別記	様式	第6		į	艦定評	価書	(令	和	6 年	地值	西調	査)			倉言	令和 吉(県		7月 24日 - 1 - 5	提出 宅地-1
		基準地番	号		提出先	所	「属分科会	会名	業者名										
	1	倉吉(県)		-1	鳥取県		鳥取		氏名										
鑑定	評価	額				Ę	5, 430, 00	00 円	1 m² ≝	1たり0	の価格	3					2'	7,700 F	刊/mឺ
1	基本的	的事項																	
(1)	価格的	侍点	2	令和 6年	7月 1日	(4)鑑	定評価日	l	令	和 6年	- 7月	16日	(6) 路		6年 1	·			円/m [*]
(2)	実地記	調査日	2	令和 6年	7月 1日	(5) 価:	格の種類	Ę	正常	:価格			線価	路線価倍率	文は倍 率種別	*		1.1	苦
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての針	監定評価														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨															
(1) 基 準		f在及び地番s 「住居表示」等		倉吉市宮	川町2丁目	163番	:						②地 (㎡)		196)	9法	令上の規	制等
準地	③形	状	④敷地(の利用の	現況 ⑤ 状況		:地の利用	用の(接面道	各の状況	:	⑦供給 処理施 設状況		要な交流 近の状況		との		都)1住 (60,200 準防	
		1:2	住宅 W2		111		対住宅が多 近い既居	9	Ł5.5m市)	<u></u>		水道下水	倉吉 3.4km				(その	O他) (70, 200 <u>)</u>)
(2)	(1)爺	;⊞	東	50 m、西	50 m		50 m.	-1 <i>b</i>	100 m	<u></u>	亜維が	的使用	低層住	字掛					
近隣	0 :-	:四 『準的画地の刑		間口糸) m,			18. 0		規模	沙皮用		:七地 0 ㎡ 程	庫	北北	ほぼ長	- 古形	
隣地域		域的特性	特記		野地内の住			基準			交通	倉吉 3.4k	駅南西			去令		生居(70 準防), 200)
-20			事項				路				施設	1	Ш		ŧ	見制		→ 104	
	⑤ 地 将	型域要因の 子来予測	既成信	上 主宅地域。 7 1 人(i	地域要因 前年比±0	の変化に	ま見られ #数 8 2	ない。 世帯 (圏域内は 		成少、 E年齢	 高齢化 3人口 9	が継続	。 一方 同+2	、近隣	地域	(宮川町	[2丁目])は人
(3) 聶		使用の判定			じ低層住宅					,		対象基		古 松					0.0
(5) 銀	[定]	価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格		4	27, 700	円/m²		個別的	要因						
0)適用	1	収益還	元法	収益価	格			14, 500	円/mឺ									
			原価法		積算価	格			/	円/mឺ									
			開発法		開発法	による値	西格		/	円/㎡									
(6) 市	「場の	特性	設等の生	೬活イン∶ ニ開発さ∤	뷫徳地区の フラが揃っ ≀た住宅分 新築戸建	ているこ 譲地のラ	ことから 売買が見	、居住 られた	環境や個 が、そ⊄	i格次第 後は目	写では 目立っ	圏域外 た動き	からの はない	需要も 。需要	見込ま の価格	れる。 帯は、	需要0)動向は、	、近年
: ≅	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	一方、巾 に賃貸物	又益価格に 勿件を想え	類似地域に は、比準価 として収益 といてのも	格に比ぐ 価格を記	ベ48% 式算する	程度低 ことは	:めに試算 :非現実的	iされた iであり	_。試 〕、試	算過程 算価格	は適切 として	である の説得	が、戸 力に欠	建住宅 ける。	土地であ	っる対象	基準地
(8) 公示価格を	見価性を	① □代表標標準地番号	準地	標準地	2時 () 修]		標準化補正	④地址 因(較	の比	国別的 要因の 比較		対象基準 D規準値 (円/r	格	標準化補正	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
格 し を <i>f</i> :		公示価格		円/㎡	[100	10		100				正	画地 行政 その他			行政 その他	
(9) 指定基準地)\ O_	① 指定基準	地番号 含吉(県)) – 2	②時 修	_	標準化 補正	④地均 因 <i>0</i> . 較)比 星	国別的 更因の 比較		対象基準 D比準値 (円/r	格	化補	街路 交通 環境	0	. 0 地域要因	街路 交通 環境	-2. (-2. (-8. (
地言	*	前年指定基		西格 円/㎡	[99. 100		100 101. 0]	10 [86		100] 100		27,	400	正	画地 行政 その他	0	. 0	行政 その他	-2. (0. (
(10) 対象 ^は	ドラ らのか	①-1対象基準 継続 前年標準価額 ①-2基準地が	□新規 格	27, 7	00円/㎡標準地等と	: 同一地	③ 価 変	[一般的		要は弱	引,	ただ、	圏域に	より需	要の強	弱はま	ちまち	な状況	が継続。
対象基準地の前	き 検討	点)である場合 一代表標準標準地番号 公示価格	場合の検		円/	_	形状況要因	[個別的		地の1年 年にた	<間横 可。	京い。 ばい。	潜在的	に需要	は見込	まれる	地域で	である。 1	供給 示

%

0.0% 半年間

年間

②変動率

	以开川山田开											<i>/</i> L	1 (214)	1	7,55 2
(1) }	七準価格算2	定内訳													
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居		取引時点	④ 類 型	⑤地積	(m²)	⑥画地 の形状	⑦接面道 の状況	路 (8主要交通 設の状況	施 9	法令上の規制 等
а	2 4 7 0 1 3						建付地	()	ほぼ長方形	北5.5m市 中間画地	i道 t		(都 (7(準)	5) 1 住居), 200) 坊
b	2470						建付地	()	方形	北4m未舗 路 中間画地				S)近商), 240) 坊
С	2470						建付地	()		北西10m 南東4m 二方路	果道、		(都	S) 2 住居 D, 200)
d	- 3 2 4 7 0 1 3						建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地	Ī			3) 1 住居), 200) 坊
е	- 4 2 4 7 0 1 3						更地	()		北西4.5n 中間画地			(有(7(3)1 住居), 180) 坊
NO	⑩取引価	格 引/m³)	⑪事情補 正	⑫時点修正	③建付減 価の補正		標準化 補正	⑤推定位 (円	西格 3/㎡)	⑥地域要 因の比較	14	:標準価 引/㎡)	18個別的	要因の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	28, 2	07	100 [100]	[100]	[100] [100	28, 2	07	[100	28	3, 207	街路	0.0	28, 200
b	23, 1) 21	100 [100]	[97.9] 100	[100 100] [100	22, 6	35	100 [81.0]	27	, 944	交通· 接近 環境	0.0	27, 900
С	20, 7) 29	100 [100]	[96.7] 100	[80. 0] [92.7	27, 0	29	100 [98. 7]	27	, 385	画地	0.0	27, 400
d	25, 9)	100 [100]	[100]	[100] [100	25, 9	33	100 [91.8]	28	3, 249	その他	0.0	28, 200
е	19, 8		100 [100]	[98.4] 100	[] [100	19, 5	53	100 [73.6]	26	5, 567	10		26, 600
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	比補正の内部	5					工地域要因	図の比較の	の内訳			
а	正常	%/月	街路		交通·接近	0.0			. 0	街路	0.0	交通·		<u>-</u>	景境 0.0
b	正常	0.00 % /月	街路	<u> </u>	行政 ──── 交通·接近	0.0	環境		. 0	行政 街路 -	0. 0	交通・		. 0 . 0	環境 −10.0
		-0.10	画地	0.0 í	宁政	0.0	その) 他 0	. 0	行政	0.0	その他	b 0	. 0	
С	正常	%/月	街路		交通·接近	0.0			. 0		+5. 0	交通·		<u>-</u>	景境 −6.0
		-0.10	П-0		宁政 	0.0	その		. 0	行政	0.0	その他		. 0	
d	正常	%/月 0.00	街路		交通·接近	0.0			. 0	街路	0.0	交通·		<u>-</u>	環境 −10.0
е	正常	%/月	街路		<u>テ政</u> 交通・接近	0. 0	<u> </u>		. 0	行政 街路	0. 0 -4. 0	その他 交通・		. 0 . 0 野	環境 −21.0
		-0.05	画地	0.0	宁政	0.0	その)他 0	. 0	行政	0.0	その他	p 0	. 0	
才b	L準価格決5	中町の									١	比準価格	各:	27. 7	00 円∕m²l

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 27,700 円/㎡]

		算定内訳		でき	ない場合	きその	理由	既存年	を地であ	るため.	原価法が	(浦月	見できない。					
(2)		成宅地内								w/=->(771 July 12-17	X271						
①進	成事例都			13			_			在及び均	也番							
	地の取得		4)事(情補正	⑤₽	持点修正		 慢地の補作 「格		つ ⑦造成		事費 (円∕㎡)	⑧標準化神 正	甫 ⑨時,	点修正		ニ事費の E後の価格 (円/㎡)
				[100	[_]							100 [] [00		<u> </u>
① fs	 帯費用 (⊣ ∕m³)	Œ	標準正	準化補	13時	点修正		け帯費用の その価格	の補修亚 (円/㎡)	し <i>†</i> :	こ価格	也化率で除 各 (円/㎡)	⑥地域要 の比較	因 ①個5	別的要 の比較	18再調道	を を を を を を を を を を を を を を を も を も
				[100	[_]			(1 1/ 111)	(%)	[[00		
19烹	₩成度修I	E	1		[] /	100				20積算	草価村	各		円/	′m [*]		
内	尺										1							
素地	事情の 内容	月率 変動率		造成工	標準化神	甫正	I		I		月率 変動率	付帯費用	標準化補	Œ ,				月率 変動率
		%/月	1	工事費			 				%/月	角						%/月
地	或要因の	比較	•		街路		3	≿通·接	近		環境	•	•	行政		₹	の他	•
		8算定内部																
(3)		還元法(直	1		又は			用できた					1			T ===	
直	①総収益			(2	②総費用		(3)純	収益		④建物 純収	に帰属す ₋ 益	る	⑤土地に 純収益	帰属する	⑥未収入 後の純		⑦還	元利回り
直接法		(F.])			(円))		(円)		(P	9)		(円)		(円)		(r-g)
		2, 131, 40)5		30	60, 79	6	1, 77	70, 609		1, 623, 9	920		146, 689	(0.	9689) 142, 127	(5.	0 - 0.0) 5.0 %
	⑧収益(西格 西格が試算	*			4	2, 842, 54	10	円	(14, 50	00	円/m³)	1			<u>'</u>	
	できれ	なかったりの理由																
	収益還元 できない 理由	法が適用)															
	以下、	収益還元	法	適	用の場合	は、	宅地一	4 (3) —	2^								
		よる価格	算:					ne -		n.ı :-	1 A = == :							
(4)	-1 開発:	去の適用		Ш	する		しない				合の理由				1			
14	又入の現代	西の総和		2	支出の現	視価の		③投下	資本収:		販売単価			可能床面積	⑥建築工		⑦延床	
	(円)						(円)			(%)	(F)]/m	í) 	(m²)		(円/m³)		(m ²)
(8)開	発法にん	よる価格						円		(F	∄∕㎡)				
J171		- 1-11								•			<u>'</u>					

(3)-2想定	 建物の状況							倉吉 (県)	一 1 宅均	也-4
	①用途		②建築面積	(m²)	3)	構造・階層	((m²)
共同住	 :宅			78. 40		W 2			156. 80	(111)
⑤公法上の	D規制等									
用途地域等	Ē	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	副員等	
(都) 1 準[住居	70 %	200 %	200 %	196	m 10.5 m >	< 18.0 m	前面道路: ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		5. 5 m
⑥想定建物	物の概要	専有面積40㎡	程度のファミ	 リータイプを想定	0		外階段のた	こ め		
(3)-3総収:	光管 山内	:D			の理					
(U) UNDAX:	1		0			o = 1= 1 11 == 11				
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	⑥月額支払賃料		金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
		(1	m²) (%)	(m²)	(円)	(円)) ⑦b権利	金等(月数)	⑧b権利金等	(円)
1 ~ 2	住宅		78. 40	78. 40	1, 178	92, 3	355	2. 0	18-	4, 710
~										
~										
~										
~										
計		1	56. 80 100	0. 0 156. 80		184, 7	710		369	9, 420
<u>=1</u> 9年額支払	 賃料				184,710 円	× 12ヶ月	=	=	2, 216, 52	90 円
⑩a共益費					円/㎡	× 156	. 80 m²×12	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]		F]/台 ×	台×12ヶ月十	-	=		0 円
②貸倒れ損				保証金等で担保		7 1 2 0 1				0 円
③空室等に (9+⑩a)×	よる損失を 空室率A(®	相当額 %)+(⑪×空室率B	(%))	2 +	s, 216, 520 円× 円×		% % =		88, 66	51 円
14以上計	(9)+(10)a+(11)-(12)-(13)							2, 127, 85	
		(空室損失考慮很	矣)		369, 420 円×	96.0 % ×	1.00	% =		16 円
16権利金等	の運用益	及び償却額(空室	室損失考慮後)		償却年数	(3 年) :	運用利回り	(1.00 %))	
分子の他の!!	ロスになる」		空字指生老传丝)	円× 円×	96. 0 % ×		400 = % =		0 円 0 円
10での他の4. 18総収益		未証立等の連用益(()+(15)+(16)+(17)	工主识入方思该		円× 131,405 円	100.0 % ×	1.00	70 —	10,875 円/	
		 月額支払賃料の算			<u> </u>					
NO ①事例		②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	3事情 補正	4時点5標	性 性 性 性 性 性 性 性 性 性 性 性 性 性 性 性 性 性 性	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基準地基準附 賃料	皆の
a 2 4 7	01 (収	1, 024 (1, 024)	100 [100]		00 100		100 [100]	1, 113	対象基準階の 月額実質賃料	——
b 2 4 7	06 (収	1,096 (1,066)	100	[100] 10	00 100		100 [100]	1, 191	1, 180 円 月額支払賃料	
С			100	[] 1	00 100	100	100		(1,178円 基準階 1F	
	_	()	L J	100 [] [] []	L J		27H II	U

							倉吉	ī (県)	- 1	宅地
(3)-5総費用算出内訳										
項 目		実額相当額			算	出	根	拠		
)修繕費		84, 800	円		21, 200, 000	×		0.4	%	
2維持管理費		66, 496	円		2, 216, 520	×		3. 0	%	
②公租公課	土地	8, 100	円	査定額						
	建物	159, 000	円		21, 200, 000	×		50.0 %	× 15.00	/ 1000
損害保険料		21, 200	円		21, 200, 000	×		0. 10	%	
建物等の取壊費用の積立金		21, 200	円		21, 200, 000	×		0. 10	%	
その他費用		0	円		· · ·					-
総費用										
1~6		360, 796	円	(1,841 円/r	n¹)	(経	費率	16.9 %)	
3)-6基本利率等	<u>'</u>									
)r :基本利率		5. 0	%	⑥ g : 賃料の	変動率				C	0.0 %
)a :躯体割合 (躯体価格÷頭	建物等価格)	45	%	⑦na:躯体@	の経済的耐用年数					30 年
B b :仕上割合 (仕上価格÷頭	建物等価格)	35	%	⑧nb: 仕上0	の経済的耐用年数	[20 年
c:設備割合 (設備価格÷類	生物等価格)	20	%	⑨nc:設備の						15 年
m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入	期間を考慮した(多正率	<u> </u>		0	. 9689
3)-7建物等に帰属する純収益										
項目		査 定 額			算	出	根	拠		
建物等の初期投資額		21, 200, 000	円	135, 00	00 円/㎡×		156.	80 m²×	設計監理* (100%+	斗率
②元利逓増償還率		0. 0766		躯体: 0.0651 ×		仕 802 ×	上部: ×		設備 0.0963 ×	情部分 20 9
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(1, 623, 920 8, 285	円 円/㎡)							
3)-8土地に帰属する純収益										
①総収益								2	, 131, 405	円
②総費用									360, 796	円
③純収益 ①-②								1	, 770, 609	円
④建物等に帰属する純収益								1	, 623, 920	円
)-(4)								146, 689	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	こ帰属する純収益	<u> </u>							142, 127	円
(5) × α				(725	円/
	還元利回り(· - ~)	5. 0						140	<u> </u>
3/3上地の水並加竹	逐ル利凹り(2, 842, 540		% (14, 500	円/㎡

 4 不動産ID
 倉吉(県) - 1
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市宮川町二丁目63番	2701000176774-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記	様式	第6			鑑定	評価	i書(令和	D 6	年±	也価	調	査)			名 倉吉		年 7月 - 2		提出 2地-1
		基準地番	号		提出	先	所属分	}科会名	業	者名										
	ź	倉吉 (県)		- 2	鳥取	県	焦	身取	E	氏名										
鑑定	評価	額					6, 22	0,000	円	1 ㎡当 <i>†</i> :	こりのイ	価格						24, 0	00 F]/m²
1 :	基本	的事項																		
(1)	価格	寺点	,	令和 6年	7月 1	日 (4))鑑定評	価日		令和	16年	7月 1	16日	(6) 路	[令和 64 路線価又					9∕m² -
(2)	実地語	調査日		令和 6年	7月 1	日 (5))価格の	種類		正常個	插格			線価	ET MR III 人				1.1 倍	ī
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評価	5														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨											ı		1			
(1) 基 準		f在及び地番s 「住居表示」等		倉吉市系	≷戸谷町	3141	1番6							②地和 (㎡)		259)	9法令.	上の規	制等
準地	3形	状	④敷地	の利用の		⑤周辺(状況	の土地の)利用の	⑥接i	面道路の	の状況	処	供給 理施 状況		要な交通が	施設と <i>σ</i>		(60)1 住居), 200)	
		1:1.5	住宅 W 2			中規模-	一般住宅		東4.5	ōm市道			道水	倉吉 5.3km				(その他 土砂災: (60		区域
(2)	① 範	囲	東	50 m、 ₫	5 100) m、南	100	0 m、∤	<u></u>	.00 m	2標	準的包	使用	低層住	宅地					
近隣	3標	準的画地の	杉状等		-	13.0 m				0.0 m		模			m 程度	、形	-:	ぼ長方		
地域	4地	域的特性	特記	特筆す	べき事」	頃はない	, .		基準方位 5 m市記		¹ . 3	泛通	倉吉 5.3k	駅南西 m		法令		₿) 1 住 こ砂災智		
			事項					路			ħ	 色設				規制	IJ			
	⑤ 地 将	2域要因の 子来予測	地域要同▲ 9	因の変化 人(同▲	はない。 8人) ø	余戸谷 り386	町では、人。生	令和 6 年 産年齢 /	手4月末 人口比率	○現在世 □ 5 2 .	世帯数に 1 %	は前年 (同 5	E比▲ 5 0 .	3世帯1%)	(前年▲ と比較的	4世帯) 高い。	の1	78世	帯、人	し口は
(3)	是有效	使用の判定	標準的個	使用と同	じ低層信	主宅地						(4) 文	象基	準地の	方位					+1. (
		価の手法	取引事	例比較法	比当	集価格			24, 0	000 円.	∕m [*]	個	別的	要因						
σ)適用		収益還	元法	収益	益価格			13, 0	000 円.	∕m [*]									
			原価法		積算	算価格			/	円	∕mื									
			開発法		開多	発法によ	る価格		/	円	∕m [*]									
(6) †	⋾場の)特性	ただ、	需給圏は 買主の属 に加えて 600万	性は圏域 他圏域	或に地縁 レの競合	的・血液 あって	縁的な て低調	関係のま であった	oる者か が最近	「多く图 「取引力	圏域タ	かられる	の転入ように	は少ない なった。	。需要の	の動向	は、唐	齢化、	人口
· 部 理	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	比準(は比準(益価格) 行うと	価格は明 価格に比 を試算す 共に、近	倫地区内 ベ469 ることに 隣地域の	内の住宅 %程度低 は非現実 の動向等	地との めに試 的で、 にも留	均衡に 算されが 試算価材 意し、対	考量して た。近陽 格として 対象基準	て試算さ 蜂地域の での説得 準地の鑑	くれた(E)住宅は 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	西格で 也価格 氐い。 西額を	がある試と記される。	。現実 算する試 の通り	的で妥当 のに戸建 算価格の 決定した	な価格 住宅地に 再吟味』	である こ賃貸 及び説	。一方 物件を 得力に	、収益 想定し 係る半	益価格 ンて収 削断を
(8) 公示価格を	見価	① 【八表標標準地番号	準地	──標準5 -	_	诗 点 修 正	③標準 補正		地域要 因の比 較		因の	のキ	象基準 現準価 円/r	格人) 準 化 補	街路 交通 環境		地域 要因	街路 交通 環境	
僧 t		公示価格		円/㎡	[_	100	[100		100] []					画地 行政 の他		そ	行政の他	
(9) 指定基準地	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	① 指定基準	地番号	-		時 点 修 正	③標準 補正		地域要 因の比 較	⑤個別 要团 比輔	因の	の 上	象基準 北準個 円 <i>/</i> r	格	〕 準 ! 化	街路 交通 環境			街路 交通 環境	
华 惊地 言	文 寸	前年指定基	基準地の	価格 円/mੈ	[_	100	[] [100	[]					画地 行政 の他			行政の他	
(10) 対 包	## ∫Ç′	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	1	200 円/	´m [‡]	③)	般的要同	因] 人	、口の病 要は弱V	載少、 ハ。た	高齢だ、	化の進 圏域に	行が継続 より需要	しておりの強弱!	り、基 はまち	調とし まちな	て市場状況が	成の需 ぶ継続。
対象基準地の前	票権団各は	①-2基準地点)である ^は 一代表標準	易合の検	!点(代表 i討 □ 標準地		等と同-	-地 格形成要	変動状況 [個	域要因]	明 6	月倫地図 ⅰ%)。	図の生 近隣	産年 詳地域	齢人口 が存す	は5割を る余戸谷	切って <i>。</i> 町は5:	48. 2. 1	1%(%(同	前年 4 5 0 .	18. 1%)
前が	,	標準地番号公示価格	各		ı	_ 円∕㎡	因の	[個	別的要認	因] 特	宇にない	, \ ₀								

%

公示価格

②変動率 年間 -0.8% 半年間

	以开 1111日开。	V_ 1 1 1 1 1									<i></i>	1 1 (217)		7076 2
(1) }	比準価格算 第	定内訳												
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	· 表示」(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 等	令上の規制
а	2 4 7 0 1 1						建付地	()	ほぼ長 方形	北東4m市道 中間画地			1 中専 160)
	- 40													
b	2 4 7 0 1 1						更地	()		北東12m市道 中間画地			1住居 200)
	- 37													
С	2 4 7 0 1 3						更地	()	形	北西4.5m市道、 北東13m 角地		(70,	1住居 200) 災害警戒区
	- 6												以	
d	2 4 7 0 1 1						更地	()	ほぼ長方形	南東4.5m市道 中間画地		(都) (70, 準防	1住居 180)
	- 36													
е	2 4 7 0 6 1						建付地	()		北東3m市道、北 西16.5m 角地		(都) (70, 準防	
	- 9													
NO	⑩取引価村 (P	格 円/m [*])	Ē	12時点修正	①建付 価の補	減 (4) 正	標準化補正	⑤推定(P	西格 ∃∕㎡)	⑩地域要 因の比較	①推定標準位格 (円/㎡)	11.++	日の	(円/m)
а	16, 40) 69	[100]	100	100 [95.0] [100 101. 0]	17, 0	95	[77. 1]	22, 173		0.0	22, 400
b	25, 59	98	100 [120.0]	99.6	100		100 83.0]	25, 5	98	100 [105.0]	24, 379	接近	0.0	24, 600
С	24, 60)	100 [100]	99.2	100		100 99.9]	24, 4	28	100 [105.0]	23, 265		1.0	23, 500
d	20, 3)	100 [100]	[99.3] 100] [100] [100 84. 5	23, 8	67	[100]	23, 867		0.0	24, 100
е	(18, 4)	100 [100]	[99.5]	100		100 93.0]	24, 6	32	100 [98.0]	25, 135	[101.0 100]	25, 400
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	:補正の内詞	 尺					工地域要因	_ ☑の比較の内訳	<u> </u>		
		发 到平	/±-06				-m.	• .		/1-nh		14.50	-m	I *
а	正常	%/月	街路		交通・接近		環境		. 0			·接近 -4.0	環	境 -18.0
		-0.06	画地	1	行政	0.0	そ0) 他 0	. 0	行政	0.0 その	他 0.0		
b	買進み	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	竟 0	. 0	街路	+5.0 交通	·接近 0.0	環	境 0.0
		-0.06	画地	-17. 0	行政	0.0	そ0) 他 0	. 0	行政	0.0 その	他 0.0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	竟 0	. 0	街路	+5.0 交通	·接近 0.0	環	境 0.0
		-0.06	画地	-0.1	行政	0.0	その)他 0	. 0	行政	0.0 その	他 0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	竟 0	. 0	街路	0.0 交通	·接近 0.0	環	境 0.0
		-0.06	画地	-15.5	行政	0.0	その)他 0	. 0	行政	0.0 その	他 0.0		
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環均	竟 0	. 0	街路	-2.0 交通	·接近 0.0	環	境 0.0
		-0.05	画地	-7.0	 行政	0.0	そ0)他 0	. 0	行政	0.0 その	他 0.0		
	<i>。</i> 维压极结点	5055									C LL :## /I	- 14	0.4.00	2 TH (22

才比準価格決定の理由 [比準価格: 24,000 円/㎡]

(2) ₹	責算価格算定	内訳										
(2) -	-1 ■ 原価法	が適用	できない場合	合その理由	既存宅地であ	るため、	原価法が通	面用できなV) _o			
(2) -	-2 🗌 造成宅	地内等	に存し原価法	もの適用が可能 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	とな場合の価格							
①造	成事例番号			-	2所	在及び地	番					
3素	地の取得価枠 (円/r	- 1	事情補正	⑤時点修正	1	修正後の 円/㎡)	⑦造成コ	事費 (円/㎡)	⑧標準化 正	浦 ⑨時点修正		事費の 後の価格 (円/㎡)
		1	[100	[]					[] [_]		
⑪付	帯費用 (円/r		②標準化補 正	⑬時点修正	⑭付帯費用 後の価格	の補修正 (円/㎡)	15有効学	 営地化率で隙 5格 (円/㎡)	徐 ⑥地域要 の比較	因 ①個別的要 因の比較	18再調達	原価 (円/㎡)
		1	[100	[]		(1 1/ 111/	(%)	[100	[<u>100</u>		
19熟	k成度修正	'	[] /100			20積算値	5格		円/m ^²		
内記	R						1					
素地	事情の 月 ^五 内容 変動	動率	造 標準化	浦正			月率 変動率 :	寸 標準化 帯 貴 	補正			月率 変動率
	9/	6/月	事費				%/月 ^j	Ħ				%/月
地均	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										
			接法)の適用	又は収益環元	法が適用できた	ない場合の	カ理由					
	①総収益		②総費用	③純	[収益		<u></u> に帰属する	⑤土地(i 純収益	に帰属する 益	⑥未収入期間修正 後の純収益	⑦還	元利回り
直接法		(円)		(円)	(円)		(円)		(円)	(円)		(r-g)
	2, 79	92, 602	4	74, 424	2, 318, 178		2, 144, 800)	173, 378	(0.9689) 167,986		5.0 %
•	⑧収益価格			3, 359, 7	20 円	(13, 000	円/m³)				
	⑨収益価格ができなかっ 合その理解	った場										
	収益還元法が できない場合 理由	· さその										
	以下、収益	還元法	も適用の場合	は、宅地−	4 (3) -	2^						
	開発法による -1 開発法の通	_	定内訳	しない	開発法を適り	用する場:	今の理中					
	ス入の現価の紹		②支出の理		③投下資本収			字) ⑤少	譲可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床	面積
رادر	(円)		€ 又叫 ♥ ⅓	(円)		(%)	(円/		被可能体固有 (m²)	(円/㎡)		画痕 (m³)
8開	発法による値	西格			円	(円/m³)			

(3)-2想定	建物の状況	 兄						倉吉 (県)	- 2 宅	地-4
	①用途		②建築面積	(m ²)	3)	 構造・階層				(m²)
共同住	:宅			103. 60		W 2			207. 20	
⑤公法上0	D規制等									
用途地域等	车	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	逼員等	
(都) 1 土砂災害	L住居 警戒区域	60 %	200 %	180 %	259	m 13.0 m	< 20.0 m			4. 5 m
								特定道路まで	ごの距離:	m
⑥想定建物	勿の概要	専有面積50㎡	程度のファミ	リータイプを想定	。 ⑦有效 の理		外階段の7	ため		
(3)-3総収	益算出内記				<u> </u>		<u>I</u>			
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	⑥月額支払賃料	⑦a保証	金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
阳 信		1)	n ²) (%)	(m²)	賃料 (円)	(円) ⑦b権利	金等(月数)	⑧b権利金等	(円)
1 ~ 2	住宅	10	03. 60 100	. 0 103. 60	1, 168	121, (005	2.0	2	42, 010
1 ~ 2										
~										
~										
~										
~										
計		2	07. 20 100	207. 20		242, 0	010		4	84, 020
<u></u> ⑨年額支払					242,010 円	× 12ヶ月	=	=	2, 904, 1	20 円
⑩a共益費					円/㎡	× 207	. 20 m²×12	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]		F.]/台 ×	台×12ヶ月-	 	=		0 円
⑪貸倒れ損	失(算出根	関拠、金額)		保証金等で担保	されているた	め計上しない				0 円
③空室等に (9+⑩a)×	よる損失を 空室率A(例	相当額 %)+(①×空室率B	(%))	2 +	, 904, 120 円× 円×		% % =		116, 1	.65 円
14以上計	9+10a+11)-(1)-(13)							2, 787, 9	 955 円
15保証金等	の運用益	(空室損失考慮後	(全)		484,020 円×	96.0 % ×	1. 00	% =	4, 6	647 円
⑥権利金等	の運用益	及び償却額(空室	E損失考慮後)		償却年数	(3 年)	運用利回り	(1.00 %))	
介スの単の !	n]	保証金等の運用益(元 安铝生耂崇终\		円×			400 =		0 円
10その他の4 18総収益		未証金等の連用益(()+(15)+(16)+(17)	工王垻大芍愿俊)		円× 792,602 円	100.0 %×	1.00	% =	10,782 円/	0 円 /m³)
		 月額支払賃料の算		<u> </u> ()内は支払賃料	 料	<u> </u>			<u> </u>	
NO ①事例		②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	4時点5標	型準化 ⑥建物 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 賃料	 階の
a 2 4 7	7 0 1 (収	1, 374 (1, 333)	100 [100]		00 100		100 [100]	1, 171	対象基準階の 月額実質賃	
b 2 4 7	701 (収	1, 243	100	[100] 10	00 100	100	100	1, 150	1,170 月額支払賃	
(-3	(1,240)	100	[] 10	00] [115.		100		月額又払貝	
С	_	()		100] [[]		基準階 1F	В

								倉吉	ī(県)	- 2	7	≥地-5
(3)-5総費用算出内訳	!											
項目		実	額相当額				算 出	根	拠			
1)修繕費			112, 000	円		28, 000, 0	00 ×	·	0. 4	%		
2維持管理費			87, 124			2, 904, 1		·	3. 0	%		
3公租公課	土±	—————— 也	9, 300		査定額	_, -,, -						
		_	210, 000			28, 000, 0	00 ×	(50. 0 %	× 15.00	/ 1	000
損害保険料		<u> </u>	28, 000			28, 000, 0		(0. 10	%		
の 建物等の取壊費用の)積立金		28, 000	円		28, 000, 0	000 >	<	0. 10	%		
の他費用			0	円								
総費用												
①~⑥			474, 424	円	(1, 832 F	ໆ/㎡)	(経	費率	17.0 %)		
3)-6基本利率等	<u> </u>											
)r :基本利率			5. 0	%	⑥g:賃料の)変動率				(0. 0	%
)a:躯体割合(躯	本価格÷建物等価	插格)	45	%	⑦na:躯体(の経済的耐用な	F数				30	年
b:仕上割合(仕.	上価格÷建物等価	插格)	35	%	⑧ n b:仕上	の経済的耐用な	丰数				20	年
c:設備割合(設(插格)	20	%	⑨nc:設備	の経済的耐用な	丰数				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		C	. 968	39
3)-7建物等に帰属す	る純収益	<u> </u>										
項目		-	査 定 額				算 出	根	拠			
〕建物等の初期投資額	<u> </u>		28, 000, 000	円	135, 0	000 円/㎡×		207.	20 m *×	設計監理* (100%+	斗率	%)
〕元利逓増償還率			0. 0766		躯体 0.0651 ×	部分 45 % +	f : 0. 0802	土上部 ×	•	設備 0.0963 ×		} 0 %
③建物等に帰属する紅 ①×		(2, 144, 800 8, 281	円 円/㎡)								
3)-8土地に帰属する	純収益											
①総収益									2	, 792, 602		円
②総費用										474, 424		円
③純収益 ①-②									2	, 318, 178		円
④建物等に帰属する	純収益								2	, 144, 800		円
⑤土地に帰属する純	収益 ③-④									173, 378		円
⑥未収入期間を考慮	した土地に帰属す	する純収益		-						167, 986		円
\bigcirc × α					(649		円/㎡)
3)-9土地の収益価格		元利回り (r	_	5. 0								
			3, 359, 720	0 円	(13,000	円	/ m ³)

 4 不動産ID
 倉吉(県) - 2
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市余戸谷町3141番6	2701000185616-0000
2	ALCHAN ALLICE	2.01000100010 0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
NHH . (2)		

別記様式第6

②変動率 年間 -1.5% 半年間

%

						倉吉 (県)	- 3	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名				
倉吉 (県)	- 3	鳥取県	鳥取	氏名				
鑑定評価額			3,390,000 円	1 ㎡当	たりの価格		6, 400	円/㎡

	1	倉吉 (県)		- 3	鳥耶	以県		鳥取		氏	名										
鑑5	と評価	額					3,	390, 0	00 F] 1	m ³ 当	たりの	D価格						6, 4	100 F]∕m [*]
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点	ŕ	今和 6年	7月 1	日 ((4) 鑑定	₽評価日	3		令和	泊 6年	7月	16日	路	[令和 6 ^年 路線価又				F 1.0 倍	¶∕m³ ±
(2)	実地記	周査日	ŕ	予和 6年	7月 1	日 ((5) 価格	8の種類	頁		正常信	西格			価	倍率程				1.0 15	1
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	しての	鑑定評値	5															
2	鑑定記	評価額の決定	の理由の	要旨																	
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等		倉吉市福	畐山字桜	ケ坪3	27番	\$ 3							②地積 (m²)	5 (529)	9法令.	上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周辺 状況	<u>ロ</u> の土‡	也の利	用の	⑥接面	道路	の状況	久	7供給 0理施		要な交通が 近の状況	を設との	D		(都) 0,400)	
		1:1.5	住宅 W 2			農家住 地も多 住宅地				南5m市	7道		7.	VYXX K道 F水	倉吉 11km				(その他 (7)	<u>†</u>) 0, 300)	
(2)	1)範		東 10	00 m, 2	5 100	0 m, [100 m	、北	10	00 m	②模	票準的	使用	戸建住	宅地					
	3標	準的画地の刑		間口:		20.0 r	n,	奥行	約	25.	. 0 m		規模			 ㎡程度	、形	状に	まぼ長方	形	
近隣地域	(<u>A</u>) †#:	.域的特性	特記	古くか	らの農	家集落。	0	街		準方位	:北、	5 m	交通	倉吉	駅南西		法名	<u>-</u>	(都)((70, 300	0)
域	•	T [1] [H.Se-	事項	; 				路	113	旦			施設	11km	1		規制				
	© TIP	せ悪田の	田川~4月	夕油百	学成の4	△ → ΒΒ ,	人、子中	のてき	・ ふき) 仕:-	tils itti	+	rs	l. wé	.1. 224-1-	-3° 4 🗆 1	・ゲヘン	h v to	 大)ァ	短山マ	514- I F	1287
		!域要因の 来予測	の1年で	1.米砺原 6 人減	世路の を	手9人》	型型) 减少)	い工事、世帯	数 2	沙中。 世帯減	ーカ 少(li	司3世	上 計 帯減	少)。	地価は	こ統合さた 下落基調	続く。	1X (⊂₀	· 1田田 (ハムハト	1//1 _
(3) }	是有効	使用の判定	標準的使	見用と同	じ戸建信	主宅地							(4)	対象基	準地の	方位					0.0
(5) 🕯	監定評	価の手法	取引事例	列比較法	比差	集価格				6, 40	00 円	l∕m ^t	1	固別的	要因						
	の適用		収益還え			 益価格															
			原価法		積算	算価格					F]/m²									
			開発法		開刻	発法に。	よる価	格			F]/m²									
(6) ī	市場の	特性	者は殆ど	゛見られ	ない。	反にあっ	っても	需要者	は圏:	域に地	緑、巾	血縁関	係を	有する	個人が		た、人	ロの油	減少、と	、鴨地区 f規参フ : りわり	区を中 しする け生産
ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	対象基 ある。 し ため 2 , 吟味する	たがっ 3年前	て、試算のもの。	算価格/ である。	は比準	価格の 評価額	みで	ある。 定にあ	また、 たって	採用 ては、	l した! 各事	取引事 例の規	例は直〕 絶性、	未成熟な 近のもの 各試算過 上記の通	を収集 [・] 程の補	するこ 修正	ことがて の適否等	ごきな た	いった
(8) 公示価格を	見価集格	① □代表標標準地番号	[準地 [標準b	-	時 点修 正		準化 証		地域要 国の比 交	⑤個 要 比	因の	0	象基準 規準値 (円/r	略 内) 準 化 補	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
	١٠٠	公示価格		円/mi		100] _1	00	[100	[00				:	画地 行政 の他		7	行政の他	
(9) 指定基準地	からの食	① 指定基準	地番号	_		時 点 修 正		準化	_	域要 の比	⑤個 要 比	因の	0	象基準 比準値 (円/I	格一人) 準 化 補	街路 交通 環境 画地		地域要因	街 強 環境 行政	
地言	讨	前年指定基	基準地の値	西格 円/m	[_	100]	00]	[100]	[1	00				:	回心 行政 の他		7	の他	
(10) 名材を仕れている。	年票集画各等が	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるが □代表標準 標準地番号	□新規 格 が共通地 場合の検	6, ! 点(代表			一地	③ 価格形成要因	[地域	要因]	P. D. S. V.	要は弱 丘くた まいる。	い。 こ あっ 福山	ただ、 た上小	圏域に。 鴨小学	一行が継続 より需要 交が小鴨 口、世帯	の強弱 小学校	はま ^り との約	ちまちな 統合によ	に状況が こり廃む	が継続。
HI 7	۱,	公示価格	各			円/㎡		の	凹別	的要因	4 LL	寺にな	, v ' ₀								

ř	以开脚扣开	VC P 3 D/C								/	1 1 (317)	U	7076 2
(1) }	北準価格算:	定内訳											
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	表示」 ③取	引時 ④紫	夏 ⑤地積	: (m ²;	⑥画地 の形状	⑦接面道路 の状況	⑧主要交通施 設の状況	⑨法 * 等	う上の規制
а	2 4 7 0 1 3					建作地	† ()	ほぼ正方形	北東2.5m市道 中間画地		(都) (70, 2	40)
b	2470					更均	()		南西4m市道 中間画地		(都) (70, 2	40)
С	- 8 2 4 7 0 1 3					更均	<u>t</u>)	方形	北7m市道 中間画地		(都) (70, 4	00)
d	- 9 2 4 7 0 1 3					更均	<u>t</u>)	ľ	南東3.5m農道、 西3m、北2.5m 三方路		(都) (70, 2	40)
е	2 4 7 0 1 3					更均	<u>†</u>)	形	東4m市道、南3m 準角地	1	(都) (70, 2	40)
NO	- 11 ⑩取引価: (F	格 円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	①建付減 価の補正	14標準補正	化 ⑤推:	定価格 (円/㎡)	16地域要 因の比較	①推定標準個格 (円/㎡)	11. ++	国の(9査定価格 (円/㎡)
а	5, 61)	100 [100]	[97.1] 100	100 [75.0]	100 [97.0		, 489	100 [129.6]	5, 779		0.0	5, 780
b	4, 10)	100 [100]	[96.6]	[100 [100		, 966	[60.9]	6, 512	接近	0. 0	6, 510
С	9, 24)	100 [100]	[97.6] 100	[100	100 [100		, 027	100 [132. 6]	6, 808		0.0	6, 810
d	5, 60)	100 [100]	[96.0]	[100 [100		, 376	100 [81.6]	6, 588		0.0	6, 590
е	9, 10		100 [100]	[96.3]	[100 [105.		, 349	100 [129.6]	6, 442	100		6, 440
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	比補正の内記	7				工地域要因	図の比較の内訳	!		
а	正常	%/月 -0.10	街路画地		交通·接近 		環境 	0.0			·接近 +15.0 他 0.0	環境	+15.0
b	正常	%/月	街路	<u> </u>	行政 交通·接近 	+	その他 環境 	0.0	行政 街路 -		·接近 -6.0	環境	-28.0
С	正常	-0.15 %/月	画地 街路	1	行政 	1	その他 環境	0.0	行政 街路	0.0その+2.0交通	他 0.0 ·接近 0.0	環境	+30.0
		-0. 10	画地		 行政		その他	0.0	行政	0.0 その		_ <u>i</u>	
d	正常	%/月	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
е	正常	-0.10 % /月	画地 街路		行政 		その他 環境	0.0	行政 街路	0.0 その -2.0 交通	他 0.0 ·接近 +15.0	環境	+15.0
		-0. 10	E 20	+5.0	 行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0 その			
オ Ŀ	L.準価格決?	定の理由								「比.進侃	「格:	6.400	⊞/m³l

オ比準価格決定の理由 [比準価格 : 6,400 円/m³]

		昇正内訳		できない場合	> この理	т.	町カウリ	出った フェ	とみ	西年汁み	い本日	目できない。					
(2)				: さない場合 					(原៕伝//	*週月	. va.65.					
① 造				-17 - 17 - 17		_		②所在2	及び地	!番							
3素	(F	景価格 円/㎡)	4	事情補正	⑤時点	修正	⑥素地 価格	」 也の補修』 格 (円/		⑦造瓦	-	事費 (円/㎡)	⑧標準化 正	補 9時,	点修正	⑩造成コ 補修コ	□事費の E後の価格 (円/㎡)
			[100	[]							[] [00		
① 作	古帯費用 (F	¶∕m³)		漂準化補 正	13時点	修正		帯費用の報 D価格			こ価格	• •	⑩地域要 の比較	因 ①個兒	別的要 の比較	18再調達	を を を を を を を を を を を を を を を の を の を の
		,	[100	[]		(P:]/m [*])	((円/m³) %)	100	[00		(12) 111)
19烹	.成度修]	 E		[] /10	0				20積算	拿価村	 各		一 円/	′m²		
内					1 / · · ·					0 13.7							
素地	事情の 内容	月率 変動率	适	造 標準化 大	補正					月率 変動率	付帯費用	標準化補	Œ				月率 変動率
		%/月	引							%/月	買用						%/月
地	域要因の]	比較		街路	·	3	₹通·接近	Ì		環境	¥	1	行政		7	-の他	
		\$算定内部 															
(3)			直接	法)の適用	又は収益						7	@ <u> </u>	3日十 7	@+ dp 3 :	#088 <i>W</i>	(A) ***	
直	①総収益	<u>*</u> (円	1)	②総費用	(m)	3/11/2	収益	(円)	建物I 純収3			⑤土地に 純収益		⑥未収入 後の純	収益	(/) 湿	元利回り
直接法		(F:	1)		(円)		(.H)		(F	1)		(円)	((円)	((r-g)
															,		%
	⑧収益値	西格					円	1	(円/m³)					
	できた	価格が試算 なかった↓ D理由															
		法が適用 場合その		賃貸市場が	未成熟で	である	ため、適	初な賃貸	事例》	がなく、」	収益	還元法を適	用できない	'o			
	以下、」	収益還元	法	適用の場合	含は、宅	地一	4 (3	3) -2	^								
(4)	開発法に	よる価格	算定]内訳													
(4)	-1 開発法	もの適用		する	■ L	ない	開発法	を適用す	る場合	合の理由							
114	又入の現価	西の総和		②支出の現	見価の総	和	③投下資	資本収益率	<u>a</u>	販売単価	(住宅	三) ⑤分譲	可能床面積	⑥建築工	事費	⑦延床	面積
		(円))		ı	(円)		(%))	(F.]/m	ń)	(m³)		(円/m³)		(m³)
8開	発法によ	る価格					円	(ı	円/m³)				

 4 不動産ID
 倉吉(県) - 3
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市福山字桜ケ坪327番3	2701000160972-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別言	己様式	第 6			鑑定	三評位	古書	<u> (</u>	令和	6	年	地位	田部	(査)			倉	令 言(県		7月 24 - 4	日 提出 宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名										
	Ź	倉吉 (県)		- 4	鳥耳	取県	ļ	导取県	鳥取	В	氏名										
鑑別	定評価	額					ç	9, 240,	000 F	-	1 ㎡当	たりの	り価格	各					3	9,500	円/㎡
1	基本	的事項		·															ı		
(1)	価格	寺点	4	令和 6年	€ 7月 1	日 ((4) 鑑5	定評価	日		令	和 6年	- 7月	16日	路 .	[令和					円/m [®]
(2)	実地記	調査日	令	7和 6年	6月 20)日	(5) 価材	格の種	類		正常	価格			線	路線価. 倍率	又は1			1. 1	倍
(3)	鑑定記	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価															
2	1	評価額の決定												1							
(1) 基準地	_	f在及び地番s 「住居表示」等		倉吉市_	上灘町1	143番	Ť			ı					②地積 (㎡)		23	34		令上の	
地	3形	状	④敷地(の利用の	D現況	⑤周辺 状況	型の土	地の利	川用の	6接i	面道路	子の状況		⑦供給 処理施 設状況		要な交通 近の状況		との		(都) 1 F (60, 20 の他)	
		1:2	住宅 W2				が区画	住宅が 整理済		北6mī	市道			水道 下水	倉吉 3.2km					~ (C)	
(2)	(1)範	5囲	東 1	50 m、i	西 15	50 m,	南	150 n	n、北	3	800 m	② 	票準的	内使用	低層住	宅地					
	3標	撃的画地の 那	沙状等	間口	約	11.0	m,	奥行	約	22	2.0 r	n.	規模		240	m²程.	度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	一般自む見る	E宅のほ っれる区	か共同画敷鉄	住宅等	等 た 往	封	5進方位 5道	立北、	6 m	交通	倉吉	駅南西			法令	(都) 1	中専(6	50, 200)
-3.			事項	住宅地	地域であ	る。			各 '	7,2			施設	3. 2k	m			規制			
	⑤地	対要因の	生活利何	上 更施設等	に近接	する土	地区画	1整理	斉の往	了路整然	*とし	た住宅	三地域	なで、今	後も低	層住宅	地域。	として	 発展し [*]	ていくも	のと予
	平	来予測	測する。	地価水	準は横	這い傾	向にた	よるもの	のと子	測する	j.		1								
		使用の判定	標準的例	吏用と同	じ低層	住宅地							(4)	対象基 個別的	-	方位					0.
(5)	鑑定評 の適用	[[] 価の手法 	取引事件		比	準価格				39, 5	500 F	¶∕m [*]		四刀リロン	女囚						
			収益還:	元法	-	益価格				23, 9		9∕m°	_								
			原価法			算価格						¶∕m [*]	-								
(0)		4+14	開発法		1	発法に						9/m²									
(6)	市場の)特性	同一需約 跡地を如																		
i	・検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	比準価材 の建築重 着工戸数 を踏まえ	動向・賃 数は堅調	 お水準 に推移	等、土: してお	地の収 り、居	又益性で 周辺での	を反映 の一般	いする記 と住宅地	式算価 也の取	格でお	っる。	したが	って、	収益価	格がイ	氏位に	試算され	1たこと	・. 住字
(8) 公示価格を	規 価 格	① □代表標標準地番号	準地	標準: 	地 ②	時 点修 正	_ ·	票準化 補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	⑥\$	対象基準 の規準値 (円/・	格一人	標準化補正	街道 交证 環境	通 竟	地域要因	街路 交通 環境	<u>H</u>
を	た	公示価格		円/m	ำ [100] [-	100] [100	[]	00					画 ⁵ 行道 その作	攺		行政その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号 計古(県)) -		時 点修 正	_	票準化 補正		地域要 団の比 交	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/I	格	標準	街道 交道 環境	路 	0.0 地 0.0 域 0.0 B	街路 交通 環境	五 -4. 五 -36.
华 地	討	前年指定基	基準地の(24, 200	価格 円/m		99. 2 100	- _	100] [100 60. 2	[_1	00]		39,	500		画 ⁵ 行道 その作	攺	1. 0 0. 0 0. 0	行政その他	
(10)		①-1対象基準 ■継続	新規		500 =	, 2		3	[—A	设的要 团	力]	長期金 の造成 れる。	利の)動向が ぶ盛んで	懸念され					対引や信が多く見	E宅団地 見受けら
対象基準地	年標準価格等からの検討	前年標準価値 ①-2基準地点)である地 に)である地	が共通地 場合の検	点(代表	500 円/ 表標準地 也]一地	価格形成要因	E [地域	或要因]		区画整			済の中/ される						
の 前:	等 か	標準地番号 公示価格	各			- 円/mi	2	数因の	[個別	削的要因	因]	個別的	J要因	に変動	はない。)					

②変動率 年間

0.0% 半年間

%

О п	м, ти ти эт /	C P 3 D/C										/0	L (2N)	-		- C - C - C
(1) <u>E</u>	比準価格算足	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	責 (mẩ	⑥画地 の形状	⑦接面i の状況	道路 兄	⑧主要交 設の状	通施 ③)法令. 等	上の規制
а	2 4 7 0 6 3						更地	(ほぼ長 方形	北6m市i 準角地	道、西4m		(1)	邹) 商業 90, 360	Ě)
	- 47															
b	2 4 7 0 6 3						更地	(不整形)	北西5mī 東5m 二方路	 方道、南			邹)2 F 70, 200	
	- 48															
С	2 4 7 0						更地	(ほぼ長 方形)	東12m市 中間画5	道			鄒) 近雨 30, 200	
	- 4									\\\-		\ <u>^</u>		(3	野) 1 F	h 击
d	2470						更地	() はほ長 方形	西6m市i 中間画均	直 也			部) 1 日 60, 200	
	- 20						7th. / I) -) - - 	+			(3	鄒)1 信	+ E.
е	2 4 7 0 1 1 - 23						建付地	(:	ほぼ長 方形)	南西8mī 中間画5	也			50, 200	
	⑩取引価村	冬	⑪事情補	12)時点修	正 ①建作	付減 (· 15.14	主定価格	16)地域要	17)## 5	と標準価	18/周別	 的要因の	197	査定価格
NO		¤ ∃∕m³)	正	心时 無 1多。	価の	補正	補正	1918	E在IIII16 (円/m²)	□ 0 11 ±		Ĕ1赤ギⅢ 円∕㎡)	比較	n) 文 囚V		
а	30, 34)	[100]	[99. 6 100] [10	00 [100 92. 0] 3	32, 856	[83. 4] 3	9, 396	街路	0.0	3	9, 400
b	(39, 28)	100 [100]	100		00	100 98.8] 3	39, 760	[100 [98.0] 4	0, 571	一交通· 接近 環境	0.0		.0, 600
С	(40, 29)	100 [100]	[100 100] [00	100 101. 0] 3	39, 899	[100 [100.8] 3	9, 582	画地	0.0	3	9, 600
d	(30, 91)	100 [100]	[100 100] _ 10	00 [100 93. 0] 3	33, 245	[86. 0] 3	8, 657	その他		,	88, 700
е	(23, 89)	100 [100]	[100 100] [70	00 [100 86. 4] 3	39, 501	[100] 3	9, 188		100]	3	9, 200
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	と補正の内	訳					工地域要	因の比較	の内訳				
	正常		街路	0.0	交通 接	近 0.	0 環	.境	0.0	街路	0.0	交通·	·接近	-3. 0	環境	-14.0
а	313113	%/月 -0.04	画地	-8. 0	行政	0.		の他	0. 0	行政	0. 0	その		0. 0	~~->0	
	正常		街路	0.0	交通·接			境	0.0	街路	0. 0	1		·	環境	0. 0
b	т.п	%/月 0.00	画地	-1. 2	行政	0. 0.	 	·児 の他	0.0	 行政	0.0	その		0. 0	水坑	0.0
	正常	%/月	街路	0.0	7」以 交通·接			境	0.0	街路	+5. 0	交通・		ı	環境	-1. 0
С	11年前	0.00	田始 画地	+1.0	行政	<u>u.</u> 0. 0.		児 の他	0.0	 行政	0.0	交通・その何		0. 0	水児	1. 0
	正常	%/月	街路					境		1丁以 ———— 街路		1		-	環境	_14 0
d	正帝	%/月 0.00		0.0	交通・接				0.0		0.0	交通・		L	垛児	-14. 0
	一一一一		画地	-7.0	行政	0.		の他	0.0	行政	0.0	その		0.0	T== + +	4.0
е	正常	%/月 0.00	街路	0.0	交通・接			境 	0.0	街路 	+5. 0	交通・		L	環境	-4. 0
		0.00	画地	-13.6	行政	0.	ぃそ	の他	0.0	行政	0.0	その	면	0.0		

オ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 ■ 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 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	014-4
③素地の取得価格 ④事情補正 ⑤時点修正 ⑥素地の補修正後の ⑦造成工事費 ⑧標準化補 ⑨時点修正 価格 (アング)	⑩造成工事費の 補修正後の価格
(円/m²) (円/m²) (円/m²) · · ·	(円/㎡)
2 2 100	18再調達原価
正 後の価格 した価格 の比較 因の比較	_
(17/111) (17/111)	(円/m²)
内訳	
**************************************	日家
	月率変動率
%/月 事 費	%/月
, and the second	
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	
● ①総収益 ②総費用 ③純収益 ④建物に帰属する ⑤土地に帰属する ⑥未収入期間修正	⑦還元利回り
	(
直接法 (円) (円) </th <th></th>	
2, 618, 083 437, 079 2, 181, 004 1, 892, 440 288, 564 280, 109	(5.0 - 0.0)
	5.0 %
⑧収益価格 5,602,180 円 (23,900 円/㎡)	
③収益価格が試算	
合その理由	
□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	
できない場合その	
以下、収益還元法適用の場合は、宅地一4 (3) -2へ	
(4) 開発法による価格算定内訳	
(4) -1 開発法の適用 □ する ■ しない 開発法を適用する場合の理由	
①収入の現価の総和 ②支出の現価の総和 ③投下資本収益率 ④販売単価(住宅) ⑤分譲可能床面積 ⑥建築工事費	⑦延床面積
(円) (円) (%) (円/㎡) (m³) (円/㎡) (m²)
(円) (円) (%) (円/㎡) (m²) (円/㎡)) (m²)
(円) (円) (%) (円/㎡) (㎡) (円/㎡)) (m²)

(3) -2	相宁湖	建物の状況									倉吉 (県)	- 4 宅地-4	4
(0) 2		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		②建:	築面積	(m²) 3	構造・階層	3		4)延床面積	(m	ก้)
——— #	:同住					93. 60		L S 2				187. 20	-
⑤公治	₹上の:	規制等											_
用途均			基準建蔽率等	指定:	容積率	基準容積率等	地積	間口	1·奥行		前面道路、幅		
	都) 1 '			, ,,,,,				1			前面道路:		
`	HI-7 -	,	60 %		200 %	200 %	234	m 11	1.0 m×	22. 0 m			m
	定建物	の概要	平均専有床面	 積約 4 5	m゚゚のファ	・ミリータイプ	⑦有交 のE	 功率 100. 里由	0 % 外	ト部階段の)ため		
(3) -3	総収益	上 算出内記	 沢										
階	層	①用途	②床面	漬		4有効面積	⑤1 m ³ 当たり月額支払	⑥月額支持	 払賃料	⑦a保証:	金等(月数)	⑧a保証金等 (P	円)
rH	/ H			(m²)	(%)	(m²)	賃料 (円)		(円)	⑦b権利金	金等(月数)	⑧b権利金等 (F	円)
		住宅								1	2.0	226, 8	886
1 ~	2			93. 60	100.	0 93.6	0 1,212		113, 443			.	
~													
~													
~													
~													
				187. 20	100.	0 187. 2	0		226, 886			453, 7	772
計													
9年額							226,886 円		2ヶ月	=		2, 722, 632	
		管理費)	の算出根拠				円/㎡	×	187.20) m [*] ×12 ⁄		0	H
			の発出依拠 道場使用料等)					—————————————————————————————————————	2ヶ月十		=	0 [円
•			製拠、金額) 製物、金額)				・ パロ 保されており、		_ , , , .			0	
		よる損失		ZD (0/))			2,722,632 円×		4. 0	%			
)a) × 3	E至平A()	%)+(⑪×空室率	≦B (%))		+	円×		4.0	% =		108, 905 	円
		9+(1)a+(1)										2, 613, 727	
			(空室損失考慮 		女長悠)		453,772 円×) % × 		% =	4, 356	円
炒惟利	並寺0	ク 連用金ん	及の負却組(金	全 損失₹	方 .思俊)		償却年数 円×		年) 運用) % ×	用利回り(0.34	1.00 % 400 =) 0 [Ш
 ⑦その	他の収	入に係る化	保証金等の運用益	(空室損失	失考慮後)) % ×	1. 00		0 1	
18総収	.益	(14	1)+(15)+(16)+(17)			4	2,618,083 円		(11, 188 円/㎡)	1
(3) –4	1 m² ≝	当たりの		算出根据	処	<u> </u> ()内は支払賃	料						
NO ①	事例都	番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)		事情		標準化 ⑥建物 補正 差修	は フ地 因の	比較	基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階 <i>の</i> 賃料)
a) ²		06 (収 -5	1, 189		00 [100 100 100] [100		00 00 00	100	1, 189	対象基準階の 月額実質賃料	
									- -		1 001	1,214 円 /n	'n
b 2		06(収 -6	1,096	.	00]		$\frac{100}{100}$] $\frac{100}{[100]}$		00	100	1, 231	月額支払賃料	
1			,,		-	-			- -	-		/ 1 010 FE /	- 2\
С				4	00		100 100	1/	00	100		(1,212円/n	m)

							倉吉 (県)	- 4	宅地-5
(3)-5総費用算出内訳	,								
項目	3	実額相当額			算	出	根 拠		
①修繕費		101, 200	円		25, 300, 000	×	0. 4	%	
維持管理費		81, 679	円		2, 722, 632	×	3. 0	%	
公租公課	土地	13, 900	円	査定額	· · ·				
	建物	189, 700			25, 300, 000	×	50. 0 %	× 15.00	/ 1000
損害保険料	~10	25, 300			25, 300, 000	×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		25, 300			25, 300, 000	×	0. 10		
その他費用			円		20, 000, 000		0.10	70	
総費用		0	1,1						
① ~ ⑥		437, 079	円	(1,868円/㎡)	(経費率	16.7 %)	
3)-6基本利率等	1								
		5. 0	%	⑥g:賃料の	変動率				0.0 %
a : 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				35 年
B 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
c: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!	朝間を考慮した修	正率			0. 9707
3)-7建物等に帰属する純収益									
項目		査 定 額			算	出	根 拠		
〕建物等の初期投資額		25, 300, 000	円	135, 000	0 円/㎡×	:	187. 20 m ²×	設計監理 (100%+	料率 %)
②元利逓増償還率		0.0748		躯体音 0.0611 ×			上部分 35 %+		#部分 20 %
3建物等に帰属する純収益 ①×②	(1, 892, 440 8, 087	円 円/㎡)						
3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							2	, 618, 083	円
②総費用								437, 079	円
③純収益 ①-②							2	, 181, 004	円
④建物等に帰属する純収益							1	, 892, 440	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-	4							288, 564	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	帰属する純収益							280, 109	円
$\mathfrak{S} \times \alpha$				(1, 197	ロ 円/㎡
3)-9土地の収益価格	還元利回り(r-g)	5. 0					,	
		5, 602, 180	0円	(23, 900	円/㎡)

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市上灘町143番	2701000019165-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28 29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第6

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 24日 提出

חות בות	探工	毎 0			严人		<u> </u>	\ \ 1	ነ ላ.⊓	U		אן טיי	4 D/P	JE /			1	· 含吉((県)		- 5	宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名											
	ź	倉吉 (県)		- 5	鳥耳	文県	ļ	鳥取県鳥		氏	:名											
鑑定	評価	i額					5	5, 080, 0	000 円	1	m³当	たりσ)価格	<u>\$</u>						22	2,000	円/㎡
1	基本	的事項	1												1 (2)							
(1)	価格明	侍点	令	う和 6年	三7月 1	日 ((4) 鑑5	定評価日	8		令和	1 6年	7月	16日	(6) 路 線		16年					円/㎡
(2)	実地記	調査日	令	和 6年	6月 20	日 ((5) 価材	格の種類	領		正常	西格			線		西又は 率種別				1. 1	倍
(3):	継完章	評価の条件	百州 と	しての	継定証	(番										ID	午性力	ני				
		〒価ジネト 評価額の決定			畑 亿 町 1	ш																
(1)	_	在及び地番		<u>クロ</u> 倉吉市7	下余戸字	平稲岡 1	5 9	番11							②地科	ŧ	2	31	(9法	令上の	規制等
基淮	ı	「住居表示」等	等			Т									(m²)	()			
準地	3形	/ 状	④敷地 <i>0</i>	り利用の)現況	⑤周辺 状況	四の土	地の利	用の	⑥接面	道路	の状況		⑦供給 ************************************	8主星			ひとの			都) 1 月 (60, 20	
						J.75								処理施 設状況	按及	〔の状	沅					
			住宅			一般信	主字の	中に空	抽	東8.51	m市道			水道	倉吉					(その 土砂		戒区域
		1:2	\widetilde{W} $\widetilde{2}$			等が見住宅地	見られ	る郊外	0					下水	2km							
							L-34															
(2)	① 範	囲	東 10	0 m、∄	坘 15	0 m.	南	200 m	、北	30	00 m	2棵	票準的	的使用	低層住	宅地			_			
近隣	3標	標準的画地の語	形状等	間口:		11.0 r		奥行			. 0 m		規模	Ť	230	m [*] 科	程度、	形物	犬 ほ			
地域	④地	域的特性	特記	規模開	の外縁発され	た住宅	団地等	等 住	· 基· 5 i	準方位 m市道	.ac. !	8.	交通	倉吉 2km	駅南			法令	. (衤	都) 1 上砂り	中専(6 災害警療	60, 200) 戓区域
			事項	か献仕する。	こし、共	问仕毛	も思信	上	,				施設					規制				
	⑤ 地	地域要因の	周辺には	い規模	開発され	れた住	宅地や	>共同自	主宅の発	建設が	見受り	ナられ	し、 生	活利便	施設等	へもリ	テい地	域では	あるこ	ことか	16. <i>≦</i>	今後も低
		来予測	層住宅地	域とし	て発展	してい	くもの	ンと予測	する。	地価	水準	は横ば	i い 便	向と予	測する							
(3) 聶	是有效	使用の判定	標準的使	見用と同	じ低層	住宅地								対象基		方位	<u>V.</u>					+1.0
		価の手法	取引事例	別比較法	比	準価格				22, 00	00 F]/m²		個別的	要因							
")適用	1	収益還え	法	収	益価格				15, 30	00 F]/m²										
			原価法		積	算価格				/	F]/m²										
			開発法			発法に				/]/mੈ										
(6) 刊	「場の)特性	同一需給 近隣地域 あり、総	調辺で	は共同位	住宅の	建築や	ら小規模	三地域》 莫開発 2	及び市 が多く	中心記見られ	部外縁 れるよ	か既	成一般 なって	住宅地 いる。	域でお 画地規	_{ある。} 見模は	住宅着 一般信	宇工戸 主宅地	事数の	増加に	C伴い、 てきさで
· 部	検証 平価額	「格の調整 E及び鑑定 夏の決定の	比準価格 賃貸建物 と、依然	nの建築 注住宅着	動向・1	賃料水: が堅調	準等、 に推利	土地の 多してV)収益性	生を反	映する	る試算	〔価格	である	。した	がって	こ、収	益価格	各が但	5位に	:試算さ	益価格は されたこ と踏まえ、
(8)	里由	④□/*±#	比準価格						1 _	. 1 -1 -#-	© III		@±	14 # :#	- 1 d -	1.22	/ + -	Π <i>Ι</i>		116	4+ - □	b
	見価	① 二代表標標準地番号	等华地	標準均	_	時 点修 正		票準化 補正		域要 の比	⑤個 要	別的因の	Ø X	付象基準 D規準価	地 格 成 が 影	標準化補正	街 交			地域要因	街路 交通	
公示価格を	善格 :			-					較	ξ	比	較		(円/r	ทึ่) 訴	補	環			因	環境	
格 t	1.1	公示価格]]	100	1	100	[]				IE.	画行				行政その他	
				円/mi	า์ <u></u>	100]]	[]	10	00					その				C / L	
(9) t⊑ +		① 指定基準	地番号			時点		票準化	4地		⑤個		⑥求 <i>a</i>	付象基準 D比準個	地	標準	街		0.0	地域	街路	_
担定する		1	含吉 (県)	- :		修正	*	補正	数 較	の比	安比	因の ^較		ノ比辛 III (円/r	. 1	標準化補正	交 環		0.0	域要因	交通 環境	_
指定基準地	ラ 全 +	AC (- 11a - 1 - 1	+ 144 t.t I=	- 1 5	_		-		-					(11)		置	画		+1.0		行政	
地占	'n	前年指定基		曲格 円/mi		99. 2	- 1 -	100 .01. 0]		1 00 10. 7]		1.0]		21,	700		行		0.0		その化	<u> </u> 0.0
		①-1対象基準				100	L	.01.0]	[一般				 利の	動向が	懸念さ	れるか	その ぶ、市		0.0 存休班	りの形	引や自	E宅団地
(10)		■継続	新規			. 2		3			0	ひ造成 れる。	等が	盛んで	あり、	需要に	は堅調	で、信	E宅着	手工が	多く見	見受けら
対象機	手 らの	前年標準価額 1-2基準地方			000 円/ 5煙準地		1—++	価変格動	[地域]	亜田]	E	到知椒	1 抽 1 十	·击由小	立び ルフ・トテ	之 <i>伯</i>	比它差	十古米	to Hi	á ∱n ≀.>	坐し、	宅地開
基準	Ĕ 検 匠 討	点)であるナ	場合の検討	討		, v, C 1H	ن	価格形成 変動状況	上上出土沙人	보다I												足られる。
対象基準地の前	至	代表標準標準地番号	=地	_標準地	Ľ	_		格形成要因	·	 -		me:::										
前が)\	公示価格	各			円/mi	<u> </u>	ص ص	[個別	的要因	1 1	固別的)要因	に変動	はない							
		②変動率	年間	0.0%	半年間]	%					_					_	_				

	八 升 四 口 기 	/C: /#'										П (УN)		
(1) }	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	(m³)	⑥画地 の形状	⑦接面道路 の状況	⑧主要交通施 設の状況	⑨法令 等	3上の規制
а	2 4 7 0 6 1						建付地	()		北東3m市道、北 西16.5m 角地		(都) 1 (70, 20 準防	住居 00)
	- 9													
b	2 4 7 0 6 3						更地	()	ほぼ台:形	北東4.5m市道 中間画地		(都) 1 (60, 18	
	- 46													
С	2 4 7 0 6 3						更地	()	ほぼ台書	接面道路無		(都) 1 (60, 18	中専 30)
	- 50													
d	2 4 7 0 1 1						建付地	()	方形	南西6m市道、南 東6m 角地		(都) (80, 36	50)
	- 16													
е	_							()					
	⑩取引価	枚	① ①事情補	12時点修正	13建付源	# (10)	標準化	15推定価格	z e	⑥地域要	①推定標準個	1 18個別的要因	IM (III	全定価格
NO		™ 円∕m³)	E E	心时黑厚正	価の補品	E	補正	(円/		別の比較	格(円/㎡)	比較	10)	(円/㎡)
а	(18, 4)	100 [100]	[99.5] 100	100 [80.0] [100 93.0]	24, 632	[100	21,779	街路(0.0	22, 000
b	(19, 4)	100 [100]	[99.0] 100			100 69.6]	27, 647	Г	100	23, 691	接近	0.0	23, 900
	10,	.01		100	,	, ,		21, 011	L	110.1	20, 001	環境(0.0	20, 300
С	16,6)	100 [100]	[100]	[/] [100 80.0]	20, 846	[91. 2	22, 857		0.0	23, 100
d	17,6)	100 [100]	[99.4] 100	100 [95.0	_] [_	100 106. 1]	17, 395	[92. 2	18, 867	その他(0.0	19, 100
е	()	100	[]	[100] [100		[100		[101.0 100]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	L 比補正の内部	?				ı	上地域要因	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□			
а	正常	%/月	街路	0.0	₹通·接近	0.0	環境	0.0	í	街路	-3.0 交通	·接近 +5.0	環境	+11.0
		-0.05	画地	-7.0 f	 	0.0	その	0.0	1	行政	0.0 その	他 0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	₹通·接近	0.0	環境	0.0	í	街路	-5.0 交通	·接近 +5.0	環境	+17.0
		-0.06	画地	-30. 4 ₹		0.0	その)他 0.0	1	行政	0.0 その	他 0.0		
С	正常	%/月	街路	0.0	₹通·接近	0.0	環境	0.0	í	街路	-5.0 交通	·接近 0.0	環境	-4.0
		0.00	画地	-20.0 †	 	0.0	その)他 0.0	1	行政	0.0 その	他 0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0 3	₹通·接近	0.0	環境	0.0	í	街路	-2.0 交通	·接近 -3.0	環境	-3.0
		-0.08	画地	+6. 1 f		0.0	その)他 0.0	1	行政	0.0 その	他 0.0	L	
е		%/月	街路	3	₹通·接近		環境	į	í	街路	交通	·接近	環境	
			画地	ŕ			その)他	1	行政	その	他		
北	上 上準価格決	定の理由		+					- 1		〔比準価	格: 2	2,000	円/㎡]

	積算価格: 															
				きない場合			既成市街地区		あり.	、適用で	ごきァ	ない。				
(2) -			等に	存し原価法	もの適用:	が可能	な場合の価格	ł								
①造	成事例番	号				-	② <u>P</u>	近年及び:	地番							· _ + # _
③素	地の取得		4事	≸情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補 価格			⑦造成二		-	⑧標準化補 正	9時点修正	W道 補償	战工事費の §正後の価格
	(1	¶∕m³)	 	100	! ! ! !			(円/m [*]))		(1	∄∕㎡)	400		! ! !	(円/m [*])
			[100	[]							[100	[]		
①/ (帯費用		(12)‡	票準化補	13時点		心付帯費用	1の補修1	F (瓜有効5	2抽4	化率で除	16地域要因	①個別的要	®再劃	
013		9/m²)	Ī	E	(0 k) W	19 II	後の価格	ĭ		した信	西格		の比較	因の比較	(017p)	(円/㎡)
		37 1117	 	100	[]		(円/mੈ)	((F	円/㎡) %)	100	[]		
			[]	100					`		707	[]	100		
19敦	₩成度修正	Ξ	<u> </u>	[] /10	0			(20積算値	断格			円/m²		
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成	標準化剤	甫正				月	率動率	付	標準化補	Œ			月率 変動率
地	内谷		Ţ		!						付 帯 費 用		1			
		%/F	費						%	6/月	Ħ					%/月
					<u> </u>	i							<u> </u>	<u> </u>		
地址	或要因の)	北較		街路		交	₹通·接近			環境			行政		その他	
(3)	収益価格	算定内部	5													
(3)	-1 収益	還元法 ()	直接	法)の適用	又は収益	益還元	法が適用でき	ない場合	合の理	曲						
	①総収益	益		②総費用		3純	収益	④建物 純収		属する	(5 土地に帰 純収益	帰属する	⑥未収入期間修正 後の純収益		還元利回り
直接法		(円	1)		(円)		(円)			(円)			(円)	(円)	(r-g)
法														(0.9707)	(5.0 - 0.0)
		2, 465, 09	97	42	20, 606		2, 044, 491		1,	862, 520)		181, 971	176, 63	9	5.0 %
	⑧収益値	西格			3, 5	532, 78	0 円	(15, 300	F	∃∕m³)				
		価格が試算 なかった場														
	合そ <i>の</i>		Ø 3													
)± /8)÷ m														
	収益遠元 できない 理由	法が適用 場合その	,													
	τш															
	以下、4	又益還元	法通	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												
	-1 開発法			する	■ L	ない	開発法を適	囲する場	場合の	D理由						
1)4)	又入の現代	西の総和		②支出の現	見価の総	和	」 ③投下資本収	Z益率 (4	〕 販売	単価 (住	E宅)	⑤分譲で	可能床面積	⑥建築工事費	⑦延	床面積
		(円))		((円)		(%)		(円/	′m³)		(m²)	(円/m	î)	(m ³)
8開	発法によ	る価格					円	(F	¶∕m³)		l .	

(3)-	-0相宁?	建物の状況							倉吉 (県)	<u> </u>
(0)		①用途		②建築面積	(m³)	3)	 構造・階層	(4 延床面積	(m ²)
	共同住:				92. 40		LS 2			184. 80
⑤公	法上の	規制等								
	地域等		基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等		間口·奥行		前面道路、帕	
7	(都) 1			747647			1		前面道路:	
土石	沙災害警	P 戒区域	60 %	200 %	200 %	231	m [*] 11.0 m >	× 19.0 m		
⑥想	定建物	の概要	平均専有床面積	i約45㎡のファ	アミリータイプ	⑦有効 の理		外部階段の	つため	
(3) -	-3総収益	益算出内語	訳							
階	層	①用途	②床面積	③有効型	率 ④有効面積	⑤1㎡当た り月額支払 賃料	⑥月額支払賃料	⑦a保証	金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
			(m²) (%)	(m²)	(円)	(円) ⑦b権利	金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
		住宅			00.40		100	24.4	2.0	213, 628
1	~ 2			92. 40 100	. 0 92. 40	1, 156	106, 8	814		
•	~									
•	`									
•	`									
	,									
			1	.84. 80	. 0 184. 80		213, 6	628		427, 256
	† ** + + 1	도 사시				010 000 111	10. 🗆			0.500.500.
	額支払1	頁科 (管理費)				213,628 円 円/㎡	× 12ヶ月 × 184	= . 80 m²×12 ±		2,563,536 円
			の算出根拠			1 3/ 111	101	.00 111772	, ,,	0 11
					P	9/台 ×	台×12ヶ月-		=	0 円
12貸	倒れ損気	失(算出根	見拠、金額)		保証金等で担係	早されており、	計上しない。			0 円
		よる損失	相当額 %)+(①×空室率B	8 (%))		2, 563, 536 円×	4. 0	%		
				7 (70) /	+	円×	4.0	% =		102,541 円
		9+10a+11		4.5						2, 460, 995 円
			(空室損失考慮役 			427, 256 円×	96.0 %× (3年)	1.00 運用利回り(% =	4, 102 円
心作	们立守(ル選用金.	火い 良叫領(光)	主供大与思恢)		償却年数 円×	(3年): 96.0 %×		1.00 % 400 =	0 円
①そ の	の他の収	八に係る	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	(L	4)+(15)+(16)+(17)		2	, 465, 097 円	(10,671 円/㎡)
(3) –	4 1 m² i	当たりの	月額支払賃料の第	算出根拠	()内は支払賃	————————————————————————————————————				
NO	①事例	番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正		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
а)	06 (収 -7	1, 159 (1, 157)	100 [100]		00 100 00 1 100	_	100 [100]	1, 159	対象基準階の 月額実質賃料
	0 4 7	0.6 (1111							1 150	1, 158 円/㎡
b)	06(収 - 8	1,639 (1,583)	[100]		$ \begin{array}{c c} 00 \\ \hline 00 \end{array} $ $ \begin{array}{c c} 100 \\ \hline 125. \end{array} $		[100]	1, 150	月額支払賃料
			, ,	100		00 100		100		(1,156円/㎡)
С			()		100	1 -100		[]		基準階 1F B

							倉吉 (県)	– 5	宅地−5
(3)-5総費用算出内訳	,								
項 目	3	実額相当額			算	出	根 拠		
①修繕費		99, 600	円		24, 900, 000	×	0. 4	%	
2維持管理費		76, 906	円		2, 563, 536	×	3. 0	%	
3公租公課	土地	7, 600	円	査定額					
	建物	186, 700			24, 900, 000	×	50. 0 %	× 15.00	/ 1000
損害保険料		24, 900			24, 900, 000	×	0. 10	%	<u></u>
建物等の取壊費用の積立金		24, 900			24, 900, 000	×	0. 10		
の他費用			円		=1,000,000		****	,,,	
総費用			.,						
① ~ ⑥		420, 606	円	(1,821 円/㎡)	(経費率	17. 1 %)	
3)-6基本利率等	1								
)r :基本利率		5. 0	%	⑥g:賃料の					0.0 %
a: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				35 年
B b : 仕上割合 (仕上価格÷建;	物等価格)	35	%	⑧nb: 仕上の)経済的耐用年数				20 年
c:設備割合(設備価格÷建 ²	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	i		0. 9707
3)-7建物等に帰属する純収益									
項目		査 定 額			算	出	根 拠		
〕建物等の初期投資額		24, 900, 000	円	135, 00	0 円/㎡×		184.80 m²×	設計監理 (100%+	料率 %)
②元利逓増償還率		0.0748		躯体音 0.0611 ×	部分 45 %+ 0.08		上部分 : 35 % +		#部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(1, 862, 520 8, 063	円 円/㎡)						
3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							2	, 465, 097	円
②総費用								420, 606	円
③純収益 ①-②							2	, 044, 491	円
④建物等に帰属する純収益							1	, 862, 520	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-	4							181, 971	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	帰属する純収益							176, 639	円
(5) × α				(765	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格	還元利回り(r-g)	5. 0						
		3, 532, 780	0円	(15, 300	円/m³)

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市下余戸字稲岡159番11	2701000105155-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24 25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第6

カリ ibL	小工来了	あ ^ひ			州田 7		јші Е	■ \	la 4.F	1 0	_	۱۱ ځام	ᄪᇄ	<u> </u>			倉	· 古(県)	· –	6	宅地-1
		基準地番	号		提	出先		所属分	科会名	業	者名											
	į	倉吉 (県)		- 6	鳥	取県		鳥取県	鳥取	氏	:名											
鑑定	2評価	i額						12, 600,	,000 P	9 1	m³当	たりの	の価格	各						34	, 100	円/㎡
1	基本	的事項	r			T				ı												
(1)	価格	侍点		令和 6年	三 7月	1日	(4) 釗	監定評個	百日		令	和 6年	三 7月	16日	路		6年			2		円/m ²
(2)	実地語	調査日		令和 6年	6月 20	0日	(5) 信	価格の種	重類		正常	価格			線		i又は(率種別					倍
(2)	继中	 評価の条件	田州	としての	继中亚	/#										1百-	半性力.	J				
		エ脳の末円 評価額の決定			/ 塩化計	- ІШ																
(1)	_	在及び地番			上井字区	勺中島	89	0番2							②地積	ŧ	36	69	(9法4	う上の	見制等
基準地	- 1	「住居表示」等	等												(m²)	()			
地	③形	/ 状	④敷地	也の利用の	D現況	⑤周 状況		土地の	利用の	⑥接面	面道路	の状況		⑦供給	8主要			との			部)1 中 (60, 20	
						J (1)								処理施 設状況	按辽	の状	沅					
			住宅			中担	植一	般住宅/	が多	南6m市	方道			水道	倉吉					(その	他)	
		1:1.5	\widetilde{W} $\widetilde{2}$				画整	然とし						下水	800m							
(2)	①氧	囲	東	50 m. i	西	50 m,	南	50	m、北	10	00 m	24	票準的	内使用	低層住	宅地						
近隣	3標	標準的画地の飛	杉状等	間口		15.0		奥行			. 0 r		規模	i		m³程	度、	形划	大 ほ			
地域	④ 地	地域的特性	特記	された	う街地に こ分譲住	宝宅地~	であり) 、 '	街 市	準方位 道	.46、	o m	交通	i 倉吉 800m	駅南西			法令	. (才	部) 1	中専(6	0, 200)
			事項	ある。	画地酯	こ直と 9	5 民好	-	路				施設	ţ				規制				
	⑤ 地	地域要因の	中心市	街地に近	 接する	品等の	D良い	熟成し	た住宅	地域で	あり	、生活	5関連	車施設・	商業施	没への	接近位	生も良	見好な	こと	から、	今後も
	将	子来予測	低層住	宅地域と	して発	展して	こいく	ものと	予測す	る。地	価水	準はや	7%	落傾向	になる	ものと	予測~	する。				
(3) 揖	是有效	使用の判定	標準的	使用と同	じ低層	住宅地	<u>t</u>						(4)	対象基	. –	方位	L					+2.0
	監定評 D適用	F価の手法	取引事	事例比較 活	去 比	準価格	\$			34, 10	00 F	¶∕m [°]		個別的	安囚							
·	7,0071		収益還	記元法	収	益価格	Š			24, 00	00 F	¶∕m³										
			原価法		-	算価格						¶∕m [*]	_									
(a) -	L 10 a		開発法			発法に						9/m²		- 5-		1 6161						
(6) [□场0.)特性	同一需便性が	給圏は、 優る一般	駅南の	上手」域であ	F] •	地価水	」 両地	区等の較的高	任毛でな	地域、 、総額	駅和 買は張	この「狗養るもの	北」地	凶等で 定の需	で、これ 字要がり	れら⊄ 見込々)地区)る。	は市画地	内でも 規模に	生活利は現在の
			一般任	宅地とし	ては大	さく、	総都	(III 2	50万	円削後	でめ	る。										
		i格の調整 E及び鑑定	比準価物の建	i格は地域 築動向・	的類似 賃料水	性が認	図めら 土地	れる市の収益	内の一性を反	般住宅映する	地や試算	分譲住 価格で	E宅地である	地の取引	事例をい	収集し 収益	て求る	めてv が低化	\る。 ケに記	収益	価格に	賃貸建
Ē	平価額 里由	の決定の	期金利	の動向が	懸念さ	れるか	、住	宅着工	戸数の	減少は	認め	られす	ド、分	譲住宅	地への	€堅V	需要	がある	3 Z E	: 等を	勘案し	、指定
(8)		① □代表標		標準:		時 点		標準化		也域要	T	別的		付象基準	重地 🥏	標	街道	路		地	街路	
公示価格を	見価集格	標準地番号				修 正		補正	-	因の比		因の	0	の規準値	囚	標準化補	交流			域要因	交通	
価し格し	<u> </u>			_	•				4		II	較		(円/r	n) =/\	補正	環地画地			因	環境 行政	
を丿	Ξ	公示価格		П / т	[100	_] _	100	.,	100	[00					行i				その他	
(9)		① +L白 + #	:TT = D	円/m)時 点	L	○4冊:## //] [@-1	4.45 甘 #	≠ 4.1h	+275	そのイ		0.0	114	%+ = □ A	
	į٧	① 指定基準				修正		〕標準化 補正	_	地域要 図の比		別的		対象基準 の比準値		準	街道 交流		0.0		街路 交通	
指定基準地	D D	倉	吉(県	具) -	2				較	ξ	比	較		(円/r		標準化補正	環境		0.0	域要因	環境	
华也言	夹 讨	前年指定基	基準地の)価格	[99. 2]	100		100	[10	2.0]				IE.	画 [±] 行i	_	+1. 0 0. 0		行政その他	
			24, 200	円/m	า้	100	[101.0	<u></u>] [70.0	1	00		34,	600		その		0.0		(0) [. 0.0
(10)		①−1対象基準継続	集地の検 新規						[一般	的要因]]	長期金の造品	<u>え</u> 利の 対等が	動向が ぶ盛んで	懸念され	れるか 需要は	、市区室調	 内で遊 で、 付	生 生 生宅 着		引や住	 宅団地 受けら
(10) 対 2	ξら	前年標準価			300円	∕ m ^²		③ 価 3	亦			れる。	.,		.,,,,,					. —	, ,,	.,,,,
象基基	·票検討	①-2基準地点)であるは	が共通地	也点 (代表	表標準均	也等と	司一卦		▼ 動 [地域 #	【要因]					住環境の							
準 作地 柞	西討 各	□代表標準		東引 □標準は	也			成为	兌			路へ0. る。	ノ里和	ゴルボく	、需要は	라(비기[그먼즈(ソガ酸	地土毛	上地寺	で拍押	10(1,
の質が	丰票集価各等い らの検討	標準地番号					- 2	要因の	[個別	的要因]]	個別的	的要因	に変動	はない。							
		公示価格 ②変動率	B 年間	-0. 6 %	半年間	円/r ^g	n %															
		心及助平	十川	U. U 70	++1	1]	7/	U														

О п	МЭТ Ш 1 Ц ЭТ /	C F 1D/C										/12	L (2N)			- U-PU Z
(1) <u>E</u>	比準価格算定	它内訳														
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住	居表示」	③取引即点	寺 ④ 類 型	⑤地	積 (m ^²	⑥画地 の形状	⑦接面 の状	道路 況	⑧主要交 設の状	通施 ②)法令」 等	上の規制
a	2 4 7 0 6 1						建付地	(;	長方形)	北5m市 中間画	道地		(† (6	鄒) 準工 60, 200))
	- 44															
b	2470						更地	(ほぼ長 方形	表 北6m市 、南6m 三方路	道、西6m			鄒) 1 中 70, 200)	
	- 5															
С	2470						建付地	(:	ほぼさ 形)	東4.5m 中間画	市道地			鄒)1 中 60, 180)	
	- 9													(-1		
d	2470						更地	(お形 大形	を 北6m道中間画	地			鄒)1 住 60, 200)	
	- 11													(-1	en Me	
е	2 4 7 0 1 1 - 13						建付地	(お形		市道地		(7	鄒) 準工 70, 180) 跡	
	⑩取引価格	友	⑪事情補	① 時点修	正 ③建	() :	4 標準化	r 15.±1	住定価格	16)地域	更小维	定標準価	18/田田	 的要因の	10.2	查定価格
NO		¤ ∃∕m³)	正正	(17)时 (19)	価値の	補正	補正	L (19/1)	EたIIII1fi (円/m²)		- L	ᇨᆥᇭᆃᄣ (円╱㎡)	比較	可安囚の		■ Æ IIII 16 (円 / m²)
а	(28, 99)	100 [100]	[100 100		00]	100 [100	_]	28, 997	100 [90. 3]	32, 112	街路	0.0	32	2, 800
b	(37, 10)	100 [100]	[100 100] 1	00]	100 [104.0	_]	35, 675	100 [103.8	3]	34, 369	交通・ 接近環境	0. 0	21	5, 100
С	(23, 28)	100 [100]	[99. 3 100		00]	100 [78. 6	-]	29, 420	100 [92. 2]	31, 909	画地	+2.0	32	2, 500
d	(31, 94)	100 [100]	[100 100] _ 1	00]	100 [100	_]	31, 943	100 93. 1]	34, 310	行政 その他	0.0)	5, 000
е	(31, 27	73	100 [100]	[100] 1	00]	100]	31, 273	100]	34, 632		100	3!	5, 300
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内	訳					工地域要	因の比較	図の内訳				
			街路	0.0	交通·接	i f 0	.0 環	 環境	0.0	街路	-5. 0	☆涌.	 ·接近	-2. 0	環境	-3.0
а	11-111	%/月 0.00	画地	0. 0	行政		 	の他	0. 0	一百四	0. 0	その		0. 0	****	
	正常		街路	<u> </u>						街路	+2. 0	-		·	環境	+6.0
b	11- H3	%/月 0.00	画地	0. 0 +4. 0	交通·接 行政			環境 -の他	0. 0	田 行政	0. 0	その		0.0	味 児	FO. U
	正常	%/月	街路	0.0	1丁収 			- の他 環境	0. 0	街路	-5. 0		吧 ───── ·接近	1	環境	-3. 0
С	止 币	%/月 -0.08												<u>i</u>	垛 児	-3. 0
	工 带 4		画地	-21.4	行政 			☆の他	0.0	行政	0.0	その何		0.0	I== 	
d	正常	%/月 0.00	街路	0.0	交通·接			境	0.0	街路 	0.0			L-	環境	-6. 0
	ALC .		画地	0.0	行政			の他	0.0	行政	0.0	その		0.0		
е	正常	%/月 0.00	街路	0.0	交通·接			環境	0.0	街路	-5. 0	交通・ その(0. 0	環境	-3. 0
			画地	0.0	行政		.0 そ	の他	0.0	行政	0.0					

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 34,100 円/㎡]

(0)	住佐伊护	告中 ナーフ														
(2)	_	算定内訳		きない場合	シその珊	ф	既成市街地内	1字掛でお	.n	ーデキ	7211					
(2)							な場合の価格	1-C2E C 0.	フラ、週7.	1 (6	74.4.0					
	 成事例都			.,, ., ., ., ., .,		-	1	在及び地	也番							
(3)素	地の取得		④事	情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補	修正後の	⑦造成	江事	費	⑧標準化補	9時点	修正	⑩造成工 一類後五	事費の 後の価格
97		ໆ∕m³)		113 110			価格 ((円/m³)		(円/m³)	正				:後の神音 (円/㎡)
			_	100	[]]						100	[]]		
_			[]	10							[]		<u> </u>		
⑪伝	帯費用 	- 2\	12)標 正	準化補	13時点	修正	④付帯費用後の価格	の補修正	(15)有効した	」宅地 :価格	化率で除 ト	⑩地域要因 の比較	③ ①個別 因の	的要 比較	18再調達	
	(F	¶∕m³)	1 	100				(円/m³)	,	(円/m³)	100	-	-		(円/m [*])
			[100	L10	0			(%)	[100	L10	0		
19熟	·成度修』	 E	1	[] /10	0			20積算	価格			円/1	ทึ		
内語	沢															
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成	標準化	補正				月率 変動率	付帯費用	標準化補	Œ				月率 変動率
		%/月	事費						%/月	費用			 			%/月
地址	或要因の」	比較		街路		交	₹通·接近		環境			行政		7	の他	
	-1 収益:		直接沒]又は収済	1	法が適用できれ									
古	①総収益			②総費用		3純	収益	④建物I 純収	に帰属する 益	3	⑤土地に帰 純収益	帰属する	⑥未収入期 後の純収]間修正 【益	⑦還	元利回り
直接法		(円	1)		(円)		(円)		(F	3)		(円)		(円)		(r-g)
		4, 136, 29	15	6	88, 044		3, 448, 251		2, 992, 0	00		456, 251	•	707) 142, 883	(5.0	,
			,0									450, 251		142,000		5.0 %
	⑧収益値		*		8, 8	857, 66	60 円	(24, 00	00	円/㎡)					
	できた	西格が試算 なかった ^は D理由														
		法が適用 場合その														
	 以下、 [↓]	 仅益還元	法追	 i用の場合		三地一	4 (3) -	2^								
		よる価格														
	##### 1		异化i	٦	■ L	ない	開発法を適力	用する場	合の理由							
	又入の現代		(②支出のヨ			③投下資本収		販売単価((住字	(5)分譲す	可能床面積	⑥建築工	事	⑦延床	面積
		(円)		~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~		(円)		(%)		∕m ^t		тылкы (m²)		ァス 円/㎡)	J	(m²)
												<u> </u>				·
(8)開	発法によ	こる価格					円	(P	∃∕m³)				

(3) =	の相字を	建物の状況										倉吉 (県)	– 6	宅地-4
(3)		1 ①用途	<i></i>	②建			(m²)		善	 • 階層		4延床面積	:	(m²)
====	共同住:					148. 00			LS				296. 00	(111)
⑤公	法上の	規制等												
	地域等		基準建蔽率等	≨ 指定	'容積率	基準容積率	卒等 地種		—	間口·奥行		前面道路	、幅員等	
	(都) 1		<u> </u>	1170		<u> </u>				7.7				6.0 m
	(117) 1	1 3	60 %		200 %	200	%	369 r	ทั	16.0 m×	23.0		r: 川旭 まで の 距離:	6.0 m
⑥想:	定建物	の概要	平均専有床面	積約5 (O ㎡のファ	アミリータィ	゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚	⑦有効 の理		100.0 %	外部階段	受のため		
(3) –;	3総収益	益算出内 語	 沢											
	層	①用途	②床面	 漬	③有効率	④有効面	道積 ⑤	月額支払	⑥月	額支払賃料	⑦a保	証金等(月数	() ⑧a保証	金等 (円)
				(m³)	(%)	(m [*])	料 (円)		(円)	⑦b権	利金等(月数	(8) (8) (8) (8) (8) (8) (8) (8) (8) (8)	金等 (円)
		住宅					10.6						2.0	358, 456
1 ~	2			148. 00	100.	. 0 14	18.00	1, 211		179, 2	.28			
~	•													
~	•							ļ						
~	•								<u></u>					
								ļ						
	•								 					
				296. 00	100.	. 0	96. 00	ļ		358, 4	:56			716, 912
計		== .de.l					050	450 T		10. 0			,	004 450 5
	質支払賃	資料 (管理費)					358	,456 円 円/㎡	×	, , ,	00 m² x 1	= 2ヶ月 =	4,	301, 472 円 0 円
			の算出根拠							230.	00 111 × 1	1277 —		ν П
			び				円/台	×		台× 12ヶ月+		=		0 円
	到れ損気	失(算出根	製拠、金額)			保証金等~	<u></u>	1ており、	計上	しない。				0 円
		よる損失	相当額 %)+(①×空室率	zR (%))			4, 30	1,472 円×		4.0	%	-		
				± D (%))		+		円×		4. 0	% =	=		172,059 円
		9+(1)a+(1)											4,	129, 413 円
			(空室損失考慮 及び償却額(空		老虐後)		716	5,912 円× 償却年数 (96.0 %× 3 年) 道	1. 恒用利回	00 % =) %)	6,882 円
.⊎11 ± 17	·) 亚 守(〃⊭用重.	くう はっぱいい	.土识人	内心(久)			順却平数(円×	•	96.0%×		. 3400 =	, , , , , ,	0 円
 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)		-	円×		96. 0 % ×		00 % =		0 円
18総4	又益	1	1)+15+16+17				4, 136	, 295 円		(11, 20	9 円/㎡)
(3) –4	1 m² à	当たりの	月額支払賃料の	算出根	拠	()内は支	基 払賃料							
NO (①事例	番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)		事情補正	④時点 修正	⑤標準(補正	比 ⑥建物 差修:	格正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	第 9 查定実 5 賃料 (円/n	質 ⑩基準均質料	也基準階の
a)		06 (収 -9	1, 20°		100	[100]	100	100	.	100	100 [100	1, 166		集階の 実質賃料
	9 4 7	0.6 (III			_				_			1 004		, 213 円/㎡
b)		06(収 - 10	1, 54		100	100]	100	[100 [100	-	100 [100]	[100			支払賃料
			,	_ -	-				\rightarrow	-			(1	, 211 円/㎡)
С					100	Г 1	100	100		100	100		,	, 211 1/ 111/

							倉吉 (県)	– 6	宅地−5
(3)-5総費用算出内訳									
項目	9	実額相当額			算	出	根拠		
①修繕費		160, 000	円		40, 000, 000	×	0.4	%	
2維持管理費		129, 044	円		4, 301, 472	×	3.0	%	
3公租公課	土地	19, 000	円	査定額					-
	建物	300,000			40, 000, 000	×	50. 0 %	× 15, 00	/ 1000
〕 損害保険料	~1/2	40, 000			40, 000, 000	×	0. 10	%	
建物等の取壊費用の積立金		40, 000			40, 000, 000	×	0. 10	%	
多その他費用			円		10,000,000		0.10	70	
2総費用			1,3						
1~6		688, 044	円	(1,865 円/㎡	î)	(経費率	16.6 %)	
3)-6基本利率等									
)r : 基本利率		5. 0	%	⑥g:賃料の3					0.0 %
Da:躯体割合(躯体価格÷建物	物等価格)	45	%	⑦ n a:躯体の)経済的耐用年数				35 年
③ b :仕上割合 (仕上価格÷建物	物等価格)	35	%	⑧ n b : 仕上の)経済的耐用年数				20 年
①c:設備割合 (設備価格÷建物	物等価格)	20	%	⑨ n c : 設備の)経済的耐用年数				15 年
m:未収入期間		0. 5	年	⑩α:未収入其	期間を考慮した修	正率			0. 9707
③-7建物等に帰属する純収益		<u> </u>							
項目		査 定 額			算	出	根 拠		
①建物等の初期投資額		40, 000, 000	円	135, 000	0 円/㎡×		296.00 m²× (設計監理 (100%+	料率 %)
②元利逓増償還率		0.0748		躯体 音 0.0611 ×			上部分 : 35 % +		#部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(2, 992, 000 8, 108	円 円/㎡)						
3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							4,	, 136, 295	円
②総費用								688, 044	円
③純収益 ①-②							3,	, 448, 251	円
④建物等に帰属する純収益							2,	, 992, 000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-	4						·	456, 251	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	帰属する純収益							442, 883	円
(5) × α				(1, 200	円/㎡
(3)-9土地の収益価格	還元利回り(r-g)	5. 0	<u> </u>				1, 200	
		8, 857, 660	0円	(24, 000	円/㎡)

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市上井字内中島890番2	2701000002847-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		1
M10 . 3		

②変動率 年間 -1.0% 半年間

%

衛宁訶儒書 (今和 6 年地価調本)

令和 6年 7月 24日 提出

別訂	2様式	第6			並入	- 6十1	山昔	- (一个	Ц б	土	w II	山前	宜)				で 倉吉(л 241 7	□ 症山 宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所	属分	科会名	3 業	者名											
	5	倉吉 (県)		- 7	鳥]	取県		鳥	取	В	氏名											
鑑5	と評価	額					2	2, 720	, 000	円 ·	1 ㎡当7	たりの	D価格							Ç	, 600	円/㎡
1	基本區	的事項																				
(1)	価格	寺点	*	令和 6年	7月 1	1日 ((4) 鑑5	定評値	西日		令和	口 6年	7月	16日	(6) 路 線		令和 6年					円/㎡
(2)	実地記	周査日	,	令和 6年	- 7月]	1日 ((5) 価材	各の種	重類		正常促	西格			線価	路	探価又は				1.1	倍
(3)	郵宁	評価の条件	百 ₩ .	としての	维宁亚	/ 無											倍率種兒	ניל				
2		ェ曲のネト 評価額の決定			<u> </u>	ТІШ																
(1)		在及び地番		倉吉市村	黄田字4	今橋 4 4	. 0番	7							②地	積	2	283		9法	令上の規	見制等
基準地		住居表示」等				1									(m²	1)	()		(-brtt.)	
地	③形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	四の土	地の	利用σ	6接ī	面道路	の状況		D供給 D理施			な交通施 の状況	設との			(都) (70, 400	1)
													1.	也埋心 殳状況	134		071人71			(7.0	(III)	
			住宅			一般信	主宅、	農家	住宅	北西7	7m市道			k道	倉吉					(その	/但)	
		1:2.5	LS2			等が涯らの信	昆在す 主宅地	る古 域	くか				7	下水	8.5km	n						
(2) 近	① 範			00 m . E		50 m、 [m、;		.00 m		票準的	使用	戸建信			π×.l-	L)-T	ンボビ	+π.	
近隣地域		準的画地の形		古くか		15.0 r 最家集落			r 約	基準方位).0 m 达北、*		規模	-	駅南西		㎡程度、	1	i	ぼ長	カ形) (70, 40	00)
域	(4)H	!域的特性	特記						街	市道			交通	8. 5k	m m	-		法令			, , ,	
	⑤地域要因の		事項						路				施設					規制				
		!域要因の !来予測	地域要は	因の変化	は見ら	れない。	人減)	では	はこの!	1年(4	月末時	寺点) 田田	で世紀	帯3世 変基調	帯減	(前 ます	i年3世帯	·減)、	人口	16人	.減(同	9人減)
(2) E							/ (1/5/4)	0 /	C III 1/90.	2 19411177	-WEW-	<u> 20 р</u>			準地σ		方位	10				0.0
		使用の判定 		使用と同						0.0	.00 [L 2 2	1	对多型 固別的		,						
	監定計の適用	[፤] 価の手法]	収益環	例比較法 モニ		準価格 益価格				9,6	00 円	ı∕m ∕m [°]										
			原価法		-	算価格						/ / m²	-									
			開発法			発法に	よる個	插格				/ ∕m [†]	_									
(6) ī	市場の)特性	同一詞	売給圏は	、倉吉	市西部、	、社地	対区の	農家賃	集落を中	小とし	- 、広	域的	には市	内全域	或の	農家集落	に及る	5。	言要者	は圏域	に地縁、
			の人口》	咸、高齢	化等が	続いて:	おり、	不動	加産市場	易は極め	って低調	周であ	っる。 t	地価は	坪当た	こり	ない。こ 2万円~	3. 5				
(7) 🛙	お質価	 i格の調整															られない 取引事例		上にま	ŧづく	と 準価	
_	• 検証	及び鑑定	である。	鑑定評	価額の	決定に	あたっ	ってに	t. 試算	篁価格♂)再吟嗚	未(資	í料のi	選択.	格計 X	5 T N	活用の谚	i否•-	一般自	勺要因	の分析	並びに
Ŧ	里由		域の動同	_		合考量	した紹	集、	対象	基準地 の	鑑定記	平価額	を上	記のと	おりみ	定定	、近隣地		× 1: 3	1113 /1%	回1.1.2	
(8) 公 月	見価	① 代表標標準地番号	準地	標準均	也 2	時点修正	-	票準化 甫正	Ł 4	地域要 因の比	_	別的 因の		象基準 規準値	基地 西格 (⑦ 内	:#	路 通		地域	街路 交通	
示。	集格	冰十七日		-		19 IL	'	m.±		較	比			(円/		訳	化 環	境		域要因	環境	
格を力	規権とした	公示価格			[]	100		100	[]						ī地 ·政			行政 その他	
				円/m	i -	100	_ [] [] 10	00					その				(0)	
(9)	45	① 指定基準	地番号		2	時点		票準化		地域要	⑤個5			象基準 比準値		7	標	路		地域	街路	
定量	0 o			-		修正	*	甫正		因の比 較	要比	因の 較		(円/)	<u> </u>	內訳	1L	通 境		域要因	交通 環境	
指定基準地	食	* - 1 - 1- 1-	+ #+ ul- o	/π.16·	-		,	100						(13)	,		正直	地			行政	
ן טיי	13	前年指定基	を準地の	価格 円╱m	i L	100] _	100	_	100]	00					行 その	T政)他			その他	
		①-1対象基準		:討					[-	般的要因	<u> </u>	人口の	減少、	、高齢	化の進	生行	が継続し	ており)、身	 基調と	して市	域の需
(10)	- -	■継続 前年標準価 ²	──新規 ϗ		700 円 /	∕ m²		3			3	要は弱	ji, 7	たた、	圏域に	2,5	り需要の	強弱に	ままり	うまち	な状況	が継続。
対象基準地の前	手らの住	①-2基準地加	が共通地	点(代表		~Ⅲ 也等と同]一地	価格	変] 動 [地	域要因]							する横田					
	集 検 面 を	点)である ^は 一代表標準		⋮討 ──標準地	h			格形成要因	動 [地 状 況	-	カ						口は僅か					
心の前	等	標準地番号	- U	₁ѫ ᠇ ᢇᄮ	-	-			「個	別的要因	五] 性	寺にな	- L \									
l''' ′	-	公示価料	各			円/m [®]	1	の		111H 135 E	1°	1,00	0									

(1) 比準価格算定内訳														- 1		七地-2
(1) E	L準価格算定 -	内訳					T					-				
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	号表示」(③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	ŧ (m²	⑥画地 の形状	⑦接面道 の状況	路	⑧主要交i 設の状況	通施 9	法令上 等	の規制
а	2 4 7 0 1 1						更地	()	ほぼ長方形	南西7m県中間画地				^{羽)} 0, 400) 防	
	- 43															
b	2 4 7 0 1 1						更地	()	ほぼ台形	南西7m県 東4m 角地	道、南		(者 (8	羽) 0, 400)	
	- 44															
С	2 4 7 0 1 3						更地	(ほぼ整形	南3.1m市中間画地			(者 (7	形) 0, 240)	
	- 14															
d	2 4 7 0 1 3						建付地	(ほぼ台形	北8.5m県中間画地			(者 (7	形) 0, 400)	
	- 12															
е	2 4 7 0 1 3						建付地	(北2.8m市 中間画地			(者 (7	形) 0, 240)	
	- 13		0.7.7.1					0.11		0			·			
NO	⑩取引価格 (円	₹ l∕m³)	T III		[13]建作	す減 (1 対正	④標準化 補正	『準化 ①推定価 第正 (円		16地域要 因の比較	⑪推定標準価 格 (円/㎡)		®個別的要因の 比較		D ⑨査定価格 (円/㎡)	
а	(11, 40	0	100 [100]	[99. 1 100	100] [100	l 1	1, 297	100 [116.8] 9	, 672	街路	0.0	9	, 670
b	8, 400)	100 [100]	[99. 1 100] 100		100 71. 7	1	1, 610	100 [116.8] 9	, 940	交通・ 接近環境	0.0	9	, 940
С	() 5, 609		100 [100]	[98. 1 100] 100] [100] [5, 732	100 [57. 9	9,900		画地	0.0	9	, 900
d	() 8,876		100 [100]	[99.0 100	99.0] 10		100] 8	3, 787	100 [89. 7	9,796		行政 	0.0	9	, 800
е	3, 716)	100 [100]	[97. 7 100	100		100 85. 0] (5, 102	100 [70.5] 8	, 655	_	100]	8	, 660
NO	ア事情の内容の	イ月率 空動率 ウ標準化補正の内訳								工地域要	因の比較	の内訳			-	
	http		街路	0.0	交通·接近	Í 0.0	0 環均	音	0.0	街路	+6. 0	交通·	接近 -	2.0	環境	+8.0
а	11.111	%/月 -0.08		<u>-</u>	へ <u>๛</u> /3~ 行政	0. (ル の他	0.0	行政	0. 0	その作		0. 0		
	正常		街路	-	┐」以 交通·接近		<u> </u>		0.0	街路	+6. 0	交通・		:	環境	+8.0
b	上巾	%/月 -0.08			文通·接见 行政	0. (兄 の他	0.0	一	0. 0	文通・ そのff		0.0	水光	-0.0
	正常	·····································	街路		交通·接近		0 環均		-4. 0	街路	-8. 0	交通·		ı	環境	-33. 0
С	т п	-0. 08		·				元 の他	0.0	一百四 行政	-8.0 文通・ 0.0 そのff			0. 0	·ベンプ	
	正常 9	%/月	街路	1	1」以 交通·接近	0. (Í 0. (0.0	街路	+6. 0	交通・			環境	-10.0
d	шт 19	- 0. 08			文通·接见 行政	0.0		^見 の他	0.0	1日) 行政	0. 0	文通・ そのff		0.0	水况	10.0
	⊤告 0	·····································	街路	<u> </u>			- 1					1		<u>-</u>	環境	_25_0
е	正常 9	%/月 -0.08			交通·接近 行政				0.0	街路 	-6. 0	交通・			水 児	-25. 0
	/淮価杦注定		四地	-15. 0	行政	0.0	∪ † (の他	0.0	行政	0.0	その作		0.0	300 II	. 25

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 9,600 円/㎡]

(2) 積算価格算定内訴	Į.									
(2)-1 ■ 原価法が通	適用できない場合	合その理由	既存宅地である	るため、原	原価法が適用	できない。				
(2)-2 □ 造成宅地内	7等に存し原価活	去の適用が可能	な場合の価格							
①造成事例番号		-	②所在	生及び地番	•					
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 価格 (P	§正後の 円∕㎡)	⑦造成工事	費 円/㎡)	⑧標準化補 正	⑨時点修正	⑩造成. 補修]	エ事費の 正後の価格 (円/㎡)
	[]	[]					[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 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	①付帯費用の 後の価格)補修正 (円/㎡)	⑤有効宅地 した価格	化率で除 ・ 円/㎡)	⑥地域要因 の比較	①個別的要 因の比較	18再調;	達原価 (円/㎡)
	[100	[]		<u> </u>	(%)	[100	[]		
19熟成度修正	[] /100			②積算価格	•		円/m ^²		
内訳										
素 地	造 標準化	補正			引率 を動率 付帯費 %/月 用	標準化補	Œ			月率変動率
地域要因の比較	街路	3	を通·接近		環境		行政		その他	-
	l .	l		L.			П	1		
(3) 収益価格算定内語	P.									
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用	又は収益還元	法が適用できな	い場合の	理由					
①総収益	②総費用	3純	収益	④建物に 純収益	帰属する	⑤土地に帰 純収益	属する(⑥未収入期間修〕 後の純収益	E 7	還元利回り
直 接 法])	(円)	(円)		(円)		(円)	(P	3)	(r-g)
								()	(-) %
8収益価格			円	(F	円/m²)				
⑨収益価格が試 できなかった 合その理由										
■ 収益還元法が適用できない場合その 理由	賃貸市場か	未成熟である	ため、適切な賃	貸事例が	なく、収益遺	還元法を適	用できない。			
以下、収益還え	元法適用の場合	含は、宅地-	4 (3) -2	2^						
(4)開発法による価格	算定内訳	_								
(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用	する場合	の理由					
①収入の現価の総和	②支出の理	見価の総和	③投下資本収益	益率 ④販	売単価(住宅	⑤分譲す	可能床面積	⑥建築工事費	⑦延月	末面積
(円)	(円)	(1	%)	(円/m²))	(m³)	(円/n	์ ก๋)	(m²)
8開発法による価格			円	(P	∄∕m³)			

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市横田字今橋440番7	2701000183976-0000
2	ла етгруст у тим е е е да т	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
42		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第6

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 24日 提出

					11 百 (県)	- 8	モ地□
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 2,720,000 円 1 ㎡当たりの価格 17,300 円/m^² 1 基本的事項 円/m² [令和 6年 1月] (1)価格時点 令和 6年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 6年 7月 12日 路線価 路線価又は倍率 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 6年 6月 14日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 倉吉市北野字下河原44番17 ②地積 ⑨法令上の規制等 157 「住居表示」等 (\mathbf{m}^{1}) (都) ③形状 ⑦供給 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (70, 400)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) (70, 240)南西4m市道 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域 住宅 W2 水道 倉吉 1:1.5 下水 7. 2km ②標準的使用 ①範囲 東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 $50 \, \mathrm{m}$ 低層住宅地 18.0 m. ③標準的画地の形状等 間口 約 10.0 m. 奥行 約 規模 180 **㎡程度**、 形状 ほぼ長方形 中規模一般住宅が建ち並ぶ 地 基準方位北 倉吉駅南西 (都) (70, 240) 特記 街 法令 4地域的特性 交通 住宅地域 4 m市道 7.2km 事項 施設 規制 路 ⑤地域要因の 将来予測 住宅地域として熟成しつつあり、今後も標準的な住宅地域を形成していくものと予測される。 +1.0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 17,300 円/㎡ 比準価格 の適用 収益還元法 収益価格 円/m² 積算価格 円/m² 原価法 開発法 開発法による価格 円/mi 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 $1~8~0~\mathrm{m}^2$ 程度で $3~0~0~\mathrm{D}$ 程度、新築の戸建住宅で $2~,~7~0~\mathrm{O}$ D T 程度の物件が取引の中心となっている。 (6)市場の特性 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 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。 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 街路 ⑦内訳 規準とした 価格 の規準価格 域 標準地番号 修正 因の比 要因の 交诵 交诵 補正 下化補 較 H較 (円/m²) 環境 環境 īF 画地 行政 100 公示価格 100 その他 行政 円/m² 100 100 その他 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 3標準化 4地域要 街路 2時 点 ⑤個別的 街路 指定基準地からの検討 域 次内訳 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 化補 較 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m^{*} 100 100 その他 ①-1対象基準地の検討 [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。 継続 新規 (10)3 ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 17, 200 円/m² らの 変動状況 変動状況 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 [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。 代表標準地 標準地 標準地番号 [個別的要因] 特になし。 ത

⊞/m²

%

+0.6% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

(1) H	· 上準価格算	定内訳													
	①取引事		アルカン	並びに「住居	2ままし	③取引時	√1 ¥ã	⑤地積	·	⑥画 ₩	⑦接面道题	改 (8主要交通施	(Q):	ま令上の規制
NO	例番号	等	次の地雷型		14八]	点	④ 類 型	O PETE	(m²	⑥画地の形状	の状況	FET (設の状況	9/,	ムヤエの 元 町 等
а	2 4 7 0 5 3						貸家 建付 地	(;	ほぼ長 方形	南西6.5m 北東1.8m 二方路	市道、		(都)) , 390)
	- 62														
b	2 4 7 0 5 3						更地	(;	方形	南西6m市 中間画地	道		(都 (70) , 360)
	- 63														
С	2 4 7 0 5 3						建付地	(ほぼ長 方形	北西4.5mi 中間画地	市道		(都 (70) , 270)
	- 64														
d	2 4 7 0 5 3						建付地	(;	おおり はぼ長 方形	北東6m道 東5m 角地	路、南		(80) , 360)
	- 65													(lara	
е	2 4 7 0 5 3						建付地	(:	ほぼ長 方形	北東4m市 東4m、北西 三方路	道、南 i2m		(80) , 240)
	- 66	+47	卯声桂牡	10.0± ± 167.T	- 197+4	List a	か無法ル	1F)+#-1	立 / エ + / /	16地域要	₩#=	西海/亚	10/田叫45番	Π.	⑩木中 佐牧
NO	⑩取引価(rt6 円╱m³)	⑪事情補 正	⑫時点修正	①建作	「減 (前正	④標準化 補正	(15)推注	定価格 (円/㎡)	しの地域安因の比較	<u> </u>	崇华恤 /㎡)	⑱個別的要 比較	凶の	⑨査定価格(円/㎡)
а	(18, 5) 557	100 [100]	[100.8]	100		100 101. 0] 18	8, 520	100 [108. 2		116	街路	0.0	17, 300
b	(18, 1)	100 [100]	[101.6]] [100		100 102. 0] 18	8, 074	100 [106. 1] 17,	035	→ 交通· 接近 環境	0.0	17, 200
С	(14, 5)	100 [100]	[101.9]	100		100 100] 16	6, 425	100 [96. 0] 17,	109		+1.0	17, 300
d	(14, 8)	100 [100]	[101.3]	100		100 103. 0] 14	1, 650	100 [84. 7	<u> </u>	296	一行政・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	0.0	17, 500
е	(15, 6)	100 [100]	[97.4] 100	100		100 99. 8] 16	6, 078	100 [78. 4		508	[101.0)]	20, 700
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	↓ 化補正の内記	沢					工地域要	 因の比較の	内訳			
	正常		街路	0.0		í 0.	0 環		0.0	街路	+3. 0	交通·	接近 0.0) 语	境 +5.0
а		%/月 +0.05	画地		行政	0.		の他	0. 0	 行政	0. 0	その他			
b	正常	%/月	街路	<u> </u>	·····································		<u> </u>		0.0	街路	+2.0	交通・			境 +4.0
~		+0. 05	画地	 	行政	0.	0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その他		i	
С	正常	%/月	街路	0.0		Í 0.	0 環	 境	0.0	街路	+1.0	交通·	接近 0.0	環	境 -5.0
		+0.05	画地	0.0	 行政	0.	0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その他	也 0.0	-)	
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	Í 0.	0 環		0.0	街路	+2.0	交通·	接近 0.0	環	境 -17.0
		+0.05	画地	+3.0	行政	0.	0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その他	也 0.0)	
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	Í 0.	0 環	境	0.0	街路	0.0	交通·	接近 -2.0	環	境 -20.0
		-0. 10	画地	-0.2	行政	0.	0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その他	也 0.0)	
 +⊦	レ淮価枚油*	定の理由									۲۱	レ淮価は	友 .	17 20	00 ⊞ ∠ m °l

才比準価格決定の理由 [比準価格: 17,300 円/㎡]

(2)	積算価格算定内訳								
(2)	-1 ■ 原価法が適	ー i用できない場合	合その理由	既成宅地化して	いるため、	再調達原価	fiの把握が困難。		
(2)	-2 造成宅地内	等に存し原価活	去の適用が可能	お場合の価格					
①遣	造成事例番号		_	②所在	及び地番	<u> </u>			
	表地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修 価格 (円	正後の ⑦ /mů)	造成工事費	費 ⑧標準化 正]∕㎡)	補 9時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
		[100	[]				[] []	
① 代	け帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	③時点修正	④付帯費用の社 後の価格	補修正 ⑤ 円/㎡)	有効宅地化 した価格 (円	比率で除 (⑥地域要の比較	因 ①個別的要 因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)
		[100	[]	, , ,	7/111/	(%) [] []	
19熟		[] /100		20	積算価格		円/m ⁱ	
内記	 沢								
素地	事情の 月率 内容 変動率	造標準化	補正		月率変動	率 帯 費	標準化補正		月率変動率
	%/月				%/				%/月
地址	或要因の比較	街路	3	交通 接近	環	境	行政	₹	その他
	収益価格算定内部 -1 収益還元法 ()		 月又は収益還元	法が適用できない	^場合の理由				
	①総収益	②総費用	3純	i収益 ②	型 建物に帰属 純収益	する ⑤	う 土地に帰属する 純収益	⑥未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利回り
直接法	(円	j)	(円)	(円)	Net-12 m.	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法								()	(-)
	8収益価格			円	(円	∕ m ²)		
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		地域であり共同	住宅が見当たらな	ない上に、画	地規模がノ	小さく収益目的建物	かを建設には不適合で	 である。
	以下、収益還元	 法適用の場合	— 含は、宅地ー	4 (3) -2	^	_		_	_
(4)	開発法による価格	算定内訳							
(4) -	-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用す	する場合の 理	里由			
14	又入の現価の総和	②支出の基	現価の総和	③投下資本収益	率 ④販売単	鱼価(住宅)	⑤分譲可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積
	(円))	(円)	(%)	(円/m³)	(m²)	(円/m²)	(m²)
8開	開発法による価格			円	(円/m³)		

 4 不動産ID
 倉吉(県) - 8
 宅地-7

1	Νο	所在及び地番	不動産ID
2 2 3 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5			
3		ALIMATE T	2.01000010100 0000
44 ————————————————————————————————————			
56 6 7 8 9 9 100 9 111 9 122 9 133 9 144 9 155 9 16 9 17 11 18 9 20 9 21 10 22 10 23 10 24 10 25 10 26 10 27 10 28 10 29 10 30 10 31 10 32 10 33 10 34 10 35 10 36 10 37 10 38 10 39 10 40 10 41 10 42 10 <th></th> <th></th> <th></th>			
66 6 7 8 8 8 9 10 100 11 112 12 133 14 15 15 16 17 18 17 19 19 20 10 21 10 22 23 23 10 24 10 25 10 26 10 27 10 28 10 29 10 30 10 31 10 32 10 33 34 34 10 37 10 38 10 37 10 38 10 39 10 40 10 41 11 42 10 43			
7 8 8 8 9			
8 9 10 111 12 12 13 14 15 15 16 17 17 18 18 19 20 1 21 22 23 2 24 25 26 1 27 22 28 29 30 31 31 32 33 34 34 34 35 35 36 37 33 33 39 40 41 44 42 43 43 44 44 45 45 46 46 47 48 49 49 49			
9			
110 111 112 113 114 115 115 115 115 115 116 117 117 117 118 119			
111 12 13 (14) 16 (17) 17 (18) 18 (19) 20 (21) 21 (22) 22 (23) 24 (24) 25 (26) 26 (27) 28 (29) 30 (20) 31 (31) 32 (32) 33 (34) 34 (36) 35 (36) 36 (37) 37 (37) 38 (39) 39 (30) 44 (41) 44 (42) 44 (44) 45 (46) 46 (47) 48 (49) 49 (49)			
112 13 14 15 15 16 17 18 19 18 19			
13 14 15 16 17 18 19 19 19 20 11 19 21 11 11 22 12 12 23 12 12 25 16 12 26 12 12 28 12 12 29 13 12 30 13 14 31 12 12 33 14 14 34 34 34 35 16 12 37 12 12 38 14 14 42 14 14 42 14 14 42 14 14 44 14 14 45 14 14 46 14 14 47 14 14 48 14 14 49 14 14 14 48 14			
144			
15 16 17 18 19 19 20 1 21 2 23 2 24 4 25 1 26 2 27 2 28 29 30 3 31 3 32 33 33 34 34 3 35 3 36 3 37 3 39 40 41 4 42 4 43 44 44 44 45 4 46 47 48 49 49 49 50 6			
16 17 18 18 19 19 20 21 22 21 22 23 24 25 26 26 27 28 29 30 30 31 30 31 32 33 34 35 36 33 36 37 37 38 39 40 41 41 42 43 44 44 45 46 47 48 49 49 50 6 6			
17 18 19 20 11 21 12 22 12 23 12 24 12 25 12 26 12 27 12 28 12 30 13 31 13 32 13 33 13 34 14 35 13 36 13 37 13 38 13 39 14 40 14 41 14 42 14 43 14 44 14 45 14 46 14 47 14 48 14 49 19			
18 19			
19 19 20 10 21 10 22 10 23 10 24 10 25 10 26 10 27 10 28 10 29 10 30 10 31 10 32 10 33 10 34 10 35 10 36 10 37 10 38 10 39 10 40 10 41 10 42 10 43 10 44 10 45 10 46 10 47 10 48 10 49 10 49 10 40 10 41 10 42 10 43 10 44 10			
20 1 21 1 22 1 23 1 24 1 25 1 26 1 27 2 28 1 29 1 30 1 31 1 32 1 33 1 34 1 35 1 36 1 37 1 38 1 39 1 40 1 41 1 42 1 43 1 44 1 45 1 46 1 47 1 48 1 49 1 50 1			
21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 40 41 42 43 44 44 44 45 46 47 48 49 50			
22 23 24 25 26 27 28 29 30 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 44 44 45 46 47 48 49 49 50 8			
23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 43 44 44 45 46 47 48 49 49			
24 6 26 6 27 6 28 6 29 6 30 6 31 6 32 6 33 6 36 6 37 7 38 7 39 7 40 6 41 6 42 6 43 6 44 6 45 6 46 6 47 6 48 6 49 6 50 6			
25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 44 45 46 47 48 49 50 6			
26 27 27 28 29 29 30 31 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 41 42 43 43 44 44 44 45 46 47 48 49 49			
27 28 29 30 31 32 33 33 34 35 36 37 38 39 40 41 41 42 43 44 44 44 45 46 47 48 49 49			
28 9 30 9 31 9 32 9 33 9 34 9 35 9 40 9 41 9 42 9 43 9 44 9 45 9 46 9 47 9 48 9 49 9			
29 30 31 31 32 33 33 34 35 36 37 38 39 39 40 41 41 42 43 43 44 44 45 46 47 48 49 49			
30 31 32 33 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 43 44 44 45 46 47 48 49 49			
31 32 33 34 35 36 37 38 39 39 40 41 41 42 43 44 44 45 45 46 47 48 49 49 50 6			
32			
33			
34			
35			
36 6 37 6 38 6 39 6 40 6 41 6 42 6 43 6 44 6 45 6 46 6 47 7 48 6 49 6 50 6			
37 (1) 38 (2) 40 (3) 41 (4) 42 (4) 43 (4) 44 (4) 45 (4) 46 (4) 47 (4) 48 (4) 49 (4) 50 (4)			
38 39 40 6 41 6 43 6 45 6 47 6 48 6 49 6 50 6	36		
39 (1) 40 (2) 42 (3) 43 (4) 45 (4) 46 (4) 47 (4) 48 (4) 49 (4) 50 (4)			
40 41 41 42 43 44 44 45 46 47 48 49 50 46			
41 42 43 44 44 45 46 47 48 49 50 6			
42 43 44 44 45 46 47 48 49 49 50 40			
43 44 44 45 45 46 47 48 49 49 50 48			
44 45 6			
45 46 47 48 49 50			
46			
47 (1) (2) (3) (4) (4) (4) (4) (5) (4			
48 ————————————————————————————————————			
49			
50			
備老			
wu -s	備考		

別言	己様式	第6			鑑定	評価	書	(全	和	6	年地	也但	訪問	(査)				令 倉吉	·和 6年 県) -	7月 24 - 9	日 提出 宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所属	引分科:	会名	業都											
	;	倉吉 (県)		- 9	鳥耳	文県	鳥」	取県鳥	取	氏	名										
鑑2	定評価	i額					5, 8	810, 0	00 円	1	㎡当た	<u>.</u> η σ.)価格	i					1	8,000	円/㎡
1	基本	的事項	ı																		
(1)	価格	侍点	4	合和 6年	7月 1	日 (4)鑑定	評価日	3		令和	6年	7月	16日	(6) 路		和 6年 価又は				円/㎡
(2)	実地詞	調査日	令	和 6年	6月 20	日 (5)価格	の種类	頁]	正常価	格			線価	- 11 111	辿又は き率種が			1.1	1台
(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st 「住居表示」		倉吉市中	中江字藪	受サ31	4番1	5							②地和 (㎡)	-		323	9法	令上の	規制等
基準地	3形	/ 状	4敷地(の利用 <i>の</i>	現況	⑤周辺 状況	の土地	の利	用の ⑥	接面	道路σ	O状炎	5	了供給 処理施 設状況	接证	要な3 近の4		設との		(都) (70, 40	0)
		1:2	住宅 W2			中規模 い郊外 域			9	〔6m市	道		7.	水道 下水	倉吉 3km				(そ)	か他) (70, 36	0)
(2) 近	①氧			50 m、 2 間口 :		50 m、南	-	50 m			50 m	<u> </u>		使用	戸建住			π.e.1.14	<u>.</u>)-r)-n ³ ⊏	: 	
近隣地域		[準的画地の]		農家集	落の外	12.0 m 縁に小規	見模開	型行			0 m、 北、6		規模	企 士) m :	程度、		t ほぼ長 (者	とカ形 B) (70, 3	360)
域	(4)H	域的特性	特記事項	発され る。	た住宅	団地が背	女在す	街路					交通 施設	3km	10/C1LI			法令 規制			
	_			! ! !					 					1 1 1				1	1		
		域要因の 子来予測	市郊外のして発展)住宅団 関してい	地であ くもの	り、公共 と予測す	₹利便加 ↑る。♪	施設・ 也価水	商業施 準は横	設か ばい	らはや 傾向に	や遠なる	いが	、近年 と予測	≒小規模 ∥する。	開発	が散見	しされ、	今後も	⋾建住年	≦地域と
(3)	最有效	使用の判定	標準的傾	世用と同	じ戸建	住宅地							(4)	対象基	準地の	方	位				+1. (
	鑑定評 の適用	価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格			1	8, 00	00 円/	∕ m [‡]] 1	個別的	要因						
	の心力	1	収益還え	元法	収	益価格				/	円/	∕ m [†]									
			原価法			算価格				/	円/	∕ m [*]									
(0)	- 10 -	44.64	開発法	A 1777 - 3	1	発法によ				/		∕ m [*]	(□ 1				n + 14		A 48 10 a	L	
(6)	市場の)特性	同一需約 分譲住宅 0万円前	台圏は、 ビ地の価 前後であ	上北条: 格水準 る。	地区、西も近く、	居吉は広く競	地区等 競合関	の市外2	外のが	農家集 れる。	洛外 画地	·稼部 !規模	に開発は現在	された	分譲住宅	任毛地 地とし	域及びてはや	一般任命	丘地域で く、総額	ごあり、 頁は60
	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	上記のと 市郊外の 有する記 譲住宅地)各所か	ら地域	的に類似	」する	分譲住	字地及	てドー-	船住宅	拙の	1日頃	事例を	・収集し	. H.	較考量	してお	Tる。比 3り、客 経調に推 た。	退性・お	分計性を
(8)		① □代表標	-	標準地		時 点	3標		④地垣		⑤個別		⑥ 対	象基準	基地			路	地	街路	
公示価格を	規 価 準 格	標準地番号				修 正	補.	Œ	因 <i>σ</i> . 較	比	要因 比較		0))規準値 (円/)	<u> </u>	1 花	· 交	通 環境	域要	交通 環境	
価格 を	٤								料		10#X			(П/	111) 🔛	祖正	. 语	· Ī地	因	行政	-
2	15	公示価格		円/mi	, [;	100		00	100	0_1	100							政		その他	<u>t</u>
(9)		① 指定基準	地番号			時点	3標		4地域	要	⑤個別		⑥ 欬	象基準	差地	標	その	路	地	街路	 各
指定基準地	から			_	_	修正	補		因の		要因			比準值	西格 グ	小	交	通	域要因	交通	<u> </u>
基準	の 検								較		比較	ζ		(円/	m [*]) 📑	補正	環面	 〕 〕地	因	環境 行政	
地	討	前年指定基	基準地の(<u> </u>	100	_ 10	00	100	0 ,	[]]					行	政		その化	
		①-1対象基準	生せの ☆	円╱mi =+	Ī	100	L	J	^L [一般的	画田	100		±ll ø:	動力な	連るよ	Jo Z	その ** ±		EH HH OF	511 856	
(10))	■継続	新規 またい まままれる ままま ままま ままま ままま ままま ままま ままま ままま ま	Ē)				3	∟ 一河文ロソ	安囚	の								休地のI 宅着工		
対象	年ら煙の	前年標準価		ŕ	000円/		1	価 変	5 b 						- 44	/= I.m		dur X X			n 1#4.0 -1-
基準	洋検計	①-2基準地7点)である。	場合の検		尽 標準地	寺と同っ	一地 7	格形成 動状況	[地域要	因]					集落外		には、	新たに	開発され	1る小規	1模住宅
地の	年標準価格等からの検討	□代表標準 標準地番号	基地	標準地	b	_	<u> </u>	水次 要 因													
前:	か	保华地舍亏 公示価村	各			- 円∕㎡	ľ	カ	[個別的	要因	[] 個	別的	要因	に変動	はない	0					
		②変動率	年間	0.0%	半年間]	%														

(1) }	七準価格算 定	內訳													
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	表示」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²)	⑥画地 の形状	⑦接面道距 の状況	络	8主要交通旅 設の状況	9	法令上の規制 等
а	2 4 7 0 6 1						更地	()	方形	北東6m市i 西6m 角地	道、北		(名	β) 0, 360)
b	- 53 2 4 7 0 6 3						更地	()	不整形	東7m市道 中間画地			(者	ß) 0, 400)
С	- 49 2 4 7 0 6 3						建付地	()	方形	南西6m市i 西4m 準角地	道、北		(者(8)	ß) 0, 360)
d	- 53 2 4 7 0 1 1						更地	()	ほぼ長方形	北東5m市泊 中間画地	首			ß) 1 中専 0, 200)
е	-							()						
NO	⑩取引価村	掛]∕㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	3建作	寸減 ①	4標準化 補正	⑤推定信	価格 ∃/㎡)	 16地域要 因の比較	⑪推定构格 (円.	票準価 /㎡)	⑱個別的要 比較	因の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	19,66)	100 [100]	100	10		100	19, 0	90	[100	19,	090	街路	0.0	19, 300
b	(15, 47)	100 [100]	[98.5	10		100	15, 0	187	100 [85. 4	17,	666	─ 交通· 接近 環境	0.0	17, 800
С	(17, 53)	100 [100]	[100 100	10		100	17, 1	92	[100	17,	192	画地	+1.0	17, 400
d	19,07)	100 [100]	[100 100 100	10	0 [100	19, 0	78	100 [109. 2	17,	471	その他	0.0	17, 600
е	()	100	100] _ 10] [100			100 []		[101. 100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	比補正の内詞	R	,				工地域要區	因の比較の	内訳			
а	正常	%/月 0.00	街路 画地		交通·接 行政	丘 0.0			0. 0	街路		交通・		L_	景境 0.0
b	正常	% /月 -0.10	街路画地		交通·接	丘 0.0			0.0	街路 行政		交通・ その他		<u>L</u>	環境 −12.0
С	正常	%/月 0.00	街路	0.0	交通·接	丘 0.0	0 環均	竟 0	0.0	街路	0.0	交通·	接近 0.	0 3	景境 0.0
d	正常	%/月 0.00	街路	0.0	行政 交通·接		0 環均	竟 0	0.0	街路	0.0	交通・	接近 +3.	0 3	景境 +6.0
е		%/月	街路	i	行政 交通·接	0. (近	0 そ0 環 [‡]		0. 0	街路	+	その他 交通・		- ;	環境
才出	上準価格決定	の理由	画地		行政		そ 0	D他		行政		その他		18, 0	000 円/㎡)

(2) ₹														
, , ,	1 ■ 原価法が適		きない場合	合その理由	3	造成可能な素	地はなく	、既成宅	地化	しており、	適用できな	:V \ ₀		
(2) -	2	等に	存し原価法	もの適用が	可能	な場合の価格								
①造	成事例番号				_	2所	在及び地	播						
3素	地の取得価格 (円/㎡)	4	事情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補何 価格 (修正後の 円/㎡)	⑦造成		費 円/㎡)	⑧標準化補 正	9時点修正	⑩造成 補修	工事費の 正後の価格 (円/㎡)
		[100	[]						[100	[]		
①付	帯費用 (円/㎡)		票準化補 E	③時点條	多正	⑭付帯費用 後の価格	の補修正 (円/㎡)	⑤有効した	価格	化率で除 円/㎡)	⑩地域要因 の比較	①個別的要 因の比較	18再調	達原価 (円/㎡)
		[100	[]		(□/ 111)	((1	%)	[100	[]		
19熟	 ·成度修正		[] /100				20積算	価格			 円/mឺ		
内記														
素地	事情の 月率 内容 変動率	追		浦正				月率 変動率	付帯費用	標準化補	Œ			月率変動率
	%/月]]]	∓					%/月	用					%/月
地域	 		街路	<u> </u>	交	 通·接近		環境			行政		その他	
											1	1		
(3)	収益価格算定内部	5												
(3)	-1 収益還元法()	直接							.	<u> </u>		@ .t- = #888.t-	_	···
直	①総収益		②総費用		③純」		④建物I 純収3	_		⑤土地に帰 純収益		⑥未収入期間修〕 後の純収益	E (7):	還元利回り
直接法	(円	1)		(円)		(円)		(円	1)		(円)	(P		(r-g)
												()		-)
=	⑧収益価格					円	(¶∕m³)				%
-	- ○収益価格 - ○収益価格が試算	章								12 111)				
	できなかった ^は 合その理由													
	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	の賃貸住	宅が殆ど存	存在せ	けず、賃貸	市場が発達	していない。		
		<u>-</u>												
	以下、収益還元	法i	適用の場合	は、宅	地一	4 (3) —	2^							
(4)	開発法による価格	算定]内訳											
(4) -	1 開発法の適用		する	した	よい	開発法を適用	用する場	合の理由						
1)43	7入の現価の総和		②支出の理	見価の総和]	③投下資本収	益率 4	販売単価(住宅)	⑤分譲7	可能床面積	⑥建築工事費	⑦延	床面積
	(円))		(1	円)		(%)	(円	∕ m [*])		(m²)	(円/r	nÎ)	(m²)
8開	発法による価格					円	(F	∃∕m³)			

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市中江字藪サ314番15	2701000130286-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

傑宁訶儒書 (今和 g 在地碼調本)

会和 6年 7月 24日 提出

別記	様式	第6			螠刀	- a + 1	四昔	- (Έ	小山	Ь	平	ᄪ	四部	首(1)			倉吉(リ	#I 0平 1 県) -		^{1)走山} 地−1
		基準地番	号		提	出先	所	属分科	会名	業	者名									
	Í	倉吉 (県)		- 10	鳥	取県		鳥取		氏	名									
鑑定	2評価	額					6	, 260, 0	000 円	1	I㎡当	たりの	の価格	<u>\$</u>				Ē	,700 円/	∕ m [‡]
1	基本區	的事項													(0)					
(1)	価格田	侍点		令和 6年	- 7月	日日	(4)鑑5	定評価Ⅰ	B		令	和 6年	5 7月	16日	裕	[令和 6年 路線価又 (<u>円</u> 1.1 倍	∕m [*]
(2)	実地詞	調査日		令和 6年	7月	1日	(5) 価村	各の種類	類		正常	価格			備	倍率種			1.1 1	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価											····			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																
(1) 基	-	f在及び地番st 「住居表示」等		倉吉市関	関金町村	公河原气	字井手	7 1 2	番3外						②地和 (㎡)	責 (, 098	⑨法 :	令上の規制	事
基準地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周; 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況		⑦供給 処理施		要な交通施 近の状況	設との		都計外	
														設状況	女人	107100		(7,0	/th/	
		1:2	住宅 W 2					多い県 からの	炟	南7m归	県道			水道 下水	倉吉 17km			_ (その	/1世/	
						宅地址								1 /31						
(2)	① 範	通	東 1	00 m、 E	西 1	00 m,	南	50 m	、北		50 m	2 4	票準的	り使用	戸建住	宅地				
近隣	3標	標準的画地の 無	杉状等	間口		20.0		奥行			.0 r		規模		800	m²程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	古くカ	ゝらの農	家集落	F ₀	街	基果	準方位 道	江北、	7 m	交通	i 倉吉 17km	駅南西		法令	1 1 1 1 1	都計外	
			事項					路	;				施設	!	•		規制	i 		
	⑤ 址	2域要因の 子来予測	農家	住宅の多	い県道	沿いの	集落。	地域男	長因の変	変化は33人	ない	。この HM/研じ)1年	- 間で、 い〜弱	世帯数	+ 1 (関金 推移する。	上 全地区▲	21世帯	:) 、人口	1
(3) 最		使用の判定		■・4八 使用と同				1 0 / ((H]	557	-/ 0	ric limi ka		対象基		方位	_ 1 1810			0.0
		価の手法		例比較法	-	,準価格				5. 70	00 F		- 1	個別的	. –					
Ö	適用		収益還			益価格						<u>,,</u> ∃∕m²								
			原価法		積	算価格	i			/	F	¶∕m [°]	:							
			開発法		開	発法に	よる個	插格		/	F	¶∕mื	:							
行(6)	「場の	特性	家集落	に及ぶ。 る個人が	より広 中心で	域的に ある。	は倉さ しかし	F市全場	【の同位 ・もと)	価格帯 人口が	アの集 ドルな	落を含 く需要	store 要者の	: 思料さ	れる。行いこと、	需要者の原	禹性は、 寺性から	圏域に地 需要が敬	城地区等 縁・血縁 遠されや	関係
≅	検証	i格の調整 E及び鑑定 夏の決定の	である	士た	垭田 1	た版引	車価は	、站たたけ	> 車桶ル	ナ 車 仮	しっだ	けでお	トス	學完訂	価婚の	油宝に あえ	トヘアル	 久重局 	比準価格(の規範性)の以びに終っていて総	夂
(8)		① □代表標		標準		時点		票準化		地域要		別的	6 \$	対象基準	É t+h		 野路	地	街路	
公示価格を	見価	標準地番号		_		修正	*	甫正		の比		因の	0	D規準価 (円/r			交通 == 15	域要	交通	
曲と									較		ш	較		(П/ 1	11)	- T	環境 画地	因	環境 行政	
æ 1.	٤	公示価格		円/m	์ [100	.] _	100 1	1	100_	[00					テ政 の他		その他	
(9)		① 指定基準	地番号			時点	(3)#	票準化	4地			別的	(6) ≭	付象基準	生地		が他 野路	地	街路	
指定基準地)\	© mææ4	-БЩ ў	_		修正		甫正		の比	要	因の		の比準値 (円/r	格 内) ! 华 ! 化	交通 環境	域要因	交通環境	
準 枝	う 食 t	4£ £ 15 ± ±	+ '# 11 -	I 1	-		,	400			-			(1.15.1	117		東央 画地		行政	
ᄩ	ני	前年指定基	基準地の	価格 円╱m	וً L	100	.] _	100	[100	 	00					テ政 の他		その他	
		①-1対象基準							[一般	的要因	₹]	人口の)減少	、高齢	化の進	_ 行が継続 โ	しており	、基調と	して市域な状況が	の需
(10) ऽत ≉	FÀ	■継続 前年標準価	──新規 格		750 円。	∕ m [‡]		3				女(より	∌v .°	1-1-	回域に	より而女。	フリ虫 3314	、よりより	1/44\{\/L/\ ⁴)	PALTE N
象棋	票の権	①-2基準地加	が共通地	点(代表			司一地	価数数	[地域	要因]									見られな	
準地	検討	点)である [±]		i討 ██標準均	<u>b</u>			格形成要因 動状況				松河原 向続く	Rの世	帯数は	微増、	人口微減、	ただ、	生産年齢	人口が減	少傾
対象基準地の前	争り	標準地番号						数因の	[個別	的要因	<u> </u>	特にな	ない。							
		公示価村 ②変動率		-0. 9 %	半年間	円/m st	า์ %													
1		シスカー		0. 5 70	1- 1#	•1	/0	1	ı											

													J (2N)		10	-6,26 2
(1) <u>E</u>	と準価格算 ²	定内訳														
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番主	並びに「住 原	居表示 」(③取引時 点	4 類型	⑤地積	(m²)		⑦接面道 の状況	路	8主要交 設の状	通施(9法令 等	上の規制
а	2 4 7 0 1 3						更地	()	不整形	南5m市道 中間画地			者	都計外	
	- 15						TT LILE)ナ)ボム	J 644 □ 'À	£.		(都)	
b	2 4 7 0 1 3						更地	()		北11m県道 中間画地	=			70, 40	0)
	- 16 2 4 7 0						更地			不整形	声 0 5 士	米		(都)	
С	1 3						- 東地	()	个金形	南3.5m市 中間画地	坦		(70, 24	0)
	- 17						7-1-1-1			→ #b+ π/.	±±0 ±	٠ / - ١١٠		±	部計外	
d	2 4 7 0 1 3						建付地	()		南東6m市 東4m、北西 準角地			1	10 I J C	
	- 18						## Life			→ #b+ π/.	±±0.0:	1-74		((都)	
е	2 4 7 0 6 1						更地	()		南東2.9m 南西1.6m 角地	巾追、			70, 24	0)
	⑩取引価	格	⑪事情補	12時点修1	三 ①建作	+減 ①	標準化	⑤推定価	格	16地域要	①推定	煙進価	18/個別	的要因0	D (19	査定価格
NO		円/m³)	Ē	G-7////22	価の補	芷	補正		∕m³)	因の比較	1H	∕ m³)	比較	-,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		(円/m²)
а	(5, 95)	100 [100]	[96. 0 100	100		95. 0]	6, 013	3	100 [96.0]	6,	264	街路	0.		6, 260
b	(3, 51)	100 [100]	[97.0 100] [100) [100 66. 4	5, 129	9	[100]	5,	129	- 交通・ 接近 環境	0.		5, 130
С	()	100	[97.8] 100	0	100			100			画地	0.	0	
	1, 76	52	[100]	100	L /	JL	40.0	4, 308	3	[75.8]	5,	683	行政	0.	0	5, 680
d	(1, 55)	100 [100]	[95. 2 100	: I	<u>C</u> [0	96.6	3, 058	5	100 [55.6]	5,	495	その他	0.	0	5, 500
е	(5, 14)	100 [100]	[99.3 100	100		100 80.5	6, 342	2	100 [108.6]	5,	840		100]		5, 840
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準	化補正の内	訳	!		1		工地域要因	国の比較の)内訳	· ·			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接述	Í 0.0) 環境	竟 0.	0	街路	-4. 0	交通·	接近	0.0	環境	0.0
а		-0.08	画地	-5.0	行政	0. () その) 他 0.	0	行政	0.0	その他	<u>ь</u>	0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	Í 0.(環境	竟 -20.	0	街路	+2.0	交通·	接近	0.0	環境	-2.0
		-0.08	画地	-17.0	行政	0. () その	D他 0.	0	行政	0.0	その他	<u> </u>	0.0		
С	正常	%/月	街路		交通·接边						-4. 0	交通·		0.0	環境	-21. 0
		-0. 08	E176		行政	0. (D他 0.		行政	0.0	その他		0.0		
d	正常	%/月	街路		交通·接边						-5. 0	交通・		10.0	環境	-35. 0
	AIL	-0. 15			行政	0. (D他 0.		行政	0.0	その他		0.0	TER 1 ♣	
е	正常	%/月 -0.10	街路	 -	交通·接边						-6. 0	交通・		10.0	環境	+5. 0
	:進価格決策		四元	-19. 5	行政	0. (, 70	D他 0.	v	行政	0.0	その他 上準価料		0.0	700	M∕mil

(2) 積算価格算定内訳	ļ							
(2)-1 ■ 原価法が通	5用できない場合	合その理由	既存宅地である	ため、原価法が通	5用できない。			
(2)-2 造成宅地内	等に存し原価活	去の適用が可能	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I 価格 (円/	E後の ⑦造成コ /mů)	「事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	9時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
	[100	[]				[]	[]	
①付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	13時点修正	④付帯費用の补 後の価格 (P	ii修正 (15有効写 した(i77m²)	三地化率で除 価格 (円/㎡)	⑩地域要因 の比較	①個別的要 因の比較	18再調達原価 (円/㎡)
	[]	[]		(%)	[100	[]	
19熟成度修正	[] /100		20積算值	西格		円/m [*]	
内訳				-				
素 事情の 月率 内容 変動率 %/月	造標準化準度	補正		月率変動率 %/月	讨 標準化補 帯 費 用	Œ		月率 変動率 %/月
地域要因の比較	街路	交	· 接近	環境		行政	₹	の他
	·	•						
(3) 収益価格算定内記								
(3)-1 収益還元法(Ta			T =
□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	②総費用	③純	収益 (4	建物に帰属する 純収益	⑤土地に州 純収益	帰属する (6	》未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利回り
直 接 法	3)	(円)	(円)	(円)		(円)	(円)	(r-g)
							()	(-)
⑧収益価格			円	(円/m³)			
⑨収益価格が試算できなかった。合その理由								
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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	元法適用の場合	合は、宅地一	4 (3) -2	^				
(4)開発法による価格								
(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用す	「る場合の理由				
①収入の現価の総和	②支出の理	見価の総和	③投下資本収益率 ④販売単価(住宅) ⑤分譲可能床面積 ⑥建築工事費 ⑦3				⑦延床面積	
(円)	(円)	(%) (円/	´m¹)	(m²)	(円/m²)	(m²)
8開発法による価格			円	(F	円∕m³)		

 4 不動産ID
 倉吉(県) - 10
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市関金町松河原字井手712番3	2701000299106-0000
2	倉吉市関金町松河原字井手713番	2701000299107-0000
3	A BOUNDARY OF THE CONTRACT OF	
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第6

②変動率 年間 -0.9% 半年間

%

						倉吉 (県)	- 11	宅地□
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名				
倉吉 (県)	-11	鳥取県	鳥取	氏名				
继宁評価額			4 210 000 円	1 ㎡ 当	たりの価格		11 300	四 / m²

	1	倉吉 (県)		-11	鳥耳	文県		鳥取	Į.	氏	名										
鑑定	?評価	i額					4	, 210, 0	000 P] 1	m³当	たりの	の価格	÷					1	1,300 円	∕m [†]
1 :	基本區	的事項																			
(1)	価格の	持点		令和 6年	7月 1	日 ((4) 鑑5	定評価	日		令和	口 6年	5 7月	16日	(6) 路	[令和	6年	1月]		円	∕ m [†]
															線価	路線価	又は(倍率		1.1 倍	
(2)	実地記	調査日	4	令和 6年	7月 1	日 ((5) 価村	各の種類	類		正常個	西格			価	倍率	×種別	J			
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	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)	①所	f在及び地番s	立びに	倉吉市関	自金町関	金宿字	蔵屋	敷11	93番	<u></u> \$2					②地科	責	37	73	9法	令上の規制	削等
基	ſ	「住居表示」等	争												(m³)	()		
準地	③形	/ 状	④ 敷地	の利用の	現況		四の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況	況(7)供給	⑧主星	要な交通	通施 認	足との		(都) (70, 400)	
						状況							-	処理施	接迫	丘の状況	兄			(10, 400)	
											1 331		ā	没状況					(その		
		1:4.5	住宅 W 2					多い旧 既成住		角4.5	m市道				倉吉 15km				土砂	災害警戒[(70, 270)	丛 域
		1.4.0	W Z			地域	_ XT V ·	奶水江	.7						1 OKIII						
												1									
(2)	①範			00 m、₫		00 m、i	南	50 m	1、北	10	00 m	2	標準的	使用	戸建住						
近隣地	3標	標準的画地の刑	/状等	間口:		10.0 r		奥行			.0 m		規模	-1	370	m ² 程	度、	形状	ほぼ長		
地域	4地	地域的特性	特記	関金温 域。	泉に近	い既成	任毛坤	性		準方位 m市道		4.	交通	倉吉馬 15km	沢南西			法令		() (70, 270 災害警戒▷	
			事項					路	Ż.				施設	1				規制			
			ず久					ш	1				NE DX	 				ניווי זעל			
		地域要因の 好来予測	地域 1 人(同	要因の変 司▲ 7 4	化はこ人)、	こ何年 生産年	も見ら齢人口	れない 1+3/	へ。関 人 (同	金宿で ▲ 3 3	はこ <i>0</i> 人)。	り 1年 下落	F間で 客基調	世帯数なが継続す	が▲8 すると	世帯()	関金地	地区▲	2 1 世帯	5)、人口	1
(3) 最	人有效	動使用の判定	標準的使	吏用と同	じ戸建	住宅地							(4)	対象基準	隼地の	方位					+2.0
(5) 錦	* 定評	呼価の手法	取引事	例比較法	Et.	準価格				11, 30	00 円	 ∕ mੈ	,	個別的團	医因						
	適用			収益還元法 収益価格								/ m²									
			原価法			一一 算価格						/ m²									
			開発法			発法に	上る価	版格				/ ∕ mឺ									
(6) d	も) 特性		重約圏1十					広涌仕	字 掛 械				10000000000000000000000000000000000000	小順	州区笠	た今:	お圏は	重 更 地	が属性は	- 圏 成
(0) 1	9,0,) 10 IT	に地縁、	血縁を	有する	個人が	中心。	平成 1	17年	3月の	合併だ	136 1	19年	が経過し	したが	、旧関	余町`	では人	口減少、	高齢化が	続い
			見られれ	需要は ないこと	低調。 から、:	地価は、土地及	呼当だび複合	不動産	からの価	4 万円 格帯を	性度。把握っ	よるの	o、 画 りは困	地規模は難である	ル一惊 る。	CITIC	V \	と、和	規り複合	「小助座は	.タfiと
		格の調整	積算信	西格及び	収益価	格の試	算は後	記の理	里由に	より不	可能。	した	こがつ	て、試算	章価格	は取引	事例」	北較法	に基づく	比準価格	のみ
		E及び鑑定 頁の決定の	っては	採用し	た事例	の規範	性. 名	試算证	品程の	補修正	の滴る	5等に	こつい	て再吟	まを行	ラトト	もに.	沂隣	定評価額 地域及で	質の決定に ド同一需給	.あた :圏内
_	曲		の類似は	地域の動	向等に	ついて	総合考	量した	た結果	、対象	基準地	也の錐	監定評	価額を」	上記の	とおり	決定	した。			
(8) 12. #	目価	①代表標	準地	標準均		時点		票準化	_	也域要	⑤個2			象基準: 規準価:		標準	街		地域	街路	
る。	見価	標準地番号		_		修正	f	甫正	-	因の比 弦	出	因の		が。 (円/mi		準 化補	交) 環:		域要因	交通 環境	
公示価格をした	-								+.	×	10-	FX		(1.1> 111	17 13) 開	画			行政	
を T:	5	公示価格			, [_	100]	100		100	[]					行i	政		その他	
(0)				円/mi		100	L]	I L]	10)()					その	他			
(9) 培力		① 指定基準	地番号		_	時点		票準化	_	域要	5個2		⑥対 <i>の</i>	象基準: 比準価:	地格内	標準	街		地域	街路	
定数				_		修正	7	甫正]の比 s	安l 比	因の		プレー im [®] (円/m [®]		標準化補	交) 環:		域要因	交通 環境	
指定基準地	ノ 食								+×		10-	FX		(1.1> 111	17 13	正	画			行政	
地言	1	前年指定基	準地の		. [_]	100	_	100	[]]]				行i	政		その他	
		0.4115.11	4	円/mi		100	L]	1]			- > 1:				その				
(10)		①−1対象基準	^{集地の検} □新規						一般	的要因	i]	人口の要は弱	り減少。	、高齢イ ただ、圏	Ľの進 圏域に	行が継 より需	続し	ており 強弱は	、基調と まちまた	:して市域 っな状況が	の需継続。
(10) 対 组	ΕÀ				400 円/	′m ^²		③ 無 亦					Ŭ	-, -			. •				= 5
象其	見の性を	①-2基準地	が共通地	点(代表	標準地		一地	価変	[地域	要因]										1人が関	
対象基準地の前	= 100	点)であるは	-		a a			形状成況			カ									高齢化は	
地 校	Š	一	=10°	標準地	3	_		幽格形成要因の多動状況			·										ſ
前ヵ	N	保华地番号 公示価格	<u></u>			- 円∕㎡		の	[個別	的要因	3] 华	寺にた	よい。								

(4)														
(1) }	北準価格算: 	定内訳												
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番	並びに「住居	表示」(③取引時 点	4類型	⑤地積	(m³)	⑥画地 の形状	⑦接面道路 の状況	⑧主要交通施 設の状況	⑨法 等	令上の規制
а	2 4 7 0 1 3						建付地	()	ほぼ長方形	南東7m市道 中間画地		(都) (70,	400)
	- 19												(1)	
b	2 4 7 0 1 3						建付地	()	お形	西7m市道 中間画地		(都) (70,	400)
	- 21													
С	2470						建付地	()	形	北東4.5m市道 北西5m 角地	`	(都) (80,	270)
	- 48												(1)	
d	2 4 7 0 1 3						建付地	()	不整形	北西12m国道 中間画地		(都) (70,	400)
	- 20													
е	2 4 7 0 1 3						建付地	()	ほぼ長 方形	南西6m市道、1 東2.5m 二方路	Ľ	(都) (70,	360)
	- 22	1.5	@±1±14			1 0	I=:# //	@14+1=	-15-		@1#±1=:#	m @mouth.m		@++ <i>I</i> =15
NO	⑩取引価 (F	格 円/㎡)	①事情補 正	⑫時点修正	③建付価の補	·減 (14 i正	標準化 補正	⑤推定価 (円.	i格 ⁄m̊)	⑩地域要 因の比較	⑪推定標準格 (円/m	したまた	因の	⑨査定価格(円/㎡)
а	10, 6) 59	100 [100]	[98.9]	100		100 96. 9	11, 45	52	100 [106.1]	10, 794	街路	0.0	11,000
b	(8, 68)	100 [100]	[97.1	100		100	11, 71	5	100 [107.1]	10, 938	── 交通· 接近 環境	0.0	11, 200
С	(5, 00 12, 7		100 [100]	[99.6	100		100 108. 0	11, 71	3	100 [102.0]	11, 483		-2.0	11, 700
d	7, 78)	100 [100]	[97.8]	100		100 95. 0	11, 44	-2	100 [102.1]	11, 207	行政	0.0	11, 400
е	(18, 1	79	100 [100]	[100	100	_	100	17, 99	9	100 [137. 5]	13, 090	[102.0 100]	13, 400
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準	化補正の内記	Я			-		工地域要因	ー 図の比較の内記	7	 	
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環均	き 0.	0	街路	+2.0 交通	通·接近 0.0	環均	竟 +4.0
а		-0. 08	画地	-3. 1	 行政	0.0	そ0) 他 0.	0	 行政	0.0 その)他 0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環均	ŧ 0.	0	街路	+2.0 交通	通·接近 0.0	環均	竟 +5.0
		-0.08	画地	-10.0	 行政	0.0	そ0) 他 0.	0	行政	0.0 その)他 0.0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環均	も 0.	0	街路	0.0 交通	通·接近 0.0	環均	竞 +2.0
		-0.08	画地	+8.0	 行政	0.0	そ0) 他 0.	0	行政	0.0 その)他 0.0	*	
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環均	ŧ 0.	0	街路 +	11.0 交通	通·接近 0.0	環均	竟 -8.0
		-0.08	画地	-5.0	行政	0.0	そ0) 他 0.	0	行政	0.0 その) 他 0.0		
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環均	€ 0.	0	街路	0.0 交通	通·接近 +25.0	環均	竟 +10.0
		0.00	画地	+1.0	行政	0.0	そ0)他 0.	0	行政	0.0 その)他 0.0		
, ⊦	レ淮価枚油 9	中田中	· <u></u>						<u> </u>	· <u> </u>	「比准/	無枚 .	11 200)

才比準価格決定の理由 [比準価格: 11,300 円/m²]

(2) 積算価格算定内訳	ļ							
(2)-1 ■ 原価法が通	5用できない場合	合その理由	既存宅地である	ため、原価法が通	5用できない。			
(2)-2 造成宅地内	等に存し原価活	去の適用が可能	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I 価格 (円/	E後の ⑦造成コ /mů)	「事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	9時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
	[100	[]				[]	[]	
①付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	13時点修正	④付帯費用の补 後の価格 (P	ii修正 (15有効写 した(i77m²)	三地化率で除 価格 (円/㎡)	⑩地域要因 の比較	①個別的要 因の比較	18再調達原価 (円/㎡)
	[]	[]		(%)	[100	[]	
19熟成度修正	[] /100		20積算值	西格		円/m [*]	
内訳				-				
素 事情の 月率 内容 変動率 %/月	造標準化準度	補正		月率変動率 %/月	讨 標準化補 帯 費 用	Œ		月率 変動率 %/月
地域要因の比較	街路	交	· 接近	環境		行政	₹	の他
	·	•						
(3) 収益価格算定内記								
(3)-1 収益還元法(Ta			T =
□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	②総費用	③純	収益 (4	建物に帰属する 純収益	⑤土地に州 純収益	帰属する (6	》未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利回り
直 接 法	3)	(円)	(円)	(円)		(円)	(円)	(r-g)
							()	(-)
⑧収益価格			円	(円/m³)			
⑨収益価格が試算できなかった。合その理由								
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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	元法適用の場合	合は、宅地一	4 (3) -2	^				
(4)開発法による価格								
(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用す	「る場合の理由				
①収入の現価の総和	②支出の理	見価の総和	③投下資本収益率 ④販売単価(住宅) ⑤分譲可能床面積 ⑥建築工事費 ⑦3				⑦延床面積	
(円)	(円)	(%) (円/	´m¹)	(m²)	(円/m²)	(m²)
8開発法による価格			円	(F	円∕m³)		

 4 不動産ID
 倉吉(県) - 11
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市関金町関金宿字蔵屋敷1193番2	2701000280223-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45 46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

所属分科会名 業者名

提出先

別記様式第7

基準地番号

令和 6年 7月 24日 提出 倉吉 (県) 3-1 **宅地見込地-1**

		倉吉 (県)	3-1	鳥取県	鳥取県	鳥取	氏名									
鑑定	評価	 類			6, 330	,000 円	1 m² 🖹	当たりの	価格					5, 400	円/mឺ	
1 ;	基本	的事項														
(1) {	価格	時点	令和 6年	F 7月 1日	(4)鑑定評価	百日	令和	和 6年 7	月 12日	(6) 路		口 6年 1			円/㎡	
(2)	実地	調査日	令和 6年	6月 14日	(5)価格の科	重類	正常価	格		線価		面又は倍 ·率種別		15. 0	倍	
(3)	鑑定	評価の条件	当該土地にエ	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									平価			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の要旨													
(1)	①F.	所在及び地番	倉吉市福守町	丁字宮ノ前2	6 4番				②地	積(n	า๋)	1, 1	72	⑨法令上の	規制等	
基準地	3#		④土地の利用の	D現況 ⑤居 状況	辺の土地の 	利用の(多接面道路	の状況	⑦供給 処理施 設状況 接近の				との	(都) 1 中 (60, 200 (その他)		
		1:2.5	田		E地域に隣接 E中位の宅地 え					倉吉 6.2km	m			(その他) (60, 160)		
(2)	1		東 50 m、	西 150 m	、南 50) m、北	150 m	②標準Ⅰ	的使用田							
近隣地	3村	票準的画地の刑	ジ状等 間口	約 21.0) m 、 奥行	約	53.0 m,	規模		1, 110	m程度	复、 形	/状 /	まぼ長方形		
域	4)±	也域的特性		は計画的に開		道		交		駅南西			法令	対象基準地。	と同じ	
				也域であり、 然としている。	,	路		施	6. 2km	n			規制			
		地域要因の	 周辺の住宅開発	色の影響を受け	ナ、徐々に開	発が進ん	でいくも	 のと予測	される。				<u> </u>			
(5) 錯	是有效	将来予測 	宅地転換後、但 取引事例比較 控除法	法 比準	価格		5, 400 F 3, 530 F]/m²	(4) 対象基 個別的)	ない				
(6) 市	5場0	D特性	同一需給圏は、 発については、 多いことから、 を呈している。	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	者がマィ	イホーム	ムを購入するケ	rースが	
及	とび鉛	西格の調整 監定評価額 官の理由	比準価格は同とから、現実の 販売期間・熟成 る嫌いがある。)市場価値を加 対度修正を想象	叉映している 定した上で素	もののと ∮地価格を	判断され、求める手	る。一方 法である	、控除方 が、想定	式によ 要素が	際にる価さま	行われた 格は、 れている	た取引を 仮売価権 ることが	をベースとして 各から造成工事 からやや信頼性	ているこ 事費等・ 性に欠け	
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 因 <i>の</i> 較)比 要	別的 ⑥ 因の 較	対象基準 の規準価 (円/r	格力	標準化補正	画均		地域要因環境	i	
		公示価格	円/㎡	100	[100] [00				その他	也	行政その他		
(9) 対	標	①対象基準地	めの検討		3	〔一般的)要因〕 但	氐金利政策	策が続いて	ている	ため、	宅地造	成は継	続している。		
対象基準地の前	標準価格からの検討	■ 前年基準 前年標準値		5,500 円/m	価格形成要 因 因	〔地域要	[因]	邓外住宅均	地として、	宅地位	化の筆	色囲が広	ぶがって	いる。		
前 年	の検討		②変動率		因の	〔個別的	的要因〕 #	寺になし。								
	年間 -1.8 %															

O 5	以异凹竹异人	こりづい										月口(タ	ポ <i>)</i> 3 -	1	七地	兄还地-2		
(1)比	:準価格算定	内訳																
NO	①取引事例 番号	9 2所	在及び地番		③取引	時点 ④3	現況 地目	⑤地積	(m²)	⑥画地の 形状	⑦接面 状況	面道路の 元	⑧主要交 設の状	通施 況	9法 ⁴ 制等	令上の規 等		
а	24705	;				田				ほぼ長方形	北4m市 中間画	道地			(都) (70, 24	40)		
	- 70																	
b	24705	;				雑和	種地			ほぼ長方形	北西4. 中間画	ōm道路 地			(都) 1 (60, 18			
	- 71																	
С	2 4 7 0 5	i				田				長方形	北西11 東5m 二方路	.5m国道、南			(都) (70, 40	00)		
	- 72	_			 					巨七畝	市5市	道、南2.5m、			/北7~泊	± →		
d	2 4 7 0 5	'				田				長方形	東5m市 西3.4m 三方路				(都)準 (60, 20)(O)		
	- 73 2 4 7 0 1				-	H				ほぼ長方	₩両10	n国道、南東			(都)			
е	1 - 46					щ				形	4m 二方路	<u>"□□'\□'\</u>			(70, 40)0)		
	⑩取引価格	<u> </u>	⑪事情補正		点修正	②捶淮	11 _L G	④推定価格	(Î)	地域要因	10\## ;	神雀無故	①個別的	電田	10本	·定価格		
NO	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		₩尹消刑無业	_ (L/)HT/	品 修 止	③標準作 補正	IL (c	少推定価格 (円/㎡)	•)比較		⑥推定標準価格((円/㎡)				の比較		注価格 円/㎡)
а	6, 442)	[100	-	97. 0] 100	[100		6, 249	1	100 106.7	Ę	5, 857	画地 一	0.0		5, 860		
b	(5, 632)	[100 [100		96. 4]	[100		5, 429]	100 115.0]	4	4, 721		0.0		4, 720		
С	6, 653)	[100 [100		96.8]	100 [101.0		6, 376]	100 115.0]	Ę	5, 544				5, 540		
d	5, 032)	[100 100		98. 4]	100		5, 502]	100	Ę	5, 002	_			5, 000		
е	6, 188)	[100 100	-	99.6]	[100 [100		6, 163]	100	Ę	5, 776	[100			5, 780		
NO	ア事情の内容の	イ月率 変動率	ウ標準化剤	 補正の内]訳				工地	域要因の比	較の内割	沢						
а	è44-	%/月	tub		/= TL		7.0%		交通	·接近	-3. 0	環境	+10.0	宅地	 造成	0.0		
а		-0. 10	画地	0.0	行政	0.0	その他	也 0.0	行政	 ,	0.0	その他	0.0	J				
b	正常	%/月	画地	0.0	行政	0.0	その他	也 0.0	交通	∵接近	0.0	環境	+15.0	宅地	造成	0.0		
		-0. 10	H				ļ		行政		0.0	その他	0.0	Т				
С	正常	% /月 -0.10	画地	+1.0	行政	0.0	その他	也 0.0	交通 行政	i·接近 [0.0	環境 その他	+15. 0	宅地	造成	0.0		
d	正常 9	%/月								· ··接近	0. 0	環境	+10.0	宅地	 造成	0.0		
u		-0. 10	画地	-10.0	行政	0.0	その他	也 0.0	行政		0.0	その他	0.0	J				
е	正常 9	%/月	画地	0.0	行政	0. 0	その他	也 0.0	交通	·接近 	-3. 0	環境	+10.0	宅地	 造成	0.0		
1		-0.08	H-5		1,50			* *:-	行政		0.0	その他	0.0					

才比準価格決定の理由 [比準価格: 5,400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) 4公共公益施設 ⑥販売費及び一 ①転換後・造成後 ②有効宅地化率 3造成工事費 ⑤投下資本収益 ⑦差引額 (円/㎡) の更地を想定した 価格(円/㎡) 般管理費 (円/㎡) を乗じた価格(円/㎡) - (3+4) +(5+6) (円/m²) 負担金 (③+④) × np (円 \angle m²) (円/m²) n: 10.5月 p: 1.0% 79.4 %) 4,721 19,000 15, 086 8,000 840 1,525 ⑧投下資本収益等控除後の価格 ⑨熟成度修正 ⑩個別的要因の比較 ⑪控除後価格 (円/m²) n: 15.5月 p: 1.0% (円/㎡) 3.0 % m: 5.0年(円/㎡) 100] Γ 3, 530 (1+r) m: 0.8626 1+np : 0.8658 4,087 3,525 100 (2)-2転換後・造成後の更地を想定した価格の判定 ⑥標準化 1)取引事例 ②取引価格 ③事情補 4時点修 5建付減 ⑦地域要 8推定標準価 9個別的要因の ⑩杏定価格 取 補主 因の比較 NO 番号 価の補正 īF 比較 (円/m²) (円/m²) (円/m²) 事 24705 街路 0.0例 100 100 100 1 100 100 比 交诵•接近 19, 100 а 21, 192 19.094 [100.9] [110.0] 較法 100 100 1 - 74 0.0 24705 音野 0.0100 100 1 100 100 100 3 h 22, 492 20, 245 画地 0.020, 200 100 100 100 1 [101.0] [110.0] - 75 行政 0.024701 その他 0.0 100 100] 100 100 100 19,078 100] 17,800 17,830 100 100 100] 100] [107.0] - 41 100 ⑪事情 12月率 ③標準化補正の内訳 14地域要因の比較の内訳 NO の内容 麥動率 環境 交通·接近 環境 正常 街路 0.0 交通·接近 0.0 -2.00.0 0.0+10.0%/月 その他 0.00 画地 +3.0行政 0.00.0行政 0.0その他 0.0正常 街路 0.0 交通·接近 0.0 環境 0.0 街路 0.0 交通·接近 0.0 +10.0%/日 0.00 画地 +1.0 行政 その他 その他 0.00.0行政 0.00.0正常 %/月 街路 0.0 交通·接近 0.0 環境 0.0 街路 交通·接近 0.0 +7.0 0.0 С 0.00 画地 その他 その他 0.0 行政 行政 0.00.00.00.015比準価格 19,000 円/㎡ 同一需給圏 ①標準地番号又は 基準地番号 ②公示価格又は ③時点修正 ④標準化補 ⑤地域要因 6推定標準価格 ⑦個別的要 ⑧規準価格又は 内の類似地 標準価格(円/㎡) 因の比較 比準価格(円/m²) の比較 (円/m²) īΕ 域にある転 換後・造成 100 100 倉吉 100] 100 後の公示価格又は標準 105. 1] - 2 20, 100 100 19, 125 19, 100 100 100 価格からの ⑨地域要因の比較の内訳 街路 交通·接近 環境 0.0+2.0 +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 19,000 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 10,000 m² * 擁壁工事の概要 * 公園緑地の工事の概要 うち既存公共用地面積 300 **m**² 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。 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。 * 開発区域の範囲(基準地を中心として) 50 m、西 50 m、南 50 m. #. $80 \; \mathbf{m}$ * 開発区域の土地の利用状況 * 道路工事の概要 * 水道工事の概要 70%、畑 15%、森林 0%、その他 15 **%** 引込延長 70.0 m 幅員6mの街路を標準とし、角を行い、可変側溝を設置する。 * 造成画地数 33 画地 * 電気工事の概要 $0.0 \, \text{m}$ 引込延長 1 画地平均面積 233 **m**² * 平均盛土高 * その他 $0.5 \, {\rm m}$ * 排水工事の概要 * 造成後の公共減歩率 20.6% 道路側溝を横断側溝で連結し 実桝を設置後、既存水路等に排水する。 * 既存公共用地率 3.0% * 造成後の減歩率 23.0%

 4 不動産 I D
 倉吉 (県) 3 - 1
 宅地見込地-4

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市福守町字宮ノ前264番	2701000159578-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
備考		