

鑑定評価書（令和6年地価調査）

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

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月16日), (6) 路線価 (倉吉 3.4km), (2) 実地調査日 (令和6年7月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (倉吉市宮川町2丁目63番), (2) 近隣地域 (東50m, 西50m, 南50m, 北100m), (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は成徳地区の既成住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は類似地域に存する多数の取引事例から試算された価格), (8) 公示価格 (倉吉(県) -2), (9) 指定基準地 (倉吉(県) -2), (10) 対象基準地の前年標準価格の検討 (前年標準価格 27,700 円/㎡)

①比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	247013-1				建付地	( )	ほぼ長方形	北5.5m市道 中間画地		(都)1住居 (70,200) 準防	
b	247013-2				建付地	( )	ほぼ長方形	北4m未舗装道路 中間画地		(都)近商 (90,240) 準防	
c	247013-3				建付地	( )	ほぼ長方形	北西10m県道、 南東4m 二方路		(都)2住居 (60,200)	
d	247013-4				建付地	( )	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		(都)1住居 (70,200) 準防	
e	247013-5				更地	( )	ほぼ長方形	北西4.5m市道 中間画地		(都)1住居 (70,180) 準防	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 28,207	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	28,207	$\frac{100}{[100]}$	28,207	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28,200	
b	( ) 23,121	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	22,635	$\frac{100}{[81.0]}$	27,944	画地 0.0 行政 0.0	27,900	
c	( ) 20,729	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.7}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	27,029	$\frac{100}{[98.7]}$	27,385	その他 0.0	27,400	
d	( ) 25,933	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	25,933	$\frac{100}{[91.8]}$	28,249		28,200	
e	( ) 19,871	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	19,553	$\frac{100}{[73.6]}$	26,567	$[\frac{100}{100}]$	26,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -21.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 27,700 円/㎡]				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,131,405	360,796	1,770,609	1,623,920	146,689	( 0.9689 ) 142,127	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	2,842,540 円 ( 14,500 円/㎡ )					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	78.40	W 2		156.80		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)1住居 準防	70%	200%	200%	196㎡	10.5m×18.0m	前面道路：市道 5.5m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	専有面積40㎡程度のファミリータイプを想定。			⑦有効率 の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)		⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)		⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 2	住宅	78.40	100.0	78.40	1,178	92,355	2.0		184,710	
~										
~										
~										
計		156.80	100.0	156.80		184,710			369,420	
⑨年額支払賃料						184,710円 × 12ヶ月 = 2,216,520円				
⑩a共益費 (管理費)						円/㎡ × 156.80㎡ × 12ヶ月 = 0円				
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠										
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円				
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金等で担保されているため計上しない 0円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						2,216,520円 × 4.0% + 円 × % = 88,661円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						2,127,859円				
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						369,420円 × 96.0% × 1.00% = 3,546円				
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数(3年) 運用利回り(1.00%) 円 × 96.0% × 0.3400 = 0円				
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 100.0% × 1.00% = 0円				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						2,131,405円 (10,875円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	24701 (収-1)	1,024 (1,024)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [92.0]	100 [100]	1,113	対象基準階の月額実質賃料 1,180円/㎡ 月額支払賃料 (1,178円/㎡) 基準階 1F B
b	24706 (収-6)	1,096 (1,066)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [92.0]	100 [100]	1,191		
c	-	( )	100 [ ]	[ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]			

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	84,800 円	21,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	66,496 円	2,216,520 ×	3.0 %
③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
④損害保険料	21,200 円	21,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	21,200 円	21,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	360,796 円	( 1,841 円/㎡)	(経費率 16.9 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	21,200,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 156.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,623,920 円 ( 8,285 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	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		146,689 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		142,127 円 ( 725 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	2,842,540 円	(	14,500 円/㎡)

## 4 不動産ID

倉吉(県) - 1 宅地-7

No	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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
倉吉（県） - 2	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	6,220,000 円	1㎡当たりの価格	24,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市余戸谷町3 1 4 1 番 6				②地積 (㎡)	259	⑨法令上の規制等	(都) 1 住居 (60, 200)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 土砂災害警戒区域 (60, 180)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない。	街路	基準方位北、4.5 m 市道	交通	倉吉駅南西 5.3 km	法令	(都) 1 住居 (60, 180) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	地域要因の変化はない。余戸谷町では令和6年4月末現在世帯数は前年比▲3世帯（前年▲4世帯）の178世帯、人口は同▲9人（同▲8人）の386人。生産年齢人口比率52.1%（同50.1%）と比較的高い。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	13,000 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧倉吉地区の明倫地区内の住宅地域。需要者は戸建住宅を求めようとする比較的若い一次取得者が中心。ただ、買主の属性は圏域に地縁的・血縁的な関係のある者が多く圏域外からの転入は少ない。需要の動向は、高齢化、人口減少等に加えて他圏域との競合もあって低調であったが最近取引が見られるようになった。需要の価格帯は、土地は300万円～600万円、新築戸建物件は見られないが、複合不動産で2,500万円～3,000万円程度。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は明倫地区内の住宅地との均衡に考量して試算された価格である。現実的で妥当な価格である。一方、収益価格は比準価格に比べ46%程度低めに試算された。近隣地域の住宅地価格を試算するのに戸建住宅地に賃貸物件を想定して収益価格を試算することは非現実的で、試算価格としての説得力は低い。以上、各試算価格の再吟味及び説得力に係る判断を行うと共に、近隣地域の動向等にも留意し、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口の減少、高齢化の進行が継続しており、基調として市域の需要は弱い。ただ、圏域により需要の強弱はまちまちな状況が継続。										
	■継続 □新規			[地域要因] 明倫地区の生産年齢人口は5割を切って48.1%（前年48.6%）。近隣地域が存する余戸谷町は52.1%（同50.1%）。										
	前年標準価格 24,200 円/㎡			[個別的要因] 特になし。										
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討														
□代表標準地 □標準地														
標準地番号														
公示価格 円/㎡														
②変動率		年間	-0.8%	半年間	%									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	247011 -40				建付地	( )	ほぼ長方形	北東4m市道 中間画地		(都)1中専 (60,160)
b	247011 -37				更地	( )	ほぼ長方形	北東12m市道 中間画地		(都)1住居 (60,200)
c	247013 -6				更地	( )	ほぼ整形	北西4.5m市道、 北東13m 角地		(都)1住居 (70,200) 土砂災害警戒区域
d	247011 -36				更地	( )	ほぼ長方形	南東4.5m市道 中間画地		(都)1住居 (70,180) 準防
e	247061 -9				建付地	( )	長方形	北東3m市道、北 西16.5m 角地		(都)1住居 (70,200) 準防
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 16,469	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	17,095	$\frac{100}{[77.1]}$	22,173	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	22,400
b	( ) 25,598	$\frac{100}{[120.0]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	25,598	$\frac{100}{[105.0]}$	24,379	画地 +1.0 行政 0.0	24,600
c	( ) 24,600	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	24,428	$\frac{100}{[105.0]}$	23,265	その他 0.0	23,500
d	( ) 20,310	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[84.5]}$	23,867	$\frac{100}{[100]}$	23,867		24,100
e	( ) 18,418	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	24,632	$\frac{100}{[98.0]}$	25,135	$[\frac{101.0}{100}]$	25,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -18.0		
b	買進み	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 -17.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 -15.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 24,000 円/㎡]			



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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,792,602	474,424	2,318,178	2,144,800	173,378	( 0.9689 ) 167,986	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	3,359,720 円 ( 13,000 円/㎡ )					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	103.60	W 2		207.20		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)1住居 土砂災害警戒区域	60%	200%	180%	259㎡	13.0m×20.0m	前面道路：市道 4.5m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	専有面積50㎡程度のファミリータイプを想定。			⑦有効率 の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3総収益算出内訳											
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)		⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)			
1 ~ 2	住宅	103.60	100.0	103.60	1,168	121,005	2.0		242,010		
~											
~											
~											
計		207.20	100.0	207.20		242,010			484,020		
⑨年額支払賃料				242,010円 × 12ヶ月 = 2,904,120円							
⑩a共益費 (管理費)				円/㎡ × 207.20㎡ × 12ヶ月 = 0円							
⑩b共益費 (管理費)の算出根拠											
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円							
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金等で担保されているため計上しない						0円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				2,904,120円 × 4.0% + 円 × % = 116,165円							
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬										2,787,955円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				484,020円 × 96.0% × 1.00% = 4,647円							
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)				償却年数 ( 3 年 ) 運用利回り ( 1.00 % ) 円 × 96.0% × 0.3400 = 0円							
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				円 × 100.0% × 1.00% = 0円							
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,792,602円 ( 10,782円/㎡ )							

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	24701 (収-2)	1,374 ( 1,333 )	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115.0}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{100}$	1,171	対象基準階の月額実質賃料 1,170円/㎡ 月額支払賃料 ( 1,168円/㎡ ) 基準階 1F B
b	24701 (収-3)	1,243 ( 1,240 )	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115.0}$	$\frac{100}{94.0}$	$\frac{100}{100}$	1,150	
c	-	( )	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	112,000 円	28,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	87,124 円	2,904,120 ×	3.0 %
③公租公課	土地 9,300 円	査定額	
	建物 210,000 円	28,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	28,000 円	28,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	28,000 円	28,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	474,424 円	( 1,832 円/㎡)	(経費率 17.0 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	28,000,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 207.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 % +	仕上部分 0.0802 × 35 % +
			設備部分 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,144,800 円 ( 8,281 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る純収益 ⑤ × α		167,986 円 ( 649 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	3,359,720 円	(	13,000 円/㎡)

No	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市余戸谷町3141番6	2701000185616-0000
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		

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 基本的事項

(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16日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市福山字桜ケ坪327番3				②地積 (㎡)	529	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,300)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	古くからの農家集落。	街路	基準方位北、5m市道	交通施設	倉吉駅南西 11km	法令規制	(都) (70,300)		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、農家住宅と一般住宅とが混在する古くからの住宅地域で、圏域は小鴨川兩岸の上小鴨地区、小鴨地区を中心とする。ただ、資料の制約等から広域的には倉吉市内全域に及ぶ。旧態依然とした地域が多く、当該圏域に新規参入する者は殆ど見られない。仮にあっても需要者は圏域に地縁、血縁関係を有する個人が中心。また、人口の減少、とりわけ生産年齢人口の減少から需要は低調に推移。今後とも同様と推察。地価水準は坪当たり2万円～3万円程度。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既存宅地のため積算価格の試算は不可能であり、また、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算も不可能である。したがって、試算価格は比準価格のみである。また、採用した取引事例は直近のものを収集することができなかったため、3年前のものである。鑑定評価額の決定にあたっては、各事例の規範性、各試算過程の補修正の適否等について再吟味するとともに、近隣地域の動向等に留意した結果、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 人口の減少、高齢化の進行が継続しており、基調として市域の需要は弱い。ただ、圏域により需要の強弱はまちまちな状況が継続。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 6,500 円/㎡		<input type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 近くにあった上小鴨小学校が小鴨小学校との統合により廃校に。また、福山の世帯数、人口、世帯数生産年齢人口の減少も続いている。 [個別的要因] 特にない。						
	②変動率	年間 -1.5 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	247013-7				建付地	( )	ほぼ正方形	北東2.5m市道 中間画地		(都) (70, 240)	
b	247013-8				更地	( )	不整形	南西4m市道 中間画地		(都) (70, 240)	
c	247013-9				更地	( )	ほぼ正方形	北7m市道 中間画地		(都) (70, 400)	
d	247013-10				更地	( )	長方形	南東3.5m農道、 西3m、北2.5m 三方路		(都) (70, 240)	
e	247013-11				更地	( )	ほぼ台形	東4m市道、南3m 準角地		(都) (70, 240)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 5,611	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	7,489	$\frac{100}{[129.6]}$	5,779	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,780	
b	( ) 4,106	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	3,966	$\frac{100}{[60.9]}$	6,512	画地 0.0 行政 0.0	6,510	
c	( ) 9,249	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	9,027	$\frac{100}{[132.6]}$	6,808	その他 0.0	6,810	
d	( ) 5,600	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.0}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	5,376	$\frac{100}{[81.6]}$	6,588	[ $\frac{100}{100}$ ]	6,590	
e	( ) 9,103	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	8,349	$\frac{100}{[129.6]}$	6,442		6,440	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%/月 -0.10	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +15.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -6.0	環境 -28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +15.0	環境 +15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 6,400 円/㎡]				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ( - ) %
	⑧収益価格	円 ( 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

No	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市福山字桜ヶ坪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		



鑑定評価書（令和6年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,240,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 m²当たりの価格), 39,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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16日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年6月20日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	247063 -47				更地	( )	ほぼ長方形	北6m市道、西4m準角地		(都)商業 (90,360)
b	247063 -48				更地	( )	不整形	北西5m市道、南東5m二方路		(都)2中専 (70,200)
c	247011 -4				更地	( )	ほぼ長方形	東12m市道中間画地		(都)近商 (80,200)
d	247011 -20				更地	( )	ほぼ長方形	西6m市道中間画地		(都)1中専 (60,200)
e	247011 -23				建付地	( )	ほぼ長方形	南西8m市道中間画地		(都)1住居 (60,200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 30,349	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	32,856	$\frac{100}{[83.4]}$	39,396	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	39,400
b	( ) 39,283	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[98.8]}$	39,760	$\frac{100}{[98.0]}$	40,571	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	40,600
c	( ) 40,298	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	39,899	$\frac{100}{[100.8]}$	39,582	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	39,600
d	( ) 30,918	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	33,245	$\frac{100}{[86.0]}$	38,657	行政 0.0 その他 0.0	38,700
e	( ) 23,890	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[86.4]}$	39,501	$\frac{100}{[100.8]}$	39,188	$[\frac{100}{100}]$	39,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.04	街路 0.0 画地 -8.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -14.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -1.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -1.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -14.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -13.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 39,500 円/㎡〕			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,618,083	437,079	2,181,004	1,892,440	288,564	( 0.9707 ) 280,109	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	5,602,180 円 ( 23,900 円/㎡ )					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	93.60	L S 2		187.20		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1 中専	60 %	200 %	200 %	234 ㎡	11.0 m × 22.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 4.5 ㎡のファミリータイプ			⑦有効率の理由	100.0 % 外部階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	93.60	100.0	93.60	1,212	113,443	2.0	226,886
~								
~								
~								
計		187.20	100.0	187.20		226,886		453,772
⑨年額支払賃料		226,886 円 × 12ヶ月 = 2,722,632 円						
⑩a 共益費 (管理費)		円/㎡ × 187.20 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)		円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)		保証金等で担保されており、計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))		2,722,632 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 108,905 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,613,727 円						
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		453,772 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,356 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)		償却年数 ( 3 年 ) 運用利回り ( 1.00 % ) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰		2,618,083 円 ( 11,188 円/㎡ )						

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	24706 (収) -5	1,189 ( 1,186 )	100 [ 100 ]	[ 100 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	1,189	対象基準階の月額実質賃料 1,214 円/㎡ 月額支払賃料 ( 1,212 円/㎡ )
b	24706 (収) -6	1,096 ( 1,066 )	100 [ 100 ]	[ 100 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 89.0 ]	100 [ 100 ]	1,231	
c	-	( )	100 [ ]	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1F B

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	101,200 円	25,300,000 ×	0.4 %
②維持管理費	81,679 円	2,722,632 ×	3.0 %
③公租公課	土地 13,900 円	査定額	
	建物 189,700 円	25,300,000 ×	50.0% × 15.00 / 1000
④損害保険料	25,300 円	25,300,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	25,300 円	25,300,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	437,079 円	( 1,868 円/㎡)	(経費率 16.7 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	25,300,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 187.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0748	躯体部分 0.0611 × 45 % +	仕上部分 0.0802 × 35 % +
			設備部分 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,892,440 円 ( 8,087 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 ⑤ × α		280,109	円
		( 1,197	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	5,602,180 円	(	23,900 円/㎡)

No	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		

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

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

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月16日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市下余戸字稲岡159番11				②地積 (㎡)	231	⑨法令上の規制等	(都)1中専(60,200)  (その他) 土砂災害警戒区域			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:2	住宅W2	一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域	東8.5m市道	水道 下水	倉吉 2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 200 m、北 300 m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	市街地の外縁に位置し、小規模開発された住宅団地等が散在し、共同住宅も点在する。	街路	標準方位北、8.5m市道	交通施設	倉吉駅南2km	法令規制	(都)1中専(60,200) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	周辺には小規模開発された住宅地や共同住宅の建設が見受けられ、生活利便施設等へも近い地域であることから、今後も低層住宅地域として発展していくものと予測する。地価水準は横ばい傾向と予測する。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	15,300 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、郊外に開発された分譲住宅地域及び市中心部外縁の既成一般住宅地域である。住宅着工戸数の増加に伴い、近隣地域周辺では共同住宅の建築や小規模開発が多く見られるようになってきている。画地規模は一般住宅地に手頃な大きさであり、総額は500万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺地域で分譲住宅地、既成一般住宅地等の地域的類似性を有する取引事例を収集して求めている。収益価格は賃貸建物の建築動向・賃料水準等、土地の収益性を反映する試算価格である。したがって、収益価格が低位に試算されたこと、依然住宅着工戸数が堅調に推移していること等、今後の長期金利の動向に留意しながら、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。											
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
		公示価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	倉吉（県） - 2	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
		前年指定基準地の価格	[ 99.2 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 110.7 ]	[ 101.0 ] / 100	21,700					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		22,000 円/㎡		③ 価格形成要因の					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		[一般的要因] 長期金利の動向が懸念されるが、市内で遊休地の取引や住宅団地の造成等が盛んであり、需要は堅調で、住宅着工が多く見受けられる。					
	標準地番号		公示価格		円/㎡		[地域要因] 周辺地域は市中心部に近く、住宅着工戸数の増加に伴い、宅地開発が行われ、分譲住宅地の開発や共同住宅の建設が多く見られる。					
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	247061 -9				建付地	( )	長方形	北東3m市道、北西16.5m角地		(都) 1 住居 (70, 200) 準防
b	247063 -46				更地	( )	ほぼ台形	北東4.5m市道 中間画地		(都) 1 中専 (60, 180)
c	247063 -50				更地	( )	ほぼ台形	接面道路無		(都) 1 中専 (60, 180)
d	247011 -16				建付地	( )	ほぼ長方形	南西6m市道、南東6m角地		(都) (80, 360)
e	-					( )				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 18,418	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	24,632	$\frac{100}{[113.1]}$	21,779	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	22,000
b	( ) 19,437	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[69.6]}$	27,647	$\frac{100}{[116.7]}$	23,691	画地 +1.0 行政 0.0	23,900
c	( ) 16,677	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	20,846	$\frac{100}{[91.2]}$	22,857	その他 0.0	23,100
d	( ) 17,639	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	17,395	$\frac{100}{[92.2]}$	18,867	$\frac{[101.0]}{100}$	19,100
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +11.0		
b	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 -30.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +17.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
d	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,000 円/㎡〕			



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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,465,097	420,606	2,044,491	1,862,520	181,971	( 0.9707 ) 176,639	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	3,532,780 円 ( 15,300 円/㎡ )					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	92.40	L S 2		184.80		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)1 中専 土砂災害警戒区域	60 %	200 %	200 %	231 ㎡	11.0 m × 19.0 m	前面道路：市道 8.5 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 4.5 ㎡のファミリータイプ			⑦有効率の理由	100.0 % 外部階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	92.40	100.0	92.40	1,156	106,814	2.0	213,628
~								
~								
~								
計		184.80	100.0	184.80		213,628		427,256
⑨年額支払賃料						213,628 円 × 12ヶ月	=	2,563,536 円
⑩a 共益費 (管理費)						円/㎡ × 184.80 ㎡ × 12ヶ月	=	0 円
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪ その他の収入 (駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +	=	0 円
⑫ 貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金等で担保されており、計上しない。		0 円
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						2,563,536 円 × 4.0 %		
						+ 円 × 4.0 %	=	102,541 円
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬								2,460,995 円
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						427,256 円 × 96.0 % × 1.00 %	=	4,102 円
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)						償却年数 ( 3 年) 運用利回り ( 1.00 %)		
						円 × 96.0 % × 0.3400	=	0 円
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						円 × 96.0 % × 1.00 %	=	0 円
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰						2,465,097 円	(	10,671 円/㎡)

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	24706 (収-7)	1,159 (1,157)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,159	対象基準階の月額実質賃料 1,158 円/㎡ 月額支払賃料 (1,156 円/㎡) 基準階 1F B
b	24706 (収-8)	1,639 (1,583)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [125.0]	100 [114.0]	100 [100]	1,150	
c	-	( )	100 [ ]	[100]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	[ ]		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	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 円	24,900,000 ×	50.0% × 15.00 / 1000
④損害保険料	24,900 円	24,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	24,900 円	24,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦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 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	24,900,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 184.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0748	躯体部分 0.0611 × 45 % + 仕上部分 0.0802 × 35 % + 設備部分 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,862,520 円 ( 8,063 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 ⑤ × α		176,639 円 ( 765 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	3,532,780 円	(	15,300 円/㎡)

No	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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
倉吉（県） - 6	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	34,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(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16日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市上井字内中島890番2				②地積 (㎡)	369	⑨法令上の規制等	(都)1中専(60,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	既成市街地に隣接して開発された分譲住宅地であり、街路・画地配置とも良好である。	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	倉吉駅南西 800m	法令規制	(都)1中専(60,200)			
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	24,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、駅南の「上井」・「山根」両地区等の住宅地域、駅北の「河北」地区等で、これらの地区は市内でも生活利便性が優る一般住宅地域であり、地価水準は比較的高位で、総額は張るものの、一定の需要が見込める。画地規模は現在の一般住宅地としては大きく、総額は1250万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域の類似性が認められる市内の一般住宅地や分譲住宅地の取引事例を収集して求めている。収益価格は賃貸建物の建築動向・賃料水準等、土地の収益性を反映する試算価格である。したがって、収益価格が低位に試算されたこと、長期金利の動向が懸念されるが、住宅着工戸数の減少は認められず、分譲住宅地への底堅い需要があること等を勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	倉吉（県） - 2											
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1 対象基準地の検討	■継続 □新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 長期金利の動向が懸念されるが、市内で遊休地の取引や住宅団地の造成等が盛んであり、需要は堅調で、住宅着工が多く見受けられる。							
	前年標準価格	34,300 円/㎡			[地域的要因]	倉吉駅に近接し、住環境の良い分譲住宅地域ではあるが、幹線道路への連絡が悪く、需要は河北地区の分譲住宅地等を指向している。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号 -		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間	-0.6%	半年間	%								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	247061 -44				建付地	( )	長方形	北5m市道 中間画地		(都) 準工 (60, 200)
b	247011 -5				更地	( )	ほぼ長方形	北6m市道、西6m、 南6m三方路		(都) 1 中専 (70, 200)
c	247011 -9				建付地	( )	ほぼ台形	東4.5m市道 中間画地		(都) 1 中専 (60, 180)
d	247011 -11				更地	( )	ほぼ長方形	北6m道路 中間画地		(都) 1 住居 (60, 200)
e	247011 -13				建付地	( )	ほぼ長方形	北4.5m市道 中間画地		(都) 準工 (70, 180) 準防
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 28,997	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	28,997	$\frac{100}{[90.3]}$	32,112	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	32,800
b	( ) 37,102	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	35,675	$\frac{100}{[103.8]}$	34,369	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	35,100
c	( ) 23,287	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[78.6]}$	29,420	$\frac{100}{[92.2]}$	31,909	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	32,500
d	( ) 31,943	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	31,943	$\frac{100}{[93.1]}$	34,310	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	35,000
e	( ) 31,273	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	31,273	$\frac{100}{[90.3]}$	34,632	$[\frac{102.0}{100}]$	35,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +6.0		
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -21.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -6.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 34,100 円/㎡〕			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,136,295	688,044	3,448,251	2,992,000	456,251	( 0.9707 )	( 5.0 - 0.0 )
						442,883	5.0 %
	⑧収益価格	8,857,660 円 ( 24,000 円/㎡ )					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	148.00	L S 2		296.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1 中専	60 %	200 %	200 %	369 ㎡	16.0 m × 23.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 50 ㎡のファミリータイプ			⑦有効率の理由	100.0 % 外部階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	148.00	100.0	148.00	1,211	179,228	2.0	358,456
~								
~								
~								
計		296.00	100.0	296.00		358,456		716,912
⑨年額支払賃料		358,456 円 × 12ヶ月 = 4,301,472 円						
⑩a 共益費 (管理費)		円/㎡ × 296.00 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b 共益費 (管理費) の算出根拠								
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)		円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)		保証金等で担保されており、計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))		4,301,472 円 × 4.0 % + 0 円 × 4.0 % = 172,059 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,129,413 円						
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		716,912 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,882 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)		償却年数 ( 3 年 ) 運用利回り ( 1.00 % ) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		円 × 96.0 % × 1.00 % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰		4,136,295 円 ( 11,209 円/㎡ )						

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	24706 (収-9)	1,201 ( 1,168 )	100 [ 100 ]	[ 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 103.0 ]	100 [ 100 ]	1,166	対象基準階の月額実質賃料 1,213 円/㎡ 月額支払賃料 ( 1,211 円/㎡ ) 基準階 1F B
b	24706 (収-10)	1,541 ( 1,496 )	100 [ 100 ]	[ 100 ]	100 [ 120.0 ]	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	1,284	
c	-	( )	100 [ ]	[ 100 ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	[ ]		



(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	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 円	40,000,000 ×	50.0% × 15.00 / 1000
④損害保険料	40,000 円	40,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	40,000 円	40,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	688,044 円	( 1,865 円/㎡)	(経費率 16.6 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	35 年
③ b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9707
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	40,000,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 296.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0748	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0611 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,992,000 円 ( 8,108 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 ⑤ × α		442,883	円
		( 1,200	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	8,857,660 円	(	24,000 円/㎡)

No	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		

鑑定評価書（令和6年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,720,000 円), 1㎡当たりの価格 (1,600 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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16日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年7月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (倉吉市横田字今橋440番7), (2) 近隣地域 (東100m, 西50m, 南50m, 北100m), (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 9,600 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、倉吉市西部、社地区の農家集落を中心とし、広域的には市内全域の農家集落に及ぶ。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能。), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) 年標準価格等の前年標準価格 (前年標準価格 9,700 円/㎡)

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	247011-43			更地	( )	ほぼ長方形	南西7m県道中間画地		(都) (70,400) 準防	
b	247011-44			更地	( )	ほぼ台形	南西7m県道、南東4m角地		(都) (80,400)	
c	247013-14			更地	( )	ほぼ整形	南3.1m市道中間画地		(都) (70,240)	
d	247013-12			建付地	( )	ほぼ台形	北8.5m県道中間画地		(都) (70,400)	
e	247013-13			建付地	( )	不整形	北2.8m市道中間画地		(都) (70,240)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 11,400	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	11,297	$\frac{100}{[116.8]}$	9,672	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,670
b	( ) 8,400	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[71.7]}$	11,610	$\frac{100}{[116.8]}$	9,940	画地 0.0 行政 0.0	9,940
c	( ) 5,609	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	5,732	$\frac{100}{[57.9]}$	9,900	その他 0.0	9,900
d	( ) 8,876	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	8,787	$\frac{100}{[89.7]}$	9,796		9,800
e	( ) 3,716	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.7}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	6,102	$\frac{100}{[70.5]}$	8,655	$[\frac{100}{100}]$	8,660
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -28.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +8.0		
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -4.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -33.0		
d	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 9,600 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ( - ) %
	⑧収益価格	円 ( 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

No	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		
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）

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/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(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	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市北野字下河原 4 4 番 1 7				②地積 (㎡)	157	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,400) (その他) (70,240)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	倉吉駅南西 7.2 km	法令規制 (都) (70,240)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、「小鴨川」以西の旧倉吉市郊外の一般住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどである。近年人気のある地域においては需要が回復しつつあり、ミニ開発が所々で見られるようになってきた。土地は 180 ㎡程度で 300 万程度、新築の戸建住宅で 2,700 万程度の物件が取引の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が支配的である。周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、戸建住宅地域に存していることからアパート等の収益物件は皆無であり、戸建住宅が転勤等の事情により定期借家で賃貸されるケースが散見される程度である。従って、比準価格をそのまま採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気の低迷もあって、下落傾向が続いていたが、一部では価格の低下による買い得感からか、新規分譲が好調である。						
	前年標準価格 17,200 円/㎡			[地域要因] 市街地に近い住宅地であり、生活の利便性が概ね良好であるため、需要が回復している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 特になし。						
②変動率		年間 +0.6 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	2470 53 -62				貸家 建付地	( )	ほぼ長 方形	南西6.5m市道、 北東1.8m 二方路		(都) (70, 390)
b	2470 53 -63				更地	( )	ほぼ長 方形	南西6m市道 中間画地		(都) (70, 360)
c	2470 53 -64				建付地	( )	ほぼ長 方形	北西4.5m市道 中間画地		(都) (70, 270)
d	2470 53 -65				建付地	( )	ほぼ長 方形	北東6m道路、南 東5m 角地		(都) (80, 360)
e	2470 53 -66				建付地	( )	ほぼ長 方形	北東4m市道、南 東4m、北西2m 三方路		(都) (80, 240)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 18,557	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18,520	$\frac{100}{[108.2]}$	17,116	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,300
b	( ) 18,145	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	18,074	$\frac{100}{[106.1]}$	17,035	環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0	17,200
c	( ) 14,507	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.9}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	16,425	$\frac{100}{[96.0]}$	17,109	その他 0.0	17,300
d	( ) 14,896	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{101.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14,650	$\frac{100}{[84.7]}$	17,296		17,500
e	( ) 15,650	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.4}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	16,078	$\frac{100}{[78.4]}$	20,508	$[\frac{101.0}{100}]$	20,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -17.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
オ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 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑤時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑨時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑬時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑰個別的 要因の比較 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑱再調達原価 (円/㎡)			
⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] /100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ( - ) %
	⑧収益価格		円 ( $\quad$ ) 円/㎡				
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅地域であり共同住宅が見当たらない上に、画地規模が小さく収益目的建物を建設には不適合である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

No	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市北野字下河原44番17	2701000076465-0000
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		

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

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

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月16日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市中江字藪サ314番15				②地積 (㎡)	323	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,360)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	農家集落の外縁に小規模開発された住宅団地が散在する。	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	倉吉駅北西 3km	法令規制	(都) (70,360)
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、上北条地区、西倉吉地区等の市郊外の農家集落外縁部に開発された分譲住宅地域及び一般住宅地域であり、分譲住宅地の価格水準も近く、広く競合関係が認められる。画地規模は現在の一般住宅地としてはやや大きく、総額は600万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり、比準価格が得られた。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は、倉吉市郊外の各所から地域的に類似する分譲住宅地及び一般住宅地の取引事例を収集し、比較考量しており、客観性・検証性を有する試算価格である。したがって、長期金利の動向が懸念されるが、依然として住宅着工戸数は堅調に推移しており、分譲住宅地の価格水準も安定していること等を勘案しながら、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 長期金利の動向が懸念されるが、市内で遊休地の取引や住宅団地の造成等が盛んであり、需要は堅調で、住宅着工が多く見受けられる。					
	前年標準価格 18,000 円/㎡			[地域要因] 倉吉市郊外の農家集落外縁部には、新たに開発される小規模住宅団地が多く見受けられる。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号		②変動率							
公示価格 円/㎡		年間 0.0 %	半年間 %						

①比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	247061 -53				更地	( )	ほぼ正方形	北東6m市道、北西6m角地		(都) (80,360)
b	247063 -49				更地	( )	不整形	東7m市道中間画地		(都) (70,400)
c	247063 -53				建付地	( )	ほぼ正方形	南西6m市道、北西4m準角地		(都) (80,360)
d	247011 -41				更地	( )	ほぼ長方形	北東5m市道中間画地		(都) 1 中専 (60,200)
e	-					( )				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 19,663	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	19,090	$\frac{100}{[100]}$	19,090	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19,300
b	( ) 15,470	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	15,087	$\frac{100}{[85.4]}$	17,666	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	17,800
c	( ) 17,536	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,192	$\frac{100}{[100]}$	17,192	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	17,400
d	( ) 19,078	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	19,078	$\frac{100}{[109.2]}$	17,471	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	17,600
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ ]}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[\frac{101.0}{100}]$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -12.0 その他 0.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +6.0 その他 0.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,000 円/㎡〕			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ( % )
						( )	( - ) %
	⑧収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が殆ど存在せず、賃貸市場が発達していない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

No	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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
倉吉（県） - 10	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	6,260,000 円	1㎡当たりの価格	5,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市関金町松河原字井手712番3外				②地積 (㎡)	1,098	⑨法令上の規制等	都計外		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	倉吉 17km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m		②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	古くからの農家集落。	街路	基準方位北、7 m 県道	交通施設	倉吉駅南西 17km	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧関金町の農家集落を中心とし、旧倉吉市の上小鴨地区、小鴨地区、北谷地区、社地区、高城地区等の農家集落に及ぶ。より広域的には倉吉市全域の同価格帯の集落を含むと見られる。需要者の属性は、圏域に地縁・血縁関係を有する個人が中心である。しかし、もともと人口が少なく需要者の層が薄いこと、地域的特性から需要が敬遠されやすいこと等により、需要は依然として低調。地価水準は坪当たり1.3万円～2.3万円程度と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能。したがって、試算価格は取引事例比較法に基づく比準価格のみである。また、採用した取引事例も新たな事例は事例eだけである。鑑定評価額の決定にあたっては、各事例の規範性、各試算過程の補修正の適否等について再吟味を行うとともに、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域の動向等について総合考量した結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		③変動状況	[一般的要因] 人口の減少、高齢化の進行が継続しており、基調として市域の需要は弱い。ただ、圏域により需要の強弱はまちまちな状況が継続。							
	■継続 □新規			[地域要因] 県道沿いの古くからの農家集落。地域要因に変化は見られない。松河原の世帯数は微増、人口微減、ただ、生産年齢人口が減少傾向続く。							
	前年標準価格 5,750 円/㎡			[個別的要因] 特になし。							
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地									
標準地番号		-									
公示価格 円/㎡											
②変動率		年間	-0.9 %	半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	247013-15			更地	( )	不整形	南5m市道 中間画地		都計外	
b	247013-16			更地	( )	ほぼ台形	北11m県道 中間画地		(都) (70, 400)	
c	247013-17			更地	( )	不整形	南3.5m市道 中間画地		(都) (70, 240)	
d	247013-18			建付地	( )	不整形	南東6m市道、北東4m、北西2.5m 準角地		都計外	
e	247061-13			更地	( )	不整形	南東2.9m市道、南西1.6m 角地		(都) (70, 240)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 5,950	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.0}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	6,013	$\frac{100}{[96.0]}$	6,264	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,260
b	( ) 3,511	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[66.4]}$	5,129	$\frac{100}{[100]}$	5,129	画地 0.0 行政 0.0	5,130
c	( ) 1,762	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[40.0]}$	4,308	$\frac{100}{[75.8]}$	5,683	その他 0.0	5,680
d	( ) 1,550	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.2}{100}]$	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[96.6]}$	3,055	$\frac{100}{[55.6]}$	5,495		5,500
e	( ) 5,141	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[80.5]}$	6,342	$\frac{100}{[108.6]}$	5,840	$[\frac{100}{100}]$	5,840
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -17.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -20.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -60.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -21.0		
d	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -3.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -35.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -19.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 5,700 円/㎡]			



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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ( - ) %
	⑧収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

No	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市関金町松河原字井手7 1 2 番 3	2701000299106-0000
2	倉吉市関金町松河原字井手7 1 3 番	2701000299107-0000
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		

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

鑑定評価額	4,210,000 円	1㎡当たりの価格	11,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市関金町関金宿字蔵屋敷1193番2				②地積 (㎡)	373	⑨法令上の規制等	(都) (70,400)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 土砂災害警戒区域 (70,270)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 37.0 m、規模 370 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	関金温泉に近い既成住宅地域。	街路	基準方位北、4.5 m市道	交通施設	倉吉駅南西 15km	法令規制	(都) (70,270) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	地域要因の変化はここ何年も見られない。関金宿ではこの1年間で世帯数が▲8世帯（関金地区▲21世帯）、人口▲11人（同▲74人）、生産年齢人口+3人（同▲33人）。下落基調が継続すると予測。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、狭義では旧関金町内の普通住宅地域、広義では上小鴨地区、小鴨地区等を含む圏域。需要者の属性は圏域に地縁、血縁を有する個人が中心。平成17年3月の合併から19年が経過したが、旧関金町では人口減少、高齢化が続いており、需要は低調。地価は坪当たり3万円～4万円程度。なお、画地規模が様ではないこと、新規の複合不動産は殆ど見られないことから、土地及び複合不動産の価格帯を把握するのは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能。したがって、試算価格は取引事例比較法に基づく比準価格のみである。採用した取引事例は直近の事例もあるが、数年前の事例も採用して比準価格を試算した。鑑定評価額の決定にあたっては、採用した事例の規範性、各試算過程の補修正の適否等について再吟味を行うとともに、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域の動向等について総合考量した結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口の減少、高齢化の進行が継続しており、基調として市域の需要は弱い。ただ、圏域により需要の強弱はまちまちな状況が継続。									
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 旧関金地区の1年間の人口減74人の約15%の11人が関金宿から減少。生産年齢人口比率は約48%と1%余り高齢化は持ち直す。									
	前年標準価格 11,400 円/㎡		④個別的要因		[個別的要因] 特になし。									
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		⑤変動率												
□代表標準地 □標準地		年間 -0.9%		半年間 %										
標準地番号														
公示価格 円/㎡														

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	247013 -19				建付地	( )	ほぼ長方形	南東7m市道 中間画地		(都) (70,400)
b	247013 -21				建付地	( )	ほぼ長方形	西7m市道 中間画地		(都) (70,400)
c	247011 -48				建付地	( )	ほぼ台形	北東4.5m市道、 北西5m角地		(都) (80,270)
d	247013 -20				建付地	( )	不整形	北西12m国道 中間画地		(都) (70,400)
e	247013 -22				建付地	( )	ほぼ長方形	南西6m市道、北 東2.5m二方路		(都) (70,360)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 10,659	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.9}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	11,452	$\frac{100}{[106.1]}$	10,794	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,000
b	( ) 8,687	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	11,715	$\frac{100}{[107.1]}$	10,938	画地 +2.0 行政 0.0	11,200
c	( ) 5,003 12,701	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	11,713	$\frac{100}{[102.0]}$	11,483	その他 0.0	11,700
d	( ) 7,780	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	11,442	$\frac{100}{[102.1]}$	11,207		11,400
e	( ) 18,179	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	17,999	$\frac{100}{[137.5]}$	13,090	$[\frac{102.0}{100}]$	13,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.0		
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 +8.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +11.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +25.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 11,300 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ( - ) %
	⑧収益価格	円 ( 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	賃貸市場が未成熟であるため、適切な賃貸事例がなく、収益還元法を適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

No	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）

令和 6 年 7 月 24 日 提出

別記様式第 7

倉吉（県） 3-1 宅地見込地-1

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

鑑定評価額	6,330,000 円	1㎡当たりの価格	5,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(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	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	15.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	倉吉市福守町字宮ノ前 2 6 4 番				②地積 (㎡)	1,172	⑨法令上の規制等 (都) 1 中専 (60, 200)  (その他) (60, 160)				
	③形状	④土地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	倉吉 6.2km					
	1:2.5	田	住宅地域に隣接する熟成度中位の宅地見込地地域									
近隣地域	(2) ①範囲	東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 150 m			②標準的使用	田						
	③標準的画地の形状等	間口 約 21.0 m、奥行 約 53.0 m、規模 1,110 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	周辺は計画的に開発された住宅地域であり、区画街路も整然としている。	道 路	交通 施設	倉吉駅南西 6.2km	法令 規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測	周辺の住宅開発の影響を受け、徐々に開発が進んでいくものと予測される。										
	(3) 最有効使用の判定	宅地転換後、低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,400 円/㎡								
		控除法	控除後価格	3,530 円/㎡								
	(6) 市場の特性	同一需給圏は、倉吉市郊外の宅地見込地地域が存する範囲。需要者については主に県内の不動産業者が挙げられる。宅地開発については、住宅ローンの低金利政策が継続しているため、若い世代のアパート居住者がマイホームを購入するケースが多いことから、安定した状況が続いている。但し、隣接の町で開発機運が高まっていることから、競争が激化しそうな様相を呈している。										
	(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の宅地見込地の事例を採用して求めたものであるが、実際に行われた取引をベースとしていることから、現実の市場価値を反映しているものと判断される。一方、控除方式による価格は、販売価格から造成工事費等・販売期間・熟成度修正を想定した上で素地価格を求める手法であるが、想定要素が含まれていることからやや信頼性に欠ける嫌いがある。従って、比準価格を重視して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① 標準地番号	-	② 時点修正		③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	100	⑦ 内訳 標準化補正 画地 行政 その他	地域要因 交通環境 宅造 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100			
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 5,500 円/㎡		③ 価格変動状況形成要因の	【一般的要因】 低金利政策が続いているため、宅地造成は継続している。 【地域要因】 郊外住宅地として、宅地化の範囲が広がっている。 【個別的要因】 特になし。						
	② 変動率		年間 -1.8 %									

(1) 比準価格算定内訳									
NO	①取引事例番号	②所在及び地番	③取引時点	④現況地目	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	247053 -70			田		ほぼ長方形	北4m市道 中間画地		(都) (70, 240)
b	247053 -71			雑種地		ほぼ長方形	北西4.5m道路 中間画地		(都) 1住居 (60, 180)
c	247053 -72			田		長方形	北西11.5m国道、南 東5m 二方路		(都) (70, 400)
d	247053 -73			田		長方形	東5m市道、南2.5m、 西3.4m 三方路		(都) 準工 (60, 200)
e	247011 -46			田		ほぼ長方形	北西10m国道、南東 4m 二方路		(都) (70, 400)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬標準化補正	⑭推定価格 (円/㎡)	⑮地域要因の比較	⑯推定標準価格 (円/㎡)	⑰個別的要因の比較	⑱査定価格 (円/㎡)
a	( ) 6,442	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	6,249	$\frac{100}{[106.7]}$	5,857	画地 0.0 行政 0.0	5,860
b	( ) 5,632	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{96.4}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	5,429	$\frac{100}{[115.0]}$	4,721	その他 0.0	4,720
c	( ) 6,653	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{96.8}{100}]$	$\frac{100}{[101.0]}$	6,376	$\frac{100}{[115.0]}$	5,544		5,540
d	( ) 5,032	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	5,502	$\frac{100}{[110.0]}$	5,002		5,000
e	( ) 6,188	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	6,163	$\frac{100}{[106.7]}$	5,776	$[\frac{100}{100}]$	5,780
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.10	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	宅地造成 0.0	
b	正常	%/月 -0.10	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	宅地造成 0.0	
c	正常	%/月 -0.10	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	宅地造成 0.0	
d	正常	%/月 -0.10	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	宅地造成 0.0	
e	正常	%/月 -0.08	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	宅地造成 0.0	
オ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）						
① 転換後・造成後の更地を想定した価格 (円/㎡)	② 有効宅地化率を乗じた価格 (円/㎡)	③ 造成工事費 (円/㎡)	④ 公共公益施設負担金 (円/㎡)	⑤ 投下資本収益 (③+④) × np (円/㎡) n: 10.5月 p: 1.0%	⑥ 販売費及び一般管理費 (円/㎡)	⑦ 差引額 (円/㎡) ② - (③+④+⑤+⑥)
19,000	( 79.4 %) 15,086	8,000		840	1,525	4,721
⑧ 投下資本収益等控除後の価格 n: 15.5月 p: 1.0% (円/㎡)		⑨ 熟成度修正 r: 3.0% m: 5.0年 (円/㎡)		⑩ 個別的要因の比較		⑪ 控除後価格 (円/㎡)
$\frac{1}{1+np}$ : 0.8658 4,087		$\frac{1}{(1+r)^m}$ : 0.8626 3,525		[ $\frac{100}{100}$ ]		3,530

(2)-2 転換後・造成後の更地を想定した価格の判定											
取引事例比較法	NO	① 取引事例番号	② 取引価格 (円/㎡)	③ 事情補正	④ 時点修正	⑤ 建付減価の補正	⑥ 標準化補正	⑦ 地域要因の比較	⑧ 推定標準価格 (円/㎡)	⑨ 個別的要因の比較	⑩ 査定価格 (円/㎡)
a	247053-74	21,192	[ $\frac{100}{100}$ ]	[ $\frac{100}{100}$ ]	[ $\frac{100}{/}$ ]	[ $\frac{100}{100.9}$ ]	[ $\frac{100}{110.0}$ ]	[ $\frac{100}{110.0}$ ]	19,094	街路 0.0	19,100
										交通・接近 0.0	
										環境 0.0	
b	247053-75	22,492	[ $\frac{100}{100}$ ]	[ $\frac{100}{100}$ ]	[ $\frac{100}{100}$ ]	[ $\frac{100}{101.0}$ ]	[ $\frac{100}{110.0}$ ]	[ $\frac{100}{110.0}$ ]	20,245	画地 0.0	20,200
										行政 0.0	
										その他 0.0	
c	247011-41	19,078	[ $\frac{100}{100}$ ]	[ $\frac{100}{100}$ ]	[ $\frac{100}{100}$ ]	[ $\frac{100}{100}$ ]	[ $\frac{100}{107.0}$ ]	[ $\frac{100}{107.0}$ ]	17,830	その他 [ $\frac{100}{100}$ ]	17,800
NO	⑪ 事情の内容	⑫ 月率変動率	⑬ 標準化補正の内訳				⑭ 地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0			
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
⑮ 比準価格										19,000 円/㎡	

同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	① 標準地番号又は基準地番号	② 公示価格又は標準価格 (円/㎡)	③ 時点修正	④ 標準化補正	⑤ 地域要因の比較	⑥ 推定標準価格 (円/㎡)	⑦ 個別的要因の比較	⑧ 規準価格又は比準価格 (円/㎡)
	倉吉 - 2	20,100	[ $\frac{100}{100}$ ]	[ $\frac{100}{100}$ ]	[ $\frac{100}{105.1}$ ]	19,125	[ $\frac{100}{100}$ ]	19,100
	⑨ 地域要因の比較の内訳			街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
転換後・造成後の更地を想定した価格								19,000 円/㎡

(2)-3 想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要		
<ul style="list-style-type: none"> <li>* 開発区域面積 10,000 ㎡ うち既存公共用地面積 300 ㎡</li> <li>* 開発区域の範囲（基準地を中心として） 東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 80 m</li> <li>* 開発区域の土地の利用状況 田 70%、畑 15%、森林 0%、その他 15%</li> <li>* 造成画地数 33 画地</li> <li>* 1 画地平均面積 233 ㎡</li> <li>* 平均盛土高 0.5 m</li> <li>* 造成後の公共減歩率 20.6%</li> <li>* 既存公共用地率 3.0%</li> <li>* 造成後の減歩率 23.0%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 擁壁工事の概要 三方に鉄筋コンクリートのL型擁壁を設置し、盛土を行う。</li> <li>* 道路工事の概要 幅員6mの街路を標準とし、角切を行い、可変側溝を設置する。</li> <li>* 排水工事の概要 道路側溝を横断側溝で連結し、街渠柵を設置後、既存水路等に排水する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 公園緑地の工事の概要 開発面積の3%程度を公園とし、遊具を設置する。その他、公民館用地等の公益用地をもうける。</li> <li>* 水道工事の概要 引込延長 70.0 m</li> <li>* 電気工事の概要 引込延長 0.0 m</li> <li>* その他</li> </ul>

## 4 不動産ID

倉吉(県) 3-1 宅地見込地-4

No	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		