

鑑定評価書（令和5年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,430,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月18日), (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和5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 (倉吉市宮川町2丁目63番), (2) 近隣地域 (東50m, 西50m, 南50m, 北100m), (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0), (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 (同一需給圏は成徳地区の既成住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は類似地域に存する多数の取引事例から試算された価格), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (倉吉(県) - 2, 前年指定基準地の価格 24,900 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 27,700 円/㎡)

(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	237013-1				建付地	()	ほぼ長方形	北西10m県道、南東4m二方路		(都)2住居(60,200)
b	237013-3				更地	()	ほぼ長方形	南18m県道中間画地		(都)1住居(70,200)準防
c	237011-17				建付地	()	ほぼ長方形	北4m未舗装道路中間画地		(都)近商(90,240)準防
d	237013-2				更地	()	ほぼ長方形	北西4.5m市道中間画地		(都)1住居(70,180)準防
e	237011-18				更地	()	不整形	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	() 20,729	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	27,365	$\frac{100}{[98.7]}$	27,725	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,700
b	() 31,053	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,531	$\frac{100}{[109.2]}$	27,043	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	27,000
c	() 23,121	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	22,913	$\frac{100}{[81.0]}$	28,288	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28,300
d	() 19,871	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	19,672	$\frac{100}{[73.6]}$	26,728	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,700
e	() 16,245	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	22,952	$\frac{100}{[79.9]}$	28,726	$[\frac{100}{100}]$	28,700
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 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	%/月 -0.10	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 -10.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 -0.05	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -21.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -30.0	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 -4.0 その他 0.0	環境 -20.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 27,700 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個別的な 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)
	2,077,125	348,302	1,728,823	1,562,640	166,183	(0.9689) 161,015	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,220,300 円 (16,400 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	78.40	W 2		156.80		
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)1住居 準防	70%	200%	200%	196㎡	10.5m×18.0m	前面道路：市道 5.5m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	専有面積40㎡程度のファミリータイプを想定。			⑦有効率 の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)		⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)		⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 2	住宅	78.40	100.0	78.40	1,148	90,003	2.0		180,006	
~										
~										
~										
計		156.80	100.0	156.80		180,006			360,012	

⑨年額支払賃料	180,006 円 × 12ヶ月 = 2,160,072 円	
⑩a 共益費 (管理費)	円/㎡ × 156.80 ㎡ × 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いるため計上しない 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 (%)	2,160,072 円 × 4.0 % + 円 × % = 86,403 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	2,073,669 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	360,012 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,456 円	
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)	償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円	
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円	
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	2,077,125 円 (10,598 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a	23701 (収 -11)	1,024 (1,024)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [92.0]	100 [100]	1,113	対象基準階の 月額実質賃料 1,150 円/㎡ 月額支払賃料 (1,148 円/㎡) 基準階 1F B
b	23706 (収 -5)	1,096 (1,066)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [92.0]	100 [100]	1,191	
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	81,600 円	20,400,000 ×	0.4 %
②維持管理費	64,802 円	2,160,072 ×	3.0 %
③公租公課	土地 8,100 円	査定額	
	建物 153,000 円	20,400,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	20,400 円	20,400,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	20,400 円	20,400,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	348,302 円	(1,777 円/㎡)	(経費率 16.8 %)
(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 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	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)	20 %	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	20,400,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 156.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,562,640 円 (7,973 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,077,125	円
②総費用		348,302	円
③純収益 ①-②		1,728,823	円
④建物等に帰属する純収益		1,562,640	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		166,183	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		161,015	円
		(822	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	3,220,300 円	(16,400 円/㎡)

鑑定評価書（令和5年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,270,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月18日), (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和5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 (倉吉市余戸谷町3141番6), (2) 近隣地域 (東50m, 西100m, 南100m, 北100m), (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 +1.0), (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、旧倉吉地区の明倫地区内の住宅地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は明倫地区内の住宅地との均衡に考量して試算された価格である...), (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 24,900 円/㎡, 変動率 年間 -2.8%, 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	237013-6				建付地	()	長方形	南西6m市道 中間画地		(都)1住居 (60,200)
b	237011-19				建付地	()	ほぼ台形	北東16m県道、 西4.5m 二方路		(都)1住居 (60,200)
c	237011-21				更地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 中間画地		(都)1住居 (60,200)
d	237011-22				更地	()	ほぼ長方形	北4.5m市道 中間画地		(都)準工 (60,180)
e	237013-5				建付地	()	不整形	南東13.5m国道、 北東3m、北西 3m 準角地		(都)1住居 (60,200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 14,486	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.4}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[93.9]}$	20,804	$\frac{100}{[91.8]}$	22,662	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	22,900
b	() 26,922	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	24,871	$\frac{100}{[107.0]}$	23,244	画地 +1.0 行政 0.0	23,500
c	() 23,460	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	23,132	$\frac{100}{[91.8]}$	25,198	その他 0.0	25,400
d	() 20,887	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	21,679	$\frac{100}{[88.3]}$	24,552		24,800
e	() 19,663	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	22,769	$\frac{100}{[94.2]}$	24,171	$[\frac{101.0}{100}]$	24,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -6.1	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 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 -0.30	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.20	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,200 円/㎡〕			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,673,056	456,194	2,216,862	2,060,540	156,322	(0.9689) 151,460	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,029,200 円 (11,700 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 (㎡)		
共同住宅	103.60	W 2		207.20		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)1住居 土砂災害警戒区域	60%	200%	180%	259㎡	13.0m×20.0m	前面道路：市道 4.5m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	専有面積50㎡程度のファミリータイプを想定。			⑦有効率 の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3総収益算出内訳									
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 2	住宅	103.60	100.0	103.60	1,118	115,825	2.0	231,650	
~									
~									
~									
計		207.20	100.0	207.20		231,650		463,300	
⑨年額支払賃料						231,650 円 × 12ヶ月 = 2,779,800 円			
⑩a共益費 (管理費)						円/㎡ × 207.20 ㎡×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)						保証金等により担保されているため計上しない 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 (%)						2,779,800 円 × 4.0 % + 円 × % = 111,192 円			
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						2,668,608 円			
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						463,300 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,448 円			
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 (3 年) 運用利回り (1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円			
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円			
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						2,673,056 円 (10,321 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	23701 (収-1)	1,374 (1,333)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115.0}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{100}$	1,160	対象基準階の月額実質賃料 1,120 円/㎡ 月額支払賃料 (1,118 円/㎡) 基準階 1F B
b	23701 (収-3)	1,243 (1,240)	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115.0}$	$\frac{100}{96.0}$	$\frac{100}{100}$	1,126	
c	-	()	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	107,600 円	26,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	83,394 円	2,779,800 ×	3.0 %
③公租公課	土地 9,700 円	査定額	
	建物 201,700 円	26,900,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	26,900 円	26,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	26,900 円	26,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	456,194 円	(1,761 円/㎡)	(経費率 17.1 %)
(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 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	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)	20 %	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	26,900,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 207.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 % +	仕上部分 0.0802 × 35 % +
			設備部分 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,060,540 円 (7,956 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,673,056	円
②総費用		456,194	円
③純収益 ①-②		2,216,862	円
④建物等に帰属する純収益		2,060,540	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		156,322	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		151,460	円
		(585	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	3,029,200 円	(11,700 円/㎡)

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (倉吉(県) -3), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,440,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月18日), (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率 (1.0 倍), (2) 実地調査日 (令和5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 (倉吉市福山字桜ヶ坪327番3), (2) 近隣地域 (東100m, 西100m, 南100m, 北100m), (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 6,500 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、農家住宅と一般住宅とが混在する古くからの住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地は既存宅地のため積算価格の試算は不可能であり), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 6,600 円/㎡, 変動率 年間 -1.5%, 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	237013-11			更地	()	長方形	南東3.5m農道、西3m、北2.5m三方路		(都) (70, 240)	
b	237013-8			更地	()	ほぼ正方形	北7m市道中間画地		(都) (70, 400)	
c	237013-7			建付地	()	ほぼ正方形	北東2.5m市道中間画地		(都) (70, 240)	
d	237013-10			更地	()	ほぼ台形	東4m市道、南3m準角地		(都) (70, 240)	
e	237013-9			建付地	()	ほぼ整形	南西4m市道、北西1.7m角地		(都) (70, 240)	
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	() 5,600	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	5,443	$\frac{100}{[81.6]}$	6,670	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,670
b	() 9,249	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	9,138	$\frac{100}{[137.9]}$	6,627	画地 0.0 行政 0.0	6,630
c	() 5,611	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	7,582	$\frac{100}{[129.6]}$	5,850	その他 0.0	5,850
d	() 9,103	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	8,453	$\frac{100}{[129.6]}$	6,522	[$\frac{100}{100}$]	6,520
e	() 9,578	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	9,294	$\frac{100}{[136.5]}$	6,809		6,810
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.10	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +15.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 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 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +15.0	環境 +15.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +18.0	環境 +18.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 6,500 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳											
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既存宅地であるため、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
				街路	交通・接近	環境			行政	その他	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input 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) (-) %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由		賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。					

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県） - 4	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	9,240,000 円	1㎡当たりの価格	39,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月16日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市上灘町143番				②地積 (㎡)	234	⑨法令上の規制等	(都)1中専(60,200)		
	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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 150 m、北 300 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	一般住宅のほかにも共同住宅も介在する区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	倉吉駅南西3.2km	法令規制	(都)1中専(60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	23,900 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、「天神川」と「小鴨川」に挟まれた旧倉吉市の用途地域内の一般住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどである。近年人気のある地域においては需要が回復しつつあり、住宅の建設が進んでいる。土地は240㎡程度で950万程度、新築の戸建住宅で3,050万程度の物件が取引の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、一般社会人向けのアパート等も混在しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位となった。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、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	倉吉（県） - 2	[97.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [60.2]	[100] / 100	39,700					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 景気の低迷もあって、下落傾向が続いていたが、一部では価格の低下による買い得感からか、需要が戻りつつある。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 39,500 円/㎡		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 区画整然とした住宅地域であり、良好な住環境を維持している。						
	②変動率		年間 0.0 % 半年間 %		[個別的要因] 特になし。						

(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	2370 53 -14			更地	()	長方形	南6m市道 中間画地		(都)1中専 (60, 200)	
b	2370 53 -15			更地	()	ほぼ長 方形	東6m市道 中間画地		(都)1中専 (60, 200)	
c	2370 53 -16			更地	()	ほぼ長 方形	西6.5m市道、北 16m 角地		(都)近商 (90, 300)	
d	2370 53 -17			建付 地	()	ほぼ正 方形	北7m市道、西6m 角地		(都)1中専 (70, 200)	
e	2370 53 -18			更地	()	ほぼ長 方形	南12m市道、西 6m 角地		(都)1中専 (70, 200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 45,708	$\frac{100}{[110.0]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	40,738	$\frac{100}{[100]}$	40,738	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	40,700
b	() 38,331	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	39,516	$\frac{100}{[100]}$	39,516	画地 0.0 行政 0.0	39,200
c	() 35,681	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	38,784	$\frac{100}{[99.0]}$	39,176	その他 0.0	38,100
d	() 36,357	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	34,626	$\frac{100}{[90.9]}$	38,092	$[\frac{100}{100}]$	38,000
e	() 42,318	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	40,265	$\frac{100}{[106.0]}$	37,986		
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	買進み	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	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 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -4.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -4.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +5.1	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 +6.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 39,500 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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)
	2,609,452	428,670	2,180,782	1,892,020	288,762	(0.9689) 279,782	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	5,595,640 円 (23,900 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	98,800 円	24,700,000 ×	0.4 %
②維持管理費	81,410 円	2,713,656 ×	3.0 %
③公租公課	土地 13,860 円	査定額	
	建物 185,200 円	24,700,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	24,700 円	24,700,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	24,700 円	24,700,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	428,670 円	(1,832 円/㎡)	(経費率 16.4 %)
(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 %
② a : 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	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)	20 %	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	0.9689
(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	24,700,000 円	設計監理料率 132,000 円/㎡ × 187.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,892,020 円 (8,086 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,609,452 円	
②総費用		428,670 円	
③純収益 ①-②		2,180,782 円	
④建物等に帰属する純収益		1,892,020 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		288,762 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		279,782 円 (1,196 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	5,595,640 円	(23,900 円/㎡)

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

鑑定評価額	5,080,000 円	1㎡当たりの価格	22,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月18日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市下余戸字稲岡159番11				②地積 (㎡)	231	⑨法令上の規制等	(都)1中専(60,200) (その他) 土砂災害警戒区域									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況												
	1:2	住宅W2	一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域	東8.5m市道	水道 下水	倉吉 2km												
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 200 m、北 300 m			②標準的使用	低層住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	市街地の外縁に位置し、小規模開発された住宅団地等が散在し、共同住宅も点在する。	街路	標準方位北、8.5m市道	交通施設	倉吉駅南 2km	法令規制	(都)1中専(60,200) 土砂災害警戒区域									
	⑤地域要因の将来予測	小規模開発された住宅地や共同住宅の建設が見受けられ、公共利便施設等への接近性も良好な地域であることから、今後も低層住宅地域として発展していくものと予測する。地価水準は横ばい傾向と予測する。																
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	15,200 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、郊外に開発された分譲住宅地及び市中心部外縁の既成一般住宅地域である。近隣地域周辺では共同住宅の建築や小規模開発が多く見られるようになっている。画地規模は一般住宅地に手頃な大きさであり、総額は500万円前後である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近隣地域を周辺に分譲住宅地等の地域的類似性を有する取引事例を収集して求めている。収益価格は賃貸建物の建築動向・賃料水準等、土地の収益性を反映する試算価格である。したがって、収益価格が低位に試算されたが、低金利政策が継続し住宅着工戸数が堅調に推移していること等、今後の宅地需要に留意しながら、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。																	
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	倉吉（県） - 2	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	21,900	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -7.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格	22,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 低金利政策は継続しており、住宅着工戸数は堅調に推移し、市郊外の各所で分譲住宅地の開発が多く行われている。 [地域要因] 市中心部に近く、周辺地域では市街地の外延化に伴い、宅地開発が行われており、分譲住宅地の開発や共同住宅の建設が多く見られる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号	-		②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	237061 -26				更地	()	長方形	西5m市道 中間画地		(都)1住居 (60,200) 土砂災害警戒区域
b	237011 -5				更地	()	ほぼ長方形	東5m市道 中間画地		(都)準工 (60,200)
c	237011 -6				更地	()	ほぼ長方形	北4m市道 中間画地		(都)準工 (60,160)
d	237011 -7				更地	()	不整形	南東4.5m市道、 西2m 二方路		(都)1住居 (60,180)
e	237011 -17				建付地	()	ほぼ長方形	北4m未舗装道路 中間画地		(都)近商 (90,240) 準防
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 24,199	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.8]}$	29,226	$\frac{100}{[121.2]}$	24,114	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	24,400
b	() 18,692	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[78.7]}$	23,490	$\frac{100}{[110.1]}$	21,335	画地 +1.0 行政 0.0	21,500
c	() 18,339	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	19,502	$\frac{100}{[110.1]}$	17,713	その他 0.0	17,900
d	() 17,571	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[77.4]}$	22,475	$\frac{100}{[100.1]}$	22,453	$[\frac{101.0}{100}]$	22,700
e	() 23,121	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	22,913	$\frac{100}{[98.3]}$	23,309		23,500
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 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	%/月 -0.10	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +9.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 -7.0 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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +9.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -22.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +9.0		
e	正常	%/月 -0.10	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 -10.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +3.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,000 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)
	2,426,717	407,309	2,019,408	1,838,400	181,008	(0.9689) 175,379	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	3,507,580 円 (15,200 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	92.40	L S 2		184.80		
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)1 中専 土砂災害警戒区域	60 %	200 %	200 %	231 ㎡	11.0 m × 19.0 m	前面道路：市道 8.5 m 特定道路までの距離： m
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有効率の理由	100.0 % 外部階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 2	住宅	92.40	100.0	92.40	1,138	105,151	2.0	210,302	
~									
~									
~									
計		184.80	100.0	184.80		210,302		420,604	
⑨年額支払賃料					210,302 円 × 12ヶ月		=		2,523,624 円
⑩a 共益費 (管理費)					円/㎡ × 184.80 ㎡ × 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 (%)					2,523,624 円 × 4.0 %				100,945 円
					+ 円 × 4.0 %		=		
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬									2,422,679 円
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)					420,604 円 × 96.0 % × 1.00 %		=		4,038 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 %)				0 円
					円 × 96.0 % × 0.3400		=		
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					2,426,717 円		(10,505 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	23706 (収-4)	1,159 (1,157)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,159	対象基準階の月額実質賃料 1,140 円/㎡ 月額支払賃料 (1,138 円/㎡)
b	23706 (収-5)	1,096 (1,066)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [97.0]	1,130		
c	-	()	100 []	[100]	100 []	100 []	100 []			基準階 1F B

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	96,000 円	24,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	75,709 円	2,523,624 ×	3.0 %
③公租公課	土地 7,600 円	査定額	
	建物 180,000 円	24,000,000 ×	50.0% × 15.00 / 1000
④損害保険料	24,000 円	24,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	24,000 円	24,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	407,309 円	(1,763 円/㎡)	(経費率 16.8 %)
(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 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	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)	20 %	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	24,000,000 円	130,000 円/㎡ ×	184.80 ㎡ × (100% + 設計監理料率 %)
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 % +	仕上部分 0.0802 × 35 % +
			設備部分 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,838,400 円 (7,958 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,426,717	円
②総費用		407,309	円
③純収益 ①-②		2,019,408	円
④建物等に帰属する純収益		1,838,400	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		181,008	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		175,379	円
		(759	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	3,507,580 円	(15,200 円/㎡)

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (倉吉(県) -6), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 m㎡当たりの価格), 34,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月18日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年6月30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) 所在地 (倉吉市上井字内中島890番2), (2) 地積 (369 ㎡), (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が多い区画), (6) 接面道路の状況 (南6m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道, 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (倉吉800m), (9) 法令上の規制等 ((都)1中専(60,200)), (2) ①範囲 (東50m, 西50m, 南50m, 北100m), ②標準的使用 (低層住宅地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口約15.0m, 奥行約23.0m, 規模350㎡程度), (4) ④地域的特性 (特記事項: 既成市街地に隣接して開発された分譲住宅地), (5) ⑤地域要因の将来予測 (中心市街地に近接する品等の良い熟成した住宅地域), (3) ④対象基準地の個別的要因 (方位 +2.0), (5) 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) ⑥市場の特性 (同一需給圏は、駅南の「上井」・「山根」等の各地区), (7) ⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は地域の類似性が認められる市内の一般住宅地), (8) ⑧公示価格 (標準地番号, 公示価格), (9) ⑨指定基準地からの検討 (指定基準地番号: 倉吉(県) - 2), (10) ⑩対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格: 34,700 円/㎡)

(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	237061 -27				貸家建付地	()	ほぼ台形	南西8m市道、西12m角地		(都)近商(90,300)
b	237061 -30				更地	()	ほぼ正方形	南西6m市道、北西6m角地		(都)商業(100,360)準防
c	237061 -35				更地	()	袋地等	北5m市道中間画地		(都)準工(60,200)
d	237064 -2				更地	()	ほぼ長方形	南4m県道中間画地		(都)1住居(60,160)
e	237011 -4				建付地	()	ほぼ長方形	西5m市道中間画地		(都)1住居(60,200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 22,447	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[89.3]}$	31,421	$\frac{100}{[110.1]}$	28,539	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	29,100
b	() 38,445	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.7]}$	39,271	$\frac{100}{[112.3]}$	34,970	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	35,700
c	() 19,770	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.8]}$	25,716	$\frac{100}{[93.5]}$	27,504	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28,100
d	() 29,800	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	31,979	$\frac{100}{[83.5]}$	38,298	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	39,100
e	() 36,095	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	37,449	$\frac{100}{[97.0]}$	38,607	$[\frac{102.0}{100}]$	39,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -10.7	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 +4.5 その他 0.0	環境 -1.5		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -2.3	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 +1.5 その他 0.0	環境 +8.5		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -4.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.5 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -7.0	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 -6.0 その他 0.0	環境 -4.5		
e	正常	%/月 -0.04	街路 -4.0 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 -3.0 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： 34,300 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)
	4,078,230	666,133	3,412,097	2,949,100	462,997	(0.9689) 448,598	(5.0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益価格	8,971,960 円 (24,300 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 (㎡)		
共同住宅	148.00	L S 2		296.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1 中専	60 %	200 %	200 %	369 ㎡	16.0 m × 23.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 50 ㎡のファミリータイプ			⑦有効率の理由	100.0 % 外部階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 2	住宅	148.00	100.0	148.00	1,194	176,712	2.0	353,424	
~									
~									
~									
計		296.00	100.0	296.00		353,424		706,848	
⑨年額支払賃料		353,424 円 × 12ヶ月 =						4,241,088 円	
⑩a 共益費 (管理費)		円/㎡ × 296.00 ㎡ × 12ヶ月 =						0 円	
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠									
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)		円/台 × 台 × 12ヶ月 +						= 0 円	
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)		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 (%))		4,241,088 円 × 4.0 % + 0 円 × 4.0 % =						169,644 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬								4,071,444 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		706,848 円 × 96.0 % × 1.00 % =						6,786 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		4,078,230 円 (11,052 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	23706 (収-6)	1,541 (1,496)	100 [100]	[100]	100 [120.0]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,284	対象基準階の月額実質賃料 1,196 円/㎡
b	23705 (収-14)	1,189 (1,186)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [106.0]	1,122		
c	-	()	100 []	[100]	100 []	100 []	100 []	[]		(1,194 円/㎡) 基準階 1F B

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	154,000 円	38,500,000 ×	0.4 %
②維持管理費	127,233 円	4,241,088 ×	3.0 %
③公租公課	土地 19,200 円	査定額	
	建物 288,700 円	38,500,000 ×	50.0% × 15.00 / 1000
④損害保険料	38,500 円	38,500,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	38,500 円	38,500,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	666,133 円	(1,805 円/㎡)	(経費率 16.3 %)
(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 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	45 %	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)	20 %	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	38,500,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 296.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 % + 仕上部分 0.0802 × 35 % + 設備部分 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,949,100 円 (7,992 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,078,230	円
②総費用		666,133	円
③純収益 ①-②		3,412,097	円
④建物等に帰属する純収益		2,949,100	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		462,997	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		448,598	円
		(1,216	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	5.0 %	
	8,971,960 円	(24,300 円/㎡)

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (倉吉(県) -7), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,750,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月18日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5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 (倉吉市横田字今橋440番7), (2) 近隣地域 (東100m, 西50m, 南50m, 北100m), (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ戸建住宅地), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、倉吉市西部、社地区の農家集落を中心とし、広域的には市内全域の農家集落に及ぶ。), (8) 公示価格 (標準地), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格 (9,800 円/㎡) and 変動率 (年間 -1.0%, 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	237013-16				建付地	()	台形	北東7m市道、西2.8m、南4.5m三方路		(都)(80,400)		
b	237013-13				建付地	()	不整形	北11m県道、南東10m角地		(都)(80,400)		
c	237013-12				更地	()	ほぼ整形	南3.1m市道中間画地		(都)(70,240)		
d	237013-14				建付地	()	不整形	北2.8m市道中間画地		(都)(70,240)		
e	237013-15				更地	()	ほぼ長方形	南8.5m県道中間画地		(都)(70,400)		
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	() 6,055	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{92.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	5,902	$\frac{100}{[61.6]}$	9,581	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,580		
b	() 9,057	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[96.6]}$	11,286	$\frac{100}{[109.2]}$	10,335	画地 0.0 行政 0.0	10,300		
c	() 5,609	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	5,773	$\frac{100}{[57.9]}$	9,971	その他 0.0	9,970		
d	() 3,716	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	6,139	$\frac{100}{[70.5]}$	8,708		8,710		
e	() 10,224	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.7}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	10,407	$\frac{100}{[104.0]}$	10,007	$[\frac{100}{100}]$	10,000		
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 -0.15	街路 0.0 画地 -5.1	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 -12.0 その他 0.0	環境 -30.0				
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -3.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0				
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -4.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -33.0				
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0				
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 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 : 9,700 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
				街路	交通・接近	環境			行政	その他	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他				

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input 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) (-) %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県） - 8	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	2,700,000 円	1㎡当たりの価格	17,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月16日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市北野字下河原44番17				②地積 (㎡)	157	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,240)	
	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 100m、南 100m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 18.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	街路	基準方位北4m市道	交通施設	倉吉駅南西7.2km	法令規制	(都) (70,240)	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 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、「小鴨川」以西の旧倉吉市郊外の一般住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどである。近年人気のある地域においては需要が回復しつつあり、ミニ開発が所々で見られるようになってきた。土地は180㎡程度で300万程度、新築の戸建住宅で2,400万程度の物件が取引の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が支配的である。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、戸建住宅地域に存していることからアパート等の収益物件は皆無であり、戸建住宅が転勤等の事情により定期借家で賃貸されるケースが散見される程度である。従って、比準価格をそのまま採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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	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		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		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
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気の低迷もあって、下落傾向が続いていたが、一部では価格の低下による買い得感からか、新規分譲が好調である。						
	前年標準価格	17,100 円/㎡		[地域要因] 市街地に近い住宅地であり、生活の利便性が概ね良好であるため、需要が回復している。			[個別的要因] 特になし。			
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡					
	②変動率	年間	+0.6%	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	2370 53 -19				建付地	()	ほぼ整形	南西3m未舗装私道、北東5.5m二方路		(都) (70, 240)
b	2370 53 -20				更地	()	ほぼ長方形	南西6m市道中間画地		(都) (70, 360)
c	2370 53 -21				建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5m市道中間画地		(都) (70, 270)
d	2370 53 -22				建付地	()	ほぼ長方形	北東6m道路、南東5m角地		(都) (80, 360)
e	2370 53 -23				建付地	()	ほぼ長方形	北東4m市道、南東4m、北西2m三方路		(都) (80, 240)
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	() 10,728	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,279	$\frac{100}{[79.2]}$	16,766	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	16,900
b	() 18,145	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,967	$\frac{100}{[106.1]}$	16,934	環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0	17,100
c	() 14,507	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.3}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,328	$\frac{100}{[96.0]}$	17,008	その他 0.0	17,200
d	() 14,896	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14,563	$\frac{100}{[84.7]}$	17,194		17,400
e	() 15,650	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.6}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	16,276	$\frac{100}{[78.4]}$	20,760	$[\frac{101.0}{100}]$	21,000
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 +0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 +2.0	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 0.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	正常	%/月 +0.05	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -17.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 17,200 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	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 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) (\quad - \quad) %
	⑧収益価格		円 (\quad 円/㎡)				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅地域であり共同住宅が見当たらない上に、画地規模が小さく収益目的建物を建設には不適合である。						

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 (\quad 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
倉吉（県） - 9	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	5,810,000 円	1㎡当たりの価格	18,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月18日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市中江字藪サ314番15				②地積 (㎡)	323	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,360)
	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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	農家集落の外縁に小規模開発された住宅団地が散在する。	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	倉吉駅北西 3km	法令規制	(都) (70,360)
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 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、上北条地区を始めとし西倉吉地区等も含む倉吉市郊外の農家集落外縁部に開発された分譲住宅地及び一般住宅地であり、価格水準も近く、広く競合関係が認められる。画地規模は現在の一般住宅地としてはやや大きく、総額は600万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり、比準価格が得られた。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は、倉吉市郊外各所から地域的に類似する分譲住宅地及び一般住宅地の取引事例を収集し、比較考量しており、客観性・検証性を有する試算価格である。したがって、低金利政策が継続し住宅着工戸数は堅調に推移しており、分譲住宅地の地価帯が安定していること等を勘案しながら、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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	[] / 100 円/㎡	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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
	前年指定基準地の価格	[] / 100 円/㎡	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 低金利政策は継続しており、住宅着工戸数は堅調に推移し、市郊外の各所で分譲住宅地の開発が多く行われている。					
	前年標準価格 18,000 円/㎡			[地域要因] 倉吉市郊外の農家集落外縁部に小規模開発された住宅団地等が多く見受けられる。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②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	237061-4				底地	()	長方形	北西4m農道、南西7m、北東3.5m三方路		(都) (70,400)
b	237061-8				更地	()	ほぼ長方形	西8m市道、北8m準角地		(都) 1 中専 (70,200)
c	237061-32				更地	()	ほぼ長方形	北西6m市道、南東15.5m二方路		(都) 1 住居 (60,200)
d	237061-36				貸家建付地	()	不整形	南東9.5m市道、西2.8m角地		(都) 工業 (60,200)
e	237061-80				建付地	()	ほぼ長方形	南西3.3m市道、南東3.3m角地		(都) (70,240)
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	(11,232) 11,232	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.1]}$	15,578	$\frac{100}{[96.9]}$	16,076	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	16,200
b	() 21,192	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	21,003	$\frac{100}{[110.6]}$	18,990	画地 +1.0 行政 0.0	19,200
c	() 22,465	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	22,923	$\frac{100}{[121.9]}$	18,805	その他 0.0	19,000
d	() 16,594	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.9}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[83.8]}$	24,728	$\frac{100}{[122.5]}$	20,186	$[\frac{101.0}{100}]$	20,400
e	() 15,037	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,713	$\frac{100}{[96.7]}$	15,215		15,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -27.9	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 +1.5 その他 0.0	環境 -4.5		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -2.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +14.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -2.0	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 +3.5 その他 0.0	環境 +15.5		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -16.2	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 +8.0 その他 0.0	環境 +8.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +2.0	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 +5.0 その他 0.0	環境 -6.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,000 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳												
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由					造成可能な素地はなく、既成宅地化しており、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 [\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 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) (%)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が殆ど存在せず、賃貸市場が発達していない。						

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

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (倉吉(県) -10), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,310,000 円), 1㎡当たりの価格 (1,750 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月18日), (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和5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 (倉吉市関金町松河原字井手712番3外), (2) 近隣地域 (東100m, 西100m, 南50m, 北50m), (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 5,750 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、旧関金町の農家集落を中心とし、旧倉吉市の上小鴨地区、小鴨地区、北谷地区、社地区、高城地区等の農家集落に及ぶ。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能。), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 5,800 円/㎡, 変動率 年間 -0.9%, 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	237013-18				更地	()	ほぼ台形	北11m県道 中間画地		(都) (70, 400)
b	237013-17				更地	()	不整形	南5m市道 中間画地		都計外
c	237013-19				更地	()	不整形	南3.5m市道 中間画地		(都) (70, 240)
d	237011-28				更地	()	不整形	南西4m市道 中間画地		(都) (70, 240)
e	237013-20				建付地	()	不整形	南東6m市道、北東4m、北西2.5m 準角地		都計外
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	() 3,511	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[66.4]}$	5,150	$\frac{100}{[100]}$	5,150	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,150
b	() 5,950	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	6,025	$\frac{100}{[96.0]}$	6,276	画地 0.0 行政 0.0	6,280
c	() 1,762	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[40.0]}$	4,335	$\frac{100}{[75.8]}$	5,719	その他 0.0	5,720
d	() 4,106	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	4,040	$\frac{100}{[83.9]}$	4,815		4,820
e	() 1,550	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[96.6]}$	3,113	$\frac{100}{[55.6]}$	5,599	$[\frac{100}{100}]$	5,600
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 -17.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -20.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -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 -0.10	街路 0.0 画地 -60.0	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 -21.0		
d	正常	%/月 -0.15	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 -8.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -3.4	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 -10.0 その他 0.0	環境 -35.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 5,750 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 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) (-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (倉吉(県) -11), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,250,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月18日), (6) 路線価 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和5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 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, (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	237013 -22			建付地	()	ほぼ長方形	西7m市道 中間画地		(都) (70, 400)	
b	237011 -29			更地	()	ほぼ長方形	南西6m市道 中間画地		(都) (70, 360)	
c	237011 -30			建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道 中間画地		(都) (70, 360)	
d	237013 -23			建付地	()	不整形	北西12m国道 中間画地		(都) (70, 400)	
e	237013 -24			建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 中間画地		(都) (70, 360)	
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	() 8,687	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	11,776	$\frac{100}{[107.1]}$	10,995	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,200
b	() 9,035	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	9,146	$\frac{100}{[122.4]}$	7,472	画地 +2.0 行政 0.0	7,620
c	() 19,313	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	19,026	$\frac{100}{[127.3]}$	14,946	その他 0.0	15,200
d	() 7,780	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	11,512	$\frac{100}{[101.0]}$	11,398	[$\frac{102.0}{100}$]	11,600
e	() 13,374	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	12,863	$\frac{100}{[127.3]}$	10,104		10,300
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 -10.0	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 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -2.0	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 +20.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	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 +20.0 その他 0.0	環境 +4.0		
d	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 +11.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -9.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +2.0	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 +20.0 その他 0.0	環境 +4.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 11,400 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 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) (-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

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

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 24 日 提出

別記様式第 7

倉吉（県） 3-1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉（県） 3-1	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	

鑑定評価額	6,450,000 円	1㎡当たりの価格	5,500 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	15.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	倉吉市福守町字宮ノ前 2 6 4 番				②地積 (㎡)	1,172	⑨法令上の規制等
	③形状	④土地の利用の現況	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) 1 中専 (60, 200) (その他) (60, 160)	
	1:2.5	田	住宅地域に隣接する熟成度中位の宅地見込地地域			倉吉 6.2km		
近隣地域	(2) ①範囲	東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 150 m				②標準的使用	田	
	③標準的画地の形状等	間口 約 21.0 m、奥行 約 53.0 m、規模 1,110 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	周辺は計画的に開発された住宅地域であり、区画街路も整然としている。	道 路	交通 施設	倉吉駅南西 6.2km	法令 規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	周辺の住宅開発の影響を受け、徐々に開発が進んでいくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	宅地転換後、低層住宅地				(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	5,500 円/㎡					
	控除法	控除後価格	3,640 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、倉吉市郊外の宅地見込地地域が存する範囲。需要者については主に県内の不動産業者が挙げられる。宅地開発については、住宅ローンの低金利政策が継続しているため、若い世代のアパート居住者がマイホームを購入するケースが多いことから、安定した状況が続いている。但し、隣接の町で開発機運が高まっていることから、競争が激化しそうな様相を呈している。							
(7) 試算価格の調整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宅地見込地の事例を採用して求めたものであるが、実際に行われた取引をベースとしていることから、現実の市場価値を反映しているものと判断される。一方、控除方式による価格は、販売価格から造成工事費等・販売期間・熟成度修正を想定した上で素地価格を求める手法であるが、想定要素が含まれていることからやや信頼性に欠ける嫌いがある。従って、比準価格を重視して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格を規準とした価格	① 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	地域要因
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	標準化補正	交通環境 宅造行政 その他
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		③ 価変動状況形成要因の	【一般的要因】 低金利政策が続いているため、宅地造成は継続している。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 5,600 円/㎡			【地域要因】 郊外住宅地として、宅地化の範囲が広がっている。				
	② 変動率			【個別的要因】 特になし。				
	年間	-1.8 %						

(1) 比準価格算定内訳									
NO	①取引事例番号	②所在及び地番	③取引時点	④現況地目	⑤地積 (㎡)	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	237053 -24			田		ほぼ長方形	北4m市道 中間画地		(都) (70, 240)
b	237053 -25			雑種地		ほぼ長方形	北西4.5m道路 中間画地		(都) 1住居 (60, 180)
c	237053 -26			田		長方形	北西11.5m国道、南 東5m 三方路		(都) (70, 400)
d	237013 -11			田		長方形	南東3.5m農道、西 3m、北2.5m 三方路		(都) (70, 240)
e	237061 -33			田		長方形	東5m市道、南2.5m、 西3.4m 三方路		(都) 準工 (60, 200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬標準化補正	⑭推定価格 (円/㎡)	⑮地域要因の比較	⑯推定標準価格 (円/㎡)	⑰個別的要因の比較	⑱査定価格 (円/㎡)
a	() 6,442	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	6,326	$\frac{100}{[106.7]}$	5,929	画地 0.0 行政 0.0	5,930
b	() 5,632	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	5,497	$\frac{100}{[115.0]}$	4,780	その他 0.0	4,780
c	() 6,653	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[101.0]}$	6,455	$\frac{100}{[119.6]}$	5,397		5,400
d	() 5,600	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	5,443	$\frac{100}{[85.5]}$	6,366		6,370
e	() 5,032	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	5,591	$\frac{100}{[110.0]}$	5,083	$[\frac{100}{100}]$	5,080
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	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	宅地造成 0.0	
b	正常	%/月 -0.10	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	宅地造成 0.0	
c	正常	%/月 -0.10	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +15.0	宅地造成 0.0	
d	正常	%/月 -0.10	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	宅地造成 0.0	
e	正常	%/月 0.00	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	宅地造成 0.0	
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 5,500 円/㎡〕			

(2) 控除後価格算定内訳						
(2)-1 転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格（控除法を適用した控除後価格）						
① 転換後・造成後の更地を想定した価格 (円/㎡)	② 有効宅地化率を乗じた価格 (円/㎡)	③ 造成工事費 (円/㎡)	④ 公共公益施設負担金 (円/㎡)	⑤ 投下資本収益 (③+④) × np (円/㎡) n: 10.5月 p: 1.0%	⑥ 販売費及び一般管理費 (円/㎡)	⑦ 差引額 (円/㎡) ② - (③+④+⑤+⑥)
19,200	(79.4 %) 15,245	8,000		840	1,525	4,880
⑧ 投下資本収益等控除後の価格 n: 15.5月 p: 1.0% (円/㎡)		⑨ 熟成度修正 r: 3.0% m: 5.0年 (円/㎡)		⑩ 個別的要因の比較		⑪ 控除後価格 (円/㎡)
$\frac{1}{1+np}$: 0.8658		$\frac{1}{(1+r)^m}$: 0.8626		[$\frac{100}{100}$]		3,640

(2)-2 転換後・造成後の更地を想定した価格の判定																					
取引事例比較法	NO	① 取引事例番号	② 取引価格 (円/㎡)	③ 事情補正	④ 時点修正	⑤ 建付減価の補正	⑥ 標準化補正	⑦ 地域要因の比較	⑧ 推定標準価格 (円/㎡)	⑨ 個別的要因の比較	⑩ 査定価格 (円/㎡)										
a	237053 -27	16,636	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{96.9}{100}$]	[$\frac{100}{/}$]	[$\frac{100}{102.0}$]	[$\frac{100}{84.0}$]	18,815	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 [$\frac{100}{100}$]	18,800											
											b	237061 -8	21,192	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{/}$]	[$\frac{100}{100.9}$]	[$\frac{100}{110.0}$]	19,094	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 [$\frac{100}{100}$]	19,100

NO	⑪ 事情の内容	⑫ 月率変動率	⑬ 標準化補正の内訳				⑭ 地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-16.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-2.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	+10.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+2.0	環境	+10.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
⑮ 比準価格											19,200 円/㎡			

同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	① 標準地番号又は基準地番号 倉吉 - 2	② 公示価格又は標準価格 (円/㎡) 20,100	③ 時点修正 [$\frac{100}{100}$]	④ 標準化補正 [$\frac{100}{100}$]	⑤ 地域要因の比較 [$\frac{100}{105.1}$]	⑥ 推定標準価格 (円/㎡) 19,125	⑦ 個別的要因の比較 [$\frac{100}{100}$]	⑧ 規準価格又は比準価格 (円/㎡) 19,100				
⑨ 地域要因の比較の内訳			街路	0.0	交通・接近	+2.0	環境	+3.0	行政	0.0	その他	0.0
転換後・造成後の更地を想定した価格											19,200 円/㎡	

(2)-3 想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要												
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積	10,000 ㎡ 300 ㎡		* 擁壁工事の概要	三方に鉄筋コンクリートのL型擁壁を設置し、盛土を行う。				* 公園緑地の工事の概要	開発面積の3%程度を公園とし、遊具を設置する。その他、公民館用地等の公益用地をもうける。			
* 開発区域の範囲（基準地を中心として）	東 50m、西 50m、南 50m、北 80m		* 道路工事の概要	幅員6mの街路を標準とし、角切を行い、可変側溝を設置する。				* 水道工事の概要	引込延長 70.0m			
* 開発区域の土地の利用状況	田 70%、畑 15%、森林 0%、その他 15%		* 排水工事の概要	道路側溝を横断側溝で連結し、街渠柵を設置後、既存水路等に排水する。				* 電気工事の概要	引込延長 0.0m			
* 造成画地数	33画地		* その他									
* 1画地平均面積	233 ㎡											
* 平均盛土高	0.5m											
* 造成後の公共減歩率	20.6%											
* 既存公共用地率	3.0%											
* 造成後の減歩率	23.0%											