鑑定評価書(令和2年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

別記禄式第6		殈 ,	四十二 十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二	Z +	心叫讷丑人				T 1/1 22	
							鳥]	取(県)	- 1	宅地-1
基準地番	号	提出先	所属分科会名	業者名						
鳥取(県)	-1	鳥取県	鳥取	氏名						印
鑑定評価額			9,480,000 円	1 ㎡当	たりの価格				30, 000	円/mi
1 基本的事項				·						
/1\/平按n±上	△和 0年	: 7 F 1 F	(4) 铁宁亚压口	Δ:	En 9/5 7 8 17 0	(6)	今和 9年 1	Ħl		⊞⁄m [°]

(1)価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 17日 L令和 2年 1月」 路 路線価又は倍率 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 2年 7月 1日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 鳥取市美萩野2丁目152番 ②地積 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m^2) 1 低専 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑦供給 ⑧主要な交通施設との ⑥接面道路の状況 地 (50, 80)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 西6m市道 一般住宅が建ち並ぶ 郊外の区画整然とし 水道ガス 住宅 W2 末恒 1:1 800m た住宅地域 下水 戸建住宅地 1範囲 東 100 m、西 350 m、南 150 m、北 ②標準的使用 $100 \, {\rm m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 17.0 m, 奥行 糸 18.0 m. 規模 300 **㎡程度**、 形状 ほぼ長方形 区画整然とした閑静な住宅 基準方位 北 末恒駅 南東 800m 1 低専(50,80) 街 法令 4)地域的特性 特記 交通 地域 6 m市道 事項 施設 規制 鳥取市郊外の住宅地域でコロナウイルスの影響で需要に陰りがあり、地価は幾分減衰的で、今後は暫時この傾向を維持して ゆくものと予測する。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 0.0 (3) 最有効使用の判定 戸建住宅地 (4) 対象基準地の 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 30,000 円/mឺ の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 積算価格 原価法 ⊞/m^{*} 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 同一需給圏は、美萩野地区を中心とする鳥取市北西部の住宅地域と判定した。典型的な需要者は、個人、不動産業者等が想 定される。郊外新興住宅地域では、金利低下の影響等で需要の回復が見られており、美萩野地区においても需要の回復が見 られる。需要の中心となる価格帯は、土地総額で900~1,000万円程度が中心と見込まれる。 (6) 市場の特性 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 比準価格は、類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。対象基準地は旧鳥取市北西方の一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域内で、収益価格は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいので適用しない。対象基準地は中規模一般住宅が区画整然とした住宅地域に所在し、事情補正を含まず、取引 評価額の決定の 市場の実態を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した ③標準化 4)地域要 ① 【代表標準地 標準地 ②時 点 ⑤個別的 ⑥対象基準地 街路 街路 ⑦内訳 規準とした 価格 の規準価格 域 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 交通 **下化補** 比較 (円/m²) 環境 較 環境 ΤĒ 画地 行政 公示価格 100 100 行政 その他 円/mi 100 100 その他 (9) ⑥対象基準地 の比準価格 3標準化 ① 指定基準地番号 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 街路 指定基準地 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 內 **花補** 訳 較 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 行政 その他 100 100 その他 コロナウイルス感染が国内及び国際的に大きな影響を与え ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] は見通せない。短期間で不動産市場の混乱の程度は充分に把握で 継続 ___新規 (10)(3) 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 30,400 円/㎡ 価格形成 変動状況 らの ①-2基準地が共通地点 点) である場合の検討 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 郊外型の住宅地域で、需要はやや減衰的である。 成要因(代表標準地 標準地 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത 円/m² 公示価格 ②変動率 年間 -1.3 **%** 半年間 %

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) - 1 宅地-2

	以开 10 开 /											M34X (2/11)	1	-0,26, 2
(1) }	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	ゾに「住原	居表示 」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²)		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	2 0 7 0 3 1						更地	()	長方形	北20m市道 中間画地		1低 (50,	専 80)
	- 48												L	
b	2070						建付地	()	不整形	南東4m道路 中間画地		1住 (60,	
	- 17													
С	2070						更地	()		東4m市道 中間画地		1低(50,	専 80)
	- 28													
d	2 0 7 0 8 1						建付地	()	長方形	北6m市道 中間画地		1低(60,	専 100)
	- 31													
е	2071						建付地	()		南西6m市道 中間画地		1低 (50, 地区	専 80) 計画等
	- 89													
NO	⑩取引価村 (P	各 月/㎡)	①事情補 ①正	②時点修』	E ①建作 価のネ	寸減 (甫正	④標準化 補正	⑤推定 (:価格 円/㎡)	⑩地域要 因の比較	⑪推定標準 格 (円/m	したまた	国の	⑲査定価格 (円/㎡)
а	36, 30)	[100]	99.7	10		100	36,	193	[100 [122. 0]	29, 666		0.0	29, 700
b	26, 98)	100 [100]	99.6	10		80.0	33,	594	100 [112.9]	29, 756	接近	0.0	29, 800
С	(40, 47	74	100 [100]	99.6] [10	0 [100	40,	312	100 [133.1]	30, 287		0.0	30, 300
d	(43, 53)	100 [100]	[99. 2] 10		100	43,	189	100 [107.8]	40,064	その他	0.0	40, 100
е	42, 83)	100 [100]	[99. 7] 10		100	42,	262	100 [139. 2]	30, 361	[100 100]	30, 400
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内	 訳					エ地域要別	_ □の比較の内記	 沢		
	正常		街路	0.0	交通·接ù	近 0.	0 環均	<u></u>	0. 0	街路	+5.0 交通		環均	竟 +15.0
а	т.п	%/月											- A-	
		-0.05		1	行政 	0.	1		0.0	行政		D他 0.0	T	±
b	正常	%/月	街路	 -	交通·接i				0.0			通·接近 −3.0	環均	竟 +20.0
	244	-0.05		1	行政 京译 培	0.			0.0	行政	1	D他 0.0	, .m.	±
С	正常	%/月 -0.05	街路		交通·接边				0. 0			通·接近 −2.0	環均	竟 +40.0
			H-0	 	行政	0.	i i		0.0	行政		70他 0.0	1	
d	正常	%/月	街路		交通·接边				0. 0	街路		通·接近 −2.0	環均	竟 +10.0
		-0. 10		1	行政	0.			0.0	行政	+	の他 0.0	-	
е	正常	%/月	街路 		交通·接ù				0. 0	街路		通·接近 −4.0	環均	竟 +45.0
		-0. 10	画地	+1.0	行政	0.	0 そ(の他	0.0	行政	0.0 その	の他 0.0		
	海压损 油豆	5 A TH +									۲ LL :#	III +6	00 000	. III ∠²)

才比準価格決定の理由 [比準価格: 30,000 円/㎡]

(2)	積算価格算定内訳									
(2)	-1 ■ 原価法が適	ー i用できない場	合その理由	既成住宅地によ	 にり再調達	を原価の把握	——— が困難なた	こめ適用しな	\ \'_\circ}	
(2)	-2 🦳 造成宅地内	等に存し原価	法の適用が可能	能な場合の価格						
①進	成事例番号			②所在	E及び地番	f				
3素	き地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	11111 11☆	を正後の 日/㎡)	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)17:	け帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	⑭付帯費用の 後の価格	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	®再調達原価 (円/㎡)
		[]	[]		1 1/111/	(%)	[100	[]	
① 熟		[] /100			20積算価格			円/m ^²	
内語										
素地	事情の 月率 内容 変動率	造標準化成	.補正		月変	月率 付 変動率 帯	標準化補	Œ		月率変動率
	%/月				ģ	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				%/月
地址	或要因の比較	街路	3	交通·接近		環境		行政	₹	その他
	収益価格算定内部 -1 収益還元法(利又は収益還元	 法が適用できな	 い場合の ³	 理由				
	①総収益	②総費用	③純	吨収益	④建物に 純収益	帰属する	⑤土地に帰 純収益	帰属する(6 未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利回り
直接法	(円	j)	(円)	(円)	den to me	(円)	d.n.	(円)	(円)	(r-g)
运									()	(-)
	⑧収益価格			円	(F	円/m³)			
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由									
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		月及び市場参加	者の観点から収	益還元法は	は規範性に乏	しいのでi	適用しない。		
	以下、収益還元	法適用の場合	合は、宅地-	.4 (3) -2	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	の理由	ı <u> </u>			
14	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			可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積
	(円))	(円)	(9	%)	(円/m²)		(m²)	(円/㎡)	(m²)
8開	見発法による価格			円	(F	円/㎡)		

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

NILLIA ZUSA O			H	2 T		鳥取(県)	- 2	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名				
鳥取(県)	- 2	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	_			印

鑑定評価額 10,200,000 円 1 m³当たりの価格 61,000 円/m³

1 基本的事項

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2)実地調査日	令和 2年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格	曲	倍率種別	
(0) chul-m+ c	AT 0F 4F 10F	/E/ /正址 の任 #E	- 44 lm 16	線	路線価又は倍率	倍
(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6)路線	[令和 2年 1月]	49,000 円/㎡

(3)	鑑定記	評価の条件	更地と	こしての鑑定	<u> </u>												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨													
(1) 基	_	f在及び地番並 「住居表示」等		鳥取市青葉町	2丁目22	2 4番						②地積 (㎡)	1	.67	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地0	の利用の現況	(5)周辺の 状況	の土地の	の利用の	の後接面	面道路の状		⑦供給 処理施 設状況	接近位	な交通施語 の状況	設との	(7)	1 中専 (60, 200) 準防 の他)	ı
		1.2:1	住宅 W2		一般住宅 ート等が 宅地域	が見られ		南6.5	m市道		水道 ガス 下水	鳥取 2.7km				(70, 200)	
(2)	①範	囲	東 5	50 m、西	100 m、南	j E	50 m、	北	50 m 2	標準的	的使用	低層住宅	地				
近隣	3樗	標準的画地の飛	杉状等	間口 約	15.0 m		行 約		.0 m.	規模	į	150	m²程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	④地	地域的特性	特記	一般住宅の も介在する	 ほかに共同 住宅地域	<u>一</u> 宅	街	基準方位 6.5 m		交通	1L 2	ス駅 2.7km		法令	1 🕆	中専(70, 20 準防	00)
	© HI	- 	事項	キ 1.1 アウウ		△※ 1.	路	±な⇔に占石)テ	141b 1 1	施設	1	コロナムマ		規制			
	り地	地域要因の F来予測	住毛地場	域として安定	してわり、	今仮と	も燃ね	静態的に	推移して	,) < \ \)Wと∃′	'測される	o				
(3) ‡	最有效	か 使用の判定	低層住宅	≦地						(4))対象基個別的	準地の	方位				+2.0
	鑑定評 の適用	呼価の手法	取引事例	列比較法	比準価格			61, 00	00 円/m	î	נים נילו יים	安凶					
	ク旭ハ		収益還え	元法 :	収益価格			/	円/m	î							
			原価法		積算価格			/	円/m	î							
			開発法		開発法によ	る価格	i	/	円/m	اً							
(6) ī	市場の	特性	同一需給 である。 強い需要	合圏は、「千位 熟成した住物 要がある。土地	代川」以東 宅地域であ 地は150	の旧鳥り宅地 m ² 程度	取市旧 !供給が で90	市街地の 少ないた 0万程度	一般住宅は め、取引作 、新築のア	也域が 牛数も 戸建自	バ存する ッ少ない 主宅で3	圏域。需 、 但し、 , 000	要者の中 人気の高 万程度の	心は同じ い中学権 物件が	圏域居住 交区位置 需要の「	と者がほと 量しており 中心である	とんど り、根 ろう。
Ī	検証	E及び鑑定 頁の決定の	小さく経	りでの取引が 経済合理性を 快適性を重 とした。	有する収益	物件の)建築を	想定する	ことが困難	難であ	あるため)、収益還	元法の採	用を断え	念せざる	るを得なカ	かった。
(8)	'.= (m	① 【代表標	準地	標準地	②時 点	③標準			⑤個別的		対象基準の担策は	基地 (7)	標街	i路	地	街路	
公元	規権とした	標準地番号			修 正	補正	Ξ	因の比	要因の	0	の規準値	手地 ⑦ 一 西格 内 内 訳	16	通 *#	地域要因	交通	
価格	とし					 	\rightarrow	較	比較	\perp	(円/۱	m) 歌	補 塚	i境 i地	占	環境 行政	
	た	公示価格		円/mi	100	[<u> </u>	100	100]				政		その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号 鳥取(県)		②時 点 修 正	3標準補正	_	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/r	m格 内 mů)訳	準 交補 環	通境	0.0 地域要因 0.0 以	街路 交通 環境	0. 0 +4. 0 +34. 0
地 :	討	前年指定基	基準地の 個 84,000		[100]	100 [101.		100 139. 4]	[102. 0] 100]	60,	900		政	1. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(10) 対象基準地) 年標準価格等からの検討	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場	□新規 格 が共通地 場合の検	61,000 P 点(代表標準		一地 格形成要因	3 5 変	-般的要因 也域要因]	じら <i>ネ</i> 市街 ^均	れる。 地に近		.り、住環 E地であり いる。					
地の前が	寄か	五 八 画 市	各	0.0% 半年	- 円/㎡ =間	要 医 の %	E	圆别的要 因	3] 特にな	なし 。							

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) − 2 **宅地-2**

	以异価恰异2 比準価格算定											局取(県 <i>)</i>	- 2	七地-2
	1取引事	1	E及び地番並	7パニ 「仕り	呈表示」 (3取引時	④ 迷百	⑤地積		⑥画₩	⑦接面道路	⑧主要交通施	⑨ 注	令上の規制
NO	例番号	等	- 及び地雷亚	2012 TEN	14八	点	④ 類 型	少地損	(m²)	⑥画地 の形状	の状況	設の状況	等	力工の洗明
а	$\begin{array}{cccccccccccccccccccccccccccccccccccc$						更地			ほぼ正方形	南東4m私道 中間画地		1住 (70,	居 160)
	- 37							()				準防	
	2070						更地			ほぼ長	東4m市道、北	4m	1中	 専
b	8 1						~~	()		角地		(70, 準防	160)
	- 9													
O	$\begin{array}{cccccccccccccccccccccccccccccccccccc$						更地			ほぼ長方形	南5m市道、西 角地	4m	1中	専 200)
	- 3							()	33713	,,,,		準防	
	2070						更地			不敷形	北西6m市道		1中	 専
d	5 2						文地	()	71至//2	中間画地		(70, ž 準防	
	- 1													
ø	2070						更地			ほぼ長方形	北西6m市道、 西6m	南	1住 (70,	居 200)
	- 46							()	23 112	角地		,	·
	- 46 ⑩取引価格	ž	⑪事情補	⑫時点修]	E ①建作	+ - 	標準化	15推定	価枚	16地域要	⑪推定標準	重価 ⑱個別的要圓	₹Ø	
NO	O	ı l∕m³)	Ē	(() 1	価の補	正	補正		·IIII·III 円∕㎡)	因の比較	格(円/	11.+-	2407	(円/m²)
а	()	100] _ 100	_	100			100		街路	0.0	
	54, 45	0	[100]	100	L /	J L	102.0	53,	382	[89.0	59, 98	—— 交通·	0.0	61, 200
b	61, 01)	100 [100]	[100 100	100		100	50	236	Γ 100 100	59, 23	接近。		60, 400
	01, 01	J	[100]	100	L /	JL	103.0	59,	230	[100	39, 23	環境	0.0	00, 400
С	60, 46	6	100	100] 100	<u> </u>	100 99.8	60.	587	Γ 100 100	60, 58	–	-2.0	61, 800
	,				7 40							行政	0.0	
d	42, 06	8	[100]	100	100		100	42,	068	100 [71.3	59,00	その他	0.0	60, 200
	()	100	[100] 100	1	100			100		[102.0]	
е	48, 17		[100]	-			104. 0	46,	317	77.6	59, 68	7 100		60, 900
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	 上補正の内	訳					エ地域要図	 因の比較の内	 訳		
	A44-		街路	0.0	交通・接近	í 0. () 環境		0.0	街路	-3.0 交	通·接近 +2.0	環均	竟 -10.0
а	312113	%/月 0.00		<u>-</u>	行政	0. (0. 0	 行政		の他 0.0		
b	正常	%/月	街路	<u>-</u>	··· <u>·································</u>		- 		0. 0	街路	<u> </u>	通·接近 0.0	環境	竟 0.0
Ŋ		0.00			行政	0. (D他	0. 0	 行政		の他 0.0		
С	正常	%/月			交通·接近				0.0	街路		通·接近 0.0	環境	竟 0.0
-		0.00	画地	-0.2	 行政	0. () その	D他	0. 0	行政	0.0 そ	の他 0.0		
d	正常 9	%/月	街路	0.0	交通·接边	Í 0.0) 環均	 竟	0.0	街路	-1.0 交	通·接近 0.0	環均	竟 -28.0
		0.00	画地	0.0	行政	0. () そ(の他	0.0	行政	0.0 そ	の他 0.0		
е	正常 9	%/月	街路	0.0	交通·接边	Í 0.0) 環境		0.0	街路	-1.0 交	通·接近 −2.0	環均	竟 -20.0
		0.00	画地	+4.0	行政	0. () そ(の他	0.0	行政	0.0 そ	の他 0.0		
+ ⊦	▶淮 価 枚浊宝	か理中				·		· <u> </u>			「LL 雑		C1 000) 🖽 / ทำไ

才比準価格決定の理由 [比準価格: 61,000 円/㎡]

(2) 積算価格算定内訳	•						
(2)-1 ■ 原価法が適	用できない場合	うその理由	既成宅地化してい	るため、再調達原作	一 西の把握が困難。		
(2)-2 造成宅地内	3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/I		費 ⑧標準化神正	埔 9時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
	[100	[]] []	
①付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	③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 ®地域要認 の比較 円/㎡)	因 ①個別的要 因の比較	®再調達原価 (円/㎡)
	[]	[]	N. Z.	(%) 100		
19熟成度修正	[] /100	_	20積算価格		円/m ^²	
内訳							
素 事情の 月率 内容 変動率	造標準化裕成		1	ジリング 帯 サイフ	標準化補正		月率変動率
%/F	事費			%/月 用			%/月
地域要因の比較	街路	交	₹通·接近	環境	行政	₹	その他
(3) 収益価格算定内訓							
(3) 収益価格昇定内部 		マル四米温泉	ナバ帝中でもかいぜ	ニーニー			
①総収益	②総費用	3純」	収益 ④ 通	建物に帰属する(⑤土地に帰属する	⑥未収入期間修正	⑦還元利回り
直接	4)	(円)	(円)	· (円)	純収益 (円)	後の純収益 (四)	(r-g)
法	.,	(1.2)		· · · ·	,, ,,	(円)	(-)
						•	%
8収益価格			円 (P	¶∕m³)		
⑨収益価格が試算できなかったも合その理由							
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	画地規模が	- 小さく、経済1	合理性を有する収益	を物件の建築を想定	ですることが困難であ	ప 。	
以下、収益還元	法適用の場合	計は、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	しない	開発法を適用する	5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)	(円/㎡)) (m²)
8開発法による価格			円 (円/m³)	<u>. 1</u>	

鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

鳥取 (県) - 3 宅地-1

		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名										
	J	鳥取(県)		-3	鳥耳		息	取県鳥	身取	氏	名										印
鑑定	2評価	額					20	, 700, 0	00 円	1	m³当†	こりの	の価料	各						84, 000	円/㎡
		的事項																			
(1)	価格田	寺点	É	合和 2年	5 7月 1	. 目 ((4) 鑑5	E評価E	3		令	和 24	年 7.	月 9日	(6) 路線		令和 2年 8線価又に			67, 000	円/m [®]
(2)	実地詞	周査日	令	和 2年	6月 18	3日 ((5) 価格	格の種類	頁		正常個	略			価		倍率種				ID
(3)	鑑定言	平価の条件	更地と	しての	鑑定評	価											14 1 12				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																	
(1)	①所	在及び地番	位びに	鳥取市西	雪町3丁	目41	1番								2	地積		246	9	去令上0	D規制等
基準地	3形	住居表示」等	等 4 敷地の	ひもり田の	VIB 50	© ED 17	Π ω ±-	地の利	ш о	©±±∓	面道路(か井:	:-	⑦供給		m [*]) → ===	(な交通施	まして)	1 住	· E
地	3/13	/1 X	4 放地	/ //п	地加	状況	<u>3</u> 07±,	ピリノイリ	тол	O 1 X II	可有时	JJ 1/\ /		処理施	. :		の状況	成との		(60, 2 準原	200)
										古玉の	加市道			設状況					(?	- の他) (70 g	100)
		1:1.5	住宅LS2			ち並る		生宅が 街の閑	生	荆四8	四川垣			水道 ガス 下水	鳥耳 1.7					(70, 2	(00)
(2)	① 範	通	東	50 m、 🛭	5 5	50 m、i	南	50 m	、北		50 m	24	票準的	的使用	低層	自住宅	5地				
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口:	約	12.0 r	m,	奥行			.0 m		規模			240	㎡程度、	形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	閑静な	高級住	宅地域		街		準 方位 n市道			交通	鳥取	対駅 1.7	'lzm		法令	1	住居(70 準防	0, 200)
-			事項	 				路					施設	1	. 1. 1	KIII		規制			•
		 域要因の 来予測	住宅地域	見として	熟成し	ており、	、今後	とも良	好な信	主宅地	域とし	て推	進移し	ていく	、もの	と予	測される	5.			
(3) 量		使用の判定	低層住宅	三地									(4)	対象基	基準地	の	方位				+1.
(5) 銷	監定評	価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格				84, 0	00 円	∕ m [*]	:	個別的	要因						
0	り適用		収益還え	 元法	収	益価格				65, 7	00 円	/ m²	:								
			原価法		積	算価格					円	/ m²	:								
			開発法		開	発法に	よる価	i格		/	円	∕ m [*]	:								
(6) 市	市場の	特性	者がほと	:んどで	ある。	熟成し	た住宅	地域で	゛あり5	芒地供	:給がり	ハない	いため	5、取引	件数	も少	する圏域ない。土 ない。土 りの高額	:地は2	50 m	『程度で	圏域居住 2, 10 される。
E	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	自用目的戸建住宅ら試算をした。	 対での取 ご地域に ご試みた	引が支i 存して が、低	配的で いるこ 位とな	ある。 とから った。	近隣地 アパー 従って	型域、周 - ト等の 、比当	周辺類 り収益 準価格	似地域 物件に を標準	ぱによ はほと もとし	らいて こんと し、収	て信頼性 で見受け 又益価格	上のあ けられ 各を参	る取なさ	が 引事例か 。但し、 しつつ、	ぶ収集で 潜在需 鑑定評	きた。 要は認 価額を	一方標 !められ ·上記の	準地は、 ることか 通り決定
(8) 公示価格を	見 価 隼 格	① 【【代表標標準地番号	[準地	標準 [‡]		時 点修 正		標準化 開正		域要	⑤個5 要區 比輔	因の		対象基準の規準(の規準(西格	⑦内訳	準化補 環	5路 を通 環境	均均要包	t	通
格 し を <i>t</i>		公示価格		円/m	[_	100] [100	1	00	[]					-	画地 テ政 O他		行 その	
(9) 指 定	jv S	① 指定基準	地番号	_		時 点修 正	_	標準化 第正		域要 の比		因の	©\$	対象基準の比準値	西格	⑦ 内 訳	標準化	計路 を通	均均	艾克	通
指定基準地	D 検 対	前年指定基	基準地の個	西格 円/m	[_	100] _	100	較 1	00	比 []		(円/	m)	ار ا	正 _通	環境 回地 可政 504	2	環 行 その	政
(10) 対象基準地の前	丰票集団各等い らの検討	■代表標準標準地番号	□新規 格 が共通地 場合の検 ೬地	討 84, 点 (代表 討 標準地 鳥取	000 円 / 長標準地 と	∕㎡ 0等と同 - 。	13	③ 価格形成要因	L C C C C C C C C C	要因]	 3 こ 	コロナ	ıる。 ·人复				その 対境の良い ロナ下で	・住宅地			気配が感 いる。
		公示価格 ②変動率	各 年間	0.0%	84, 100 半年間	円∕㎡ 引 -0.	1 %	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			- "	3	- 0								

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) — 3 宅地-2

(1) }	上準価格算	定内訳												
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	·表示」(③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	t (m²	⑥画地の形状	⑦接面道路 の状況	8主要交 設の状	通施 9	法令上の規制 等
а	2 0 7 1 0 1						建付地	(ほぼ長 方形	北東6m市道 中間画地	į.	近 (90 準	0, 300)
b	- 61 2 0 7 1 0 1						建付地			ほぼ長方形	北西2m道路 中間画地	;	(70	住居 <u>0,</u> 160)
	- 56							()			準	纺
С	2 0 7 1 0 1						建付地	(:	方形	南東7m市道西4m 角地	(南		中専 0, 200) 防
d	- 68 2 0 7 0 5 2						更地	(ほぼ長 方形	北東6m市道 中間画地	Ĭ	1 (70	低専 0, 100) 防
	- 4						표· hiv			ほぼ見	去五人士学		1.	<u></u>
е	2 0 7 0 5 2 - 5						更地	(:	ほぼ長 方形	南西4m市道 中間画地			0, 160)
NO	⑩取引価 (1	格 円/㎡)	①事情補 正	⑫時点修正	③建作	け減 (1 前正	→ ④標準化 補正	15推	定価格 (円/㎡)	⑥地域要 因の比較		11.+4	的要因の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	(83, 7	50	[100]	100	100	.	100] 8	3, 750	100 97. 0	86, 3		0.0	87, 200
b	65, 0	09	100 [100]	100	[100		100 100] 6	5, 009	100 [80. 1] 81, 1	交通·接近 60 環境	0.0	82, 000
С	70,0)	100 [100]	100	100		100 99. 8] 7	0, 201	100 [85. 0	82, 5	89 行政	+1.0	83, 400
d	(81, 6) 43	100 [100]	[99. 2] 100	[100	<u> </u>	100 100] 8	0, 990	100 [93. 1		₉₂ そのft	也 0.0	87, 900
е	70, 1		100 [100]	100	[100		100 101. 0] 6	9, 466	100 [87. 3	79, 5	<u>-</u>	101. 0]	80, 400
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	比補正の内詞	尺					工地域要[因の比較の	为訳		
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	Í 0.	0 環	境 	0.0	街路	-4.0	交通·接近	+1.0 F	景境 0.0
<u> </u>	正常	0.00 % /月	画地 街路	<u> </u>	行政 ———— 交通·接迟	0. Í 0.	i i	の他 境	0.0	行政 街路		その他 交通·接近	0. 0 0. 0	環境 −10.0
b		%/月 0.00		·	行政	0.		の他	0. 0	行政		その他	0. 0	
С	正常	%/月 0.00	街路		交通·接迟 行政	í 0.		境 の他	0.0	街路 行政		交通·接近 その他	-1. 0 F	環境 −15.0
d	正常	%/月	街路	- 1	」以 交通·接近				0.0	街路		交通·接近	<u>.</u>	環境 −3.0
		-0. 10	画地	0.0	行政	0.	0 そ	の他	0. 0	行政	0.0	その他	0. 0	
е	正常	%/月 0.00	街路	·	交通·接近				0.0	街路		交通·接近 	<u>i</u>	環境 −8.0
+-	▶淮価 枚 违。		四地	+1.0	行政 ————	0.	υ τ	の他	0.0	行政	!	その他 ^{淮価枚・}	0. 0	000 ⊞ ∠m²l

才比準価格決定の理由 [比準価格: 84,000 円/㎡]

(2)	積算価格	算定内訳	Į														
(2)	-1 ■ 原	価法が適	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	低の把握が	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)	造成事例 都	号					-	2所	在及び	地番							
3₹			4)事(青補正	⑤時点	修正	価格				į	⑧標準化补 正	甫 ⑨時点修	Œ (補修正	後の価格
					100	[]						100	[] 100]		
11)1			12	標準正	集化補	①時点(修正	値付帯費用 後の価格	の補修』	E ⑤有交 した	加宅地 :価格	化率で除 S	⑩地域要認 の比較				
	(F	価法が適用できない場合その理成宅地内等に存し原価法の適用 100							(円/m²)		(400	-	_		(円/m)
				_		i				(%)		- -			
(明/m) (明/																	
内	訳									l'							
素地	事情の 内容	月率 変動率		造成工	標準化补	甫正				月率 変動率	付帯	標準化補	E				月率 変動率
		%/F	1	事費						%/月	角						%/月
② 1																	
							I.						11				
(3)	1																
(3)	I		直扫	1		又は収益											
直	①総収益			(2	総費用		③純」		4 建物 純収	は益		⑤土地に帰 純収益		⑥未収入期間 後の純収益	間修正 法	⑦還	
接法		(F	3)			(円)		(円)		(P	9)		(円)				
		4, 625, 84	46		7:	35, 977		3, 889, 869		3, 056, 3	340		833, 529			(5.0	-
	⑧収益値	 西格				16, 1	52, 12	0 円	(65, 70	00	 円∕㎡)					
	できた	よかった ^t															
	できない	法が適用 場合その)														
						は、宅	地一	4 (3) -	2^								
			算				+>1 >	田外ナナケワ	피 스 フ ^{JE}	ヨムの四十							
											/ / 2 / -	N	7.4v c+ 7.1±	@ 24.7% - = = =	**	@77.ch	
(1)4	以人の現1		`	(2)支出の均											少些床	
		(円	,				(T)		(70)	(۲:	ı∕ m	,	(m)	(P)	ı/ III)		(111)
Q₽	月登注1-1	トス価均						ш	(9 / m²)				
⊕l₹	可元ムI〜d	岩重ラッ						1.2	(1/ III/				

(3) -2		の状況	2											鳥取	(県)	— 3 =	官地−4
	1)	用途			②建	築面積		(m²)		3棹	5 造	· 階層		4延	末面積		(m²)
ţ	共同住宅						98. 40				LS	3				295. 20	,
⑤公 法	法上の規	制等															
用途均	地域等		基準建	養本等	指定	容積率	基準容積率	率等 :	地積			間口·奥行		前	面道路、幅	国員等	
	1 住居 準防									0.10	2	10.0			面道路:	市道	8.0 m
	∓ 193		7	70 %		200 %	200	9 %		246 r	n	13. 0 m ×	19.01		定道路まて	ごの距離:	m
⑥想5	定建物の	概要	ファミ	リータイ	プ、糸	J 4 5 m²				⑦有効 の理		100.0 %	外階段の	ため			
(3) -3	3総収益算	出内訴	5														
階	1	用途		②床面積		③有効率	④有効 。	面積	⑤ 1 n り月客	n゚当た 頁支払	6月	額支払賃料	⑦a保記	正金等	(月数)	⑧a保証金等	(円)
	78			(m	า๋)	(%)		(m²)	賃料	(円)		(円)	⑦b権	利金等	(月数)	⑧b権利金等	(円)
	住	宅			10 40	100.	0	00 40		1 250		100 0	197		2.0	:	267, 254
1 ~	3			9	8. 40	100.	. 0	98. 40		1, 358		133, 6	241				
_																-	
~	,																
~																-	
~	•																
~	,																
=1				29	5. 20	100.	. 0	95. 20				400, 8	881				801, 762
計 9年額	 頁支払賃*	 ≱						4	00, 88	1 円	×	12ヶ月		=		4, 810,	572 円
	益費(管									円/m²	×		20 m²×1 2	2ヶ月	=	<u> </u>	0 円
⑩b共	益費(管	理費)	の算出	根拠													
	他の収力						/ A .		台 ×		£	ョ× 12ヶ月+	-	=	=		0円
	削れ損失(≧等による			額)			保証金に			ている 72 円×		4.0	%				0 円
(9+(i	Da)×空室	E率A(%))+(11)×	:空室率B((%))		+	4,	010, 5	円×		4. 0	% =	=		192,	423 円
⑭以上	計 9+	10a+(1)	-12-13													4, 618,	149 円
<u> </u>				失考慮後				8		22 円×		96.0 % ×		0%:			697 円
16権利	金等の道	[用益及	なび償却]額(空室	損失者	考慮後)			償	却年数(3 年)i 96.0%×	軍用利回り		1.00 % _)	0 m
<u></u> ①その	他の収入に	こ係る保	保証金等 (の運用益(3	空損失	失考慮後)				円× 円×		100. 0 % ×		3400 :			0円
	及益	14)	+(15)+(16)	+①				4, 6	525, 84	6 円		(18,804 円	∕m³)
(3) -4	1 m³当 <i>†</i> :	こりの月	月額支払	賃料の算	出根	処	()内は支	:払賃料									
NO (1	事例番号	클	実質	の実際 賃料 円/m ²)		事情	④時点 修正	⑤標 ² 補I	隼化 E	6 建物 差修〕	各 E	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	1	を定実質 責料 (円/㎡)	⑩基準地基準 賃料	準階の
a)2	2070;		(1, 402 1, 344)		00	[100]	100		100	_	100 [100]	100 100	1	1, 402	対象基準階の 月額実質質	
			(-	_					7			7	1.050		円/㎡
b) ²	2 0 7 0 5 -2		(1, 495 1, 452)	[1		100]	100		100]	100 [100]	[100]	1, 359	月額支払賃	
					1	00	[]	100)	100		100	100			(1, 358	8 円/m³)
С	_		()	[]	100	[[_]	[]	[j		基準階 1	F B

(3)-5総費用算出内訳										
項目	3	実額相当額			算	出	根 拠	!		
1)修繕費		159, 600	円		39, 900, 000	×		0. 4	%	
維持管理費		144, 317	Ħ		4, 810, 572	×		3. 0	%	
3公租公課	土地	33, 060								
	建物	319, 200			39, 900, 000	×	50.	0% ×	16.00 /	1000
損害保険料		39, 900			39, 900, 000	×		0. 10	%	
建物等の取壊費用の積立金		39, 900			39, 900, 000	×	(0. 10	%	
うその他費用 ア			円					v. 1 v	,,,	
⑦総費用										
① ~ ⑥		735, 977	円	(2,992 円/n	า๋)	(経費2	率	15.9 %)	
3)-6基本利率等	-									
Dr:基本利率		5. 0	%	⑥ g : 賃料の変	動率				0.	0 %
②a:躯体割合(躯体価格÷建物	物等価格)	45	%	⑦ n a:躯体の約	圣済的耐用年数				3	0 年
③ b :仕上割合 (仕上価格÷建物	物等価格)	35	%	⑧ n b:仕上の約	圣済的耐用年数				2	0 年
Ûc:設備割合 (設備価格÷建物	物等価格)	20	%	⑨nc:設備の約	圣済的耐用年数				1	5 年
m:未収入期間		0.5	年	⑪ α:未収入期	間を考慮した修	逐正率	1		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		39, 900, 000	円	135, 000	円/㎡ ×		295. 20		設計監理料)0%+	率 %
②元利逓増償還率		0.0766		躯体部: 0.0651 ×	-	仕 802 >	上部分 (35	%+ (設備部 0.0963 ×	部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(3, 056, 340 12, 424								
3)-8土地に帰属する純収益										
①総収益								4, 6	25, 846	円
								-	25, 846 35, 977	円 円
①総収益 ②総費用								7:		
①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-②								3, 88	35, 977	円
①総収益 ②総費用	•							3, 88	35, 977 89, 869	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								3, 88 3, 09 83	35, 977 89, 869 56, 340	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, 88 3, 09 83	35, 977 89, 869 56, 340 33, 529	円 円 円

別記	様式	第6			鑑定	評価	書	行)	'和 '	<u> </u>	‡地	1曲 =	洞 企			ļ	行 身取(身		7月 22日 - 4	□ 提出 宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所属	分科会	会名	業者	名					-				
	J	鳥取(県)		- 4	鳥珥	京県	鳥耳	取県鳥	取	氏名										印
鑑5	と 評価	額					10,	000, 00	0 円	1 m	当たり	りの価	i格					5	52, 700	円/m²
1	基本區	的事項													1					
(1)	価格田	寺点	2	令和 2年	7月 1	日 (4	4)鑑定	評価日			令和 2	年 7.	月 16日	(6) 路	[4	令和 2年	1月]			円/mi
(2)	宝州章	周査日	<u></u>	和 2年	6日 9 <i>1</i>	П (1	5) 価格	の種類	i	īΕ	常価格			線価	路	線価又は	倍率		1.1	倍
			ıΤ	7H 2+	0万 24	П	У / ІШ10	リノイ王 大只			ᇚᄤᅲ			ТШ		倍率種別	IJ			
		平価の条件		こしての	鑑定評値	西														
		評価額の決定 在及び地番3)要旨 鳥取市湖	山山寺寺	; o T P	1.0.0	平りの						②地	拝	11	90	@:+	令上の規	日生11年
(1) 基		住及び地番] 住居表示」 等		局以川側	JIII III JE	911	100	借るり						(mi		(90)	カエの	龙柳寺
基準地	3形	·····································	4敷地(の利用の	現況	⑤周辺	の土地	の利用	月の ⑥	接面道	重路の物	犬況	⑦供給	8主	要な	な交通施言	ひとの		1 低専	
						状況							処理施	-	近0	の状況			(50, 80)
									-	2 4-73	_		設状況					(そ	の他)	
		1:2	住宅 W 2			中規模ち並ぶ	一般住区画整	三宅が発 然とし	E	Sm市道	1		水道 ガス	湖山 1km						
						た住宅	地域						下水							
(2)	①範	i用	東 10	00 m、西	5 10	0 m、南	<u> </u>	50 m,	±1:	150	m (2	煙進	│ ■的使用	戸建化	主字	: 				
		,四 連的画地の刑		間口		10.0 n		型行 系			m,	規模				^デ ューニー ㎡程度、	形状	ほぼ長	長方形	
近隣地域	(4)±#	域的特性	特記	区画整ある。		た住宅は		街		方位北	. 6 m	交 交	涌 湖↓				法令		低専(50,	80)
攻	.,,,			める。					川垣				Ħ D	∃ 1km						
			事項	 				路				施	設				規制			
		域要因の 来予測	熟成した	郊外分	譲住宅:	地域でも	あり、耳	見状の	まま推移	多して	いくも	のと	予測する	5。地位	西水	準は横這	い傾向	になる	ものと子	測する
/2\ E			1.35.345.44.1-1-1	E = 1 = 1	N = 7±.	A- /-> 1.16							小品名:	t :# 11h a		方位				+2.0
		使用の判定	標準的例										4) 対象基 個別的							
	監定計 D適用	価の手法 		列比較法		準価格					円/1									
			収益還	正 法		益価格 算価格			/	/	円/1									
			原価法開発法			^昇 価格 発法に。	- Z/≖t	·⁄z	/	/	円/ロ									
(6) =	市場の			△翼/十	1								住宅 掛力	シ主レっ	トス・	一般住宅	掛械で	ある	- F	ひバス
(0) 1	11 -9J 07	1417	の周辺に	は鳥取大	学を中	心とした	2教育店	を設が:	多い住宅	三地域	であり	利便	性も良く	〈、子言	育て	世代から後である	の需要	は多い	が、価格	水準は
		格の調整 及び鑑定	上記のと似地域の	: おり、)分譲住:	比準価 宅地等	格が得らの取引事	っれた。 事例と	採用 当該地	した取引 域の品等	事例	、手順 分比較	の各. 考量	段階につ	ついて、 つで、ネ	批客観	判的に再 性・検証	吟味す	る。比が試算	準価格は 価格であ	周辺類る。し
Ē		の決定の	たがって比準価格	1、千代	川以西の	の宅地院	料発の重	助向、丿	周辺街路	格の整	備等の	地域	要因の変	医動状 泡	兄を	勘案し、	指定基	準地と	の検討を	踏まえ
(8)		① □代表標		標準地		時 点	3標		4地域	要 ⑤	個別的		対象基	準地		標街	 路	地	街路	 i
公共	規権とした	標準地番号				修 正	補	正	因の	比	要因0)	の規準	шты	⑦ 内	標準化補 交環		域要	交通	
価格は	<u>ا</u> ر								較		比較		(円/	m)	訳	補環正画		因	環境 行政	
を力	Έ	公示価格		m / ²	[_	100	_ 10	00	_ 100	_ , [100]				行			その他	
(9)		<u> </u>		円/㎡		100	L]	L]	100					その				
(9) 指力	5\	① 指定基準	地番号		_	時 点 修 正	3標:		④地域 因の」)個別的 要因 <i>0</i>	_	対象基 の比準	無 牧 (7	標準化補 交環		0.0 地	街路 交通	
定基) D	ļ	鳥取(県)	- 1			Im.		較	-6	比較		(円/	m²)	内訳	化環		0.0 域 0.0 因	環境	
指定基準地	矣 討	前年指定基	は淮州の(而格	Г	100]	10	20	100	Г	102.0	1				正画	_	2.0	行政	
			64, 000		_	100	[102		[121.	_ .	100	-	52	, 700		行 その		0. 0	その他	0.
		①-1対象基準		討				[一般的	要因]						て、分譲	住宅地		要は回復	してい
(10)		■継続 前年標準価	新規 と	59.7	700 円ノ	⁄ m²		3			たか	、景	気减退	こよる別	シ響.	が懸念さ	れる。			
教	手の公	1-2基準地方					 -地	西 変 各 動 [地域要[到	鳥取	大学	を中心に	こしたな	13外	の学園都	市であ	り、子	育て世代	には根
基準 信	キ 検 西 討	点) である5	易合の検	討			_ j	形状 況					がある信				,. , , , ,			. 100 [20
地を	年票集 西各等か	代表標準標準地番号	≡地	標準地	;	_		要	/m p., ++ -		lm n	14L	m)~~~	L.1.7.						
雨 力),	公示価格	各			円/㎡	Č	ַם מ	個別的	妥 因」	個別	的要	因に変動	がはない	, 。					

②変動率 年間

0.0% 半年間

%

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) — 4 宅地-2

	124 71 W 111 71 /	VC1.171/										אשרו	X (/N/	1	
(1) Ł	七準価格算足	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	多主要交通施 設の状況	9%	去令上の規制 等
а	2070						更地	()	長方形	東4m市道 中間画地				5.専 , 80)
	- 28														
b	2 0 7 0 3 1						建付地	(ほぼ長 方形	北東6m市 中間画地	道			注居 , 200)
	- 76														
С	2 0 7 0 8 1						建付地	(ほぼ長 方形	北西4.5m 中間画地	市道			中専 , 180)
	- 32														
d	2071						建付地	()	方形	西8m県道 3.5m 角地	、北			中専 , 200)
	- 41														
е	2 0 7 1 0 1						更地	()	方形	南6m市道 中間画地				中専 , 200)
	- 72	.kı	###		T 497#	(4) -1	⊕ ####################################	4P.1#.	-	10.11.L-11.40	@## #		40 /EI DU 44 #		@*
NO	⑩取引価村 (円	音 9/m²)	⑪事情補 正	⑫時点修	正 3建 価の	可减 補正	⑭標準化 補正		定価格 (円/㎡)	⑩地域要 因の比較		デ华恤 ∕m³)	18個別的要 比較	因の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	40, 47	74	100 [100]	[99. 6 100	_	00 /] [100] 40), 312	100 [95. 5	42,	212	街路	0.0	43, 100
b	62, 63)	100 [100]	[99.8 100		00]	100] 69	9, 436	100 [110.2	63,	009	→ 交通· 接近 環境	0.0	64, 300
С	50,00)	100 [100]	[100 100		00]	100 97. 0] 51	, 546	100 [102.8	50,	142	画地	+2.0	51, 100
d	54, 08) 54	100 [100]	[100 100		00]	100] 52	2, 480	100 [110.2		623	その他	0.0	48, 600
е	58, 93)	100 [100]	[<u>100</u>		00	100 102. 0] 57	7, 775	100 [104. 4] 55,	340	[102. 100		56, 400
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内	訳					エ地域要	因の比較の	内訳			
	正常		街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	道	0.0	街路	-3. 0	交通·	接近 0.) 璟	
а		%/月 -0.05	画地	0.0	行政	0.		の他	0. 0	行政	0. 0	その他			
l-	正常		街路	-10.0			0 環		0. 0	街路	0. 0	交通·拉			境 +3.0
b		%/月 -0.05	画地	0. 0	行政	0.	· 	元 の他	0. 0	行政	0. 0	その他			
	正常	%/月	街路	0. 0			1		0. 0	街路	-5. 0	交通·		1	境 +4.0
С		0.00	画地	-3. 0	行政		‡	つ の他	0. 0	行政	0. 0	その他		<u>i</u>	
d	正常	%/月	街路	0. 0			0 環		0. 0	街路	+7. 0	交通·		-	境 +3.0
u		0.00	画地	+3. 0	行政	0.		つ の他	0. 0	行政	0. 0	その他		Ł	
е	正常	%/月	街路	0.0			0 環		0. 0	街路	0. 0	交通·			遺境 −1.
e		0.00	画地	+2.0	行政			ご の他	0. 0	 行政	0. 0	その他		<u>L</u>	
	上進価格決定	50m4							-		1	上進価格			

(a)	(+ ## I# 1#	~ -															
(2)	_	算定内訳 		きない場合	・その珊	ф	既成市街地内	1字掛で	なり	海田	でキ	tal.)					
(2)							な場合の価格		<i>(</i> () () (、	()	, , , , ,					
	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□		,,,,	1) O// Im/2	20722713	_		在及びナ	地番								
3≱	地の取得 (F	子 子 が)	④事	情補正	5時点	修正	⑥素地の補		D (⑦造成	-	·費 円/㎡)	⑧標準化報 正	第 9時点	修正 (事費の 後の価格 (円/㎡)
			[-	100	[]]							100	[]		(1 1/ 111/
① fs	├帯費用 (F	¶∕m³)	⑫標 正	 達化補 E	③時点	修正	④付帯費用 後の価格	の補修』 (円/㎡)		⑤有効 した	価格	化率で除 ・ ・ 円/㎡)	⑥地域要因 の比較	団の間の関係の関係の関係である。		18再調達	原価 (円/㎡)
			[100	[0				(%)	[100	[]		
19熟	成度修1	E		[] /10	0			(20積算	価格	+		円/n	ที่		
大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大	訳 事情の 内容	月率 変動率	造成	標準化複	補正				月至変	率動率	付帯	標準化補	Œ				月率 変動率
		%/月	ᆍ						%	5/月	付帯費用						%/月
地址	或要因の]	比較		街路		交	·通·接近		3	環境			行政	<u>.</u>	7	の他	
				I									1				
(3)	収益価格	肾定内部	5														
(3)					又は収る		法が適用できた				_					T ===	
直	①総収益			②総費用		3純」		4建物純収				⑤土地に帰 純収益		⑥未収入期 後の純収		(7)還	元利回り
直接法		(円])		(円)		(円)			(円	1)		(円)		(円)		(r-g)
														()	(-)
	@dp. \	T-16										TI (-3)					%
	⑧収益値	四倍 	车				<u> </u>	(円/㎡)					
	できた	かったりの理由															
_		法が適用 場合その		公法上の規	制が第-	一種低	層住居専用地均	或で、容	存	ヹが制糸	りされ	ル収益性が	低く、妥当	性を欠くた≀	め、適用	できない	() _°
	以下. J	以益還元	法谚	頭用の場合	*は、字	= 地一	4 (3) -	2^									
		よる価格 tの適用		<u>小訳</u> ┐する	■ L	ない	開発法を適用	囲する場	温 合σ)理由							
	ス入の現代			」 ク 変出の理			③投下資本収			· 単価(·	住空) ⑤分謹7	可能床面積	⑥建築工事	書	⑦延床	面積
••4		四0万歳の行日 (円)		⊝ ∠ш <i>ण</i> 5		他 (円)		(%)	/ MX) L		ı≖- c ∕m²		·j·能体画很 (m²)		*更 円/㎡)		шия (m²)
		.,,,,				•/		/		(1.1/			···/		3/		···/
8開	発法によ	る価格					円	(P	∃∕m³)	1		1	

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

別記悚式第 0		温に する		4	心间的且			
						鳥取(県)	- 5	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名				
鳥取(県)	- 5	鳥取県	鳥取	氏名				印

鑑定評価額 4,420,000 円 1 m³当たりの価格 38,400 円/m³

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線	[令和 2年 1月]	33,000 円∕㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	緑価	路線価又は倍率 倍率種別	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	の要旨											
(1) 基		在及び地番並 住居表示」等		鳥取市立川	町3丁目3	17番						②地積 (㎡)	(115	⑨法令上の規制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の現況	元 ⑤周辺 状況	の土地の利	用の	⑥接面	i道路の∜	犬況	⑦供給 処理施 設状況		な交通が の状況	拖設との	1 住居 (60, 200) 準防 (その他)
		1:3	住宅 W2			宅の中に小り 見られる既 域	ノビ	北5m市	i道		水道 ガス 下水	鳥取 1.9km			土砂災害警戒区域 (70, 200)
(2)	①範	i 囲	東 1	00 m、西	150 m、博	50 m	、北	5	0 m (2	標準	的使用	低層住宅	三地		
近	3.標	準的画地の刑	/状等	間口 約	5.0 m	 n、 奥行	約	25.	0 m,	規模	į	130	㎡程度	、形状	ほぼ長方形
近隣地域	④地	域的特性	特記事項	特になし		街路	m	準方位 市道	:北 5	交通施設	果Ⅰ	駅 .9km		法令	1 住居(70, 200) 準防 土砂災害警戒区域
		2域要因の i来予測	旧市街場	 地の住宅地域 劣り、不動産		が後も同程度	の環境			移して	ていくも	のと予測	」する。		心部へ比較的近いが競
(3) 最	是有效	使用の判定	低層住名	宅地						(4)対象基		方位		0. (
		価の手法	取引事	例比較法	比準価格			38, 40	0 円/1	'n	個別的	安亾			
0	り適用		収益還	元法	収益価格			/	円/r	'n					
			原価法		積算価格			/	円/r	'n					
			開発法		開発法によ	こる価格		/	円/1	'n					
(6) ਜ	市場の		との関連不動産	給圏を、鳥取 車が強い。さ 市場は弱含ん 標準的面積	「くからの信 」でいる。 T	E宅地域であ 「落率は徐々	り他が	也域か 小して≀	らの転入 いるが、	定した は少れ いまた	こ。その よく、新 ご下落が	中でも 興住宅地 継続して	立川町1との競いる状	」「吉方町 合もあり、 況である。	可」に存する住宅地域 対象基準地の属する 需要の中心となる価
到	· 検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	比準価格のため和	各の規範性に	に高い。なお は算はできた	3、賃貸建物	の想え	定が困り	難な画地	規模の	りため、	収益価格	の試算	はできない	て意思決定を行うため い。また、既成住宅地 と判断し、鑑定評価額
8 公示価格	見価格と	① □代表標標準地番号	準地	標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	_	の比	⑤個別的 要因 <i>の</i> 比較	_	対象基準 の規準値 (円/I	格内	準化補工	街路 交通 環境	地 域 交通 因 環境
) ,U	公示価格		円/m²	[]	[100	1	100]	100]				画地 行政 の他	行政 その他
(9) 指定基準地	からの命	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地 因(較	の比	⑤個別的 要因 <i>の</i> 比較		対象基準 の比準値 (円/i	格内	準化補.	街路 交通 環境 画地	地 域 要 因 環境 行政
地言	र्ने	前年指定基	準地の	価格 円/㎡	[]	[100	[100]	100]			そ	行政 の他	その他
(10) 全様担何を	丰票集価各等い らの検討	①-1対象基準 前年標準価値 ①-2基である標準 で表標準地が表標準地が表標準地が表標準地が表標準	□新規 各 が共通地 場合の検 単地	39,000 点(代表標: 討 標準地 鳥取		形 状成 況 要 因	[地域:	的要因 要因〕 的要因	性が地域	高まり要因り)、不安	スにより 定な市場 変動はな	が い。	のある商 ^業 ある。	業地にあっては不確実
		②変動率	年間	-1.5% 半4	拝間 -0.8	8 %									

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) - 5 **宅地-2**

	以昇価恰昇									<u>سَار</u>	売取(県)	- 5 - モ地-2
	比準価格算5 ①取引事		. 乃 7 j tuh 采 剂	並びに「住居表	表示」 ③取引	庄 承知	⑤地積		の画や	⑦接面道路	⑧主要交通施	9法令上の規制
NO	例番号	等	: 及び地番型	せいに 「任店る	点	時 ④類型	ジ地積	(m²		の状況	設の状況	等
а	2 0 7 1 0 1					建付地	()	方形	南4m市道 中間画地		1 住居 (70, 160) 準防
	- 48											
b	2071					更地	()	方形	東4m市道、北4m 角地	n	1住居 (70,160) 準防
	- 84									H = 1.536		\C *
С	2071					更地	()		北5m市道 中間画地		近商 (80,300) 準防
	- 1					7-2- /			一一	1. ± 1		1 中専
d	2 0 7 1 0 3					建付地	()		北東4.5m市道 中間画地		(60, 180) 準防
	2071					更地			ほぼ長	南5m市道		1 中専
е	03						()	方形	中間画地		(60, 200) 準防
NO	⑩取引価村	各 月/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	③建付減 価の補正	①標準1 補正		上 全価格 (円/㎡)	⑥地域要 因の比較	⑪推定標準個格 (円/㎡		因の ⑨査定価格 (円/㎡)
а	(43, 98)	100 [100]	[99.1] 100	[100]	100 [102.0	42	, 733	100 [99.0	43, 165		0. 0 43, 200
b	(46, 68)	100 [100]	[99.6] 100	[100	100 [104. 0] 44	, 707	100 [108.9]	41, 053	接近	0. 0 41, 100
С	(35, 00)	100 [100]	[95.8] 100	[100	100] 37	, 257	100 [102. 0	36, 526		0. 0 36, 500
d	(34, 21)	100 [100]	[97.2] 100	[100]	100] 36,	, 827	100 [97.0	37, 966		0. 0
е	(34, 72)	100 [100]	[97.6] 100	[100 [102. 0		, 230	100 [100	33, 230	[100 100	33, 200
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	 因の比較の内訴	<u> </u>	
	正常		街路	0.0 交		0.0	 環境	0. 0	街路	-1.0 交通	<u> </u>	環境 0.0
а		%/月 -0.10					その他	0. 0	 行政	0.0 その		
b	正常	%/月	街路	i i		<u> </u>	環境	0.0	街路	i i	·· i·接近 0.0	環境 +10.0
5		-0. 10				· 	その他	0. 0	行政	0.0 その		i
С	正常	%/月	街路	0.0 交	通·接近	0.0	 環境	0.0	街路	0.0 交通	i·接近 +2.0	環境 0.0
-		-0. 15	画地	-10.0 行	政	0.0 7	その他	0. 0	行政	0.0 その	0.0	L
d	正常	%/月	街路	0.0 交	通·接近	0.0 段	環境	0.0	街路	-1.0 交通	i·接近 0.0	環境 -2.0
-		-0. 15	画地	-9.7 行	政	0.0 7	その他	0. 0	行政	0.0 その	0.0	-i
е	正常	%/月	街路	0.0 交	通·接近	0.0	 環境	0.0	街路	0.0 交通	i·接近 0.0	環境 0.0
		-0. 15	画地	+2.0 行	·政	0.0 र	その他	0. 0	 行政	0.0 その)他 0.0	
			_1	1		<u> </u>				<u> </u>		

(2)	樍算価格	算定内訳	Į.															
					きない場合						再調達原信	折の批	巴握が困難で	であるため。				
(2)-]等(こ石	子し原価法	5の適)	中が可能	な場合										
①遣	技成事例 都	替				1			2所	f在及び	地番			ı.			@\#_#=	-=#-
③素	地の取得(F	骨価格 円/㎡)	4	事(情補正	⑤時	持点修正		槂	修正後の (円/㎡)			事費 (円/㎡)	⑧標準化 正	浦 9時	点修正		E事費の E後の価格 (円/㎡)
			[. —	100	[_]							100 [[]		
① 作	帯費用		12	標準正	準化補		点修正		帯費用 その価格	の補修፤		功宅↓ ::価林	 也化率で除 ^{&}	⑩地域要 の比較		別的要 の比較	18再調達	達原価
	(F	∄∕m³)		-					СОУ ІШІТЦ	(円/m²			⊔ (円∕㎡)	V) 20+X		072042		(円/m³)
			[_	100	[_	100				(%)	100	[_	100		
19熟	成度修正	E	1		[] /	100				20積9	拿価木	 各		円/	∕ m ²		
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率 変動率	;	造成	標準化补	補正					月率 変動率	付费	標準化補	Ē				月率 変動率
		%/月	∃ 3	工事費							%/月	費用						%/月
地址	或要因の」	比較			街路		3	を通·接	近		環境			行政		7	の他	
							i i				<u>'</u>			1		<u>'</u>		
(3)	収益価格	肾定内 部	R															
(3)	-1 収益:	還元法(直接	会法	の適用	又は4	又益還元	法が適	用できれ	ない場合	の理由							
	①総収益	<u>±</u>		(2総費用		③純	収益		④建物 純収	 に帰属す	る	⑤土地に 純収益	帚属する	⑥未収入 後の純	期間修正	⑦還	元利回り
直接法		(F	3)			(円))		(円)	4-6-12		円)	4-6-1XIII	(円)	DO THE	(円)		(r-g)
14															()	(-)
																		%
	⑧収益値	西格							円	(円/㎡)					
	できた	西格が試算 なかった ^は D理由																
_		法が適用 場合その		賃	賃建物の	想定だ	が困難な	画地規	模のたる	め。								
	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	算足	已内]訳													
(4)	-1 開発法	まの適用			する		しない	開発	法を適用	用する場	場合の理由							
14	又入の現価	西の総和		2	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建築コ	[事費	⑦延床	面積
		(円))				(円)			(%)	(P]/m	า๋)	(m²)		(円/m²)		(m²)
8開	発法によ	よる価格						円		(·	円/m²)	1		1	

鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

	13 J H	_	1	1/1	22 H	1VE ITI
自形	(旦)			- 6	空	tth−1

																		寺取	(県)		- 6	宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所属	属分科:	会名	業者	者名											
	J	鳥取(県)		- 6	鳥耶	京県	鳥	取県鳥	財	氏	名											印
鑑定	2評価	額					6,	320, 0	00 F.	1	m³当	たりの)価格	F						52	2, 200	円/mឺ
1	基本的	的事項																				
(1)	価格問	寺点		令和 2年	7月 1	日 (4	4)鑑定	:評価日	3		令	·和 2 ^红	年 7月	9日			2年 又は			4	2,000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	ŕ	令和 2年	6月 18	日 (5	5) 価格	の種類	頁		正常(西格			備一	倍	率種別	IJ				
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評個	西																
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1)		在及び地番		鳥取市吉	吉方温泉	f3丁目	4 2 3	番							②地積	Ī,	1	21	(9法	令上の	見制等
基準地	_	住居表示」等		. O THE O	TR \ TR		~	L @ TILL	По	@#+ -	- \ 	د دا اد م		€ W 4A	(m²)	(\ \\ 1\-=)		1 住息	1
地	3形	·状	4) 敷地	の利用の) 現况	⑤周辺 状況	の土地	四の利)	用の	⑥接面	1 但 路	の状況	5	⑦供給 処理施	⑧主要 接近	の状		安と0.	,		(60, 20 準防	
										南6m市	-7.呆			设状況						(その		2)
		1:1.2	住宅 W 2			中規模 い既成			多	HOMIT	7担		7	水道 ガス 下水	鳥取 1.1km						(70, 20))
												ı										
(2)	① 範	囲	東 1	100 m、₫	-	0 m、茸	1	150 m		10	00 m	2棋	票準的	使用	低層住							
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口:		10.0 m 心とした			約世	12. 準方位	0 n	n. :	規模	1		m [*] 科	度、	形	犬 ほ			200)
地域	4地	域的特性	特記	住宅地	北を中	心とした	この元が入	街		平力位 m市道			交通	鳥取 東 1.	駅 1km			法令	î	1 仕	居(70, 準防	200)
			事項					路					施設	 				規制	IJ			
		域要因の 来予測	既存の	住宅地域	であり、	、変動要	要因も.	見受け	られ	ないこ	とかり	ら、現	況の	まま推	移してい	へくも	のと	予測 る	される) 。		
(3) 量	是有效	使用の判定	低層住	宅地										対象基	-	方位	Ĺ					+2.0
(5) 銷	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				52, 20	00 F]/mੈ] '	個別的	要因							
0	の適用		収益還	元法	収	益価格				/	F]∕m³										
			原価法	;	積	算価格				/	F]∕mื										
			開発法		開	発法によ	る価	格		/	F]∕m³										
(6) 市	市場の	特性	である	給圏は、 が、ドー も少ない	ナッツイ	川」以東 化現象に は120	こよりst	全般的	に人	口の減	少が絹	売いて	いる	。熟成	した住写	包地域	しであ	り宅は	也供糸	計が少	ないた	め、取
	· 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	自用目	的での取 経済合理 重視する	性を有っ	する収益	\$物件(の建築	を想:	定する	ことを	が困難	であ	るため.	採用を	を断念	させば	るを行	导なか	1つだ	、従っ	て、快
(8)	里由	@ [/\ + #	た。	1m:#±1	ıh @	n+	@ 1##	2#= II .	Q III	d. 1-45 	@ /m	DJ 44	@±	14 ##	Tid.	1300	/4-	пь		Lul-	4±- п#	
) 公示価格を	見価	①代表標標準地番号	华地	標準 ^比 		時 点 修 正	③標 補		_	地域要 団の比 *	⑤個 要 比	因の		対象基準 ○規準価 (円/n	格内	標準化補正	街 交 環	通		地域要因	街路 交通 環境	i
個もも	-				_						-	+2		(1.1> 11	17	罡	画				行政	
Z 1	_	公示価格		円/mi	i L_	100	[00	[100	L1	00					行 その				その他	ļ
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標	準化	4地	,域要	5個	別的		象基準	地	標	街		0.0	地	街路	-2.0
指定基準地	D D	ļ	鳥取(県	Ę) – !		修 正	補	正	因較	lの比	要 比	因の 較	σ)比準価 (円/n	. <u>찟</u>	標準化補	交 環		0. 0 0. 0	安	交通 環境	
準力地	食 寸	前年指定基	‡淮州の	海牧	г	98.5]	1	00		100	Γ 10	2.0]				正	画	-	0.0		行政	
	-	刊十刊足名	39, 000		. -	100		00]		74. 9		00		52,	300		行 その		0.0		その他	0.0
(10)		①-1対象基準	隼地の検 □新規					<u> </u>	[一般	的要因		人気の ている		住宅地	と無い信	主宅地					きり見	え始め
対金	Į jo	前年標準価			500 円/	′m¹		③ 価 変														
象 ^技	票の 集検 面討	①-2基準地点)である5			標準地	等と同·	一地	格 動	[地域	要因]		古くか頃向に		既成住	宅地域~	であり	、ド	ーナ	ッツ化	ú 減少	により	、衰退
準化	新討	代表標準		標準地	<u>t</u>			形成要			1	짜(마) (C	- UN (W)	0								
対象基準地の前	手)\	標準地番号	€			_ 		要 因 の	[個別	的要因]] 4	特にな	: L.									
		公示価格 ②変動率		-0.6 %		円╱㎡ 	%	-														
			1 100			•																

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) — 6 宅地-2

	Д											my-t	X (2N)	0	-0.26 2
(1) }	上準価格算 定	它内訳													
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並び	「住居	表示」③取引点	引時 ④)類 型	⑤地積	(m²)	⑥画地 の形状	⑦接面道 の状況	路	8 主要交通施 設の状況	9; 2	法令上の規制 等
а	2 0 7 1 0 1					更	地	()	ほぼ整形	東5.5m市 中間画地	道		近商 (90, 準防	300)
	- 2														
b	2 0 7 0 5 2					建地	付	()		西6m市道 中間画地			2 中 (60,	¹ 専 200)
	- 6														
С	2 0 7 0 5 2					建地	付	()	お形	東6m市道 中間画地			1住(70,	200)
	- 7														
d	2 0 7 0 5 2					建地	t付 1	()		南6m市道 中間画地			1 住 (70, 準防	200)
	- 8														
е	2070					更	〔地	()	お形	南4m市道 中間画地			1住(70,	160)
	- 2							T =			To		Ta		
NO	⑩取引価村	各 引/㎡)	①事情補 ②	時点修正	①建付減 価の補正	14標準	準化 正 ———	⑤推定価格	- 1	⑯地域要 因の比較	⑪推定·格 格(円	標準価 /㎡)	18個別的要 比較	因の	(明全定価格 (円/㎡)
а	55, 46)	[100]	100	[]	[10]	00	54, 369	[100	50,	812	街路	0.0	51,800
b	(39, 73)	100 [100]	[99.4]	[100 [100]	[90	00	43, 890	[100 86. 2]	50,	916	交通· 接近 環境	0. 0	51, 900
С	53, 40)	100 [100]	[99.4]	100 [100]	[10]	00	52, 562	[100	52,	562	画地 -	+2.0	53, 600
d	(37, 53)	100 [80. 0]	[99.5]	100 [95. 0]		00]	51, 782	1	100	51	782	_ 行政 - その他	0.0	52, 800
		50	[00.0]	100	[90.0]	[34		31, 102	L	. 100]	51,	102	[102.0	. 1	32, 000
е	44, 24) 18	[100]	100	[]	[86		50, 576	[100	50,	576	100		51,600
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訴		•		•	П	C地域要因	の比較の	内訳	•		
	正常	%/月	街路	0.0 3	₹通·接近	0.0	環境	5 0.0	:	 街路	0.0	交通·持	接近 0.0	環	境 +7.0
а		-0. 10	画地		 亍 政	0. 0	その			 行政	0.0	その他			
b	正常	%/月	街路	<u> </u>	を通·接近	0.0	環境			 街路	0.0	交通・		:	境 -12.0
		-0.05	画地 -	·	 亍政	0. 0	その			行政	0.0	その他		L	
С	正常	%/月	街路		を通·接近	0.0	環境			街路	0.0	交通·技		1	境 0.0
		-0.05	画地	+1.0 *	 f政	0.0	その)他 0.0		行政	0.0	その他	1 0.0		
d	親族間	%/月	街路	0.0 3	₹通·接近	0.0	環境	i 0.0	:	街路	0.0	交通·持	接近 0.0	環	境 0.0
	取引	-0.05	画地	-5.1 ₹	 了政	0.0	その)他 0.0		行政	0.0	その他	0.0	i	
е	正常	%/月	街路	0.0 3	₹通·接近	0.0	環境	0.0	:	街路	0.0	交通·拉	接近 0.0	環	境 0.0
		-0.08	画地 -	13.3 斧	 亍政	0.0	その)他 0.0		行政	0.0	その他	0.0		
	<i>:</i> 维压拔油点	フの 地士		- !		- !					1	レ:# /エ+/		F0. 00	10 III (37

才比準価格決定の理由 [比準価格: 52,200 円/㎡]

(2) 積算価格算定内訳	•						
(2)-1 ■ 原価法が適	用できない場合	うその理由	既成宅地化してい	るため、再調達原作	一 西の把握が困難。		
(2)-2 造成宅地内	3等に存し原価法	まの適用が可能	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/I		費 ⑧標準化神正	埔 9時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
	[100	[]] []	
①付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	③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 ®地域要認 の比較 円/㎡)	因 ①個別的要 因の比較	®再調達原価 (円/㎡)
	[]	[]	N. Z.	(%) 100		
19熟成度修正	[] /100	_	20積算価格		円/m ^²	
内訳							
素 事情の 月率 内容 変動率	造標準化裕成		1	ジリング 帯 サイフ	標準化補正		月率変動率
%/F	事費			%/月 用			%/月
地域要因の比較	街路	交	₹通·接近	環境	行政	₹	その他
(3) 収益価格算定内訓							
(3) 収益価格昇定内部 		マル四米温泉	ナバ帝中でもかいぜ	ニーニー			
①総収益	②総費用	3純」	収益 ④ 通	建物に帰属する(⑤土地に帰属する	⑥未収入期間修正	⑦還元利回り
直接	4)	(円)	(円)	· (円)	純収益 (円)	後の純収益 (四)	(r-g)
法	.,	(1.2)		· · · ·	,, ,,	(円)	(-)
						•	%
8収益価格			円 (P	¶∕m³)		
⑨収益価格が試算できなかったも合その理由							
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	画地規模が	- 小さく、経済1	合理性を有する収益	を物件の建築を想定	ですることが困難であ	ప 。	
以下、収益還元	法適用の場合	計は、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	しない	開発法を適用する	5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)	(円/㎡)) (m²)
8開発法による価格			円 (円/m³)	<u>. 1</u>	

別記	様式	第6		錉	定評	価書	(수	和	2	年地	価詞	調査)			Ĺ	令 身取(原		7月 22 - 7	日 提出 宅地- 1
		基準地番	号		提出先	所	属分科	会名	業	者名									
	,	鳥取(県)		- 7	鳥取県	鳥	鳥取分科	会	氏	名									印
鑑定	官評価	額				13	3, 000, 0	00 円	1	m当たり	りの価	格					3	37, 500	円/㎡
1	基本	的事項											(2)						
(1)	価格	侍点		令和 2年 7	月 1日	(4)鑑5	定評価日	3		令和 2	2年 7.	月 17日	(6)路		n 2年 価又は何				円/m
(2)	実地詞	調査日		令和 2年 7	月 1日	(5) 価村	各の種类	頁		正常価格	í		線価		又は 			1. 1	借
(3)	鑑定	 評価の条件	更地。	としての鑑り	と評価									- 11-	1-12/				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の) 要旨															
(1)		在及び地番		鳥取市滝山	744番	2外							②地		34	17	9法	令上の	規制等
基準地	_	「住居表示」 🤄					uh es Tuli	П.	@++-T	-\ \ -\\-	b vo	⊕ ## 4A	(m²		-)	1 中専	<u> </u>
地	3形	〉 状	(4) 敷地	の利用の現	光 5店 状況		地の利	用の「	6)接面	道路の	大 况	⑦供給 処理施 設状況	接	要なる 近の∜	を通施部 犬況	きとの	(2)	(60, 20 の他)	
		1:2	住宅 W 2		が見		中に空 区画整 域	re-	南東6	n市道		水道 ガス 下水	鳥取 3.2km	1				地区計画	事
(2)	(1)韜	5 m	東	50 m、西	50 m.	南	50 m	41	F	50 m (2	をを持ち	的使用	低層信	1字州					
		。 『準的画地の 』		間口約	14. 0			約		0 m.	規模			0 m 3		形状	ほぼ長	長方形	
近隣地域		过域的特性	特記	特にない		•	街	基	準方位 m市道	;#L	交	涌 鳥耶	な駅 3.2km			法令	1 =	中専(60, 地区計画	
			事項	1			路				施	設				規制			
		1域要因の 子来予測		然とした郊外 と予測される		地域であ	っる。滝	i山トン	ンネル	の開通に	より	利便性の	向上に			概ね	現況の何	主環境を	
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅								(4	4) 対象基)	位				+2.
(5) 釗	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比準価	各			37, 50	00 円/	mi	個別的	」要因						
"	ク心分	1	収益還	元法	収益価権	各			31, 00	00 円/	mi								
			原価法		積算価				/	円/	_								
			開発法		開発法					円/									
(6) ਜ	市場の)特性	とした信	給圏は鳥取社 主宅地域で、 か中心は、こ る物件が市場	需給は」 上地では	比較的多 1 , 3 C	を定して 00万円	いただ	が、地	域経済の	衰退	、少子启	5齢化等	を反	映して記	売給は	弱含み。	総額面	jにおけ
Ē	• 検証 平価額	i格の調整 E及び鑑定 fの決定の	対象基準取引事件	或にはアパー 単地に賃貸4 列比較法に	勿件を想足 まづく比達	目し、貨 售価格に	賃料収入 t現実的	から们 であり	西格を り説得	試算する 力を有す	収益:	還元法に 以上. 名	_基づく 試算保	収益	価格は記	兇得力	にやや	欠ける。	一方、
(8)	里由	① □代表標		他との検討	2時点		を準地の 悪 準化		学価額 2域要	を上記の 5個別的		り決定し) 対象基 2		+==	街i	JA7	地	街路	7
	見価	① □ 代表機 標準地番号	等华地	□□标午地	修正		赤华化 甫正	_	の比	要因0		の規準値	無坂 (フカー標準化補 関連化補	交		域要因	^{田田} 交通	
小 d	11日本			-				較	ξ	比較		(円/		記 補			因	環境	
格 (を)	規格とした	公示価格		円/㎡	[_] [_	100	1	100	[100]			Œ	画 ⁵ 行i そのf	攺		行政その他	
(9) 指 <i>持</i>	ָיַי לֵי	① 指定基準			②時 点 修 II		票準化 甫正	④地 :	域要 の比	⑤個別的 要因の		対象基準 の比準(田格 し	⑦ 内 標準化補		路	0.0 地 0.0 域要	街路 交通	
指定基準地	っ D 全	ار	鳥取(県) - 10				較		比較		(円/		記 補正			0.0 因	環境	
地言	x 討	前年指定基		価格 円/㎡	[100	-	100 02.0]		1 00 59.6]	[102.0 100	_]	37,	, 700	"	画 [:] 行i その(攺	-2. 0 0. 0 0. 0	行政その他	
(10)		①-1対象基準継続	準地の検 ■新規		1	ı		[一般	的要因	地佃	iは、	費は低調 一部横這	間で、搭 割で、搭	資も見	減少傾[られる7	句。鳥が、コ	取市人口	コは減少 系で、櫻	を 傾向で そね下落
対名	ξģ	前年標準価			円/mឺ		③ 価 変			傾向									
対象基準地の前	票の 集検討 各	①-2基準地点)である。 □代表標準	場合の検		準地等と	同一地	格動形成況	[地域]	要因]			の変動は は、下落		思めら;	れない。	不動	産市場に	は需要が	弱い。
の前が	等 か	標準地番号			円/	– mi	要因の	[個別	的要因]] 特に	ない								

円/m²

-2.6% 半年間

公示価格 ②変動率 年間 3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) - 7 宅地-2

		V_ F 1 D/ \									,	5/4/X (//N/)		
(1) <u>E</u>	上準価格算 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法令 等	产の規制
а	2 0 7 0 3 1						更地	()		南4m市道、西4n 角地	1	1 中専 (60, 16	60)
b	- 9 2 0 7 1 0 1						更地	()	形	南東4m市道、北 東4m 角地		1中専(60,16	
С	- 9 2 0 7 0 3 1						建付地			台形	南西4m市道 中間画地		1住居(60,16	
	- 15							()				1中専	
d	2 0 7 0 7 2						更地	()	ほぼ正 方形	北東10m市道、 北西6m 角地		1 年号 (70, 20 地区計	0)
е	2 0 7 0 3 1						更地	()	長方形	南西4m市道、北 東4m 二方路		1住居 (60,16	
NO	⑩取引価材	各 9/m³)	①事情補 正	⑫時点修	正 ①建作	寸減 ① 輔正	0標準化 補正	⑤推定· (F	価格 円/㎡)	⑥地域要 因の比較	①推定標準個格 (円/㎡)		ヨの ①	を 金定価格 (円/㎡)
а	46, 4) 70	100 [100]	[99. 5 100			100	44,	891	100 [119.2]	37, 660		0. 0	38, 400
b	32,0	72	100 [100]	[99. 1 100] [10] [99.8	31,	847	[89. 9]	35, 425	接近		36, 100
С	23, 3)	100 [100]	[99. 4 100			100 83. 7	27,	682	100 [80. 5]	34, 388		2. 0	35, 100
d	46, 42) 24	100 [100]	99.2			100	44,	711	100 [117.2]	38, 149			38, 900
е	48, 8		100 [100]	[99. 6 100			100	47,	703	100 [124.8]	38, 224	100	-	39, 000
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準値	比補正の内	引訳					工地域要因	国の比較の内訴			
а	正常	%/月 -0.05	街路画地	0. 0 +3. 0	交通·接边 行政	近 0.0 0.0			0. 0	街路 行政	-3.0 交通 0.0 その	·接近 +5.0 他 0.0	環境	+17.0
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	<u>f</u> 0. () 環均	竟	0.0	街路	-3.0 交通	·接近 +3.0	環境	-10.0
С	正常	-0.10 %/月 -0.05	街路	-0. 2 0. 0	行政 交通·接边) 環均	竟	0. 0	街路		+3.0	環境	-15. 0
d	正常	-0.05 %/月 -0.10	街路	-16. 3 0. 0	行政 交通·接边) 環均	竟	0. 0			·接近 0.0	環境	+16.0
е	正常	-0. 10 %/月 -0. 05	街路	+3. 0	行政 交通·接边) 環均	竟	0. 0			·接近 +10.0	環境	+17.0
	√淮価杦ユ5		画地	+2.0	行政	0.0) その	D他	0. 0	行政	0.0 その 「H 淮 研		7. 500	□ /m²l

才比準価格決定の理由 [比準価格: 37,500 円/㎡]

														局取 (県)			七地づ
(2)	 情算価格	算定内訳	!														
(2)	-1 🔳 原	価法が適	囲て	ぎきない場合	îその理E	Ħ	既成市征	封地により	再調	達原価の	把握	が困難であ	らるため				
(2)	-2造	成宅地内	等に	存し原価法	の適用が	が可能	な場合σ)価格									
①進	成事例都	6号				-		②所在及	び地	番							
③素	地の取得		4	事情補正	⑤時点	修正	⑥素地 価格	也の補修正		⑦造成			⑧標準化補 正	第 9時点	修正	⑩造成工 補修正	事費の 後の価格
	(1	円∕m³)	! !		 			一(円/	m)		(円/m [*])	1	-	-		(円/m [*])
]	100	[100]							[[] 100)		
11)17	帯費用			標準化補	13時点位	修正		費用の補	修正			北率で除	16地域要因			18再調達	原価
	(F	円/㎡)	: - !	Ē	 		1友0.)価格 (円	/ m ²)	U/3	±価格 (r 円∕㎡)	の比較	因の.	比較		(円/m³)
			1	100	[]]				(%)	100	[]		
]]	100)							[]] 100	0		
19熟	成度修正	E		[] /100)				20積算	価格	i		円/n	n ¹		
内	沢																
素地	事情の 内容	月率 変動率	近月	戈	甫正					月率 変動率	付帯費	標準化補	Œ				月率 変動率
	%/月 書費						1			%/月	賀用						%/月
			3		i i i i												
地地	域要因の比較 街路				茎	₹通・接近		1	環境			行政		そ	の他		
						1							<u> </u>		<u> </u>		
(3)	収益価格		R														
(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σ.)理由							
	①総収益	<u></u>		②総費用		3純	収益		建物に 純収益	帰属する	3	⑤土地に 純収益	帰属する	⑥未収入期 後の純収	間修正	⑦還	元利回り
直接法		(F	3)		(円)		(円) 7	吨4X 纽	r (P	9)	祀以益	(円)	1友()7种4人	****** (円)		(r-g)
法														(0.96	689)	(5.0	0.0)
		4, 129, 18	38	67	79, 022		3, 450,	, 166		2, 895, 4	80		554, 686	5	37, 435		5.0 %
	⑧収益値	 西格			10, 7	48, 70	00 円	(31, 00	00	円/m³)					
	9収益値	西格が試算	算														
		なかった [‡] D理由	昜														
		法が適用 場合その															
	理由																
	धार ।	□益谔≂	沙	画用の場合	(は 字	th —	4 (3) - 22									
					110、七	ت- ^	Ŧ (3	, 2.									
		よる価格	算定	_					_								
(4)	-1 開発活	まの適用		する	■ L	ない	開発法	を適用す	る場合	の理由				1			
14	又入の現代	西の総和		②支出の現	間価の総和	0	③投下資	資本収益率	4.	克売単価	住宅	5分譲	可能床面積	⑥建築工事	費	⑦延床	面積
		(円)		(円)		(%)		(円	/ m 1)	(m²)	(1	円/㎡)		(m²)
										-							
8開	発法によ	よる価格					円	(-			F	円/㎡)				

(3) -	2想定確	建物の状況							鳥取(県)	- 7 宅地-4
\ - / '		①用途	· ·	②建築面積	(m²)	(3)	 構造・階層		4)延床面積	(m²)
į.	共同住:				140.00		LS 2			280. 00
⑤公 :	法上の	規制等								
用途	地域等		基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口·奥行		前面道路、幅	国員等
	1中	専							前面道路:	市道 6.0 m
j	地区計	画等	60 %	200 %	200 %	347	m 11.5 m	× 21.5 m		
6想	定建物	の概要	ファミリータイ	プ3LDK約	65㎡を想定	⑦有效の理		外階段のた	<u>-</u> め	
(3) –:	3総収益	益算出内 語				<u> </u>				
		①用途	②床面積	③有効	率 ④有効面積	⑤1㎡当た	⑥月額支払賃料	⑦a保証:	金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
階	層		(-	-2) (0/)	(2)	り月額支払賃料	/m	<u> </u>	 金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
		A-1-	(r	ทึ่) (%)	(m²)	(円)	(円)		
1 ~	2	住宅	14	10. 00	0. 0	1, 278	178, 9	920	2. 0	357, 840
~	•									
	•									
~										-
~										-
			28	80.00 10	0. 0 280. 00	0	357, 8	840		715, 680
計										
	頂支払1					357,840 円	× 12ヶ月	=		4, 294, 080 円
		(管理費)	の算出根拠			円/m³	× 280	0.00 m²×125	7月 =	0 円
			の身山依拠 [場使用料等)		F		台×12ヶ月-	+	=	0 円
			·····································				で、計上しない	<u> </u>		0 円
13空室	室等に	よる損失権	相当額 6)+(⑪×空室率B	(0/))		4, 294, 080 円×	4.0) %		
				(%))	+	円×		% =		171,763 円
		9+10a+11								4, 122, 317 円
O 111.			(空室損失考慮後 	**		715,680 円× 償却年数	96.0 %× (3 年)	1.00 g 運用利回り(% = 1.00 %	6,871 円
.ড∕11≝17	1 717 47	··Æ/11 III./	人の 良型品(工主	三六八つ思议)		原如平数 円×	96.0 % ×		1.00 90	0 円
	つ他の収	八に係る	呆証金等の運用益(空室損失考慮後)	円×	100.0 % ×	1. 00		0 円
18総4	又益	1/4	1)+(15)+(16)+(17)		4	1, 129, 188 円	(11,900 円/㎡)
(3) –4	1 m ²	当たりの	月額支払賃料の第	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 5 修正 i	票準化 ⑥建物 補正 差修	格 ⑦地域要 正 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	١	07 (収		100		100 100 100 7 100	_	100 [100]	1, 298	対象基準階の 月額実質賃料
17	-	- 1	(1, 261)	. 100]						1, 280 円/㎡
- /					F 7 -	100	100	100	1, 190	
b)	١	07 (収 -2		100					1,100	月額支払賃料
b)	١	07 (収	1,071 (1,068)		100 [] [90.0]	[100]	1,100	月額支払賃料 (1,278円/m³)

						,	鳥取(県)	— 7	宅地-5
(3)-5総費用算出内訳									
項目	3	実額相当額			算	出	根拠		
①修繕費		151, 200	円		37, 800, 000	×	0. 4	%	
②維持管理費		128, 822			4, 294, 080	×	3. 0	%	
③公租公課	土地	21,000	円	査定額	· · ·				
	建物	302, 400	円		37, 800, 000	×	50.0 %	× 16.00	/ 1000
④損害保険料		37, 800	円		37, 800, 000	×	0. 10	%	
⑤建物等の取壊費用の積立金		37, 800	円		37, 800, 000	×	0. 10	%	
⑥その他費用		0	円						
⑦総費用 ①~⑥		679, 022	円	(1,957 円/㎡	·)	(経費率	16. 4 %)	
(3)-6基本利率等									
① r :基本利率		5.0	%	⑥g:賃料の3				(0.0 %
②a:躯体割合 (躯体価格÷建物	7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÷建物	7等価格)	35	%	⑧ n b:仕上の	経済的耐用年数				20 年
④ c :設備割合 (設備価格÷建物	7等価格)	20	%	⑨nc:設備の	経済的耐用年数				15 年
⑤m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入其	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		
①建物等の初期投資額		37, 800, 000	円	135, 000)円/㎡×	28	80.00 m *×	設計監理料 (100%+	斗率 %)
②元利逓増償還率		0. 0766		躯体 部 0.0651 ×	3分 45 %+ 0.08		:部分 35 % +		第部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(2, 895, 480 8, 344	円 円/㎡)						
(3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							4	, 129, 188	円
②総費用								679, 022	円
③純収益 ①-②							3	, 450, 166	円
④建物等に帰属する純収益							2	, 895, 480	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④	4)							554, 686	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰	帚属する純収益							537, 435	円
$\mathfrak{S} \times \alpha$				(1 510	⊞ / ∞ ²\
				(1, 549	円/m [*])

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

					局収 (常)	- 0	七地「
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名			
鳥取(県)	- 8	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名			印

鑑定評価額 14,800,000 円 1 m³当たりの価格 58,000 円/m³

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6)路	[令和 2年 1月]	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	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	の要旨													
(1)	①所	在及び地番並	せびに	鳥取市吉成	南町1丁目	5 4 5	番外					②地積		256	9注	令上の規	制等
基	Γ	住居表示」等	争	「吉成南町	1 - 20 -	4 \rfloor						(m²)	(,)		
基準地	3)形	状	④敷地	の利用の現法	兄 ⑤周辺	0土地	の利用の	⑥接面	道路の状況	兄	⑦供給	⑧主要	な交通旅	記との		1中専	
-			-		状況						処理施	接近	の状況			(60, 200)	
											設状況				(7.	(h)	
			住宅		中担措	1一般住	字が母	東7m市	道		水道	鳥取			(~	の他)	
		1:1	W 2			区画整					ガス	1.8km					
					た住宅	2地域					下水						
(2)	① 範	囲	東 1	50 m、西	150 m、 [有 20	00 m、北	150	0 m 2模	票準的	勺使用	低層住宅	芒地				
近隣地域	3標	準的画地の刑	/状等	間口 約	16.0 r		l行 約			規模		250	㎡程度、	、形状	ほぼ፤	E方形	
地域	4)地	域的特性	特記		役住宅が区 ぶ住宅地域	画整然		と準方位: m市道	北	交通	. 鳥取	駅		法令	1 :	中専(60,20	00)
埃				こをう並ん	2-1T-C16/2X			minte			用四	1.8km					
			事項				路			施設				規制			
	(5)t#	域要因の	住字册		しており	今後 t	煙淮的な	住字批	成を形成し	てい	くもの	レ予測さ	わる				
		来予測	T 0.0.	AC 0 CANA	~ C ~ C ~ C ~ C ~ C ~ C ~ C ~ C ~ C ~ C	7 12 0) NY — " 2 . 9	. ш. ш.е	J. C 1171-X C		(0 ->	C 1 M C	. 4 0 00 0				
(3) E	ᆂᅔᅒ	使用の判定	低層住宅	之掛						(4)	対象基	進地の	方位				+1.0
										╣``	の 個別的	. – .					
	監定評 D適用	価の手法 I	取引事	例比較法	比準価格			58, 00	0 円/m [*]								
·	<i>7 1</i> 1271.	'	収益還	元法	収益価格			36, 30	0 円∕㎡								
			原価法		積算価格			/	円/mឺ								
			開発法		開発法に。	よる価格	Z.	/	円/㎡								
(6) I	方場の	特性	同一雲		└ 午代川」以『	東の旧自	野市及び	国府町の	カ市街化区		の一般	住字地垣	L が存す	ろ圏域	雲要者	の中心は同	1圏域
(0)	. 53 - 5		居住者	がほとんどて	であるが、 ₿	圏外から	の流入も	見受けり	られる。南	1側の	美保南	小学校区	【内で中タ	規模の開	発が行	われている	5が、
				きは現在のと 取引の中心と			つる。土地	MI 250	Um程度(ř I ,	450	力程度、	新架の)	甲建任毛	€3,	850万程	主度の
(7) 記	式算価	格の調整	自用目的	 的での取引か	「主で、近れ	妾した州	域、周辺	類似地均	 或において	信賴	手性のあ	る取引事	事例が収4	集できた。	一方	標準地は、	一般
	検証	及び鑑定	社会人I	向けのアパー 散見される種	- 卜等も混る	主してい	いるが、そ	・の他の川	収益物件は	、厂	i建住宅	が転勤等	₩の事情!	こより定	期借家`	で賃貸され	しるケ
到	曲	iの決定の		取兄される® 上記の通りタ		作って	.、 心华仙	俗で保1	声とし、収	は金川	旧俗で国	理。りり、	11 化基	単地とりが	快刊 で	暗まん、剪	並化計
(8)		①	進地	標準地	②時 点	3標準	進化 (4):	地域要(5個別的	6) \$	付象基準	地	標 往	街路	地	街路	
公表	見価	標準地番号	. ,		修正	補工		因の比	要因の		り規準値		準	交通	域	交通	
示る	₽ 格 -			_			j	較	比較		(円/r		標準化補	環境	域要因	環境	
格 t	見価格 1.1.1						_						_	画地		行政	
Z 1	_	公示価格		III. 4 m²	100] 10	0_,	100	100					行政		その他	
(0)				円/m [*]	100	L	J L]	100				そ(の他			
(9)	.	① 指定基準	地番号		②時 点	3標準			⑤個別的	6	対象基準	地	標準		0.0 地	街路	-1.0
指定基準地	יי ס	É		- 10	修正	補工	1	の比	要因の	0	り比準値	<u> </u>	116		0.0 域 0.0 因	交通	+5.0
基準	D 4	,,,,	94X (21V	., 10			車	Σ̈́	比較		(円/r	nî) 訳				環境	+5.0
地言	†	前年指定基	準地の	価格	[100]] 10	0	100	[101.0]				,		2. 0	行政 その他	0. 0
				 円/㎡	100	[102		109.1	100		58,	100			0. 0	(U) [E	0.0
		①-1対象基準	き地の検	·計			Γ — #	设的要因	1 コロナ	の影	響によ	り. 住環				子見の気酢	己が感
(10)		■継続	──新規			6	3	~=, ~=.	じられ		· - o ·	7 (112)	()[]		C 0 150	, ,,,,,,,,,,	-
対名	ξò	前年標準価	各	58,000	円/m ^²		五変										
象棋	票の	①-2基準地力			準地等と同			或要因]					、生活の	の利便性	が概ね	良好である	るため、
対象基準地の前	計	点)である場				开 元			需要は	堅調	である	0					
地を	各		<u>=</u> 10	標準地		一地構成	5										
前力)\	標準地番号 公示価格	<u></u>		- 円∕㎡	Ø.	[個別	的要因] 特にな	にし。							
				0.0% 半		04											
		4	年間	U. U 70 T	十旧	%	1										

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) - 8 宅地-2

		CP10/										374X (2117)	0	-676 2
(1) £	上準価格算 定	內訳												
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居		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	2 0 7 1 0 1						更地	()	方形	南西4m市道、北 西4m、北東3m 三方路		1中 (60,	専 160)
	- 19													
b	2 0 7 1 0 1						建付 地	()	方形	南東6m市道 中間画地		1中 (60,	専 200)
	- 24													
С	2 0 7 0 8 1						建付地	()		東6m道路 中間画地		1住 (60,	居 200)
	- 13													
d	$\begin{smallmatrix}2&0&7&0\\5&2\end{smallmatrix}$						更地	()	方形	北6m市道 中間画地		1住 (60,	居 200)
	- 9													
е	2 0 7 0 5 2						更地	()	形	南東6m区画街 路 中間画地		1中 (60,	専 200)
	- 10	<u> </u>												
NO	⑩取引価格	<u>\$</u>]∕m³)	①事情補 (⑫時点修正	三 ①建付派 価の補工	支 (4)	標準化補正	⑤推定価 (円	西格 /㎡)	16地域要 因の比較	①推定標準(格 (円/㎡	11.+-	国の	⑨査定価格(円/㎡)
а	(45, 36)	100 [100]	100	100] [100 104. 0	43, 62	24	[100 [76.8]	56, 802		0.0	57, 400
b	(57, 47)	100 [100]	100	100] [100 102. 0	56, 3 ⁴	48	100 [99.0]	56, 917	接近	0. 0	57, 500
С	(49, 88)	100 [100]	[100 100	100] [100 98. 0	50, 89	99	100 [87.3]	58, 304		1.0	58, 900
d	(54, 24)	100 [100]	[100 100] 100] [100 95.0	57, 09	97	100 [99.0]	57, 674		0.0	58, 300
е	(64.60)	100	[100 100] 100		100	64.61	0.7	100	58, 391	[101.0]	FO. 000
NO	64,69 ア事情 の内容	イ イ月率 変動率	[100] ウ標準化	:補正の内		J L	100]	64, 69	91	[110.8] エ地域要因	30, 391 の比較の内部	<u> </u>		59, 000
	ALC		街路	0.0	交通·接近	0.0	環均	± 0	. 0	街路	-5.0 交通	<u>·</u> i·接近 +1.0	環	境 −20.0
а	止布	%/月											- 块	現 -20.0
	Mr	0.00	画地	<u> </u>	行政 	0.0			. 0	行政	0.0 その			I.
b	正常	%/月	街路		交通·接近 	0.0	環境		. 0			i·接近 0.0	環	境 0.0
	工份	0.00	画地	1	行政 充语 . 按近	0.0	1		. 0	行政 ————————————————————————————————————	0.0 その		т = -	!≐ 10.0
С	正常	%/月 0.00	街路		交通·接近 	0.0	環境		. 0			i·接近 -2.0	環	境 -10.0
	工告 6		画地		行政 	0.0	i		. 0	行政	0.0 その		T==	E ^ ^
d	正常 9	%/月 0.00	街路		交通·接近 	0.0	環境					i·接近 0.0	環	境 0.0
	工告 6		画地	i i	行政 	0.0			. 0	行政 ————————————————————————————————————	0.0 その		т==	± .10.0
е	正常 9	%/月 0.00	街路		交通·接近 	0.0	環境		. 0			i·接近 -1.0	環	境 +13.0
	,淮压妆油点		画地	0.0	行政	0.0	₹0	D他 0.	. 0	行政	0.0 その			

(2) 7	責算価格算定内	訳										
(2)-	-1 ■ 原価法 <i>t</i>	適用	できない場合	合その理由	既成宅地化し	ているた	め、再調達	原価の把握	が困難。			
(2)-	-2 造成宅均	内等	に存し原価法	まの適用が可	能な場合の価格							
①進	i成事例番号			-	②所	f在及び地	播					
3素	地の取得価格 (円/m [®]		事情補正	⑤時点修正	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	修正後の (円/㎡)	⑦造成工	事費 (円/㎡)	⑧標準化 正	浦 9時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価 (円/㎡)	柩
		1	[100	[]					[] []		
11111	帯費用 (円/㎡		②標準化補 正	13時点修正	④付帯費用後の価格		⑤有効宅 した個	世化率で除 i格 (円/㎡)	16地域要E の比較	因 ①個別的要 因の比較	®再調達原価 (円/㎡))
		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	[100	[]			(%)	[100] []		
19熟	l成度修正		[] /100			20積算価	i格		円/m²		
内語	Я											
素地	事情の 月率 内容 変動		造標準化	補正			月率 作	寸 標準化報 帯 費	龍正		月率変動率	極
	%.	/月	事費				%/月 月	Ħ			%/	′月
地地	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	の理由					
直	①総収益	/ m \	②総費用		純収益	④建物I 純収益		⑤土地に 純収益		⑥未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利回	
直接法		(円)		(円)	(円)		(円)		(円)	(円)		
	3, 043	, 834	4	96, 712	2, 547, 122		2, 068, 200		478, 922	(0.9689) 464,028	(5.0 - 0. 5.0 g	%
	⑧収益価格			9, 280,	560 円	(36, 300	円/m³)				
	9収益価格が できなかっ 合その理由	試算 た場										
	収益還元法が過できない場合で 理由	別用										
				合は、宅地・	-4 (3) -	2^						
	開発法による値 -1 開発法の適		定内訳	しない	開発法を適	用する場合	合の理由					
114	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 月	販売単価(住	宝) 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	(1
8開	発法による価	各			円	(円/㎡)			

(2)_2相中	建物の状況									鳥取(県)	– 8 5	È地−4
(3) - 2 池 庄	①用途	л. 	②建築面積	<u> </u>	(m²)	(3)	港 浩 .	· 階層		4)延床面積		(²)
共同信			乙姓来面的	102.40	(111)		L S			少些外面很	204. 80	(m²)
⑤公法上(102.40			LS				204. 00	
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積率	基準容	請 家笙 +	也積		間口·奥行		前面道路、帕	豆昌 笙	
	中専	<u> </u>	旧尺台很平	-	1月十寸 1	C1E		間口 关门				7.0
1	1 1	60 %	200	%	200 %	256	mi	12.0 m	< 18.0 m			7.0 m
										特定道路まで	での距離:	m
⑥想定建物	物の概要	ファミリータイ	プ、約451	n²		⑦有交 の理		100.0 %	外階段のた	こめ		
(3)-3総収	益算出内記	 R				0)1	±Ш					
	①用途	②床面積	3有3	効率 ②有る	効面積		⑥ 目	額支払賃料	@ /D=T	^ fr / □ *L`	@ /D=T A ##	(m)
階層	J		. @ н,	w∓ ⊕ 67	улы IR	⑤1㎡当た り月額支払 賃料	© 71	吸入四臭行		金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
		(m³) (9	6)	(m²)	(円)		(円) ⑦b権利	金等(月数)	⑧b権利金等	(円)
	住宅	1	.02. 40	00. 0	102. 40	1, 288		131, 8	891	2. 0		263, 782
1 ~ 2				***		1,200			-			
~												
~												
~												
~												
		2	204. 80	00. 0	204. 80			263, 7	782			527, 564
計												
9年額支払					20	63, 782 円	×			=	3, 165,	
⑩a共益費		の算出根拠				円/m [*]	×	204	.80 m ×12 4	7 Я =		0 円
		[場使用料等]			円/	台 ×	É	a× 12ヶ月⊣	F	=		0 円
①貸倒れ損	失(算出根	!拠、金額)		保証金		呆されている						0 円
①空室等に (9+10a)×	よる損失権	相当額 6)+(①×空室率E	3(%))		3,	165, 384 円×		4.0				
			. (10) /	+		円×			% =		-	615 円
_		/(()-(()) (空室損失考慮(差)		5	27,564 円×		96. 0 % ×	1. 00	% =		769 円 065 円
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		及び償却額(空)		償却年数			運用利回り(
						円×		96.0 % ×	0. 34	400 =		0 円
•		保証金等の運用益(空室損失考慮	後)	2.0	円×]	100.0 % ×	1.00	% =	11 000 M	0 円
18総収益			*** . I . 10 16a	() + ()		43,834 円		(11,890 円	/ III)
		月額支払賃料の第	1		支払賃料	ŧ/ν ©z±+/m	故	∕∄₩₩≖	② 其 淮 陇	② 本宁宝年	⑩其淮州甘华	単砂の
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 補Ⅱ	≝化 ⑥建物 E 差修	臣	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 賃料	手階の
a 2 0 7	7 0 5 (収 一3	1, 256 (1, 220)	100	<u>[100</u> 100	100	_		100 [95.0]	100 [100]	1, 322	対象基準階の 月額実質質	
b 207	707 (収	1, 383	100	[100] 100	100		100	100	1, 281		円/m [*]
)	- 6	(1, 342)	[100]	100	[100] [100]	[108.0]	[100]		月額支払賃	賃料 3円/㎡)
С			100	_] 100	100		100	100		1,288 基準階 1	
1	-	() []	100] []	[]	[]		基华陌	ı D

TE -										
項目		実	E額相当額			算	出	根 拠		
①修繕費			108, 000	円		27, 000, 000	×	0. 4	%	
維持管理費			94, 962	円		3, 165, 384	×	3.0	%	
公租公課	土均	也	23, 750	円	査定額					
	建物	勿	216, 000	円		27, 000, 000	×	50. 0 %	× 16.00	/ 1000
損害保険料			27, 000	円		27, 000, 000	×	0. 10	%	
建物等の取壊費用の	積立金		27, 000	円		27, 000, 000	×	0. 10	%	
その他費用			0	円						
⑦総費用 ① ~ ⑥			496, 712	円	(1,940円/㎡)	(経費率	16.3 %)	
3)-6基本利率等	<u> </u>									
)r : 基本利率			5. 0	%	⑥ g : 賃料の変	变動率			(0.0 %
②a:躯体割合(躯体	体価格÷建物等価	6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÷建物等価	6格)	35	%	⑧ n b : 仕上の	経済的耐用年数				20 年
c : 設備割合 (設備	請価格・建物等 価	6格)	20	%	⑨ n c : 設備の	経済的耐用年数				15 年
m:未収入期間			0.5	年	⑩ α:未収入其	期間を考慮した修	正率		(). 9689
(3)-7建物等に帰属する	6純収益	-			<u> </u>				+	
項目			査 定 額			算	出	根 拠		
〕建物等の初期投資額			27, 000, 000	円	132, 000)円/m²×	4	204.80 m²×	設計監理# (100%+	斗率 9
②元利逓増償還率			0. 0766		躯体部 0.0651 ×	3分 45 %+ 0.08	-	上部分 35 % +	設備 0.0963 ×	請部分 20 %
③建物等に帰属する純 ①×((2, 068, 200 8, 079	円 円/㎡)						
①×(2	(
①×(2	(3	s, 043, 834	円
①×(3)-8土地に帰属する約 ①総収益	2	(3	5, 043, 834 496, 712	円 円
①×(3)-8土地に帰属する約 ①総収益 ②総費用	2	(
①×(3)-8土地に帰属する約 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-②	2 电収益	(2	496, 712	円
①×(3)-8土地に帰属する約 ①総収益 ②総費用	② 屯収益 純収益	(2	496, 712	円円
①×(3)-8土地に帰属する約 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する約	② 地収益 減収益 収益 ③-④							2	496, 712 2, 547, 122 2, 068, 200	円 円 円
(3)-8土地に帰属する和 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する和 ⑤土地に帰属する純	② 地収益 減収益 収益 ③-④				(2	496, 712 2, 547, 122 2, 068, 200 478, 922	円 円 円

別記様式第6				並	监正計	- 1曲-	書(令利	1 2	牛地	加	調査)			令 鳥取(ト7月 221 - 9	□ 提出 宅地-1
		基準地番	·号		提出先所属分科会			科会名	業	者名									
	,	鳥取(県)	_	-9	鳥取県		鳥	j取	氏	:名									印
鑑知	定評価	i額					17, 900	0,000	円 1	㎡当た	りの個	插格						57, 300	円/mឺ
1	基本區	的事項											(0)				1		- · ·
(1)	価格明	時点 —————	令 和	和 2年 '	7月 1日	(4)	鑑定評	価日		令和	2年 7	7月 10日	一路		令和 2年 線価又は			47, 000	円/m 倍
(2)	実地記	調査日	令和	1 2年 6	月 26日	(5)	価格の	種類		正常価村	各		線価	ш	倍率種				ПП
(3)	鑑定記	評価の条件	更地とし	しての鑑	定評価														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の要	旨															
(1)		f在及び地番st 「住居表示」等	-	取市二四	階町3丁	∄ 2 1	8番3						② 当 (n		(313	9	法令上の	規制等
基準地	③形		4 敷地の	利用の現	見況(5)	割辺の	+ 地の	利用の	6接電	面道路の	状況	⑦供約			」、 な交通施	設との	/	商業	
تام	© //2	, N	ANDEON	111111111111111111111111111111111111111	状			.4.171100	@ J& E		1/1//6	処理加	拖 拐		の状況	成 C 07		(80, 40) 準防	0)
									II.===0	4.74		設状》	兄					その他)	2)
		1:4	住宅 LS2		す	る市街	舗等が 地中心		北東8	m巾追		水道 ガス	鳥取 1.1k					(90, 40)	0)
					住	宅地域						下水							
(2)	① 範	5囲	東 50	m、西	200 m	、南	50) m、北	; !	50 m	2標準	── ≛的使用	低層	住宅	地				
近隣地域	3標	準的画地の		引口 約) m,		亍 約		.0 m,	規	模	3	00	㎡程度、	形状	長力		
地域	4地	域的特性		鳥取市中 或	中心市街地	1の住5	芒地	街	甚準方位 打道	北、81	n 交		取駅 東 1.11	ζm		法令	 	商業 (90, 4 準防	(00)
			事項			路			旅			設	.,,			規制	i !		
	(5)±t	 地域要因の	一般住年	とを主と	· L. 店舗	. 事彩	を所がり	見られ る	5住字地	域で需要	更同復	の気配	が感じ	られ	- 土地保	が格け棚	ね構り	ばい基調で	今後も
		来予測	同様の傾向				•/// /			. 9. 11112		, , , , ,				111111111111111111111111111111111111111			
(3):	最有效	使用の判定	也							((4) 対象:		の	方位				0. (
	鑑定評 の適用	F価の手法 B	取引事例比較法 比準価格						57, 30		m²	1回力!!	的要因						
	,		収益還元法	去		収益価格 - まな.// ***				38,700 円/m ²									
			原価法 開発法		積算価 開発法		ムボヤ			円/ 円/	_								
(6)	市場の			合圏は、				主字地垣				判定し	た。曲	型的	な需要者	fは. 住	字地	として利用	か考え
			る個人が多傾向となっ	多いと思 っている	料する。 。一方で	郊外新 、新型	所興住日 ビコロフ	包地の丿 ナウイル	人気は高 レス感染	い傾向 [*] 症拡大の	で、価	i格の手	頃感か	ら当	該圏域の)利便性	が見正	뒬され需要	は回復
	検証	「格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	取引事例収益還元法となった。 となった。 となった。 となった。	よは、感 こため、	染症拡大 収益価格	によりの信頼)不動産 質性は低	を賃貸市 低く参考	「場にも 骨に留め	影響が見た。対象	見え始 象基準	かてお 地の属	り、試合する地域	算過 域及	程に想定	要素、	不確認	1たと思料 実性が含ま 生の推移・	れる結
(8)		① □代表標	準地	標準地	②時	点	3標準	化 4	地域要	⑤個別	的 @	対象基	準地	(T)	標 往	路		也 街路	ξ
公示	規 価 準 格	標準地番号		_	修	Œ	補正		因の比 較	要因比較	の	の規準		⑦内訳	1L	₹通 環境		或 交通 要 環境	
公示価格を	とした				_						_	(1.1)	1117	ш		地		因 環境 行政	
~	12	公示価格	F	∄∕mi̇́	L100	_]	100	_	100	L 100	_]				行 その	政		その他	1
(9)		① 指定基準			②時	点(3標準	化 ④ ±	地域要	⑤個別	的 ⑥)対象基	準地			部	0.0	也 街路	3 −3.
指定	から		鳥取(県)	- 5	修		補正		因の比	要因	の	の比準	_	⑦内	15	通	0.0	或 交通 要 環境	
指定基準地	の 検	,,	()10					4		比較		(円/	/m [*])	訳	-T	環境 可地	0.0	五 環境 行政	
地	討	前年指定基	と準地の価格		[98. 100		100	_,	100 67.3	[100 100]	5	7, 100		ŕ	页政	0.0	その他	
		①-1対象基準	39,000 F 集地の検討	7/ 111	100	ו	100		07.3 」 般的要因		目的に		·	イル	その ス感染症		0.0	社会経済	信勢全
(10))	継続	新規		. — . ?		3	,	<i></i>	般り	こ大き かる。	な影響	を及ぼ	して	いる。長	期化に	よりす	更に悪化す	る懸念
対象	年らの	前年標準価額			10 円/㎡ 雪進地等丿	· 同一·	価格	変動「抽力	おかり			に特段	の変動	1+ <i>†</i> 2	L)				
基準	準 検 耐 討	点)であるナ	場合の検討		T T T	- 1-73	」 形成	変 動 [地 状 況	地域要因] 地域要因に特段の				- / 父到1	o'5	• 0				
(10)対象基準地の前	格 等	│	=地 □	標準地	要 - 因 _{[個}				別的要因] 個別的要因に特段の			肌の赤	割って	<i>t</i> al >					
削	'n,	公示価村	各		円/	′m [†]	0	[1回]	可的安达	10万	小印发	心に符	区 (グダ!	助ば	T. / ,°				
I		②変動率	年間 -0.	3 % ≧	半年間	¶ %													

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) — 9 宅地-2

<u>ა</u>	以异Ш恰异 人	C1101										פהיי	以(県)	– 9	七地-2
(1) <u>E</u>	比準価格算足	內訳													
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 (m	⑥画地 の形状	り接続の	面道路 伏況	⑧主要交通 設の状況	施	法令上の規制 等
а	2070						建付地	(ほぼ± 方形)	長 北東紀 中間	Sm市道 画地		1 (70 準	主居), 200) 坊
b	2 0 7 0 8 1						建付地	(ほぼ長方形)		市道、北		1 (7(準)	中専), 160) 坊
С	2 0 7 1 0 1						建付地	(ほぼ! 方形)		7m市道、南			中専), 200) 坊
d	- 68 2 0 7 0 8 1						更地	(ほぼ ¹ 方形		15m県道 画地		商 (90), 400)
е	- 50 2 0 7 1 0 1						建付地	,		ほぼ ^妻 、 形	南西	 15m市道、 8m		商(10	00, 400)
	- 12 ⑩取引価格	<u>\$</u>	⑪事情補	①時点修正	13建作	計滅 (1	4)標準化	(15)‡	推定価格	16地域	角地要 ①	推定標準価	18個別的	運動	19査定価格
NO		- ∃∕m³)	Ē	G-1,111,121	価のネ	補正	4標準化 補正		(円/m²		較格	(円/m ^t)	比較	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	(円/m²)
а	69, 91	.1	100 [100]	[100]	[10		97. 0]	72, 073	[100 [118.8	3]	60, 668	街路	0.0	60, 700
b	62, 75) 55	100 [100]	[98.9]	[10		100]	61, 450	100 [105.8		58, 081	一交通· 接近 環境	0.0	58, 100
С	70, 06)	100 [100]	[100]	[10	-	99.8]	70, 201	[120.5	5]	58, 258	画地 行政	0.0	58, 300
d	(57, 29)	100 [100]	[99.6] 100	[-	90.0]	63, 402	[114.5	5]	55, 373	その他	0.0	55, 400
е	47, 09		100 [100]	[98.2]	[80.		97. 9]	59, 043	[100	3]	54, 019		00]	54, 000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準値	化補正の内訴	!					工地域要	要因の比	2較の内訳			
а	正常	%/月	街路	0.0 3	₹通·接i	<u>折</u> 0.	0 環	竟	0.0	街路	0.0	交通	·接近 -	1.0 E	環境 +20.0
		0.00	画地	-3.0 ₹	页政	0. (0 そ(の他	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	
b	正常	%/月	街路	0.0 3	₹通·接ù	<u>折</u> 0.0	0 環	竟	0.0	街路	-2.0	交通	·接近	0.0 H	環境 +8.0
		-0.10	画地	+1.0	页	0.0	0 そ(の他	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	
С	正常	%/月	街路		₹通·接ù				0.0	街路	0.0			<u>-</u>	景境 +23.0
	一	0.00	画地		政	0.0		の他	0.0	行政	0.0			0.0	≖ + ± ∘ ·
d	正常	%/月 -0.15	街路	<u>-</u>	ξ通·接ù 				0.0	街路 	+6. 0			-	環境 +8.0
	正常	%/月	画地 街路	<u>-</u>	ī政 ε通·接ù	<u>0.0</u> 近 0.0	<u> </u>	の他 _意	0.0	行政 —— 街路	+4.0			0.0 3.0 我	環境 +2.0
е	41-111	-0. 20			了政	0.0		元 の他	0.0	一百四 一一 行政	0.0			0.0	K-JG 12. U
- -	/ 淮価牧油豆	10 TH ±		<u> </u>								「比淮価			00 四 /㎡ 〕

才比準価格決定の理由 [比準価格: 57,300 円/㎡]

(2) ₹	責算価格?	算定内訳														
(2)-	-1 原	価法が適	囲で	きない場合	その理由	1	既成宅地であ	り再調達	達原価の把	握が	「困難なため	ひ 。				
(2) -	-2造	成宅地内	等に	存し原価法	の適用が	可能	な場合の価格									
①造	成事例番	号				-	②所	在及び地	也番							
③素	地の取得 (P	骨価格 円╱㎡)	④事	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		事費 (円/㎡)	⑧標準化补 正	朝 9時点修正	⑩造/ 補(成工事費の 修正後の価格 (円/㎡)	
			[100	[]						[] []	 		
⑪付	帯費用	∃∕m³)		⑫標準化補 ⑬時点位 正			値付帯費用の 後の価格	の補修正 (円/㎡)	した	-価格		16地域要認 の比較	因 ①個別的要 因の比較	18再	調達原価	
	- (1	12 1117	[-	100 []				((円/m [*]) %)	100	100		(1 1/ 111)		
19款	·成度修正		i	[] /100				20積第	正価 格	各		円/㎡			
内記	R															
素 事情の 月率 造 標準化補正 内容 変動率 造 成 T									月率 変動率	付帯費用	標準化補	Œ			月率変動率	
	%/月 工事費								%/月	用					%/月	
地均	地域要因の比較 街路						通·接近		環境			行政		その他		
	①総収益	<u> </u>		②総費用		3純」		に帰属する 益		⑤土地に 純収益		⑥未収入期間修正 後の純収益	E (②還元利回り		
直接法		(円	3)		(円)		(円)	益 (P	3)	純収益	(円)	後の純収益 (円)	(r-g)		
法		5, 472, 35	50	917, 726			4, 554, 624	3, 929, 5	80		625, 044	(0.9689) 605,60	'	5.0 - 0.0) 5.0 %		
-	⑧収益個	 5格			12, 11	12, 10	0 円	(38, 70	00	<u> </u> 円∕㎡)					
-		5格が試算 なかったは)理由														
ш.	収益還元 できない 理由															
					iは、宅 ⁱ	地一	4 (3) -	2^								
	開発法に。 -1 開発法		昇疋	-	した	ょい	開発法を適用	用する場	合の理由							
	ス入の現代						③投下資本収:			住宅	5分譲	可能床面積	⑥建築工事費	73	 延床面積	
		(円))		(F	円)		(%)	(円	/ m	ก๋)	(m²)	(円/mi	3)	(m³)	
8)壁	発法によ	る価格					円	(F	∄∕m³)				

(3)-2想定	建物の状況	 兄						鳥取(県)	<u>- 9 宅地-4</u>
	①用途		②建築面積	(m²)	37	構造・階層	(4延床面積	(m²)
共同住	:宅			190. 00		L S 2			380.00
⑤公法上の)規制等								
用途地域等	È	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、帕	副員等
商	業							前面道路:	市道 8.0 m
1121	9)	90 %	400 %	400 %	313	M 9.0 m >	< 35.0 m	特定道路まで	での距離 : m
	かの概要	ファミリータイ	プ2LDK		⑦有效		外階段のた		
					の理				
(3)-3総収	益算出内語	R							
	①用途	②床面積	③有効	率 ④有効面積	⑤ 1 ㎡当た り月額支払	⑥月額支払賃料	⑦a保証	金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
階層		(,	ที) (%)	(m²)	賃料 (円)	(円	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	金等(月数)	8b権利金等 (円)
	居宅	(1	11) (90)	(111)	(11)	(1)	, -	2. 0	
1 ~ 2	冶七	1	90. 00	190.00	1, 248	237, 1	120	2. 0	474, 240
~									-
~									
~									
~									
		3	80.00	380.00)	474, 2	240		948, 480
計	任业				474, 240 円	× 12ヶ月	=		5,690,880 円
9年額支払 10a共益費					円/㎡		.00 m²×12 ⁄		0 円
		の算出根拠			,				·
①その他の	収入(駐車	[場使用料等]		F	月/台 ×	台×12ヶ月-	ŀ	=	0 円
②貸倒れ損						ため計上しない。			0 円
③空室等に (9+⑩a)×		相当額 6)+(⑪×空室率B	(%))	+	5, 690, 880 円× 円×	4.0	% % =		227,635 円
4以上計	(9)+(1)a+(1))-(17)-(13)			110		70 —		5, 463, 245 円
		/ ① ② (空室損失考慮後	发)		948, 480 円×	96. 0 % ×	1.00	% =	9, 105 円
		及び償却額(空室			償却年数	(3 年)	運用利回り(1.00 %	
· ·					円×	96.0 % ×		400 =	0円
		保証金等の運用益(空至損失考慮後		円× ,472,350 円	100.0 %×	1. 00	% =	0 円 17,484 円/㎡)
®総収益(2) 4 4 π²		0+(5+(6+(7) ====================================	Σ 111 +D ±bn		-	(11, 404 🗖/ III/
		月額支払賃料の第	1	()内は支払賃		+ta	@#:#mb	@**	40 + 34 III + 34 mb -
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*	標準化 ⑥建物 第正 差修	格 ⑦地域要 正 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 2 0 7	05 (収		100		00 100		100	1, 335	対象基準階の 月額実質賃料
	- 1	(1,344)			00] [100		[100]		1,250 円/㎡
ע ו	05 (収 -2	1, 495 (1, 452)	[100]		$\begin{bmatrix} 00 \\ 00 \end{bmatrix} \begin{bmatrix} 100 \\ 115. \end{bmatrix}$		[100	1, 204	月額支払賃料
1	4	1,404/	[100]	100 L 1	~~] [110.	·] [100.0]	[100]		
			100	_ , .	00 100	100	100		($1,248$ 円/㎡)

							ᄱ	又(県)	- 9	7	6地-5
(3)-5総費用算出内訳											
項目	No.	実額相当額			算	1 出	根	拠			
①修繕費		205, 200	円		51, 300, 000	×		0.4	%		
2維持管理費		170, 726			5, 690, 880	×		3.0	%		
3公租公課	土地	28, 800	円	査定額							
	建物	410, 400			51, 300, 000	×		50. 0 %	× 16.00	/ 1	000
①損害保険料		51, 300	円		51, 300, 000	×		0. 10	%		
)建物等の取壊費用の積立金		51, 300	円		51, 300, 000	×		0. 10	%		
多その他費用		0	円								
⑦総費用				1							
1~6		917, 726	円	(2,932円/1	m³)	(経	費率	16.8 %)		
(3)-6基本利率等											
Dr:基本利率		5. 0	%	⑥ g : 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0	D経済的耐用年数	ζ				30	年
③ b :仕上割合 (仕上価格÷建	物等価格)	35	%	⑧nb:仕上の	D経済的耐用年数	ζ				20	年
) c :設備割合 (設備価格÷建	物等価格)	20	%	⑨nc:設備の	D経済的耐用年数	ζ				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	<u> </u>			0. 968	89
(3)-7建物等に帰属する純収益		I.									
項 目		査 定 額			算	出	根	拠			
①建物等の初期投資額		51, 300, 000	円	135, 00	00 円/㎡×		380.	00 m *×	設計監理 (100%+	料率	%)
2)元利逓増償還率		0. 0766		躯体者 0.0651 ×		-	上部 ×		設(0.0963 ×	備部分 2) 80 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(3, 929, 580 12, 555									
3)-8土地に帰属する純収益											
①総収益								5	, 472, 350		円
②総費用									917, 726		円
③純収益 ①-②								4	, 554, 624		円
④建物等に帰属する純収益								3	, 929, 580		円
⑤土地に帰属する純収益 ③	-4)								625, 044		円
⑥未収入期間を考慮した土地に	-帰属する純収益								605, 605		円
$\mathfrak{S} \times \alpha$				(1, 935		円/㎡)
(3)-9土地の収益価格	還元利回り(r-g) 12,112,10	5.0 0 円	% (38, 700	円	/ m ²)

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出 <u>鳥取(県)</u> — 10 **宅地-1**

甘洪北亚口		+8 11 #	파티시테스션	** ** *	局 取(県)	– 10	七地一
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名			
鳥取(県)	- 10	鳥取県	鳥取分科会	氏名			印
AT/				2.11			

					MUNAXIN	,	1407111		· -									-1-
. —	評価					14,	, 300, 00	00 円	1 ㎡当	とりの	価格					64,	000 円	∕m ^ª
1	基本的	内事項											. 1					
(1)	価格問	寺点	2	令和 2年 7月	1日	(4) 鑑定	2評価日	l	令和	1 2年	7月 17日	l iEi	S) [A] B] 路	令和 2年 8線価又は		51	,000 円 倍	
(2)	実地記	問査日	2	令和 2年 7月	1日	(5) 価格	各の種類	Ę	正常個	格		粉	E -	倍率種別			III	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての鑑定	?評価								-					
2	鑑定詞	平価額の決定	の理由の)要旨														-
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等		鳥取市吉成	字下池田:	1022	2番					_	地積 m²)	(224	⑨法令上の規制等)		訓等
基準地	③形	状	④ 敷地(の利用の現況	元 ⑤周: 状況	辺の土地	地の利用	用の ⑥接	面道路	の状況	②供 処理 設状	施	接近の状況				1住居 60, 200)	
		1:2	住宅 W2			ぶ利便	主宅が発 生の良V	₹	6m市道		水道ス下水	鳥I 850				_ (その	他)	
(2)	①範	囲	東	50 m、西	100 m,	南	200 m.	、北	100 m	2標	準的使用	1 低層		三地				
近瓞	3標	準的画地の刑	杉状等	間口 約	10.0	m,	奥行	約 2	0.0 m	, <u>‡</u>	現模		200	㎡程度、	形状	ほぼ長え	5形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特記すべき	・事項はな	211	街	基準方6m市		3		取駅 西 850	Оm		法令	1 住月	居(60, 20	0)
			事項				路			j	施設	M 090	OIII		規制			
	⑤地	域要因の	郊外住宅	- 宅地域として	ほぼ熟成	してお	 り、現	況のまま打	<u></u> 能移。		<u> </u>				1 1			
		来予測									(0.115			方位				+2.0
			低層住宅		11.24 1 = 16	•				, 2	(4)対象 個別	.基準地 的要因		23 122				2.0
	量定計)適用	価の手法	取引事例比較法 比準価格					64,000 円/㎡ 39,900 円/㎡										
			収益還元法 収益価格 原価法 積算価格				,											
			開発法		開発法による価格 円/㎡													
作(6)	「場の	特性	同一需総 活発でご 額面にお	合圏は鳥取市 これまで需約 さける需要の 分化による 1	「南部近郊 は比較的 の中心は、	の中規 安定し 土地で	模住宅 ていた は1,	。最近の5 400万F	要者の中 景気動向 円前後、	『心は』 『を反』 新築	映して弱 の戸建て	含みて	ごあっ	た需給は	やや持	ち直し傾	向にある	。総
部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	いものの	こ近い一般付 の、単価的庭 前年度価格と	:値感から	反転が	見受け	られる。ī	片場性を	2中心	に価格形	成され	ιる地	域である	ことか	ら、一般	的要因を	踏ま
(8) 公示価格を	見価性格	① □代表標標準地番号	準地	標準地	②時 点 修 正		標準化 前正	④地域要 因の比 較	_	因の	⑥対象基 の規準 (円		⑦内訳	準 交 環	路 通 環境	地域要因	街路 交 環境	
	5	公示価格		円/mឺ	100] _1	100]	[100] []					ī地 f政)他		行政 その他	
(9) 指定基準地)\ O A	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正	·	漢化 前正	④地域要 因の比 較	⑤個》 要[比 !	因の	⑥対象基 の比率 (円.		⑦ 内 訳	準 交 環	路 通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
地言	文 寸	前年指定基	円/m ^²	100	_]	100	[100] [ー			行政 その他		
(10)					隼地等と同	5	③ 価格形成要用	[一般的要 [地域要因 [個別的要	封 何] 対 カ	也価は 質向。 也域要	、一部様 因の変動 ロナの関	:這い個 :は特に	頁向も ₋ 認め	fも減少傾 見られる oられない ご透明な状	が、コ 。不動	ロナ関係 産市場は	で、概ね	下落

②変動率 年間 0.0% 半年間 -1.2%

 3 試算価格算定内訳
 鳥取(県)
 - 10
 宅地-2

	мэг ш 1ц эт										,	1041/	10	- C-C-2
(1) E	比準価格算2	定内訳												
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住	居表示」	③取引時 点	· ④類 型	⑤地積	(m³)	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 等	予上の規制
а	2 0 7 0 8 1						建付地	()	台形	南7m市道、東4r 角地	n	1住居(70,20	
	- 59													
b	2071						建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道、北6m 角地	n	1住居(70,20	
	- 47													
С	2070						更地	()	ほぼ長方形	南西5m市道 中間画地		1 中専(60, 20	
	- 3													
d	2 0 7 0 5 2						更地	()	ほぼ台形	南東6m区画街 路 中間画地		1 中専(60, 20	
	- 10													
е	2071						更地	()		北6m市道、西4r 角地	n	2 中専 (70, 20	
	- 57													
NO	⑩取引価格(F	格 円/㎡)	⑪事情補 正	12時点修	正 ①建作	寸減 (⑭標準化 補正	①推定· (F	価格 円/㎡)	⑩地域要 因の比較	⑪推定標準化格 (円/㎡		3 の ①	9査定価格 (円/㎡)
а	61, 2)	100 [100]	[100 100			100	59,	484	100 [95. 0	62, 615		0.0	63, 900
b	(64, 7) 87	100 [100]	[100 100] 10		100	62,	900	100 [100	62, 900	接近	0.0	64, 200
С	(60, 5)	100 [100]	[100 100] 10		100	59,	925	100 [96. 0	62, 422	画地 +	2. 0	63, 700
d	(64, 6	97	100 [100]	[100 100] 10	0 1	100	64,	697	100 [102.8	62, 935		0.0	64, 200
					L /			0 2,			3 02,000	[102.0	1	01, 200
Φ	67, 0		[100]	100			100	65,	088	100 [97. 0	67, 101	100	_	68, 400
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	比補正の内	訳					エ地域要は	因の比較の内部	5		
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環均	竟	0. 0	街路	+1.0 交通	i·接近 −1.0	環境	-5.0
а		0.00	画地	+3.0	行政	0.			0. 0	行政	0.0 その		_\	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接		- 		0.0	街路	1	·- i·接近 0.0	環境	0.0
		0.00	画地	+3. 0	行政	0.			0. 0	行政	0.0 その		_i	
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環均	竟	0. 0	街路	-1.0 交通	1.接近 −3.0	環境	0.0
		0.00	画地	+1.0	行政	0.			0. 0	行政	0.0 その		-L	
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環均	竟	0.0	街路	0.0 交通	1.接近 −3.0	環境	+6.0
_		0.00	画地	0.0	行政	0.	0 その	D他 (0. 0	行政	0.0 その)他 0.0		
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	<u>近</u> 0.	0 環境	竟	0.0	街路	0.0 交通	i·接近 −3.0	環境	0.0
		0.00	画地	+3.0	行政	0.	0 その	D他 (0.0	行政	0.0 その)他 0.0		
-	▶淮価杦ユ5	中の理由		<u> </u>			<u> </u>				「比進行	F. t女 .	64 000	□ /m²ì

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 64,000 円/㎡]

														鳥取 (県)		10	宅地−3
(2)	責算価格 第	算定内訳	Į														
(2)-	-1 原 原	価法が適	1用で	できない場合	その理由	Ħ	既成市征	封地内宅	地								
(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	O価格									
①遣	成事例番	号				-		②所在	及び地	也番							
3素	地の取得 (P	操価格 日/㎡)	4	事情補正	⑤時点	修正	⑥素地 価格	也の補修] S (円	正後の /㎡)	⑦造成		事費 (円/㎡)	⑧標準化ネ 正	甫 ⑨時点位	修正 ⁽		:事費の :後の価格 (円/㎡)
			[100	[]							100 [] []		
⑪ 标	計帯費用	7 (···²)		標準化補 正	③時点	修正		売費用の D価格			-価格		⑩地域要因 の比較	団 ①個別語 因のご		18再調達	
	(F	∃∕m³)	[100	[]		(F	円/㎡) -	((<u>(円/㎡)</u> %)	100	[]		(円/㎡)
19熟			i	[] /100)				20積第	価格	 ያ		一 円/n	ที่		
内記	·····································																
素地	事情の 内容	月率 変動率	J.	告 標準化	甫正					月率 変動率	付费	標準化補	Œ				月率 変動率
		%/月	3 4	事	 					%/月	費用		 				%/月
地址	或要因の は	比較		街路		交	·通·接近	:		環境			行政	<u> </u>	7	の他	
													<u>'</u>				
(3)	収益価格	算定内訓	Я														
(3)	-1 収益:	還元法 (直接	ほ法)の適用	又は収益	還元	法が適用	「できなし	\場合	の理由							
	①総収益	ŧ		②総費用		3純	収益	@	D建物 純収:	に帰属する	5	⑤土地に 純収益	帰属する	⑥未収入期 後の純収	間修正 益	⑦還	元利回り
直接法		(円	3)		(円)		((円)		(P	3)		(円)		(円)		(r-g)
法														(0.96	889)	(5.	0.0)
		2, 659, 90	01	42	29, 384		2, 230,	, 517		1, 769, 4	60		461, 057	4	46, 718		5.0 %
	⑧収益価	格			8, 9	34, 36	0 円		(39, 90	00	円/m ^²)					
	⑨収益値 できな 合その	いったナ	算場														
	収益還元 できない 理由	法が適用 場合その)														
	以下、4	又益還元	法	適用の場合	は、宅	地一	4 (3) -2	^								
(4)	開発法に、	よる価格	算 定	2内訳													
(4)	-1 開発法	の適用	[する	L	ない	開発法	を適用す	する場	合の理由							
14	又入の現価	面の総和		②支出の現	間価の総和	1	③投下資	資本収益	率 4	販売単価	住宅	⑤分譲7	可能床面積	⑥建築工事	費	⑦延床	面積
		(円))		(円)		(%	5)	(円	∕m [*]	·)	(m²)	()	円/m³)		$(\mathbf{m}^{\hat{\mathbf{r}}})$
8開	発法によ	る価格					円		(F	¶∕m³)			1	

(3) -2	想定	建物の状況										J	鳥取(県)	— 10 S	官地-4
		①用途		②建築同	面積	(m²)		③ 相	構造	• 階層		4	延床面積		(m²)
—— 共	;同住	宅			8	9.00			LS	5 2				178. 00	,
⑤公 法	去上の	規制等													
用途均	也域等	:	基準建蔽率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積			間口·奥行			前面道路、幅	富員等	
	1住	居											前面道路:	市道	6.0 m
			60 %	20	00 %	200 %		224 r	'n	12. 0 m >	18.0	m	特定道路まで	ごの距離:	m
⑥想5	定建物	の概要	ファミリータイ	プ 2	DK	約40㎡を想知	<u> </u>	⑦有効		100.0 %	外階段0	りた	め		
(3) -3	総収益	益算出内語	R												
nt.		①用途	②床面積	3	有効率	④有効面積	⑤ 1 i	㎡当た 額支払	⑥月	額支払賃料	⑦a保	証金	金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
階	層		(r	ที)	(%)	(m²)	賃料	額支払		(円)	······ ⑦b権	利金	会等(月数)	⑧b権利金等	(円)
		住宅		39. 00	100.	0 89.00	1	1, 295		115, 2	255		2. 0		230, 510
1 ~	2							-,							
~														-	
~															
~															
~															
計			1'	78. 00	100.	178.00)			230, 5	510	_			461, 020
9 年額	支払1	賃料					230, 5	10 円	×	12ヶ月		=		2, 766,	120 円
⑩a共ả	益費 ((管理費)						円/m ^²	×	178	.00 m²×1	27	月 =		0 円
<u> </u>			の算出根拠												
			退場使用料等)				9/台 >		-	台× 12ヶ月 +	+		=		0円
		天(算出板よる損失を	関拠、金額) 			保証金により打		ıているの 120 円×	ので	計上しない。 4.0	%				0 円
(9+(1)	a) × <u>s</u>	空室率A(例	lp = 版 Ы)+(⑪×空室率B	(%))	-	+	2, 700, 1	円×		1.0	% =	=		110,	645 円
14以上	計 (9+10a+11)-(1)-(13)											2, 655,	475 円
15保証	金等(の運用益	(空室損失考慮後	()			461, 0	20 円×		96.0 % ×	1. (00 9	6 =	4,	426 円
16権利	金等(の運用益	及び償却額(空室	E損失考慮	(後)		償	却年数(3 年) 3	運用利回り	IJ (1.00 %)	
かその	他のIII	1入に依み4	保証金等の運用益(空岩生学	音(後)			円× 円×		96. 0 % × 100. 0 % ×			00 =		0 円
_⑪ をの ⑱総収			未証並等の建用 <u>無 (s</u> ()+(15)+(16)+(17)	- 王以入 ^先	, MED. 19%./	2	, 659, 9			(1. 0	J 7		11,875 円	
			 月額支払賃料の算	出根拠	()内は支払賃									
	事例:		②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	i (4時点 5村	禁华化 排正	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/㎡)	⑩基準地基準 賃料	準階の
a 2	2 0 7	07 (収	1, 383	100	_ -		00	100		100	100		1, 343	対象基準階の	● 本り
-)	-	- 6	(1,342)	[100]	100 [1	00]	[100]	[103. 0]	[100]		月額実質質	頁料 ′円/㎡
b 2		07 (収		100			00	100	_,	100	100	_	1, 266	月額支払賃	
		- 7	(1,077)	[100]	100 []	00]	[100]	[90.0]	[100	J			₹ ₹ 5円/㎡)
С		_		100	_, [00	100	-1	100	г 100	_		基準階 1	
		<u> </u>	()	L	J	100 [J	L	J	L J	L	J		- FFH 1	

						人	身取(県)	- 10	宅地-5
(3)-5総費用算出内訳									
項目	5	実額相当額			算	出 柞	艮 拠		
①修繕費		92, 400	円		23, 100, 000	×	0.4	%	
②維持管理費		82, 984			2, 766, 120	×	3. 0	%	
③公租公課	土地	23, 000	円	査定額	· · · · · ·				
	建物	184, 800	円		23, 100, 000	×	50. 0 %	× 16.00	/ 1000
④損害保険料		23, 100	円		23, 100, 000	×	0. 10	%	
⑤建物等の取壊費用の積立金		23, 100	円		23, 100, 000	×	0. 10	%	
⑥その他費用		0	円						
⑦総費用 ①~⑥		429, 384	円	(1,917 円/㎡) (経費率	16. 1 %)	
(3)-6基本利率等									
① r : 基本利率		5.0	%	⑥ g : 賃料の3				(). 0 %
②a:躯体割合 (躯体価格÷建物	勿等価格)	45	%	⑦ n a:躯体の	経済的耐用年数				30 年
③ b :仕上割合 (仕上価格÷建物	勿等価格)	35	%	⑧ n b : 仕上の	経済的耐用年数				20 年
④ c :設備割合 (設備価格÷建物	物等価格)	20	%	⑨ n c : 設備の	経済的耐用年数				15 年
⑤m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入其	期間を考慮した修	正率		(. 9689
(3)-7建物等に帰属する純収益		<u> </u>		1					
項目		査 定 額			算	出植	拠		
①建物等の初期投資額		23, 100, 000	円	130, 000)円/㎡×	17	8.00 m *×	設計監理* (100%+	斗率 %)
②元利逓増償還率		0.0766		躯体音 0.0651 ×	邓分 45 %+ 0.08	仕上 02 ×			情部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(1, 769, 460 7, 899	円 円/㎡)						
(3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							2	, 659, 901	円
②総費用								429, 384	円
③純収益 ①-②							2	, 230, 517	円
④建物等に帰属する純収益							1	, 769, 460	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-	4)							461, 057	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	帚属する純収益							446, 718	円
♠				1					
(5) × α				(1, 994	円/m³)

別記様式第6

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

					局 収(宗)	- 11	七地「
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名			
鳥取(県)	-11	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名			印

鑑定評価額 9,030,000 円 1 m³当たりの価格 52,500 円/m³

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6)路線	[令和 2年 1月]	円/m³
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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		<u> </u>			

(-)		「Щジ木川		5000	<u> </u>																
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																	
(1) 基		在及び地番5 住居表示」		鳥取市村	妥谷字 西	互ノ前6	5 2 看	Ę.							②地積 (m³)	i (17:	2	9	法令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷 ±	地の利用の)現況	⑤周辺 状況	の土均	地の利	用の	⑥接面	i道路 <i>0</i>)状沉	:	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交i の状i		との	(2	1住居 (60, 200 その他)	
		1:1.5	住宅 W 2			中規模ち並ぶた住宅	区画			西6m市	i道			水道 ガス 下水	鳥取 3.2km					こ ジ ク (四 <i>)</i>	
(2)	(1)範	.囲	東	150 m, E	西 10	00 m、博	<u> </u>	150 m	、北	5	0 m	②標	準的	的使用	低層住名	2地					
近隣	(3)標	準的画地の肝	杉状等	間口	約	12. 0 n	1.	奥行	約	150.	0 m,	ŧ	見模		180	 ㎡程	度.	形状	ほぼ	長方形	
隣地	-			一般住		かに共[•		- 基	準方位				鳥取		,		1		住居(60, 2	200)
地域	(4)地	域的特性	特記事項	も介在 住宅地	ミする区	画整然			6	m市道			交通 施設	南東	3.2km			法令 規制	1	11.11 (00,1	2007
		域要因の 来予測	郊外自	主宅地域と	してほ	ぼ熟成し	してお	り、現	児の	まま推	移して	いく	もの	と予測	される。			İ			
(3)	是有效	使用の判定	低層自	E宅地										対象基 個別的	準地の	方位	-				0.0
(5) 銷	監定評 D適用	価の手法	取引導	事例比較法	比	準価格				52, 50	0 円/	∕m [*]		1回 かりロソ	安囚						
	ノ心片	ļ	収益道	還元法	収	益価格				/	円	∕ m ^²									
			原価流	去	積	算価格				/	円/	∕ m [*]									
			開発活	 去	開	発法に。	る価	i格		/	円	∕mื									
(6) ਜ	市場の	特性	居住者	針が多いが	、郡部	からもタ	た入も	見受け	けられ	る。最	近人気	が出	始め	需要が	増えてレ	いるが	、開発	出来	る土地	音の中心は 地が少なく の中心と	、供給
計	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	性を有	目的での取 すする収益 比準価格	物件の	建築を禁	ま定す	ること	· が床	難であっ	るため	、採	用を	断念し	た。従っ	って、	快滴性	也は、i 比を重ね	面積が 視する	ぶ小さく経 6住宅地域	済合理 である
(8)		① □代表標	準地	標準地	地 ②	時 点	3標	準化	4)	地域要	⑤個別	削的		1象基準	基地	標	街路	各	抖	也 街路	
公示価格を	見価性格	標準地番号				修 正	補	匪	1	因の比	要因		0	D規準個	찐	標準化補	交通		均	交通	
価格	-								Ē	詨	比較	ξ		(円/r	m [*]) 訳	補正	環境	-	Ø		
を t	:	公示価格			[]	1	100		100	[]					画地 行政			行政 その他	
				円/m	า์ <u></u>	100	[]	[]	100)					その化			(17 12	
(9)		① 指定基準	地番号	<u>-</u>	2	時 点	3標	準化	4)±	地域要	⑤個別	削的		1象基準	基地	標	街路	各 (0.0 벍	也 街路	0.0
治に基準地)\	É	鳥取(り	県) -		修 正	補	匪		の比	要因		0)比準個	<u>囚</u>	標準化補	交通		0.0 9.0 0.0	交通	+5.0
基準	D 全	,	19-12 ()		10				朝	ζ	比較	ζ		(円/r	mî) 訳	補正	環境 画地			g 環境 行政	
地言	र्ने	前年指定基	基準地(の価格	[100]	1	100		100	[100	0]				_	行政		2. 0 0. 0	11以 その他	0.0
			64, 000	0 円/m	า์ <u></u>	100	[10	02.0]	[]	119.7	100)		52,	400		その化		0.0		
		①-1対象基準	· · ·				•		[一舟	设的要因		気のいる。		住宅地	と無い信	主宅地	とのニ	_極分	匕がに	はっきり見	え始め
(10)		■継続 前年標準価	新 by		500 円 ⁄	∕ m²		3			(いる。	0								
象 机	手らの	①-2基準地/					批	価 変格 動	Րեժի ta	(英東	生	活和	便性	の良さ	から良が	ひな	字州博	まとし	て推彩	多しており	一時
基 道	i 接 話 討	点) である	場合の	検討				形状	[-0-5	域要因]	中	心部								て復権し	
対象基準地の前	各		೬地	標準地	<u>t</u>			要因			る	0									
前力)\	標準地番号公示価格	各			- 円/㎡		図の	[個別	刂的要因] 特	にな	し。								
			- 年間	0.0%	半年間		%														

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) - 11 宅地-2

	以开 1四 10 开 /											河北 (河口	11	-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	びに「住居	表示」 ③取 点	引時 ④	類型	5地積	(m²)		⑦接面道路 の状況	⑧主要交流 設の状況	通施 ⑨	法令上の規制 等
а	2071					建地	i付 1	()	ほぼ長 方形	北6m市道 中間画地		1 (50	氏専), 80)
	- 26													
b	2 0 7 1 0 1					建地	4付	()		東6m市道 中間画地			氐専), 80)
	- 86													
С	2 0 7 0 5 2					建地	付	()		西8m市道、南 角地	6m	1 (60	氐専), 80)
	- 11													
d	2 0 7 0 5 2					更	地	()		南6m市道 中間画地		1 (50	氐専), 80)
	- 12													
е	2 0 7 0 5 2					更	地	()		南17.5m県道 中間画地	Ī		氐専), 80)
	- 16							ı						<u>r</u>
NO	⑩取引価村 (P	各 9/m²)	①事情補 ①正	⑫時点修正	①建付減 価の補正	14標 補1	準化 正	①推定価 (円 <i>/</i>	格 ⁄㎡)	⑩地域要 因の比較	①推定標準格 (円/	11.+-	り要因の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	49, 86) 65	[100]	100	100 [100]	[10	00]	49, 86	5	100 [94. 1]	52, 99		0.0	53, 000
b	(37, 98) 51	100 [100]	100	100	[90	00]	46, 38	9	100	51, 42	交通・ 接近 9 環境	0.0	51, 400
С	55, 25)	100 [100]	[100]	100	[102	00 2. 0]	54, 16	8	100 [103.0]	52, 59	画地	0.0	52, 600
d	(49, 84)	100 [100]	[100]	100	[102		48, 86	6	100	52, 54	行政 その他	0.0	52, 500
		10			. , ,			10,00			02,01		100]	02,000
е	60, 49		[100]	100	100	[102	2. 0]	59, 30	8	100 [114. 3]	51, 88	<u> </u>	100	51, 900
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地域要因	図の比較の内	訳		
	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 -	-2. 0 H	環境 −4.0
а		0.00	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	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境		0	街路	1		-2.0 野	環境 −8.0
		0.00	画地	-9.1	 行政	0.0	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	+2.0 交	通·接近 -	-1. 0 B	環境 +2.0
		0.00	画地	+2.0	 行政	0.0	その	他 0.	0	行政	0.0 そ	の他	0. 0	
d	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	0.0 五	環境 −7.0
		0.00	画地	+2.0	 行政	0.0	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	0.	0	街路 +	-10.0 交	通・接近 -	-1.0 H	環境 +5.0
		0.00	画地	+2.0	 行政	0.0	その	他 0.	0	行政	0.0 そ	の他	0.0	
	に従 (本物 治 点	50784	-1	i		·					C11.34	= / 	F0 F	00 III 427

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 52,500 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	合その理由	既成宅地化して	ているたる	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	よの適用が可能	な場合の価格						
①造成事例番号		=	②所在	在及び地額	F				
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 価格 (F	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	100	
①付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	③時点修正	①付帯費用の 後の価格	の補修正 (円/㎡)	⑤有効宅地 した価格 (¹⁶ 地域要因 の比較	①個別的要 因の比較	®再調達原価 (円/㎡)
		[]			(%)	[100	[]	
⑲熟成度修正	[] /100			20積算価格			円/m ^²	
内訳									
素 事情の 月率 内容 変動率 %/月	造標準化	補正			日率 付票 付票 日本	標準化補	Œ		月率 変動率 %/月
地域要因の比較	街路	交	₹通·接近		環境		行政	ą	その他
		l .					1		
(3) 収益価格算定内記	5								
(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純.	収益	④建物に 純収益	帰属する	⑤土地に 純収益	帰属する	⑥未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利回り
直 接 法	1)	(円)	(円)		(円)		(円)	(円)	(r-g)
74								()	(-)
8収益価格			円	(ſ	円/m²)	1		
⑨収益価格が試算できなかったり合その理由									
■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		ぶ小さく、経済	合理性を有する	収益物件	の建築を想象	室すること;	が困難である	0.	
以下、収益還元	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	益率 ④販	売単価(住宅	5分譲す	可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積
(円)	(円)	((%)	(円/m²,)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
8開発法による価格			円	(F	丹∕㎡)		

公示価格

年間

②変動率

円/m^{*}

-1.8% 半年間

鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

					局収(年)	- 12	七地「
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名			
鳥取(県)	- 12	鳥取県	鳥取分科会	氏名			印

鑑定評価額 11,600,000 円 1㎡当たりの価格 54, 500 円/m^² 基本的事項 44,000 円/㎡ 「令和 2年 1月] (1) 価格時点 令和 2年 7月 1日 (4) 鑑定評価日 令和 2年 7月 17日 路 路線価又は倍率 倍 線 正常価格 (2) 実地調査日 令和 2年 7月 1日 (5) 価格の種類 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 ①所在及び地番並びに | 鳥取市寺町40番4外 ②地積 (1) 212 ⑨法令上の規制等 基準 「住居表示」等 (\mathbf{m}^2) ⑤周辺の土地の利用の 状況 1 住居 ⑧主要な交通施設との 地 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑦供給 (60, 200) 準防 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 北西7m市道 (70, 200)般住宅の中にアパ 水道 鳥取 ガス下水 1:3 W 2 ート等が見られる既 成住宅地域 (2)②標準的使用 1節用 東 100 m、西 100 m、南 低層住宅地 50 m、北 $100 \, {\rm m}$ ③標準的画地の形状等 間口 25.0 m, 8.0 m. 奥行 約 規模 200 ㎡程度 形状 ほぼ長方形 一般住宅、共同住宅のほ寺院も多い既成住宅地域 共同住宅のほか 基準方位北 1住居(70,200) 鳥取駅 街 ④地域的特性 特記 交通 法令 7 m市道 準防 南東 1km 事項 路 施設 規制 ⑤地域要因の 中心部の旧市街地に存する既存住宅地域であり、地域的な変動要因は見られない。概ね現況のまま推移していくものと予測 将来予測 される。 方位 0.0 (3) 最有効使用の判定 (4) 対象基準地の 低層住宅地 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 円/mឺ の適用 収益価格 42,000 円/m² 収益還元法 原価法 **積算価格** 円/m[®] 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 同一需給圏は鳥取市中心部旧市街地及びそれに隣接する近郊の住宅地域の圏域。需要者の中心は30才から45才程度の地縁性を有するファミリー層で、圏域外からの転入はほとんど見られない。近隣地域周辺は旧来からの既存住宅地域で郊外への転出傾向が顕著であり、需給は弱含み。総額面における需要の中心は、土地では1,000万円前後である。 (6) 市場の特性 自用目的での取引が主で、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、一般社会人向けの7パート等も介在しているが、戸建住宅の賃貸物件は、少なく、非常に限定される。従って、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を参考とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 標準地は、一般社会人向けのア快適性を重視する住宅地域であ (7) 試算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の (8) ① 二代表標準地 標準地 4)地域要 2時 点 3標準化 5個別的 6対象基準地 街路 街路 標準化補 ⑦内訳 公示価格 を した の規準価格 域 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 交通 要因 較 比較 (円/m²) 環境 環境 画地 行政 公示価格] 100 100 行政 その他 円/m³ 100 Γ 100 1 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 6対象基準地 街路 0.0 地 街路 -4.0⑦内訳 の比準価格 域 指か 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 -3.0 修正 畑定基準地がらの検討 | 化補 要 鳥取(県) - 5 較 比較 (円/m²) 環境 0.0 環境 -24.0 因 īΕ 画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [98.5] 100 100 100] 行政 その他 0.00.0 54,300 100 100 39,000 円/㎡ 100 1 [70.8] その他 0.0 ①-1対象基準地の検討 景気、消費は低調で、投資も減少傾向。鳥取市人口は減少傾向で 地価は、一部横這い傾向も見られるが、コロナ関係で、概ね下落 -般的要因] 継続 新規 (10)3 対象基準地の年標準価格等 前年標準価格 55,500 円/㎡ 価 格形成 ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地 [地域要因] 地域要因の変動は特に認められない。不動産市場は需要が弱く、 地価動向は、緩やかな下落傾向が続いている。 点)である場合の検討 格等 ____代表標準地 __標準地 愛因 ō 標準地番号 前か [個別的要因] 特にない σ

 3 試算価格算定内訳
 鳥取(県)
 - 12
 宅地-2

О п	27 Ш 1 7 	VC 1 1 10/										ימית	40 (20)			- L>C 2
(1) <u>E</u>	と準価格算	定内訳														
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住	居表示」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m³)	⑥画地 の形状	⑦接面i の状況	道路 兄	⑧主要交 設の状	通施 ③)法令_ 等	上の規制
а	2070						建付地	()	ほぼ長方形	北東6mī 中間画5	市道 也		(6	低専 30, 100 防)
b	2071						建付地	()	ほぼ長方形	北東5mī 西6m 二方路	市道、南		(8	住居 30,200 跡)
С	- 83 2 0 7 0 8 1						建付地	()	ほぼ長方形	東4m市 2.7m 角地	道、北		(7	中専 70, 160 防)
d	- 6 2 0 7 0 5 3						更地	()	不整形	北東6mī 中間画 ¹	市道 也		(6	商 90,300 防)
	- 1							(,							
е	2071						更地	()	ほぼ整形	東5.5mī 中間画 ⁵			(6	商 90,300 防)
NO	⑩取引価	格 円/m ⁽)	事情補正	⑫時点修	正 ①建作	付減 補正	 標準化 補正	① ① ① ② 位) (P	西格 日/㎡)	 16地域要 因の比較	14	定標準価 円/㎡)	i ⑱個別 比較	的要因の		を定価格 (円/㎡)
а	55, 0	96	100 [100]	[100 100		00 [99. 0	69, 5	666	100 [125. 7] 5	5, 343	街路	0.0	5	55, 300
b	59, 8) 49	100 [100]	[99. 5 100	_		100	57,8	315	100 98.0] 5	8, 995	— 交通· 接近 環境	0.0	_	59, 000
С	62, 7) 55	100 [100]	[98.9 100			100	61, 4	150	100 [113.3] 5	4, 237	画地行政	0.0	5	54, 200
d	42, 4)	100 [100]	[99. 1 100] [//		100 76. 0	55, 3	808	100 [102.0] 5	64, 224	その他	0.0	5	54, 200
е	(55, 4		100 [100]	[99. 0 100		00 [100	54, 3	669	100 [100.9	j 5	3, 884	[100]	5	53, 900
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	ヒ補正の内	引訳					エ地域要	因の比較	の内訳				
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接				0. 0	街路	-1.0	交通·			環境	+27.0
		0.00	画地	-1.0	行政	0.	i		0. 0	行政	0.0	その作		0.0		
b	正常	%/月 -0.10	│ 街路 画地	0. 0 +3. 0	交通·接 行政	近 0. 0.). 0). 0	街路 行政	-2. 0 0. 0	交通・ その(0.0	環境	0.0
	正常	%/月	街路	0. 0					0. 0	街路	-4. 0	交通·			環境	+18.0
С	т-ш	-0. 10	画地	+1. 0	行政	0.			0. 0	行政	0. 0	その作		0. 0	~*~T	.10.0
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	竟 (0. 0	街路	-1. 0	交通·	接近	0.0	環境	+3. 0
		-0.08	画地	-24.0	行政	0.	0 そ(の他 (0. 0	行政	0.0	そのイ	也	0.0		
е	正常	%/月 -0.10	街路	0.0	交通·接	近 0.		竟 (の他 (0. 0	街路	-2.0	交通・ その(0.0	環境	+3. 0

															700 AV (211)	'	14	
(2)	積算価格	算定内訳	Į															
(2)	-1 ■ 原	価法が適	囿用	でき	ない場合	その理	±	既成市	街地に	より再記	調達原価	の把握	屋が困難で	があるため				
(2)	-2造	成宅地内]等	に存	し原価法	の適用	が可能	な場合の	の価格									
1)#	成事例都	号						1	②所	在及び均	也番							
3素	地の取得		4	事情	青補正	⑤時点	修正	⑥素:	烙	修正後 <i>σ.</i>		成工		⑧標準化 正	補 9時,	点修正	⑩造成コ 補修コ	□事費の E後の価格
	(F	∄∕m³)	1						(円/m [*])			(円/m [*])		-	-		(円/m [*])
				_ <u></u> [100	[]							100 [[] 1	00		
(II) (s	計帯費用		(17	煙油	集化補	13時点		(1 <u>A</u>)4 5 1;	学費田 (の補修正	- 15右	効字も	也化率で際	16地域要	天 ①個S	引的要	18再調達	を存価
		∃ ∕m³)		Ē	-101111	() - 1 M	1911		の価格		l	た価権	各	の比較	因	が比較		
		17 1117	-	1	100	[]			(円/m [*])) ((円/m [*]) %)	100	[]		(1 1/ 111/
				[]	10							,		-	100		
19烹	成度修正	E			[] /10	0				20積	算価村	各		円/	⁄ m³		
内	沢																	
素地	事情の 内容	月率 変動率		造成	標準化ネ	甫正					月率 変動率	付帯	標準化	補正				月率 変動率
		%/F	-	工事費							%/F	付帯費用						%/月
				費				1										
地址	或要因の	比較			街路	•	交	· 通·接述	Í		環境	·		行政		7	の他	-
											i i 1			<u> </u>		i 1 1		
(3)	収益価格	 A算定内記	R															
(3)	-1 収益:		直拉	妾法.)の適用	又は収益	上還元	法が適月	目できた	よい場合	の理由							
	①総収益	<u></u>		(2	総費用		3純	収益		④建物 純収	に帰属す	-る	⑤土地に 純収益	帰属する	⑥未収入 後の純	期間修正	⑦還	元利回り
直接法		(F	3)			(円)			(円)	市巴 4X		円)	市电4 X 纽	(円)	1友の祀	牧 無 (円)		(r-g)
法															(0.	9689)	(5.	0 - 0.0)
		2, 559, 97	72		40	7, 766		2, 152	2, 206		1,692	860		459, 346		445, 060		5.0 %
	⑧収益値	西格				8,9	001, 20	0 F	9	(42,	000	円/m³)					
		価格が試算 なかった ⁵																
		の理由	791															
\vdash	ᄱᄽᆕᅮ	法が適用																
		場合その																
	以下、山	仅益還元	法	適用	用の場合	は、宅	地一	4 (3	3) —	2^								
(4)	開発法に	よる価格	算	定内	訳													
(4)	-1 開発法	まの適用			する	l	ない	開発法	去を適用	用する場	合の理由	1						
14	又入の現価	西の総和	_	2	支出の現	価の総	和	③投下:	資本収	益率 4	販売単位	5(住宅	⑤分記	譲可能床面積	⑥建築エ	事費	⑦延床	面積
		(円)				(円)			(%)	(¶∕m	ก๋)	(m²)		(円/㎡)		(m³)
(O.B)	32×:+1- 1	- 7 / III +⁄						п		(Π /r-²\	1			
めぼ	発法によ	ト句価格						円		(円/m³)				

(3) -	-2想定建物	加州温									鳥取(県)	– 12	宅地-4
(0)		カウ1人ル 用途		②建築面積		(m²)	(3)構	造・階層		(2	4)延床面積		(m³)
					85. 00	(11)		LS 2			<i></i>	170.00	(111)
	法上の規	制等											
用途	地域等	1	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率	等 地積	į	間口・	奥行		前面道路、	幅員等	
	1 住居 準防										前面道路:	· 市道	7. 0 m
	準防		70 %	200 %	200	%	212 m	า์ 8.0) m × 2	6.0 m		までの距離:	m
6想	定建物の	概要	'ァミリータイ	プ2DK約4	0 ㎡を想定		⑦有効 の理		% 外階	段のた	_ &		
(3) -	-3総収益算	出内訳											
階	1)用途	②床面積	③有効	率 ④有効面	積 ⑤	額支払	6月額支払1	賃料 ⑦	a保証金	金等(月数)	⑧a保証金等	等 (円)
PE	眉		(n	n²) (%)	1)	賃á ㎡)	(円)		(円) ⑦	b権利s	金等(月数)	⑧b権利金等	等 (円)
	住	 宅									2.	. 0	221, 850
1	~ 2		8	35. 00 100	0.0	5. 00	1, 305	1	110, 925				
•	~												
	•												
,	J												
	~												
													443, 700
1	+		17	70.00	0. 0	0.00		2	221, 850				
	' 額支払賃*	<u></u>				221,	850 円	× 12 ⁄2	-月	=	=	2, 662	, 200 円
10a‡	- 益費(管	理費)					円/m [*]	×	170.00 m	า์×12 <i>๖</i>	-月 =		0 円
	益費(管												
	の他の収 <i>)</i> 倒れ損失(使用料等)		伊証 今では	円/台		台×12か +上しない。	7月十		=		0円
	室等による				水皿金(1		, 200 円×	エレない。	4.0 %)			0 13
(9)+	⑩a)×空室	室率A (%)+	-(⑪×空室率B	(%))	+	_,	円×		%	, =		106	, 488 円
14以.	上計 ⑨+	(1)a+(1)-(1	12)-(13)									2, 555	5,712 円
			空室損失考慮後				700 円×	96.0 %			% =		1,260 円
16)権:	村金等の遺	車用益及(び償却額(空室	預失考慮後)			償却年数(円×	3 年 96.0 9			1.00	%)	0 円
① その	の他の収入し	に係る保証	E金等の運用益(3	空室損失考慮後)		円×	100. 0 %		1.00			0円
18総	収益	14)+ (15+16+17			2, 559,	972 円		(12,075 F	∃∕ m³)
(3) -	4 1㎡当 <i>t</i> :	こりの月客	領支払賃料の算	[出根拠	()内は支持	丛賃料							
NO	①事例番号	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建物析 差修』	各 ⑦地域 因の比	要 8基	準階 差修	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)		準階の
а	2070		1, 206	100	[100]	100	100	100		00	1, 297	対象基準階月額実質	
	-3		, ,	[100]		[100]	[100] [93.0		00]			7円/m²
b	$\begin{pmatrix} 2 & 0 & 7 & 0 \\ & & -4 \end{pmatrix}$		1, 225 (1, 190)	[100]	100	100 [100]	100			00]	1, 317	月額支払	賃料
~		1 '	,,						- - 1			I	
С				100	[]	100	100	100	1.	00		(1,30	5 円/㎡)

						J	鳥取(県)	- 12	宅地-5
(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		88, 400	円		22, 100, 000	×	0. 4	%	
②維持管理費		79, 866			2, 662, 200	×	3. 0	%	
③公租公課	土地	18, 500		査定額					
	建物	176, 800	円		22, 100, 000	×	50.0 %	× 16.00	/ 1000
④損害保険料		22, 100	円		22, 100, 000	×	0. 10	%	
⑤建物等の取壊費用の積立金		22, 100	円		22, 100, 000	×	0.10	%	
⑥その他費用		0	円						
⑦総費用 ①~⑥		407, 766	円	(1,923 円/㎡	")	(経費率	15. 9 %)	
(3)-6基本利率等									
① 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	勿等価格)	45	%	⑦ n a:躯体の	経済的耐用年数				30 年
③ b:仕上割合 (仕上価格÷建物	7等価格)	35	%	⑧ n b : 仕上の	経済的耐用年数				20 年
④ c :設備割合 (設備価格÷建物	物等価格)	20	%	⑨ n c : 設備の)経済的耐用年数				15 年
⑤m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入其	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	退 拠		
①建物等の初期投資額		22, 100, 000	円	130, 000	0 円/㎡×	17	70.00 m *×	設計監理# (100%+	斗率 %)
②元利逓増償還率		0. 0766		躯体音 0.0651 ×	邓分 45 %+ 0.08	-			情部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(1, 692, 860 7, 985	円 円/㎡)						
(3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							2	, 559, 972	円
②総費用								407, 766	円
③純収益 ①-②							2	, 152, 206	円
④建物等に帰属する純収益							1	, 692, 860	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-(4							459, 346	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	帚属する純収益							445, 060	円
⑥未収入期間を考慮した土地に ⑤ × α	帚属する純収益			(445, 060 2, 099	円 円/㎡)

別記様式第6

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

						局取 (県)	- 13	七地一
	基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名			
	鳥取(県)	- 13	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名			印
i					_			

鑑定評価額 23,400,000 円 1㎡当たりの価格 38,300 円/m^{*}

1 基本的事項 (6)路線価 円/㎡ (1)価格時点 [令和 2年 1月] 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 9日 路線価又は倍率 1.2 倍 (2) 実地調査日 令和 2年 6月 18日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

				_											
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨											
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		鳥取市晩稲	字東土居2	37番						②地積 (㎡)	(610	⑨法令上の規制等
基準地	③形	状	④ 敷地	の利用の現況	兄 ⑤周辺 状況	の土地の和	川用の	⑥接面	道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1住居 (60, 200) (その他)
		1.5:1	住宅 W2		農家住 化の影 地域	宅が多い者 響のある信	市宅宅	北6.5r	n市道、J	東側道	水道下水	湖山 3km			地区計画等 (60, 260)
(2)	①範	囲	東 1	50 m、西	150 m、南	有 70 r	n、北	. 7	70 m	②標2	準的使用	農家住宅	三地		
近	3標	薬的画地の 用	/	間口 約	20.0 n	 n、 奥行	約	30.	0 m,	規	 !模	600	㎡程度、	形状	ほぼ長方形
近隣地域	4地	!域的特性	特記事項	中規模農物の住宅地域	家住宅が多い 或	1		基準方位 6.5m			を 通 湖山 北東	駅 3km		法令規制	1 住居(60, 260) 地区計画等
		!域要因の 来予測		住宅地域であ	り、変動雰			ないこ	とから、			移してい	くものと		1る。
(3) 揖	是有效	使用の判定	農家住	宅地							(4) 対象基		方位 角地		0. 0 +3. 0
		価の手法	取引事	例比較法	比準価格			38, 30	00 円/	′mื	個別的	安囚			
0)適用	j (収益還	元法	収益価格			/	円/	′m [*]					
			原価法		積算価格			/	円/	′m [*]					
			開発法		開発法に。	よる価格		/	円/	′m ^²					
(6) 市	方場の	特性	古くか	給圏は、鳥取らの住宅地で と度、新築の	ぶ あろため	周辺住室:	批に霊	要がシ	フトレ	ており) 雲要堆	け期待薄	中心は同である。	司圏域居住 土地は (主者がほとんどである。 6 0 0 ㎡程度で2,3
副	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	自用目 域に存 断念した。	た。従って、	i 支配的では : からアパー 比準価格を	らる。周辺 - ト等の収 と標準とし	類似地 益物件 郊外	域にお はほと の農家	いて信頼 んど見動 住宅地。	頼性の 受けら との値	つある取引 られない。 西格バラン	事例が収 そのため スに留意	集できた 、収益値 した上	た。一方相 西格の試算 で、鑑定記	票準地は、農家住宅地 算が困難でり、採用を 評価額を上記の通り決
(8)	田油	① □代表標	準地	標準地	②時点	3標準化	_	地域要		-	6対象基準 の規準値	基地 (7)	標準	封路	地街路
公示価	見価格 1.1.1	標準地番号		-	修正	補正		因の比 較	要因 比較		の統争に	···· 囚	補理	交通 環境	域 交通
格 し を <i>f</i>	1.1	公示価格			[]	100		100	Г]			-	画地	行政
		☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆		円/mឺ	100	[] []	100					行政 の他	その他
(9) 指定基準地)\ () ()	① 指定基準	地番号	-	②時点修正	③標準化 補正		也域要 団の比 交	⑤個別要因比較	の	⑥対象基準 の比準値 (円/)	格 内	準化補工	封路 交通 環境	地質の大学を表現である。
地言	寸	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	[]	[100] [-	100	[_]			í	画地 行政 の他	行政 その他
(10) 全様当価権等が	手票售面各等い	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)である環準 一である標準 一で表標準 一で表標準	□新規格 終 が共通地 場合の検 基地	38,500 点(代表標		③ 価格形成要因の	[地域	设的要区 或要因] 则的要区	北下そ	ハる。 西方⊄)地域にお こシフトし	いて土地			とがはっきり見え始め テわれたため、需要が
		②変動率	年間	-0.5% 半	年間	%									

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) - 13 宅地-2

(1) }	上準価格算 ²	定内訳												
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	並びに「住居	居表示」(③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m³)	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	2 0 7 0 5 2						建付地	()	不整形	西2m市道、南2 二方路	n	1住(60, 1	居 160)
b	- 13 2 0 7 0 3 1						建付地	()	不整形	南東4m道路 中間画地		1住(60, 1	
С	- 17 2 0 7 1 0 1						更地	()	ほぼ長	南東4m市道 中間画地		2中1(60, 1	
	- 35 2 0 7 0						建付			ほぼ台	 南3m市道		1 住力	舌
d	5 2						地	()	形	中間画地		(60, 1	160)
е	2 0 7 0 8 1						更地	()		南東3m市道、南 西1.5m 二方路	i	準工 (60,2 特別)	200) 用途地区
NO	⑩取引価	格 円/㎡)	①事情補 正	⑫時点修正	3建作	け減 ① 前正	標準化 補正	⑤推定価 (円,		 16地域要 因の比較	①推定標準格 (円/㎡	11. +-	国の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	31, 6)	100 [100]	[99.6 100	100		100 96. 0	32, 87	2 [100 88.4	37, 186		0.0	38, 300
b	(26, 9)	100 [100]	[99.6 100	100		100 80. 0	33, 59	4	100 89. 0	37, 746	接近	0.0	38, 900
С	(45, 3)	100 [100]	[<u>100</u>] [100] [96. 9	46, 76	7 [100 125.3	37, 324		3. 0	38, 400
d	24, 0) 15	100 [100]	[99.6 100	100		75. 0	31, 89	2 [100 87. 1	36, 615		0.0	37, 700
е	19, 1		100 [100]	[99. 1 100	100		87. 2	21, 81	5 [100 60. 1	36, 298	100]	37, 400
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準値	化補正の内	沢				=	工地域要因	の比較の内記	5		
а	正常	%/月 -0.05	街路画地		交通·接近 行政	î 0.0		竟 0. D他 0.		街路 	-8.0 交通 0.0 その	1·接近 −2.0 ○	環均	竟 -2.0
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	i 0.0	環均	竟 0.	0	街路	-3.0 交通	1⋅接近 +2.0	環均	竟 -10.0
С	正常	-0.05 %/月 0.00	街路	0.0	行政 		環境		0			∮·接近 +5.0	環境	竞 +23.0
d	正常	% ╱月 -0.05	街路 画地	0.0	行政 	0. 0 î 0. 0	環境	の他 0.	0	行政 ———— 街路 行政	0.0 その -4.0 交通 0.0 その	1⋅接近 +2.0	環境	竟 -11.0
е	正常	%/月 -0.10	街路 画地	0.0	 交通·接近 行政) 環均		0			∮·接近 +1.0	環均	竟 -36.0
+-	▶淮価杦ユ5			14.0	I J ILX	0.0	, -را			1111/	0.0 て0		38 300	. □ ∠m²ì

才比準価格決定の理由 [比準価格: 38,300 円/㎡]

(2)	積算価格算定内訳	•												
(2)-	-1 ■ 原価法が適	囲で	きない場合	その理	由	既成宅地化	している	ため、耳	調達原	原価の把握が	ジ困難。			
(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	各							
①進	造成事例番号					2F	所在及び	地番						
3素	表地の取得価格 (円/㎡)	4事	事情補正	⑤時点	i修正	⑥素地の補 価格	甫修正後 (円╱㎡		造成工事	事費 (円/㎡)	⑧標準化初 正	前 9時点修正	⑩造 補	成工事費の 修正後の価格 (円/㎡)
		[100	[]						[] []		
① 代	け帯費用 (円/㎡)	12相	票準化補 E	③時点	 修正	⑩付帯費用 後の価格			,た価格	也化率で除 各 (円/㎡)	⑯地域要型 の比較	団 (①個別的要 因の比較	18再	調達原価 (円/㎡)
		[100	[]		(1 1/ 11	1)	(%)		[]		
19熟		<u>: </u>	[] /100	0			201	責算価格	 各		 円/㎡		
内記	 訳													
素地	事情の 月率 内容 変動率	造成工	5	甫正				月率 変動 ^率		標準化補	Œ.			月率変動率
	%/F							%/	──					%/月
地址	或要因の比較	·	街路		交	€通 接近		環境	· 記	ı	行政		その他	ļ
	収益価格算定内記 -1 収益還元法(法)の適用	又は収益	 益還元》	 法が適用でき	ない場合	合の理由						
	①総収益		②総費用		③純』	収益	4)建特	物に帰属 収益	する	⑤土地に 純収益	帚属する	⑥未収入期間修 後の純収益	Œ (⑦還元利回り
直接法	(F	3)		(円)		(円)			(円)	, , ,	(円)		円)	(r-g)
法												() (-) %
	⑧収益価格					円	(円/m³)	1			
	③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	!	農家住宅地	域であり) 、民	間の賃貸物件	: はなく1	賃貸市場	が未成	熟である。				
	以下、収益還元	法通	9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	5用する	場合の理	由					
14	又入の現価の総和		②支出の現			③投下資本場	又益率	④販売単	価(住宅	⑤分譲	可能床面積	⑥建築工事費	73	延床面積
	(円))		((円)		(%)		(円/m	า๋)	(m²)	(円/1	n³)	(m²)
						<u></u>								
8開	開発法による価格					円	(·	円/m³)	•		

					局収 (県)	- 14	七地一
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名			
鳥取(県)	- 14	鳥取県	鳥取分科会	氏名			印

鑑定	2評価	額					7	, 090, 0	00 F	円 1	m当た	<u>-</u> りの)価格						2	27, 800	円/m²
1	基本的	 有事項								Į.											J
(1)	価格問	持点	٤	令和 2年	三7月 1	. 日	(4) 鑑足	定評価 (3		令和	2年	7月	17日	(6) 路 線		令和 2年 線 価又は			1. 1	円/m [*] 住
(2)	実地訓	副査日		令和 2年	三7月 1	. 日	(5) 価村	各の種類	領	:	正常価	格			価	μцη	倍率種別			1. 1	П
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価															
2	鑑定詞	平価額の決定	の理由の)要旨																	
(1) 基準地	7	在及び地番1 住居表示」等	等	鳥取市国		1				@±÷=	·* · · ·	D 142 2F	7 6	₹.## \	②地 (m))	(55 	9注	令 上の 第	
地	3形	1.	少叛地	の利用の	万 玩/元	状況	<u> 2</u> 071	地の利	ĦIJ	⑥接面	Ⅰ担龄0	J1()	Ą	D供給 処理施 设状況			な交通施設 D状況	₹ ८ 0)	(そ	(60, 20) の他)))
		1:1.2	住宅 W 1				町整然	住宅が とした		南6m市	i道		7	k道 げス 下水	鳥取 3.8km						
(2)	①範	囲	東 1	50 m、	5 15	50 m,	南	50 m	、北	15	60 m	2標	準的	使用	低層住	宅	地		<u>'</u>		
近迷	3標	準的画地の刑	/	間口	約	15.0	m,	奥行	約	18.	0 m.	, ‡	規模		27	0 1	㎡程度、	形状	長方形	多	
近隣地域	4地	域的特性	特記	中規模 地域	関発さ	れた一	般住宅	街	· 基	基準方位 m市道	北		交通	鳥取南東	駅 3.8km	1		法令	1 =	中専(60,	200)
			事項					路	. !				施設	 				規制			
		域要因の 来予測	住宅地域	或として	熟成し	ており	、今後	も標準	的な	往宅地	域を形	成し	てい	くもの	と予測						
			低層住宅											対象基 固別的	準地の 要因)	方位				+2.0
	監定評 D適用	価の手法		列比較法		準価格				27, 80	0 円/	∕m [*]	'	ш,,,,,,							
	- ,_,,		収益還:	元法	収	益価格				19, 10	0 円/	∕m [*]									
			原価法		積	算価格					円	∕ m [*]									
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	円	∕ m [*]									
(6) †	「場の		住者がに	まとんど	である	。丘陵	地に開	発さ∤	ルた分	譲地で	あり、	幅員	が狭	い住宅	団地の	た	存する圏 め人気が 物件が需	なく、	市場性	は停滞気	「味であ
· · · ·	検証	及び鑑定	人向けの	りアパー)、比準	ト等も	混在し	ている	が、戸	i 建住	宅の賃	貸は、	非常	に限	定され	、少な	:11	収集できる。 市場性 格を参考	が反映	され価	各形成さ	れる地
(8)	B /II	① □代表標	準地	標準均	也 ②	時 点	_	票準化			⑤個別		6対	象基準 規準個	地	7)	標街		地	街路	
公示価格を	見価	標準地番号				修正	補	甫正		因の比 較	要因 比較			′娆ᆃіі (円╱।	~å\ [力 内 尺	標準化補。環境		地域要因	交通 環境	
個は格し	-								4	t X	11年			(口/ 1	11/		イザイン 正 画:			行政	
を た		公示価格		円/m	í [100] [-	100]	[100	100)					行: その:			その他	
(9) 指定基準地),	① 指定基準	地番号		2	時 点修 正		票準化 輔正	_	地域要 図の比	⑤個別 要因		⑥対 の	象基準 比準値	格	7) 内	標準作業		地域要因	街路 交通	
基準	D A								較	交	比較	Ż		(円/1	m [*])	尺			因	環境	
地言	寸	前年指定基	基準地の位	価格 円/m	_ أ	100]	1001	_	100	[]					行	政		行政 その他	
		①-1対象基準	集地の検						 [一般	。 g的要因] 景	気、	消費	は低調	 で、投	資	その も減少傾	向。鳥	取市人	コは減少	傾向で、
(10)		継続	新規					3				価は向。	, —	部横這	い傾向	16.	見られる	が、コ	ロナ関	系で、櫻	ね下落
対象基準地の前	手票 権団な	前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場	が共通地 場合の検	点(代表計			一地	価格形成要因 変動状況	[地垣	或要因]	地	域要					られない。 にある。	,地価	は長く	下落して	·きたが、
地の前が	争り	一代表標準標準地番号 公示価格		標準均	R	- 円/m	2	要因の	[個別	削的要因] 特	にな	V)								
		②変動率	年間	-0. 7 %	半年間		%	1													

 3 試算価格算定内訳
 鳥取(県)
 − 14
 宅地−2

											7119~	42 (317)	- 11	- 6,56 2
(1)上	比準価格算定 □ -													
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並び	ゾに「住居₹	表示」 ③取引点	引時 ④類型	⑤地積	(m³)	⑥画地 の形状	⑦接面道 の状況	路(⑧主要交通施 設の状況	9 等	去令上の規制 等
а	2 0 7 0 8 1					更地	1		台形	北4.5m道距中間画地	路		1 中 (60,	i専 , 180)
-							()		中间四心			` -	100,
	- 38	 									2		1 #	
b	$\begin{smallmatrix}2&0&7&1\\0&1\end{smallmatrix}$					更地	()	形	南東4m市i 東4m	道、北		1中 (60,	· 専 , 160)
	- 9							,		角地				
С	2071					更地			ほぼ整	南7m市道、	、西6m		1 中	¬専 , 200)
C	0 1						()	形	角地			(10,	200)
	- 79	<u> </u>								<u> </u>				
d	$\begin{smallmatrix}2&0&7&0\\7&3\end{smallmatrix}$					建付地)	方形	北東4m市i 2m	道、南		1 中 (60,	¬専 , 160)
	- 12						()		角地				
		+				-			+ +				+	
е							()						
	_		·				1					т		
NO	⑩取引価格	各]/m [*])	①事情補 ②	⑫時点修正	③建付減 価の補正	⑭標準化 補正	上 ⑤推定	価格 円/㎡)	⑩地域要 因の比較		標準価 /㎡)	⑱個別的要區 比較	因の	⑨査定価格 (円/㎡)
	()	100	[99.4]		100	<u> </u>	7/ 111/	100	/1.1	<u>/ III)</u>	/±- П.Б	2 2	(П/ III)
а	31, 25	′	[100]	100	[/]	[97.0	32,	023	[115.6]	<u> </u>	702		0.0	28, 300
	()	100	[99.1]	100	100	_		100	+		— 交通・ 接近	0.0	
b	32, 07		[100]	100	[/]	[99.8	31,	847	[116.3]	<u>.</u> 27,	383	環境	0.0	27, 900
	()	100	[99.6]	100	100			100	1		─ ■ 画地 +	+2.0	
С	45, 94	0:	[100]	100	[/]	[105.1	43,	536	[116.2]	37,	466		0.0	38, 200
٦	()	100	[98.4]	100	100			100					-
d	21, 05	3	[100]	100	[80.0]	[101.0	25,	639	97.0	26,	432	ての旭	0.0	27, 000
	()	100	[]	100	100			100			[102.0 100]	
е			[]	100	[]	[]		[]]		100		
NO	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訳	Į.			=	工地域要因	因の比較の)内訳			
а	正常	%/月	街路	0.0 交	を通・接近	0.0 環	環境	0.0	街路	-7. 0	交通·	接近 +10.0	環	境 +13.0
u		-0.10	画地	-3.0 行		0.0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その化	也 0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0 交	≿通·接近	0.0 環	環境	0.0	街路	-3.0	交通·	接近 +10.0	環	境 +9.0
_		-0.10	画地	-0.2 行	亍政	0.0 そ	の他	0. 0	行政	0.0	その他	也 0.0		
С	正常	%/月	街路	0.0 交	を通・接近	0.0 環	環境	0.0	街路	+1.0	交通·	接近 0.0	環	境 +15.0
		-0. 10	画地	+5.1 行	亍政	0.0 そ	一の他	0.0	行政	0.0	その化	也 0.0		
d	正常 9	%/月	街路	0.0 交	を通・接近	0.0 環	環境	0.0	街路	-3.0	交通·	接近 0.0	環	境 0.0
		-0.10	画地	+1.0 行	 	0.0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その他	也 0.0		
_	(%/月	街路	莩	を通・接近	璟	環境		街路		交通·		環	!境
е	!		ļ											

														鳥取(県) –	14	宅地−3
(2)	積算価格	算定内訳	1														
(2)	-1 ■ 原	価法が適	角用	でき	ない場合	その理	Ħ	既成市征	封地により	再調達	を原価の把握	屋が困難で	あるため				
(2)	-2造	成宅地内	等(こ存	し原価法	の適用が	が可能	な場合の)価格								
1)ź	造成事例都	备号					-		②所在及	び地番	ŧ.						
3素	長地の取得 (F	导価格 円/㎡)	4	事情	青補正	⑤時点	修正	⑥素地 価格	也の補修正 ト (円/		⑦造成工	事費	⑧標準化 正	補 9時	点修正		ニ事費の E後の価格 (円/㎡)
	· · ·			1	100	[]						100	[_]		([]/)
			ا]	100		0.1.	+ + + LA		8444		1	-	00		
IJſ	t帯費用 (F	∄∕㎡)	(IZ)標準 正	善化補	①時点	廖止		詩費用の補)価格 (円		した価格	也化率で除 各 (円/㎡)	⑩地域要[の比較		別的要 の比較	18再調道	€原価 (円/㎡)
				1	100	[]		(1.3)	,	(%)	100	[]		
19)章		F		•	[] /100					② 積算価権		L] 円/	100 ⁄ m²		
内		L			L] /100	,				(少)(貝子) [四]	п		1.17	111		
素地	事情の内容	月率 変動率		造成	標準化神	甫正				月変	月率 変動率	標準化補	誰				月率 変動率
-0		%/F		工事費		 				(ーー %/月 用						%/月
地址	域要因の	比較			街路	i i	3	₹通·接近			環境		行政		7	一の他	
							į			į			i i		į		
	①総収益		直打	_) の適用 総費用	又は収益	§還元 ③純		できない!		理由 帰属する	⑤土地に 純収益		⑥未収入 後の純	期間修正収益	⑦還	元利回り
直接法		(円	3)			(円)		(円)		(円)		(円)		(円)		(r-g)
冱		2, 749, 46	68		40	68, 178		2, 281,	290	2	2, 029, 900		251, 390	(0.	9689) 243, 572	(5.	0 - 0.0] 5.0 %
	⑧収益値	西格				4, 8	71, 44	10 円	(19, 100	円/m³)					31 ° %
	できた	西格が試算 なかった ^り ひ理由	算場														
	収益還元 できない 理由	法が適用場合その]														
	以下、「	収益還元	记法	適月	用の場合	は、宅	地一	4 (3) -2^	`							
(4)	開発法に	よる価格	算	定内	 訳												
• •		まの適用			する	_	ない	開発法	を適用する	る場合	の理由						
(4)	−Ⅰ 用発力	ムリ心川			90	L	-										
_	- I 開発を 			_	支出の現			③投下資		4販	売単価(住宅	官) ⑤分譲	可能床面積	⑥建築エ	事費	⑦延床	面積
_)	_		一 ほの総利		③投下資		4販	売単価(住写		可能床面積(m²)	⑥建築工	事費(円/㎡)		面積 (m³)
_		西の総和)	_		一 ほの総利	1	③投下資	全国工程 全国工程	4販			_	⑥建築工			

(3) -2	2想定₹	建物の状況	 兄								鳥取(県)	一 14 宅均	地-4
		①用途		②建築面積	責	(m²)		3構造	き・階層		④延床面積		(m³)
ţ	共同住	 宅			10	02. 00		L	S 2			204. 00	,,,,,
⑤公 济	法上の	規制等											
用途	地域等	:	基準建蔽率等	指定容積率	率	基準容積率等	地積		間口·奥行		前面道路、帕	国員等	
	1中	専									前面道路:	市道	6.0 m
			60 %	200	%	200 %		255 m	15. 0 m 3	× 17.0			m
⑥想3	定建物	の概要	ファミリータイ	プ、約50	m²			⑦有効率 の理由		外階段の	かため		
(3) –3	3総収2	益算出内 詞	R				<u> </u>						
階	層	①用途	②床面積	3有	効率	④有効面積	⑤ 1 ㎡ り月額 賃料	当た 支払	月額支払賃料	⑦a保	証金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
P自	眉		(r	ที) (%)	(m²)		(円)	(円	⑦b権	利金等(月数)	⑧b権利金等	(円)
1 ~	. 2	住宅	10	02.00	100.0	102.00		1, 168	119,	136	2. 0	23	38, 272
~	•												
~												-	
~	•												
計			20	04. 00	100.0	204. 00			238,	272		47	76, 544
9年額	夏支払2	賃料				-1	238, 272	円	× 12ヶ月		=	2, 859, 26	64 円
⑩a共	益費	(管理費)					F	円/㎡ ×	204	. 00 m × 1	2ヶ月 =		0 円
			の算出根拠										
			場使用料等)				/台 ×	lo lo =	台× 12ヶ月-	+	=		0 円 ° 円
		大(昇田位 よる損失権	提 (地、金額) (地、金額) (地) (地) (地) (地) (地) (地) (地) (地) (地) (地			保証金等により	担保され	•	計上せす。 4.() %			0 円
(9+1	()a) × (空室率A()	ln ∃ 設 6)+(⑪×空室率B	(%))	4	- -	, 000, 20	円×	1. (% =	=	114, 37	71 円
④以上	:計 (9+10a+11)-(12)-(13)									2, 744, 89	93 円
	E金等(の運用益	(空室損失考慮後	()			476, 544	!円×	96.0 % ×	1.0	0 % =	4, 5	75 円
16権和	金等(の運用益え	及び償却額(空室	E損失考慮 後	(全)		償去	7年数(3 年)	運用利回 년	J (1.00 %)	
								円×	96.0 % ×		3400 =		0 円
			保証金等の運用益(空室損失考慮	(後)			円×	100.0 %×) % =		0 円
18総収			0+(5+(6+(7)	F.1. 15 16-			749, 468	3 H	(10,782 円/	m()
			月額支払賃料の第)内は支払賃料			1			T	
NO (事例	番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	(4)	①時点 ⑤標 修正 補	準化 (計正	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[賃料	階の
a '2		07 (収 - 8	1,056 (1,026)	100	<u>[</u>		00] [100 95.0	100 [90.0]	100 [100	1,235	対象基準階の 月額実質賃	料
b .5	207	07 (収	823	100	[100] 10	00	100	100	100	1,076	1, 170 P	円/㎡
)		-9	(800)] -	100		85.0		[100]	月額支払賃	
				100	Г] 10	20	100	100	100		(1, 168 P	<u>ዛ</u> /㎡)
С				100	L] [JU	100	100	100		基準階 1F	В

						,	鳥取(県)	- 14	宅地-5
(3)-5総費用算出内訳									
項目	3	実額相当額			算	出	根拠		
①修繕費		106,000	円		26, 500, 000	×	0. 4	%	
②維持管理費		85, 778	円		2, 859, 264	×	3.0	%	
3公租公課	土地	11, 400	円	査定額	· · ·				
	建物	212,000			26, 500, 000	×	50. 0 %	× 16.00	/ 1000
4損害保険料		26, 500	円		26, 500, 000	×	0. 10	%	
5建物等の取壊費用の積立金		26, 500	円		26, 500, 000	×	0. 10	%	
⑥その他費用		0	円						
⑦総費用									
1~ ®		468, 178	円	(1,836 円/㎡)	(経費率	17.0 %)	
(3)-6基本利率等									
① r : 基本利率		5. 0	%	⑥ g : 賃料の変	動率				0.0 %
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÷建物	物等価格)	35	%	⑧ n b:仕上のi	経済的耐用年数				20 年
④ c :設備割合 (設備価格÷建物	物等価格)	20	%	⑨ n c : 設備の	経済的耐用年数				15 年
⑤m: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 ②元利逓増償還率		26, 500, 000 0. 0766	円	130,000 躯体部 0.0651 ×			04.00 m [*] × =部分		%)
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(2, 029, 900 7, 960	円 円/㎡)	0.0001	40 70 1 0.00		30 701	0.00007	20 70
(3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							2	, 749, 468	円
②総費用								468, 178	円
③純収益 ①-②							2	, 281, 290	円
④建物等に帰属する純収益							2	, 029, 900	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-	4							251, 390	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	帰属する純収益							243, 572	円
$\mathfrak{S} \times \alpha$				(955	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格	還元利回り(r - g) 4,871,44	5. 0	% (19, 100	円/㎡)
		1,011,44	~ 1 3	`				10, 100	1 3/ 111/

別記	別記様式第6				鑑定	評価	i書	(令和	1 2	年	地個	調	査)			Į.	令 息取(児		F 7月 一		l 提出 宅地−1
		基準地番	:号		提出	先	所属分	}科会名	3 業	者名											
	J	鳥取(県)		- 15	鳥取	ζ県	鳥取	分科会	H	名											印
鑑定	官評価	額					2, 28	0,000	円 1	I ㎡当	たりの	価格							7,	300 	円/㎡
1	基本的	的事項	I											(-)				1			
(1)	価格問	寺点	4	令和 2年	7月 1	日 (4)	鑑定評	価日		令和	1 2年	7月	17日	(6) 路	[令和 路線個	1 2年 F フ け				1.1	円╱m [*] ໝ
(2)	実地記	周査日	2	令和 2年	7月 1	日 (5)	価格の	種類		正常值	西格			線価		単へ16 率種別				1.1 1	П
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評価	# 5			l												
T	_	評価額の決定																			
(1) 其		f在及び地番s f住居表示」等		鳥取市国	原町中	河原字層	Ē敷島 9	3番5	外					②地 (㎡)		3	13	9	法令	上の規	制等
基準地	③形			の利用の	現況	⑤周辺(状況	の土地 <i>の</i>)利用 <i>σ</i>	6接面	面道路	の状況	久	7供給 心理施 设状況	8主			没との	(-	 す その(都計外 11)	
		1.5:1	住宅 W2			農家住宅沿いの位			南9ml	県道		カコ	k道 F水	鳥取 12km				<u> </u>	:砂災	害警刑	找区域
(2)	①範	.囲	東 20	00 m、团	5 100	0 m、南	100) m、 ;	t 2	00 m	2標	準的	使用	農家住	宅地						
近隣地	3標	準的画地の肝	形状等	間口系	-	20.0 m	、奥征	亍 約		i.0 m	۱, ۶	規模		30	0 m 1∄	捏度、	形状	ほぼ	長力	形	
地 域	4地	!域的特性	特記	既存の	農家集	洛			基準方位 9m県追			交通	鳥取 南東	駅 12km			法令	土	者 砂災	沿外 害警戒	区域
			事項					路				施設					規制				
	⑤地 将	域要因の 来予測	既存の農	表家集落:	地域では	あり、今	後も現る	児のまる	まで推移	らしてい	へくも	のと	予測さ	れる。			1				
(3) 揖		 使用の判定	農家住宅	色地								(4) 5	対象基	準地の	方位	拉					0.0
(5) 銷	監定評	価の手法	取引事	列比較法	比当	集価格			7, 3	00 円		1	固別的	要因							
0	の適用	I	収益還						/	H]/m²										
			原価法		積算	算価格			/	P.]/mឺ										
			開発法		開多	発法によ	る価格		/	円]/mឺ										
(6) ਜ	市場の	特性	同一需約 落である 定した場	るため、」	農業従い	事者の減	少によ	り、新規	規需要は	:見込み	みが少	なく、	、取引	1. L) T 1.) 102	~ > .	TE 31.28		トッ -	ーチフ	> 1. 4-p
B	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	するよう	りでの取りに努め な益物件	たが取ら	引件数が	少なく.	4 事例(の採用に	一十まっ	った。	対象:	基進地	は. 旧	郡部0)農家	住字地	いたと 域でる	か、「 あるか	範囲	に収集 アパー
(8) 公示価格を	現価格とした	① 二代表標標準地番号 公示価格	準地	標準均 -	_ _	時 点 修 正 	③標準 補正 100		地域要 因の比 較 100	⑤個! 要! 比!	因の	の	象基準規準値 (円/r	格	5 1 ib	交 環	地	; ; !	也或要因	街交環行の他	
(0)				円/㎡		100	[] [] 10	00					その				. ,_	
(9) 指定基準地	かっか	① 指定基準	地番号	_		時 点修 正	③標準 補正		地域要 因の比 較	⑤個! 要l 比!	因の	の	象基準 比準値 (円/r	格	標準化補正	交 環	路 通 境 地	t t 1	也 或 要 因	街路 交環境 行政	
地言	讨			円/㎡	[_	100	[100	_] [100		00					行 その	政 他			その他	
(10) 全株当価本等が	円。 ①-1対象基準地の検討 0) ■継続 □新規				ļ		地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地	変 動 [地 況	般的要团 域要因] 別的要团	封崖	コロナ	関係の変素である。	で、概変動は	ね下落	傾向。	いない	。不動				れるが、 弱く、

②変動率 年間 -1.4% 半年間

 3 試算価格算定内訳
 鳥取(県)
 - 15
 宅地-2

<u> </u>	以开脚门开入	אמניזב										שיי	40 (90)	10	7 75 2
(1) <u></u>	比準価格算定	と内訳													
NO	①取引事 例番号	②所在 等	E及び地番並び	がに「住居!	表示」 ③	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²)	⑥画地 の形状	⑦接面) の状況	道路 況	⑧主要交通旅 設の状況	Ē 9	法令上の規制 等
а	2070						更地	()		北3m市) 角地	道、西2m		都計	計外
	- 16														
b	2070						建付地	()	ほぼ整 形	北8m県i 中間画り			都言	計外
	- 15														
С	2070						建付地	()	不整形	南西7mī 中間画5	市道 地			[区]), 400)
	- 10														
d	2070						建付地	()	ほぼ整 形	西6m道 角地	路、北2m		都言	計外
	- 14														
е								()						
NO	- ⑩取引価格 (円	各 9/m³)	①事情補 ②正	②時点修正	③建付流価の補	減 正	4標準化 補正	⑤推定値	価格 ∃/㎡)	⑥地域要 因の比較	16	定標準価 〔円/㎡)	面 18個別的要 比較	因の	⑲査定価格 (円/㎡)
а	7, 57)	100 [100]	[97.7] 100	[_] [_	100	7, 40	00	100 [101.7]	j .	7, 276	街路	0.0	7, 280
b	7, 70)	100 [100]	[96.7] 100	[100	_	100	7, 45	53	[100	<u> </u>	7, 453	— 交通· 接近 環境	0.0	7, 450
С	13, 72)	100 [100]	[98.7] 100	[100	_	100 92. 2] 14, 6	594	100 [175.0]	j :	8, 397	画地	0.0	8, 400
d	10, 44) 45	100 [100]	[97.3] 100	[100 [100	_	100 96. 0] 10, 5	586	100 [146.7]	j ·	7, 216	その他	0.0	7, 220
е	()	100	[]	[100] [100	1		[100	j j		[100 100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訳	!				<u> </u>	工地域要因	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	の内訳			
	Mc	%/月	街路	0.0 交	交通·接近	0.0	0 環均		0. 0	街路	-5. 0	交通·	·接近 0.	0	環境 +7.0
а		-0. 10			亍政	0.0				行政	0. 0	そのイ			
b	正常	%/月	Δ+- Π <i>I</i> σ	1	·通·接近		<u> </u>			街路	0.0	1	· 接近 0.	:	環境 0.0
D		% ∕ 月 −0.10			了政	0.0				行政	0. 0	その作			
С	正常	%/月		1	·····································					街路	0. 0	1	·接近 +40.		環境 +25.0
U		-0. 10			元	0.0				行政	0. 0	その作		<u>L</u>	
d	正常	%/月	街路	i i	交通·接近						-1.0	交通·		į.	環境 +14.0
G		-0. 10				0.0				行政	0.0	そのイ			
е		%/月	街路	3	交通·接近		環均	 竟		街路		交通	·接近	瑷	環境
	1 1								L						

										•	局取 (県)	– 15	七地つ
積算価格:	算定内訳	!											
-1 原	価法が適	囿用	できない場合	合その理由	既成市征	封地により	再調達原価の	把握が	「困難であ	らるため			
-2造	成宅地内	等(こ存し原価法	の適用が	可能な場合の)価格							
起成事例 番	号			-	-	②所在及	び地番						
地の取得	骨価格	4	事情補正	⑤時点修			後の ⑦造成	工事費	ŧ		第 9時点修正	⑩造成 補修	工事費の 正後の価格
(P	¶∕m³)	1		1 1 1 1 1	1脚作	1 (円/)	m²)	(円]/m³)	<u>.</u>	T I I I	112	(円/m ²)
		-	100	[]					100	[]		
		L]	100						L	100		
帯費用				13時点修					比率で除	16地域要因 の比較	③ ①個別的要 因の比較		達原価
(P	¶∕m³)			 		(円/	m³)	(円]/m³)				(円/m³)
		г	100	[_]		(%)	100			
		L								L J			
			[] /100			20積算	価格			円/㎡		
		-											
事情の 内容	月率 変動率	F	戉	浦正			月率 変動率	付帯	標準化補	Œ ,			月率 変動率
	%/月	∃	事				%/月	角					%/月
或要因の)	 比較		街路		交通·接近		環境			行政		その他	
		直接	法)の適用 ②総費用			4 3	関を	. (5	5 土地に帰 純収益	帰属する	⑥未収入期間修 後の純収益	EE 7	還元利回り
	(F	3)		(円)	(円)	(円)		(円)	(1	円)	(r-g)
											() (-)
													%
⑧収益値	 插格				円	(円	∕ m [°])				
できた	ょかったり												
できない			郡部におけ	る農家住宅	宅を中心とし	た住宅地垣	戊で、貸家に 対	けする	需要が殆	どなく、賃賃	資市場は未成熟・	である。	
以下、↓	又益還元	法	適用の場合	計は、宅地	<u>h</u> −4 (3) -2~							
開発法に	よる価格	定算	2内訳										
		1			い開発法	た海田士 2	る場合の理由						
-1 開発法	の適用		する	しな	17.37572	で適用する							
-1 開発法 又入の現何			する ②支出の現				④販売単価(住宅)	⑤分譲で	可能床面積	⑥建築工事費	⑦延	床面積
					③投下資			生宅) / m³)	⑤分譲7	可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/		床面積 (㎡)
	面の総和			見価の総和	③投下資	資本収益率			5分譲7				_
	-1 -2 成地 帯 成 東内 域 収 -1 ① ⑧ ⑨ 収で理 以 原 造 番 後 駅 事内	-1 ■ 原価法が通っ2 □ 海豚価 法を地内 原価 法 を地内 原価 成 号 を で で 要 を で で 理 は で で 理 は いっこ は で で 理 は かっこ は で で 理 は で で 理 は かっこ	- 2 □ 造成事例等に 造成事例番号 (④ (平) (中) (中) (中) (中) (中) (中) (中) (中) (中) (中	□ ■ 原価法が適用できない場合 □ □ 造成宅地内等に存し原価法 □ 造成事例番号 □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 -2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が 造成事例番号 地の取得価格 (円/㎡) 「100 □ □ 100 □ 100 □ □ □ 100 □ □ 100 □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 既成市行	-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地により -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 ■ 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地により再調達原価のできるにない場合の価格 通成率内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 の事情補正 の時点修正 の海極を正後の の造成 の造成を正体内 の造成 の一点 の一点	-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 Rix 市街地により再調達原価の把握が	・	横葉価格等定内訳 -1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	-1 ■ 原癌法が適用できない場合その理由	研集価格算定内限 -1 ■ 原価法が適用できない場合その理由

別記様式第6

②変動率 年間 -1.0% 半年間

%

				•		鳥取(県)	- 16	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名				
鳥取(県)	-16	鳥取県	鳥取	氏名				印
鑑定評価額		<u> </u>	4,850,000 円	1 m ³ 当	たりの価格		5, 100	円/㎡

	,	局 取(県)		-16	局	以乐		馬取		氏	.石										Ell
鑑足	定評価	額					4	, 850, 0	00 円	1	が当た	りの	価格						į	5, 100	円/m ^²
1	基本的	的事項																			
(1)	価格田	寺点		令和 2年	- 7月:	1日	(4)鑑5	定評価日	3		令和	2年	7月	15日	(6) 路 線 価		う和 2年 泉価又は			1.1	円∕㎡ ⊯
(2)	実地詞	周査日		令和 2年	- 7月	1日	(5) 価村	各の種类	頁		正常価	格			価	μцη	倍率種別			1.1	ID
(3)	継定記	平価の条件	再抽力	としての	継定証	価											111 — 111				
					<u>ш</u> .Сп	ΙЩ															
(1)	1 -	在及び地番		鳥取市科	富部町	八重原	字堂ノī	前43	7番						②地	積	9!	50	9法	会上の規	見制等
	1	住居表示」	等				,	• •							(m²)	()			
基準地	③形	状	④敷地	の利用の	現況			地の利	用の	⑥接面	面道路の)状炎	d	⑦供給	⑧主	要な	交通施設	ひとの		都計外	
						状況							1.	の理施	接	近σ.)状況				
										기/ 국구 a	1 旧决		ā	没状況					(その		41714
		台形 1.5:1	住宅 W2				住宅がの住宅	見られ 地域	る	北東1	1m県道			水道 下水	福部 2.6km				工砂	災害警刑	以区域
								_ ,,													
(2)	(1)韜	· 	東 1	50 m, E	F 1	00 m,	=	50 m	ال	0.0	00 m	⊘ +≡	五:维 6/5	使用	農家住	- 1	Life				
		:四 		間口		25. 0		奥行			.0 m,		規模	灰用			℡ ㎡程度、	北州	ほぼ長	方形	
近隣地域				特にな		20.0			基	準方位	1:北	1		福部		· ·	11111/23	1	15152	都計外	
域	4)1	!域的特性	特記					街	1 1	m 県	·道		交通		.6km			法令	土砂	災害警刑	区域
			事項					路	. !				施設	 				規制			
	⑤ 地 将	 域要因の 来予測	既存の別	農家住宅	地域で	ぎあり、	特段の	変動要	因はた	なく、	今後も	同程	度の	環境を	維持し	て打	推移して	いくもの	のと予測	する。	
(3) +	星右해	使用の判定	農家住宅	之+sh									(A) :	対象基	進地の	, [方位				0.0
					- LL	企工	7			F 10	00 円/	/ m²		個別的							
	温定計の適用	[፤] 価の手法 	収益環:	例比較法 二法		2年111年 2益価格	-			5, 10		∕ III ∕ mื	-								
			原価法)L/ X		(金)山作 賃算価格						∕ III ∕ m³	-								
			開発法				ゴ こよる価	F 1 夕				∕ III ∕ m³	-								
(6) 7	市場の	<u></u>		公国 ナ					の典5				せかの	<u></u> 上 主 和	山羊町	-) ~ E	農家住宅:	바남강	ケナス国	14: 15 平1	空した
(0) 1	11-20102	′1 ग ।≖	他地域だため、	からの転 上地需要	入は少 は低調	なく、	主たる	需要者	は地緒	录的選	好性を	有す	る同	一需給	圏内の	個)	長家住宅 人が想定 様である	され、・	その層に	比較的	少ない
(7) [计管师	 i格の調整	帯は見り			トの典字	: 仕字 H	n tat: / > 75	/: 1	ı □ }(H/m (H-1)-	<i>TA</i> じ	7, È.	h tal.	たみ	ıl \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	- 佐価格の記	計算は	に会) た	ナた	田田
	検証	及び鑑定	住宅地	のため積	算価格	の試算	はでき	ない。	主たる	る需要	者は周	辺の	取引	価格水	準に着	目]	して意思	決定を行	行うため	、類似	性が認
3	理由	の決定の	れを妥当		し、鑑	定評価	T額を標	記のと	おり	央定し	た。	. I⊟] V .	· ·	12/14-2	C. H	,441	曲格の試	异地性	4 HT 7 1/1	、レノニ州ロ	木、 C
(8)	H /II	① □代表標	摩準地	標準地	也 ②	時点	-	票準化	_	域要	⑤個別			象基準 規準個	地	7)	標街		地域	街路	
公示	規 価 準 格	標準地番号		_		修正	1	甫正	世 乾]の比 :	要因比較		0,	ʹℛ ᆍ ╙ (円/ι	רגֶּע חוד נְ	7) 2	標 街準 交 環 環		地域要因	交通 環境	
公示価格を	د ا								#X		104)	<u> </u>		(П/ 1	11)		正 画:			行政	
ا	T:	公示価格		П /	<u> </u>	100	_]	100	1	00	[]]					行			その他	
(9)				円/m		100	L		L		100						その				
	か	① 指定基準	地番号		(2	〕時 点 修 正		票準化 甫正	④地 :	域要 の比	多個別 要因			│象基準 ○比準値	略(7) 内	標 街 準 交 祝 環		地域要因	街路 交通	
定基(ら の			-			T	шш	較	0716	比較			(円/r	ท์) [ค	79 / 元	化 ^文 · 補 環:		要因	環境	
指定基準地	検 tit	26 F 45 F 1	+ :# ul- o	ITT 1.10	-		7	100		100	г						正 画	地		行政	
-0 1	••	前年指定基	を年地の1	Ⅲ恰 円/m	า้ L	100	_] _	100		100_	L100						行i その [:]			その他	
		①-1対象基準	隼地の検						_ ⁻ [一般	, 的要因]]] 市	街地	<u>への</u>	人口流	入は総	続	しており、	、農家信	 主宅地垣	におい	ては不
(10)		■継続	──新規			, 2		3			動	産に	対す	る需要	に乏し	く、	地価は	下落基	調である	00	
対象	年ら標の	前年標準価額 ①-2基準地和			150 円 <i>。</i> 長煙進物		司—₩	価 変格 動	[₩ += +	亜田コ	111	ままま かんしゅう かんしゅう しゅうしゅう しゅうしゃ しゃ し	TE 1 > 1	性肌の	亦番い	- +2)					
対象基準地の前	標 ク 検 計	<u>点</u>) である [±]	易合の検	点(1しま 討	x1示华片	टचटl	의 - 1만	格形成	[地域	安囚」	理		·⊠(C	特段の	多 期に	./よし	(' o				
地の	格 等	代表標準	基地	標準均	b			成 冼 要 因													
前	が	標準地番号	Æ.			П /-	- 2	めの	[個別	的要因	3] 個	別的	要因	に特段	の変動	はな	ない。				

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) **-** 16 **宅地-2**

ა -	以昇Ш恰昇	止 内訳										河中	以(県)	- 16	○ 七地-2
(1) <u>F</u>	上準価格算	定内訳				T									
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番割	せびに「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	<u>路</u>	8主要交通 設の状況	施 9	法令上の規制 等
а	2 0 7 0 3 1						建付地	,	,	台形	北東2m町 中間画地			(70 (70	都)), 240)
	- 2							()						
b	2 0 7 0 3 1						更地	,		不整形	東10m県) 中間画地				調区」), 400)
	- 73							()						
С	2071						建付地	_		ほぼ長方形	南西7m県	·道		都	計外
	- 15							()						
d	2071						更地			ほぼ台形	南3m市道 中間画地	Î		都計	計外 砂災害警戒区域
	- 16							()	712	山山町町が				,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
е															
	_							()						
NO	⑩取引価		①事情補	①時点修	正 ①建作	付減 (標準化 描正	15推定		16地域要		標準価	18個別的 比較	要因の	⑲査定価格
110	(1	円/m²)		F 07 0			補正	(円/m [*])	因の比較	11 ² (₽	∃∕m³)			(円/m²)
а	6, 3)	[100]	100		.0][91. 1	8,	478	100	5,	, 116	街路	0.0	5, 120
b	()	100	[99.6			100		250	100		001	- 交通・ 接近	0.0	5.000
	6, 2		[100]	100	[/		72. 0	8,0	376 ———	[164.9] 5,	, 261	環境 - -	0.0	5, 260
С	4, 2)	[100]	[96. 1 100	10		100	4,0	053	[81.6	j 4,	, 967	画地 一 一 一 一 一	0.0	4, 970
d	()	100	[95.6] 10	00	100			100	_		その他	0. 0	
<u> </u>	5, 30	00	[100]	100	[/	7] [98.0	5,	170	[102.8	5,	, 029		0.0	5, 030
е	()	[100	100	_]	00	100]		[j			00	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準・	↓ 化補正の内	」 I訳					工地域要因	因の比較の	の内訳			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環均	 竞	0.0	街路	-7. 0	交通·	接近 -1	1.0 E	環境 +80.0
		-0. 20	画地	-8.9	行政	0.	0 そ(の他	0. 0	行政	0.0	その他	<u>ቱ</u> (). 0	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.			0.0	街路	0.0	交通·		3.0 £	景境 +70.0
		-0. 10		-28.0	行政	0.	1		0.0	行政	0.0	その他		0. 0	
С	正常	%∕月 -0.13	街路	0.0	交通·接		 		0.0	街路 	-2.0	交通・		<u>-</u>	環境 -15.0
	正常	%/月	画地 街路	0.0	行政 交通·接	0. 近 0.	- 1		0. 0	行政 ———— 街路	0. 0 -4. 0	その他 交通・). 0 . 0 E	環境 +6.0
d	TT-175	70. 13		-2. 0	文通·接: 行政	0. 0.			0. 0	 行政	0.0	その他). 0	R+97 TU.U
		%/月	街路	2.0			環境		J. J	街路	v. v	交通·			
е		,, A	画地		大畑 19. 行政	<u> </u>		元 の他		行政		その他			K-J0
-/- -	上準価格決算	定の理由		!	1344		, ,	10		1120	r	比準価権		5 1	.00 円/㎡]
71 [5年111111111111111111111111111111111111	にい理田									Ĺ	ルギ畑作	д:	5, 1	לווו אם אא

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 ■ 原価法が適	 i用できない場合	うその理由	既成住宅地であり	、再調達原価の		 であるため。		
(2)-2 造成宅地内	3等に存し原価法	5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 価格 (円/		Ľ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	[]	
①付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	(単付帯費用の補 後の価格 (円)	修正 (15有効ギ した個 /m ⁽)	E地化率で除 価格 (円/㎡)	⑩地域要因 の比較	①個別的要 因の比較	®再調達原価 (円/㎡)
	[]	[]		(%)	[100	[]	
19熟成度修正	[] /100		20積算個	 5格		円/m ^²	
内訳			-			-		
素 事情の 月率 内容 変動率	造 標準化 成 工 事 費	浦正		月率 変動率 持	付 標準化補 帯	Œ		月率 変動率 %/月
70/ /	」 費 			70/Д	<u></u>		<u> </u>	707 73
地域要因の比較	街路	交	₹通·接近	環境		行政	7	その他
		<u> </u>					·	
(3) 収益価格算定内部	5							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用	又は収益還元済	法が適用できない	場合の理由				
①総収益	②総費用	③純4	収益 43	建物に帰属する 純収益	⑤土地に 純収益		未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利回り
接法	1)	(円)	(円)	(円)		(円)	(円)) (r-g)
X							()	(-)
								%
8収益価格			円 (円/㎡)			
⑨収益価格が試算できなかったな合その理由								
■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		住宅地域であり	り、賃貸需要が殆る	どなく、賃貸市	易が未成熟で	あるため。		
—————————————————————————————————————	法適用の場合	☆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	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(付	宅) ⑤分譲	可能床面積(6建築工事費	⑦延床面積
(円))	(円)	(%)	(円/	´m¹)	(m ²)	(円/㎡)) (m²)
8開発法による価格			円 (円/m³)		

別記様式第6

鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 22日 提出

	14 110	_	. /	•			1/4
鳥取	(県)		_	17	,	宇	地-1

		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名										
	J	鳥取(県)		-17	鳥]	取県		鳥取		氏	名										ED
鑑足	定評価	額					10,	500, 0	000 P	9 1	が当た	<u>-</u> りの	つ価格	ř					13	, 400	円/㎡
1	基本	的事項																			
(1)	価格	寺点		令和 2年	- 7月 1	日日	(4) 鑑定	≧評価Ⅰ	日		令和	2年	- 7月	15日	(6)路		1 2年				円/m²
(2)	実地記	周査日		令和 2年	三7月]	1日	(5) 価格	各の種類	類		正常価	i格			線		面又は 率種別			1. 1	倍
(3)	鑑定記	平価の条件	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) 基準地	0	f在及び地番st 住居表示」等		鳥取市社	畐部町 湯	易山字:	上居43	3番1:	外						②地積 (㎡)	責	7	87	⑨法 *)	令上の	規制等
华地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周 状況	辺の土地	地の利	用の	⑥接面	ī道路 <i>0</i>	り状況		⑦供給 処理施 設状況	8主要 接近	更な交 fの状		没との	(その	(都) (70, 4) (他)	
		1:1.5	住宅 W 2			宿も	生宅のに 混在する 生宅地域	る砂丘		南西41	m市道		-	水道下水	福部 4.4km					(70, 2	40)
(2)	①範	 i囲	東 3	350 m、 [西 10	00 m,	南	150 m	1、北	15	50 m	②棋	票準的	使用	農家住	宅地					
近咪	3標	準的画地の肝	沙状等	間口	約	24. 0	m,	奥行	約	25.	.0 m.		規模		600	m⁴∄	程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	民宿も 域	みられ	る農家	住宅地	往		準方位 市道		4	交通	福部西石	駅 .4km			法令	(都) (70	, 240)
- 24			事項					路	ζ.				施設	1	· TAIII			規制			
		!域要因の 来予測	砂丘近と予測		もみら	れる農	家住宅	地域で	ごあり	、特段	の変動	要因	はな	く、今	後も同	程度の	つ環境	を維持	して推移	らしてい	いくもの
(3) ±	最有效	使用の判定	農家住宅	宅地											準地の	方位	立				0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	,準価格	i			13, 40	00 円/	∕mื		個別的	要因						
(の適用	l	収益還	元法	収	益価格	÷			/	円	∕ m [‡]									
			原価法		積	算価格	i			/	円	∕mื									
			開発法		開	発法に	よる価	i格		/	円	∕ m³									
(6) ī	市場の	特性	心としが想定	給圏を、 て広れ、 ため、 需	地域の	関連が比較的	強い。	他地域ため、	成から 十地	の転入需要は	に農家 は少な 低調に	注 注 注 注 推 移	E地域 主た して	が存す る需要 いる。	る圏域 者は地 旧町村	と判定 縁的遺 部の自	官した 選好性 住宅地	。その を有す におい	中でも、 る同一需 ては取引	国道 給圏! 規模	9号を中 内の個人 等が多様
į	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	住宅地の	のため積	算価格 例を採	·の試算 :用して	はでき 求めら	ない。 れた出	主た 上準価	る需要 格の規	者は周 範性は	初の)取引	価格水	進に着	目して	て意思	決定を	断念した 行うため を再吟味). 類(た、既成 以性が認 吉果、こ
(8) 公示価格を	規 価準 格	① 【八表榜標準地番号	準地	標準5 _	也 ②	時 点 修 正	-	葉準化 第正		地域要 因の比 竣	⑤個別 要因 比較	の		対象基準 対規準値 (円/I	格 内	標準化補	街 交 環	通	地域要因	街i 交i 環i	Ã
格を	し た	公示価格		円/m	ĺ.	100] _1	100	[100	[0				Œ	画 行 その			行i そのf	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	_	2	時 点 修 正		葉準化 第正	_	地域要 図の比	⑤個別 要因 比較	の		対象基準 の比準値 (円/i	5格 <u>7</u>	1112	街交環	路 通	地域要因	街i 交i 環i	Ã
準地	検 討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	ĺ.	100] _ 1	100	[100	[0				Œ	画 行 その	政		行i そのf	
(10) 対象基準地の前	年標準価格等からの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価が ①-2基であるが 一代表標準地で表標準地で表標準地で表標準地で表標準地で表標準・ 一位表標準地で表標準・ 一位表標準・ 一位表標準・ 一位表標準・ 一位表標準・ 一位表標準・ 一位表標準・ 一位表標準・ 一位表標準・ 一位表記で表標準・ 一位表記で表標準・ 一位表記で表標準・ 一位表記で表標準・ 一位表記で表標準・ 一位表記で表標準・ 一位表記で表標準・ 一位表記で表標準・ 一位表記を表記を表記を表記を表記を表記を表記を表記を表記を表記を表記を表記を表記を表	□新規格 が共通地 場合の検 単地	見 13, 1点(代ま 診討 □標準地	<u>t</u>	也等と同 - 円/m	ำ	③ 価格形成要因の変動状況	[地域	的要区 【要因】 引的要区	地	産に地要	対す	る需要特段の		く、坩ない。	也価は		生 地域である		ハては不
		②変動窓	年問	-1 5 %	坐在問	9	0/6		1												

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) - 17 宅地-2

	14 7 111 11 71	, с. т., т									7	JAX (211)	11	-6+6 2
(1) }	北準価格算	定内訳												
NO	①取引事 例番号	②所在 等	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接面道路 の状況	⑧主要交通施 設の状況	⑨法 [*] 等	令上の規制
а	2 0 7 0 3 1						建付地	()	ほぼ長 方形	南西6m市道 中間画地		(都) (70, 3	60)
b	- 3 2 0 7 1 0 3						更地				北西11m市道、 南7m		(都) (70, 4	00)
	- 17							()	7.0	角地			
С	2 0 7 1 0 3						建付地	()	不整形	南西4.5m道路 中間画地		(都) (70, 27 土砂災 土砂災	(0) 警特別区域 害警戒区域
d	- 20 2 0 7 1 0 3						更地	,	`	ほぼ台形	北12m県道 中間画地		(都) (70, 4	00)
	- 22							()					
е	_							()					
NO	⑩取引価	格 円/㎡)	①事情補 (正	⑫時点修正	①建付:	減 (14 正	標準化 補正	⑤推定価 (円		し ⑥地域要 因の比較	①推定標準個格 (円/㎡)	11.+-	の (⑨査定価格(円/㎡)
а	14, 7	78	[100]	99.0	[100	_] [90.0	16, 25	56	100	13, 502). 0	13, 500
b	14, 7	20	[100]	95.6	[_] [_	100 90. 0	15, 63	36	100	13, 398	接近). 0	13, 400
С	(15, 3)	100 [100]	[96.5]	[100] [100 97. 0	15, 23	30	100	13, 442). 0	13, 400
d	(20, 1	02	100 [120.0]	[97.1] 100	[/] [100	16, 26	66 I	100	13, 203). 0	13, 200
е	()	[]	100	[100] [100		1	100	i	[100 100]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	:補正の内部	5				=	┖地域要团	ー 図の比較の内訳			
а	正常	%/月 -0.10	街路 画地	<u>-</u>	₹通·接近	0.0		う 0.) 0.) 0.) 0.		街路 行政	+1.0 交通 0.0 その	·接近 +1.0 他 0.0	環境	+18.0
b	正常	%/月 -0.13	街路		泛通·接近 于政	0.0		竟 0. D他 0.		街路 	+4.0 交通 0.0 その	·接近 +2.0 他 0.0	環境	+10.0
С	正常	%/月	街路	0.0	₹通·接近	0.0	環境	竟 0.	0	街路	0.0 交通	·接近 +3.0	環境	t +10.0
d	限定価	-0.13 % /月	街路		テ政 を通・接近	0.0	<u> </u>	D他 0. 0. 0.		行政 街路	0.0その+4.0交通	他 0.0 ·接近 +3.0	環境	ŧ +15.0
	格	-0.13	画地	<u> </u>		0.0		D他 0.		行政	0.0 その			
е		%/月	街路 画地		₹通·接近 政		環 ^均 その	竟 D他		街路 行政	交通 その	·接近 他	環境	<u> </u>
オĿ	L準価格決:	定の理由		<u> </u>			1				〔比準価	i格:	3, 400	円/㎡]

(2) 積算価格算定内訳	ļ						
(2)-1 ■ 原価法が適	5用できない場合	うその理由	既成住宅地であり	、再調達原価の把持	屋が困難であるため。		
(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7	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標準化社正 (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)	補 9時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
	[100	[]			100 [
①付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	した価格	化率で除 ⑥地域要 の比較 円/㎡)	因 ①個別的要 因の比較	®再調達原価 (円/㎡)
	[]	[]	(1.2/	(%) 100		
⑲熟成度修正	<u>:</u> [] /100		②積算価格		円/m ⁱ	
内訳							
素 事情の 月率 内容 変動率	造 標準化裕成			月率 付 常費 日	標準化補正		月率変動率
%/F	事費			%/月 用			%/月
地域要因の比較	街路	交	₹通·接近	環境	行政	-₹	その他
(A) -1- \L \mathred m -11-							
(3) 収益価格算定内訓			·	- · ·			
(3)-1 収益還元法(ᅙᅩᅶᆄᇋᆉᇫ		今溫二利同日
□□□□総収益 /_	②総費用	3純」	糾	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	
接法	3)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	
						()	(-)
8収益価格		·	円 (∃∕m³)		
⑨収益価格が試3 できなかった ¹ 合その理由							
■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		住宅地域であ	り、賃貸需要が殆ど	ごなく、賃貸市場が	未成熟であるため。		
以下、収益還元	法適用の場合	₃は、宅地−	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)
8開発法による価格		I	円 (1	円/m³)	_1	_1

衛宁郭儒書 (今和 9 年地価調本)

令和 2年 7月 22日 提出

別記	制記様式第 6基準地番号				螠疋	一门	昌	(]	J ↑L	1 2	4	쁘	山心	可且)			鳥取	文 (県)		- 18 -	^{Æ⊥} 宅地−1
		基準地番	·号		提出	先	所原	属分科	会名	業	者名										
	,	鳥取(県)		- 18	鳥取	県		鳥取		B	6名										印
鑑見	它評価	額					4,	500, 0	00 F	- 1	1 m²≝	たりの	の価枠	各					2	7,800 F	∄∕m²
1	基本的	的事項													(0)						
(1)	価格田	侍点	4	令和 2年	₣ 7月 1日	∃ (4) 鑑定	評価日	3		令	和 2年	三 7月	10日	(6)路		2年 1月 又は倍 3				円╱m [*] ±
(2)	実地詞	調査日	4	介和 2年	6月 26日	∃ (5) 価格	の種類	顉		正常	価格			線価		▼種別	+		1. 1 1	<u> </u>
(3)	鑑定言	 評価の条件	更地と	としての	鑑定評価	<u> </u>											1277				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1)		在及び地番		鳥取市	可原町長	賴字大	月69	番1	5						②地科		162	\	9法	令上の規	制等
基準地	③形	住居表示」		の利用の	NIB:D	⑤周辺	ω + ₩	₩₩₩	ШΦ	@t≠=	五、岩、史	አጥ ተ ፡		(₹)/# %	(m ²)		る七=爪し	, (1)		(都)	
地	Sπ	/1 X	4 叛地	の利用の		状況	U) <u> </u>	世のノ不可	HU	の技に	山坦山	各の状況		⑦供給 処理施		をなべる 近の状況	通施設と 兄	0)		(70, 400))
														設状況					(その	の他)	
		1:2	住宅 LS2			一般住 模に開				南6mi	道路			水道 下水	河原 2.9km					(70, 360))
		1.2	202			住宅地		07(2)()						1 /30	2. onm						
(2)	①範	5囲	東	50 m、i	西 50) m、南	ī	50 m	. dk		50 m	② t	亜進 角	的使用	低層住	字地					
	-	ュー 『準的画地の 』		1		9.0 m					9. 0 r		規模) ㎡程		形状 /	まぼ長	方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	小規模	莫開発の信	主宅地填	戉	街	基準	上準方位 直路	沈北、	6 m	交通	河原	駅		沒	5令	(者	3) (70, 3	60)
134			事項					路	-	Z P H			施設		2.9km		#	制			
	@ u	L-1		<u> </u>	• • •	7) fele	. >46-111	18.1- 10		1	1 28 17	.			~ I \	. 1. 11	
	⑤地域要因の 将来予測 土土			自鳥取用 各は緩や	II. C居 かな下落	可辺でス	続く	ーマーと予測	ーケッ リする	ト等の 。	進出	かめり	利恨	関性の同	上か見	られた	か、今の	<i>かとこ</i>	ろ犬さ	な変化の	はなく
(3) 指	最有效	使用の判定	低層住宅	芒地									(4)	対象基	準地の	方位					+2. (
(5)	監定評	価の手法	取引事	例比較沒	去 比準	進価格				27, 8	00 F	∄∕mื		個別的	要因						
	の適用	i	収益還:	元法	収益	益価格				/	F	¶∕m²									
			原価法		積算	草価格				/	F	∄∕mื									
			開発法			後法によ				/		∄∕m²									
(6) ī	市場の)特性	隣接の 上昇がり	八頭郡に 見られて	、河原町 地縁性を いる一力 地総額で	₹持つ個 7、河原	人が 町内	中心と では需	: 思料 字要の	する。 回復が	八頭 ぶ弱い	町郡家 状況で	₹地区	☑周辺で	は住宅	地の新	規供給	が活発	で需要	要も旺盛゛	で価格
1	・検証	i格の調整 E及び鑑定 真の決定の	収益環境	元法は、	注は、同 対象基準 の市場特	≦地の規	模が	小さく	共同	住宅娃	は築を	想定す	-るこ	ことが不	向きな	ため適	用しない	い。対	象基準	生地の属~	する地
(8)		① □代表標	 標準地	標準	地 ②	寺 点	3標	準化	4)t	地域要	5個	別的	6 5	対象基準	連 地 。	標	街路		地	街路	
公示価格を	規 価 準 格	標準地番号		_		多 正	補	正		因の比 較	_	医因の 比較		の規準値 (円/۱	직	標準化補正	交通 環境		域要因	交通 環境	
格力	Ļ								4		_ 11	J#X 		(口)	11/	置	^{块块} 画地		A	行政	
21	15	公示価格		円/n	₁	100		001	Γ-	100	, L	100					行政			その他	
(9)		① 指定基準	地番号			寺 点	3 標		(4)±	地域要		別的	(6) 5	対象基準	生 抽 _		その他 街路	0	0 地	街路	+5. (
指定	から		八頭(県) –	作	多正	_	īĒ	因	の比	要	因の		が比準値	格	1/1	交通	0.	4 =1 :	交通	+1.
指定基準地	の 倹	,	(外 (示	,	3				較	交	比	公較		(円/၊	nî)	補正	環境 画地	0. 0.		環境 行政	-50. (
地言	Ħ	前年指定基			. —	98.0	_	00	_	100		02.0]		97	500		行政	0.		その他	0. (
		①-1対象基準	14,600	円╱n	1	100	L 1	.00]	-	53.0 <u></u>	1	100 夕国战	カノテ羽				その他	0.		比会経済作	主執
(10)		継続	新規					3	בנית ב	X H J X E		主般に大	こき な	よ影響を	及ぼし	ている。	。長期位	化によ	り更に	上芸性のこ	る懸念
対象	年ら原の	前年標準価			900円/				C116.1-	- -				e det cn. oo	afe #AL), L	J-1 1					
基準	年票集画	①-2基準地方点)であるが	場合の検	討	表標準地 等	स्⊂।⊓¯	迎	格形成量	L吧吗	域要因]		地域岁	¢МК	1特段の	多期は	たい。					
対象基準地の前	等	代表標準 標準地番号	≛地	標準均	也	_		成要因				/mariti		71-41							
前 7	か	公示価本	各		F	∄∕mื		0	L個別	刂的要团		個別的	可要因	に特段	の変動	はない。	D				
		②変動率	年間	-0.4%	半年間	-	%														

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) **-** 18 **宅地-2**

	以昇価俗昇の													מיול	i以(宗)	- 18	七地-2
NO	北準価格算第 ①取引事		及び地番並	びに「住	居表示」	③取	引時	④類 型	⑤地科	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	Œ	6)画地	⑦接面:	直路	⑧主要交通施	9法	令上の規制
INU	例番号	等				点		型		(n	ก๋) 0	多画地 の形状	の状況	況	⑧主要交通施 設の状況		
а	2070							建付 地	()		東12m県 4.5m 角地	ł道、南		(80,) 400)
	2070							建付				台形	東4m市	·*		(都)
b	81							地	()	D/12	中間画	地		(70,	
	- 61																
С	2 0 7 0 8 3							建付 地	()		東10m県 中間画:			(都 (70,	
	- 38								·								
d	2 0 7 0 8 1							建付地	()	ほぼ長 方形	北6.5ml 中間画:	町道 地		(都 (70,) 390)
	- 69								•								
е									()						
	- ⑩取引価権	女	⑪事情補	⑫時点修	正想建	付減	100	煙淮ル	(E)#	生定価格	16)	地域要	① # 5	定標準価	面 18個別的要	EI (O	⑨査定価格
NO		¤ ∃∕mீ)	正	(1) 时 (1)	価の	補正	19	標準化 補正	1971	(円/㎡		の比較		巴1赤平III 円/m [*])		<u> </u>	(円/m²)
а	18, 79) 96	100 [100]	[99.8 100		00	[100 98. 9	:	23, 709		100 89. 3] 2	26, 550	街路	0.0	27, 100
b	(23, 58)	100 [100]	[99. 7 100		00]	[100 101. 0]	:	23, 279	[-	100 85. 0	j 2	27, 387	── 交通· 接近 環境	0.0	27, 900
С	(24, 5)	100 [100]	[98.9 100		00	[100		26, 948	[-	100] 2	27, 002	画地	+2.0	27, 500
d	(25, 25)	100	[99. 6 100		00 00]		100		25, 127	r -	100	i 6	27, 981	行政 その他	0.0	28, 500
	20, 2						L		1	20, 121	L] 2	71, 901	[102.0)]	20, 300
е	()	[]	100	_]	00	[100			[-	100	j		100	_	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	ヒ補正の内	訳		•				Ιţ	也域要因	図の比較	での内訳			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近	0.0	環均	竟	0.0	街	路	+5.0	交通	·接近 0.0	環均	竟 -15.0
		-0.03	画地	-1.1	行政		0.0	その	つ他	0.0	行	政	0.0	その	他 0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近	0.0	環境	竟 	0.0	街	路	0.0	交通	·接近 0.0	環境	竟 -15.0
		-0.03	画地	+1.0	行政		0.0	その	D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	環均		0.0	街	路	+5.0	- 	·接近 0.0	環均	竟 -5.0
		-0. 03	画地	0.0	行政		0.0	- 1	り他	0.0	行		0.0	その		-	
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近	0.0	環均		0.0	街		0.0	. 	·接近 +2.0		竟 -12.0
		-0.06	画地	0.0	行政		0.0	- 1	り他	0.0		政	0.0	その			
е		%/月	街路		交通·接	近		環均			街			· -	·接近 	環均	竟
			画地	 	行政	-		そ0	り他		行	政		その	他		

(2) ₹	責算価格	算定内訳															
(2) -	1 ■ 原	価法が適	囿用 1	でき	ない場合	その理	里由	既成宅地であ	り再調	間達原価の批	2握が	「困難なため	.				
(2) –	2造	成宅地内]等[こ存	し原価法	の適用	が可能	な場合の価格									
①造	成事例都	备号						②形	f在及び	が地番							
③素	地の取得 (F	导価格 円╱㎡)	4	事作	青補正	⑤時	点修正	⑥素地の補 価格	修正後 (円/m	_		事費 (円/㎡)	⑧標準化补 正	甫 ⑨時点付	修正	補修Ⅱ	ニ事費の E後の価格 (円/㎡)
					100	[1]						[[]		
⑪付	帯費用				隼化補	13時,	点修正	4付帯費用	の補修	正 15有效	加宝地	世化率で除	16地域要因			18再調達	を ほうしゅう とうしゅう とうしゅ かんしゅう とうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅう しゅう
	(F	円/m²)		正				後の価格	(円/m		と価格	各 (円╱㎡)	の比較	因の	比較		(円/ m ²)
			[100	[00			(%)	[100	[100]		
19熟	成度修正	 E	<u>; </u>		[] /1	00			②積第	算価格	 各		 円/m	n ^î		
内部	7																
素地	事情の 内容	月率 変動率	j	造	標準化神	甫正				月率変動率	付费	標準化補	īE				月率 変動率
		%/J	1	事費						%/月	費用						%/月
地垣	成要因の.	比較			街路	<u>'</u>	交	₹通·接近		環境			行政	<u>'</u>	そ	の他	
直接法	①総収益	益 (円])	2	総費用	(円)	3純	収益 (円)	④建 维	物に帰属す 収益 (F	る 円)	⑤土地に県 純収益	帰属する (円)	⑥未収入期 後の純収 (間修正 益 (円)	⑦還	元利回り (r-g) -)
	⑧収益値							円	(円/m³)					%
<u> </u>	9収益値できた。 合その	画格が試になかったり の理由 法が適用	場 	対	象基準地	の規模	「が共同	住宅建築に見		、適切な収			困難なため。				
		収益還元				は、	宅地-	4 (3) -	2^								
. ,	1 開発活		牙人		<u></u> する		しない	開発法を適	用する:	場合の理中							
		西の総和		<u>(2</u>	支出の現			③投下資本収			(住字	三) (5)分譲ī	可能床面積	⑥建築工事		⑦延床	面積
~ ~	. 201	(円)	-			(円)	22.120176	(%)		/_ m		(m²)		円/m²)	J. 2 .01	(m²)
8開	発法によ	よる価格						円	(F	円/㎡)				

健宁证师事 (今和 9 年地価調本)

会和 2年 7月 22日 提出

別言	己様式	第6			螠刀	E = #1	叫昔	= (Ĺ.	1	, 1	上心1	四百	问:	宜)			Á	事取 (л 22 19	宅地-1
		基準地番	:号		提	出先	亨	所属分	科会	全	業者	各											
	,	鳥取(県)		- 19	鳥	取県		鳥	取		氏名												印
鑑足	定評価	額						2, 320	0, 00	0 円	1 m	当たり	の価	格							8	, 000	円/mឺ
1	基本區	的事項	I																				
(1)	価格	寺点	4	令和 2年	三 7月	1日	(4) 鑑	定評	価日			令和 2年	手 7.	月	10日	(6) 路 線	[令和 路線 個						円/m [*]
(2)	実地記	調査日	4	和 2年	6月 20	6日	(5) 価	格の	種類		正	常価格				緑価		エスロン 率種別				1. 1	倍
(3)	鑑定言	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価											ID.	十 1至刀	· ·				
2		<u></u>			<u> </u>	1,000																	
(1)		i在及び地番		鳥取市沿	可原町。	中井字前		7 3	番3							②地科		2	90	(9法3	き上の	規制等
基準地		住居表示」				0 -										(m²))		(都)	
地	③形	状	4)敷地	の利用の)現況	多周记 状況	<u> </u>	-地の	利用	の ⑥排	接面道	饉路の状	況		供給 理施		要な交 丘の状		せとの)		(70, 40	00)
														1.	状況	120		.,,,			(その	(4tr)	
			住宅			農家信	主宅の	中に	店舗	8 '-	m市道	Í				河原							戒区域
		1:1.2	$\widetilde{\mathrm{W}}$ $\widetilde{\mathrm{Z}}$			等が見らの信			てくカ	7				1	水	6km							
(=)																							
(2) 诉	① 氧			00 m、i		00 m.			m,		100				吏用	農家住		- -	ᄣᄮ	<u>ь</u> эт	げ目		
近隣地域		準的画地の		間口 農家自	宅の多	15.0 m よい中山			丁 糸	基準方		m, , 7 m	規模	1	河原) m [*] 科	達度、		犬 ほ		力形) (70,	. 400)
域	(4)H	!域的特性	特記	農家集	ミ落地 垣	ţ			街	市道			交	乪	南西	6km			法令	=			戒区域
			事項	1					路				施	設					規制	J			
		1域要因の 子来予測	古くだは弱含み	いらの中なった	山間地・谷ま屋	農家集	落地は	或で、	特別	没の地域	要因	の変動に	はなり	い。	人口》	咸少、	第一次	て産業	従事者	音の減	沙に	より二	上地需要
(2) 4		使用の判定			IZ OIF.	1738マノ195	IH) C	1 (81)	<i>1</i> ′₀J₀				(4) ÷	1象基2	焦地の	方位						0.
		使用の刊定 価の手法	農家住宅	^{丘地} 例比較短	E H	2準価格				0	000	円/m	_		別的								
(3)	の適用	一個の子法	収益環			, 华 l l l l l l l l l l l l l l l l l l				- 0,	,	円/m	_										
			原価法	7072		算価格						円/m	_										
			開発法		開	発法に	よる(価格			/	円/m	า้										
(6) ī	市場の)特性	同一氰	点給圏は	、鳥取	市河原	町を呼	中心と	EL.	て、隣接	する	八頭郡の	の農	家集	集落地 地	或一円	と判定	こした。	。典型	型的な	需要	者は、	鳥取市
			一切原町1	N、解接 需要の中	心とな	る価格	地稼り帯の打	生を作	ま国第	る個人に難である	†斑イコ 。	限止され	いる	とだ	5.不针 9 /	る。 ᢡ	川削邛	凹の展	豕果 沼	各地坝	(CV)	以分17	十剱か少
(7)	試算価	 i格の調整	取引導	事例比較	法は、	同一需	給圏区	内で耳	文引作	牛数が少	なか	ったが、	類	似性	生の認る	められ	る事例	うを選	 択しり	上準し	たも	のでぇ	
	検証	E及び鑑定 の決定の	た価格に	は信頼性	:の認め	られる	もの	と思料	斗す?	- る。収益 かる地域 を決定し	環元	法は、肩	豊家:	集落	を地域~	で賃貸	市場が	・未成	孰で、	滴切	な収	益価権	各の杳定
(8)	理由								П								1						
公	規価	① 代表標標準地番号	澤準地	標準:	地 (2)時 点 修 正	-	標準化 補正	IĽ	④地域 野 因の は	. -	個別的 要因の	6		象基準 規準価		標準化補正	街 交			地域要	街趴 交遍	
一 一	準格と.			-						較		比較		((円/m		引補	環	境		域要因	環均	
公示価格を	た	公示価格			[]	100		100	[]				<u>т</u>	画行	_			行政	
				円/m	า๋	100	[]	[]	100	-					その				C 07	
(9)	4	① 指定基準	地番号		(2	時点	_	標準	比(④地域要		個別的	6		象基準比準価	地友	標準	街			地域	街路	
指定基準地	かん			-		修正	1	補正		因の比 較	5	要因の 比較			远辛尴 洒╱m	<u>. P</u>	標準化補正	交 環			要因	交通環境	
準	検討	**	+ :# ul- o	TT 16	-		,	100			-		,			.,	正	画			ŭ	行政	
10 1	נים	前年指定基	を準地の	価格 円╱w	า์ L	100]	100		[. ال	100]					行 その				その作	也
		①-1対象基準	隼地の検	討]	一般的要	[因]	全国的	内に	新西	<u>U</u>	ナウイ	ルス原	以 染症	拡大に	こより	、社	会経	脊情勢全
(10)		■継続	──新規		100 m	Z 3		3				般に がある		な景	/響を	及ぼし	ている	。長	期化に	こより	更に	悪化す	よる懸念 かんりょう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい
対象	年らの	前年標準価額 1-2基準地域			100 円 <i>。</i> 長煙進む	ィm 也等と同	л— th	価格	変動「	地域要因	17	抽卡	更田	に生	持段の変	広 番ルナ	ナさしい						
基準 作	準 検 耐 討	点 である	場合の検	討		J ., C 15	<u>.</u>	格形成	変動[]	- J-% & L	-1	~LL/3A.3	<u>~ Ш</u>	, — T	, T.X. Y / 2	~3110	5. 4 0						
対象基準地の前	格 等	代表標準 標準地番号	≞地	標準均	면	_		成要因		m cu u ·		lees en		·	- 11-t- r-+		. 1 2						
前;	か	公示価本	各			円/㎡	Î	の		個別的要	[因]	個別的	的要	因に	_特段(//変動	はない	١,					
		②変動率	年間	-1. 2 %	半年間		%																

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) - 19 宅地-2

	式算価格算足 比準価格算足												פהל.	:取(県)	— 19	七地-2
NO	①取引事 例番号		及び地番並	をびに「住	居表示」	3取5	引時	④類 型	⑤地積	1 2'	⑥画地 の形状	⑦接面:	道路	8主要交通 設の状況	他 9 %	よ令上の規制
	2070	ग				点		更地		(m²)	ほぼ長	の状 西8m県	ル 道、南4m	設の1人が	(者	
а	8 2								()	方形	角地			(80,	, 400)
	2070							底地			ほぼ台	北西9m	 県道		(者	
b	8 3								()	形	中間画:	地		(70,	, 400)
	2 0 7 0							建付			不敷形	南西2m			(者	贤)
С	83							地	()	1 12/1/	中間画				(240)
	- 34										1. 77	-t-0 = 1	NATE III FE		(±x)	7)
d	2 0 7 0 8 2							更地	()	台形	東2.5m	道路 地		(者 (70,	, 240)
	- 14															
е									()						
	_								`	,						
NO	⑩取引価格	各]/m [*])	⑪事情補 正	⑫時点修	正 ③建	付減 補正	14)	票準化 補正	15推定価	插格 I/㎡)	⑥地域要 因の比較		定標準価 円/㎡)	18個別的第	要因の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.4] 10	00	<u> </u>	100		.,,	100	_		街路	0.0	V. 1
	9, 92	9	[100]	100	[,	/]	[]	.03.0]	9, 58	32	[117.6]	8, 148	── 交通・ 接近	0.0	8, 150
b	(5, 98 8, 54		100 [100]	[98. 0 100		00	[100 93. 1	8, 99	18	100 [115.6	Ī	7, 784	環境	0.0	7, 780
С	()	100	[97.3		00		100			100	=		画地	0.0	
	5, 42		[100]	100		00]	L	92.2	5, 72	28	[72.0	J	7, 956	行政	0.0	7, 960
d	10, 40)	100 [100]	[99. 3 100		00 /]	[100 92. 2	11, 20	01	100 [109.5] 1	10, 229	その他	0.0	10, 200
е	()	100	[00	_	100			100	=		<u>[10</u>	0]	
NO	ア事情	イ月率		100 化補正の内]]≣R		L				エ地域要闘	対の比較	の内部			
NO .	Alfa	変動率	街路	0.0	交通·接	÷F-	0.0	環境	* 0	. 0	街路	+2.0	1	·接近 +2.	O 措	境 +13.0
а	北市	%/月 -0.10	画地	+3. 0	行政	 MT	0.0	 		. 0	一百四 行政	0.0	その		0	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近	0.0	環境		. 0	街路	+2.0	+	·接近 +3.	0 環	境 +10.
		-0.10	画地	-6. 9	行政		0.0	₹0	D他 0.	. 0	行政	0.0	その	他 0.	0	
С	正常	%/月	街路	-5.0	交通·接	近	0.0	環均	竟 0.	. 0	街路	-5.0	交通	·接近 +1.	0 環	境 -25.0
		-0. 10	画地	-3.0	行政		0.0	その	D他 0.	. 0	行政	0.0	その	他 0.	0	
d	正常	%/月 -0.10	街路	0.0	交通·接	近	0.0	環境		. 0	街路	-5.0	. 	·接近 +2.	ii	境 +13.
		-0. 10	画地	-7.8	行政	•	0.0			. 0	行政	0.0	その		0	
е		%/月	街路		交通·接	近		環境			街路		·	·接近 	環	'境
			画地		行政			その	D他		行政		その	1世		

(2) 1	責算価格	算定内訳													
(2)-	-1 原	価法が適	用で	きない場合	合その理由	3	既成宅地であ	り再調	調達原価の 持	三握が	「困難なため	5.			
(2)-	2造	成宅地内	等に	存し原価法	もの適用か	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 (P	骨価格 円/㎡)	4	香情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補 価格	修正後 円/mੈ			事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	9時点修正		エ事費の E後の価格 (円/㎡)
			[100	[]						[100	[]		
⑪付	帯費用			票準化補	13時点値	多正	4付帯費用		正 15有3	功宅地	也化率で除	16地域要因		18再調道	達原価
	(P	ໆ∕m³)	1	_			後の価格	(円/m		こ価格	Ă (円╱㎡)	の比較	因の比較		(円/m²)
			[100	[]			(%)	[100	[]		
19熟	·成度修正	; E	i i	[] /100	1			20積	草価格	<u></u>		 円/m ^²		
内記															
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成	標準化	補正				月率 変動率	付票	標準化補	Œ			月率 変動率
		%/月	事費						%/月	費用					%/月
地均	或要因の)	比較		街路		交	E通·接近		環境	1		行政	-	その他	
	-1 収益; ①総収益		直接	法)の適用 ②総費用		還元:	法が適用できた 収益	4)建特	合の理由 物に帰属す 収益	る	⑤土地に 純収益	幕属する	⑥未収入期間修正 後の純収益	· ①遺	置元利回り
直接法		(円	1)		(円)		(円)	,		円)		(円)	(円)	(r-g)
法													()	(-)
	⑧収益値	断格					円	(
	9収益値 できた 合その	■格が試算 はかった場 O理由	等												
	収益還元 できない 理由	法が適用 場合その)	農家集落地	2域で、賃	貸市	場未成熟なたる	め適用	困難である	D					
	以下、中	以益還元	法通	通用の場合	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	もの 適用		する	した	ない	開発法を適用	用する	場合の理由						
1)4)	(入の現代	西の総和		②支出の理	見価の総利		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延戌	F面 積
		(円))		()	円)		(%)	(F	∃∕m	1 1)	(m²)	(円/㎡)	(m [°])
8開	発法によ	る価格					円	(F	円/m³)			

別記	様式	第6			鑑定	2評価	書	(4	介和	1 2	年均	也但	訪	(査)				令 鳥取('月 22日 · 20	□ 提出 宅地-1
		基準地番	·号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名						<u> </u>	,,,,,,,,	.>110			
	,	鳥取(県)		- 20	鳥耳	0県		鳥取		氏	名											印
鑑力	e 評価	額					3,	, 110, 0	000 F	円 1	m³当	こりσ.)価格	ļ.						10), 600 F	円/mឺ
1	基本區	的事項	ı																			
(1)	価格	寺点		令和 2年	- 7月 1	日 (4)鑑定	[評価]	日		令和	1 2年	7月	10日	(6) 路		和 2年					円/m [®]
(2)	実地詞	周査日	ę.	6和 2年	6月 26	日 (5)価格	各の種類	類		正常個	插格			線価		価又は 音率種類				1.1 1	音
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価																
		評価額の決定							_											0		
(1) 其		在及び地番3 住居表示」等		鳥取巾	可原町釜	全口字奥	育尸(531	畨						②地: (㎡)		; (293)	9)法	令上の規	制等
基準地	③形		-	の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土 [±]	也の利	用の		面道路 (の状況	5	⑦供給 処理施 設状況	8 主		交通施	設との		(その		
		台形 1:1.5	住宅 W2			農家住背後の				南西5	m市道			水道 下水	国英 750m						(70, 300)
(2)	①範	 i.囲	東	50 m、	5 25	50 m、南	Ī	50 m	九、北	2	50 m	2根	栗準的	使用	農家住	宅地	1					
近隣	3標	準的画地の無		間口	——— 約	15.0 m	١,	奥行	約	20	.0 m	. ;	規模		30	0 m	程度、	形划	t 13	ほぼ長	方形	
地域	④ 地	域的特性	特記	農家住城	宅の多	い農家集	ミ落地	往	基市	準方位 道	湖、5	5 m	交通	国英				法令	.!	(都	(70, 3	300)
~~			事項					路		~_			施設		750m			規制				
		域要因の				地域で、		の地域	成要因	の変動	はない	。人	口減	少、第	一次産	業従	事者の	減少に	こより) 土地	需要は	弱含み
		来予測			の傾回	と予測す	る。									 	i位					0. (
(3) 指	是有 效	使用の判定	農家住宅	包地	1									対象基 個別的			1.1/4					0.
	監定評 D適用	[:] 価の手法 	取引事	例比較法	比	準価格				10, 60	00 円	∕ mื		四刀リロン	女囚							
		•	収益還:	元法	収	益価格				/	円	∕ m [*]										
			原価法			算価格						<u>∕ m</u> *										
(6) T	市場の	特性	開発法	票給圏は マ原町		発法によ 市河原町 、隣接す			ンて用	瀬町、		/m [*]	頭郡	の農家	集落地	域一	円と判	定した		典型的	な需要	者は、
			数の少れ	ない状況	が続い	、解接りており、	需要	頭部ド	いとな	る価格	帯の把	四提は	困難	である	·	と芯	MY9 の)。辰多	《果》	各地場	(主体で)	以分份
Ī	• 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	た価格はが困難が	は信頼性 なため適	の認め 用しな	同一需給 られるも い。対象 って鑑定	のと基準	思料す地の原	トる。 属する	収益還 地域及	元法は	t、農	家集	落地域	で賃貸	市場	が未成	熟で、	滴Ł	刃な事	益価格(の杳定
(8) 対対の (8) 対域の (8) 対対の (8) 対対の (8) 対対の (8) 対対の (8) 対域の (8) 対	見価集格	① □代表標標準地番号	漢 地	標準 [±]		時 点 修 正		漢化 計正		地域要 因の比 鼓	多個別 要团 比輔	因の		対象基準 ○規準値 (円/r	ib ib ib ib ib ib ib ib ib ib ib ib ib i	7万人尺 相	交	i路 通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
を を	11.0	公示価格		円/m	Î	100	1	100]	[100	[00					<u> </u>	可地			行政 その他	
(9) 指定基準地	לי היים היים היים היים היים היים היים הי	① 指定基準	地番号) -		時 点修 正		標準化 開正		地域要 図の比 乾	多個別 要因 比輔	因の		対象基準)比準値 (円/r	格	7万万尺	集	i路 通 環境	0. (一安	街路 交通 環境	+4. +1. +30.
準地	対	前年指定基	基準地の 14,600		. -	98.0]	_	100	[]	100 36.6	[10			10,	500	ī	<u> </u>	可地	0.0)	行政 その他	0. 0.
(10) 対 2	手 ら	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	ļ	700 円 ⁄	⁄ m³		③ 価 変		设的要因	船	全国的 没に大 ぶある	:きな	型コロ影響を	ナウイ 及ぼし	ルスてい	感染症る。長	拡大に	こより	り、社 り更に	会経済に悪化す	情勢全 る懸念
(10) 対象基準地の前	票 集 両 検討	①-2基準地が点)である地域である地域である地域である。	場合の検	点(代表 討 標準地		!等と同-	一地	M格形成要因 動状況	[地垣	丈要因]	刔	也域要	因に	特段の	変動は	ない	0					
前加	5,	標準地番号公示価格	各			- 円∕㎡		因の	[個別	 的要因	3] 個	別的	要因	に特段	の変動	はな	い。					

②変動率 年間

-0.9% 半年間

%

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) **-** 20 **宅地-2**

	1.异仙份异次 1.準価格算5											פות	以(宗)	<u> </u>	,	七地-2
NO	①取引事 例番号		及び地番並	びに「住馬	居表示」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m ²)	⑥画地 の形状	⑦接面:	道路 況	8主要交通 設の状況	施 9	 法令上 等	の規制
а	2 0 7 0 8 2						更地	()	不整形	東4m道 中間画			(70	都)), 240)	
b	2070						更地	()	不整形	東20m国 中間画	I道 地		都	計外	
С	2 0 7 0 3 3						建付地	()	ほぼ長方形	南東2.	ōm市道 地		都	計外	
d	- 35 2 0 7 0 8 1						底地	()	ほぼ長方形	北5m町 4.5m 角地	道、東		(70	都)), 300)	
е	- 68							()							
NO	⑩取引価格	<u>*</u> }∕m³)	⑪事情補 正	⑩時点修正	E ③建作	寸減 (1	4標準化 補正	15推定	≅価格 〔円/㎡)	 16地域要 因の比較		定標準価 円/㎡)	18個別的	要因の		定価格 円/㎡)
а	(11, 15)	100 [100]	[99.9 100		.	100 85. 6] 13,	019	100 [121.3	j 1	10, 733	街路	0.0	10	, 700
b	(13, 53)	100 [100]	[95.8 100			82. 9] 15,	640	100 [152.3	j 1	10, 269	交通・ 接近環境	0.0	10	, 300
С	(18, 18)	100 [100]	[96. 0 100	[10	.	100] 17,	454	100 [151.9	<u> </u>	1, 490	画地	0.0	11	, 500
d	(12, 86 16, 08		100 [100]	[99.3 100			100] 15,	502	100 [147. 0	<u></u>	10, 546	その他	0.0	10	, 500
е	(100	100		00 [100]		[Ī		10			
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	と補正の内	訳					工地域要	因の比較	めの内訳				
а	正常	%/月	街路	-3.0	交通·接	近 0.	0 環	竟	0.0	街路	-3.0	交通·	接近 0	. 0 I	環境	+25. 0
		-0.03	画地	-11.8	行政	0.	0 そ(の他	0.0	行政	0.0	そのイ	也 0	. 0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.			0.0	街路	+5.0	交通·		. 0 I	環境	+45. 0
		-0. 21	画地	1	行政	0.		の他	0.0	行政	0.0	そのイ		. 0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接				0.0	街路	-2.0	交通・		.	環境	+55. 0
	Mr	-0. 21	画地	<u> </u>	行政	0.	1	の他 	0.0	行政	0.0	その1		. 0	m 14	
d	正常	%/月 -0.10	街路		交通·接				0.0	街路	0.0	交通・		L	環境 	+47. 0
			画地 街路		行政 	0.	環境	の他 ———— き	0.0	行政 ———— 街路	0.0	その何		. 0	環境	
е		%/月	田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田	·	行政	 .T		^見 の他		_田 路 行政		交通・ その(永 -兄	
- ≱ ⊔		アカ畑中	쁘꺤		I J IJX		7.1	ルル		11 成		〔比準価		10 (500 円	/m²7

(2) 1	責算価格	算定内訳														
(2) -	-1 🔳 原	価法が適	用で	きない場合	きその理由	±	既成宅地であ	り再調達	原価の把	握が固	困難なため) _o				
(2) -	-2造	成宅地内	等にる	存し原価法	もの適用が	が可能	な場合の価格									
①造	成事例都	号				-	2所	在及び地	.番							
3素	地の取得 (F	骨価格 円╱㎡)	4事	情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補 価格 (修正後の 円/㎡)	⑦造成		費 円/㎡)	⑧標準化補 正	前 ⑨時点	·修正 ⁽		ニ事費の E後の価格 (円/㎡)
			[100	[]						[100] [0		
⑪付	帯費用			準化補	③時点	修正	(4)付帯費用(の補修正			化率で除	⑥地域要因	団 ①個別		18再調達	原価
	(F	ໆ∕m³)	正				後の価格	(円/m³)	U/S	:価格 (F	円 ∕㎡)	の比較	M0,	比較		(円/㎡)
			_	100	[)			(%)	[100	[]		
19熟	成度修]	Ē	1	[] /100)			②積算	価格			円/	m [*]		
内記	Я													-		
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成工	標準化	補正				月率 変動率	付帯費	標準化補	E				月率 変動率
		%/月							%/月	用						%/月
地块	或要因の.	比較		街路		交	₹通·接近		環境			行政		そ	の他	
直接法	一 収益:		(a (2総費用	(円)	3純	法が適用できた 収益 (円)		こ帰属する		5土地に帰 純収益	陽する	⑥未収入其 後の純収		⑦還	元利回り (r-g)
,_,													()	(-) %
	⑧収益値	西格					円	(Р	∃∕m³)					
	できた 合その 	画格が試算 の理由 法合 法合	易	農家集落地	1域で、貨	賃貸市	場未成熟なたる	め適用困動	誰である。							
	以下、「	以益還元	法適	i用の場合	は、宅	地一	4 (3) -	2^								
(4)	開発法に	よる価格	算定内	内訳												
(4) -	-1 開発法	長の適用		する	■ L:	ない	開発法を適用	用する場合	合の理由							
14	ス入の現代	面の総和		②支出のヨ	見価の総和	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	∕m³)		(m²)		(円/m³)		(m²)
(8)開	発法によ	る価格		_		_	円	(_	_	P	∃∕m³)		· <u> </u>	_	