

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (倉吉 (県) 5-1), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,560,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (24,000 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), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Lowest use: 低層店舗地), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods: 取引事例比較法, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.)

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	197011-38				更地	()	ほぼ整形	東5.5m市道 中間画地		(都)1住居 (60,200) 準防
b	197011-23				建付地	()	ほぼ長方形	南9m県道 中間画地		(都)商業 (80,400) 準防
c	197011-19				建付地	()	ほぼ整形	南東1.2m市道、 北4.1m 二方路		(都)商業 (80,246) 準防
d	197011-26				更地	()	ほぼ整形	西7m市道、北東 3.5m 二方路		(都)1住居 (60,200) 準防
e	197053-21				建付地	()	ほぼ長方形	北16m県道 中間画地		(都)1住居 (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	() 24,487	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.4]}$	27,673	$\frac{100}{[91.2]}$	30,343	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	30,300
b	() 20,850	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[88.4]}$	29,424	$\frac{100}{[100]}$	29,424	画地 0.0 行政 0.0	29,400
c	() 30,684	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	27,839	$\frac{100}{[90.3]}$	30,829	その他 0.0	30,800
d	() 16,644	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[66.2]}$	25,092	$\frac{100}{[86.4]}$	29,042		29,000
e	() 24,468	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	29,433	$\frac{100}{[99.5]}$	29,581	$[\frac{100}{100}]$	29,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 -11.6	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 -5.0		
b	正常	%/月 -0.03	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 +10.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 -33.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 -8.0	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 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 29,500 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,638,679	1,005,259	4,633,420	4,357,800	275,620	(0.9689) 267,048	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	4,855,418 円 (21,700 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	179.20	S 2 F		358.40		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)商業準防	80 %	400 %	400 %	224 ㎡	8.0 m × 29.0 m	前面道路： 県道 9.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し			⑦有効率の理由	87.5 %	査定による

(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)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)		
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b	
~ 1	店舗	179.20	85.0	152.32	1,776	270,520	3.0		811,560		
~ 2	事務所	179.20	90.0	161.28	1,350	217,728	3.0		653,184		
~											
~											
~											
計		358.40	87.5	313.60		488,248			1,464,744		
⑨年額支払賃料				488,248 円 × 12ヶ月 = 5,858,976 円							
⑩a 共益費 (管理費)				円/㎡ × 313.60 ㎡ × 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 (%)				5,858,976 円 × 4.0 % + 円 × % = 234,359 円							
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬										5,624,617 円	
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				1,464,744 円 × 96.0 % × 1.00 % = 14,062 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				5,638,679 円 (25,173 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) -15	2,115 (2,001)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110.0}$	$\frac{100}{100}$	1,923	対象基準階の月額実質賃料 1,780 円/㎡ 月額支払賃料 (1,776 円/㎡) 基準階 1F B
b	197013 (収) -3	1,445 (1,402)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90.0}$	$\frac{100}{95.0}$	$\frac{100}{100}$	1,690	
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	269,000 円	53,800,000 ×	0.5 %
②維持管理費	175,769 円	5,858,976 ×	3.0 %
③公租公課	土地 49,390 円	査定額	
	建物 403,500 円	53,800,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	53,800 円	53,800,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	53,800 円	53,800,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①~⑥	1,005,259 円	(4,488 円/㎡)	(経費率 17.8 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	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)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	53,800,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 358.40 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	4,357,800 円 (19,454 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		5,638,679	円
②総費用		1,005,259	円
③純収益 ①-②		4,633,420	円
④建物等に帰属する純収益		4,357,800	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		275,620	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		267,048	円
		(1,192	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	4,855,418 円	(21,700 円/㎡)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (倉吉 (県) 5-2), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (倉吉市東昭和町3 1 0番外), (2) 近隣地域 (東 200 m, 西 300 m, 南 300 m, 北 50 m), (3) 最有効使用の判定 (店舗・事業所), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、旧倉吉市の幹線道路若しくは準幹線道路を中心とした商業地域が存する圏域。), (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少ないため), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格), (9) 指定基準地 (倉吉 (県) 5-1), (10) 年標準価格等の前年標準価格 (41,500 円/㎡), 変動率 (年間 -1.2 %, 半年間 %)

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	197061-1				貸家建付地	()	長方形	東22m国道 中間画地		(都)商業 (80,400)
b	197052-20				建付地	()	ほぼ長方形	南10m県道 中間画地		(都)近商 (80,300) 準防
c	197012-2				更地	()	ほぼ長方形	南16m県道 中間画地		(都)1住居 (60,200) 準防
d	197063-4				更地	()	正方形	北西18m県道、 北東4m 角地		(都)近商 (90,300)
e	197063-3				更地	()	長方形	北西18m県道 中間画地		(都)近商 (80,300) 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	() 26,880	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	40,057	$\frac{100}{[95.0]}$	42,165	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	42,200
b	() 25,658	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	28,281	$\frac{100}{[76.0]}$	37,212	画地 0.0 行政 0.0	37,200
c	() 26,617	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[69.8]}$	37,981	$\frac{100}{[93.0]}$	40,840	その他 0.0	40,800
d	() 46,685	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	44,781	$\frac{100}{[100]}$	44,781		44,800
e	() 39,348	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	40,881	$\frac{100}{[100]}$	40,881	$[\frac{100}{100}]$	40,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%/月 -0.03	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 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
d	正常	%/月 -0.10	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 41,200 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,409,783	607,240	2,802,543	2,377,470	425,073	(0.9672) 411,131	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	7,475,109 円 (29,400 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	101.60	L S 2 F			203.20	
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)近商 準防	80 %	300 %	300 %	254 ㎡	8.0 m × 27.0 m	前面道路： 県道 18.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸し			⑦有効率 の理由	82.5 %	査定による

(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)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
~ 1	店舗	101.60	80.0	81.28	2,145	174,346		3.0		523,038
~ 2	事務所	101.60	85.0	86.36	1,400	120,904		3.0		362,712
~										
~										
~										
計		203.20	82.5	167.64		295,250				885,750

⑨年額支払賃料	295,250 円 × 12ヶ月 = 3,543,000 円	
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 167.64 ㎡ × 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 (%)	3,543,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 141,720 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	3,401,280 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	885,750 円 × 96.0 % × 1.00 % = 8,503 円	
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)	償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円	
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円	
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	3,409,783 円 (13,424 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 -15)	2,115 (2,001)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	2,115	対象基準階の 月額実質賃料 2,150 円/㎡ 月額支払賃料 (2,145 円/㎡) 基準階 1F B
b	19705 (収 -16)	2,163 (2,105)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97.0}$	$\frac{100}{100}$	2,230	
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	145,500 円	29,100,000 ×	0.5 %
②維持管理費	106,290 円	3,543,000 ×	3.0 %
③公租公課	土地 79,050 円	査定額	
	建物 218,200 円	29,100,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	29,100 円	29,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	29,100 円	29,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①~⑥	607,240 円	(2,391 円/㎡)	(経費率 17.8 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	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)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	25 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9672
(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	29,100,000 円	設計監理料率 143,000 円/㎡ × 203.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0817	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0688 × 40 % + 0.0837 × 35 % + 0.0996 × 25 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,377,470 円 (9,360 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,409,783	円
②総費用		607,240	円
③純収益 ①-②		2,802,543	円
④建物等に帰属する純収益		2,377,470	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		425,073	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		411,131	円
		(1,619	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	7,475,109 円	(29,400 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県） 5-3	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	9,070,000 円	1㎡当たりの価格	26,900 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]	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		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	倉吉市西町2679番外				②地積 (㎡)	337	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)商業(80,400)準防 (その他)土砂災害警戒区域(80,360)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m				②標準的使用	低層の店舗兼住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 35.0m、規模 350㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	6m市道	交通施設	倉吉駅 4.3km	法令規制	(都)商業(80,360)準防 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	古い家屋が多く空き家も多い。伝統的建造物群保存地区の指定の拡大等地域再生の動きもあるが衰退化が続く。地価は下落基調で推移してきたが、近年高低の事例も見られるなど趨勢にやや変化の兆しを窺うことができる。											
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層の店舗兼住宅地					(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	26,900 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因								
	収益還元法	収益価格	24,200 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、打吹山山麓の旧来からの近隣型の商業地域。需要者の属性は、圏域内に居住したり、店舗等を構えたりしている個人、法人が中心で、圏域外からの新規需要は殆ど見られない。圏域は衰退化して商売はもちろん居住にも敬遠されてきたが、ただ近年、地価が下落して総額が手頃な価格帯となってきたためにやや需要が喚起されてきているようにもみえる。その価格帯は、土地は500万円前後、土地単価は坪当たり10万円前後までが目安と料される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は多数の事例から試算された価格であり現実妥当な価格である。ここ数年圏域内では比較的多くの事例が見られる。高齢化による早期処分売物件の増加や物件が小規模だったり形状が悪かったりして総額が抑えられて買いやすくなったこと等が背景にある。一方、収益価格は比準価格に比べ10%近く低めに試算された。価格決定に当たっては、各試算価格の再吟味及び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) 公示価格としての	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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		
	倉吉（県） 5-1	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [108.2]	[100] / 100	27,100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 大型小売店舗、ネット等での購入が常態化して既存商店街は衰退。中心市街地活性化策等の今後の効果が期待される。								
	前年標準価格	27,000 円/㎡		[地域要因] 長く地価下落が続く価格低位に。総額が値頃な物件に需要が見える。低調だった需要に変化の兆し。									
	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	-		[個別的要因] 特になし。								
②変動率	年間	-0.4%	半年間	%									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	197011-19				建付地	()	ほぼ整形	南東1.2m市道、北4.1m二方路		(都)商業(80,246)準防
b	197011-23				建付地	()	ほぼ長方形	南9m県道中間画地		(都)商業(80,400)準防
c	197011-24				建付地	()	ほぼ整形	東10m市道、南6.5m角地		(都)商業(90,400)準防
d	197011-26				更地	()	ほぼ整形	西7m市道、北東3.5m二方路		(都)1住居(60,200)準防
e	197011-38				更地	()	ほぼ整形	東5.5m市道中間画地		(都)1住居(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	() 30,684	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	27,839	$\frac{100}{[103.0]}$	27,028	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,000
b	() 20,850	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[88.4]}$	29,424	$\frac{100}{[109.2]}$	26,945	画地 0.0 行政 0.0	26,900
c	() 12,777	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[89.8]}$	28,400	$\frac{100}{[108.1]}$	26,272	その他 0.0	26,300
d	() 16,644	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[66.2]}$	25,092	$\frac{100}{[93.6]}$	26,808		26,800
e	() 24,487	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.4]}$	27,673	$\frac{100}{[103.0]}$	26,867	$[\frac{100}{100}]$	26,900
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	交通・接近 0.0	環境 +10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	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			
b	正常	%/月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0		
			画地 -11.6	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 +6.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0		
			画地 -10.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	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 0.0	環境 -10.0		
			画地 -33.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 -0.03	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 +3.0		
			画地 -11.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 26,900 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,836,584	793,606	4,042,978	3,578,460	464,518	(0.9672) 449,282	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	8,168,764 円 (24,200 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
事務所・共同住宅	168.50	L S 2 F		337.00		
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)商業 準防 土砂災害警戒区域	80 %	400 %	360 %	337 ㎡	10.0 m × 35.0 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	1階は店舗、事務所、2階はファミリータイプの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)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 1	事務所	168.50	100.0	168.50	1,248	210,288		2.0		420,576
2 ~ 2	居宅	168.50	100.0	168.50	1,140	192,090		2.0		384,180
~										
~										
~										
計		337.00	100.0	337.00		402,378				804,756
⑨年額支払賃料						402,378 円 × 12ヶ月 = 4,828,536 円				
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 337.00 ㎡ × 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 (%)						4,828,536 円 × % + 円 × % = 0 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						4,828,536 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						804,756 円 × 100.0 % × 1.00 % = 8,048 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						4,836,584 円 (14,352 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-15)	2,115 (2,001)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{170.0}$	$\frac{100}{100}$	1,244	対象基準階の月額実質賃料 1,250 円/㎡ 月額支払賃料 (1,248 円/㎡) 基準階 1F B
b	19705 (収-16)	2,163 (2,105)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{165.0}$	$\frac{100}{100}$	1,311	
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	219,000 円	43,800,000 ×	0.5 %
②維持管理費	144,856 円	4,828,536 ×	3.0 %
③公租公課	土地 13,650 円	査定額	
	建物 328,500 円	43,800,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	43,800 円	43,800,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	43,800 円	43,800,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①~⑥	793,606 円	(2,355 円/㎡)	(経費率 16.4 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	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)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	25 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9672
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	43,800,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 337.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0817	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0688 × 40 % + 0.0837 × 35 % + 0.0996 × 25 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	3,578,460 円 (10,619 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,836,584	円
②総費用		793,606	円
③純収益 ①-②		4,042,978	円
④建物等に帰属する純収益		3,578,460	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		464,518	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		449,282	円
		(1,333	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	8,168,764 円	(24,200 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県） 5-4	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	38,700,000 円	1㎡当たりの価格	48,000 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 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市福庭町2丁目63番1				②地積 (㎡)	807	⑨法令上の規制等	(都)準工 (60,200) (その他)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
	1:1.2	店舗 S1	郊外型店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	西25m国道	水道 下水	倉吉駅 1.8km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 350 m、北 150 m			②標準的使用	店舗兼事務所地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	国道沿いに路線商業施設が建ち並ぶ商業地域である。	街路	2.5 m国道	交通施設	倉吉駅 北西 1.8km	法令規制	(都)準工 (60,200)								
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに路線商業施設が建ち並び、県中部の商業中心地へと発展しつつある商業地域であり、今後も熟成度を深めていくと予測する。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	店舗兼事務所地				(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	48,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	31,500 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、市内の幹線道路沿いの路線商業地域や駅周辺の商業地域が主な圏域である。国道179号沿いを中心に路線商業地域が形成されており、市内でも繁華性の優る商業地域となっている。画地規模は郊外型の駐車場用地を含む敷地で大きく、総額は3900万円前後である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は主に幹線道路沿いの路線商業地等で地域的類似性が認められる取引事例から求めている。収益価格は賃貸建物の建築動向・賃料水準等、土地の収益性を反映する試算価格である。したがって、収益価格が低位に試算されたこと、市内の商況は停滞気味であるが、近隣地域を含む国道沿いは店舗の集積が進み、路線商業地域として熟成してきていること等を勘案しながら、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。																
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (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
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	倉吉（県） 5-1	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	48,100	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -14.0 交通 -3.0 環境 -27.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	29,400 円/㎡	[99.7] / 100	100 / []	100 / []	100 / []	100 / []	100 / []	100 / []	100 / []	48,100	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -14.0 交通 -3.0 環境 -27.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格	48,500 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因]	倉吉市の商業中心は旧市街地から駅北へと移行しており、店舗の新規出店も多く商業集積が進んでいる。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号	-		③ 価格形成要因の		[地域要因]	倉吉市の入口に当たる土地区画整理済の国道沿いであり、多くの店舗等が集積し郊外型路線商業地域として熟成しつつある。								
	②変動率		年間	-1.0 %	半年間	③ 価格形成要因の		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	197061 - 1				貸家建付地	()	長方形	東22m国道 中間画地		(都)商業 (80,400)
b	197063 - 3				更地	()	長方形	北西18m県道 中間画地		(都)近商 (80,300) 準防
c	197063 - 4				更地	()	正方形	北西18m県道、 北東4m 角地		(都)近商 (90,300)
d	197011 - 34				建付地	()	ほぼ長方形	東16m市道 中間画地		(都)1中専 (60,200)
e	197011 - 35				更地	()	ほぼ長方形	西16m県道 中間画地		(都)1住居 (60,200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 26,880	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	40,057	$\frac{100}{[89.8]}$	44,607	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	44,600
b	() 39,348	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	40,881	$\frac{100}{[91.3]}$	44,777	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	44,800
c	() 46,685	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	44,781	$\frac{100}{[91.3]}$	49,048	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	49,000
d	() 29,456	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	36,478	$\frac{100}{[76.0]}$	47,997	行政 0.0 その他 0.0	48,000
e	() 39,315	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	39,315	$\frac{100}{[73.3]}$	53,636	$[\frac{100}{100}]$	53,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -12.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.5		
c	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.5		
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 -2.5 その他 0.0	環境 -18.0		
e	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 -0.5 その他 0.0	環境 -22.5		
才比準価格決定の理由							〔比準価格 : 48,000 円/㎡〕			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	12,341,013	2,229,695	10,111,318	8,667,000	1,444,318	(0.9689) 1,399,400	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	25,443,636 円		(31,500 円/㎡)			
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	322.80	S 2 F		645.60		
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)準工	60%	200%	200%	807㎡	26.0m × 31.0m	前面道路：国道 25.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸しの店舗兼事務所			⑦有効率の理由	80.0%	査定による

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	322.80	80.0	258.24	2,474	638,886	3.0	1,916,658
2 ~ 2	事務所	322.80	80.0	258.24	1,664	429,711	3.0	1,289,133
~								
~								
~								
計		645.60	80.0	516.48		1,068,597		3,205,791
⑨年額支払賃料						1,068,597 円 × 12ヶ月 = 12,823,164 円		
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 516.48 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円		
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円		
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金等で担保されており、計上しない。 0 円		
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						12,823,164 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 512,927 円		
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						12,310,237 円		
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						3,205,791 円 × 96.0 % × 1.00 % = 30,776 円		
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円		
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円		
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						12,341,013 円 (15,292 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	19706 (収-1)	2,510 (2,433)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [101.0]	100 [100]	2,485	対象基準階の月額実質賃料 2,480 円/㎡ 月額支払賃料 (2,474 円/㎡)
b	19706 (収-2)	1,996 (1,938)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [87.0]	100 [95.0]	2,415	
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1F B

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	535,000 円	107,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	384,695 円	12,823,164 ×	3.0 %
③公租公課	土地 293,500 円	査定額	
	建物 802,500 円	107,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	107,000 円	107,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	107,000 円	107,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,229,695 円	(2,763 円/㎡)	(経費率 18.1 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	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)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	107,000,000 円	165,000 円/㎡ ×	645.60 ㎡ × (100% + 設計監理料率 %)
②元利逋増償還率	0.0810	躯体部分 0.0650 × 40 % +	仕上部分 0.0837 × 30 % +
			設備部分 0.0996 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	8,667,000 円 (10,740 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		12,341,013 円	
②総費用		2,229,695 円	
③純収益 ①-②		10,111,318 円	
④建物等に帰属する純収益		8,667,000 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		1,444,318 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		1,399,400 円 (1,734 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	25,443,636 円	(31,500 円/㎡)