別記	様式	第6			鑑力	ビ評4	曲書	f (f	介札	J 4	牛	地位	加調	(金)			ヤイヤイ		月 26日 - 提出 · 1 - 宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所	i属分科	会名	業	者名								
	2	米子(県)		-1	鳥耳	取県	J.	鳥取分和	針会	氏	名								
鑑定	評価	額					8	3, 150, 0	000 F	円 1	m [°] 当	たりの)価格	i				28	B, 200 円∕㎡
1 2	基本的	的事項		·						·					·				
(1) fi	西格田	寺点	4	令和 4年	7月 1	1日	(4) 鑑	定評価	日		令	和 4年	7月	15日	(6) 路	[令和 4			円/㎡
(2) 3	実地記	周査日	4	令和 4年	7月 5	5日	(5) 価:	格の種類	類		正常	価格			路線區	路線価又 倍率科			1.1 倍
(3) 🕯	監定言	平価の条件	事地と	こしての領	艦定評	価										10 4° 13	里加		
		平価額の決定		-	-ш/Си	<u> </u>													
(1)	-	在及び地番		米子市永	(江35	5 2番									②地積	Ę	289	9法=	令上の規制等
基準地		住居表示」等				·				@ l + =	_ \\ _ =		_ [S /!!	(m²)	(-)	1 低専
地	3形	状	(4)敷地(の利用の	現況	⑤周i 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	子の状況		⑦供給 処理施	_	そな交通が Eの状況	施設との		(50, 80)
													į	没状況				(その)他)
		1:1.5	住宅 W 2					建ち並した住		南西6	m市道	ĺ	7	水道 ガス	米子 5.8km				127
		1.1.0	VV 2			地域	E 1111 C	U/CH	[下水	o. okiii				
(2)	(1)範	·#	東 30	00 m、西	E 10	00 m,	南	300 m	, Hr		20 m	② 桿	■淮 삼]使用	戸建住:	之掛			
		,四 準的画地の 		間口		14. 0		奥行			.0 r		規模	7 (2 / 13		m²程度	. 形状	 : ほぼ長	 方形
近隣地域	_	!域的特性	特記	区画整				往		基準方位 3 m市道	北		交通	米子	駅南東		法令		(50, 80)
以	_		事項	 				路) III II 1/E	1		施設	5. 8k	m		規制	 	
-	~													1					
	(5)地 将	!域要因の 来予測	郊外に刑きている	が成された。地価が	た大規 水準の	模な住 下落基	宅団は調は組	也で、早 迷続して	中品等 ている	₹の住環 が、下	境は落率	保持さ は縮小	れてして	いるが いる。	、団地区	内の少子	高齢化が	進み、空	き地も増えて
(3) 最	有效	使用の判定	戸建住宅	三地									(4)	対象基	準地の	方位			+1. (
		価の手法	取引事件	列比較法	比	,準価格				28, 20	00 P	9/m²	1	個別的	要因				
σ	適用		収益還え	元法	収	.益価格				/	P	¶∕m [*]							
			原価法		積	算価格				/	P	9/m²							
			開発法			発法に				/		9∕m²							
(6)市	i場の	特性	同一需約より、計土地は8	5中心部:	から北	方の福	原、タ	长原方面	面の需	夢の堅	調な	地域と	比較	して、	からや ⁴ 需要はf	や距離が 氐調であ	あり、さ る。取引	らに団地 の中心と	内の高齢化に なる価格帯は
· 評	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	指定容積 質的共通 るものと の将来予	負性が認定 対制 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対	められ れる。	る取引 よって	事例を 、比望	と採用し 售価格を	レて求 と標準	さめてお いとして	り、上	当該地 記市場	域の の特	実情、 性、過	、収益(市場性を 去1年	西格は試 を反映し 間の価格	算しない た適正な 形成要因	。比準価 価格水準 の変動状	格は、地域の を指向してい 況、地域要因
(8)		① □代表標		標準地		時点		標準化		地域要	1	別的	⑥ 対	才象基 準	≛地 💂	標	街路	地	 街路
公示価格を	価格	標準地番号				修 正	1	補正		因の比		因の	σ	規準促	. 쓰	花	交通	域要因	交通
価とれ										較	II	較		(円/۱	m) iv	補正	環境 画地	占	環境 行政
をた	•	公示価格		円/㎡	. [100] -	100	, _F =	100	[00					行政の出		その他
(9)			抽悉是	1.15 111		時点	(3) ₁	標準化	1 L	地域要		別的	®\$ <u>`</u>	才象基 準	≜† ₩		の他 街路	地	 街路
指かた	`	① 旧龙坐十	->C A 7			修正	_	補正	_	国の比	_	因の		比準個	断格 ⑦	準化	交通	域要因	交通
指定基準地)								車	交	比	較		(円/r	m [*]) 訳	補正	環境 画地	因	環境 行政
地計	f	前年指定基	基準地の個		[]	100]	100	.	100	[]					行政		その他
		①-1対象基準	焦地の投:	円╱m [*] - +		100	L	J	I L	」 设的要因		見与け	- PP 1 \	動七	△和1年		の他	フ ルフ	士の1日は押
(10)		■継続	新規	i)				3	L 71	又叫安区	7]	京気はね横這	いで	動さ。 、地価	金利似 iは上昇、	横這い	而安はの 、下落と	る。 木子 地域によ	市の人口は概 り異なる傾向
対年	ら	前年標準価		,	300円/			価 変											
基準	検討	①-2基準地点)である ^は	易合の検	討		也等と同	可一地	価格形成!	[地域	或要因]				変動は 要因は		められな	い。不動	産市場は	需要が弱く、
対象基準地の前	, , ,	一代表標準 標準地番号	≛地	標準地	ļ	_		格形成要因											
前か	`	公示価本	各			- 円/m	<u> </u>	0	[個別	削的要因]]	特にな	:11						
		②変動率	年間 -	-0. 4 %	半年間	1	%												

 3 試算価格算定内訳
 米子(県) - 1
 宅地-2

	14 71- 111 71-											//\	1 (> /)			
(1) Ł	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	なびに「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 の状	道路 況	⑧主要交 設の状	通施 9 況	法令_ 等	上の規制
а	2 2 7 0 7 3						建付地	(,	ほぼ正 方形	南東8m 中間画	市道 地		2 (6	中専 0,200)
	- 33															
b	2 2 7 0 7 3						建付地	(:		北東18 中間画	m市道 地			中専 60, 200)
	- 39															
С	2 2 7 0 9 1						建付地	(:	長方形)	南西6m 中間画	市道 地			低専 0,80)	
	- 24															
d	2 2 7 0 9 1						更地	(:	ほぼ長 方形)	東6m市 、南3m 三方路	道、北3m			中専 0, 200)
	- 38									_					.1.=	
е	2 2 7 0 1 1 - 41						建付 地	(:	ほぼ長 方形	北東4m 中間画	市道地			中専 0,160)
		+47	①事情補	10年上版	.T (1) Z±	(+ \ ; = (の抽進ル	10+#	- 1年14	10+h+=# ⊞	E 170+##	- 神維/エ	10/E BIL	的要因の	10/2	 查定価格
NO	⑩取引価:	m≘ ⊣i∕m³)	正	⑫時点修:	正 ①建作	補正	④標準化 補正	19/1年	定価格 (円/㎡)	⑩地域要 因の比較	_ IA	定標準価 〔円/㎡)	比較	り安囚の		主定泄俗 (円/㎡)
а	(26, 0)	100 [100]	[99. 4 100		00 [100 95. 0] 28	8, 689	[100 [101.0] :	28, 405	街路	0.0		8, 700
b	(28, 5)	100 [100]	[99. 2 100		00] [100 100] 28	8, 332	100 [102.0] :	27, 776	交通・ 接近環境	0.0		8, 100
С	(17, 8)	100 [80.0]	[99.8 100		00 [100 101. 0	1 2	7, 505	100 [100	1 :	27, 505	画地	+1.0		7, 800
d	()	100	[<u>100</u>		00	100 60. 3			100	_		行政 その他	0.0		
	14, 0	20	[100]	100	L /	′ J [60. 3] 4.	3, 250	[83.0	، ل	28, 012		01 0 7	2	8, 300
е	14, 7		100 [100]	[99. 1 100	_] <u>10</u>	00 [100 82. 8] 19	9, 586	[70.8] :	27, 664	_	01. 0] 100	2	7, 900
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準値	比補正の内]訳					工地域要	因の比較	校の内訳				
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環		0.0	街路	+1. 0	交通·	接近	0.0	環境	0.0
а		-0. 05	画地	-5. 0	行政	0.		 の他	0. 0	行政	0.0	そのイ		0. 0		
	正常		街路	0. 0	交通·接		<u> </u>		0. 0	街路	+2. 0	交通:		:	環境	0. 0
b		%∕月 -0.05	画地	0. 0	行政	0.		元 の他	0. 0	行政	0. 0	その化		0. 0		
	競売	%/月	街路	0. 0	交通·接:				0. 0	街路	0.0	交通・			環境	0. 0
С	MUJU	-0.03	画地	+1. 0	行政	0.		の他	0. 0	行政	0.0	その作		0. 0		
	正常	%/月	街路	0. 0	ブル 交通・接				-35. 0	街路	0.0	交通・		į.	環境	-17. 0
d	一十二	0.00		-7. 3	行政	<u>u.</u> 0. 0.		の他	0. 0	 行政	0.0	その何		0. 0	·承·况	11.0
	正常	%/月	街路	0.0	1T IX 交通·接		<u> </u>		0. 0	街路	-8. 0	交通・		:	環境	-23. 0
е	北市	70. 10										その作		<u>-</u>	垛児	43. U
		定の理由	E126	-17. 2	行政	0.	0 7	の他	0.0	行政	0.0	〔比準価		0.0]/m²]

オ比準価格決定**の**理由 [比準価格: 28,200 円/㎡]

												木士 (県)		1	七地つ
(2)積算価格	S算定内 訴	5													
(2)-1	原価法が通	箇用 つ	できない	場合その理	!曲	既成市街地に	より車	F調達原価	の把握	が困難であ	あるため				
(2)-2	造成宅地内]等[こ存し原	価法の適用	が可能	とな場合の価格									
①造成事例	番号				-	②所	i在及し	が地番							
③素地の取	得価格	4	事情補正	5時	点修正	⑥素地の補 価格	修正後	の⑦造	成工事	費	⑧標準化补	甫 ⑨時点	修正 (⑩造成エ 補修正	事費の 後の価格
(円/m³)	1				1ш/11 ((円/m	า๋)	(円/m³)	正	1			(円/m²)
			100	[]						100	[_]		
		L		1([]		- 1		
⑪付帯費用			標準化補 正	13時点	修正	4付帯費用後の価格			効宅地 た価格	化率で除	⑩地域要型 の比較	団 ①個別I 因の.		18再調達	
(円/m [*])						(円/n	ที)	(円/㎡)					(円/m [*])
			100	[] []			(%)	100	1 []		
		L						0.11			L .				
⑲熟成度修.	ΙĒ		[] /10	00			20積	算価格			円/n	nî		
内訳															
素 事情の 内容	月率 変動率	- 1	造 標準 或	化補正		T		月率 変動率	付帯費	標準化補	Œ ,	1			月率 変動率
	%/j	a }	事費					%/月							%/月
地域要因の)比較		街路	<u> </u>	3	交通·接近		環境			行政		7	の他	
													1	· • <u>-</u>	
①総収		直接	き法)のi ②総費			法が適用でき ^っ 収益	4建	合の理由 物に帰属す 収益	· る	⑤土地に 純収益	帚属する	⑥未収入期 後の純収	間修正	⑦還	元利回り
直 接 法 ———	(P	9)		(円)		(円)	,,,		円)	1017	(円)	1200	(円)		(r-g)
法												()	(-)
															%
8収益	価格					円	(円/m³)					
でき	価格が試 なかった の理由														
			指定容和	責率の低い	低層住	宅地域であり、	適切	な賃貸事例	が収象	集できない	ため。				
以下、	収益還え	记法	適用の増	場合は、写	2地-	4 (3) -	2^								
(4) 開発法に	よる価格	算足	內訳												
(4)-1 開発	法の適用		する	I	ない	開発法を適	用する	場合の理由	l						
①収入の現	価の総和		②支出	の現価の総	和	③投下資本収	.益率	④販売単価	i(住宅	5分譲	可能床面積	⑥建築工事	費	⑦延床	面積
	(円	1)			(円)		(%)	(1	¶∕mឺ)	(m³)	(1	円/m³)		(m²)
8 開発法に	- Z/ II +					Щ				-	∃ ∠m²)				

別記様式第6

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 26日 提出

別記	栜式	弗 ℧			烅化	可工证		ላ ጉን ጥ	1 4	+	ᄪ	叫可	引且/			2	米子 (県	具) -	- 2	宅地-1
		基準地番	:号		提出	先	所属分	}科会名	業	者名										
	į	米子(県)		- 2	鳥取	県	鳥取	県鳥取	氏	名										
鑑定	!評価	額					13, 20	0,000 F	円 1	m³当	たりの	の価格	各					38	8,800	円/mឺ
1 ;	基本	的事項	T															T		
(1) {	西格田	寺点	ŕ	合和 4年	7月 1	日 (4	4)鑑定評	価日		令	和 4年	三 7月	15日	(6) 路		1 4年		3		円/m [*]
(2) §	実地詞	調査日	令	和 4年	6月 22	日 (5	5)価格の	種類		正常	価格			線価		価又は 野率種別				倍
(3)	監定言	 評価の条件	更地と	しての	鑑定評価	 ff										- 1 (===7.	•			
		評価額の決定	の理由の	要旨																
(1)	①那	i在及び地番					740番							②地	積	3	41	9法	令上の	規制等
基準地	ı	[住居表示] \$	等	「三本松	23-1	3 - 2	5]							(m²) (,)	4 J-=	-
地	③形	状	4敷地0	の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土地の)利用の	⑥接面	面道路	の状況		⑦供給 処理施			を通施	没との		1 中草 (60, 20	
													远 _埕 旭 設状況	女	近の∜	\ //L				
-			住宅			中規模	一般住宅	が多	東6mi				水道	三本村	公口			(その)他)	
		1:1.5	\overline{W} $\overline{2}$			い区画宅地域	整然とし	た住					ガス 下水	300m						
						2.2.9	•						, ,,,							
(2)	①範	囲	東 10	00 m、₫	5 150	0m、≰	有 50	m、北	, ,	50 m	24	票準的	的使用	低層信	主宅地					
近隣地域	3標	準的画地の 形	形状等	間口:		15.0 m		亍 約		.0 r		規模	<u> </u>	33	30 m 3	程度、	形状	ほぼ長		
地 域	④地	域的特性	特記		宅が建 た住宅				を進方位 す道	L1E.	6 m	交通	五 三本 300m	松口駅	マ南東		法令	1 中	専(60,	200)
			事項	1 1 1 1 1 1				路				施設	ž				規制			
-		!域要因の i来予測	区画整理 のまま促	理済の街 近層住宅	路整然 と 地域と し	とした信 して推利	主宅地域 [*] 多してい・	である。 くものと	近隣地 :予測す	域と る。	周辺の 地価オ	対解	- 泉道路と は横ばい	の連絡傾向と	格道は : 予測	<u> </u>	あるが	、住環境	記は良好	子で現状
(3) 最	有效	使用の判定	標準的使	世用と同	じ低層信	主宅地						(4)	対象基	準地σ	方	位				+1. (
		価の手法	取引事例	列比較法	比当	集価格			38, 80	00 F	¶∕m²	:	個別的	要因						
0)適用	i	収益還え	元法	収益	益価格			24, 70	00 F	¶∕mื									
			原価法		積算	草価格			/	F	¶∕m³									
			開発法		開多	発法によ	よる価格		/	P	¶∕m³									
(6) 市	i場の)特性	同一需約 施設が多 価格は1	らく、住	環境は原	良好で、		粦地域馬 等の個人	辺に広 が需要	がる の中	住宅地 心であ	也域で ある。	ごある。 一般住	周辺に 宅とし	には小り	学校、 画地規	商業施 模が大	設、病際 きく総額	記等の生質が張り	E活関連 「、土地
· 評	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	比準価格 建築動向 域は住環 評価額と	可・賃料 環境の良	水準等だ 好な品質	いら求め	生が認めら うられる: る一般住 ⁹	土地の収	【益性を	反映	してい	いる。	したが	って、	収益	価格が	低位に	試算され	いたが、	近隣地
(8)		① □代表標	摩準地	標準均	也 ②	诗 点	③標準	化 ④:	地域要	⑤個	別的	6	対象基準	地	7 標準	街	路	地	街路	
公示価格をした	植格	標準地番号			1	修 正	補正		因の比 較		因の 対	0	の規準値 (円/۱	"'" [プカ訳 標準化補正		通	域要	交通	
価と								-	#X	11	,#X		(口/ 1	11)	州正		境 地	因	環境 行政	
をた		公示価格		円/㎡	. [_	100	г 100	_,	100	[00						政		その他	1
(9)		① 指定基準	:₩ - #-□	1 1 111		····· 诗 点	3標準	1	 也域要		別的	(C)+	対象基準	≠ ∔₄Ь	+255	その		±4h	街路	7
指が	`	① 相足基件	-地留石			^{讨 点} 修 正	補正	_	図の比	_	因の		の水型で	〒女 (プカ訳 標準化補正	拉交	路通	地域	交通	
指定基準地				_				車	交	比	較		(円/1	m²)	訳補	環	境	要因	環境	
準 移地 訪	†	前年指定基	基準地の値	西格	[]	100		100	[]				TE.	Щ	地 ·政		行政その他	
				円/mi	-	100	[_] [_]	1	00					その			(0)	3
		①-1対象基準		討				[—A	设的要 因				きが継続 の開発が					は堅調で	、市内	では分
(10) 切 在	ЕĠ	■継続 前年標準価	──新規 格	38. 8	800 円/	m²	3				救圧で	_ FIG ()	ノ州ル	14X/K) C	. ((多、元	19460)		
	のな	①-2基準地力	が共通地	点(代表	標準地		一地格	変動[地域	或要因]								連施設	が集積し	ており	、住宅
準 価地 数	検討	点) である [±] ■代表標準		討 標準地	1		形成	変動 [地域 状況			地域と	こして	で通・	利便性	Eは良 ¹	Λ,°				
対象基準地の前年標準価格等が	1	標準地番号			•	- :	要 2 因		別的要因	สา -	個別的	東田	国に変動	ルナカル	١.					
ט נים		公示価枠	各		38, 800 [円/m ^²	<u>の</u>		河中辽安区	สา .	国かけ	J女()	コロ及男	1141LV	0					
		②変動率	年間	0.0 %	半年間	0.0	0 %													

	12(31- 111-11-71-7	C1.10/										\(\cdot\)	2 0,6 2
(1) }	七準価格算足	它内訳											
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	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法令上の規制 等
а	2 2 7 0 6 1						建付地	()	ほぼ台形	東6m市道 中間画地		1 中専 (60, 200)
	- 73												
b	2 2 7 0 6 3						建付地	()		北東6m市道 西6m 角地	、北	1 中専 (70, 200)
	- 2												
С	2 2 7 0 6 3						建付地	()	形	北東6m市道 4.5m 準角地	、西	1 中専 (70, 200)
	- 3												
d	2 2 7 0 5 1						建付地	()	方形	西4m市道、P 角地	有4m	1 中専 (60, 160)
e	- 31 2 2 7 0 7 1						建付地			ほぼ整形	東6m市道、阿 角地	有5m	1 中専 (70, 200)
	- 82						FIG.	()	1 /15	丹地		(10, 200)
NO	⑩取引価村	各 日/m ⁱ)	⑪事情補 正	⑫時点修〕	E ③建作価の补	寸減 ① 甫正	④標準化 補正	⑤推定	:価格 [円/㎡)	16地域要 因の比較	①推定標 格 (円/		因の ⑨査定価格 (円/㎡)
а	25, 84)	100 [100]	100	<u> 10</u> [70.		93.9	39,	321	[100 [100	39, 3		0.0
b	38, 24)	100 [100]	100.5] 10		100 103.0	37,	317	100 [104.0	35, 8	交通・ 接近 82 環境	0. 0 36, 200
С	(37, 50)	100 [100]	[100 100] 10		100	38,	329	[100 [100	38, 3	29	+1.0
d	(32, 77	71	100 [100]	[100. 2			100 103. 0	35,	422	100 [92. 5	38, 2	行政 ₉₄ その他	0. 0 38, 700
е	34, 01)	100 [100]	100] <u>10</u> [85.		100	38,	474	100 [95. 4	40, 3	29 [101.0	40,700
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	公補正の内	訳					工地域要認	因の比較の内	 勺訳	
	正常		街路	0.0	交通·接ù	<u>折</u> 0.	0 環均	·····································	0.0	街路	0.0	と通・接近 0.0	環境 0.0
а		%/月 0.00	画地	-6. 1	行政	0.		 D他	0.0	 行政		その他 0.0	
-	正常		街路	0. 0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				0. 0	街路		····································	i
b		%/月 +0.03	画地	+3. 0	行政	0.		が D他	0.0	行政		その他 0.0	
С	正常	%/月	街路	0. 0	··· <u>·</u> 交通·接i				0.0	街路		で通·接近 0.0	1
"		0.00	画地	+3.0	行政	0.	‡	 D他	0.0	 行政		その他 0.0	i
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边				0.0		1	・ を通・接近 +1.5	!
		+0.03	画地	+3.0	行政	0.		D他	0.0	行政		その他 0.0	
e	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	<u>f</u> 0.	0 環境	 竞	0.0	街路	+2.0 3	正通·接近 −1.5	環境 -5.0
		0.00	画地	+4. 0	行政	0.	0 その	D他	0.0	行政		そ の 他 0.0	
	L:# I# 1# 1# 1# 1#	50771									C11.3	# ITT 1.15	

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 38,800 円/㎡]

(2)	積算価格	算定内訳																
(2)	-1 📕 原	価法が適	用で	できた	ない場合	その理	曲	既成市	街地内宅	地であ	っり、適月	すでき	ない。					
(2)	-2造	成宅地内	等に	存し	し原価法	の適用	が可能	な場合の	の価格									
①進	成事例番	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素均	也の補修。 各		⑦造原			⑧標準化补 正	甫 ⑨時点(修正 (⑩造成』 補修』	ニ事費の E後の価格
	(F	¶∕m³)	! ! !						一(円	∕m³)		((円/㎡)					(円/m²)
			[10)0]	[]							[[] 100]		
(II)(s	 帯費用		(12);	堙淮	化補	13時点		1 <u>0</u> 1 1 1 =	帯費用の	補修正	多有な	加字针	也化率で除	16地域要因	图 ①個別的	物要 (18再調道	医原体
		9∕m³)		Ë	101111	(9 P) M			の価格	'''''''''''' 円/㎡)		≥価格		の比較	因の見			(円/m²)
		,	i 	10	00	[]		(1	7/111/	('	%)	100	[]		
			[]	10								[]	100			
19熟	·成度修]			[[] /10	00	1			20積算	算価格	各		円/n	ก้		
内詞	沢																	
素地	事情の 内容	月率 変動率	近月	戈	標準化補	甫正					月率 変動率	付帯費用	標準化補	Œ				月率 変動率
		%/月	事	事		 					%/月	賀用		 				%/月
								<u> </u>										
地	或要因の)	北較		:	街路		交	₹通·接近	Ī		環境			行政		7	·の他	
		算定内訴																
(3)		還元法(ī	直接			又は収						-	@ L 1/1 - 1		@ + d= 7 #B		@ .	
直	①総収益			(2)	総費用		3純			4)建物(⑤土地に 純収益		⑥未収入期 後の純収	間修止 益	(7)速	元利回り
直接法		(円	1)			(円)			(円)		(F	円)		(円)		(円)	, -	(r-g)
		3, 771, 17	'9		61	16, 653		3, 154	519		2, 719, 3	300		435, 219		589) 21, 684	(5.	0 - 0.0)
			2			-								100, 210		21,001		5.0 %
	⑧収益値		_			8,	433, 68	0 F	3	(24, 7	00	円/m³)					
		価格が試算なかった場合の																
	<u>п</u> .С 0	ノ生田																
		法が適用																
	理由	場合その																
	NE I	又益還元	::±:	会 圧	の担合	1+ =	> +uh	4 (3	2) – 2	^								
	以下、	メ無退ル	<i>,</i> ,云,	四开.	切场口	الله ٦	5地一	4 (3	5) – 2									
		よる価格	_															
(4) -	-1 開発法	・ の適用	L		する		ない	開発法	まを適用す	する場 [.]	合の理由							
14	又入の現価			25	支出の現			③投下:	資本収益		販売単価			可能床面積	⑥建築工事		⑦延床	
		(円))				(円)		(%	6)	(円]/m	î)	(m²)	(F	円/m [*])		(m²)
8開	発法によ	る価格						円		(F	円∕㎡)				

(2)	の相中で	建物の状況									米子(県)	<u>- 2 宅地-4</u>
(3)-		重初の4次 ①用途)C	(2)3	建築面積	(m²)	(3)	構造・階	站層			(m ²)
	共同住			-		.36. 40		LS 2				272. 80
		規制等										212.00
	地域等		基準建蔽率	等 指	定容積率	基準容積率等	 地積	림	間口·奥行		前面道路、	原昌等
711,22	1 中		坐十足版 十	· • 1 1 1 1 1		<u> </u>	761 <u>Q</u>	IF				
	1 1	7	60 %		200 %	200 %	341	m	15.0 m×	23. 0 n	前面道路: n 特定道路ます	
⑥想	!定建物	の概要	平均専有床	面積約 4	5 ㎡のファ	・ミリータイプ	⑦有效の理		00.0 %	外部階段	のため	
(3) -	-3総収益	监算出内 語	 沢									
階	層	①用途	②床面	面積	③有効率	4有效面積	⑤ 1 ㎡当た り月額支払	⑥月額	支払賃料	⑦a保証	E金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
ra	/=			(m³)	(%)	(m²)	賃料 (円)		(円)	⑦b権利	金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
		住宅									2.0	326, 814
1 ~	- 2			136. 4	100.	0 136. 40	1, 198		163, 40	07		
^	~											
^	~											
^	•											
	•											
				272.8	100.	0 272. 80)		326, 8	14		653, 628
i		er .is.i							40 0			
	額支払賃	賃料 (管理費)					326,814 円 円/㎡	×	12ヶ月	80 m *×12		3,921,768 円 0 円
			の算出根拠				[]/		212.	00 111 × 12	7 <i>A</i> –	0 13
<u> </u>			び			F	円/台 ×	台×	く12ヶ月+		=	0 円
12)貸(倒れ損気	失(算出根	関拠、金額)			保証金等で担保	呆されており、	計上した	ない。			0 円
		よる損失	相当額 ‰)+(⑪×空室	蒸 R(%))			3, 921, 768 円×		4.0	%		
				- -D (/0/)		+	円×		4. 0	% =		156, 871 円
		9+(1)a+(1)		唐 纵\			650 600 TIV		6. 0 % ×	1 00	. 0./ —	3,764,897 円
			(空室損失考 及び償却額 (*老庸後)		653,628 円× 償却年数			1. U 運用利回り) % = (1.00 %	6, 275 円
	13777 (14	· / / / / / / / / / / / / / / / / / / /	X O IRAFIR V		C J has been		円×		6.0 %×		3400 =	0 円
	の他の収	八に係る	保証金等の運用	益(空室	損失考慮後)		円×		6.0 %×	1. 00	% =	0 円
18総」	収益	(l	4)+(15)+(16)+(17)			3	5,771,172 円		(11,059 円/㎡)
(3) –4	4 1 m² i	当たりの	月額支払賃料	の算出権	 根拠	()内は支払賃	———— 料			·		
NO (①事例:	番号	②事例の実 実質賃料 (円/m		3事情 補正		票準化 ⑥建物 浦正 差修	格	地域要の比較	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
а)	06 (収	1, 1	_	100		100 100		97. 0	100 [100]	1, 151	対象基準階の 月額実質賃料
					-				_		1 054	1,200円/m²
b)	06(収 - 5	1, 2		100		$\begin{bmatrix} 100 \\ 100 \end{bmatrix} \begin{bmatrix} 100 \\ 100 \end{bmatrix}$		96. 0	100 [100]	1, 254	月額支払賃料
					100	7 7 1	100 100	,	100	100		(1,198円/m³)
С			() [100	100	7 -100	<u>_</u> , _	100	[,	基準階 1F B

						\(\cdot\)	2	宅地-
	実額相当額			算	出	根 拠		
	142, 000	円		35, 500, 000	×	0. 4	%	
	117, 653	円		3, 921, 768	×	3. 0	%	
土地	19, 800	円	査定額	· · ·				
建物	266, 200	円		35, 500, 000	×	50. 0 %	× 15.00	/ 1000
	35, 500	円		35, 500, 000	×	0. 10	%	
	35, 500	円		35, 500, 000	×	0. 10	%	
	0	円						
	616, 653	円	(1,808 円/㎡)	(経費率	16. 4 %)	
	5. 0	%	⑥g:賃料の	変動率			(). 0 %
物等価格)	45	%	⑦na:躯体の)経済的耐用年数				30 年
物等価格)	35	%	⑧ n b:仕上の)経済的耐用年数				20 年
物等価格)	20	%	⑨nc:設備の)経済的耐用年数				15 年
	0. 5	年	⑩α:未収入	期間を考慮した修	正率		(). 9689
	査 定 額			算	出	根拠		
	35, 500, 000	円	130, 00	0 円/mឺ×	2	72.80 m *×		斗率 9
	0. 0766							請部分 20 %
(
						3	, 771, 172	円
						-	616, 653	円
						3	, 154, 519	円
						2	, 719, 300	円
-4							435, 219	円
帰属する純収益	\						421, 684	円
			(1, 237	円/r
還元利回り	(r-g)	5. 0	1				1, 237	円/r
	*************************************	117,653 土地	142,000 円 117,653 円 土地 19,800 円 建物 266,200 円 35,500 円 0 円 616,653 円 5.0 % 物等価格) 45 % 物等価格) 20 % 0.5 年 査定額 35,500,000 円 0.0766 2,719,300 円 7,974 円/㎡)	142,000 円 117,653 円 土地 19,800 円 建物 266,200 円 35,500 円 0 円 616,653 円 (5.0 % ⑥g:賃料の 物等価格) 45 % ⑦na:躯体の 物等価格) 20 % ⑨nc:設備の 0.5 年 ⑩α:未収入 査 定 額 35,500,000 円 130,000 0.0766 0.0651 × 2,719,300 円 7,974 円/㎡)	142,000 円 35,500,000	実額相当額	実額相当額 算 出 根 拠 142,000 円 35,500,000 × 0.4 117,653 円 3,921,768 × 3.0 土地 19,800 円 査定額 建物 266,200 円 35,500,000 × 0.10 35,500 円 35,500,000 × 0.10 0 円 616,653 円 (1,808円/㎡) (経費率 ************************************	142,000 円 35,500,000 × 0.4 %6 117,653 円 3,921,768 × 3.0 %6 土地 19,800 円 査定額 選権物 266,200 円 35,500,000 × 0.10 %6 35,500 円 35,500,000 × 0.10 %6 0 円 35,500,000 × 0.10 %6 0 円 35,500,000 × 0.10 %6 0 円 35,500,000 × 0.10 %6 0 円 (経費率 16.4 %6) 16,653 円 (1,808円/㎡) (経費率 16.4 %6) 16,653 円 (1,808円/㎡) (経費率 16.4 %6) 35 %6

別記様式第6

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 26日 提出

かり品	你工	第 ℧			₩ Ⅲ 人		щЕ	= \	la 4.F	1 1	_	اا ځام	ᄣᇝ	<u>, e</u>			;	米子	(県)	· –	3	宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	j	所属分	科会名	業	者名											
	į	米子(県)		-3	鳥耶	反県		鳥取県	鳥取	氏	名											
鑑定	2評価	i額						15, 700	,000 F	円 1	lmå≝	たり(の価格	各						47	, 600	円/㎡
1	基本	的事項	ı																			
(1)	価格	侍点		令和 4年	- 7月 1	日	(4) 銷	監定評値	西日		令	和 4年	F 7月	15日	(6) 路		和 4年			3	8,000	円/mi
(2)	実地記	調査日	会	介和 4年	6月 22	: 目	(5) 信	⊞格の₹	重類		正常	価格			線価		価又は					倍
(2)	65 6 - □ =	ボルのタル	## I		ᄷ	Iπ										1	音率種類	別				
		評価の条件 評価額の決定		としての	鑑疋評1	<u> </u>																
(1)		it価額の決定 f在及び地番		ソ安日 米子市別	年ヶ崎?	2. 丁月 -	1 1 (6番3							②地	積	:	330	(9法:	≙ ⊦の	規制等
基		「住居表示」		「旗ヶ崎											(m)	·		,,,,,,,
準地	3形	/状	④敷地	の利用の	現況		辺の:	土地の	利用の	⑥接面	面道路	格の状	況	⑦供給	⑧主	要な	交通施	設との	カ		1住馬 (60, 20	
						状況								処理施 設状況		近の	犬況				(00, 20	0)
										西6m7	4:岩									(その)他)	
		1:1.5	住宅 W 2			ぶ区に	画整	等が建 然とし	ち並 た住	PH OIII	山坦			水道 ガス	米子 2.7km	1						
						宅地	域							下水								
(2)	(1)範	5囲	東 1	50 m、 🛚	5 30	00 m,	南	150	m、北	1	50 m	(<u>2</u>)	標準的	勺使用	低層信	主宅地	Į.					
近隣		 標準的画地の肝		間口:		12. 0			·····································		5.0 r		規模				程度、	形	状 ほ	ぼ長	方形	
地域	④ 地	地域的特性	特記	区画整 地域で	然とし	た閑静	争な自	主宅	街	5進方位 5道	述、	6 m	交通	米子	·駅北西	î		法=	令	1住	居(60,	200)
坝			古石		. 00 00					, Æ			+/=л	!	CM .			+8.6	4 .1			
			事項						路				施設	į.				規制				
		地域要因の F来予測	中心市行	封地に近 展してい	接し、 くもの	街路整 と予測	然と 」する	: した住 。 地価	三宅地域 6水準は	であり はやや上	、各 :昇傾	種利値	更施設なるも	どへの接 のと子	近性も	›良好 >。	なこと	から	、今後	後も但	層住名	色地域と
(3) 長	불方해	が使用の判定	標準的個											対象基		+	位					0.0
		呼価の手法		例比較法		準価格				47 G	00 [円/mi		個別的								
)適用		収益還:			华仙柏 益価格						フ/ ''' 円/mi										
			原価法	<i>7</i> 674		算価格						」/ ''' 円/mi	_									
			開発法			発法に		価格					_									
(6) 市	 片場の)特性	あり、	治圏は、 生活利便 大きく、	性が良	く、広	く市	i内外Œ)核家族	等の個	であ	る。均需要都	世価が	く準はや さると期	や高めまた。	うであ いる。	るが、 画地規	周辺 関模は	!には症 現在の	病院、 〇一船	商業が	施設等が 也として
哥哥	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	準等、	各は地域 土地の収 は根強い	益性を	反映す	`る試	ば算価格	すである	。した	こがつ	て、川	又益佃	6格が但	ほ位に 計	くり さ	れたこ	:と、	利便性	生の良	い郊タ	┡の一般
(8) 4\2 #	見価	① □代表標	準地	標準地	_ _	時点	(3	標準化		地域要	_	別的		対象基準 の規準値	集地 無格 (7月 7月 4	往	路		地域	街路	
公示価格を	上格	標準地番号		_		修正		補正		因の比 較	_	医因の 比較		(円/	m²)	プカ訳 標準化補正	· 交	Ĕ通 環境		域要因	交通環境	
格も	-)	= 1=15					-	400			-			(1.27	,	Ï	画	地			行政	-
/ ے	,	公示価格		円/m	, L_	100] [100	- ₁ _г -	100	ı L	100	J				行 その	政			その他	<u>t</u>
(9)		① 指定基準	地番号		(2)	時 点	(3	3標準化	r. 4)#	也域要	(5)個	別的	(6) ₹	付象基準	進地	_ 樗		路	0.0	抽	街路	各 -4.(
指定基準地)\ 			`		修正	9	補正	_	図の比	_	因の		が比準値	西格 │	プカ訳 標準化補正	交	·通	0.0	tat:	交通	
基準	D A	7	₭子 (県 <u>)</u>) -:	2				東	交	比	蛇		(円/	m³) i	訳 雑	璟	境	0.0		環境	
地言	र्ने	前年指定基	基準地の	価格]	100]	100		100	[:	100]			-	100	ī地 ī政	+1.0		行政その他	
			38, 800	円/mi	ıื้	100]	101.0] [80.7]	100		47,	600		その		0.0		•	
(10)		①−1対象基準継続	隼地の検 無 無無						[一舟	设的要 因	፟]	低金和 譲住年	可政策と地の	が継続	記してお 依然と	うり、 こして	住宅着 多く見	江戸しられ	数は堅	区調で	、市内	可では分
(10) 対 2	₽ò	前年標準価			300 円/	′mื		3 Æ	ais.										- 0			
象基基	票の集検	①-2基準地/点) である	が共通地	点(代表	長標準地	等と同	司一均	也格	友 動 [地均 世	或要因]						整然	とした	一般	住宅地	也域で	あり、	利便性
対象基準地の対	五 討 各	点)である ¹ □代表標準	-	 標準地	<u>b</u>			成要因	変 動 [地域 状 況			も良く	、、荒	要は多	γV ' ₀							
の気が	手) \	標準地番号						多因の		削的要因		個別的	勺要因	に変動	hはなV	١.						
		公示価格		.0.0=:		円/m		_			-			_ ~~	3	-						
		②変動率	年間	+0.6%	半年間]	%	ó														

-	124 71 W 111 71 /	C 1 1 10/C										//	1 (> ()		
(1) }	七準価格算足	它内訳													
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住」	居表示」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地科	ŧ (m'	⑥画地 の形状	⑦接面流の状況	道路 況	⑧主要交流 設の状況	通施 9 況	法令上の規制 等
а	2 2 7 0 5 1						建付地	(ほぼ長 方形	南東6m 東6m 角地	道路、北			主居), 200)
	- 48														
b	2 2 7 0 7 1						更地	(ほぼ整 形	西20m市 6m 角地	道、南			主居), 200)
	- 58														
С	2 2 7 0 7 1						更地	(ほぼ整 形	南東6mī 中間画	市道 地		11	主居), 200)
	- 81														
d	2 2 7 0 7 1						更地	(長方形)	北西6mi 中間画	市道 地			中専), 200)
	- 84														
е	2 2 7 0 9 1 - 27						更地	(ほぼ正 方形	北東6mī 西6m 角地	市道、北			主居), 200)
		<i>k</i>	① 声性 '#	①吐上炒:	г (192 1)	'→ \	の無後ル	1P.H#	·	16地域要	17)+#s	シャー 海 海 /エ	: 10/ELDIA	5	⑩木中伍+
NO	⑩取引価村 (円	6∃ / m ³)	⑪事情補 正	⑫時点修1	E ③建作	引減 補正	14標準化 補正	(15) 711	定価格 (円/㎡)			定標準価 円/㎡)	比較	的要因の	⑨査定価村 (円/m
а	(47, 94)	100 [100]	[100. 2	10		100 105. 1] 4	15, 708	100 [98. 5] 4	16, 404	街路	0.0	46, 400
b	57, 01)	100 [100]	[100 100] _ 10	00	100] 5	55, 358	100 [114.6] 4	18, 305	交通・ 接近環境	0.0	48, 300
С	(49, 90)	100 [100]	[100. 2] [00	100] 4	19, 027	[100 [101.9] 4	18, 113	画地	0.0	48, 100
d	(46, 01)	100 [100]	[100. 1 100] 10	00 [100] 4	16, 061	100 [98. 4] 4	6,810	行政 その他	0.0	46, 800
е	50, 26)	100 [100]	[100.6] 10		100 105. 0] 4	18, 160	[100 [100] 4	18, 160		100]	48, 200
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上 比補正の内	訳					工地域要	因の比較	での内訳			<u> </u>
	正常		街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	0.0	街路	0. 0	交诵	·接近	0. 0 E	環境 -1.
а		%/月 +0.03	画地	+5. 1	行政	0.		元 の他	0. 0	行政	0. 0	その		0.0	
L	正常		街路	0. 0	交通·接				0.0	街路	+7. 0	交通		:	環境 +3.
b		%/月 0.00	画地	+3.0	行政	0.		元 の他	0.0	一百五 行政	0. 0	その		0.0	
	正常	%/月	街路	0. 0	交通·接		1		0.0	街路	0. 0	1		ı	環境 −2.
С		+0. 03	画地	+2.0	行政	0.		ユ の他	0. 0	行政	0. 0	その		0.0	
d	正常 「	%/月	街路	0.0	交通·接				0. 0	街路	-2. 0	交通		- T	
u		+0.03	画地	0.0	行政	0.		 の他	0. 0	行政	0. 0	その		0. 0	
e	正常	%/月	街路	0.0	交通·接		<u> </u>		0.0	街路	0. 0	交通		:	環境 0.
0		+0.05	画地	+5.0	行政	0.		の他	0. 0	行政	0.0	その		0.0	
-	 	マの理点		i			- 1					「比進価			.00 円/㎡l

														\(\cdot\)		0	-6-26-0
(2)	積算価格:	算定内訳															
(2)	-1 📕 原	価法が適	用で	きない場合	合その理由	±	造成可能な素	素地はな	く、ほ	既成宅:	地化	しており、	適用できた	い。			
(2)	-2造	成宅地内	等に	存し原価法	まの適用が	が可能	な場合の価格	i									
①遣	成事例番	号				-	②形	f在及び ⁵	地番								
③素	長地の取得 かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かん	骨価格	④ 事	盾補正	⑤時点	修正	⑥素地の補	修正後0	D (7造成	工事	費	⑧標準化ネ 正	第 9時点例	多正	⑩造成コ 補修1	□事費の E後の価格
	(P	¶∕m³)	 		i i l l		価格	(円/m²))		(円/m³)	<u> </u>	i 1 1 1 1	i i i i	111192	(円/m²)
			_	100	Г]							100	[]	_]		
			[]	100								[]] 100			
⑪ 依	帯費用		⑫ []	標準化補 E	③時点	修正	④付帯費用後の価格		E	⑤有効 した		化率で除	16地域要型 の比較	団 ①個別的 因の上		18再調達	
	(P	ໆ∕㎡)	1 1 1 1 1		1			(円/m ²)		(円/m [*])					(円/㎡)
			г-	100	[100]				(%)	100	[]		
			L		1								L .				
	₿成度修正	Ξ		[] /100)			Q	20積算	価格	•		円/m	์ 		
内										_							T
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成	標準化	補正				月至変動	率 動率	付帯費用	標準化補	ĪĒ.				月率 変動率
		%/月	Ţ	:					%	/月	費用		1				%/月
			費														
tata t	或要因の」	上 較		街路	· · · · · ·	7.	 ξ通·接近		1	環境			行政	<u></u>	7	· の他	
-0-	, <u>y D</u> 07,	-0+2		121 121					ĺ	жэt			11100			07 ILS	
		算定内部															
(3)			直接		又は収益		法が適用でき										
古	①総収益	盖		②総費用		3純	収益	④建物 純収	かに帰 又益	属する)	⑤土地に帰 純収益	帰属する	⑥未収入期 後の純収		7選	元利回り
直接法		(円)		(円)		(円)			(円)		(円)		(円)		(r-g)
														,	89)	(5.	0 - 0.0)
		3, 999, 85	66	6	47, 688		3, 352, 168		2,	834, 20	00		517, 968	50	01, 859		5.0 %
	⑧収益値	西格			10, 0	37, 18	80 円	(30, 400) F	∄∕m³)	·			·	
		価格が試算 なかった場															
	合そ <i>0</i>	り理由	2 1														
-	できない	法が適用 場合その															
	理由																
	以下、4	以益還元	法通	適用の場合	は、宅	地一	4 (3) -	2 ^									
(4)	3B 5% \+ 1-	L 7 /T+A	<i>**</i>														
	開発法に -1 開発法	よる価格	昇疋	内訳 [□] する	■ L:	<i>†</i> ?!\	開発法を適	田才工具	見会の	珊山							
											,, <u>-</u>	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	- ()	@ 7 + <i>c</i> +			
1)4	又入の現何			②支出の現			③投下資本収)販売	.単価(1 			可能床面積	⑥建築工事		⑦延床	
		(円))		((円)		(%)		(円)	∕ m [*] .)	(m²)	(F	¶∕m³)		(m²)
(8)開	発法によ	- ろ価格					円	(¶ ∕ m²)				

(2) _0)相中2	建物の状況										米子(県)	一 3 宅地-4
(3) -2		1用途	λί 	((m³)	③構	造・ 階	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		④延床面積	(m ²)
±	共同住4					132. 00	,		LS 2				264. 00
		規制等				132.00			L 5 2				204. 00
	出域等		基準建蔽率	玄笙 :	指定容積率	基準容積率等	≨ 地積		即	引口·奥行		前面道路、	柜吕笙
пм	1住		△平圧収-	+4 1	11亿分仅平	<u> </u>	于 201页		F				
	1 (土)	/白	60 %	•	200 %	200 %	ó	330 m	ก๋	14.5 m×	22.5	前面道路: m 特定道路ま	
⑥想5	定建物	の概要	平均専有床	面積約]45㎡のファ	ァミリータイン	プ	⑦有効 の理	-	00.0 %	外部階段	とのため	
(3) –3	3総収益	益算出内	沢										
階	層	①用途	②床	面積	③有効型	图 4 有効面積	責 ⑤1	額支払	6月額	支払賃料	⑦a保	証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
				(m²)	(%)	(mi	賃料	+ (円)		(円)	⑦b権:	利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
		住宅				0 :-					10	2.	0 346, 632
1 ~	. 2			132	100	. 0 132.	. 00	1, 313		173, 3	16		
~	•												
~	•												
~	•												
~	•												
				264	100	. 0 264	. 00			346, 6	32		693, 264
計		= .ll					0.10	200 11		10 . 🗖			4 450 504 F
	夏支払賃	章料 (管理費)					346, 6	532 円 円/㎡	×	12ヶ月	00 m *×1	= 2ヶ日 —	4, 159, 584 円 0 円
			の算出根拠					[]/ []]	^	204.	00 111 × 1	277 —	V 13
			場使用料等				円/台	×	台 >	く 12ヶ月+	-	=	0 円
① 12 貸 侄	別れ損気	夫(算出根	製拠、金額)			保証金等で			ー †上しフ	ない。			0 円
		よる損失		÷ * D / N	())		4, 159,	584 円×		4.0	%		
(9)+(1	ya) ^ <u>=</u>	五至华A()	%)+(⑪×空3	E华D(%	0))	+		円×		4.0	% =	=	166, 383 円
		9+10a+11		L - 46.									3,993,201 円
			(空室損失者 及び償却額					264 円× 賞却年数(6.0 %× 3 年) i	1.(里用利回 ^り	00% =	6, 655 円
心作	⋾並守り	ル遥用盆.	メい貝刈殻	、工主!	只不行思饭		1	貝却平剱(円×		3 ∓ / 1 6.0 %×) (1.00 ° 3400 =	%) 0 円
<u> </u>	他の収	入に係る	保証金等の運	用益(空	室損失考慮後)			円×		6.0 % ×) % =	0円
18総収	及益	(I	4)+(15)+(16)+(17)				3, 999,	856 円		(12,121 円/㎡)
(3) -4	1 m² <u>≜</u>	当たりの	月額支払賃料	料の算と	出根拠	 ()内は支払	賃料						
NO (事例	番号	②事例の 実質賃料 (円/r	纠	③事情 補正	④時点 修正	5)標準化 補正	⑥建物村 差修』	各 E B	地域要 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		06 (収 -6		228 195)	100 [100]	[100] 100 [100	100] [100 93. 0]	100 [100	1,320	対象基準階の 月額実質賃料
	0 0 7	0.6 (1177				-			+	_		1 200	1,315 円/㎡
b 2		06(収 - 7		130 099)	[100]	100 [90.0	100	- _] <u>-</u>	96. 0	[100	1,308	月額支払賃料
- 1			<u> </u>		-	_		1		-			(1,313円/m³)
С					100	г т	100	100		100	100		(1, 313 🗖/ 111)

							\mathcal{V} 1	(県)	– 3	七地-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		148, 000	円		37, 000, 000	×		0. 4	%	
維持管理費		124, 788	円		4, 159, 584	×		3. 0	%	
3公租公課	土地	23, 400	円	査定額						
	建物	277, 500			37, 000, 000	×		50. 0 %	× 15.00	/ 1000
損害保険料		37, 000			37, 000, 000	×		0. 10	%	<u> </u>
建物等の取壊費用の積立金		37, 000			37, 000, 000	×		0. 10		
多その他費用			円					0.10		
沙 総費用			.,							
1~ ®		647, 688	円	(1,963 円/m	î)	(経	費率	16.2 %)	
3)-6基本利率等										
)r:基本利率		5. 0	%	⑥g:賃料の3	変動率					0.0 %
Da:躯体割合 (躯体価格÷建:	物等価格)	45	%	⑦na:躯体の	経済的耐用年数					30 年
③ b :仕上割合 (仕上価格÷建:	物等価格)	35	%	® n b : 仕上の	経済的耐用年数					20 年
ûc:設備割合 (設備価格÷建	物等価格)	20	%	⑨nc:設備の	経済的耐用年数					15 年
m:未収入期間		0. 5	年	⑩α:未収入!	期間を考慮した修	正率			-	0. 9689
(3)-7建物等に帰属する純収益										
項目		査 定 額			算	出	根	拠		
①建物等の初期投資額		37, 000, 000	円	140, 000	0 円/㎡×		264. 0	0 m²×	設計監理 (100%+	料率 %
2元利逓増償還率		0. 0766		躯体音 0.0651 ×		-	上部分	-	設值 0.0963 ×	#部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(2, 834, 200 8, 588	円 円/㎡)							
3)-8土地に帰属する純収益										
①総収益								3	, 999, 856	円
②総費用									647, 688	円
③純収益 ①-②								3	, 352, 168	円
④建物等に帰属する純収益								2	, 834, 200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-	4								517, 968	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	帰属する純収益								501, 859	円
$\mathfrak{S} \times \alpha$				(1, 521	円/㎡
(3)-9土地の収益価格	還元利回り(r-g)	5. 0							
		10, 037, 180	0円	(30, 400	円/㎡)

別訂	2様式	第6			鑑定	2評(西書	(令	和 4	年	地但	訪調	査)			÷	令; 长子(J		7月 261 - 4	∃ 提出 宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所属	分科会	名	業者名										
	2	米子(県)		- 4	鳥耳	取県	鳥耳	文分科会	<u> </u>	氏名										
鑑足	定評価	額					8, 8	310,000	円	1 m [°] ≝	たりの)価格						.4	44, 500	円/㎡
1	基本总	的事項																		
(1)	価格	寺点		令和 4年	7月 1	L日	(4)鑑定	評価日		令	和 4年	7月	15日	路		4年				円/mឺ
(2)	実地記	周査日	,	令和 4年	- 7月 5	5日	(5) 価格(の種類		正常	価格			線		五又は 率種別			1. 1	倍
(3)	鑑定詞	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	D要旨																
(1)		在及び地番		米子市西				番3						②地科		19	98	9注	令上の	規制等
基準地	-	住居表示」等		「西福原		_		O THI III	a ⊚t	÷=*0	k o lle i	п (-	Э. III. 6A	(m²)		`Z +-=	-n. la	,	1 中専	Ĩ.
地	③形	:	4) 敷地	の利用の) 現况	状況	辺の土地	の利用	Ø 6 F	妾面道路	各の状況	Ą	D供給 D理施 B状況	8主要 接证	要な父 丘の状		妥との	(2-	(60, 20) の他)	
		1:1	住宅 W 2			が混る	主宅、ア 生する区 生宅地域	画整理		m市道		ブ	k道 ガス F水	米子 4.6km					V2∏E.)	
(2)	① 範			50 m、 🛚		00 m.		00 m.		200 m		票準的	使用	低層住				v= v = v		
近隣地域	(3)標	準的画地の刑	沙状等	十地区		13.0	m、 異 行われ	製行 約] 基準力	15.0 (m. :	規模	\/ ₁ →) m [*] 科	選度、		ほぼ	支方形 中専(60,	200)
域	④ 地	!域的特性	特記	た住宅		- T /K/V	114-40	街	6 m †			交通	未于 4.6k	駅北西 m			法令	1 '	┌ 号 (00,	200)
			事項					路				施設	1				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	かな住宅	土地域を	形成し	てい	くもの	と予測	される)。				
(2) 1	1		低層住物	⇒ lih								(4):	计会甘	準地の	方位					+2. (
						:#: ITT +#r				500 I	T 4 2	1	內家座 固別的	-						
	塩疋計 の適用	[:] 価の手法 		例比較法 二:+		準価格				,500 I	-									
			収益還原価法	兀法	-	益価格			25	, 500 /	-									
			開発法				よる価格	友			┦╱㎡ ┦╱㎡									
(6) ī	市場の			治圏は市					メング かんしょう かいない かいない かいない かいしょう かいしん かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう しゅうしゅう しゅう			住字:	地域と	判定し	た	要者	の中心	け市内	に居住す	-スファ
(0)	1 55 - 5	1912	ミリー	層が中心 高い。土	である	が、圏	外からの)転入も	₂見られ	しる。居	住環境	の良	さを背	景に最	近は高	弱値で	の売買	も多く	、特に分	/譲地の
	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	対象基準	域には 重地に 重地に基 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	貸物件 づく比	を想定 準価格	し、賃料は現実的	料収入か りであり	ゝら価格)説得力	ドを試算 ∫を有す	する収 る。 り	(益還) (上、)	元法に 各試算	基づく	収益促 説得力	5格は 7に係	説得力 る判断	に欠け	る。一力	ī、取引
(8) 公示価	規権とした	① □代表標標準地番号	準地	標準地	也 ②)時 点 修 正	③標 ² 補I		④地域 因の 較	比	別的 医因の 比較	0	象基準 規準値 (円/r	格 人	1 花	街交環	通	地域要因	街路 交通 環境	1
	し た	公示価格		円/mi	[100] 10	00]	100	[100				Ē	画 行 その	政		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号) - !)時 点 修 正	③標 ² 補I		4 地域要 因の比 較	と 要	別的 医因の 比較	0	象基準 比準値 (円/)	i格 (7	化補	街 交 環	路 通 境	0.0 地 0.0 域 0.0 因	街路 交通 環境	+5.(
準地	検 討	前年指定基	基準地の 49,300		. -	101. 4 100] 10		100	_	02.0]		44,	500	正	画 行 その	地 政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
(10) 対象基準地の前	年標準価格等からの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)であるが 一代表標準 標準地番号 公示価格	■新規格 格 が共通地 場合の検 準地		000 円/ 長標準地		们一地 村 門一地 村 門	3 五各杉戊更和 (土)	一般的要 地域要足 固別的要	₫]	ね横這	いで、 型に近 「堅調	、地価 い住宅	は上昇 地であ	、横這	重い、	下落と	地域に	子市の人 より異な 良好であ	る傾向。

②変動率 年間 +1.1% 半年間

3 試算価格算定内訳 米子(県) - 4 宅地-2

-	МЭН IШ 1 II ЭН.											//\	1 (> /)			- L-C 2
(1) E	比準価格算	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 の状	道路	⑧主要交近 設の状況	通施 (9 兄	法令 ₋ 等	上の規制
а	2 2 7 0 5 1						更地	()	ほぼ長方形	北西6m) 中間画				住居 0,200)
	- 51															
b	2 2 7 0 9 1						建付地	()	長方形	南東4mī 中間画:				中専 60, 160)
	- 45															
С	2270						更地	()	ほぼ長 方形	南4m市) 中間画	道地			中専 60, 160)
	- 41														de site	
d	2270						地地	()	長方形	北西6mī 中間画	市道地		(60 地) 堀)	中専 0, 200) 区計画等 川北地区 設住宅地	ζ
	- 67														<i>\</i> → □	
е	2 2 7 0 7 1 - 74						更地	()	ほぼ正 方形	西4m市) 中間画	道 地			住居 0,160)
		-tr	####	10n+ + 14x T	49.7± /	1) + 6	λ ιπ :# //.	₩±	lπ±b	@uk++#	- 1314F	5.m:#/T	40/⊞ □! A	5.#U.O	40-	* c / m + h
NO	⑩取引価権 (F	治 Ŋ∕m³)	⑪事情補 正	⑫時点修正	①建作	可減 (神標準化 補正	⑤推定 (I	価格 円╱㎡)	⑩地域要 因の比較	- 147	定標準価 円/㎡)	18個別的比較	う安囚の		査定価格 (円/㎡)
а	(46, 7) 15	100 [100]	[100. 2]		0 [100] 46,	808	100 [107.7] 4	13, 461	街路	0.0		4, 300
b	(22, 1) 47	100 [100]	[100] 100			100	31,	018	100 [72. 5] 4	12, 783	─ 交通・ 接近 環境	0.0		3, 600
С	(44, 8	72	100 [100]	[100.7]	I 10 /		100] 44,	300	100] 4	13, 474	画地	+2.0	4	4, 300
d	(45, 6)	100 [100]	[100.3]	10 [10		100] 45,	805	100 [103.0] 4	14, 471	行政 	0.0		5, 400
е	(43, 9	37	100 [100]	[100]	· I		100] 43,	937	100 [98. 7] 4	14, 516		02.0]	4	5, 400
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内記	7					工地域要[因の比較	での内訳				
	正常	%/月	街路	0.0	 交通·接i	<u>折</u> 0.0) 環均		0. 0	街路	-3. 0	交通·	接近	0.0	環境	+11.0
а		+0. 03	画地		行政	0. (0. 0	行政	0.0	そのfl		0. 0		
	正常		街路	<u> </u>	· 交通·接i		- i		0. 0	街路	-3. 0	交通・			環境	-17. 0
b		%/月 0.00	画地		行政	0. (0. 0	行政	0. 0	その他		0.0		
	正常	%/月	街路	1	·····································				0. 0	街路	-3. 0	交通・		11	環境	+5. 0
С	-TM	+0.05	画地	·	文选 1878 行政	0.0			0. 0	行政	0.0	その他		0. 0	- ペ つび	
	正常	%/月	街路	1	^{」政} 交通·接i				0. 0	街路	0.0	交通・		- 1	環境	+3. 0
d	一十一	+0. 03	画地		文通·按1 行政	0.0			0. 0	日	0.0	その他		0. 0	冰况	10.0
	正常	%/月	街路		□ 交通·接ù				0. 0	街路	-6. 0	交通・			環境	+5. 0
е	北市	%/ Л 0.00	画地	·	文迪·按x 行政	0.0			0. 0	田崎 行政	0.0	文通・ そのff		0. 0	垛児	rə. 0
		定の理由	四地	0.0	1117	0.1	,	// IĽ	0.0	门以		〔比準価権				∃∕m³]

														木十 (県)		•	七地つ
(2)	積算価格	算定内訳	Į														
(2)	-1 ■ 原	価法が適	囲で	できない場合	その理由	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(こ存し原価法	の適用が	が可能	な場合σ)価格									
①造	适成事例 番	香号				-		②所在及	び地	番							
③素	長地の取得 かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かん	导価格	4	事情補正	⑤時点	修正		の補修正	後の	⑦造成	大工事	費	⑧標準化初	第 9時点	修正	⑩造成工 補修正	事費の 後の価格
	(F	円/m³)	1		1 1 1 1 1		価格	一(円/	m³)		(円/㎡)	Œ		1 1 1 1		(円/m [*])
				100	[]							100	[]		
			; L	J	100)							[]] 100)		
① 作	 帯費用			標準化補 正	①時点	修正		詩費用の補)価格	修正		カ宅地 と価格	化率で除	⑩地域要型 の比較	団 ①個別 因の		18再調達	原価
	(F	円/m [*])	!		1 1 1 1 1			(円	/ m ²)		(円/m³)					(円/m [*])
				100	[]				(%)	100	[]		
			L]	100)							[]] 10	0		
19熟	成度修』	E		[] /100)				20積算	価格			円/r	n ^î		
内	沢	T															
素地	事情の 内容	月率 変動率	į	告 標準化补 成	甫正					月率 変動率	付帯費	標準化補	Œ				月率 変動率
16			□ Ξ	L F			-				費用		i i	!			0/ / 0
		%/月	1	費	1					%/月	713						%/月
					!	-							1	1			
地址	域要因の.	要因の比較 街路								環境			行政		そ	の他	
						ı							"				
(3)	収益価格	S算定内 i	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	益		②総費用		3純	収益		建物に 純収益	帰属する	る	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		(円	3)		(円)		(円)	吧4又加	r (円	9)	祀収益	(円)	1友 ひノホモリス	(円)		(r-g)
法														(0.9	689)	(5.0	0.0)
		2, 226, 28	81	36	64, 756		1, 861,	525		1,600,9	40		260, 585	2	252, 481		5.0 %
	⑧収益値				5.0	49, 62	20 円	(25 50	00 1	円/m³)					
		皿110 亜格が試算	当		5, 0	49, 02	.v П			20, 50	<i>,</i>	7/ 111/					
	できた	画俗が試り なかったり D理由															
		7年田															
	収益還元																
	できない 理由	場合その)														
	以下、」	仅益還元	法	適用の場合	は、宅	地一	4 (3) -2~	`								
(4)	開発法に	よる価格	·算定	内訳													
(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							
14	又入の現仏	西の総和		②支出の現	見価の総和	<u>-</u>		資本収益率	4.	克売単価 (住宅) ⑤分譲す	可能床面積	⑥建築工事	事費	⑦延床	面積
		(円)		(円)		(%)			∕m°		(m²)		円/㎡)		(m²)
						-			+					,			
(8) 国	開発法に 』	よる価格					円	(1			F	円 ∕m³)				

(3)-2想5	定建物の状況	·····································						米子(県)	- 4 宅地- 4
	①用途		②建築面積	(mi	ĵ) <u>3</u>	構造・階層	(4)	4延床面積	(m³)
共同	住宅			79. 29		W 2			158. 40
⑤公法上	の規制等								
用途地域	等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口·奥行		前面道路、幅	三員等
1	中専					2		前面道路:	市道 6.0 m
		60 %	200 %	200 %	198	m 14.0 m	× 14.0 m	特定道路まで	ごの 距離: m
⑥想定建	物の概要	シングル1R			⑦有效 のE		外階段のた	_ め	
(3)-3総4	Q益算出内	沢							
	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		(r	ที่) (%)	(m²)	賃料 (円)	(円		金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
	住宅		70.00 10	0.0 70.6	20 1 010	00	400	2. 0	192, 932
1 ~ 2		,	79. 20 10	0. 0 79. 2	20 1, 218	96,	400		
~									
~									
~									
~									-
		15	58. 40 10	0. 0 158. 4	40	192,	932		385, 864
計					_				_
⑨年額支៎ ⑩◦#☆舞	払賃料 				192,932 円 円/㎡	× 12ヶ月 × 158	= 3.40 m²×12 <i>5</i>		2,315,184 円 0 円
		 の算出根拠			[]/	7 100	. 40 III A 12 7		⊍ П
		び			円/台 ×	台× 12ヶ月-	+	=	0 円
	損失(算出相	艮拠、金額)		保証金により	担保されている	ため計上しない。	ı.		0 円
③空室等(による損失	相当額 %)+(①)×空室率B	(0/))		2, 315, 184 円×	4. () %		
((9)+(Wa)	< 全主学A ()	76) + (II) × 空至平D	(70))	+	円×		% =		92,607 円
O	9+10a+(1								2,222,577 円
		(空室損失考慮後			385, 864 円×			% =	3,704 円
16)権利金	等の運用益	及び償却額(空室	荃損失考慮後)		償却年数		運用利回り(•
かその他の)収入に係る	保証金等の運用益(空室損失考慮後	:)	円× 円×		1. 00	100 = % =	0円
18総収益	(4)+(15)+(16)+(17)			2, 226, 281 円	(11,244 円/㎡)
(3) –4 1 r	mg当たりの	月額支払賃料の第	生	()内は支払賃	 野料				
NO ①事·	例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	4時点修正	標準化 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) ^{2 2}	707 (収 -10		100	[100]	100 100	_	100	1, 298	対象基準階の 月額実質賃料
									1,220円/m²
b 2 2	707 (収 -14	1, 088 1, 058)	[100]	100 [100 100 100		[100]	1, 145	月額支払賃料
									(1,218円/㎡)
С	_	()	100	100	100	$-$ ₁ $\frac{100}{[}$	100		基準階 1F B
		, ,	, ,		-	, ,			

						H	〈子(県)	- 4	宅地-5
(3)-5総費用算出内訳									
項目	5	実額相当額			算	出 ‡	艮 拠		
①修繕費		83, 600	円		20, 900, 000	×	0.4	%	
②維持管理費		69, 456			2, 315, 184	×	3. 0	%	
③公租公課	土地	13, 200		査定					
	建物	156, 700	円		20, 900, 000	×	50. 0 %	× 15.00	/ 1000
④損害保険料		20, 900	円		20, 900, 000	×	0. 10	%	
⑤建物等の取壊費用の積立金		20, 900	円		20, 900, 000	×	0.10	%	
⑥その他費用		0	円						
⑦総費用 ①~⑥		364, 756	円	(1,842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	変動率				0.0 %
②a:躯体割合 (躯体価格÷建物	事価格)	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	事価格)	35	%	⑧nb:仕上の	D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σ)経済的耐用年数				15 年
⑤m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入	期間を考慮した修	正率		(). 9689
(3)-7建物等に帰属する純収益		1		1					
項目		査 定 額			算	出相	見 拠		
①建物等の初期投資額		20, 900, 000	円	132, 00	0 円/㎡×	15	8.40 m *×	設計監理料 (100%+	斗率 %)
②元利逓増償還率		0.0766		躯体 部 0.0651 ×	部分 45 %+ 0.08	-	HI-23		請部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(1, 600, 940 8, 086	円 円/㎡)						
(3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							2	, 226, 281	円
②総費用								364, 756	円
③純収益 ①-②							1	, 861, 525	円
④建物等に帰属する純収益							1	, 600, 940	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④	4)							260, 585	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰	帰属する純収益							252, 481	円
$\mathfrak{S} \times \alpha$				(1, 275	円/m²)

別記様式第6

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 26日 提出

	уш. /С	ם יויון	1 —	米子(県)	- 5	宅地-1
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名			

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	
米子(県)	- 5	鳥取県	鳥取分科会	氏名	
鑑定評価額			13 900 000 円	1㎡当たりの価格	30 000 円/m²

(2) 鉄宁証価の冬件	再地トレアの鉄史証価					
(2)実地調査日	令和 4年 4月 18日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	_
(0) 中北-田本口	<u> </u>	(厂) (丌+枚 の・纤・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	T 24 /T 46	線	路線価又は倍率	倍
				路	吸给压力计点或	
(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 18日	(6)路線	[令和 4年 1月]	24,000 円/㎡
1 基本的事項						

(3)	鑑定記	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		f在及び地番i 「住居表示」等		米子市車尾 2 「車尾 2 - 1	*	_						②地積 (㎡)	(463	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④ 敷地σ	の利用の現況	⑤周辺(状況	の土地(の利用(の⑥接面	面道路の状	:	⑦供給 処理施 設状況		── な交通施 の状況	設との	(7)	1住居 (60, 200) の他)	
		1:3	住宅 W 2		中規模・ 心とし 域			南6m市	道		水道 下水	東山公園 500m	11.2			· 2 (2)	
(2)	①範	囲	東 10	00 m、西	100 m、南	j 10	00 m.	北	50 m 27	標準的	勺使用	低層住宅	地				
近隣	3標	標準的画地の刑	沙状等	間口 約	12.0 m		.行 約		.0 m.	規模		450	㎡程度、	形状	長方刑	4	
近隣地域	④地	地域的特性	特記	中規模一般既成住宅地		立並ぶ	街	基準方位 市道	I:北6m	交通	i 東山 500m	公園駅東		法令	1 信	主居(60,20	00)
			事項	i I I			路	i !		施設	.			規制			
	⑤地 将	地域要因の 好来予測	将来も現	状の住環境	を維持した	まま推	移する	が、周辺	の分譲地と	この競	合もあ	って需要	は減退値	傾向にあ	ると予え	則する。	
(3) ‡	最有效	か 使用の判定	標準的使	戸用と同じ低炉	層住宅地						対象基個別的		方位				+2.0
	鑑定評 の適用	呼価の手法 B	取引事例	//比較法	比準価格			30, 00	00 円/㎡	İ	נים נית ופון	女囚					
	7,42713	'	収益還元	c法 J	収益価格			20, 30	00 円/㎡	i I							
			原価法		積算価格				円/㎡	_							
<u> </u>			開発法		開発法によ		-		円/㎡								
(6) т	市場の		市内に居譲地に対	圏は市内の 住する一次 する需要が , 500万	取得者層や 集中する傾	買換層	である って地	が、圏域 !価は下落	外からの 基調にある	伝入 む	見られ	る。既成	住字地に	対する	儘冒意 ?	次は低下し	L. 分
Ŧ	検証	植の調整 E及び鑑定 質の決定の	行うべき	ー向けアパータ者は取引価格を考える。。 ことおり決定	よって、比	れるが :視して :準価格	、自己 行動す を重視	の居住を ることが し、収益	前提とした 通常である 価格は参え	こ戸建 ること きにと	住宅用 から、 どめ、	地の需要 市場性を 更に指定	が大半て 反映した 基準地と	であり、 上比準価 この検討	投資目的格を中心を踏ま;	内の需要に いに価格材 え、鑑定記	ま少な 倹討を 平価額
8 公示価格	規準とした	① 【代表標標準地番号	 ! 準地	標準地 -	②時 点 修 正	3標準補正		④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準価 (円/r	格内	準 核 環	iB E通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
	<u>ا</u>	公示価格		円/m²	[]	[0]		[]					回地		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの埝	① 指定基準	地番号 米子(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	基地 断格 所) 訳	準化補 環	ξ通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 +30. 0
地言	計	前年指定基	基準地の個 38,800		100]	[101.		100 130.0]	[102.0] 100	!	30,	100		 	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基準地だ点)である場	■新規 格 が共通地点 場合の検言	30,200円 点(代表標準		一地地格形成要因	3 5 変	-般的要因 也域要因]	二極化	上の傾	向に変	、分譲住 わりはな る需要の	:V '.				
の前が	算 か	五 八 画 江	各	-0.7% 半年	- 円/㎡ :間	数 の %] [個	固別的要因]] 個別的	勺要因	に変動	はない。					

	以异仙伦异》 比準価格算2												<u></u>	ナ (県)	– 5	七地一
NO	①取引事 例番号		及び地番並	びに「住	居表示」	③取引時 点	④ 類 型	(5)±	 也積	φ 1 σ. σ.)画地)形状	⑦接面道 の状況	路(8主要交 設の状	通施 9	法令上の規 等
		₹				从			1)			- 00 (A.) 北4m市道		設の仏		す <u></u> 住居
а	2 2 7 0 7 1						建付地	(化4m巾延 中間画地			(6	0, 160)
	- 71															
	2 2 7 0						建付			£	長方形	南6.5m市	道			住居
b	9 1						地	()		中間画地	<u>ti</u>		(6	0, 200)
	- 18															
С	2 2 7 0 9 1						更地			13	まぼ長 方形	西5.5m市 中間画出	道			周区」 0,330)
								()	JJ 115	中间凹れ	E			, ,
	- 19															n H
d	2 2 7 0 9 3						建付 地				まぼ長 方形	南6m市道 中間画地	鱼			住居 0, 200)
	- 2							()						
	2 2 7 0						建付			1:	まれず敕	西18m県	出土		1	住居
е	93						地	() '	形	四10m宗 20m 角地	但、11		(7	0, 200)
	- 3											円和				
NO	⑩取引価村	各	⑪事情補	12時点修		付減(→ ④標準化	: Œ	推定価格		地域要	迎推定	標準価		的要因の	19査定価
NU	(P	9∕m³)	正		価の	補止	補正		(円/m	前) 因(の比較	格 (F	円/m²)	比較		(円/m
а	()	100	[100		00	100	-,	00.045	ļ -	100	i o	150	街路	0.0	00.000
	24, 19	96	[100]	100	L 80	.0][100	J	30, 245	L	106. 2] 20	3, 479	交通·	0.0	29, 000
b	()	100	[99.3		00	100	-,		_	100			接近		
	28, 23	34	[100]	100	[90	.0][102. 0	J	30, 541	L	99.8] 30	0, 602	環境	0.0	31, 200
С	()	100	[100. 2	_	00	100				100			画地	+2.0	
	33, 2	74	[100]	100	L /	/] [100]	33, 341	L I	112.9] 29	9, 531	行政	0.0	30, 100
d	()	100	[99.6		00	100				100			その他	ı 0.0	
	33, 90	01	[100]	100	[95	.0][102. 0]	34, 846	[]	116.2] 29	9, 988			30, 600
е	()	100	[98.5] 10	00	100	_			100				02. 0]	
Ü	30, 02	20	[100]	100	[80	.0][105. 0]	35, 202	[]	122.6] 28	8, 713		100	29, 300
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	ヒ補正の内]訳					工址	也域要因	団の比較	の内訳			
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	境	0.0	街	路	-3. 0	交通·	接近	-4. 0 3	環境 +14
а		0.00	画地	0.0	行政	0.	0 そ	の他	0. 0	行i	 政	0. 0	そのfl		0.0	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	1	境	0.0	街	 路	0. 0	交通·		-4. 0 3	環境 +4
b		-0. 06		+2.0	行政	0.		の他	0. 0	行i		0. 0	その他		0.0	
	正常	%/月	街路	0. 0	交通·接			境	0. 0	街		-1. 0	交通·		i	環境 +14
С		+0.03		0. 0	行政	0.		· の他	0. 0	行		0. 0	その他		0. 0	
.1	正常	%/月	街路	0. 0	交通·接			境	0. 0	街		0. 0	交通・			環境 +21
d	-11-111	-0. 03		+2. 0	行政	0. 0.		·玩 ·の他	0. 0	行i		0. 0	その他		0.0	
	正常	%/月	街路	0. 0	ブリ		i i	境		街	_	+3. 0	交通・			環境 +24
е	TT-1#3	-0.08							0.0							₹57. ⊤24
	▶淮価 枚独5		四地	+5.0	行政	0.	v C	· の他	0.0	行i	以	0.0	その他		0.0)()() 四 /㎡)

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 30,000 円/㎡]

(2) 7	賃算価格	算定内訳																	
(2)-	-1 📕 原	価法が適	用	でき	ない場合	そのヨ	里由	既成住	宅地であり	、再詞	調達原価	iの把	2握が困難な	こため。					
(2)-	-2 🗌 造	成宅地内	等	に存	すし原価法	の適用	月が可能	な場合の	D価格										
①造	i成事例番	号					-		②所在及	び地社	番								
③素	地の取得 (P	骨価格 円/㎡)	4)事(情補正	⑤時	点修正	⑥素均 価格	也の補修正: 各 (円/		⑦造成		事費 (円/㎡)	⑧標準化神 正	哺 96	時点修正	10	補修正	事費の 後の価格 (円/㎡)
			ı		100	[00							100 [] [100	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		
①付	├帯費用 <i>(</i> □	¶∕m³)	12	標準正	準化補	13時	点修正		詩費用の補作)価格		⑤有効 した	- 価格		⑯地域要認 の比較	D	個別的要 因の比較	18	再調達	原価(円/㎡)
	(1	12 111)			100	[]		(円/	m)	((円/m [*]) %)	100		100			(1 1/ 111/
(19)熟	·成度修正	<u> </u>			[] /	00				20積第	近価格	<u></u>		- 				
内記					-	- /					J 134.5				<u>'</u>				
素地	事情の 内容	月率 変動率		造成	標準化額	龍正				j	月率 変動率	付票	標準化補	īE					月率変動率
		%/月	1	工事費							%/月	費用							%/月
地均	或要因の)	北較			街路	'	交	₹通・接近			環境			行政			その	D他	
		算定内部 還元法 ()		妾法	の適用	又は収	₹	法が適用	できない場	易合の	 理由								
	①総収益	<u></u>		(2総費用		3純	収益	43	建物に	帰属する	3	⑤土地に帰	帰属する	⑥未収	入期間修	正	⑦還	元利回り
直接法		(円)			(円)		((円)	电収益	: (P	3)	純収益	(円)		純収益 (0.9689	円)	(5	(r-g)
		5, 004, 99	00		82	27, 746	i	4, 177	, 244		3, 692, 1	20		485, 124	(470, 0		(5. (5.0 %
	⑧収益値	西格				9	, 400, 74	10 F	I (20, 30	00	円/㎡)						
		西格が試算 なかった場 O理由																	
_	収益還元 できない 理由	法が適用 場合その																	
						·は、	宅地-	4 (3) -2^	•									
	開発法に -1 開発法	よる価格	算分	定内	i訳 する		しない	坦 及:+	を適用する	ᄾᄪᄼ	· О Ш г								
	ス入の現代				タる ション ション ション ション ション ション ション ション ション・ション アン・ファイン アイ・ファイン アイ・ファイン アイ・ファイン アイ・ファイン アイ・ファイン アイ・ファン アイ・ファン アイ・ファン アイ・ファン アイ・ファン アイ・ファン アイ・ファン ファン・ファン アイ・ファン アイ・アイ・ファン アイ・ファン アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・アイ・ア				資本収益率	1	売単価	()十字	r) (E)公言辞:	可能床面積	© Z a St	ミエ事費		⑦延床	声 種
<u> </u>	(人の現)	(円))	2	少文山 0754	; год шг	(円)		(%)	4 900		/m		中能体固有 (m²)	0)连系	(円/		少姓 体	画傾 (㎡)
8開	発法によ	る価格						円	(F	ໆ∕m³)					

(3) -2	2想定建	建物の状況	₹							米子(県)	<u>− 5 宅地-4</u>		
①用途 ②建築面積				(㎡) ③構造・階層				④延床面積 (m³)					
				85. 20		LS 2		370. 40					
⑤公 法	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			
	1住	居	60.04		200 %	200 0/	463	² 10.0	27.0	前面道路:			
			00 %	60 %		200 %	403	m 12.0 r	m× 37.0	特定道路まで			
⑥想:	定建物	の概要	平均専有床	医面積約4	5 m ² のファ	ミリータイプ。	ジリータイプ。)ため。			
(3) –3	3総収益	上算出内 記											
階層		①用途 ②床面積		面積	③有効率	④有効面積	り月額支払	(円) ⑦b権		証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
				(m³)	(%)	(m ²)	賃料 (円)			利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
	住宅			185. 20		0 185. 20	1, 171			2. 0	433, 73		
1 ~	~ 2			165. 20		100.20	1, 1, 1						
~	,										-		
~											-		
~	•												
~	•												
=1				370.40	100.	0 370.40		43	3, 738		867, 476		
計 9)年額	「 質支払賃	雪料				433,738 円 × 12ヶ月			 ₹	=	5, 204, 856 円		
		管理費)					円/m²	× 3	370.40 m ×1	2ヶ月 =	0 円		
⑩b共	益費(管理費)	の算出根拠	l									
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) 					保証金等により担保されているため計上しない。 5,204,856 円× 4.0 %					0 円			
⑪王圭寺による損入相当領 (⑨+⑪a)×空室率A(%)+(⑪×空室率B(%))				•	+	D, 204, 656 FJ A 円×		=	208, 194 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					4, 996								
⑤保証金等の運用益(空室損失考慮後)					867, 476 円× 96.0 %× 1.00 % = 8,3								
16)権禾	引金等0	の運用益の	及び償却額	(空室損失	考慮後)		償却年数		運用利回!	り(1.00 % 3400 =	•		
①その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				(失考慮後)	17				0 % =	0 円			
18総4	B総収益 ⑭+⑤+⑥+①					5,004,990 円 (10,810							
(3) -4	. 1 m² <u>`</u>	当たりの」	月額支払賃	料の算出根	拠 ()内は支払賃							
NO C	①事例	番号	②事例の 実質賃 (円/	料	事情(補正)	4 時点 ⑤ 樹 修正 初 初 初 初 初 初 初 初 初 初 初 初 初 初 初 初 初 初	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)		09 (収		225 189) [100 [00 100		100 1 [100	1, 178	対象基準階の 月額実質賃料		
					-	_				-	1,173円/m²		
b	227 -	09 (収 -2		161 128) [100 [100] 1 [1	$\begin{bmatrix} 00 \\ 00 \end{bmatrix} \begin{bmatrix} 100 \\ 100 \end{bmatrix}$		[100 [97. 0	1, 162	月額支払賃料		
					100 Г		00 100	100	100		(1,171円/m³)		
С	-	_	() []	100] [] [] []	基準階 1F B		

(3)-5総費用算出内訳								県)		
(3) 3心具用异山内扒										
項目		実額相当額				算出	根 拠	<u>l</u>		
①修繕費		192, 800	円		48, 200, 00	0 ×		0. 4	%	
2維持管理費		156, 146			5, 204, 85			3. 0	%	
③公租公課	土地	20, 900		査定額	0, 201, 00			-		
	建物	361, 500		E/CR/	48, 200, 00	0 ×	50	.0%	× 15.00 /	1000
① 損害保険料	2210	48, 200			48, 200, 00			0. 10	%	
5建物等の取壊費用の積立金		48, 200			48, 200, 00			0. 10	%	
⑥その他費用			円		10, 200, 00			0.10	70	
7総費用			1,							
1)~6		827, 746	円	(1,788円	/ m ²)	(経費	率	16.5 %)	
(3)-6基本利率等	I									
① r :基本利率		5. 0	%	⑥ g : 賃料の変	变動率				0.	0 %
②a:躯体割合 (躯体価格÷	建物等価格)	45	%	⑦ n a:躯体の経済的耐用年数					3	80 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			2	20 年
û c :設備割合 (設備価格÷	建物等価格)	20	%	⑨ n c : 設備の	経済的耐用年	数			1	.5 年
m:未収入期間		0. 5	年	⑩α:未収入期間を考慮した修正率					0.	9689
(3)-7建物等に帰属する純収益										
項目	査 定 額			1	章 出	根 拠				
①建物等の初期投資額		48, 200, 000	設計監理料: 130,000 円/㎡× 370.40 ㎡×(100%+						率 %	
②元利逓増償還率		0.0766		躯体音 0.0651 ×		仕 . 0802;	: 上部分 < 35	%+	設備i 0. 0963 ×	部分 20 %
	(3, 692, 120	円 円/㎡)					%+		
3建物等に帰属する純収益 ①×②	(3, 692, 120						%+		
3建物等に帰属する純収益 ①×②	(3, 692, 120								
③建物等に帰属する純収益 ①×② (3)-8土地に帰属する純収益	(3, 692, 120						5,	0.0963 ×	20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益	(3, 692, 120						5,	0. 0963 × 004, 990	20 %
登建物等に帰属する純収益 ①×②3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益②総費用③純収益 ①-②	(3, 692, 120						5,	0. 0963 × 004, 990 827, 746	20 % 円
3 建物等に帰属する純収益 ①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 3 3純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益	3-4	3, 692, 120						5, 4, 3,	0. 0963 × 004, 990 827, 746 177, 244	20 % 円 円
3 建物等に帰属する純収益 ①×② (3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益	3-4	3, 692, 120 7, 974						5, 4, 3,	0. 0963 × 004, 990 827, 746 177, 244 692, 120	20 % 用 用 用
(3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益	3-4	3, 692, 120 7, 974		0.0651 ×				5, 4, 3,	0. 0963 × 004, 990 827, 746 177, 244 692, 120 485, 124 470, 037	20 % 用 用 用 用
3建物等に帰属する純収益 ①×② (3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益 ⑥未収入期間を考慮した土地	3-4	3, 692, 120 7, 974		0.0651 ×				5, 4, 3,	0. 0963 × 004, 990 827, 746 177, 244 692, 120 485, 124	20 % 用 用 用