

令和 6年 7月 24日 提出

		基準地番	·号		提出	出先	j	所属分	科会名	i j	美者名						J		ポ ノ 0	_ 1	七地一
	1	倉吉 (県)		5-1	鳥耳	文県		息	取		氏名										
鑑定	2評価	額						6, 56	0,000	円	1 m [°] ≝	たりの	の価格	各					4	9, 300	円/㎡
1	基本的	的事項																			
(1)	価格明	寺点	*	令和 6年	- 7月 1	日	(4) 銀	監定評	価日		令	和 6年	三 7月	16日	(6)路		3和 6年 <mark>象価又は</mark>			1 1	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	*	令和 6年	- 7月 1	日	(5) 個	価格の	種類		正常	価格			路線価		・			1. 1	16
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1)		在及び地番s 住居表示」等		倉吉市場	界町2丁	目 2	4 9 看	番1外							②地 (㎡		2	24	9法	令上の	規制等
基準地	③形			の利用の)現況	⑤周:	· 辺の・	+地σ)利用 <i>の</i>	6接	面道路	外状況	況	⑦供給			│` ○交通施記	ひとの	,	(都) 商	
تا د	<i>•</i> //>		<i>ن ممر</i>	•> 1 1,110	9670	状況	~= • > -		. 1 3713 0	, @ ja	, ш, се и	100 000		処理施			大湿泥!	X C 47		(80, 4 準度	
														設状況					(そ	の他)	
		1:3.5	店舗兼S2	住宅				の小売 並ぶ商		非9n	県道			水道 下水	倉吉 3.7km	n				(90, 4	00)
						域															
(2)	①範	選	東 1	00 m、	西 10	00 m,	南	50	m, ;	t	50 m	2 t	票準的	勺使用	低層原	占舗 力	地				
近隣	3標	準的画地の飛	杉状等	間口:	• •	8.0			亍 約		80.0 r	n,	規模		24	10 r	㎡程度、	形状	: ほぼ	長方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	向。た	1の商業	和2年	₹1月	6	街	9 m県	道		交通	倉吉 3.7k	駅南西 m	Ī.		法令	(都)	商業(9 準防	90, 400) ī
			事項	日から 設。	市役所	第2万	「舎か	4開	路				施設	ţ				規制			
		域要因の 来予測	嘗ての 第2庁令	カ中心市 舎が令和	街地の 2年1	商店街 月開設	f。商 t。交	i業構造 通量	告等の変 ・通行	変化か 量が <i>や</i> ・	ら、小 や増加	売店舗 。空き	#が閉	 店して 土地利	空き家 用の重	え、 見	更地等が を注視。	見られ	る。近	隣に倉	吉市役所
(3) 量	是有效	使用の判定	標準的個	吏用と同	じ低層	店舗地	1						(4)	対象基	準地σ)	ない				
(5)銷	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	ζ.			29,	300 F	<u> </u>		個別的	要因						
0)適用		収益還	元法	収	益価格	Š.			17,	900 F	<u>ዛ</u> /㎡									
			原価法		積	算価格	Z I			/	F	円/㎡									
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	F]/㎡									
(6) ਜ	方場の	特性	構造及び反面、北	び消費者	行動の	変化に水準に	子 (半)	、飲1 して、	き店は!!	沢周辺だ見られ	が中心れるよ	に、事	事務所 よつ。て	では利便	性に優る。	憂れ 7 三買 0	た地域へ	の移動画地規	等の結	果、需	人。商業 要は低調 態等が異
	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	— 	価格は、 区益価格 こ賃貸物	17 H	准価格	SIZ H	ベ30	3 %诉((作め)	ご試質	された	- 뒲	1首温料	ける商品	刀では	ちろが	画州担	横の比	於的小、	である。 さい対象 各試算価
(8)	±Ш	① □代表標		□標準は		時点		標準		地域要		別的		対象基準		Т.			地	街	
公示価格を	見価	標準地番号			_	修正	9	補正		たる。 因の比 較	と 要	医因の		の規準値	西格 ⁽	⑦ ½ 内 訳 ¼	往	通	域要因	交	通
格をす	-	ハニ/巫+物			-		1	100			Г	1			,	j		地		行	政
	_	公示価格		円/m	i	100	[100	_] [100]	100					行 その	政 他		その	他
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3	標準	化 ④	地域要	5個	別的		付象基準	基地	7 1	標 街	路	地	街	路
指定基準地),			-		修正		補正		因の比 較		因の 比較	0	の比準値 (円/)		⑦ 内 訳	標準化 環		域要因	交: 環:	
季相	り 食		_								н			(1.15.)			正 画			行	
地高	1	前年指定基	基準地の	価格 円/m	្រំ [_	100	_] [100	_] [100][100					行 その			その	他
		①-1対象基準							[-	般的要		商業権	捧造	(大型ス	ーパー	-、交	邓外型店	舗等)			(オンラ 宅地へ移
(10)	= -	■継続 前年標準価 ²	──新規 咚		300 円 /	⁄ m²		3				行途上		F) V) 友	.1∟(⊂∂	· 9 、	外行间	泊制が	农区。	比江江	七地, 4多
別 相	サのか	①-2基準地加	が共通地	点(代表	300 ロノ 長標準地		司一揖		変動[地	域要因]	令和 🤈	2年1	月に近	隣地垣	戊に負	含吉市役	所第2	庁舎が	開設。	交通量.
基準 信	f 恢 計	点)であるり	易合の検	討				格形成要因	動[地			通行量なし。	量の増	加。空	き地の)土ţ	也利用の	進展が	期待さ	hるが.	未だ進捗
対象基準地の前	车	標準地番号	= 16	標準地	e	_	-	要因		메사포			2) ,								
削な	,۱	公示価本	各		1	円/n	n [‡]	の		別的要	囚」	特にな	۲۱,°								
l		② 変動 率	年問	0 0 %	坐在問	ı	0/6	6													

	八 开 四10 开										D (3K) 0	-	-0,26, 2
(1) }	七準価格算 2	定内訳				П						1	
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並び	がに「住居:	表示」 ③取引点	時 ④類型	⑤地積	(m²)	⑥画地 の形状	⑦接面道路 の状況	⑧主要交通施 設の状況	⑨法 * 等	令上の規制
а	2 4 7 0 1 3					更地	()	形 []	西7.5m市道、南 10m 準角地		(都)划 (100, 準防	丘商 300)
	- 23												
b	2 4 7 0 1 1					建付地	()	形	西12m市道、北 4.5m、東2m 三方路		(都) 南 (90, 4 準防	
	- 28												
С	2 4 7 0 1 3					貸家 建付 地	()	長方形	北5m市道 中間画地		(都) (90,3 準防	5業 00)
	- 24												
d	2 4 7 0 1 3					更地	()		南9.5m県道、北 18m 二方路		(都)] (70,2 準防	C業 00)
	- 25												
е	2 4 7 0 1 1					底地	()		北西8m県道 中間画地		(都) (70, 2 準防	
	- 39												
NO	⑩取引価額 (F	格 円/㎡)	①事情補 ②正	時点修正	③建付減 価の補正	⑭標準化 補正		価格 9/m²)	⑩地域要 因の比較	①推定標準価格 (円/㎡)	i 18個別的要因 比較	③の (⑨査定価格(円/㎡)
а	18, 1	42	100 [100]	100]	[]	100 [76. 3] 23, 7	777	[80.0]	29, 721		0.0	29, 700
b	27, 9	20	100 [100]	99.3]	100 92.0	100 [105.0	28, 7	700	100 [98.0]	29, 286	接近	0.0	29, 300
С	13, 4)	100 [100]	[99.5]	[100 [70.0]	100 [93.0] 20,6	315	100 [71.0]	29, 035		0.0	29, 000
d	16, 2) 44	100 [100]	[99.3] 100	[100	100 [60. 5] 26, 6	562	100 [91.1]	29, 267		0.0	29, 300
е	(15, 9 26, 6		100 [100]	[99.7]	[100	100 [100] 26, 8	543	100 [91.2]	29, 104	[100 100]	29, 100
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訳					工地域要因	□の比較の内訳			
	正常	%/月	街路	0.0 交	·通·接近	0.0 環		0. 0	街路	0.0 交通	·接近 0.0	環境	-20.0
а		0.00	画地 -	<u>-</u>). 0	行政	0.0 その			
b	正常	%/月	街路	<u> </u>		+). 0			·接近 0.0	環境	0.0
~		-0. 06). 0	行政	0.0 その		_L	
С	正常	%/月	街路	-		<u> </u>		0. 0		1	·接近 0.0	環境	E −26. 0
		-0.03	画地). 0	行政	0.0 その		_L	
d	正常	%/月	街路					0. 0	街路		·接近 -1.0	環境	-8. 0
4		-0.03). 0	行政	0.0 その			
е	正常	%/月	街路	0.0 兹	 E通·接近 (0. 0	街路		·接近 -3.0	環境	5 -6. 0
		-0.06	画地). 0	行政	0.0 その		_i	
	· 维加拉力	+ ~ TM -L		1		1				C L k # /亚	16	20. 200	T (2)

才比準価格決定の理由 [比準価格: 29,300 円/㎡]

(2) 1	責算価格算定内訳									
(2)-	-1 ■ 原価法が適	1用できない場	合その理由	既存宅地であ	るため、	原価法が適月	目できない。			
(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	i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素地の補値 価格 (修正後の 円/㎡)	⑦造成工	事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	9時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
		[100	[]					[100	[]	
⑪付	・帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	①時点修正	④付帯費用の 後の価格	の補修正	した価格	也化率で除 各 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	①個別的要 因の比較	®再調達原価 (円/㎡)
		[100	[]			(%)	[100	[]	
19熟	l成度修正	[] /100			20積算価村	各		円/m³	
内記	Я									
素地	事情の 内容 変動率 %/月	造標準化成工事費	補正			月率 変動率 份/用	標準化補	ΙΈ		月率 変動率 %/月
地均	或要因の比較	街路	3	≿通·接近		環境		行政	Ą	その他
		1	1		•			*	*	
(3)	収益価格算定内訓	7								
(3)	-1 収益還元法(T			
直	①総収益	②総費用		収益	④建物に 純収益	ニ帰属する 査	⑤土地に 純収益	帚属する	⑥未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利回り
直接法	(F.	3)	(円)	(円)		(円)		(円)	(円)	
	5, 702, 52	21 1,0	033, 159	4, 669, 362		4, 442, 440		226, 922	(0. 9702) 220, 160	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格		4, 002, 90	9 円	(17, 900	円/㎡)			1
	⑨収益価格が試算できなかったり合その理由									
	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	用する場合	合の理由				
1)4)	又入の現価の総和	②支出の	現価の総和	③投下資本収:	益率 ④ 販	克売単価(住宅	5分譲	可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積
	(円))	(円)	1	(%)	(円/m	ĵ)	(m³)	(円/m²,	(m [°])
8開	発法による価格			円	(F	円∕m³)		

											倉吉	F (県)	5 - 1	宅地-4
(3)-2想定發	建物の状況	?												
	①用途		②建築面	面積	(m²))	3構	造	・階層		4延	床面積		(m²)
店舗兼	事務所			17	9. 20			S	2				358. 40	
⑤公法上の	規制等													
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積	責率 基	基準容積率等	地積			間口·奥行		前	面道路、幅	副員等	
(都) 南													 県道	9. 0 r
- 1 =16	/3	90 %	40	0 %	400 %		224 n	ń	8.0 m ×	29.0		定道路まで	での距離:	r
⑥想定建物	の概要	低層の店舗・事	 務所を想	定			⑦有効 の理		87.5 %	査定				
(3)-3総収益	益算出内 部	5												
	①用途	②床面積	3	有効率	④有効面積	⑤ 1 m り月額 賃料	1当た(6月	額支払賃料	⑦a保	証金等	(月数)	⑧a保証金等	(円)
階 層		(*	ทึ)	(%)	(m²)		(円)		(円)		利金等	(月数)	⑧b権利金等	(円
	店舗	(1	117	(70)	(111)		(1 1)		(11)	, -		3.0		
1 ~ 1	/C pm	1′	79. 20	85.0	152. 32	2	1,807		275, 2	42		3. 0	-	825, 72
	事務所											3. 0		655, 60
2 ~ 2		1	79. 20	90. 0	161. 28	3	1, 355		218, 5	34			-	
~													-	
~														
~														
		3	58. 40	87. 5	313. 60				493, 7	76			1,	481, 32
計 9年額支払1	唐料					493, 776	я —	×	12ヶ月		=		5 925	312 F
⑩a共益費							<u></u>	×		60 m *×1		=	0,020,	0 F
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	円/台 ×		£	Ġ×12ヶ月+	-	=	=		0円
②貸倒れ損				1	保証金等で担信			か計し						0 F.
③空室等に。 (⑨+⑩a) × :		目当額)+(①×空室率B	(%))	+		5, 925, 31	12 円× 円×		4. 0		=		237.	012 円
1 4以上計 (9+(1)a+(1)	-(12)-(13)												300 F
15保証金等の	の運用益	(空室損失考慮後	()		1	, 481, 328	8 円×		96.0 % ×	1. (00 %	=	14,	, 221 円
16権利金等の	の運用益及	及び償却額(空室	E損失考慮	(後)		償却	却年数(3 年);	運用利回	り(1.00 %)	
のその他のボ	カルに依ろに	R証金等の運用益()	元 安埍牛 耂	虚後)			円×		96. 0 % ×		3400 0 %			0円
18総収益)+(15)+(16)+(17)	工工以入行	MB (Q/	5	5, 702, 52			(1.0	0 70		25, 458 円	
	 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		②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	i 4	時点 ⑤		⑥建物柱 差修፤	各 E	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	1	査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基 賃料	準階の
a l	05 (収 - 13	2, 163	100	_		100	100 [110. 0	_	100	100 100	_	1, 788	対象基準階(の 賃料
0.4.7		(2, 105)	[100			_		.]			7	1 025		2 円/㎡
ען	01 (収 - 5	2, 018 (2, 013)	100	_	100]	100	100]	100 [100]	[100]	1, 835	月額支払	賃料 7円/㎡
С		()	100	_, [100 [100	100	_,	100	100	_		基準階 1	

									倉	吉(県)	5 - 1	` \	地-5
(3)-5総費用算出内訳													
項目		美	ミ額相当額					算	出 根	拠			
1)修繕費			278, 000	円			55, 600, 0	00	×	0. 5	%		
2維持管理費			177, 759	円			5, 925, 3	12	×	3. 0	%		
3公租公課	土均	<u>t</u>	49, 200	円	査定	額							
	建物	勿	417, 000	円			55, 600, 0	00	×	50. 0 %	× 15.00	/ 10	000
損害保険料			55, 600	円			55, 600, 0	00	×	0. 10	%	-	
建物等の取壊費用の	責立金		55, 600	円			55, 600, 0	000	×	0. 10	%	-	
その他費用			0	円									
総費用													
1)~6			1, 033, 159	円	(4, 612 F	ໆ/ ㎡)	(糸	E費率	18.1 %)		
3)-6基本利率等	,												
)r :基本利率			5. 5	%	⑥g:賃	料の変動	率					0.0	%
)a :躯体割合 (躯体	価格÷建物等価	i格)	40	%	⑦na:身	駆体の経済	斉的耐用年	F数				40	年
)b:仕上割合(仕上	.価格÷建物等価	i格)	30	%	®nb: f:	土上の経済	斉的耐用年	F数				20	年
c:設備割合 (設備	i価格÷建物等価	i格)	30	%	9 n c : 1	没備の経済	斉的耐用名	手数				15	年
m:未収入期間			0.5	年	⑩α:未	:収入期間	を考慮し	た修正	率		(0. 970	2
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			55, 600, 000	円	15	55,000 P	ŋ/m³×		358.	40 m °×	設計監理% (100%+	4率	%
元利逓増償還率			0. 0799		0. 0623	躯体部分 × 40		0. 0837	仕上部 ′×		設信 - 0.0996×	⋕部分 30) %
)建物等に帰属する純 ①×((4, 442, 440 19, 832										
3)-8土地に帰属する純	収益												
①総収益											5, 702, 521	F	"
②総費用										1	1, 033, 159	F	9
③純収益 ①-②											1, 669, 362	F	9
④建物等に帰属する約	吨収益									4	1, 442, 440	F	"
5 土地に帰属する純卓	又益 3-4										226, 922	F	9
⑥未収入期間を考慮し	た土地に帰属す	トる純収益									220, 160	F	-
$\mathfrak{S} \times \alpha$					(983		- ∃/mi
3)-9土地の収益価格	還元	元利回り (i		5. 5	%								
			4, 002, 909	9円 ————	(17, 900	円/	/ m 1)

 4 不動産ID
 倉吉(県) 5-1
 宅地-7

1 合吉市堺町二丁目249番1 2701000091183 2 合吉市堺町二丁目251番2 2701001122419 4	D
2	
3 4 5 5 5 5 6 6 7 7 8 8 9 9 9 10 10 11 1 11 12 12 13 13 14 14 15 5 16 6 17 7 18 8 19 9 9 10 9 10 9 10 9 10 9 10 9 10	
4	
5 6 7 8 8 9 10 11 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39	
6 7 7 8 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9	
7 8 9 9 10 10 11 11 12 13 14 14 15 15 16 17 18 19 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 31 32 28 33 33 34 35 36 37 37 38 39 9	
8 9 10 10 11 11 12 12 13 14 15 15 16 16 17 17 18 19 20 20 21 1 22 2 23 24 25 26 27 28 29 30 31 31 32 33 33 34 35 36 37 38 39	
9 10 11 11 11 12 12 13 13 14 14 15 15 16 16 17 17 18 18 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19	
10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 24 25 26 27 28 29 30 30 31 31 32 33 34 35 36 37 38	
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	
12 13 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 9	
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 39	
14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 37 38 39	
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	
16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39	
17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39	
18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39	
19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39	
20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39	
21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39	
22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39	
23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39	
24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39	
25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39	
26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39	
27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39	
28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39	
29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39	
30 31 32 33 34 35 36 37 38 39	
32 33 34 35 36 37 38 39	
32 33 34 35 36 37 38 39	
34 35 36 37 38 39	
35 36 37 38 39	
35 36 37 38 39	
37 38 39	
37 38 39	
39	
<u> </u>	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
備考	

②変動率 年間 -0.5% 半年間

%

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 24日 提出

ם ניכל	山水工	あ U			у <u>ш</u> /С		"	\ 1	1 J.H	U	_	μ ئاء	니 다/인	IB.			倉	 東)吉	₹) 5	- 2	宅地-1
		基準地番	号		提出	先	所	属分科	会名	業	者名										
	1	倉吉 (県)		5 - 2	鳥取	県	息	版県鳥	 	氏	名										
鑑足	定評価	額					9,	, 650, 0	000 円	1	m³当	たりの)価格	÷					(38, 000	円/㎡
1	基本的	的事項																	I		
(1)	価格	寺点		令和 6年	三 7月 1	日 ((4) 鑑兌	と評価 ほ	B		令	和 6年	7月	12日	(6) 路	[令和					円/m [*]
(2)	実地詞	調査日	ŕ	合和 6年	6月 14	日 ((5) 価格	各の種類	領		正常	価格			線価	路線低	車が 車が 車が アンス・アンス・アンス・アンス・アンス・アンス・アンス・アンス・アンス・アンス・			1. 1	倍
(3)	鑑定言	評価の条件	更地	としての	鑑定評価	Th										10:	午作里力	ני			
2		 評価額の決定			3EL /C 11 II	щ															
(1) 基	_	f在及び地番st 住居表示」等		倉吉市列	東昭和町	3 1 0	番外								②地和 (㎡)		2	54	9 法		規制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	型の土地	地の利	用の	6接面	面道路	の状況	5	⑦供給 処理施 設状況		要な交 丘の状		ひとの	(7	(都) (80,3 準防	00)
		1:3	店舗兼 S2	住宅		等が涯	事務月 見在すり 気業地域	所、住 る県道 域		南東1	8m県	道		水道 下水	倉吉 2.4km				. (C	の他) (90, 3	00)
(2)	(1)範	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	東 2	200 m. Ē	# 200	0 m, i	柚	300 m	. 4		50 m	②#	単準が]使用	店舗・	市光日	iG Hih				
		ュニー 『準的画地の 』		1	<u>3</u> 300 約	8.0			約		.0 r		規模	灰川		サ来の) ㎡程	-	形状	ほぼ		
近隣地域	_	·域的特性	特記	市街地	也中心部、	・並び	に隣接	Z /+-	1	8 m県			交通		駅南西			法令		近商(9	0, 300)
璵		, x, 1, 1, 1		商業集	で背後地長積が進	要しつ	かある	5						2. 4k	m					準防	
			事項	0				路					施設	-				規制			
		域要因の 来予測	目立つ	た顧客誘	因施設等	等もなり	いこと	から閉	見店する	る店舗	も見	え始め	てお	り、や	や衰退	傾向て	で推移	してい	くもの	と予測	される。
(3) l	→ 最有効	使用の判定	店舗・	事業所地	ţ								(4)	対象基	準地の	ない	1				
		価の手法		例比較法		単価格				38, 0	00 F			個別的							
	の適用		収益還			· ··-··· - - - - - - - - - - - - - - - -				25, 9		<u></u> 9∕m²									
			原価法	:	積夠	算価格				/	F	9/m²									
			開発法		開多	発法に	よる価	i格		/	F	9/m²									
(6) ī	市場の	特性	業等の	給圏は、 個人・法 心となる	人事業者	皆であ	るが、	広域的	りに店舗	浦展開	して	中心と いる法	した :人事	商業地 業者が	域が存	する圏 。取引	関域。∶ につ	需要者(いては、	の中心 面積	は小売 がまち	業・飲食 まちであ
3	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	店舗でが残る。	的での取 の営業が 。従って 決定した	中心では 、比準値	で、近 あるた 西格を	接した賃標準と	地域及 貸市場 し、収	なび周込 湯の成熟 又益価材	辺の地 熟度は 各を参	域に 低い 考程	おいて 。その 度に留	信頼 ため 'め、	性のあ 、実態 指定基	る取引 を正常 準地と	事例がに反映の検討	ド収集 快して けを踏	できた。 いるか まえた	,一方 という. 上で鑑;	票準地 点につ 定評価額	は、自用 いて疑問 額を上記
(8) 公示価格:	規権とした	① 二代表榜標準地番号	準地	──標準 ⁵		時 点 修 正		標準化 補正	_	地域要 目の比 な	要	別的 因の 較	σ	け象基準 ○規準値 (円/ι	格	標準化補正	街 交 環 画	通 境	地域要因	街 交 環 行	通 境
	T:	公示価格		円/m	์ [_	100]	100]	[100]	[1	00					行 その			その・	他
(9) 指定基準地	からの検	① 指定基準	地番号 含吉(県	s) 5-	1	時 点 修 正	_	標準化 補正	④地: 因 較	の比	要	別的 因の 較	⑥対 の	け象基準)比準値 (円/r	格一人	1 1	街 交 環 画	通 境	0.0 地域 0.0 場要 0.0 の	街 交 環 行	通 -3. 境 -13.
地	討	前年指定基	基準地の 29,300		. —	100		100		100 7.6]		00]		37,	800		行 その	政	0. 0	その	
(10) 対:	年らの	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	□新規 格	₹ 38,	200 円/			③ 価 変		的要因		一部の	地域	につい	ては需	要が出	は来る。				るものの
対象基準地の前	標準価格等	①-2基準地が点)である ^は 一代表標準標準地番号	易合の検	2点(代表 討 □ 標準均	長標準地 也	等と同]一地	!格形成要因				の競争	が激		あるが	、郊外	トの国:	道17	9 号沿	ハの商	業地域と
前	か	標準地番写 公示価料	各		ı	- 円∕mắ	2	0	[個別	的要因	3]	特にな	にし。								

(1) }	七準価格算:	定内訳												
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	せびに「住居	表示」(3取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²)	⑥画地 の形状	⑦接面道路 の状況	8主要交通施 設の状況	⑨法· 等	令上の規制
а	2 4 7 0 5 3						建付地	()	ほぼ整形	南東18m県道 中間画地		(都); (90,4 準防	丘商 (00)
b	- 67 2 4 7 0 5 3						更地	()	方形	北西18m県道、 有東9m 準角地		(都); (100, 準防	
С	- 68 2 4 7 0 5 3						建付地	()	ほぼ整元形	北西16m県道 中間画地		(都) ² (60, 2	
d	- 69 2 4 7 0 1 1						建付地	()	方形 2	北5m道路、東 22m 準角地		(都); (80, 3	丘商 00)
е	- 21 2 4 7 0 1 3						建付地	()	ほぼ長っ方形	北4m未舗装道 路 中間画地		(都); (90, 2 準防	丘商 40)
NO	⑩取引価	格 円/m³)	⑪事情補 正	⑫畤点修正	13建付価の補	減 (4) 正	標準化 補正	⑤推定価格 (円/		⑥地域要 図の比較	①推定標準格 (円/m	11.+-	国の (9 金定価格 (円/㎡)
а	(29, 0)	100 [100]	[98.5]	100	_	100 77. 0	41, 231	[100	39, 645		0.0	39, 600
b	(42, 3) 46	100 [100]	[98.9]	[_	100 108. 0	38, 778	[100	38, 778	接近	0.0	38, 800
С	29, 2	83	100 [100]	[98.4] 100	[100		100	28, 814	[100 76.0]	37, 913		0.0	37, 900
d	44, 1) 29	100 [100]	100	[100	_	100	42, 844	[100	38, 949		0.0	38, 900
е	23, 1		100 [100]	[97.9] 100	[100		100	22, 635]	100 61.8]	36, 626	100	_	36, 600
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	比補正の内語	尺				エ	地域要因]の比較の内詞	Я		
а	正常	%/月 -0.04	街路		交通·接近 行政	0.0		う 0.0 つ他 0.0		封路 	0.0 交通 0.0 その	通·接近 0.0	環境	+4.0
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近 	0.0	環均	竟 0.0	往	封路	0.0 交通	通·接近 0.0	環境	ē 0.0
С	正常	-0.04 % /月 -0.04	街路	0.0	行政 交通·接近		環境		往			通·接近 0.0	環境	÷ -20.0
d	正常	-0.04 %/月 0.00	街路	0.0	行政 交通·接近 行政	0.0	環均	D他 0.0	往	テ政 テ政	0.0 その 0.0 交通 0.0 その	通·接近 0.0	環境	+10.0
е	正常	%/月 -0.10	街路	0.0	交通·接近		環均	竟 0.0	街	野路 ·	-5.0 交通	種·接近 0.0	環境	₹ -35. 0
+-	▶淮価 枚 油5		四地	0.0	行政	0.0	70	D他 0.0	1	<u>宁政</u>			90 000	ய ∠ரி

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 38,000 円/㎡]

(2) ₹	責算価格質	算定内訳																	
(2)-	-1 原	価法が適	用	でき	ない場合	合その理由	3	既成宅地化し	てい	るた	め、再調	達原	原価の把握が	5困難。					
(2) -	-2造	成宅地内	等	に存	し原価法	め適用が	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 (P	∳価格 B∕m³)	4	事情	青補正	⑤時点	修正	⑥素地の補 価格	修正徒 円/r		⑦造成		事費 (円/㎡)	⑧標準化ネ 正	# (9	9)時点修正	10) †	補修正	事費の 後の価格 円/㎡)
				_ 1	00	[]							[ָ [100			
⑪付	帯費用		12		基化補	13時点値	多正	④付帯費用	の補修	多正			也化率で除	16地域要2	E]個別的要	18 7	再調達	原価
	(F	∃∕m³)	1	正		1		後の価格	(円/	m²)	した	∶価格	₹ (円/㎡)	の比較		因の比較		(円/m³)
				1	00	[]		(1 1/	,	(%)	100	į (100			
10 est	l成度修正		! '] /100					⋒1≢≃	: / = +4	,		•	円/m²			
内記					[] /100					20積第	<u>+</u> 1Ш16	<u> </u>			77 III			
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	標準化補	Œ					月率 変動率
		%/F	3	工事費							%/月	付帯費用							%/月
地均	或要因の は	比較			街路	i	玹	ē通·接近			環境			行政			その	他	
							i							<u>i</u>		<u> </u>			
(3)	収益価格	算定内部	5																
(3)	-1 収益i	還元法 (直扫	妾法	の適用	又は収益	還元	法が適用できた	ない場	場合σ	D理由								
	①総収益	ŧ		(2	総費用		3純	収益		物に 収益	帰属する	3	⑤土地に帰 純収益	帰属する		収入期間修』 の純収益	Ξ	⑦還:	元利回り
直接法		(円])			(円)		(円)	A-c	L-1~ III	·· (P])	14.C-1× TIEL	(円)	į,	(円)		(r-g)
法															(0.9689)		(5.5	- 0.0)
		3, 344, 07	70		6	04, 332		2, 739, 738			2, 365, 9	000		373, 838		362, 21	2		5.5 %
İ	⑧収益価	格				6, 5	85, 67	73 円	(25, 90	00	円/㎡)	"					
•		「格が試算 いったは																	
	百てい.	7年田																	
	収益還元: できない: 理由	法が適用 場合その																	
	DIE II	7	- :士	· `产 F	田の坦々	<u>}</u>	₩ —	4 (3) -	2^										
						116、七	טיי —	- (3) -	۷٠٠										
	開発法に。 -1 開発法		算2		<u>訳</u> する	■ し7	よい	開発法を適用	用する	5場台	今の理由								
(1)41	ス入の現価	面の総和		2	支出の理	見価の総系]	③ ②投下資本収	益率	(4)則	反売単価	(住字	(5)分譲す	可能床面積	6建	築工事費	(7	延床	 面積
		(円))				円)		(%)	074		/ m		(m²)		(円/m			(m²)
8開	発法によ	る価格						円	(F	円/㎡)					
					- A		_	(4) - 20											

											倉吉 (県)	5 - 2 宅地	地-4
(3)-2想	定建物の状況	兄	1										
	①用途		2建	築面積		(m³)	31	構造	• 階層		④延床面積		(m²)
店籍	甫兼事務所			1	101.60			LS	5 2			203. 20	
⑤公法.	上の規制等												
用途地域	域等	基準建蔽率等	指定	容積率	基準容積率	率等 均	也積		間口·奥行		前面道路、	幅員等	
(1	都) 近商 準防										前面道路:		8. 0 m
	华的	80 %		300 %	300	9 %	254	mi	8.0 m >	27.0	m 特定道路ま	での距離:	m
@# 	****	フロア貸し						L 					
少 思走:	建物の概要	ノロノ貝し					⑦有効 の理		82. 5 %	査定によ	、		
(3)-3総	以益算出内記	R					l .						
	①用途	②床面積	į	3有効率	☑ ④有効応	面積(⑤ 1 ㎡当た り月額支払	6月	額支払賃料	⑦a 仅:	証金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
階層	3						り月額支払 賃料						
		(m³)	(%)		(m²)	(円)		(円)) (//b確;	利金等(月数)	⑧b権利金等	(円)
l .	店舗		101. 60	80.	0	81. 28	2,075		168, 6	356	3. (50	5, 968
1 ~													
2 ~	事務所		101.60	85.	0	86. 36	1, 400		120, 9	004	3. (36:	52, 712
	2												
~													
~													
~													
			203. 20	82.	5 1	67. 64			289, 5	560		86	88, 680
計													
9年額式						28	89,560 円	×	, , ,	2 4	=	3, 474, 72	
	費(管理費)	の管山田伽					円/m [*]	×	167	. 64 m²×1 :	2ヶ月 =		0 円
	費(管理費) 也の収入(駐車					円/	台 ×	-	ー 台× 12ヶ月 +	<u> </u>	=		0 円
O 7 1	<u></u>				保証金に		・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・			<u>'</u>			0 円
①空室等	による損失権 シア安率を400	相当額 6)+(①×空室率	R (%))			3, 4	474, 720 円×		4.0	%	"		
			J (/0//		+		円×			% =	=	138, 98	
_	† 9+⑩a+⑪ *年の海田**)-(12)-(13) 	经~			0	68,680 円×		96. 0 % ×	1.0	00% =	3, 335, 73	31 円 39 円
· · · · · ·		、エ重領人の感 及び償却額 (空)		考慮後)		0	償却年数	(運用利回り		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	ון פּנ
							円×	•	96.0 % ×		3400 =	•	0 円
⑪その他	の収入に係る位	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	E (1)	1)+(15)+(16)+(17)				3, 3	44,070 円		(13, 166 円/1	m³)
(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/㎡)		事情 補正	④時点修正	⑤標準 補고		格正	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基準地基準附 賃料	皆の
a 2 4	4 7 0 5 (収 —13	2, 163 (2, 105		100	100]	100 [100			100 [97.0]	100 [100	2, 230	対象基準階の 月額実質賃料	
b) ²	4705 (収 -14	2, 510 (2, 433		100	100	100			100	100 [100	1,967	2,080円	
С	_	() [100	100	100	100		100	100		(2,075 円 基準階 1 F	ዓ/ ㎡) Β

(3)-5総費用算出内訳										
項目		実額相当額			9	軍 出	根 拠			
1)修繕費		147, 500	円		29, 500, 000	×	0. 5	%		
②維持管理費		104, 242	円		3, 474, 720	×	3. 0	%		
3公租公課	土地	72, 390	円	査定額						
	建物	221, 200			29, 500, 000	×	50. 0 9	6 × 15.0	0 / 10	000
損害保険料		29, 500			29, 500, 000	×	0. 1	0 %		
建物等の取壊費用の積立	金	29, 500	円		29, 500, 000	×	0. 1	0 %		-
その他費用			円							
)総費用										
1~6		604, 332	円	(2,379円/	m³)	(経費率	18. 1 %)	
3)-6基本利率等										
)r : 基本利率		5. 5	%	⑥g:賃料の	変動率				0.0	%
Da:躯体割合 (躯体価格	B÷建物等価格)	40	%	⑦na:躯体の)経済的耐用年数	女			35	年
b:仕上割合 (仕上価格	A÷建物等価格)	35	%	⑧nb:仕上の)経済的耐用年数	女			20	年
)c:設備割合 (設備価格	B÷建物等価格)	25	%	⑨nc:設備の)経済的耐用年数	女			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	<u> </u>		0.968	9
3)-7建物等に帰属する純収	 又益									
項 目		査 定 額				出	根 拠			
〕建物等の初期投資額		29, 500, 000	円	145, 00	0 円/㎡×		203.20 m ²	設計監理 <(100%+	料率	%
				躯体音	·····································	仕	上部分	設	備部分	
J. J. 100 HIPAE 17		0. 0802		0.0650 ×		0837 >	4 35 % -	+ 0.0996 >	2	5 %
	(2, 365, 900	円 円/㎡)			0837 >	35 %	+ 0.0996 >	c 2	5 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(2, 365, 900				0837 >	∢ 35 % ⋅	+ 0.0996>	2	5 %
③建物等に帰属する純収益 ①×② 3)-8土地に帰属する純収益	(2, 365, 900				0837 >	× 35 %·	+ 0.0996 > 3,344,070		5 % 円
③建物等に帰属する純収益	(2, 365, 900				0837 >	× 35 %·		F	
登建物等に帰属する純収益 ①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用	(2, 365, 900				0837 >	< 35 % -	3, 344, 070	F	-
・登建物等に帰属する純収益 ①×②3) -8土地に帰属する純収益 ①総収益②総費用③純収益 ①-②	\$	2, 365, 900				0837 >	< 35 %·	3, 344, 070 604, 332	F F	"
 登建物等に帰属する純収益 ①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 	\$	2, 365, 900				0837 >	< 35 %·	3, 344, 070 604, 332 2, 739, 738	F F F	9 9
3建物等に帰属する純収益 ①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益	(() () () () () () () () () (2, 365, 900 9, 315				0837 >	< 35 %·	3, 344, 070 604, 332 2, 739, 738 2, 365, 900	F F F	7 7 7
③建物等に帰属する純収益 ①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用	(() () () () () () () () () (2, 365, 900 9, 315				0837 >	< 35 %·	3, 344, 070 604, 332 2, 739, 738 2, 365, 900 373, 838	F F F F	7 7 7
3建物等に帰属する純収益 ①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益 ⑥未収入期間を考慮したこ	th ③-④ 土地に帰属する純	2, 365, 900 9, 315		0.0650 ×		0837 >	< 35 %·	3, 344, 070 604, 332 2, 739, 738 2, 365, 900 373, 838 362, 212	F F F F	9 9 9 9

 4 不動産ID
 倉吉(県) 5-2
 宅地-7

1 会市市東昭和町313番 2701000145361-0000 2 会市市東昭和町313番 2701000145361-0000 5 6 6 7 8 9 10 11 11 12 13 13 14 15 16 17 18 19 19 20 21 22 23 24 25 25 26 27 27 28 29 30 31 32 28 29 30 31 32 33 34 4 45 4 44 44 45 46 47 48	Νο	所在及び地番	不動産ID
2 会市市駅和町31番 2701000143861-0000 3 (1) 4 (1) 5 (1) 6 (1) 7 (1) 8 (1) 9 (1) 10 (1) 11 (1) 12 (1) 13 (1) 14 (1) 15 (1) 16 (1) 17 (1) 18 (1) 19 (1) 20 (2) 21 (2) 22 (2) 23 (2) 25 (2) 26 (2) 27 (2) 28 (2) 29 (2) 30 (3) 31 (3) 32 (3) 33 (3) 34 (3) 40 (4) 41 (4) 44 (4) 45 (4)			
3 4 5 5 6 6 7 7 8 8 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9			
4 6 7 8 9 10 111 12 13 14 16 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 44 45 46 47 48			2101000140301 0000
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			
6			
7 8 9 9 10 10 11 1 11 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			
8 9 1 10 10 11 11 12 13 13 14 14 15 15 16 16 17 17 18 18 19 19 20 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12			
9 10 11 11 1 12 12 13 14 14 15 15 16 16 17 18 18 19 19 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10			
110 111 12 13 14 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 24 25 25 26 27 28 29 30 30 31 31 31 33 34 34 34 44 41 41 41 42 43 44 44 44 44 44 44 44 44 44 44 44 44			
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			
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			
17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 42 43 44 45 46 47			
18 19 20 21 21 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 45 46 47 48 49 49			
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			
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			
24 25 26 27 28 29 30 31 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 40 41 42 43 43 44 45 46 47 48 49 49			
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 49			
26 27 28 29 30 31 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 46 47 48 49			
27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
41 42 43 44 45 46 47 48 49			
42 43 44 45 46 47 48 49			
43 44 45 46 47 48 49			
44 45 46 47 48 49			
45 46 47 48 49			
46 47 48 49			
47 48 49			
48 49			
49		-	
50			
	50		
備考	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

					月 日 一 5 一 5 一 5	七地「
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名		
倉吉 (県)	5 - 3	鳥取県	鳥取	氏名		

鑑定評価額 9,270,000 円 1 ㎡当たりの価格 円/m² 26, 400 1 基本的事項 円/m² 「令和 6年 1月] (1) 価格時点 **会和 6年 7月 1日** (4)鑑定評価日 令和 6年 7月 16日 路 路線価又は倍率 線 1.1 倍 湽 (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 (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 倉吉市西町2680番 ②地積 ⑨法令上の規制等 351 「住居表示」等 (m²) (都)商業 ⑦供給 ③形状 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 抽 (80, 400)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 土砂災害警戒区域 北6m市道 店舗兼住宅と一般住 宅が混在する近隣型 商業地域 店舗兼住宅 倉吉 (90.360)1:3.5 S 2 下水 4.3km ①範囲 東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m ②標準的使用 低層の店舗兼住宅地 ③標準的画地の形状等 間口 約 奥行 35.0 m, 規模 350 **㎡程度**、 形状 ほぼ長方形 10.0 m. 嘗ての商店街。住宅移行地 の様相を呈す。 6 m市道 (都)商業(90,360) 倉吉駅南西 4. 地域的特性 特記 交通 法令 4.3km 十砂災害警戒区域 事項 施設 規制 路 嘗ての市街地内の商店街。古い家屋が多く空き家も多い。伝統的建造物群保存地区の指定の拡大(平成22年指定)等地域再生の動きもあるが衰退化が継続。地価は下落基調で今後も需要の弱い動きが続くと予測。 ⑤地域要因の 将来予測 (3) 最有効使用の判定 標準的使用と同じ低層の店舗兼住宅地 (4) 対象基準地の 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 円/m² 取引事例比較法 比準価格 26, 400 の適用 収益還元法 収益価格 12, 300 ⊞/m² 原価法 看質価格 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/mi 同一需給圏は、打吹山山麓の旧来からの近隣型の商業地域。需要者の属性は、圏域内に居住したり、店舗等を構えたりしている個人、法人が中心で、圏域外からの新規需要は殆ど見られない。圏域は衰退化して商売はもちろん居住にも敬遠されてきた。ただ近年、地価が下落して総額が手頃な価格帯となってきたためにやや需要が喚起されてきているようにもみえる。その価格帯は、周辺住宅地価格との均衡も踏まえ土地単価で坪当たり9万円までが目安と思料される。 (6)市場の特性 比準価格は多数の事例から試算された価格であり現実妥当な価格である。ここ数年圏域では比較的多くの事例が見られたが、この1年間は数事例のみ。古家付の帯状地、小規模宅地、小規模宅地の借地で取引総額が140万~380万といった総額が抑えられた取引である。一方、収益価格は比準価格の47%程度であるが対象基準地に収益物件を想定することは現実性に欠ける。したがって、比準価格を標準として、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 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 域 が 規 準 と ・ の規準価格 標準地番号 要因の 交诵 修正 補正 因の比 内訳 **交通** 4示価格を 下化補 較 比較 (円/m²) 環境 環境 ΤĒ 画地 行政 100 公示価格 100 その他 行政 円/m² 100 100 その他 (9)3標準化 ⑥対象基準地 ① 指定基準地番号 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 +5.0 指定基準地 の比準価格 域 修 正 補正 因の比 要因の 芮 交通 0.0 交通 0.0 化補 要因 倉吉(県) 5 - 1訳 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +6.0 ΤĒ 画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 100] 100 100 100] 行政 その他 0.0 0.0 26, 300 29,300 円/m² 100 100 [111.3] 100 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等か らの

(1)-1対象基準地の検討 継続 ___新規

前年標準価格 26,500 円/㎡ (代表標準地等と同一地

①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討

代表標準地 標準地 標準地番号

円/m² 公示価格 ②変動率 年間 -0.4% 半年間

[一般的要因]

[地域要因]

3

格形

成要因

ത

%

価 変 動状況

郊外型店舗等) (大型スーパー 消費者行動(オンラ イン取引等)の変化により、既存商店街が衰退。混在住宅地へ移

長く地価下落が続き価格が低位になってきた。総額が値頃な物件 に需要の兆しが見える。ただ、さらに低額な複合不動産等の取引 も散見。

[個別的要因] 特にない。

	14 7									<i>/</i> L	D (9K) 0		-6,26, 2
(1)上	七準価格算 分	と 内訳				ı						1	
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	表示」 ③取引点	時 4 類	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5m市道 中間画地		(都) (90, 準防	近商 300)
	- 26												
b	2 4 7 0 1 1					建付地	()		北5m市道 中間画地		(都) (90, 準防	
	- 30												
С	2 4 7 0 1 1					更地	()	ほぼ長方形	南4.5m市道 中間画地		(都) (90, 準防	商業 270)
	- 31												
d	2 4 7 0 1 1					底地	()	ほぼ長 方形	東7.5m市道 中間画地		(都) (70, 準防	1住居 200)
	- 33												
е	2 4 7 0 1 1					更地	()		南東12.5m国道 中間画地		(都) (60,	1 住居 200)
	- 34		1							1			
NO	⑩取引価村	各 日/㎡)	①事情補 ①	12時点修正	③建付減 価の補正	⑭標準1 補正		(価格 円/㎡)	16地域要 因の比較	①推定標準個格 (円/㎡)	11. +-	因の	⑲査定価格 (円/㎡)
а	24, 15	52	[100]	99.3]	[100]	100	23,	513	[88.2]	26, 659		0.0	26, 700
b	(20, 90)	100 [100]	[99.7]	100 [90.0]	100 [83. 9		597	100 [106.0]	26, 035	接近	0.0	26, 000
С	(25, 17	79	100 [100]	[99.7]	[100	100 [94.0		706	[100	26, 706		0.0	26, 700
d	(15, 19 25, 33		100 [100]	[99.8]	[100		922	100 [102. 0]	26, 394		0.0	26, 400
		_	400		100	100			400	,	[100]	·
е	15, 89	99	<u>100</u> [70.0]	100	[/]	100 [94. 9	_] 23,	886	100	26, 133	100	_	26, 100
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訳		!			工地域要因	図の比較の内訳			
	正常	%/月	街路	0.0 支	·····································	0.0 E	環境	0.0	街路	-2.0 交通	·接近 0.0	環均	竟 -10.0
а		-0. 03	画地	+2.0 7	 ī政	0.0	その他	0.0	行政	0.0 その	他 0.0		
b	正常	%/月	街路					0.0	街路		·接近 0.0	環均	竟 +6.0
		-0.04	画地 -	-16.1 វ -	 	0.0	その他	0.0	行政	0.0 その	他 0.0	_L	
С	正常	%/月	街路	0.0 交	₹通·接近	0.0 E	環境	0.0	街路	0.0 交通	·接近 0.0	環均	竟 0.0
		-0.04	画地	-6.0 行	 页政	0.0 -	その他	0.0	行政	0.0 その	他 0.0	_L	
d	正常	%/月	街路	0.0	·通·接近	0.0 E	環境 →	-3. 0	街路	+2.0 交通	·接近 0.0	環均	竟 0.0
		-0.04	画地	-8.8 行	 	0.0 경	その他	0.0	行政	0.0 その	他 0.0		
е	売急ぎ	%/月	街路	0.0 弦	Ĕ通·接近	0.0 B	環境	0.0	街路	+6.0 交通	·接近 -2.0	環均	竟 -12.0
		-0.06	画地	-5.1 行	 	0.0 경	その他	0.0	行政	0.0 その	他 0.0		
	に従ばない ロ	5077		<u> </u>						ſ.L.;#./⊐	- + <i>t</i> -	00 100	

(2) ₹	責算価格算定	內訳										
(2) -	-1 📕 原価法	去が適用	目できない場合	今その理由	既存宅地であ	るため、	原価法が適用	用できない。				
(2) -	-2 造成宅	它地内等	まに存し原価!	去の適用が可能	能な場合の価格							
①造	成事例番号			-	2所	在及び地	番					
3素	地の取得価値	- 1	4事情補正	⑤時点修正	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	修正後の 円/㎡)	⑦造成工事	事費 (円/㎡)	⑧標準化ネ 正	朝 9時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価 (円/㎡)	格
			[100]	[]					[] []		
⑪付	帯費用	į	⑫標準化補 正	③時点修正	⑭付帯費用の 後の価格	の補修正 (円/㎡)	した価村	也化率で除 各 (円/㎡)	⑩地域要因 の比較	団 ⑪個別的要 因の比較	18再調達原価 (円/㎡))
		1 1 1 1 1 1 1	[100	100			(%)	[100	[]		
19熟	k成度修正		[] /100			20積算価村	各		円/m [*]		
内記	R										<u> </u>	
素地	事情の 月 内容 変!	率 動率 ———	造 標準化	補正	T		月率 付帯費用	標準化補	Œ,		月率 変動 ^図	極
	%/月 費						%/月 角				%/	′月
地均	域要因の比較	ζ	街路		交通·接近		環境		行政	₹	その他	
(0)	11-26 PT-15 PT-	-										
	収益価格算品		.14.47	7 	- '4 ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' '	h	> T⊞ -L					
(3)	-1 収益遠元 	[法(但	.接法)の週月		元法が適用できた ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1)埋田 -帰属する	⑤土地に	⊒屋 ↓ ℤ	⑥未収入期間修正	⑦還元利回	L1
直	小松以金	(FB)	乙心复用			純収益	±	純収益		後の純収益		
直接法		(円)		(円)	(円)		(円)		(円)	(円)		
	4, 9	57, 517	9	211, 465	4, 046, 052		3, 801, 480		244, 572	(0. 9689) 236, 966	(5.5 - 0. 5.5 g	()) %
	⑧収益価格			4, 308, 4	·73 円	(12, 300	円/m³)				
	⑨収益価格: できなか 合その理	った場										
	収益還元法か できない場合 理由	が適用 合その										
	以下、収益	達還元 法	去適用の場合	合は、宅地-	-4 (3) -	2^						
	開発法による -1 開発法の		「定内訳 「」する	しない	開発法を適用	Ŧ オ Z キロ ク	~ の理中					
								5\	コシウェギ	◎油饮工志典	∂ 7€ + ≠1≠	
(1)4)	ス入の現価の		②文出の共	現価の総和	③投下資本収:	金率 (4)則 (%)	反売単価(住宅 (円/m		可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (m)	ژ)
	(円)			(H)	'	(70)	(H/ M	1/	(m)	(H)/ M)	(m	,

(3)-2想定	建物の状況									倉吉 (県)	5 — 3	宅地-4
	①用途		2建	築面積	(m²)	3/	構造・『	*************************************				(m²)
事務所	・共同住	 宅		17	5. 50		LS:	2			351. 00	(,
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	F	間口·奥行		前面道路、	幅員等	
(都) 準 土砂災害	坊	90 %		400 %	360 %	351 ।	mi	10.0 m×	35.0		・ 市道 までの距離:	6.0 m
⑥想定建物	物の概要	1階事務所、	2 階住宅	三を想定。 三を想定。		⑦有効の理		00.0 %	外階段0	つため		
(3)-3総収	益質出内証	R				0)15	Е ##					
(0) 0110112.	①用途	②床面積	<u> </u>	@±##	② 左於王钰	(F) 12 1/1 +	○ □ \$5	; 十+1 任 WI				
階層	① 用座	② 水 幽 1	R	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		証金等(月数) 		
			(m²)	(%)	(m²)	(円)		(円)) (7)b稚	利金等(月数)	⑧b権利金等	等 (円)
1 ~ 1	事務所		175. 50	100.0	175. 50	1, 248		219, 0	24	2.	0	438, 048
2 ~ 2	住宅		175. 50	100.0	175. 50	1, 200		210, 6	600	2.	0	421, 200
~												
~												
~												
計			351. 00	100.0	351.00			429, 6	524			859, 248
<u></u>	 賃料					429,624 円	×	12ヶ月		=	5, 155	5,488 円
⑩a共益費	(管理費)					円/m²	×	351.	00 m *×1	2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
②貸倒れ損				1	保証金等で担保							0 円
③空室等に (⑨+⑩a)×	よる損失権 空室率A(®	相当額 紛+(⑪×空室率	B (%))	-		, 155, 488 円× 円×		4. 0	% % =	=	206	5,220 円
14以上計	9+(1)a+(1))-(12)-(13)									4, 949	9,268 円
15保証金等	の運用益	(空室損失考慮	後)			859, 248 円×	9	6.0 % ×	1. (00 % =	8	8,249 円
⑥権利金等	の運用益	及び償却額(空	室損失	考慮後)		償却年数			軍用利回 ·		%)	^ T
	又入に係る値		(空室損	失考慮後)		円× 円×		6.0 %× 0.0 %×		3400 = 0 % =		0 円
18総収益)+(5)+(6)+(7)			4,	957, 517 円		(1.00	- -	14, 124 F	
(3) –4 1 m ²	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/m²)		事情(注	印	準化 ⑥建物 正 差修	格で	地域要 の比較	8 基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	賃料	準階の
a 2 4 7	O 1 (収 -6	1, 371 (1, 369		100 [100] 100			100 98. 0]	100 [100	1, 217	対象基準階 月額実質	賃料
b 2 4 7	0 1 (収 -7	1, 445 (1, 402		100 [100] 10			100	[100	1, 257	月額支払	
С	_	() [100 [100 [100		100	100]		18 円/㎡) 1 F B

							倉吉	(県)	5 — 3	宅	: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		237, 000	——————————————————————————————————————		47, 400, 0	00 ×		0. 5	%		
2維持管理費		154, 665			5, 155, 4			3. 0	%		
3公租公課	土地	69, 500		査定額	0, 100, 1			0.0	,,,		
	建物	355, 500		五人识	47, 400, 0	00 ×	Į.	50. 0 %	× 15.00		000
① 損害保険料	X21/2	47, 400			47, 400, 0			0. 10	%		
う建物等の取壊費用の積立金		47, 400			47, 400, 0			0. 10	%		
多その他費用		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	円		11, 100, 0			0.10	,,,		
7総費用		<u> </u>	1,								
1~ 6		911, 465	円	(2, 597 P	g/m³)	(経動	車率	18.4 %)		
3)-6基本利率等										=	
)r : 基本利率		5. 5	%	⑥g:賃料の	変動率				C	0.0	%
②a:躯体割合 (躯体価格÷建	物等価格)	40	%	⑦na:躯体の	D経済的耐用年	F数				35	年
B b : 仕上割合 (仕上価格÷建	物等価格)	35	%	⑧nb:仕上の	D経済的耐用年	手数				20	年
ûc:設備割合 (設備価格÷建	物等価格)	25	%	⑨nc:設備の	D経済的耐用年	F数				15	年
m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入	期間を考慮し	た修正章	<u>k</u>		0	. 968	9
③)-7建物等に帰属する純収益											
項目		査 定 額				算 出	根	処		-	
①建物等の初期投資額		47, 400, 000	円	135, 00	00 円/m²×		351. 0) m²×	設計監理* (100%+	率	%
2元利逓増償還率		0. 0802		躯体部 0.0650 ×		但 0. 0837	上部分 × 3		設備 0.0996 ×	請部分 25	5 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(3, 801, 480 10, 830									
3)-8土地に帰属する純収益											
①総収益								4	, 957, 517	F	9
②総費用									911, 465	F	9
③純収益 ①-②								4	, 046, 052	F	9
④建物等に帰属する純収益						-		3	, 801, 480	F	9
⑤土地に帰属する純収益 ③	-4)								244, 572	F	-
⑥未収入期間を考慮した土地に	ニ帰属する純収益	Ē							236, 966	F	月
$\mathfrak{S} \times \alpha$				(675		- ໆ/mi̇́
	還元利回り((r-g)	5. 5	1							.,
		4, 308, 473	3 円	(12, 300	円/	/m³)

4 不動産 I D

倉吉(県) 5 **-** 3 **宅地−7**

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市西町2680番	2701000139792-0000
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		
42		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
川石		

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科:	会名	業者								言古	(県)	5 -	- 4 -	壬地−1
		倉吉 (県)		5 - 4	鳥耳	0県	鳥	;取県鳥	身取	氏	名											
鑑5	E評価	額					36,	100, 0	00 円	1	m³当	たりの	の価格	各						4	4,700 F	∄∕mื
1	基本	的事項		·																		
(1)	価格	寺点		令和 6年	7月 1	日 (4) 鑑定	E評価 E	3		令和	口 6年	- 7月	16日	(6) 路		和 6年 価又は				1.1 f	円/m [*] ±
(2)	実地記	調査日	ŕ	介和 6年	6月 20	日 (5) 価格	各の種類	頁	:	正常個	晒格			線		当本種 原				1.1	
(3)	鑑定	評価の条件	更地。	としての釘	監定評·	価				•												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 其		f在及び地番st 「住居表示」等		倉吉市福	庭町2	2丁目6	3番]	1							②地和 (㎡)		. 8	07)	9法	令上の規	制等
基準地	3 #:			の利用の	現況	⑤周辺 状況	<u>1</u> の土±	也の利	用の(6接面	道路(の状況		⑦供給 処理施 設状況	⑧主星		交通施 大況	没と0	מ		(都)準コ(60,200	
		1:1.2	店舗 S 1				道沿い	等が建立の路線	9	西25m[国道			水道下水	倉吉 1.8km					(そ <i>0</i> 特	0他) 別用途地	拉区
(2)	(1)新	5囲	東	50 m、西	i 10	00 m. ī		350 m	. dr.	15	50 m	(<u>2</u>)‡	票進的	勺使用	店舗兼	事務	所地					
		<u> </u>		間口約		25. 0 r	-	<u>奥行</u>	•		0 m	<u> </u>	規模				<u>///</u> 程度、	形	状 ほ	ぼ長	方形	
近隣地域	_	域的特性	特記	国道沿	いに路	線商業地域で	施設が		2 -	5 m国			交通	A	駅北西		12.20	法令		(都)	準工(60, 別用途地	
~			事項					路					施設	- 1	III			規制	訓	137	71/11/22-2	· —
		!域要因の 来予測		ハに郊外											業地域	であ	り、商	業集	積が進	直み生	冷後も熟	成度を
(3) 指	是有效	使用の判定	標準的	使用と同	じ店舗	兼事務所	近 地						(4)	対象基	準地の	な	۱ ٧					
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				44, 70	00 円	∕ m [°]	:	個別的	要因							
Č	の適用	1	収益還	元法	収	益価格				30, 10	00 円	∕ m³										
			原価法		積	算価格				/	円	∕ mื										
			開発法		開	発法に。	よる価	格		/	円	∕m [*]	:									
(6) r	市場の)特性	沿いを	給圏は、i 中心に路 なってき	泉商業	地域がア	形成さ	れてい	る。†	万内で	も繁華	善性の	つ優る	商業地	域とな	って	おり、	店舗	の集積	責が近	₤み、空	79号」 き地は
Ī	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	ルス感	格は幹線 染症の収 域を含む ながら、	東に伴 国道沿	い景況> いは店舗	が回復 浦の集	してき 積が進	ており み、空	賃貸	市場が がなく	が安定 くなり	を化し) つつ	、つつあ oあり、	ること 路線商	を考 業地	慮して 域とし	試算	してい	13.	したが	って.
(8) 公示価格を	現 価 隼 格	① □代表標標準地番号	準地	標準地	2	時 点 修 正		準化 正		の比	⑤個5 要日 比朝	因の	⑥\$ Ø	対象基準 の規準値 (円/r	格	標準化補正		通 境		地域要因	街路 交通 環境	
をか) 1-1	公示価格		円/mi	[_	100] _1	100	[00]	[00					· 画 行 その	政			行政 その他	
(9) 指定基準地	לי ה	① 指定基準	地番号 計吉(県	.) 5-1		時 点修 正		準化 証	④地址 因 Ø 較	或要 の比	⑤個5 要 比 比	因の		対象基準 の比準値 (円/r	格	・化補	· 交		0. 0 0. 0 0. 0	域要	街路 交通 環境	-14. 0 -1. 0 -23. 0
準相地	美 討	前年指定基	基準地の 29,300	価格 円/㎡	[_	100	´	100		00 5. 6	[10			44,	700	Œ		政	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	0. 0
(10) 対象基準地の前	丰票集画各等からの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価 ①-2基準地が 点)であるが □代表標準 標準地番号	■新規格 格 が共通地 場合の検 ^賃 地	祖 45,0 点(代表		等と同 - -	一地	③ 価格形成要因	[一般的] [地域]	要因]	倉の	区外へ 拿吉市 の店舗	へと移 すへの 事等が	好し、	河北地 入が多 、熟成	区のい国て	国道沿 道沿い	いに	は郊夕	卜型 尼	- 駅北の 言舗が建 戊 であり	ち並ぶ。
		公示価村 ②変動率		-0. 7 %	半年間	<u>円╱㎡</u> 引	%	U			- 1				=	-						

	124 71										7-	П (Ж) 0		- 676 2
(1) }	北準価格算 第	定内訳												
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並び	びに「住居:		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	上の規制
а	2 4 7 0 6 1						更地	()	形	南西23m国道、 北西2.5m 角地		(都) (70, 40	0)
	- 20													
b	2 4 7 0 6 3						底地	()		東18.5m県道、 南5m 二方路		(都)商 (90,40 準防	
	- 51													
С	2 4 7 0 6 3						更地	()	ほぼ長方形	東18.5m県道 中間画地		(都)商 (90,40 準防	
	- 52													
d	2 4 7 0 1 1						更地	()	ほぼ台形	南東18m県道 中間画地		(都)商 (90,30 準防	
	- 24													
е	_							()					
NO	⑩取引価村 (F	格 引/㎡)	①事情補 ①	②時点修正	①建付源 価の補正	<u>t</u> (4)	標準化 補正	①推定価	5格 / m [*])	し 16地域要 因の比較	①推定標準個格 (円/㎡)	11 +4	の ¹⁹	 査定価格 (円/㎡)
а	(28, 9) 00	100 [100]	[99.0]	[100] [100			100 [69. 1]). 0	41, 400
b	(53, 33 53, 33		100 [100]	[99.3]	[100] [100 94.9]	55, 80	09	100 [123.6]	45, 153	接近	0. 0	45, 200
С	55, 5) 55	100 [100]	[99.3] 100	[/] [100	55, 16	36	100 [123. 6]	44, 633			44, 600
d	37, 2)	100 [100]	[99.4]	[100] [100 81.3	45, 53	30	100 [95. 9]	47, 477		0. 0	47, 500
е	()	100	[]	100] [100			100	İ	[100 100]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訳					=	工地域要因	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□			
	正常	%/月	街路	0.0 交	通·接近	0.0	環境	竟 0.	. 0	街路 -	10.0 交通	·接近 -4.0	環境	-20.0
а		-0. 10	画地	0.0 行	·政	0.0	その)他 0.	0	 行政	0.0 その	他 0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0 交	通·接近	0.0	環境	意 0.	0	街路 +		·接近 +4.0	環境	+8.0
		-0. 05	画地		政	0.0		· D他 0.		行政	0.0 その		i	
С	正常	%/月	街路	1	通·接近	0.0	環境	-				·接近 +4.0	環境	+8. (
C		-0.05	画地		·政	0.0		了他 0.		行政	0.0 その		1	
d	正常	%/月	街路	- 1	通·接近	0.0	-					·接近 +3.0	環境	-2.0
u		-0.06			· ·政	0.0) 他 0.		 行政	0.0 その		1	
е		%/月	街路	<u> </u>	通·接近		環均			街路	<u> </u>	·接近	環境	
U			画地		· 政			 D他		行政	その		L	
	上進価格決了	- ·		1.				- ,0			「比進価			四/㎡)

(2)	積算価格:	算定内訳															
(2)	-1 ■ 原	価法が適	用で	きない場合	合その理	曲	既成市征		であり	り、適用	でき	ない。					
(2)	-2造	成宅地内	等に	存し原価法	もの適用?	が可能	な場合の)価格									
①進	成事例番	号				-		②所在及	び地種	F							
3素	地の取得		4事	情補正	⑤時点	修正	⑥素地 価格	也の補修正 そ		⑦造成			⑧標準化补 正	甫 ⑨時点修』	E (I	①造成工 補修正	三事費の 三後の価格
	(F	¶∕m³)			1			一(円/	m)		((円/㎡)	1 1 1 1			-	(円/㎡)
			[100	100]							[] []	J		
(II)(s	 帯費用		①担	 標準化補	13時点		14)付書	青費用の補	修正	⑤右❖	加字性	 也化率で除	16地域要因	因 ①個別的要	Ξ (I)	8再調達	原価
W1:		9∕m³)	Ī		(0 k) M	1911)価格			こ価格	3	の比較	因の比較			(円/m³)
				100	[]		(円/	(111)	((円/m [*]) %)	100	[]		., .,,
			[]	100								[]	100			
19熟	成度修正	<u> </u>		[] /10	0				20積算	草価格	<u> </u>		円/m [†]			
内	沢									1							
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成		補正) 3	月率 変動率	付帯費用	標準化補	票準化補正 				月率 変動率
		%/月	工事費							%/月	費用						%/月
	* ***	. ++		44-Db	Î		- X- 4- X-			-m ı -			/I	<u> </u>		- N	
地口	或要因の)	北 戦		街路		34	:通·接近		1	環境			行政		₹(の他	
		算定内訳				, .m —											
(3)	1 級 収益 つ			去)の適用 ②総費用	スは収金	3純				帰属する	z	⑤土地に帰	三屋 ナ Ζ	⑥未収入期間修		(7):==	元利回り
直	₩₩4 X1			乙心复用	(m)	○ 和电·		á	連収益			純収益		後の純収益			
直接法		(円	,		(円)		(円)		(F	٦)		(円)	(0.9702	(円)	(= =	(r-g) 5 - 0.0)
	1	2, 126, 28	6	2, 2	01, 901		9, 924,	, 385		8, 549, 3	300	1.	, 375, 085	1, 334,		,	5.5 %
	@dp.++/	rr + <i>b</i> r				750 40				00.14	20	TT (3)	,				^{3.3} %
	⑧収益値	四倍 	4		24, 2	256, 49	1 円	(30, 10	J0 ——	円/㎡)					
		よかった場															
	100	, -±m															
		法が適用 場合その															
	理由	-80 C C C C															
	以下. 』	∇益還元	法证	通用の場合	は、字	· 抽 —	4 (3) -2^									
							. (0	, –									
		よる価格は	_	_		+>1>	88 5% :+	· <i>*</i> ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' '	フ 4日 人	л ш ф							
	-1 開発法			する	■ し			を適用する	1		<i>,</i> ,,		_ (),			@ 7 7	
1)4	又入の現何			②支出の理			③ 投下貨	資本収益率	(4)販	売単価			可能床面積	⑥建築工事費		⑦延床	
		(円)				(円)		(%)		(Ľ.	l∕m	1)	(m²)	(円/	′ m ī)		(m³)
8開	発法によ	る価格					円	(F	円∕㎡)				

(2)_	の相中で	建物の状況										倉吉(県	(,)	5 - 4 \(\frac{1}{2}\)	≅地−4
(3)		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	π 	②建	 築面積	(n	ก๋)	(3)	畫 告	· 階層					(m²)
	店舗兼					322. 80	,			2		<u> Ф</u>		645. 60	(m)
		規制等												040.00	
•	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		前面道過	路 幅	語自 生	
713.22	(都)当		Z-7.2 MX - 1	,,,,,	L IX-	<u> </u>	ZOIX			167 ×17					05.0
牛	静別角後		60 %		200 %	200 %		807	mi	26.0 m ×	31. 0			≦の距離:	25. 0 m m
⑥想	定建物	の概要	フロア貸しの原	 5舗兼事	¥務所			⑦有効		80.0 %	査定によ	たる			
(3) -	3総収益	监算出内部	沢												
階	層	①用途	②床面积	Ę	③有効率	④有効面積	i ⑤1 り月 賃料	㎡当た 額支払	6月	額支払賃料	⑦a保	証金等(月	数)	⑧a保証金等	(円)
				(m ²)	(%)	(m²)		r (円)		(円)	⑦b権	利金等(月	数)	⑧b権利金等	(円)
		店舗		322. 80	80.	0 258.	24	9 400		622, 1	00		3.0	1, 8	866, 300
1 ~	- 1			322. 80	00.	0 256.	24	2, 409		022, 1	00				
2 ~	- 2	事務所		322. 80	80.	0 258.	24	1, 657		427, 9	04		3.0	1, 2	283, 712
,															
^	•														
,															
														0.1	150 010
_				645.60	80.	0 516.	48			1, 050, 0	04			3, 1	150, 012
計 ⑨年和	† 額支払1	信料					1,050,0	004 円	×	12ヶ月		=		12, 600, 0	048 円
		(管理費)						円/㎡	×	516.	48 m ×1	2ヶ月 =			0 円
⑩b共	益費((管理費)	の算出根拠												
-			5場使用料等)				円/台			☆×12ヶ月+	-	=			0 円
<u> </u>			製拠、金額)			保証金等で担		•							0 円
		よる損失 空室率A(®	相当額 ‰)+(⑪×空室率	B(%))		+	12, 600,	048 円× 円×		4. 0 4. 0	% % =	=		504. (002 円
14以	上計 (9)+(10)a+(11	1)-(12)-(13)											12, 096, 0	
-			 (空室損失考慮	後)			3, 150, 0	012 円×		96. 0 % ×	1. (00% =			240 円
16権	利金等(の運用益	及び償却額(空	室損失	考慮後)		1	賞却年数	(3 年) i	運用利回	り(1.0	00 %)	
								円×		96.0 %×		3400 =			0円
•			保証金等の運用益	(空室損	矢考慮後)		19 196 (円×		96. 0 % ×	1. 0	0 % =		15 00e E	0 円 (m²)
18総」			4+15+16+17	Adm. 1 . 1	lbn.		12, 126, 2	20U 17		(15,026 円/	/ III <i>)</i>
- 1			月額支払賃料の			()内は支払1		@ * + * '	14	@14.1-A	@#*##			@#*#.:: ±: :::	+ m+ -
NO (①事例:	畨号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)		事情 補正	④時点 5 修正 6	標準化 補正	⑥建物 差修	格正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	9査定算 賃料 (円/	美質 m [°])	⑩基準地基準 賃料	≛階の
a)	06 (収 - 11	1, 996 (1, 938		100 100]	100 [100	100		100 [87. 0]	100 [95. 0	2, 41	15	対象基準階の 月額実質賃	D 賃料
b	2 4 7	05 (収	2, 510		100	100]	100	100		100	100	2, 48	85	2, 415	円/m ^²
n .)	- 14	(2, 433	.	100]		100	[100		[101. 0]	[100] 2, 10		月額支払賃	
С					100]	100	100		100	100				円/㎡)
		_	() []	100 []	[_]	[]]		基準階 1 F	F B

						1	含吉 (県)	5 — 4	宅	:地-5
(3)-5総費用算出内訳										
項目		実額相当額			算	出	根拠			
修繕費		535, 000	円		107, 000, 000	×	0.5	%		
維持管理費		378, 001	円		12, 600, 048	×	3. 0	%		
公租公課	土地	272, 400		査定額						
	建物	802, 500		11/07/	107, 000, 000	×	50. 0 %	× 15.00.	/ 10	000
損害保険料		107, 000			107, 000, 000	×	0. 10	%		
建物等の取壊費用の積立金		107, 000			107, 000, 000	×	0. 10	%		
その他費用		*	円							
総費用										
① ~ ⑥		2, 201, 901	円	(2,729 円/㎡)	(経費率	18. 2 %)		
3)-6基本利率等										
)r:基本利率		5. 5	%	⑥ g : 賃料の				0	. 0	%
a :躯体割合 (躯体価格÷建物	物等価格)	40	%	⑦na:躯体の)経済的耐用年数				40	年
b:仕上割合(仕上価格÷建物	物等価格)	30	%	⑧ 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	物等価格)	30	%	⑨nc:設備の)経済的耐用年数				15	年
m:未収入期間		0. 5	年	⑩α:未収入	期間を考慮した修	正率		0	. 970	2
3)-7建物等に帰属する純収益				1						
項 目		査 定 額			算	出	艮 拠			
建物等の初期投資額		107, 000, 000	円	165, 00	0 円/㎡×	64	45.60 m *×	設計監理# (100%+	率	%)
②元利 逓増償還 率		0.0799		躯体部 0.0623 ×		仕上 37 ×	部分 30 % +	設備 0.0996×	i部分 30) %
B建物等に帰属する純収益 ①×②	(8, 549, 300 10, 594								
3)-8土地に帰属する純収益										
①総収益							12,	126, 286	F	9
②総費用							2,	201, 901	P	9
③純収益 ①-②							9	924, 385	P	9
④建物等に帰属する純収益							8	549, 300	F	9
⑤土地に帰属する純収益 ③-	4						1.	375, 085	P	9
⑥未収入期間を考慮した土地に	帰属する純収益	<u></u>					1,	334, 107	P	9
$\mathfrak{S} \times \alpha$				(1, 653		∃/mឺ
				<u> </u>				, -		
3)-9土地の収益価格	還元利回り	(r-g)	5. 5	%						

 4 不動産ID
 倉吉(県) 5-4
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市福庭町二丁目63番1	2701000156059-0000
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		