

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (倉吉 (県) 5-1), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名), 印

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 2年 7月 15日), (6) 路線価 [令和 2年 1月] 路線価又は倍率 (24,000 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), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (倉吉市堺町2丁目249番1外), (2) 近隣地域 (東 100m, 西 100m, 南 50m, 北 50m), (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ低層店舗地), (4) 対象基準地の個別的要因 (ない), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は旧倉吉地区の幹線道路沿いの商業地域が中心...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する多数の取引事例から試算された価格であり...), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 29,300 円/㎡, 変動率 年間 0.0%, 半年間 %)

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	207012-22			建付地	()	ほぼ長方形	北16m県道 中間画地		(都)近商(90,300)準防	
b	207012-21			更地	()	ほぼ長方形	北4.5m市道、東3.6m準角地		(都)商業(100,270)準防	
c	207013-32			建付地	()	ほぼ長方形	南9m県道 中間画地		(都)商業(80,400)準防	
d	207011-6			更地	()	不整形	北9m県道、南1.7m二方路		(都)商業(90,400)準防	
e	207012-23			建付地	()	ほぼ長方形	南9m県道 中間画地		(都)商業(90,400)準防	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 26,318	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	29,242	$\frac{100}{[100]}$	29,242	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	29,200
b	() 35,057	$\frac{100}{[120.0]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	27,823	$\frac{100}{[96.0]}$	28,982	画地 0.0 行政 0.0	29,000
c	() 20,850	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[88.4]}$	29,306	$\frac{100}{[100]}$	29,306	その他 0.0	29,300
d	() 33,275	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	33,275	$\frac{100}{[100]}$	33,275	その他 0.0	33,300
e	() 20,646	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	29,562	$\frac{100}{[100]}$	29,562	$[\frac{100}{100}]$	29,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	買進み	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 -11.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -12.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 29,300 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,631,645	1,004,874	4,626,771	4,357,800	268,971	(0.9689) 260,606	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	4,738,291 円 (21,200 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	269,000 円	53,800,000 ×	0.5 %
②維持管理費	175,550 円	5,851,668 ×	3.0 %
③公租公課	土地 49,224 円	査定額	
	建物 403,500 円	53,800,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	53,800 円	53,800,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	53,800 円	53,800,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①~⑥	1,004,874 円	(4,486 円/㎡)	(経費率 17.8 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	53,800,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 358.40 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0810	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0650 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	4,357,800 円 (19,454 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		5,631,645	円
②総費用		1,004,874	円
③純収益 ①-②		4,626,771	円
④建物等に帰属する純収益		4,357,800	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		268,971	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		260,606	円
		(1,163	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	4,738,291 円	(21,200 円/㎡)

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 (33,000 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), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	207011-6			更地	()	不整形	北9m県道、南1.7m二方路		(都)商業(90,400)準防	
b	207011-18			更地	()	ほぼ整形	東22m国道、西4.6m二方路		(都)近商(80,300)	
c	207052-22			建付地	()	ほぼ台形	北西18m県道中間画地		(都)近商(90,300)準防	
d	207012-22			建付地	()	ほぼ長方形	北16m県道中間画地		(都)近商(90,300)準防	
e	207053-35			建付地	()	長方形	南東18m県道、北西2.8m二方路		(都)近商(90,300)準防	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 33,275	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	33,275	$\frac{100}{[84.8]}$	39,239	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	39,200
b	() 24,117	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[65.5]}$	36,820	$\frac{100}{[93.1]}$	39,549	画地 0.0 行政 0.0	39,500
c	() 23,211	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	39,907	$\frac{100}{[100]}$	39,907	その他 0.0	39,900
d	() 26,318	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	29,242	$\frac{100}{[77.4]}$	37,780		37,800
e	() 42,418	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	43,668	$\frac{100}{[100]}$	43,668	$[\frac{100}{100}]$	43,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -34.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -40.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -16.0		
e	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 40,000 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,384,434	603,600	2,780,834	2,377,470	403,364	(0.9672) 390,134	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	7,093,345 円 (27,900 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	145,500 円	29,100,000 ×	0.5 %
②維持管理費	105,500 円	3,516,660 ×	3.0 %
③公租公課	土地 76,200 円	査定額	
	建物 218,200 円	29,100,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	29,100 円	29,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	29,100 円	29,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①~⑥	603,600 円	(2,376 円/㎡)	(経費率 17.8 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n _a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ n _b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	25 %	⑨ n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9672
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	29,100,000 円	設計監理料率 143,000 円/㎡ × 203.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0817	躯体部分 0.0688 × 40 % +	仕上部分 0.0837 × 35 % +
			設備部分 0.0996 × 25 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,377,470 円 (9,360 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		3,384,434	円
②総費用		603,600	円
③純収益 ①-②		2,780,834	円
④建物等に帰属する純収益		2,377,470	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		403,364	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		390,134	円
		(1,536	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	7,093,345 円	(27,900 円/㎡)

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

鑑定評価額	9,030,000 円	1㎡当たりの価格	26,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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) 路線価	[令和2年1月]	22,000 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		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市西町2679番外				②地積 (㎡)	337	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都)商業(80,400)準防 (その他)土砂災害警戒区域(90,360)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m				②標準的使用	低層の店舗兼住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 35.0m、規模 350㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	嘗ての商店街。住宅移行地の様相を呈す。	街路	6m市道	交通施設	倉吉駅 南西 4.3km	法令規制	(都)商業(90,360)準防 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	古い家屋が多く空き家も多い。伝統的建造物群保存地区の指定の拡大等地域再生の動きもあるが衰退化が続く。地価は下落基調で推移しており、今後も需要の弱い動きが続くと思料される。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層の店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,800 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	収益還元法	収益価格	12,200 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、打吹山麓の由来からの近隣型の商業地域。需要者の属性は、圏域内に居住したり、店舗等を構えたりしている個人、法人が中心で、圏域外からの新規需要は殆ど見られない。圏域は衰退化して商売はもちろん居住にも敬遠されてきたが、ただ近年、地価が下落して総額が手頃な価格帯となってきたためにやや需要が喚起されてきているようにも見える。その価格帯は、土地は500万円前後、土地単価は坪当たり9万円までが目安と思料される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は多数の事例から試算された価格であり現実妥当な価格である。ここ数年圏域内では比較的多くの事例が見られる。高齢化による早期処分の売物件の増加や物件が小規模だったり形状が悪かったりして総額が抑えられて買いやすくなっていること等が背景にある。一方、収益価格は比準価格の50%以上低めに試算された。収益物件の想定が現実味に欠ける。したがって、比準価格を標準として、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	倉吉（県） 5-1	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	26,300								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 26,900 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 商業構造（大型スーパー、郊外型店舗等）、消費者行動（オンライン取引等）の変化により、既存商店街の衰退化が進行してきた。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 長く地価下落が続き価格低位に。総額が値頃な物件に需要が。低調だった需要に若干の変化の兆しが見え隠れする。								
	②変動率		年間	-0.4%		半年間	%	[個別的要因] 特にない。						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	207011 -25			更地	()	ほぼ長方形	東4m市道 中間画地		(都)1住居 (70,160) 準防	
b	207013 -36			更地	()	ほぼ整形	北東4m市道、北2m 準角地		(都)近商 (80,240) 準防	
c	207012 -15			更地	()	不整形	東5m市道、南1m 二方路		(都)近商 (90,300) 準防	
d	207061 -30			更地	()	不整形	北西17.5m県道、南東2m 二方路		(都)近商 (80,300)	
e	207013 -33			更地	()	ほぼ台形	北西12m国道 中間画地		(都)準工 (60,200) 準防	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 17,394	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[74.7]}$	23,169	$\frac{100}{[85.4]}$	27,130	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,100
b	() 13,153	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[57.1]}$	22,874	$\frac{100}{[85.4]}$	26,785	画地 0.0 行政 0.0	26,800
c	() 18,779	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[78.7]}$	23,838	$\frac{100}{[89.1]}$	26,754	その他 0.0	26,800
d	() 19,973	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.7]}$	23,791	$\frac{100}{[88.5]}$	26,882		26,900
e	() 17,173	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	18,948	$\frac{100}{[71.3]}$	26,575	$[\frac{100}{100}]$	26,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -25.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -12.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -42.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	%/月 -0.04	街路 0.0 画地 -21.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -16.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -14.0		
e	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -30.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 26,800 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,604,280	792,280	3,812,000	3,578,460	233,540	(0.9672) 225,880	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	4,106,909 円 (12,200 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	219,000 円	43,800,000 ×	0.5 %
②維持管理費	143,582 円	4,786,080 ×	3.0 %
③公租公課	土地 13,598 円	査定額	
	建物 328,500 円	43,800,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	43,800 円	43,800,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	43,800 円	43,800,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①~⑥	792,280 円	(2,351 円/㎡)	(経費率 17.2 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	25 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9672
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	43,800,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 337.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0817	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0688 × 40 % + 0.0837 × 35 % + 0.0996 × 25 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	3,578,460 円 (10,619 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,604,280	円
②総費用		792,280	円
③純収益 ①-②		3,812,000	円
④建物等に帰属する純収益		3,578,460	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		233,540	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		225,880	円
		(670	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	4,106,909 円	(12,200 円/㎡)

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	207061 - 39				建付地	()	長方形	東25m国道、南3m角地		(都) 準工 (60, 200)
b	207062 - 2				更地	()	ほぼ長方形	南12.5m県道、西6m角地		(都) 商業 (100, 400) 準防
c	207062 - 9				建付地	()	長方形	西6m市道 中間画地		(都) 商業 (90, 360) 準防
d	207062 - 10				建付地	()	長方形	東22m国道 中間画地		(都) 準工 (60, 200)
e	207062 - 11				建付地	()	不整形	北東22m県道、北西12m角地		(都) 近商 (90, 300)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 42,417	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	46,717	$\frac{100}{[100]}$	46,717	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	46,700
b	() 43,862	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	41,690	$\frac{100}{[89.0]}$	46,843	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	46,800
c	() 37,543	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.2]}$	46,062	$\frac{100}{[96.1]}$	47,931	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	47,900
d	() 43,429	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.6]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[87.5]}$	48,938	$\frac{100}{[102.0]}$	47,978	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	48,000
e	() 27,184	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[76.6]}$	37,095	$\frac{100}{[81.1]}$	45,740	$\frac{[100]}{100}$	45,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -9.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +3.5		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -12.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -23.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -15.5		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 47,000 円/㎡〕			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	12,299,252	2,225,393	10,073,859	8,667,000	1,406,859	(0.9689) 1,363,106	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格		24,783,745 円 (30,700 円/㎡)				
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	322.80	S 2		645.60		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)準工 特別用途地区	60%	200%	200%	807㎡	26.0m × 31.0m	前面道路： 国道 25.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	フロア貸しの店舗兼事務所			⑦有効率 の理由	80.0%	査定による

(3)-3 総収益算出内訳								
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当 り月額支 払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	322.80	80.0	258.24	2,464	636,303	3.0	1,908,909
2 ~ 2	事務所	322.80	80.0	258.24	1,660	428,678	3.0	1,286,034
~								
~								
~								
計		645.60	80.0	516.48		1,064,981		3,194,943
⑨年額支払賃料				1,064,981 円 × 12ヶ月 = 12,779,772 円				
⑩a 共益費 (管理費)				円/㎡ × 516.48 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金等で担保されており、計上しない。 0 円				
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				12,779,772 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 511,191 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				12,268,581 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				3,194,943 円 × 96.0 % × 1.00 % = 30,671 円				
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円				
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円				
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				12,299,252 円 (15,241 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	20706 (収 -3)	2,510 (2,433)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [101.0]	100 [100]	2,485	対象基準階の 月額実質賃料 2,470 円/㎡ 月額支払賃料 (2,464 円/㎡) 基準階 1F B
b	20706 (収 -4)	1,996 (1,938)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [87.0]	100 [95.0]	2,415	
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	535,000 円	107,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	383,393 円	12,779,772 ×	3.0 %
③公租公課	土地 290,500 円	査定額	
	建物 802,500 円	107,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	107,000 円	107,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	107,000 円	107,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,225,393 円	(2,758 円/㎡)	(経費率 18.1 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	107,000,000 円	165,000 円/㎡ ×	設計監理料率 645.60 ㎡ × (100% + %)
②元利通増償還率	0.0810	躯体部分 0.0650 × 40 % +	仕上部分 0.0837 × 30 % +
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	8,667,000 円 (10,740 円/㎡)	設備部分 0.0996 × 30 %	
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		12,299,252 円	
②総費用		2,225,393 円	
③純収益 ①-②		10,073,859 円	
④建物等に帰属する純収益		8,667,000 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		1,406,859 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		1,363,106 円 (1,689 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.5 %	
	24,783,745 円	(30,700 円/㎡)