. () そ(の他	0. 0	行政	0.0 その)他 0.0	_L	
b	正常	%/月	街路	0.0		<u>折</u> 0.0) 環	 竞	0.0	街路	0.0 交通	1.接近 0.0	環	境 0.0
		-0.06	画地	-5.4	行政	0. () そ(の他	0. 0	行政	0.0 その)他 0.0	_L	
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接i	近 0.0) 環	 竞	0.0	街路	0.0 交通	1.接近 0.0	環	境 -5.0
		-0.05	画地	+3.0	行政	0. () そ(か他	0.0	行政	0.0 その) 他 -20.0	- <u>L</u>	
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接i	近 0.0) 環:	 竞	0.0	街路	-5.0 交通	1.接近 0.0	環	境 -5.0
		-0.06	画地	+2.0	行政	0. () そ(か他	0.0	行政	0.0 その)他 -20.0		
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接i	丘 0.0) 環	 竞	0.0	街路	0.0 交通	½·接近 −5.0	環	境 -3.0
		-0.07	画地	+3.0	行政	0. () そ(の他	0.0	行政	0.0 その) 他 -10.0		
	に進 圧板 油 点	5 A TH +	-1	i i							「LL:## /I	T +h	07 50	о III 4 ² 1

才比準価格決定の理由 [比準価格: 27,500 円/㎡]

(2) 7	責算価格 第	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	戓宅地内	等に	存し原価法	の適用を	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 (円	·価格]/㎡)	4事	\$情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補作 価格	修正後の 円/㎡)	⑦造成		(円/㎡)	⑧標準化神 正	浦 ⑨時	点修正		事費の 後の価格 (円/㎡)
			[100	[100]						[] []		
① 付	·带費用 (P]/m³)	① 相	票準化補 E	③時点	修正	⑭付帯費用6 後の価格	の補修正		:価格	記化率で除 ら 〔円/㎡)	⑩地域要認 の比較	因 ①個	別的要 の比較	18再調道	重原価 (円/㎡)
			[100	[]			(%)	[[100		
19熟	!成度修正			[] /10	0			20積算	価格	ş.		円/	∕ m [‡]		
内記	R															
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成工		浦正		ļ.		月率 変動率	付帯費用	標準化補	Œ		1		月率 変動率
		%/月			 				%/月	角						%/月
地均	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	算定内部	5													
(3)	-1 収益:	還元法 ()	直接	法)の適用	又は収益	上還元 法	去が適用できた	ない場合の	の理由							
直	①総収益			②総費用	(m)	3純4		④建物I 純収益			⑤土地に 純収益		⑥未収入 後の純		⑦還	元利回り
直接法		(円)		(円)		(円)		(円	1)		(円)	/ 0	(円)	(-	(r-g)
	;	3, 460, 24	.8	63	10, 387		2, 849, 861		2, 558, 4	40		291, 421	(0.	. 9689) 282, 358	(5.1	5.0 %
	⑧収益価	格			5, 6	547, 160	0 円	(22, 00	00 I	円/m³)					
	⑨収益値できな合その	かったち														
	収益還元 できない 理由															
	以下、4	又益還元	法通	適用の場合	は、宅	地一	4 (3) -	2 ^								
(4)	開発法に。	よる価格	算定	内訳												
(4) -	-1 開発法	の適用		する	L	ない	開発法を適用	用する場合	合の理由							
1141	又入の現価	の総和		②支出の現	間価の総	和	③投下資本収	益率 ④	反売単価 (住宅	5分譲	可能床面積	⑥建築コ	L事費	⑦延床	面積
		(円))		((円)		(%)	(円	∕m ^t	7)	(m²)		(円/m³)		(m²)
8開	発法によ	る価格					円	(F	∄∕㎡)				

								倉吉 (県)	- 2 宅地-4
(3)-2想定	建物の状況	7							
	①用途		②建築面積	(m	ń) (3	構造・階層		④延床面積	(m²)
共同信	主宅			128. 50		L S 2 F			257. 00
⑤公法上(の規制等								
用途地域等	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	
(都)	1 住居							前面道路:	市道 4.5 m
		60 %	200 %	180 %	257	m 13. 0 m 3	× 20.0 m		
								付た担応より	こりに対し、
⑥想定建物	物の概要	ファミリータイ	プ2DKを想	定。	⑦有药		外階段		
(3) _3級IID	、 益算出内記				(10)	里由			
(J) JNO4X				.					1
階 層	①用途	②床面積	③有効:	率 ④有効面積	り月額支払	⑥月額支払賃料	⑦a保証	E金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
ra /a		(r	ทำ) (%)	(m²)	賃料 (円)	(円	⑦b権利]金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
	居宅							2.0	288, 354
1 ~ 2		12	28. 50 100	128. 5	50 1, 122	144,	177		·
~									
~									
~									ł
~									
		2	57. 00 100	257. 0	00	288,	354		576, 708
計						,			
9年額支払					288, 354 円	× 12ヶ月		=	3, 460, 248 円
⑩a共益費		o Marila III lea			円/㎡	× 257	.00 m *12	ヶ月 =	0 円
<u> </u>		の算出根拠 場使用料等)			円/台 ×	台×12ヶ月-		=	0 円
<u> </u>	失(算出根				D/ B ^	□ ^ 127 Л °		_	0 円
③空室等に	よる損失権	1 当額			3, 460, 248 円×		%		· · · ·
((9)+(10)a) ×	空室率A(%)+(⑪×空室率B	(%))	+	円×		% =		0 円
_	9+10a+11								3, 460, 248 円
		(空室損失考慮後		1	576, 708 円×			% =	0 円
心權利金等	の連用益力	及び償却額(空室	E損矢考慮後)		償却年数		運用利回り	(1.00 % 4400 =	
①その他の	収入に係る例	保証金等の運用益(空室損失考慮後)	<u>円×</u> 円×			% =	0 円 0 円
	14)+(15)+(16)+(17)			3, 460, 248 円	(13,464 円/㎡)
(3) -4 1 m	1当たりの)	 月額支払賃料の算	算出根拠	 ()内は支払賃	 <u></u>				
NO ①事例	列番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	標準化 ⑥建物補正 差修	内格 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 ¹⁹⁷	7 0 1 3 (1, 371 (1, 369)	100	[100]	100 100 100] [115.		100	1,084	対象基準階の 月額実質賃料
b 197	7013 (1, 445	100	[100]	100 100	100	100	1, 163	1, 124 円/㎡ 月額支払賃料
12.)	- 3	(1, 402)	[100]	100 [100] [115.	0] [108.0]	[100]		月韻又払貝秆 (1,122 円/㎡)
С	_	()	[]	100	100 100	100	[100		基準階 1 F B

(2) 「纵弗田笠山山田									宅	
(3)-5総費用算出内訳										
項目		実額相当額			算	出	根 拠			
D修繕費		133, 600	H		33, 400, 000	×	0. 4	%		
維持管理費		103, 807			3, 460, 248	×	3.0	%		
3公租公課	土地	10, 680		査定額	3, 100, 210					
	建物	295, 500		H/C B/	33, 400, 000	×	59. 0 %	× 15.00.	 / 10	00
損害保険料	22177	33, 400			33, 400, 000	×	0. 10	%		
建物等の取壊費用の積立金		33, 400			33, 400, 000	×	0. 10			
その他費用		00, 100			00, 100, 000		0.10	,,,		
総費用			1,							
1~ ®		610, 387	円	(2,375 円/m	ຳ)	(経費率	17.6 %)		
3)-6基本利率等										
)r : 基本利率		5. 0	%	⑥g:賃料の	変動率			0	. 0	%
Da:躯体割合 (躯体価格÷	建物等価格)	45	%	⑦na:躯体の	D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	%	⑧nb:仕上の)経済的耐用年数				20 :	年
Dc:設備割合 (設備価格÷	建物等価格)	20	%	⑨nc:設備の					15 :	年
m:未収入期間		0.5	年	⑩α: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, 00	0 円/m ×	4	257.00 m²×	設計監理料 (100%+	·率	%
2元利逓増償還率		0. 0766		躯体部	部分		上部分	設備	部分	
				0.0651 ×	45 %+ 0.08	302 ×	35 % +	0.0963 ×	20	90
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(2, 558, 440	円 円/㎡)	0.0651 ×	45 %+ 0.08	302 ×	35 %+	0.0963 ×	20	
①×②	(2, 558, 440		0.0651 ×	45 %+ 0.08	302 ×	35 %+	0.0963 ×	20	
①×②	(2, 558, 440		0.0651 ×	45 %+ 0.08	802 ×		0. 0963 × 6, 460, 248	20 P	
①×② ③)-8土地に帰属する純収益	(2, 558, 440		0.0651 ×	45 %+ 0.08	802 ×				3
①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益	(2, 558, 440		0.0651 ×	45 %+ 0.08	802 ×	3	3, 460, 248	P	3
①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-②	(2, 558, 440		0.0651 ×	45 %+ 0.08	802 ×	3	5, 460, 248 610, 387	P	1
①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益	3)-4)	2, 558, 440		0.0651 ×	45 %+ 0.08	802 ×	3	6, 460, 248 610, 387 2, 849, 861	P P	3 3 3
①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益	3-4	2, 558, 440 9, 955		0.0651 ×	45 %+ 0.08		3	6, 460, 248 610, 387 2, 849, 861 2, 558, 440	P P P	3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3
(3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益	3-4	2, 558, 440 9, 955			45 %+ 0.08	802 ×	3	6, 460, 248 610, 387 2, 849, 861 2, 558, 440 291, 421 282, 358	P P P	3 3 3 3
①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益 ⑥未収入期間を考慮した土地	3-4	2, 558, 440 9, 955		(45 %+ 0.08	8002 ×	3	6, 460, 248 610, 387 2, 849, 861 2, 558, 440 291, 421	P P P	3 3 3 3

		基準地番	· - 묵			出先	所	属分科:	 会名	業:	者名							音音 (県)		3	宅地-1
		倉吉 (県)		-3		文県		鳥取		-	.名											印
鑑定	2評価	額					3,	650, 00	00 円	1	m³当	たりの	つ価格							6	, 900	円/㎡
1	基本區	的事項																				
(1)	価格	寺点	ŕ	う和 元年	7月 1	Ħ	(4) 鑑兌	≧評価 E	3		令和	1 元年	7月	11日	(6) 路 線		成 31年 泉価又は				1.0	円/m ^²
(2)	実地記	調査日	ŕ	予和 元年	7月 1	日	(5) 価格	各の種類	Ą		正常	価格			価		倍率種別				1.0	10
(3)	鑑定詞	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	の要旨																		
(1) 基		f在及び地番s 「住居表示」等	-	倉吉市福	畐山字核	¥ケ坪 3	3 2 7 ₹	昏3							②地 (㎡		5	29)	9法	除上の	規制等
基準地	3形	状	④敷地	,の利用の	現況	⑤周〕 状況	辺の土地	也の利力	用の	⑥接面	面道路	が状況		⑦供給 処理施 設状況	_		交通施)状況	設との			(都) (70, 40	
		1:1.5	住宅 W 2				多い古・	まか、) くから	灵	南5mr	市道			水道 下水	倉吉馬 11km	沢				(その	他) (70, 30	00)
(2)	①範			.00 m、Ē		0 m,		100 m			00 m				戸建住							
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等		約 らの農	20.0		奥行		25 準方位	.0 r		規模	1		0 r	nª程度、	形划	け			200)
域	4地	域的特性	特記	П / и		**************************************	ō	街	常	道	L1L1	JIII	交通	i 倉吉 11k				法令	į	(伯)	(70,	300)
			事項					路	i ! !				施設	ţ				規制	i 1 1 1 1			
		!域要因の 来予測		は「北条 移すると															今後	えとも	現状を	有姿を基
(3)	是有效	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)	方位					0.0
(5) 銷	盖定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				6, 90	00 P	9∕m²		個別的	要因							
	の適用		収益還	元法		益価格					P	9∕ m²										
			原価法		積	算価格					P	9/m²										
			開発法		開	発法に	よる価	格			P	9/m²										
(6) ਜ	市場の	特性	心とすい。仮	需給圏は るいあって いるので に に に に に に に に に に に に に に に に に に に	域的に も需要	は倉吉 者は圏	市内全 域に地	域に及 縁、血	.ぶ。 .縁関(日態依 系を有	然とする	した地 個人が	2域が 3中心	ぶ多く、 ♪である	当該圏 。また	域に 、 /	こ新規参	入する	者は	はほと	んどり	見られな
Ē	・検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の		基準地は したがっ 活用の適 限界から													成熟なた 比準価 去との適 り通り決	め収益 格を再 合性、	在価格 呼味 採用	外の試 長(資 目した	算もを料の選	下可能で 選択、検 の特性か
(8) 対対 とした	見価	① □代表標標準地番号	準地	標準地		時 点修 正	-	準化 計正		域要 の比	要	別的 因の 較		対象基準 の規準価 (円/r	格	力力訳	準 化 補 環	路通境		地域要因	街路 交通環境	竟
を <i>f</i>		公示価格		円/m	Î	100] _1]	1	100	[00					124	政			行政その代	
(9) 指定基準地),),	① 指定基準	地番号	_	_	時 点修 正		準化 計正	④地: 因 較	の比	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/r	格 [力力沢	準 化 補 環	路 通 境		地域要因	街 交 玩 環	竟
华 75	英 寸	前年指定基	基準地の	価格 円/m	Î_	100] _1]	1	100	[00				ı		地 政 他			その作	
(10) 全様当信本等が	手票集団各等い らの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるは 一代表標準 標準地で表標準 な示価を ②変動率	■新規格 格 が共通地 場合の検 単地	見 7,0 2点(代表	000 円/ 長標準地 b	等と同 - 円/m	_	③ 価格形成要因	[地域	的要因] 要因]	;	より顕 近隣地	著。 2域の Jより									口減少が上小鴨地

	以 开 1111 开 /	ACT 347										/H F	1 (214)	J		-6,26 2
(1) E	比準価格算別	定内訳														
NO	①取引事 例番号	②所在 等	E及び地番並	びに「住居	表示」 ③	取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²)	⑥画地 の形状	⑦接面道 の状況	路	8 主要交通 設の状況	五施 9	法令. 等	上の規制
а	1970						更地	()	ほぼ長 方形	北西3m農 中間画地	道		(者 (7	弱) 0, 240)
b	1 9 7 0 1 1						更地	()	不整形	南東3m農	道		(者 (7	彤) 0, 240)
С	1 9 7 0 1 1						更地	()	ほぼ長っ方形	北4m農道 中間画地			(者 (7	写) 0, 240)
d	- 31 1 9 7 0 6 1						更地	()		北6m市道 3.6m 角地	東		(者	彤) 0, 360)
е	- 36 1 9 7 0 6 1						建付地	()		南西3.3m 北西4.5m 準角地			(者 (7	泻) 0, 240)
NO	- 41 ⑩取引価材 (P	各 引/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	③建付活の補具	減 (14 正	標準化補正	15推定信	西格 ∄∕㎡)	16地域要 因の比較	①推定	標準価/㎡)	18個別的 比較	要因の		を を定価格 (円/㎡)
а	5, 60)	100 [100]	[99.2] 100	[/] [100	5, 58	55	100 [79.4]	6,	996	街路	0.0		7, 000
b	5, 60)	100 [100]	[99.3]	[/] [100	5, 56	61	100 [81.0]	6,	865	交通·接近 環境	0. 0		6, 870
С	(5, 30)	[100 [100]	[99.2] 100	[/] [100	5, 25	58	100 [78.6]	6,	690	画地	0.0		6, 690
d	5, 60)	100 [100]	[99.0] 100	[100] [100	5, 54	14	100 [81.0]	6,	844	その他	0.0		6, 840
е	9,05		[100]	[99.7] 100	[95. 0] [100 103. 0]	9, 22	25	100 [129.0]	7,	151		00]		7, 150
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	ヒ補正の内部	5					工地域要因	団の比較₫	内訳				
а	正常	%/月	街路		交通·接近				. 0		-2.0	交通・			環境	-19.0
b	正常	-0.10 % /月	街路	<u> </u>	テ政 交通・接近	0. 0			. 0	街路	0.0	その他 交通・		0. 0 0. 0	環境	-19.0
		-0. 10	画地	0.0 1	亍政	0.0	そ0	0 0	. 0	行政	0.0	その他	<u>t</u>	0.0		
С	正常	% /月 -0.10		 	交通·接近 	0. 0	🛊		. 0	街路 行政	-3. 0 0. 0	交通・		0. 0 3 0. 0	環境	-19. 0
d	正常	%/月	街路		· 交通·接近		-		. 0	街路	0. 0	交通·			環境	-19. 0
u		-0. 10			<u> </u>	0.0	‡		. 0	行政	0.0	その他		0. 0		
е	正常	%/月 -0.10	街路	· 	交通·接近 	0. 0			. 0	街路	-2. 0 0. 0	交通・		5. 0 3 5. 0	環境	+9.0
+ H	 :準価格決策	との理由						· ·	-	^	1	上準価格			200 -	 9∕m³ì

才比準価格決定**の**理由 [比準価格: 6,900 円/㎡]

(2)	積算価格算定内訳							
(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 □ ① 総収益 (2総費用 (3)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・								
(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遣	成事例番号			②所在及	び地番			
3素		④事情補正	⑤時点修正	価格		正	補 ⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
			·				_ ' '	
111/15			① 時点修正	後の価格	した価格	の比較		®再調達原価 (円/㎡)
		i	i 		(%) <u>100</u>	_	
19熟	·成度修正	[] /100	1	⑩積算価格	,	円/m ^²	
内記	R				-			
素地	事情の 月率 内容 変動率	造標準化成	補正			標準化補正		月率変動率
	%/F	事費			%/月 用			%/月
地均	域要因の比較	街路	ゞ	₹通·接近	環境	行政	₹	その他
		1	,					
(3)	収益価格算定内訓	Я						
(3)		直接法)の適用					T	
古	①総収益	2総費用	③純		建物に帰属する 純収益		⑥未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利回り
接法	(F])	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
							()	(-)
								%
	⑧収益価格			円 (F	¶∕m³)		
	できなかった							
	できない場合その		が未成熟である	ため、適切な賃貸票	事例がなく、収益還	≹元法を適用できな ≀	` o	
	以下、収益還元	法適用の場 [・]	合は、宅地-	4 (3) -2^				
(4)	開発法による価格	算定内訳		1				
(4) -	-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する	る場合の理由			
114	又入の現価の総和	②支出の	現価の総和	③投下資本収益率	④販売単価(住宅)	⑤分譲可能床面積	6建築工事費	⑦延床面積
	(円))	(円)	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
8開	発法による価格			円 (1		1	

数点冠压事 (人和 一大地压到本)

別訂	2様式	第6			鑑证	三評価	書	(令村	11 兀	: 牛!	也価	調全	全)			令和 倉吉(県		7月 17日 - 4 - !	
		基準地番	:号		提と	出先	所属	分科会名	名 業	者名									
	Í	倉吉 (県)		-4	鳥耳	反県	鳥取	県鳥取	Е	氏名									印
鑑5	と評価	額					9, 24	10,000	円 -	1 ㎡当 <i>†</i>	こりの	価格					3	9,500	円/mឺ
1	基本區	的事項		•															
(1)	価格	寺点	4	合和 元年	三 7月 1	日 (4)鑑定評	平価 日		令和	元年	7月 11	l目	路	平成 31年		:	31,000	円/mឺ
(2)	実地記	調査日	4	令和 元年	三 6月 1	日 (5) 価格 <i>の</i>)種類		正常促	插格			線路	線価又は 倍率種!				
(3)	鑑定詞	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	の要旨															
(1) 基		f在及び地番st 住居表示」等	-	倉吉市_	上灘町 1	43番								②地積 (㎡)	(234	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	4 敷地	の利用の	D現況	⑤周辺 状況	の土地の	の利用の	の ⑥接i	面道路(の状況	_	里施		な交通施の状況	設との		(都) 1 中 (60, 200 の他)	
		1:2	住宅 W2			中規模 ち並ぶ 住宅地	一般住室 区画整理 域	宅が建 理済の	北6mī	市道		水道下力		含吉駅 5.2km				- 1-	
(2)	①範	通	東	150 m、ī	西 15	50 m、 南	Ī 15	0 m.	北 3	00 m	2標	準的使	用 但	5層住宅	三地				
近飕	3標	準的画地の語	形状等	間口	約	11.0 m	、奥	行 約	22	2.0 m	、	見模		240	㎡程度、	形状	ほぼ長	長方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	一般信	E宅のほ Fする区	かに共同	同住宅 ・した	街	基準方位 6 m市道		3	交通	倉吉駅 南西 3	7		法令	(都)]	中専(60), 200)
-24			事項	住宅地		,,,,,,,,,,		路		_	ħ	施設 !	刊四 3	0. 4KIII		規制			
		域要因の 採予測		域として	熟成し	ており、	今後と		的良好な	r住宅地			移して	こいくも	のと予測		·		
(O) I			MEA									(4) ±1	A # #	= 1114 00	方位				0.0
		使用の判定	低層住									(4) 対領	豕壶华 別的要						
	監定計 D適用	[[] 価の手法]		例比較法		準価格				00 円									
			収益還			益価格				00 円									
			原価法			算価格					∕ m [*]								
(0) -	+ 18 <i>€</i>	4+ 44	開発法	-		発法によ					∕m [*]	·Λ μι Ι-Α·	4.5	4n. /> />	· 1:16.145.284	- L 1001	LA #5	E # & 4) N =
(б) т	市場の	9特性	同一需 圏域居 40㎡	給圏は、 住者がほ 程度で 9	「大神 とんど 50万	川」と「 である。 程度、新	小鴨川 近年人 へ楽の戸	」に挟 気のあ 建住宅	まれた』 る地域に で 2 , 7	日倉吉市 こおいて 750万	可の用式 には需要 可程度の	途地域 要が回るの物件	内の一復して が取引	- 般住宅) つあり の中心	地域が存 、住宅の となって	対る圏がいる。	威。需⅓ 進んでい	要者の中 いる。土	心は同 地は2
Ī	検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	パート 性を重	等も混在	してい宅地域	るが、± であるの	:地価格	に見合	う賃料オ	く準が飛	多成され	れてい	ないた	:め、収	。一方標 益価格は 基準地と	低位と	なった。	従って	、快適
(8) 公 示	規権格	① □代表標標準地番号	禁地	標準:	地 ②)時 点 修 正	③標準 補正		4)地域要 因の比	要团	因の	⑥対象 の規	基準均準価格	各一〇一	準 交化	i路 通	地域要因	街路 交通	
価格	<u> </u>			_					較	比輔	賋	(F	∃∕m";) 訳	補環正価	 〕地	因	環境 行政	
をか		公示価格		円/m	์ [_	100	[100	[]	00					政		その他	
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標準	化 ④	地域要	5個5	引的	⑥ 対象			標 往	路	0.0 地	街路	-2.0
指定基準地	י ס	倉	計(県	() –	1	修正	補正	Ξ	因の比 較	要因此	因の 較		漢価村 3/㎡)	- ਨੂ	補環		0.0 域 0.0 因	交通 環境	-2. 0 -28. 0
地	_哭 討	前年指定基	基準地の 27,900		.	100]	100 [102.		100 69. 1	[10			39, 60	00		政	2. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10)		①−1対象基準継続	隼地の杉 □ 新規						·般的要因						傾向が続い、需要が	いてい	たが、-		価格の
対象基準地の前	丰票集画各等からの検討	前年標準価: ①-2基準地が点)であるは 一代表標準地番号	格 が共通地 場合の検	39, 也点 (代3				変動[地	!域要因] 別的要[区画整約 等にな		た住宅	ど地域で	あり、徐	々に住	宅建設 /	が進んで	いる。

②変動率 年間 0.0% 半年間

%

NO	①取引事 例番号		及び地番	並びに「住	居表示」	③取引用	4 類型	5	地積	⑥ (6) (1) の形	地	⑦接面に	直路	⑧主要交 設の状	通施	9法令	上の規制
		等				点			(n			の状況		設の状		(都) 2	山甫
а	1 9 7 0 6 1						更地	(長力)	アドラ	北西5mī 中間画均	力追 也			(60, 20	
	- 5																
b	1970						更地			ほに		北東6mī				(都) 2 (60, 20	
D	5 3							() 5	形	中間画は	也			(00, 20)O)
	- 7															/ - v -	A. 🗆
С	1 9 7 0 1 1						建付地			ほん 用)		化4m市i 二方路	道、南2m			(都) 1 (60, 16 準防	
	- 37															-1-101	
	1970						更地			ほぼ		有西8mī				(都) 1	
d	5 2							() 方	形	中間画は	也			(60, 20)())
	- 12															/ tour.	
е	$\begin{array}{cccccccccccccccccccccccccccccccccccc$						更地			まり方		化西6mi 中間画は				(都) 2 (60, 20	
	- 13							(
NO	⑩取引価格	各	⑪事情補	12時点修			 ⑭標準1	L (1	5推定価格	16地		①推5	と標準価		的要因(の (!	全定価格
NO	(F]/m²)	E		価の	補正	補正		(円/㎡) 因の.	比較	格 (円/m³)	比較			(円/㎡)
а	36, 29)	100	100	_]		1 00	-,	37, 420	[102		2	6, 686	街路	0.	0	36, 700
	00, 20			1		-		_	01, 120					交通· 接近	0.	0	
b	(45, 43)	100 100	1 [100	_] [00	100 [100	-,	45, 436	$\frac{10}{104}$		4	3, 688	環境	0.	0	43, 700
		\	100	Γ 00 0	7 10	20	100			1/							
С	29, 70)	100	[99.8	_]		100 [108. 2	_]	27, 397	[72		3	7, 946	画地	0.		37, 900
	()	100	[100] 10	00	100			10	00			行政	0.	0	
d	36, 29	•	[100	100			[90.9	-]	39, 933	[101		3	9, 538	その他	. 0.	0	39, 500
	()	100	[100] 10	00	100			10	00				100]		
е	37, 00		[100]	100			90.0	_]	41, 116	[104		3	9, 535		100		39, 500
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準	化補正の内	引訳					工地填	域要因	_ の比較	の内訳				
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	. 0 - 環	環境	-3.0	街路		-1. 0	交通	接近	+1.0	環境	+2.0
а		0.00	画地	0. 0	行政	0.	.0 7	その他	0.0	行政		0.0	その作	 他	0.0		
b	正常	%/月	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
		0.00	画地	0.0	行政	0.	. 0 - 7	その他	0.0	行政		0.0	その	他	0.0		
С	正常	%/月	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
		-0.03	画地	+3.0	行政	0.	.0 7	その他	+5.0	行政		0.0	そのイ	他	0. 0		
d	正常	%/月	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
		0.00	画地	+1.0	行政	0.	.0 र	その他	0.0	行政		0.0	その	他	0.0		
е	正常	%/月	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
		0.00	画地	0.0	行政	0.	.0 7	その他	0.0	行政		0.0	その	他	0.0		

(2)	惧昇Ш恰	异化内部														
(円/m) (円/m) (円/m) 正 (円/m) (円/m) 正 (円/m) (円/m) 正 (円/m) (円/m) [100 [10			5困難。													
(2)	-2造	原価法が適用できない場合を 造成宅地内等に存し原価法の 100 [可能	な場合の価格									
①遣	成事例都	番号				-	②所	f在及び:	地番							
3素	地の取得	导価格	4	事情補正	⑤時点	修正		修正後の	の⑦造成	江事	事費	⑧標準化补	甫 9時,	点修正	⑩造成コ 補修コ	E事費の E後の価格
	(F	円/㎡)					іштт	(円/m²))	((円/㎡)	ш.		1		(円/m ²)
	-1 ■ 原価法が適用できない場合その -2 □ 造成宅地内等に存し原価法の過 造成事例番号 表地の取得価格 (円/㎡)				[]						100	[_]		
		■ 原価法が適用できない場合その記録を表現事例番号 100				•						L .]	00		
① f:	帯費用	■ 原価法が適用できない場合その理 は 造成宅地内等に存し原価法の適用 は 事例番号 地の取得価格 (円/m)				多正						⑩地域要因 の比較	图 ①個別	別的要 D比較	18再調道	達原価
	1 ■ 原価法が適用できない場合その理 2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用 成事例番号 地の取得価格 (円/㎡) □ 100 □ □ □ 100 □ □ □ 100 □ □ 100 □ □ □ □ 100 □ □ 100 □ □ □ 100 □ □ 100 □ □ □ 100 □ □ 100 □ □ □ 100 □ □ 100 □ □ □ 100 □ □ 100 □ □ □ 100 □ □ 100 □ □ □ 100 □ □ 100 □ □ □ □ 100 □ □ 100 □ □ □ 100 □ □ 100 □ □ □ 100 □ □ 100 □ □ □ 100 □ □ 100 □ □ □ 100 □ □ 100 □ □ □ 100 □ □ 100 □ □ □ 100 □ □ 100 □ □ □															(円/m³)
	一1 ■ 原価法が適用できない場合その 一2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適 造成事例番号				i				(%)	100	[]		
	-1 ■ 原価法が適用できない場合その -2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適 造成事例番号 素地の取得価格 (円/㎡) □ 100 □ 100 □ 100 □ 1				100							L .		00		
19熟	成事例番号 地の取得価格 (円/㎡) 「100 [1] /100				20積算	価格	各		円/	′m [‡]		
内	尺	世の取得価格 (円/m²) 「100 「 1														T
素		(円/㎡)							月率 変動率	付票	標準化補	Œ				月率 変動率
먠		#費用 (円/m) 「100 「 100 「					I I			費田		1		-		
	東情の 月率 造成工事費 街路 「東大学を動率 おります。」 「標準化補正 9% / 月 費 「対象 「収益価格算定内訳 -1 収益還元法(直接法)の適用又は収 ①総収益 ②総費用 (円) (円)								%/ A	/13						%/月
					<u> </u>	Ī	1					1		1		
地址	要因の比較 街路			3	を通・接近		環境			行政		そ	·の他			
				<u> </u>					1			1		l		
(3)	収益価格	算定内記	尺													
(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	合の理由							
	①総収益	益		②総費用		3純	収益	4建物	加に帰属する	3		帰属する	⑥未収入		⑦還	元利回り
直接		(円	3)		(円)		(円)	希电 4)		3)	純収益	(円)	後の純	収益 (円)		(r-g)
法													(0.	9689)	(5.	0 - 0.0)
		2, 609, 45	52	4	23, 270		2, 186, 182		1,861,3	80		324, 802		314, 701		5.0 %
	(O) π) \ (i	≖ ‡女			6 20	24 02	ю Ш	(26.00	10	□					70
			retr		0, 28	94, 02	0 n		20, 90	<i>,</i>	11 / III)					
	できた	よかった!														
	百てい	り理田														
\Box	収益還元	法が適用	1													
	できない 理由	場合その)													
	以下、」	仅益還元	t法i	適用の場合	合は、宅:	地一	4 (3) —	2^								
(4)	開発法に	よる価格	算定													
	-1 開発活			する	■ した	はい	開発法を適	用する均	場合の理由							
(1) II	又入の現れ	西の総和			見価の終利	1	③投下資本収 ③	益率 ②)販売単価((住字	(5)分鐘	可能床面積	⑥建築工	事費	⑦延床	面積
•••	ヘノ・マノジロ	一〇ノ小心が日		⊕ ∠ ш ∨/ ۶		円)	SAI ATA	(%)		∵±- ∕mắ		所 (m ²)	少 左末工	·爭艮 (円╱㎡)	· EM	кшия (m²)
		(口)	,		(1	1/		(70)	(门	/ III	17	(111)		(1 1 / 111)		(111)
	3 m. J · · ·		-									- · · · ·				
(8)開	発法に。	法による価格					円	(F	¶∕m³)				

(3)-2想定	建物の状況									倉吉 (県)	- 4	宅地-4
	①用途		②建築面	 ī積	(m²)	37	構造・	· 階層		④延床面積		(m²)
共同住	 诧			93	3. 60		LS	2 F			187. 20	(111)
⑤公法上の	D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									前面道路:	市道	6.0 m
		60 %	200	0 %	200 %	234	m [‡]	11.0 m ×	22.0			m
⑥想定建物	物の概要	ファミリータイ	プ、約4	5 m²	<u> </u>	⑦有効の理		100.0 %	外階段の)ため		
(3)-3総収	益算出内記	 沢										
ル ヌ	①用途	②床面積	37	有効率	④有効面積	⑤ 1 ㎡当た り月額支払	⑥月	額支払賃料	⑦a保	証金等(月数)	⑧a保証金等	手 (円)
階層		(m³)	(%)	(m²)	賃料 (円)		(円)	⑦b権	利金等(月数)	⑧b権利金等	手 (円)
	居宅									2.	0	226, 138
1 ~ 2			93. 60	100.0	93. 60	1, 208		113, 0	069			
~												
~												
~												
~												
		1	87. 20	100.0	187. 20			226, 1	.38			452, 276
計	任业					226, 138 円	×	12ヶ月		=	9. 712	656 M
9年額支払⑩a共益費									.20 m²×1		2, 713	0 円
		の算出根拠				1 1/						V 11
		5場使用料等)			円	/台 ×	É	a×12ヶ月+	_	=		0 円
⑫貸倒れ損	失(算出根	見拠、金額)										0 円
③空室等に (9+10a)×	よる損失 空室率A(®	相当額 %)+(①×空室率E	3 (%))			, 713, 656 円×		4.0			100	540 F F
				+	-	円×			% =	=		, 546 円
		/-//// (空室損失考慮	を)			452, 276 円×		96. 0 % ×	1 (00 % =		, 110 円 , 342 円
· · · · · ·		(エエ頂人号感) 及び償却額(空)		後)		賞却年数			重用利回り 運用利回り			, 0 14 1
						円×		96.0 % ×	0.	3400 =		0 円
•		保証金等の運用益(空室損失考	慮後)		円×	1	100.0 % ×	1.00	% =		0 円
18総収益	1	<u>(1)+(15)+(16)+(17)</u>			2,	609, 452 円		(11, 152 F]/m")
(3) –4 1 m ²	当たりの	月額支払賃料の領	算出根拠	()内は支払賃料	¥ 	-	1				
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 5標 修正 補	準化 ⑥建物 正 差修	格正	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 賃料	準階の
a 1 9 7	05 (収	,	100	_	100] 10			100	100	1, 224	対象基準階	の賃料
,	- 9	(1, 258)	[100]	100 [10	00] [100]	[103.0]	[100]		貝科 0 円/㎡
b 1 9 7	05 (収	,	100	-	100] 10			100	100	1, 189	月額支払	
/	-10	(1, 186)	[100]	100 [10	00] [100	J	[100]	[100]		8 円/㎡)
С	_		100	_ [_	100	00 100		100	100	_	基準階 1	F B
		,	L	1	IOO L	J L	J	L J	L	1		

(3)-5総費用算出内訳									
項目		実額相当額			算	出	根拠		
〕修繕費		97, 200	四		24, 300, 000	×	0. 4	%	
維持管理費		81, 410			2, 713, 656	×	3. 0	%	
公租公課	土地	13, 860		査定額	2, 110, 000		0.0	70	
	建物	182, 200		五人饭	24, 300, 000	×	50, 0 %	× 15.00	/ 1000
損害保険料	Æ100	24, 300			24, 300, 000	×	0.10	%	7 1000
建物等の取壊費用の積立金		24, 300			24, 300, 000	×	0. 10	%	
その他費用			円		24, 300, 000		0.10	70	
総費用		0	П						
1~ ®		423, 270	円	(1,809 円/㎡)	(経費率	16.2 %)	
3)-6基本利率等									
)r:基本利率		5. 0	%	⑥ g : 賃料の変	動率			0	.0 %
a :躯体割合 (躯体価格÷建	物等価格)	45	%	⑦ n a:躯体の約	E済的耐用年数				30 年
b:仕上割合 (仕上価格÷建	物等価格)	35	%	⑧ n b : 仕上の約	圣済的耐用年数				20 年
c : 設備割合 (設備価格÷建	物等価格)	20	%	⑨nc:設備の約	圣済的耐用年数				15 年
m:未収入期間		0.5	年	⑪ 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		
建物等の初期投資額		24, 300, 000	円	130, 000	円/m²×	1	87.20 m *	設計監理# (100%+	 率 %
元利逓増償還率		0. 0766		躯体部: 0.0651 ×	分 45 %十 0.08		上部分 35 % 十	設備 0.0963 ×	部分 20 %
建物等に帰属する純収益 ①×②	(1, 861, 380 7, 955	円 円/㎡)						
)-8土地に帰属する純収益									
							2.	, 609, 452	円
①総収益							2,	, 609, 452 423, 270	円円
①総収益 ②総費用								-	
①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-②							2,	423, 270	円
①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益	-4						2,	423, 270	円円
①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益 ③							2,	423, 270 , 186, 182 , 861, 380	円 円 円
④建物等に帰属する純収益				(2,	423, 270 , 186, 182 , 861, 380 324, 802	円 円 円

		基準地番	무		提出	4.生	正国,	 分科会名	*	者名							『古 (界	탁)	<u>- 5</u>	七地一
		含吉(県)	7	- 5	鳥取			以果鳥取		5名	日本									
鑑力	と評価 と評価	額					5, 24	40,000	円 -	1 ㎡当	たりの)価格							22, 700	円/mឺ
1	基本的	的事項																		
(1)	価格田	寺点	ŕ	令和 元年	三 7月 1	日 ((4) 鑑定評	平価日		令和	元年	7月	11日	(6)路線					1, 1	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	4	令和 元年	三 6月 1	日 ((5) 価格の)種類		正常	価格			備						114
(3)	鑑定記	平価の条件	更地	としての	鑑定評値	西			-											
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																
(1) 基		在及び地番5 住居表示」等	-	倉吉市	下余戸字	*稲岡1	59番	1 1								23	31	9)	ま令上の)規制等
基準地	③形	·····································	4)敷地	の利用の	D現況	⑤周辺	2の土地(の利用の	6接i	面道路	の状況	R (7	7)供給	8主	要な	交通施設	足との			
						状況						久		接	近の	状況		(7		00)
			住宅			一般住	性宅の中に	こ空地	東8.5	ōm市道	İ	7	火 道	倉吉馬	沢			(~	(少他)	
		1:2	$\overline{\mathrm{W}}\overline{\mathrm{2}}$				見られるタ								•					
(2)	①範	进	東	100 m、[西 15	0 m、 [南 20	00 m、北	; 3	800 m	2標	標準的	使用	低層信	主宅地	也				
近隣	3標	準的画地の用	杉状等			11.0 r		行 約			n, j	規模		23	0 n	n²程度、	形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	④ 地	!域的特性	特記	住宅の 混在す	つなかに 一る既成	アパー 住宅地	ト等も 域		表準方位 3. 5 n			交通	倉吉 南 2	駅 km			法令	(都) 土研	1 中専(以害警	60, 200) 戒区域
			事項					路				施設					規制			
		!域要因の !来予測	住宅地	域として	安定して	ており、	、今後と	も概ね青	静態的に	に推移	してい	くも	のと予	測され	いる。		j			
(3) 量	侵有效	使用の判定	低層住	宅地								(4)	対象基	準地の) 7	方位				+1. (
		価の手法	取引事	例比較沒	比	準価格			22, 7	700 P	∃∕m²	1	個別的	要因						
0	の適用		収益還	元法	収	益価格			15, 2	200 P	∃∕m [*]									
			原価法	.	積	算価格			/	Р	∃∕mื									
			開発法	.	開	発法に。	よる価格	•	/	P	∃∕m [*]									
(6) ਜ	市場の	特性	既成住	宅地とミ	ニ分譲り	地との注	混在地域	であり、	中心音	『に近	く接近	·条件:	が良い	割には	中心は人気	いは同圏 気薄であ	域居住る。土	者がほ 地は 2	とんど 3 0 ㎡	である。 程度で 5
Ē	・検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	性を重	的での取 等も混在 視する住 の通り決	宅地域`	であるの	辺類似地 土地価格 ので、比	域におい に見合う 準価格を	いて信頼 賃料オン標準と	質性の (準が)	ある取 形成さ 収益価	引事 れて 格を	例が収 いない 関連づ	集でき ため、 け、指	た。 収益 記述	一方標: 益価格は付 基準地と	準地は 低位と の検討	、一般 なった を踏ま	社会人 。従っ` え、鑑	向けのア て、快適 定評価額
(8) 公示価格を	現 価 隼 格	① □代表標標準地番号	準地	標準 標準	_	時 点 修 正	③標準 補正	Ξ	地域要 因の比 較	要	因の	の	規準価	格	カラカ沢 本当 イネ	票 街	通	地域要厌	数 数 交 環 ^力	通
格 i を t) t	公示価格		円/m	์ [_	100] 100) [100	[]				Ī	E 画 [;] 行i	政			
(9)		 1) 指定基準 		1 37		時点	3標準		也域要			(6) \$ 1	· 象 其 潍	計物	ŧ			0 0 14	· 往行	路 -4 (
指定基準地	b D	·	計 (県	Ę) –		修正	補正	Ε [因の比較	要	因の	の	比準価	i格 [プカス 対対 対対	集 交 環境	通	0.0 0.0 0.0 b	交	通 -4.(
準地) 対	前年指定基	基準地の 27,900		.	100	100	_	100 121. 7				22,	700	ī	行	政	0.0		
(10) 名材2 個材等が	丰票集 面	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価 ①-2基準地 点)である	□新規格 が共通地	見 22, 也点 (代表	800 円/ 長標準地		 一地 格形	i 変	般的要[· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	ている 死成住	宅地	とミニ		作率種別					
一地の前が	· A B B B B B B B B B B B B B B B B B B	一代表標準 標準地番号 公示価本 ②変動率	各	□標準均 -0.4%	1	- 円/㎡	一地 格形成要医の %		別的要因	因]	特にな	: L.								

	以开	C. 7#1										<i>/</i> □ 1	H (2007	U		7076 2
(1) E	比準価格算足	定内訳														
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居		0引時 点	4 類型	⑤地積	(m³)	⑥画地 の形状	⑦接面証の状況	道路 兄	8主要交i 設の状況	通施 (9 兄)法令. 等	上の規制
а	1970						更地	()	形	北3m市i 2.5m 角地	道、東			都)1 「 50, 160	
b	1 9 7 0 5 2						建付地	()	ほぼ長方形	南6m道路 二方路	各、北3m			部)1 (50, 200	
С	1 9 7 0 5 3						更地	()	ほぼ長方形	南3.8mī 中間画5			(社 (6	部) 準 [60, 160	Г.))
d	- 9 1 9 7 0 5 3						更地	()	ほぼ長方形	東5m市道 中間画は	首 也		(6		工)) 害警戒区
е	- 10 1 9 7 0 5 3						建付地	()		南4. 5mī 中間画5			(社	部)準 30,200 防	
NO	- 11 ⑩取引価材	各 引/m³)	⑪事情補 正	⑫時点修正	③建付減 価の補正	14	標準化補正	15推定f	画格 ∃∕㎡)	16地域要 因の比較	1.Fr	を標準価円/㎡)	18個別的比較	内要因の	_	査定価格 (円/㎡)
а	(24, 18)	100 [100]	[99.3] 100	[100		100 92. 9	25, 8		100		3, 522	街路	0.0		23, 800
b	(21, 60)	100 [100]	[99.9] 100	[100		100 94. 0	22, 9	960	100 [103.9]	2	2, 098	交通・ 接近環境	0.0		22, 300
С	22, 56) 39	100 [100]	[99.5] 100	[/] [92.1	24, 3	382	100 [108.6]	2	2, 451	画地	+1.0	2	22, 700
d	24, 19)	100 [100]	[99.2] 100	[/] [92.9	25, 8	340	100 [113.6]	2	2, 746	その他	_	4	23, 000
е	27, 22		100 [100]	[99.7] 100	[100] [100 98.9]	27, 4	142	100 [122. 2]	2	2, 457		01. 0] 100	2	22, 700
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準値	ヒ補正の内部	?					工地域要团	団の比較	の内訳				
а	正常	% /月 -0.03	街路	¦	を通・接近 	0.0	環境 そ <i>0</i>		0. 0	街路 行政	-5. 0 0. 0	交通・ そのft		-2. 0 0. 0	環境	+18.0
b	正常	%/月	街路	-5.0 3	を通·接近 	0.0	環境	€ (0.0		-2. 0	交通·	接近		環境	+5.0
С	正常	-0.03 % /月	街路		ī政 Σ通·接近	0.0	そ <i>の</i> 環境		0. 0	街路	0. 0 -4. 0	そのft 交通・		0.0	環境	+12.0
d	正常	-0.03 %/月	画地 街路	<u> </u>	可政 で通・接近	0.0	そ <i>0</i> 環境		0. 0 3. 0	行政 街路	0. 0 -3. 0	そのft 交通・		0.0	環境	+16.0
е	正常	-0.03 % /月	画地 街路	į į	ī政 ≿通·接近	0. 0	そ <i>0</i> 環境		0. 0	行政 街路	0. 0 -4. 0	そのft 交通・		0.0	環境	+26. 0
→ ⊢	:進価格決定	-0.03 Fの理由	E426	-1.1 f	丁政	0.0	₹0)他 (0.0	行政	0.0	その代		0. 0	700 5	¶∕m¹ì

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	合その理由	J	既成宅地化し	ている	ため、再調	達原	価の把握が	5困難。				
(2)-	-2 🗌 造成宅地内	等に	存し原価法	の適用が	可能な	な場合の価格									
①進	成事例番号			-	-	2所	在及び	地番							
3素)-2 □ 造成事件 造成事例 (円 / m²)		情補正	⑤時点傾	多正	⑥素地の補何 価格 (修正後 <i>0</i> 円/㎡)			費 円/m³)	⑧標準化 正	甫 ⑨時,	点修正		事費の 後の価格 (円/㎡)
		[-	100	[]						[] [00		
111/15	→1 ■ 原価法が適用			⑬時点修	正	⑭付帯費用の 後の価格	の補修』	した	-価格	化率で除円/㎡)	⑯地域要認 の比較		別的要 の比較	18再調達	態原価 (円/㎡)
	□ 1 ■ 原価法が適用で □ 2 □ 造成事例番号 は 素地の取(円/㎡) ② は 素地の取(円/㎡) ② で 一 で で で で で で で で で で で で で で で で で で で		100	100]			(%)	[] []		
19敦	□ 1 ■ 原価法が適用できる。 □ 2 □ 造成事例番号		[] /100				20積算	価格			円/	′m [*]		
内記	-1 ■ 原価法が適用できない場 -2 □ 造成宅地内等に存し原価 造成事例番号 表地の取得価格 (円/㎡) 100 [
素地	I		浦正				月率 変動率	付帯費用	標準化補	Œ		<u> </u>		月率 変動率	
	□ 造成事例番号 □ 素地の取得価格 □ (円/m²) □ 100 □ 100 □						%/月	用						%/月	
地地	或要因の比較		街路		交	通·接近		環境			行政		ર	の他	
(0)	「一」														
-	表地の取得価格 (円/m) ②事情補正 ⑤時 100 [100					L / * T T	IB A								
(3)	大田の取得価格 (円/㎡)				ヌエス 3)純収			で理田 同に帰属する	z	⑤土地に帰	∍戻士 Z	⑥未収入	#1811/40	(A) '#	元利回り
直	(円/㎡) 100				少 派电42		純収	益		純収益		後の純		(/) <u>LR</u>	
直接法	().	1)		(円)		(円)		(F	1)		(円)		(円)	(= .	(r-g)
	2, 426, 71	17	40	07, 609		2, 019, 108		1, 838, 4	00		180, 708	(0.	9689) 175, 088	(5.0	5.0 %
	⑧収益価格			3, 50	1,760	円	(15, 20	00 F	円/m³)	1				
•	できなかった														
	できない場合その														
	以下、収益還元	法谚	囲の場合	は、宅地	也— -	4 (3) –	2 ^								
			_												
(4) -	-1 開発法の適用		する	しな	い	開発法を適用	用する場	合の理由							
11	又入の現価の総和	(②支出の現	見価の総和	(③投下資本収	益率 ④)販売単価((住宅)	⑤分譲す	可能床面積	⑥建築エ	事費	⑦延床	面積
	(円))		(F	H)		(%)	(円	∕m³))	(m²)		(円/m²)		(m²)
	(3) -1 収益還元法([①総収益 (円 2,426,71 ⑧収益価格 ⑨収益価格がった。 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・														
8開	発法による価格					円	(F	¶∕m³)				

(3)		建物の状況												倉吉(県)	— 5 宅	≧地-4
(0)		(1)用途	, t		②建築	医面積		(m²)		(3)		• 階層		④延床面積	青		(m²)
	共同住	宅					92. 40					3 2 F				184. 80	(111)
5 4	公法上の	規制等															
用证	金地域等	F	基準	建蔽率等	指定容	 八	基準容積	率等	地積			間口·奥行		前面道距	烙、幅	員等	
	(都) 1	中専									2			前面道距	各:	市道	8.5 m
				60 %		200 %	200	9 %		231 (mî	11. 0 m	≺ 19.0 r		各まで	での距離:	m
6	思定建物	の概要	ファミ	リータイ	プ、約	4 5 m²				⑦有効の理		100.0 %	外階段の	ため			
(3)	-3総収3	<u></u> 益算出内記	· 尺							0,7-	ЕЩ						
		①用途		②床面積	(3)有効率	图 4 有效	面積	⑤ 1	m 当た	6月	額支払賃料	⑦a促	正金等(月	₩τ)	⑧a保証金等	(円)
階	層								り月 賃料	額支払							
				(n	n [†])	(%)		(m³)		(円)		(円)	间金等(月	奴)	⑧b権利金等	(円)
1	~ 2	居宅		9	2. 40	100.	. 0	92. 40		1, 138		105, 1	151		2.0	2	210, 302
	~																
	~																
	~																
	~																
				18	34. 80	100.	. 0 1	84. 80				210, 3	302			4	420, 604
	計																
	額支払								210, 30	02 円 四/xx²	×	, , ,	. 80 m²×1 2	= 		2, 523, 6	
		(管理費) (管理費)	の算出	根拠						円/m [*]	^	104	. 00 111 ^ 12	.7 д —			0 円
		収入(駐車						円	/台 :	×	ŕ	台× 12ヶ月-		=			0 円
12貸	預れ損	失(算出根	拠、金	額)													0 円
①空 (9)+	室等に -①a)×	よる損失権 空室率A(%	相当額 6)+(①)	× 空室率B	(%))			2	, 523, 6	624 円×		4.0				100	0.45 PR
M):		9+10a+11	<u> </u>	1			+			円×			% =				945 円 679 円
					<u>.</u>)				420, 6	04 円×		96.0 %×	1. 0) % =			038 円
16権	利金等	の運用益別	及び償却	印額(空室	損失考	慮後)			俏	賞却年数	(3 年)	運用利回り	(1.0	0 %))	
										円×		96.0 % ×		3400 =			0 円
)	の他の収録		呆証金等 0+15+16	の運用益(3	空室損失	:考慮後)		9	426, 7	円× 17 円		100.0 %×	1.00	% =		10,505 円。	0 円 /m³)
)+(I) 仏賃料の算	计和和		()内は支			11 🖂						10,000 円/	/ 111/
NO	-4 I m			ム資料の昇 	3事		() Mは文 ④時点	1	* <u>*</u> !準化	6建物	格	⑦地域要	⑧基準階	⑨杏完量	三哲	⑩基準地基準	態の
NO	U Tr (r)	田勺	実質	質賃料(円/㎡)		罡	修正	補	证	差修	ÏË	因の比較	格差修正	⑨査定第 賃料 (円/	m³)	賃料	FPB V
а)	05 (収 - 11	(1, 159 1, 157)	[10		100	10		100 [100		100 [100]	100 [100	1, 15	 19	対象基準階の 月額実質質	 D 賃料
b	1 9 7	05 (収		1, 096	10	00	[100]	10	00	100		100	100	1, 13	30		円/㎡
b)	- 12	(1, 066)	[10	00]	100	[10	00]	[100	_]	[97.0]	[100	j ,		月額支払賃	賃料 円/㎡)
С					_ 10]	10	00	100		100	100			1,138 基準階 1 F	
1		_	()	L]	100	L	J	[]	L]	L	1		金十四 「	, D

(3)-5総費用算出内訳									
項目	5	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
損害保険料		24, 000	円		24, 000, 000	×	0. 10	%	
建物等の取壊費用の積立金		24, 000	円		24, 000, 000	×	0. 10	%	
その他費用		0	円						
総費用									
① ~ ⑥		407, 609	円	(1,765 円/㎡)	(経費率	16.8 %)	
3)-6基本利率等									
)r :基本利率		5. 0	%	⑥g:賃料の	変動率			(0.0 %
)a:躯体割合 (躯体価格÷建物	物等価格)	45	%	⑦na:躯体の	D経済的耐用年数				30 年
b:仕上割合 (仕上価格÷建物	勿等価格)	35	%	⑧ n b:仕上の	D経済的耐用年数				20 年
)c:設備割合 (設備価格÷建物	物等価格)	20	%	⑨nc:設備の	D経済的耐用年数				15 年
m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入	期間を考慮した修	正率		(). 9689
3)-7建物等に帰属する純収益		•		•				*	
項 目		査 定 額			算	出	根 拠		
建物等の初期投資額		24, 000, 000	円	130, 00	0 円/m³ ×	1	84.80 m²×	設計監理# (100%+	斗率 %)
· 元利逓増償還率		0. 0766		躯体 部 0.0651 ×			上部分 35 %+		第部分 20 %
健物等に帰属する純収益 ①×②	(1, 838, 400 7, 958	円 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	4)							180, 708	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	帚属する純収益							175, 088	円
(5) × α				(758	円/㎡)
	·= /	`	5 0	0/					
3)-9土地の収益価格	還元利回り(r-g)	5.0	%0					

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

,,,,,,,	1.7			эш ЛС н г		١ .		<u> </u>		4 [[/-]]				倉吉(県)	- 6	5	宅地-1
		基準地番	·号	提出先	所	属分科	会名	業者名										
	1	倉吉 (県)	-6	鳥取県	ļ	島取県鳥	ī取	氏名										印
鑑定	評価	額			13	3, 500, 00	00 円	1 m²≝	たりσ)価格						36, 5	00 F	刊/㎡
1	基本區	的事項																
(1)	価格田	寺点	令和 元年	7月 1日	(4)鑑5	定評価日	3	令和	元年	7月 1	1日	路口		年 1月]		29,		円/m ^²
(2)	実地記	調査日	令和 元年	6月 1日	(5) 価権	格の種類	Ą	正常	価格			線	格線価又				1	
(2)	## =	江圧の冬川	声地しての	能 中亚体									倍率和	里 別				
		評価の条件 ^{証価額の決定}	更地としての の理由の要旨	<u> </u>														
(1)		在及び地番		上井字内中島	890	番 2						②地積		370		9法令_	上の規	制等
基準地	١	住居表示」等	等									(m³)	()			
地	③形	状	④敷地の利用の	現況 ⑤馬 状況		地の利用	用の ⑥接	面道路	多の状況	-				施設との			1中	
				10.01						1	理施 状況	接近	の状況					
			住宅	rf+±E	措	住宅が	g 南6r	n市道		水		倉吉駅				(その他	L)	
		1:1.5	W 2		画整然	とした	9					启 口 例 300m						
				七九	. 坝													
(2)	①範	通	東 50 m、	雪 50 m、	南	50 m	、北	100 m	2標	準的例	使用 化	氏層住名	芒地					
近隣地域	3標	準的画地の肝		約 15.0		奥行		23. 0 r	n, j	規模		350	㎡程度	、形状	た ほ	ぼ長方	形	
地 域	4)地	域的特性	中規模 特記 と建ち	三十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十	区画整然 或	^然 街	基準方6 m市			交通	倉吉馬 南西	尺 800m		法令	(者	郡) 1 中	専(60), 200)
			事項			路				施設				規制				
	©#	 !域要因の	住宅地域として	動出してかり) A2	& L → L L	献仇白石	か仕夕	抽点し	1 7 111	: : 4女 1 ~	こしょく す	のト子	油はわる	<u> </u>			
	将	来予測	住七地域として	が成してわり	7 . 7 18	2 C VIL	料的及好	な任七	地域と	して推	:1夕し、		2025 l	側される) 。			
(3) 聶	有效	使用の判定	低層住宅地								象基準		方位					+2.0
		価の手法	取引事例比較法	比準価材	各		36,	500 F	¶∕m [*]	固	別的要	民因						
0)適用	i	収益還元法	収益価権	各		24,	900 F	¶∕mื									
			原価法	積算価	各		/	F	¶∕m [*]									
			開発法	開発法			/		¶∕m [*]									
(6) 市	「場の	特性	同一需給圏は、 同圏域居住者が も拘わらず画地 なることもしば	ほとんどでる 規模は大き、	らるが、	新規の	開発地域	には圏	外から	の流入	、も見る	そけられ	いる。当	市におり	ヽては	て、価格	帯が	高いに
: 15	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	自用目的での取 パート等も混在 性を重視する住 を上記の通り決	しているが、 宅地域である	土地促	₲格に見	合う賃料	水準が	形成さ	れてい	ないた	こめ、巾	Z益価格	は低位と	:なっ	た。従	って	、快適
(8)	יכו פ	① □代表標	葉準地 □標準均			票準化	④地域要	· U	別的		東基準: 見準価:	地⑦	標準	街路		地域	街路	
公示価格を	植格	標準地番号	_	修正	. *	補正	図のと 較	_	因の 対		死华™′ 円╱㎡	. 실	16	交通 環境		地 域 要因	交通 環境	
格した	-	1-15			_	400		-	7	(1	1 1/ 111		罡	画地			行政	
۱. ځ	-	公示価格	円/m	100 L	_] _	100	Г 100	1 1	00					行政 の他		そ	の他	
(9)		① 指定基準		②時 点	3)‡		4) 地域要	5個	別的	⑥対象	東基準:	th _	l	街路	0.0	地	街路	-2.0
指定	`			修正		浦正	因の比		因の		比準価	格一人	淮	交通	0.0	域要因	交通	-6.0
指定基準地) }		計(県) -	1			較	比	校	(1	円/m ⁱ		7.	環境	0.0		環境	-15.0
地言	Ì	前年指定基	基準地の価格	[100]	100	100	[10	02.0]					画地 行政	0.0		行政 の他	0.0
			27, 900 円/m	î 100	[100]	[78.3	-	00		36, 3		そ	の他	0.0			
(10)		①-1対象基準継続	隼地の検討 □新規				[一般的要	因]	人気の ている	·有る住 。	宅地と	:無い信	E宅地と	の二極欠	分化が	ばっき	り見	え始め
対组	ΕĠ	前年標準価		500 円/㎡		③ 価 変												
象 模基 準	悪検証討	①-2基準地点)である場	が共通地点(代表 場合の検討	長標準地等と	同一地	格形成 動状況	[地域要因		駅から 移して		近い好	子立地性	まと町並	みから良	好な	:住宅地	域と	して推
準 化地	討	一代表標準	-	<u>t</u>		格形成要因			ラレく	۰ م								
対象基準地の前	آ ۱	標準地番号 公示価格	久	円/	- ກໍ	包の	[個別的要	因]	特にな	し。								
			 年間 0.0 %	半年間	n %													

	以异仙伦异点 比準価格算定											泪古(炸	+) _	0	七地-2
NO	①取引事 例番号		E及び地番並	びに「住居	表示」③ほ	D 引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²)		⑦接面道路 の状況	8主要 設 <i>0</i>	更交通施 0状況	9 法令 等	上の規制
а	1970						建付地	()	ほぼ整形	北5m市道 中間画地			(都) 商 (80, 30	i業 00)
	- 36														
b	1 9 7 0 5 2						更地	()		西4.5m市道 中間画地	Ī.		(都) 1 (60, 18	
	- 15														
С	1970						更地	()	ほぼ長方形	西16m県道 中間画地			(都) 1 (60, 20	
	- 35														
d	1970						建付地	()	ほぼ長 方形	東16m市道 中間画地			(都) 1 (60, 20	
	- 34														
е	1970						更地	()	ほぼ長方形	西4m市道 中間画地			(都) 1 (60, 16	住居 60)
	- 21	<u> </u>	@±!±±		@7# / L>#		## ## // .	@##	/ π ±Ε-	@ UL I-A #	@#++#	## ## ## ## ### ######################	7.01.44.#.C	0 0	*
NO	⑩取引価格	≛ l∕m³)	⑪事情補 正	⑫時点修正	③建付減 価の補正	(14)7 1	漂準化 補正	① ① ① (F	価格 円╱㎡)	16地域要 因の比較	①推定標格 (円/		別的要因 比較	Ø (!	全定価格 (円/㎡)
а	32, 24)	100 [100]	[100]	[100 [100] [100 85. 4	37,	759	100 [104. 9	35, 9				36, 700
b	(30, 08)	100 [100]	[100]	[_	100 97. 0	31,	014	100 [88. 2	35, 1	交 接 63 環 ¹	近		35, 900
С	(39, 31	5	100 [100]	[100]	100] [100 100]	39,	315	100 [111.4	35, 2				36, 000
d	(29, 45)	100 [100]	[100] 100	100 [85. 0	_	100 95. 0	36,	478	100	36, 1	行i 88 そ(政 0. の他 0.		36, 900
е	(22, 68)	100 [100]	[100] 100	[100 71.3	31,	820	100 [87. 3	36, 4		100.0		37, 200
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	└─── ヒ補正の内言	7					工地域要因	 ☑の比較のF	为訳			
	Att		街路	0.0	 交通·接近	0. 0	環境	<u>*</u>	0. 0	街路	-1. 0 3	交通·接近	0. 0	環境	+6. 0
а	上市	%/月 0.00			文通·接近 行政	0. 0	‡		0. 0	· 田昭 行政		その他	0. 0	垛况	-0.0
	正常		街路		¬呕 ———— 交通·接近	0.0	環境		0. 0	街路	<u> </u>	ての他 交通·接近	0. 0	環境	-10. 0
b	上市	%/月 0.00			×.迪·接近 行政	0. 0			0. 0	 行政		^{×・通・} 接近 その他	0. 0	垛児	10. 0
	正常	·····································			」以 ———— 交通·接近	0. 0	環均		0. 0	街路		 交通·接近	+1. 0	環境	+5. 0
С	117	0.00		 	文通 · 接近 行政	0. 0	- ^{块り} そ0		0. 0	·············· 行政		その他	0. 0	*************************************	- 0. 0
	正常	%/月	街路	- 1	 交通·接近	0. 0	環均		0. 0		İ	 交通·接近	-1. 0	環境	-3. 0
d		0.00		k	文通·接近 行政	0. 0			0. 0	·············· 行政		その他	0. 0	ペルン 元	J. U
	正常	%/月	街路		 交通·接近	0. 0	環均		0. 0			で 交通・接近	-1. 0	環境	-10. 0
е	111	0.00		· 	と過一 を過 行政	0. 0	 		5. 0	 行政		その他	0. 0	-x-x	
-	▶淮価 杦浊豆	10 TH +		0.0	1 PA	0.0		, ic 20	v	11350		進価技・			□ /m²ì

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 36,500 円/㎡]

(2) 7	積算価格算定内訳											
(2)-	-1 ■ 原価法が適	i用できない	場合その理由	Ħ	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	が可能	な場合の価格							
①遣	成事例番号			-	2所	在及び	地番					
③素	き地の取得価格 (円/㎡)	④事情補工	E ⑤時点	修正	⑥素地の補 価格	修正後 <i>0</i> [円/㎡)		事費(円/㎡)	⑧標準化补 正	前 9時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価 (円/㎡)	格
		[] []					[] []		
111/15	・帯費用 (円/㎡)	⑫標準化补 正	甫 ⑬時点何	 修正	④付帯費用 後の価格		した価	地化率で隊 格 (円/㎡)	(⑥地域要因 の比較	図 ①個別的要 因の比較	®再調達原価 (円/㎡)	
		[] []			(%)	[[]		
19熟	·成度修正	[] /100)			20積算価	格	·	円/mឺ		
内詞	R						<u>"</u>					
素地	事情の 内容 東動率 %/月	成工	化補正				月率 作	情報 情報 情報	甫正		月率 変動率	
地址	或要因の比較	街路	š	交	通·接近		環境		行政		その他	
(3)	収益価格算定内訓	5										
(3)	-1 収益還元法(1		0		0.1.1.2.11222		
直	①総収益	②総費		3純」		4)建物		(5)土地に 純収益		⑥未収入期間修 後の純収益	正 ⑦還元利回り	J
直接法	(F.	1)	(円)		(円)		(円)		(円)		円) (r-{	
	4, 091, 89	02	667, 609		3, 424, 283		2, 949, 100		475, 183	(0.9689) 460,40	'	•
	⑧収益価格		9, 2	08, 100	0 円	(24, 900	円/㎡)				
	⑨収益価格が試算できなかったり 合その理由	等										
	収益還元法が適用 できない場合その 理由											
	以下、収益還元		場合は、宅	地一	4 (3) -	2^						
	開発法による価格											
(4) -	-1 開発法の適用	する) ■ し:	ない	開発法を適用	用する場	場合の理由 ニュー			1		
1)4)	収入の現価の総和	②支出	の現価の総和	1	③投下資本収	益率 ④	販売単価(住	宅) ⑤分詞	養可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積	
	(円))	(円)		(%)	(円/	m ⁽)	(m ²)	(円/r	m²) (m²)	
8開	発法による価格				円	(円/m³)			

										倉吉 (県)	- 6	宅地-4
(3)-2想定	建物の状況	兄										
	①用途		②建築面積		(m²)	3 ‡	構造・	・階層		④延床面積		(m³)
共同住	宅			148. 00			LS	2 F			296. 00	
⑤公法上の	D規制等											
用途地域等	手	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率	三等 地積			間口·奥行		前面道路、	幅員等	
(都) 1	中専									前面道路:	- 市道	6.0 m
		60 %	200 %	200	%	370 r	m	m >	× г	n	までの距離:	m
			0 // = -	9								
⑥想定建物	勿の概要	ファミリータイ	ン、約50 m	Ī		⑦有効の理		100.0 %	外階段の	ため		
(3)-3総収	益算出内記	 尺										
	①用途	②床面積	3有效	」率 ④有効面	ī	m ² 4-	செ	額支払賃料	- II	- ^	@ #F A 4	-
階層	•///		9'H X	14 (4.4 W) III	り月	額支払	ωл.	识义四县行	(7)a保記	正金等(月数) 	8a保証金等	等 (円)
		(r	ท์) (%) (m²)	(円)		(円	⑦b権和	钊金等 (月数)	⑧b権利金領	等(円)
	居宅	4	19 00 10	0.0	18.00	1 100		177, 3	804	2.	0	354, 608
1 ~ 2		14	18.00	0. 0	to. 00	1, 198		111,3	004			
~												
~												
~												
~												
												709, 216
計		29	96. 00	0.0	96. 00			354, 6	608			
 ⑨年額支払	 賃料				354, 6	608 円	×	12ヶ月		=	4, 255	5, 296 円
⑩a共益費	(管理費)					円/m²	×	296	.00 m ×12	2ヶ月 =		0 円
⑩b共益費	(管理費)	の算出根拠										
		[場使用料等]			円/台	×	É	ョ× 12ヶ月 -	H	=		0円
⑫貸倒れ損 ⑬空室等に					4 255	296 円×		4. 0	%			0 円
(9+(1)a) ×	空室率A(》	(i) + (ii) × 空室率B	(%))	+	4, 200,	四×		1. 0	% =	=	170), 212 円
19以上計	9+10a+11)-(12)-(13)									4, 085	5,084 円
15保証金等	の運用益	(空室損失考慮後	矣)		709,	216 円×		96.0 % ×	1.0	0 % =	(6,808 円
16権利金等	の運用益	及び償却額(空室	E損失考慮後)		1	賞却年数(_			運用利回り		%)	
①その他の4	収入に係る値	呆証金等の運用益()	空军捐失考慮後))		円× 円×		96. 0 % ×		3400 = % =		0 円
18総収益)+(15)+(16)+(17)		·	4, 091,			(1.00	,,,	11,059 F	
(3) –4 1 m ²	当たりの	 月額支払賃料の算	 拿出根拠	<u> </u> ()内は支	 払賃料							
NO ①事例		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 差修:	格正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	賃料	基準階の
a 197	705 (収	1, 189 (1, 186)	100	[100] 100	100 [100]	100		100	100 [100	1, 122	対象基準階 月額実質	指の 賃賃料
b 1 9 7	7 0 5 (収 -14		100	[100] 100	100 [120. 0]	100		100 [100]	100	1, 284	1,20	00 円/㎡ 4賃料
	1,4	(1,450)					7			1		98 円/㎡)
С	- I4 (I,		[100	100	[]	[[]	[]	基準階	1 F B

							倉吉 (県)	– 6	宅地で
(3)-5総費用算出内訳	T			T					
項目	!	実額相当額			算	出	根 拠		
D修繕費		154, 000	円		38, 500, 000	×	0.	4 %	
②維持管理費		127, 659	円		4, 255, 296	×	3. () %	
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
〕 損害保険料		38, 500	円		38, 500, 000	×	0. 1	10 %	
)建物等の取壊費用の積立金		38, 500	円		38, 500, 000	×	0. 1	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									
)r : 基本利率		5. 0	%	⑥g:賃料の3	変動率				0.0 %
②a:躯体割合 (躯体価格÷建物	物等価格)	45	%	⑦na:躯体の	経済的耐用年数				30 年
③ b :仕上割合 (仕上価格÷建 ²	物等価格)	35	%	⑧ n b:仕上の	経済的耐用年数				20 年
Dc:設備割合 (設備価格÷建物	物等価格)	20	%	⑨nc:設備の	経済的耐用年数				15 年
m:未収入期間		0. 5	年	⑩α:未収入其	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/㎡×	2	296.00 m ²	設計監理: ×(100%+	料率 %
2)元利逓増償還率		0. 0766		躯体部 0.0651 ×	3分 45 %+ 0.08		上部分 35 %	設(+ 0.0963 ×	備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(2, 949, 100 7, 971	円 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
				1					
								2, 949, 100	円
④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益 ③-	4							2, 949, 100 475, 183	円円
④建物等に帰属する純収益									
④建物等に帰属する純収益⑤土地に帰属する純収益③-				(475, 183	円

		基準地番	号		提出	出先	Ē.	f属分科	4会名	業	者名								/11/			
	ź	倉吉 (県)		- 7	鳥]	取県		鳥取	Ż	B	任名											印
鑑5	定評価	i額						3,000,	000 F] 1	1 m²≝	たりの	の価	格						10	, 600 l	円/m²
1	基本	的事項														ı						
(1)	価格	诗点	令	和 元年	三 7月 1	lβ	(4) 鑑	定評価	i日		令和	口 元年	E 7,5	11日	(6) 路	_	平成 31年	,				円/m [*]
(2)	実地記	調査日	令	和 元年	三 7月 1	l 目	(5) 個	i格の種	類		正常	価格			線価	ഥ	線価又は 倍率種!				1.1	
(3)	鑑定	評価の条件	更地人	としての	鑑定評	価											10 11 11	ניני				
		評価額の決定			<u> </u>	1,000																
(1)	①那	f在及び地番s	立びに	倉吉市村	黄田字	今橋 4	4 0 番	÷ 7							2 ±	也積	2	283	(9法:	令上の規	制等
基準地	-	「住居表示」等	手												(n		()		/ - x 17\	
地	3形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周:	辺のコ	上地の利	削用の	6接	面道路	各の状況	況	⑦供給 処理施			な交通施 の状況	設との			(都) (70, 400)
														設状況	-	2,221	J- J(J)L			(その	\.(4\)	
			住宅			一般	住宅、	農家自	主宅	北西7	7m市道	鱼		水道	倉吉	駅				(~_ 0,	게만)	
		1:2.5	LS2				促在 う 住宅 は	トる古く 地域	、カュ					下水	8. 5k	m						
(0)	-													<u> </u>								
(2) 近	①氧			00 m、i 間口		50 m.			n、北		00 m	J .		的使用	戸建			114 JH	2)I	ば目	+π:	
近隣地域	_	準的画地の形			**! ^らの農	15.0 }家集落		奥行	其). 0 <u>i</u>	•	規模交道			00	m ² 程度、		i		方形) (70, 40	00)
域	4)JU	地域的特性	特記	1 1 1 1				13	封 常	道			Xı		5km			法令				
			事項	1 1 1 1				昆	各				施訂	殳				規制				
		地域要因の 好来予測	地域要因 少、高齢	因の変化 静化等に	には見ら より需	れない 要は低	。旧語	態依然。あり、	とした: 地価は	状態が 下落基	「継続 と調が	してV 継続す	いる。	今後 & と予測 る	こもこ(される。	のよ	うな状況	上が続く	と思	料さ	れる。	人口減
(3) ±	最有效	が使用の判定	標準的例	吏用と同]じ戸建	住宅地	ļ.						(4	1) 対象基	基準地 (カ	方位					0.0
		価の手法	取引事	例比較2	生 比	,準価格				10, 6	00 F	∃ ∕mឺ		個別的	勺要因							
'	の適用	3	収益還	元法	収	.益価格	ŕ			/	F	∄∕mឺ										
			原価法		積	算価格	-			/	F	∄∕mื										
			開発法			発法に				/		∄∕m²										
(6) ī	市場の)特性	同一需 縁、血総 高齢化等 いためこ	彖を有す ⊊が相ま	る個人	が中心 動産市	で、場は	外部か 極めて(らの新 低調で	規参入 ある。	、が少 地価	ないた	こめ、 áた	. もとす り2万F	らとの □~4	需要 万程	の農家集 は少な\ !度と思料	落に及 い。この lされる	ぶ。 よう 。 画	需要 なり が 地規	者は圏 況に圏 関が一	域に地 域内の 様でな
Ī	・検証 評価額	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	対象事	ま淮州け	既存字	地のた	め積	質価格/	の試質	け不可	T能で	あり	+7	r- 信(北市省	が未	成熟なた 、比準個 法との適 との通り決	め収益	価格 吟味 採用		算も不 料の選 資料の	可能で 択、検 特性か
(8)	理由	① □代表標		は外から		時点		寺) ど1 標準化		^{結果、} 地域要		基準 ^攻 別的		対象基:	淮抽			だ	-0	抽	街路	
公示価格を	現 価集格	標準地番号				修正	-	補正	_	国の比	要	因の		の規準	価格	⑦ 内	準 交化	通		域要因	交通	
価格	 ا								車	交	H	∠較		(円/	m)	訳		ξ境 Ī地		因	環境 行政	
を力	t <u>-</u>	公示価格		円/m	ı [100	_ [[100] [100][100						ĭ政			その他	
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3	標準化	4地	」域要	5個	別的		対象基		7		··· 游		地	街路	
1年 1年 1	から			_		修正		補正	因較	の比 		更の 比較		の比準の円/		内訳	16	通		地域要因	交通 環境	
指定基準地	り 検								料文		L	J #X		(円/	III)	шV	相 項正 直	₹境 Ī地		囚	^{環境} 行政	
地声	il	前年指定基	基準地の位	価格 円/n	า์ [100]	100	ı _г —	100	ı [100						i政 ·			その他	
-		①-1対象基準	集地の検		-		L		- L [一般	的要因		市内で	ごはん	人口の初	或少、i	高齢	その 化が続く	。社地	区で	: :は倉	吉市平	均と同
(10)		■継続	新規		000 🎞	/ m-2		3				じよう	うな。	人口減少	いが続.	くが	、生産年	齢人口	の減	(少率	はやや	低い。
対象を	中票集	前年標準価準	が共通地	点(代表	800 円 <i>)</i> 長標準均		司一州	価変格動	5 力 [地域	(要因		近隣#	九域の	の存する	る横田出	地区	の世帯数	(、人口	、华	:産年	齢人口	の各減
基 2 準 4	车 (英 西 討	点)である場合のである場合のである場合である場合である場合は、	易合の検	討標準均		•		形成要因	t ×					地区平5						1		→ v×
対象基準地の前	等ん	標準地番号	->0	1示午』	ت	_		要因		的要因	₽IJ	特にな	21.5									
/ ניה	•	公示価格				円/n		の	니브기	ᄖᆡᆇᅜ	-4]	-141 € \c	. v °o									
		②変動率	年間 -	-1.9 %	半年間	司	%															

	以开 画 10 开。	~C1 7#7							/11	L1 (215)	1
(1) }	北準価格算 第	定内訳									
NO	①取引事 例番号	②所在 等	E及び地番並	並びに「住居	表示」③取	引時 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
а	1970					更地	(ほぼ整 形	北西5m市道 中間画地		(都) (70, 300)
b	1 9 7 0 1 2					建付地	(北9m県道 中間画地		(都) (70, 400)
С	1 9 7 0 1 1					更地	(形	北6m市道、西5m 準角地		(都) (80, 360)
d	1 9 7 0 6 1					更地	(南東5.5m市道、 南西5m 角地		(都) (80, 330)
е	1 9 7 0 6 1					建付地	(形	南東6m市道 中間画地		(都) (70, 360)
NO	- 42 ⑩取引価村 (P	各 H/m ⁱ)	⑪事情補 正	⑫時点修正	③建付減 価の補正	⑭標準化 補正	⑤推定価格 (円/㎡)	16地域要 因の比較	①推定標準個格 (円/㎡)	1 ®個別的要因 比較	国の ⑨査定価格 (円/㎡)
а	4, 63	9	100 [100]	[98.1] 100	[[61.6	7, 388	[100 [71.0]	10, 406		0. 0
b	8, 27)	100 [100]	[99.3] 100	100 [80.0]	100 [90.0	11, 413	100 [108.2]	10, 548	接近	0. 0 10, 500
С	10, 58)	100 [100]	[98.7] 100	[100	100 [103.0]	10, 142	100 [93.5]	10,847		0. 0 10, 800
d	8, 33	3	100 [100]	[99.3]	[[69. 3]	11, 940	[111.3]	10,728		0. 0
е	3, 65		[100]	[99.7] 100	[100 [70.0]	[70.0	7, 441	[71.0	10, 480	100	10, 500
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準値	化補正の内部	5			工地域要因	因の比較の内訳		
а	正常	%/月 -0.15	街路画地		交通·接近 行政	0.0 環 0.0 そ(竟 0.0 D他 −30.0	街路 行政	-5.0 交通 0.0 その	·接近 -17.0 他 0.0	環境 -10.0
b	正常	%/月 -0.15	街路	0.0	交通·接近 	0.0 環境			1	·接近 0.0	環境 +4.0
С	正常	%/月 -0.15	街路	0.0	· 交通·接近 行政	0.0 環均			<u> </u>	·接近 -17.0	環境 0.0
d	正常	%/月 -0.10	街路	0.0	「 交通・接近 行政	0.0 環均		街路 行政		·接近 +6.0	環境 +5.0
е	正常	%/月 -0.10	街路	0.0	· 交通·接近 行政	0.0 環境				·接近 -17.0	環境 -10.0
オ ⊦	 :進価格決策	との理由							「比準価		10.600 円/㎡)

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	囲できない場	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遣	成事例番号			②所在及	び地番			
3素	き地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正 価格 (円/		費 圏標準化 エ エ	補 ⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
		[100	[]] []	
111/15	け帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	① 時点修正	(4)付帯費用の補金 後の価格 (円/	した価格			®再調達原価 (円/㎡)
		[100	[]		(%) <u>100</u>] []	
19熟	·成度修正	[] /100	1	⑩積算価格	,	円/m ^²	
内語	R				-			
素地	事情の 月率 内容 変動率	造標準化成	補正		月率 付票 付票 付票 例	標準化補正		月率変動率
	%/F				%/月 用			%/月
地均	域要因の比較	街路	ゞ	₹通·接近	環境	行政	₹	その他
		1	,					
(3)	収益価格算定内訓	Я						
(3)		直接法)の適用		法が適用できない場			T	
古	①総収益	2総費用	③純		建物に帰属する 純収益	⑤土地に帰属する 純収益	⑥未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利回り
直接法	(F])	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
							()	(-)
								%
	⑧収益価格			円 (F	¶∕m³)		
	⑨収益価格が試算できなかった。 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		が未成熟である	ため、適切な賃貸票	事例がなく、収益還	≹元法を適用できな ≀	` o	
	以下、収益還元	法適用の場 [・]	合は、宅地-	4 (3) -2^				
(4)	開発法による価格	算定内訳		1				
(4) -	-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する	る場合の理由			
114	又入の現価の総和	②支出の	現価の総和	③投下資本収益率	④販売単価(住宅)	⑤分譲可能床面積	6建築工事費	⑦延床面積
	(円))	(円)	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
8開	発法による価格			円 (1		1	

		基準地番	·号		提出	出先	Ī	所属分	} 科会	ž į	業者名	3						, f	∃ 「	<u> </u>	- 8	七地一
	,	倉吉 (県)		- 8	鳥耳	取県		鳥取	県鳥取		氏名											印
鑑力	と評価	i額						2, 67	0,000	円	1 m ²	当たり	の価	格						1	7,000	円/mឺ
1	基本	的事項																				
(1)	価格	 時点	ŕ	予和 元年	- 7月 1	l 目	(4) 鍰	監定評	価日		令	和元	年 7.	月 1	1日	(6) 路		成 31年				円/m ^²
(2)	実地語	調査日	ŕ	予和 元年	- 6月 1	L FI	(5) 征	価格の	種類		正	常価格				路線		価又は		-	1. 1	倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価											17	音率種別	il			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1)	①那	f在及び地番s	並びに	倉吉市は	上野字	下河原 4	4 4 智	番17	•							②地科	責	1	57	9法	 令上σ	規制等
基準地	١	「住居表示」 🤄	等			T										(m³)	(()		
地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周i 状況	辺の:	土地の)利用(の ⑥接	達面道	路の状	沈		供給 理施			交通施記 伏況	没との		(都 (70, 4) 00)
															大況 大況	12.0				(2)	の他)	
			住宅			中規	模一点	 般住宅	三が多	南西	i4m市	i道		水ì	道	倉吉駅	I			(~0	プ他)	
		1:1.5	W 2			い郊外	外の作	住宅地	也域					下	水	7.2km						
(2)	①範	囲	東 1	50 m、	5 10	00 m,	南	100) m, ;	比	50 r	m (2	標準	的使	用	低層住	宅地	1				
近隣	3標	標準的画地の 語	形状等	間口 :		10.0			行 約		18.0		規模	模		180	m	程度、	形状	ほぼ長	方形	
地域	④ 地	域的特性	特記	中規模 住宅地	三一般住 2域	宅が建	建ち並	えぶ	街	基準方4 m市			交	通	倉吉	駅 7.2km			法令	(者	ß) (70,	240)
								路				施		ты	1. 2Kiii			規制	!			
		域要因の 子来予測	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。	<u>l</u>					
(3) 揖		が が使用の判定	低層住	宅地									(4	(4) 対	象基	準地の	力	位				+1.0
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	·			17,	000	円/r	ni	個	別的	要因						
0	の適用	1	収益還	元法	収	益価格	ř				,	円/r	n ²									
			原価法		積	算価格	<u> </u>				,	円/r	n									
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	,	円/r	n									
(6) ਜ	市場の)特性	んどで	給圏は、 ある。近 ㎡程度で	年人気	のある	地域	におり	いては	需要が	回復	しつつ	あり	, ξ	二開	発が所	々で	見られ	るよう	になって		者がほと。土地は
Ī	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	自用目に戸建住されるケ	的での取 宅地域に ースが散	引が支 存して 見され	配的で いるこ る程度	あとかあ	。近 らア る。	隣地域 パート 従って	、周辺 等の収 、比準	類似 益物 価格	地域に 件は皆 をその	おで、無まま	て信め採用	頼性、し、	のある] 建住宅; 鑑定評	取引 が転 価額	事例が 勤等の を上記	収集で 事情に の通り	きた。- より定り 決定し7	 - 方標: 月借家 こ。	準地は、 で賃貸さ
(8)		① □代表標	標準地	標準地	也 ②	時 点	3	標準	化	1地域3	要 ⑤	個別的	J 6		基準		標	街	路	地	街	路
公示価格を	見価集格	標準地番号				修正		補正		因のは		要因の)		見準価	"" 内	標準化補正	交		地域要因	交	
価格し	1									較		比較		(F	刊/r	n) =/\	補正	環画		占	環 [:] 行i	
を <i>†</i>	1.1	公示価格			₂ [100] [100	_, _	100	_ [_	100]					一 行			その	
(0)				円/m		100	L		J L		J	100						その		\perp		
(9) 指 <i>t</i>	5\	① 指定基準	地番号		2	時点修正	3	標準 補正	_)地域要 因の比		個別的 要因の		対象 の比	え基準 と準価	地 7時格 内	標準化補	掛		地域	街i 交:	
定其	0			-		沙正		佣业		較		安囚の比較	'		 円∕r		化補	. 環		域要因	環	
指定基準地	食	→ ← ↓ ← +	+ :# ul. o	ITT 44	-		,	100		100	_		,				Ï				行i	
ם פיל	נו	前年指定基	を準地の	価格 円/m	, L	100	٦ ١	100	_, ,	100	. 1 L	100]					行 その			その	他
		①-1対象基準	進地の検				-		-1	·般的要	[因]		の低	迷ち	あっ	て、下	落傾		-	たが、-	 -部で	は価格の
(10)		継続	新規	₹				3	-			低下	によ	る買	い得	感から	か、	新規分	譲が好	調である	5.	
対象	手らの	前年標準価			000円/			価	変			1.46-			n -				~ I I	a lime a -		
基準	- 票 集 計	①-2基準地点)である。	か共通地 場合の検	点(代表 討	長標準地	で寺と同	可一片	凹格形式	動 [地状況	域要因	1]	市街 需要					り、	生活の	机使性	が概ね』	と好で	あるため、
対象基準地の前	各车	一代表標準	基地	標準地	<u>t</u>			格形成要因	沋													
前力	5,	標準地番号 公示価格	各			- 円/m	ก๋	因の	[個	別的要	[因]	特に	なし。	0								
		② 変動 窓	坐在問		0/6																	

	以开巡旧开入	C 1 1 D/C										Л	L1 (2N)	0		7076 2
(1) }	七準価格算足	它内訳														
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	なびに「住馬	弓表示 」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²	⑥画地 の形状	⑦接面記 の状況	道路 兄	⑧主要交i 設の状況	通施 9	法令. 等	上の規制
а	1 9 7 0 6 1						更地	()		南東5mī 中間画 ⁵	市道 地		(者 (7	写) 0, 300)
	- 33															
b	1 9 7 0 5 2						更地	()	ほぼ長 方形	南5m市注中間画は	道 地			羽) 準] 0, 200	
	- 16													7.10		\
С	1 9 7 0 5 2						更地	()	ほぼ長 方形	北東6mī 中間画 ^は	市道 也		(省	羽)1 信 0, 200	E居)
	- 17														wa \	\ H
d	1 9 7 0 5 3						更地	()	ほぼ長 方形	西6.5m〕 中間画り	道路 也		(者	羽)1 信 0, 200	主居)
	- 15														>	
е	1 9 7 0 5 3						建付地	()	方形	北5.5mī 3.5m 準角地	 市道、東		(者	隊)1 □ 0, 200	P 専)
	- 16	k	#####	40.0+ F.W=	- 40.74	13 11 6	入無法 // .	⊕# ±	1 TT + 47	40 11 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 	13.1# F	与無 維/正		5.E.O.O.	40:	* / T-+/r
NO	⑩取引価枠	₽ }∕m³)	①事情補 正	⑫時点修』	三 ①建作 価の特	可減 (補正	④標準化 補正	⑤推定	(価格 円/㎡)	⑩地域要 因の比較	14-	定標準価 円/㎡)	18個別的比較	り安囚の		査定価格 (円/㎡)
а	18, 30)	100 [100]	[100 100] _ 10		100 102. 0	17,	942	100 [107. 1]] 1	6, 753	街路	0.0	1	6, 900
b	(21, 18)	100 [100]	[100 100] 10	0 [100	21,	185	100 [125. 5]	j 1	6, 880	一交通· 接近 環境	0. 0	1	7, 000
С	(21, 19)	100 [100]	[100 100	10	0 [100	21,	197	100 [119.3	j 1	7, 768	画地	+1.0	1	7, 900
d	(18, 10)3	100 [100]	[100 100] 10	0 [100	18,	103	100 [105.1] 1	7, 225	行政 	0. 0	1	7, 400
е	18, 46)	100 [100]	[100 100] 10		100 103. 0	19,	915	100 [117. 3]	j 1	6, 978		01.0]	1	7, 100
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	比補正の内	 訳					工地域要因	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	の内訳				
	正常	%/月	街路	0.0		丘 0.0	0 環境	 竟	0. 0	街路	+1.0	交通·	接近	-1. 0 3	環境	+5.0
а		0.00	画地	+2.0	 行政	0. (0 そ0	D他	0. 0	 行政	0.0	その作	 也	0. 0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.0	0 環均	竟	0.0	街路	+1.0	交通·	接近	-1. 0 3	環境	+23.0
		0.00	画地	0.0	行政	0. (0 そ0	D他	0. 0	行政	0.0	その作	也	0. 0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	丘 0.0	3 環境	竟	0.0	街路	+2.0	交通·	接近	0.0	環境	+17. 0
		0.00	画地	0.0	行政	0. (0 その	D他	0.0	行政	0.0	その作	也	0. 0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	丘 0.0	3 環均	 竟	0.0	街路	+2.0	交通·	接近	-1.0 3	環境	+2.0
		0.00	画地	0.0	行政	0. (0 そ0	つ他	0.0	行政	0.0	その作	也	0. 0		
е	正常 「	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.0) 環均	竟 ·	0.0	街路	+1.0	交通·	接近	1.0	環境	+15.0
		0.00	画地	+3.0	行政	0. (0 そ0	D他	0.0	行政	0.0	その作	也	0.0		
_	上準価格決定	の理由		·	·	<u></u>	-	<u></u>	·			「比準価を	 格:	17. (000 F	¶∕m²۱

才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	Į.							
(2)-1 ■ 原価法が通	適用できない場合	合その理由	既成宅地化してい	いるため、再調達原	「価の把握が固	 困難。		
(2)-2 □ 造成宅地内	3等に存し原価活	去の適用が可能	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/m)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正 価格 (円/		養 (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	
①付帯費用	⑫標準化補 正	③時点修正	④付帯費用の補後の価格	修正 ⑤有効宅地 した価格	2化率で除 (゚ ト	⑯地域要因 の比較	①個別的要 因の比較	18再調達原価
(円∕m²)	100		(円		(円/m²)	100		(円/m²)
	[100	100		(%)	[100	100	
⑨熟成度修正	<u>:</u> [] /100		20積算価格	<u> </u>		円/m ^²	
内訳								
素 事情の 月率 内容 変動率	造 標準化	補正		月率 付変動率 帯	標準化補正			月率変動率
	T		1	費				
%∕F	事費			%/月 用				%/月
地域要因の比較	街路	交		環境		 行政	7	
(3) 収益価格算定内詞	 尺							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用		 法が適用できない	 場合の理由				
①総収益	②総費用	3純		建物に帰属する	⑤土地に帰属	属する 6	未収入期間修正	⑦還元利回り
直接法	3)	(円)	(円)	純収益 (円)	純収益	(円)	後の純収益 (円)	(r-g)
法							()	(-)
								%
⑧収益価格			円(円/m³)			
9収益価格が試 できなかった								
合その理由	-							
 ■ 収益還元法が適用	月 戸建住宅地	地域であり共同	住宅が見当たらな	い上に、画地規模な	が小さく収益	目的建物を	建設には不適合で	 である。
できない場合その理由		_ ,,	,			.,,		
以下、収益還元	元法適用の場合	合は、宅地ー	4 (3) -2/	`				
(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	②支出の現	見価の総和	③投下資本収益率	④販売単価(住宅	5分譲可	能床面積	3建築工事費	⑦延床面積
(円)	(円)	(%)	(円/m²	()	(m²)	(円/m³)	(m²)
8開発法による価格			円 (Д	∕ m³)		
のからなって の 画面			1.1		1 1/	, 1117		

		基準地番		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名											
	1	倉吉 (県)		- 9	鳥耳	取県	鳥	財果原		Е	氏名									印]
鑑足	它評価	i額					5	, 810, 0	00 円] .	1 ㎡当	たりの	の価枠	各					1	8,000 円/m	'n
1	基本區	的事項													1						
(1)	価格	诗点	4	介和 元年	7月 1	. 日	(4)鑑定	定評価!	B		令和	元年	三 7月	11日	(6) 路		成 31年			円/n	'n
(2)	実地記	調査日	4	介和 元年	6月 1	. 日	(5) 価村	各の種類	領		正常	価格			線価	岭	線価又は			1.1 倍	
(3)	鍛字章	評価の条件	再抽	としての	继宁证	/#E											倍率種類	ניו			_
2		評価額の決定			<u> </u>	ІШ															_
(1)	①所	f在及び地番s	位びに	倉吉市中	P 江字 妻		14番	1 5							②地		3	23	9法	令上の規制等	=
基準地	3形	「住居表示」等	-	の利用の	NIB 2D	© EL	πω±.	地の利	ШΦ	⊘ +±:	面道路	小 世	20	⑦供給	(m ^t		、六洛佐:	л L Л	,	(都)	
地	ூர்	>1 A	4) 敖地	OJAJHIO.	万玩 沉	状況	<u> 2</u> 071.	心の不可	Ηυ	の技	山 担	30J1A.		少供品 処理施 設状況			¢交通施)状況	文 との	(2)	(70,400) の他)	
		1:2	住宅 W 2					住宅が 興住宅		東6m	市道			水道 下水	倉吉馬 3km	訳			_ (~)	/ / 11 <u>L</u>)	
(2)	① 範			50 m、 🛚		50 m.			、北		50 m			的使用	低層信						
近隣地域	3標	標準的画地の刑	杉状等	間口農家生	約 落の外	12.0		奥行		25	5.0 r	n,	規模			00 r	㎡程度、	形状	ほぼ長		
域	4地	地域的特性	特記		た住宅					m市i			交通	倉 吉 北西	駅 3km			法令	任	图) (70, 400)	
			事項	(a) o				路	;				施設	ž				規制			
		地域要因の 好来予測		の外延化 発展して												とかい	らはやや	遠いが、	、今後	b 低層住宅地域	或
(3)	最有效	か 使用の判定	低層住宅	宅地									(4)	対象基)	方位			+1.	. (
	濫定評 の適用	評価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				18, 0	00 P	9/m²	2	個別的	l安凶						
	クルツロエ	3	収益還	元法	収	益価格	•			/	P	9∕m²	1								
			原価法		積	算価格	•			/	P	9/m²	1								
			開発法			発法に				/		9∕m²									
(6) ī	市場の)特性	同一需 らず、 いる。	給圏は上 圏外から 土地は3	北条地 の流入 00㎡	区に止 も多い 程度で	まらす 。 5 5 0	*、倉吉 !におレ · 万程度	市郊がいてき、新	外の分 ニ分譲 築の戸	う譲地 くが盛 き建住	が広く んに行 宅で2	、競台 テなれ 2, 3	合関係に つれてい 3 5 0 万	ある。 たが、 程度の	その景象	のため需 気の冷え 件が取引	要者の「 込みに の中心	中心は[より現れ となっ`	司圏居住者に随 生は落ち着いて ている。	艮て
	・検証	「格の調整 E及び鑑定 質の決定の	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	悪であ	5り、戸	建住宅	三が車	引事例が 転勤等の 額を上記	事情に、	より定り	一方標準地は、 期借家で賃貸さ さ。	さ
(8)		① 【【代表標標準地番号	<u></u> 漢準地	標準地	也 ②)時 点 修 正		 票準化 輔正	_	地域要 図の比	要	別的 因の 較		対象基準 の規準値 (円/۱	西格	7) 为 1.	標準化補正	通	地域要因	街路 交通 環境	
脳格をは	規権とした	公示価格		П /	[100] _	100	-	100	[]	I	(132)			行	地 政		行政 その他	
(9)		① 比中##	:W	円/m		100 ht t	L	= 進ル	L L	talt are	-	00 121165	© 1	남순 # #	± ∔↓↓	-	その		111-	独口权	
指定基準地	からの	① 指定基準	地留写	-	(2)時 点 修 正		標準化 輔正	_	域要 の比	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円 <i>/</i> ≀	西格 [フ 内 訳	標 準 化 補 環	通	地域要因	街路 交通 環境	
準地	検 討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	Î_	100] [-	100	[100	[]	00	I			-	正 画 行 その	政		行政 その他	
(10)	5	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規	1	000円/	∕ m²		3	[一般	的要								いてい		一部では価格 <i>の</i> る。	カ
対象基準地の前	年票隼価各等	①-2基準地点)である ^は 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準地		司一地	価格形成要因 変動状況	[地域	要因]	,	周辺郡	18部分)譲地と	の価格	S競	争が厳し	く、苦	戦してい	いる。	
前	6,	標準地番号 公示価格 ②変動率	各 年間	0.0%	半年間	- 円/m	า์ %	めの	[個別	的要[因]	特にた	よし。								

	以开 11111开,	/C1 7#/										ДΙ	1 (214)			7076 2
(1) }	北準価格算 第	定内訳														
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	居表示 」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²)	⑥画地 の形状	⑦接面道 の状況	道路 兄	8主要交i 設の状況	通施 9 兄	法令. 等	上の規制
а	1 9 7 0 5 2						更地	()	方形	東6m市道 18m 角地	道 、南		(者 (6	羽)1 信 0, 200	主居)
b	- 18 1 9 7 0						更地				東6m市道				写) 1 信	
Б	5 2							()	方形	中間画均	<u>11</u>		(6	0, 200)
С	1 9 7 0 5 3						建付地	()	ほぼ長方形	南東6mī 中間画均	方道 也		(者 (7	秀) 0, 360)
d	- 17 1 9 7 0 5 3						更地	()	ほぼ長方形	南6m私词 中間画均	<u></u> 也		(者 (7	写) 0, 360)
	- 18							(,							
е	1 9 7 0 5 3						更地	()	方形	南5m市员 角地	道、東4m		(者 (7	贤) 0, 400)
NO	⑩取引価	 答 ∃∕㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	3建作	け減 ① 前正	〕標準化 補正	15推定· (F	価格 円/㎡)	⑥地域要 因の比較	14-	E標準価円/㎡)	18個別的比較	り要因の	_	を定価格 (円/㎡)
а	27, 03)	100 [100]	[100 100	100		100	25, 9	992	100 [144. 2]] 1:	8, 025	街路	0.0	1	8, 200
b	(26, 99)	100 [100]	[100 100] [100		100 101. 0	26, 7	727	100 [144. 2]] 1:	8, 535	交通・ 接近環境	0. 0	1	.8, 700
С	16, 99	97	100 [100]	[100 100] <u>100</u> [90.		100 101. 0]	18, 6	699	[100] 1:	8, 699	画地	+1. 0 0. 0	1	8, 900
d	26, 6)	100 [100]	[100 100] [100		100 102. 0]	26, 0	094	100 [139. 1]] 13	8, 759	その他	0.0	1	8, 900
е	19, 70		100 [100]	[100 100] [100		100	18,7	751	100 110.1	1	7, 031		01.0]	1	7, 200
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	比補正の内	訳	"				工地域要因	因の比較	の内訳				
а	正常	%/月	街路		交通·接边	i 0.0			0. 0	街路	0.0	交通・		3.0	環境	+40. 0
		0.00		į.	行政 	0.0	1		0.0	行政	0.0	その他		0.0	·== 174	: 10. 0
b	正常	%/月 0.00	│ 街路 │ 画地		交通·接迎 行政	Í 0.0). 0). 0	街路 行政	0. 0	交通・ そのft		3. 0 3 0. 0	環境 	+40. 0
С	正常	%/月	街路	1	交通·接边		-		0. 0	街路	0.0	交通・		1	環境	0.0
		0.00	画地	+1.0	行政	0.0	その)他 (0. 0	行政	0.0	その他	<u>t</u>	0. 0		
d	正常	%/月	街路		交通·接边	i 0.0). 0	街路	0.0	交通·		3.0	環境	+35. 0
		0.00	画地	i i	行政 充语 培训	0.0	-		0.0	行政	0.0	その他		0.0		.0.0
е	正常	%/月 0.00	街路 画地		交通·接迎 行政	i 0.0			0. 0	街路 行政	-1. 0 0. 0	交通・ その(t		3. 0 3 0. 0	環境	+8. 0
オ ⊦	 :進価格決策	その理由									ſ	比進価を		18 (000 P	 ¶∕m¹ì

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	ļ						
(2)-1 ■ 原価法が適	1用できない場合	きその理由	既成宅地化してい	るため、再調達原作	西の把握が困難。		
(2)-2 造成宅地内	等に存し原価法	よの適用が可能	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素地の補修正征 価格 (円/r		費 ⑧標準化补 正 円/㎡)	甫 ⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
	[]	[]			[] []	
①付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	(4)付帯費用の補係 後の価格 (円/	した価格	化率で除 ⑥地域要ほの比較 の比較	因 ①個別的要 因の比較	(明/m²)
	[]	[]	VI 27	(%) 100	[]	
19熟成度修正	[] /100		②積算価格		円/m²	
内訳							
素 地 事情の 内容 変動率	造 標準化裕成			月率 付 带費 用	標準化補正	ı	月率変動率
%/F	事費			%/月 角			%/月
地域要因の比較	街路	交	通·接近	環境	行政	ą	その他
(-) · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·							
(3) 収益価格算定内訓			·	- ·			
(3)-1 収益還元法(유ᅩᆘᄱᅼᇛᄝᆂᅩᅩ	○土地 3 期間依て	②電売利同日
□□□□総収益	②総費用	3純4	紅	电収益	⑤土地に帰属する 純収益 ~~、	⑥未収入期間修正 後の純収益	
直 接 法	<u> </u>	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	
						()	(-)
⑧収益価格			円 (F	∃∕m²)		
⑨収益価格が試3 できなかった ⁵ 合その理由							
■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		 !域であり共同値	 主宅が見当たらなレ゙	、上に、画地規模が	小さく収益目的建物		 である。
以下、収益還元	 c法適用の場合	☆は、宅地ー	4 (3) -2~				
(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	る場合の理由			
①収入の現価の総和	②支出の現	見価の総和	③投下資本収益率	④販売単価(住宅)	⑤分譲可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積
(円))	(円)	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)) (m ²)
8開発法による価格			円 (円/m²)		

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	出先	Ē.	所属分	}科会:	名	業者名										
	Ź	倉吉 (県)		-10	鳥耳	文県		息	身取		氏名										印
鑑別	定評価	額						6, 53	0,000	円	1 ㎡ 当	たり	の価格	各						5, 950	円/㎡
1	基本	的事項														1					
(1)	価格田	寺点	?	和 元年	- 7月 1	日	(4) 鑑	定評	価日		令和	元年	F 7月	11日	(6) 路		成 31年				円/m ^²
(2)	実地記	調査日	4	和 元年	7月 1	日	(5) 個	格の	種類		正常	価格			線価	岭	線価又は 倍率種別			1. 1	1 倍
(3)	鑑定記	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	洒															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1) 其		f在及び地番s 住居表示」等		倉吉市関	月金町松	〉河原	字井手	571	2番	3外					②地 (m		1, (098	9注	令上0	の規制等
基準地	3形			の利用の)現況	⑤周 状況		 上地 <i>σ</i> .)利用(の ⑥接	香道路	め状		⑦供給 処理施			」 な交通施記 O状況	役との		都計	·外
		1:2	住宅 W 2				の古く		・県道 っの住	南7r	n県道			設状況 水道 下水	倉吉! 17km	駅			(そ	の他)	
(2)	1)範	通	東 1	00 m、	雪 10	0 m,	南	5() m,	北	50 m	2	標準的	勺使用	戸建作	主宅:	 地				
	3標	準的画地の刑		間口	 約	20. 0	m,	奥征	行 約	1 4	10.0 r	n,	規模		80	00 1	m²程度、	形状	ほぼ!		
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	古くか	らの農	家集落	客。		街	基準方 県道	位北、	7 m	交通	a 倉吉				法令		都計	外
			事項						路				施設	1				規制			
		!域要因の 来予測	旧関金世帯減少	金町の農 シ、生産	家住宅年齢人	の多V 口 1 名	・県道 4増。	沿いる地価に	の既成 は横は	住宅地 い乃至	域。地 弱含み	域要図 に推和	L 因の変 多する	を化はな と予測	:V \	<u>こ</u> の	1年間で	人口増	減はない	ハが、	世帯数 5
(3)	最有效	使用の判定	標準的個	使用と同	じ戸建作	住宅地	<u>t</u>						(4)	対象基	準地0	<i>י</i>	方位				0.0
(5)	濫定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	<u> </u>			5,	950 F	9/m ⁱ	Î	個別的	要因						
(の適用]	収益還	元法	収	益価格	<u>\$</u>			/	F	9/m	i								
			原価法		積	算価格	<u></u>				F	9/m	î								
			開発法		開	発法に	こよる	価格			F	9/m	î								
(6) ī	市場の	特性	ぶ。より 人である	り広域的	には倉し、も	吉市全ともと	全域の :人口:	同価権 が少れ	格帯の なく需	集落を 要者の	含むと 層が薄	思料さ いこと	される と、地	。需要 b域的特	者の属性から	属性()っ需!	は、圏域	に地縁	血縁	関係を	集落に及 有する個 より、需
į	検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	対象 ある。 討及び その妥	基準地は したがっ 舌用の適 当性の検	既存宅: て、試 否等) 活等説	地のた 算価格 すると 得力に	よめ積 なはとも に係る	算価 準価 に、 判断	格の試 格のみ 広域 を行っ	算は不 である。 な価格 た結果	可鑑に が が が 対象	あ評価を 基準は	また質の頭に	:、賃貸 : :定にあ :ここで評価	市場がたったが額を	が未見ては、地域・	成熟なた 、比準価 要因の格 のとおり	め収益(格を再味) と を を を を を を を を を を を を を を を と た と た	価格の 吟味(非、地 た。	式算も 資料の 或分析	不可能で 選択、検 の結果と
(8) 公示価格を	規 価 準 格 L	① □代表標標準地番号	準地	□標準 [±] -		時 点修 正		標準補正	化(4)地域 因のb 較	と 要	別的 因の 較		対象基準の規準値 (円/I	西格	⑦内:	標準化補正画	通 境	地域要因	街交環行	境
を	Ĕ.	公示価格		円/m	i [_	100	_] [100		100] [00]				ー 画 行 その	政		その	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-		時 点 修 正		標準 補正	化值	地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円 <i>/</i> I	西格	⑦内:	標 街 準 交 化 環	通	地域要因	街 交 環	通
準地	討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	f [_	100	_] [100		100] [00]				正 画: 行: その:	政		行 その	
(10) 対象基準地の前	年漂隼画洛等からの検討	①-1対象基準 前年標準価値 ①-2基準地点)であるは 一位表標準地積 一位表標準地積 一位表標準地積 一位表標準地積 一位表標準地積 一位表標準地積 一位表標準地積 一位表標準地積	■新規格 が共通地 場合の検 単地 ■	! 6, (点(代 才		等と「 - 円/r	-	格形成要因の	変動[坩	-般的要 也域要因 图別的要	1]	齢人に	コの洞	対 がよ	り顕著	š 。		。関金			、生産年れない。

3 試算価格算定内訳 倉吉(県) - 10 **宅地-2**

	以昇‴恰昇.										启	古(県) -	- 10	七地-2
(1) 上	比準価格算5 -						<u> </u>			1		T_		
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	なびに「住居	表示」	③取引時 点	4 類型	⑤地積	(m²)	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 等	令上の規制
а	1 9 7 0 1 1						建付地	()		南6.5m県道 中間画地		都計	外
	- 42													
b	1970						更地	()		西4.7m市道、東 3m 二方路		(都) (70,	282)
	- 41													
С	1970						更地	()	ほぼ長 方形	北4m農道 中間画地		(都) (70,	240)
	- 30										1. 1		(±07)	
d	1 9 7 0						更地	()	不整形	南東3m農道		(都) (70,	240)
	- 40													
е	_							()					
	⑩取引価村	各	⑪事情補	⑫時点修正	13建作	†減 (1	4標準化	15推定価	i格	 16地域要	①推定標準値	18個別的要因	ま の	⑲査定価格
NO		_ ∃∕m³)	Ĕ	G . 7	価のネ	龍	補正		∕m³)	因の比較	格(円/㎡)			(円/m²)
а	2,80	0	100 [100]	99.2	10 80.		100 72.8	4, 76	9	100 79.9	5, 969		0.0	5, 970
b	3, 76	8	100 [100]	[99.3 100	10		100 66. 3	5, 64	3	100	5, 953	接近	0.0	5, 950
С	(5, 30)	100 [100]	[99. 2 100] 10	0 [100	5, 25	8	100 [88.8]	5, 921		0.0	5, 920
d	(5, 60)	100 [100]	[99.3 100] 10	0 [100	5, 56	1	100	5, 954		0.0	5, 950
е	()	100	[] 10	0	100			100	i	[100 100]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率		と補正の内記	ir				-+		。 図の比較の内訳			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	<u>f</u> 0.	0 環均	竟 0.	0	街路	0.0 交通	·接近 -15.0	環均	竟 -6.0
		-0. 10	画地	-27. 2	行政	0.	0 そ0	D他 0.	0	行政	0.0 その	他 0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接ù	<u>f</u> 0.	0 環均	竟 0.	0	街路	-5.0 交通	·接近 +4.0	環均	竟 -4.0
		-0. 10	画地	+2.0	行政	0.	0 そ0	の他 −35.	0	行政	0.0 その	他 0.0	1	
С	正常	%/月	街路		交通·接迫	f 0.						·接近 +24.0	環均	竟 -23.0
		-0. 10	四兆	i i	行政	0.	i i	70他 0.		行政	0.0 その		!	
d	正常	%/月	街路		交通·接边							·接近 +24.0	環均	竟 -19.0
		-0. 10	画地	-	行政	0.		70 他 0.		行政	0.0 その		1	
е		%/月	街路		交通·接边	<u>ਜ</u> 	環均	竟 ·		街路	交通	·接近 	環均	竟
			画地	 	行政		そ(D他		行政	その	他		
才出	上準価格決定	官の理由									〔比準価	i格:	5, 950	円/㎡)

(2)	積算価格算定内訳							
(2)	-1 ■ 原価法が適	囲できない場	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遣	成事例番号			②所在及	び地番			
3素	き地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正 価格 (円/		費 圏標準化 エ エ	補 ⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
		[]	[]] []	
111/15	け帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	① 時点修正	(4)付帯費用の補金 後の価格 (円/	した価格			®再調達原価 (円/㎡)
		[100	[]		(%) <u>100</u>] []	
19熟	·成度修正	[] /100	1	⑩積算価格	,	円/m ^²	
内語	R				-			
素地	事情の 月率 内容 変動率	造標準化成	補正		月率 付票 付票 付票 例	標準化補正		月率変動率
	%/F				%/月 用			%/月
地均	域要因の比較	街路	ゞ	₹通·接近	環境	行政	₹	その他
		1	,					
(3)	収益価格算定内訓	Я						
(3)		直接法)の適用		法が適用できない場			T	
古	①総収益	2総費用	③純		建物に帰属する 純収益	⑤土地に帰属する 純収益	⑥未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利回り
直接法	(F])	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
							()	(-)
								%
	⑧収益価格			円 (F	¶∕m³)		
	⑨収益価格が試算できなかった。 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		が未成熟である	ため、適切な賃貸票	事例がなく、収益還	≹元法を適用できな ≀	` o	
	以下、収益還元	法適用の場 [・]	合は、宅地-	4 (3) -2^				
(4)	開発法による価格	算定内訳		1				
(4) -	-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する	る場合の理由			
114	又入の現価の総和	②支出の	現価の総和	③投下資本収益率	④販売単価(住宅)	⑤分譲可能床面積	6建築工事費	⑦延床面積
	(円))	(円)	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
8開	発法による価格			円 (1		1	

		基準地番	 -		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名						Æ	月百 (月	17)	- 11	七地一
	1	倉吉 (県)		-11	鳥耳	取県		鳥取		Е	氏名										印
鑑定	2評価	額					4	, 550, 0	00 F	3	1 ㎡当	たりの	の価格	<u> </u>					1	2, 200	円/㎡
1	基本的	的事項													J.						
(1)	価格問	寺点	ŕ	予和 元年	- 7月 1	l 目	(4)鑑5	定評価日	В	全和 元年 7月 11日 68 日平成 31年 1月 日											
(2)	実地記	周査日	宥	予和 元年	三7月 1	l 目	(5) 価村	各の種類	領		正常	価格			価					1. 1	ID
(3)	鑑定記	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価															
2	鑑定記	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) #	O	f在及び地番s 住居表示」等		倉吉市関	関金町関	周金宿宇	Z蔵屋!	敷11	93番	\$ 2					<u> </u>		3'	73	9法	令上の	規制等
基準地	③形		- 1)現況	⑤周i	カ の +	一根の種類 正常価格													
15	0/12		ن مرد	,05 (13)(130)	9670	状況		藤屋敷 1 1 9 3 番 2													
													i	設状況							
		1:4.5	住宅 W 2			一般信息結	主宅が	多い旧	温	南4.	5m市道	ĺ							土砂		
		1.4.0	VV Z			地域	CVIV.	处双注	七					1.1	10. ZK	Ш				. ,	
(2)	(1)範	; 	東 1	00 F	F 1/	20		おおった おおった													
		:四 準的画地の 												加入门	, . – , –			北洲	ほぼ手	- 古形	
近隣地域	_	域的特性	特記	関金温				H	基	準方位	立北、			倉吉		J 11	11111/23	i	(者	(70,	270)
域	9-20	2×96 H 3 17 12		蚁 。			(5) 価格の種類 正常価格														
			事項					路		令和 元年 7月 11日 66 34線											
		!域要因の 来予測	地域3名增	要因の変 加、世帯	化はこ 数は 2	こ何年 0世帯	も見ら 増加。	れない ただ、	\が、 地価	公営信 は弱言	主宅の含みや	供給、 や下落	元年 7月 11日 (6)								
(3) 揖	是有効	使用の判定	標準的	使用と同	じ戸建	住宅地							(4)	7月 11日 66							
		価の手法	取引事	例比較法	比比	準価格				12, 2	200 P										
0	り適用	l	収益還	元法	収	.益価格				/	(m)										
			原価法		積	算価格		他の利用の													
			開発法		開	発法に	よる低	の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑦供給 処理施 数状況 ((術) () 接近の状況 ((術) () (70, 400) (70, 400) が多い旧道 ごい形成住宅 南4.5m市道 水道 大道 50 m、北 力の m、規模 50 m、規模 370 m程度、形状 ほぼ長力形 上砂災害警戒区域 (70, 270) 上砂災害警戒区域 規制 変力 加, ただ、地価は刻合みやマ下落基調で推移すると予測される。 (4) 対象基準地の 個別的要因 法令 12, 200 円ノ㎡													
(6) 市	市場の	特性	縁、血おり、	縁を有す 需要は低	る個人調であ	が中心る。地	。 平成 価は均	え17年 F当たり	193番2 2 2 2 2 2 2 2 2 2												
Ē	・検証	i格の調整 E及び鑑定 Īの決定の	対象ある。 討及び	基準地は したがっ 活用の適 当性の検	既存宅 て、試 否等) 計等説	地のたりない。地価というでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ	め積算 は比も と 係る半	50 価格の種類 正常価格 1.1 倍													
(8)		①		_			(5) 価格の種類 正常価格 一次 一次 一次 一次 一次 一次 一次 一														
公共示	見価	標準地番号				修 正	*	甫正	1				0.			ク <u>2</u> 1 イ	集 交		域要		
公示価格を	_			_					#	交	比	:較		(円/1	m()	* トプ エ	甫 環: E _面 .		因		
を t	Ė	公示価格			_] []	100	l	100	_[]									
(9)				円/m			L	J	L												
指 な	۱۱)	① 指定基準	地番号		(2				_		_				基地 西格 ②		票 街! 集 ☆.		地域		• •
定基基	ò			-			in in	m 111	1					(円/1		뷥	と 環		要因		
指定基準地	負 寸	前年指定基	主進地の		Г		1	100		100	Г	1				Ī	E 画				
	-	刊十日足名	5年地の		์ เ	100] -	振速性 接近の状況 (その他)													
		①-1対象基準							[一般	的要認									地区でに	は人口、	生産年
(10)		■継続 前年標準価 ²	──新規 坆		300 🖽 .	⁄ m²						上	10.7700	ピグルよ	り興者	0					
象	手の気	①-2基準地方					一地	価 変格 動	「地域	[要因]		建物の	新築	、建て	替え、	補化	を等も殆	ど見ら:	れず、昔	きながり	らの静寂
本 (i	集 検 討	点) であるり	易合の検	討	0 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m 2標準的使用 戸建住宅地																
対象基準地の前	等い	標準地番号	->55	′′标华┦	5	_	安全地域 15.2km														
, נופן	,· -	公示価格						の	니쁘까	JHJ女L	<u>-1</u>]	.1/1 (← \q	· v .º								
		⑦変動家	在問	-0.80%	坐在問	7	0/6	1													

													1 (217)			-0+6 2
(1) 比	2準価格算	定内訳														
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	をびに「住月	居表示」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²)	⑥画地 の形状	⑦接面道 の状況	路	8 主要交通 設の状況	施 9	法令. 等	上の規制
а	1 9 7 0 1 2						建付地	()	ほぼ長 方形	南5m市道 中間画地			(者 (7	ß) 0, 300)
b	1 9 7 0 1 2						更地	()		北東7.5m 中間画地	市道		(者	ß) 0, 400)
С	1970						建付地	()	不整形	北西5m市 中間画地	道		(者	ß) 0, 300)
d	- 29 1 9 7 0 1 1						更地	()	形	南西5m市 西4m 準角地	道、北		(者	ß)1 信 0, 200	注居)
е	- 28 1 9 7 0 1 1 - 39						更地	()	形	南西4.7m 北西2.5m 準角地	市道、		(者	ß) 2 □ 0, 188	中専)
NO	⑩取引価格	答 月/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	E ①建作	寸減 〔 輔正	4標準化 補正	⑤推定値 (円	插格 ∕㎡)	⑥地域要 因の比較	⑪推定 格 (円	標準価 /㎡)	®個別的 比較	要因の		を定価格 (円/㎡)
а	6, 14	.5	100 [100]	[99.4 100	-	0 [100 82. 4	12, 3	55	100 [103.0]	11,	995	街路	0.0	1	2, 200
b	10, 72) 24	100 [100]	[95. 1 100	10	0 [100	10, 19	99	100 [85.1]	11,	985	- 交通· 接近 環境	0.0	1	2, 200
С	(15, 68)	100 [100]	[100 100	10		100 83. 7	18, 74	41	100 [154.4]	12,	138	画地	+2.0	1	2, 400
d	(16, 5) 29	100 [100]	[100 100		0 [100 88. 4]	18, 69	98	100 [147. 4]	12,	685	その他	0.0	1	2, 900
е	14, 93		100 [100]	[100 100	[10		100	14, 36	63	100 [118.8]	12,	090	10	2. 0] 00	1	2, 300
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準値	化補正の内	訳					工地域要因	の比較の)内訳				
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・接込					街路	0.0	交通・		L	環境	+3.0
b	正常	-0.07 % /月	街路	-17. 6 0. 0	行政 交通·接证	0. (<u>折</u> 0. (1			街路	0. 0	交通・). 0 5. 0 3	環境	-10.0
		-0.70	画地	0.0	行政	0.0) その) 他 0.	. 0	行政	0.0	その他	<u> </u>	0.0		
С	正常	%/月 0.00	街路 画地	0. 0 -16. 3	交通·接证 行政	近 0.0 0.0	🛊			街路 行政	0.0	交通・		<u>-</u>	環境	+10.0
d	正常	%/月	街路	0.0			<u> </u>			街路	0.0	交通·		Ţ	環境	+5.0
J		0.00	画地	-11.6	行政	0. (行政	0.0	その他		L		
е	正常	%/月 0.00	街路	0. 0 +4. 0	交通·接i 行政	近 0. (0. (街路 	0.0	交通・			環境	0.0
→ U-	進価格決5		四元	±4. U	ZULK	0. (· ~0	ノ1世 ().	. 0	行政	1	と 単価を			200 -	∃∕mil

才比準価格決定の理由 [比準価格: 12,200 円/㎡]

		昇疋内訳 		± 4-1.18 A	\ 7	_	m+>u-+	7	医/星体):	67 4 5 IT	1					
<u> </u>				きない場合			既存宅地であ	るため、	、原価法が	適片	できない。					
(2)			等に	存し原価法	もの適用/	が可能	な場合の価格									
①造	适成事例 都	号			1	-		在及び				1	1		@\#_ # →	- 声曲の
③素	長地の取得		④事	情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補作 価格		_			⑧標準化补 正	甫 ⑨時点	修正	⑩造成ユ 補修ユ	-事實の E後の価格
	(¶∕m [*])	 		1		(円/m [*])		((円/m [*])	! !				(円/m ²)
			Γ-	100	[_]						100 г] []		
	· ## ## m		- L	E2# 11. ±-b	100	-	@/J####		- @±±	L	L //. == - PA		-		@ = \	E CE /TT
U)1	け帯費用 ✓-	T (2)	近榜正	[準化補 [13時点	修止	④付帯費用の後の価格	の補修工		可毛式 ≥価格	也化率で除 B	⑩地域要因 の比較	因 ①個別 因 ②	D比較 D比較	18再調達	
	(F	¶∕m³)	! ! ! !	400				(円/m²		((円/m [*])	100	-			(円/m [*])
			[100	[]			(%)	[[00		
(10)亨	h成度修I] /10	n			20積算	计准线	z		円/	m²		
内		_		L] /10				(91)县	ғ ішт	-		1 17			
	事情の	月率							日亥		I					月率
素地	内容	変動率	造成工	標準化補	補正				月率 変動率	付帯費用	標準化補	正				変動率
		%/月							%/月	賀用						%/月
			貝		 											
地地	或要因の」	比較		街路		交	₹通·接近		環境			行政		そ	の他	
						! ! !										
(2)	.ln) / /≖ / ⁄⁄	答中由 記														
	収益価格			+\ ^ *=	T (4 llp +	4 · ≡ −	ナル 第四マキ		о ш т							
(3)	-				スは収金	③純	法が適用できた 		で発出 加に帰属す。	z	⑤土地に	⋾ 戻 士 ७	@±117.3.1	如則 收 丁	⊕ '=	二利同日
直	①総収益			②総費用		ジ ボモ・		純収	Z益		純収益		⑥未収入類 後の純	V 以益		元利回り
直接法		(円	1)		(円)		(円)		(P	3)		(円)		(円)		(r-g)
													()	(-)
																%
	⑧収益値	西格					円	(円/m³)					
		価格が試算 よかった ^は														
	合その	う理由	23													
		× 180		**********	N I . I N whole .		3 3	T. (1) /	1282	[\/.\	m → \1 > \ -	FF> 2				
_	収益還元 できない 理由			真貨巾場か	*木成熟*	(ごかる)	ため、適切な賃	真實爭例	リかなく、「	以 益』	포兀 法を適	用できない。	0			
	垤田															
	以下、中	以益還元	法透	囲の場合	は、宅	地一	4 (3) -	2^								
(4)	開発法に	トフ圧物	答 中 r	+ =□												
			异化I	へ訳]する	■ L	<i>t</i> c1.1	開発法を適用	田する場	■ 全の理由							
						_				/ /	1) © () =#:	T4k ct = 1#	②24年 工	本 典	(3)77 pt	· 1‡
114	又入の現何			②支出の理			③投下資本収					可能床面積	⑥建築工		⑦延床	
		(円))		((円)		(%)	(円	/ m)	(m [†])		(円/m [*])		(m²)
	7. 7e / 1	<u> </u>														
8開	発法によ	る価格					円	(F	∄∕m³)				

鑑定評価書(令和 元年地価調查)

令和 元年 7月 17日 提出

倍率種別

別記様式第7			- III) C II I			3 1— H/13 — /		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 m²:	当たりの価格			(5,900 円/㎡
1 基本的事項										
(1)価格時点	令和	元年	三 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和	1 元年 7月 11日	(6)	[平成 31年 1月]		円/mឺ
(a) 				(F) IT-15 - 15-WT		T-16	(6)路線価	路線価又は倍率		17.0 倍
(2)実地調査日	令和	1 元年	三 7月 3日	(5) 価格の種類	正常促	世俗	価	应 变		

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

継定証価類の決定の理由の更旨

(3)鑑定評価の条件

	鑑定評価額の決定 ①所在及び地番		7 女日 市福守町字宮	ブ前264	4番					② 對	也積 (m²) 1,	172	⑨法令上の規制等
基準地	③形状	④土地の	の利用の現況	⑤周辺 状況	の土地の	利用の	⑥接面	道路σ)状況	⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(都) 1 中専 (60, 200)
	1:2.5	田			域に隣接位の宅地						倉吉駅 6.2km			. (その他)
(2)	①範囲	東 5	i0 m、西	150 m, F	有 50	0 m、非	150	0 m	2標準	的使用	Н			
近	③標準的画地の 3	形状等	間口 約	21. 0 m	、 奥行	i 約	53. 0	m,	規模	į	1, 110 m	程度、	形状	ほぼ長方形
	④地域的特性	特記	周辺は県住 よって開発 で、街路も	された住宅	三地域 こいる	道					f駅 f 6.2km		法令	(都) 1 中専(60, 200)
		事項	*	4A 1) 31 875 or		路	. 1. 10	+-/+- III-		起 設		>	規制	
	⑤地域要因の 将来予測		は県任毛供										どし(発	経展してきた。分譲価格
3) 最	有効使用の判定	宅地転換	後、低層住	宅地						(4) 対象基	基準地の 的要因	ない		
	定評価の手法 適用	取引事	例比較法	比準価	格		6, 000	円/	⁄ m ^r	10777	.,,,,,			
		控除法	,	控除後	価格		3, 930	円/	⁄ m ^t					
6) 市	場の特性	である。 により、	合圏は、分譲 現在は区画 住宅着工は 建度、総額7	整理施行済 回復基調で	fみ地区の であるが、	り地価水 宅地見	『方面を『 〈準が下》 【込地の】	中心に がり、 取引は	、既居 宅地間 少ない	成住宅地域 開発が盛ん い。宅地見	成や農家賃 しとなり、 見込地は日	集落等のタ 郊外は ⁸ 田等の農均	사縁で開 やや低調 也が多く	発が行われている圏域 である。低金利政策等 、その画地規模は11
及	算価格の調整 び鑑定評価額 決定の理由	控除後促 取得可能	F格け近隣地	域の開発重 ている。し	カ向に留意 、たがって	意しなが て、郊外	いら、費用 分譲住。	用面か 宅地の	らの打価格を	殳資採算性 火準が下げ	Łを考慮↓ げ止まっ↑	レて求めっ とこと等♯	ており、 也域要因	性・検証性を有する。 費用を構成する素地の の変動等に留意し、控
(8) 公示価格を規準	1 標準地番	号	-	②時点 修正	③標準化 補正		の比	5個別 要因 比較	の	⑥対象基準 の規準値 (円/	格内訳	補	画地	地域 交通 環境
を規準	公示価格		円/mi	[]	100 [] [100	100]			- 1°	T政 D他	宅造 行政 その他
(9) 対象基準地の前に	票 ①対象基準均 前年基準 前年標準	地	新規 6,000	円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況		战要因〕	宅5	地見込 宅着工	地の取引	宅地造り、郊外	成はやや に小規模	《低調で》 [な宅地]	開発は散見されるが、
前年	の 食 討	②変動率	<u> </u>		因の	〔個別	的要因] 個別	別的要	因に変動	はない。			
•	年間	-1.7	%											

V 0	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	(m²)	⑥画地の 形状	⑦接顶 状》	面道路の	⑧主要交 設の状	通施	⑨法令上の規 制等
а	19706						種地		(111)	不整形	南6m道 中間画		BX 07 TX		(都) (70, 360)
	- 3														
b	19706					Н				長方形	北西7m 3m 角地	市道、南西			(都) (70, 400)
	- 8														
С	1 9 7 0 6 1 - 35					田				長方形	西4m市 中間画				(都) 1 住居 (60, 160)
	19706					田				台形	南東13	m市道、西6m			(都)工業
d	2									D/ID	二方路	militæ (🖂 om			(70, 200)
	- 22														
е															
	-														
10	⑩取引価格		⑪事情補正	12時	点修正	3標準	化(9推定価格		地域要因	16推定	2標準価格	①個別的	要因	18査定価格
·	(円/㎡)					補正		(円/m²)	, 0)	比較	(F	円∕m³)	の比較		(円/㎡)
а	4, 767)	[100		99. 2] 100	[88.0		5, 374	[100 88.6]	(6, 065	画地	0.0	6, 070
	()	100	[9	99. 2]	100				100			行政	0.0	
b	4, 100	,	[100		100	[100		4, 067]	64.9	(6, 267	その他	0.0	6, 270
С	6,605)	[100		100]	[100		6, 605	[100	Ę	5, 536			5, 540
d	7, 261)	[100 [100	_	99. 7]	100 [118.		6, 135	[100	(6, 135			6, 140
е	()	[100		100	100]	100			[100		
0	ア事情 イの内容 変	月率 動率	ウ標準化剤	#正の内]訳				工地均	或要因の比!	較の内	 訳			
	工 告	6/月							交通	·接近	-0.5	環境	-11. 0	宅地:	造成 0.0
а		-0.05	画地 -	-12. 0	行政	0.0	その他	也 0.0	行政		0.0	その他	0.0	!	
b	正常 9/	6/月	画地	0. 0	行政	0. 0	その他	也 0.0	交通	·接近	-2.5	環境	-21.0	宅地	造成 -14.(
	-	-0.10	四地	0.0	11政	0.0	(0) [E 0.0	行政		-2.0	その他	0.0	1	
С	正常 9⁄	6/月	画地	0.0	行政	0.0	その他	也 0.0			+7. 5	環境	+11.0	宅地	造成 0.0
	ALL	0.00					1		行政		0.0	その他	0.0		\#_# <u></u>
d		/月 -0.15	画地 →	-18. 0	行政	0.0	その他	也 0.0		·接近 	0.0	環境	0.0	宅地	造成 0.(
_		/月			1 1 1 1 1 1		1 1 1 1		行政 交诵	·接近	0.0	その他 環境	0.0	宅地	造成
е		, ,7	画地		行政		その他	<u>p</u>	行政			^{块児} その他		. گاھی	~=./ ~

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) ③造成工事費 4公共公益施設 ⑥販売費及び-⑦差引額(円/㎡) ②-(③+④ +5+⑥) ①転換後·造成後 ②有効宅地化率 ⑤投下資本収益 の更地を想定した 価格(円/㎡) 負担金 を乗じた価格 (円/㎡) 般管理費 (円/m²) (③+④) × np (円 \angle m²) (百之m²) 「**南**/㎡) n: 10.5月 p: 1.0% 79.4 %) 19, 200 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/m³) n: 15.5月 p: 1.0% (円/㎡) 3.0% m: 5.0年(円/㎡) 1 1 100 3,930 (1+r) m: 0.8626 1+np : 0.8658 4,559 3, 933 100 (2)-2転換後・造成後の更地を想定した価格の判定 ⑧推定標準価 ⑨個別的要因の ①取引事例 ②取引価格 ③事情補 4時点修 5建付減 6標準化 ⑦地域要 ⑩査定価格 NO 正 価の補正 補正 因の比較 比較 (円/m²) (円/m²) (円/m³) 事例比 19706 街路 0.0 100 100 100 100 100 18, 301 19, 231 交通•接近 19,200 а **乾**法 100 [102.0] 100 93.3 1 0.0 19706 環境 0.0 100 100 100 100 100 Γ 1 画地 19, 996 19, 135 0.0 19.100 h [100 100 [100 [104.5] 1 1 1 - 5 行政 0.0 その他 0.0 19701 100 100 1 100 100 100 100 1 16, 529 19.396 19.400 Γ c Γ 100 100 [88.4 96. 4 Γ] 1 - 28 100 ⑪事情 ① 月率 ③標準化補正の内訳 (4)地域要因の比較の内訳 NO の内容 変動率 交通·接近 正常 街路 環境 0.0待路 -7.0交通·接近 環境 0.0 0.0+5.0-4.5%/月 а 画地 その他 その他 行政 行政 0.00 +2.00.0 0.0 0.0 0.0 環境 街路 環境 正常 街路 0.0交通·接近 0.00.0 0.0 交通·接近 +1.5+3.0%/月 h 0.00 画地 0.0行政 0.0その他 0.0行政 0.0 その他 0.0 %/月 環境 街路 環境 正常 街路 0.0 交通·接近 0.00.0 -5.0交通·接近 +1.50.00.00 画地 -11.6行政 0.0その他 0.0行政 0.0その他 0.015比準価格 19,200 円/㎡ 同一需給圏 内の類似地 ②公示価格又は 標準価格(円/m³) ⑦個別的要 ⑧規準価格又は 因の比較 比準価格(円/㎡) ①標準地番号又は 基準地番号 ④標準化補 ⑤地域要因 ⑥推定標準価格 ③時点修正 正 の比較 (円/m²) 域にある転換後・造成 100 100 100] 100 後の公示価 — 2. 20, 100 100 104.5] 19, 234 19, 200 格又は標準 100 100 価格からの 検討 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 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 * 擁壁工事の概要 * 公園緑地の工事の概要 開発区域面積 10,000 **m**² うち既存公共用地面積 300 m² 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 三方に鉄筋コンクリート 器具を設置する。その他に公用地等の公益用地を設ける。 L型擁壁工事を施工する。 * 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 * 道路工事の概要 * 水道工事の概要 70%、畑 0%、森林 0%、その他 30 **%** 70.0 m 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。 * 造成画地数 33 画地 * 電気工事の概要 $0.0 \, \mathbf{m}$ 引込延長 * 1 画地平均面積 233 **m** * 平均盛土高 * その他 $0.5 \, {\rm m}$ * 排水工事の概要 * 造成後の公共減歩率 20.6% 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 * 既存公共用地率 3.0% する。 * 造成後の減歩率 23.0%