

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

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

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月12日	(6) 路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月26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	倉吉市宮川町2丁目63番				②地積 (㎡)	196	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)					
	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								
(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 11.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	戸建住宅の建ち並ぶ既成住宅地域	街路	基準方位北、5.5 m市道	交通施設	倉吉駅南西 3.4 km	法令規制	(都) 1住居 (70,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	倉吉市中心部に近い住宅地域である。人口減少を主要因として不動産需要は弱い。当該圏域では地域要因の変化は小さく、概ね現状のまま推移していくと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,700 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は、成徳地区を中心とする既成住宅地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人が多く、他圏域からの転入は少ない。価格の手頃感から若年層の需要が増えている。しかし、倉吉市全体として、新興の住宅地域に人気が集積しており対象基準地の属する地域は相対的に競争力が弱い。需要の中心となる価格帯は、土地総額で500～600万円前後が中心と見られる。								
	収益還元法	収益価格	14,800 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一需給圏内の信頼性の高い事例により比準したもので規範性の高い価格が求められたと見られる。収益還元法は、自用での土地利用が多く、賃貸市場が未成熟なため求められた収益価格は低位となった。比準価格と比べ相対的に説得力は低いと見られる。対象基準地の属する地域及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、指定基準地との均衡に留意して比準価格重視し、収益価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。													
	(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		
(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	24,000 円/㎡	[ 99.6 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 87.3 ]	[ 100 ] / 100	27,100	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③価格変動要因		[一般的要因] 米国の強硬な関税政策の行方、物価上昇により不透明感が増している。不動産市場への影響に注視する必要がある。							
	前年標準価格		27,700 円/㎡		[地域要因]		地域要因に特段の変動はない。							
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[個別的要因]						
公示価格		円/㎡		%		個別的要因に特段の変動はない。								
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	257051 - 79				更地	( )	ほぼ長方形	南9m市道、北2m二方路		(都) 1住居 (60, 200)
b	257061 - 4				更地	( )	不整形	南4m市道 中間画地		(都) 1住居 (70, 160) 準防
c	257083 - 45				建付地	( )	ほぼ長方形	北西5m市道、南東1.1m二方路		(都) 1住居 (70, 200) 準防
d	257083 - 46				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
e	257083 - 47				更地	( )	ほぼ整形	東9m市道、南4m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	( ) 21, 174	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 96.0 ]}$	22, 056	$\frac{100}{[ 79.6 ]}$	27, 709	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27, 700
b	( ) 20, 002	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 80.6 ]}$	24, 816	$\frac{100}{[ 89.2 ]}$	27, 821	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	27, 800
c	( ) 23, 593	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.2}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 94.0 ]}$	24, 898	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	27, 664	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27, 700
d	( ) 18, 418	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.9}{100} ]$	$\frac{100}{[ 80.0 ]}$	$\frac{100}{[ 93.0 ]}$	24, 483	$\frac{100}{[ 89.3 ]}$	27, 417	行政 0.0 その他 0.0	27, 400
e	( ) 33, 589	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 104.0 ]}$	32, 297	$\frac{100}{[ 115.3 ]}$	28, 011	$[ \frac{100}{100} ]$	28, 000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	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 0.0 その他 0.0	環境 -22.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -19.4	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 -9.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -6.0	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 -10.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
e	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 0.0 その他 0.0	環境 +13.0		
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				既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。							
(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)
	2,135,028	360,909	1,774,119	1,623,920	150,199	( 0.9689 ) 145,528	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	2,910,560 円 ( 14,800 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 ㎡	10.5 m × 18.0 m	前面道路：市道 5.5 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 40 ㎡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 (㎡)	⑤ 1 ㎡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	1,180	92,512	2.0	185,024
~								
~								
~								
計		156.80	100.0	156.80		185,024		370,048
⑨年額支払賃料						185,024 円 × 12ヶ月 = 2,220,288 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)						保証金により担保されているため計上しない。 0 円		
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						2,220,288 円 × 4.0 % + 円 × % = 88,812 円		
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						2,131,476 円		
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						370,048 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,552 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						2,135,028 円 ( 10,893 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	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		対象基準階の 月額実質賃料 1,182 円/㎡ 月額支払賃料 ( 1,180 円/㎡) 基準階 1F B
b	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	84,800 円	21,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	66,609 円	2,220,288 ×	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	360,909 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元利通増償還率	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		2,135,028	円
②総費用		360,909	円
③純収益 ①-②		1,774,119	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		150,199	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		145,528	円
		( 742	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	2,910,560 円	(	14,800 円/㎡)

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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (6,190,000 円), 1㎡当たりの価格 (23,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和7年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和7年7月12日), (6) 路線価 (令和7年1月), (2) 実地調査日 (令和7年6月26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 sections: (1) 基準地 (倉吉市余戸谷町3141番6), (2) 近隣地域 (東50m, 西100m, 南100m, 北100m), (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、明倫地区を中心とする既成住宅地域一円と判定した。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (取引事例比較法は、同一需給圏内の信頼性の高い事例により比準したもので規範性の高い価格が求められたと史料する。), (8) 公示価格とした (代表標準地, 標準地), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 前年標準価格等の検討 (前年標準価格 24,000 円/㎡, 変動率 年間 -0.4%, 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	257083 -44				更地	( )	ほぼ長方形	北東12m市道 中間画地		(都) 1住居 (60, 200)
b	257083 -49				更地	( )	不整形	南東16m県道 中間画地		(都) 1住居 (60, 200)
c	257083 -43				建付地	( )	ほぼ長方形	南4.5m市道 中間画地		(都) 近商 (90, 270) 準防
d	257083 -50				底地	( )	ほぼ長方形	東7.5m市道 中間画地		(都) 1住居 (70, 200) 準防
e	257083 -48				底地	( )	ほぼ正方形	南16.5m県道 中間画地		(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	( ) 25,598	$\frac{100}{[120.0]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	25,469	$\frac{100}{[103.0]}$	24,727	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,000
b	( ) 24,300	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	24,901	$\frac{100}{[107.1]}$	23,250	画地 +1.0 行政 0.0	23,500
c	( ) 23,580	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	24,859	$\frac{100}{[97.0]}$	25,628	その他 0.0	25,900
d	( 15,198 ) 25,330	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[93.9]}$	26,733	$\frac{100}{[117.3]}$	22,790	$[\frac{101.0}{100}]$	23,000
e	( 17,874 ) 29,790	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	29,790	$\frac{100}{[131.3]}$	22,688		22,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	買進み	%/月 -0.05	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.05	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	%/月 -0.04	街路 0.0 画地 -6.0	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 -3.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -8.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 +3.0 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 +15.0		
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 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 : 23,900 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				既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。						
(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	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付 帯 費用	標準化補正	月率 変動率		
		%/月			%/月			%/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)
	2,797,379	474,573	2,322,806	2,144,800	178,006	( 0.9689 ) 172,470	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	3,449,400 円 ( 13,300 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	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 ㎡	13.0 m × 20.0 m	前面道路：市道 4.5 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 50 ㎡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 (㎡)	⑤ 1 ㎡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	1,170	121,212	2.0	242,424
~								
~								
~								
計		207.20	100.0	207.20		242,424		484,848
⑨年額支払賃料						242,424 円 × 12ヶ月 = 2,909,088 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)						保証金により担保されているため計上しない。 0 円		
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						2,909,088 円 × 4.0 % + 円 × % = 116,364 円		
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						2,792,724 円		
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						484,848 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,655 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						2,797,379 円 ( 10,801 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	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		対象基準階の 月額実質賃料 1,172 円/㎡
b	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		月額支払賃料 ( 1,170 円/㎡)
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	112,000 円	28,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	87,273 円	2,909,088 ×	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	474,573 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元利通増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 % +	仕上部分 0.0802 × 35 % +
			設備部分 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,144,800 円 ( 8,281 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,797,379 円	
②総費用		474,573 円	
③純収益 ①-②		2,322,806 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		178,006 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		172,470 円 ( 666 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	3,449,400 円	(	13,300 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	鳥取県鳥取	氏名	

鑑定評価額	3,360,000 円	1㎡当たりの価格	6,350 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月16日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月24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	倉吉市福山字桜ヶ坪3 2 7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					
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅のほか、農地も多い古くからの住宅地域	南5m市道	水道 下水	倉吉 11km					
(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	農家住宅、一般住宅等が混在する幹線道路背後の古くからの住宅地域である。	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	倉吉駅南西 11km	法令規制	(都) (70,300)		
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地からやや遠く、農地が広がり農家集落外縁に一部小規模分譲地も見られる住宅地域であり、今後も農家集落地域として推移していくものと予測する。地価水準はやや下落傾向になるものと予測する。									
(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	6,350 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、倉吉市中心地からやや遠い郊外の農家集落地域がその圏域であり、一部一般住宅も混在する。近年相当郊外まで小規模分譲地が見受けられるようになったが、周辺で活発な宅地開発はない。需要者は地縁・血縁を有する者が主である。画地規模は農家住宅の敷地としてはそれ程大きくはなく、総額は3 4 0万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。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。比準価格は周辺地域の農家集落地域の取引事例と当該地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、幹線道路背後に位置し地域要因の変化は少ないものの、人口・世帯の減少等長期的な衰退傾向を勘案し、比準価格を以て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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	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		6,400 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] 市街地近郊では分譲住宅地の開発が行われているが、市中心部からやや遠い郊外の農家集落地域には目立った変化はない。				
	公示価格		円/㎡				[地域要因] 小規模住宅団地も見られる市街地近郊からやや遠い幹線道路背後の農家集落地域であり、目立った地域要因の変動は見受けられない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
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	257061 -63				底地	( )	ほぼ台形	南東10.5m市道、北東6m角地		(都) (80,400)
b	257063 -1				建付地	( )	ほぼ正方形	南東3m市道、南西3.5m角地		(都) (70,240)
c	257063 -3				建付地	( )	ほぼ長方形	南東4m市道中間画地		(都) (70,240)
d	257064 -2				更地	( )	ほぼ長方形	南東7.5m県道中間画地		(都) (70,400)
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	( 5,000 ) 8,333	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{[ 99.8 ]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 102.0 ]}$	8,153	$\frac{100}{[ 129.8 ]}$	6,281	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,280
b	( ) 3,333	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{[ 98.9 ]}{100}$	$\frac{100}{[ 65.0 ]}$	$\frac{100}{[ 81.6 ]}$	6,215	$\frac{100}{[ 100.4 ]}$	6,190	画地 0.0 行政 0.0	6,190
c	( ) 7,741	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{[ 99.3 ]}{100}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	7,687	$\frac{100}{[ 118.7 ]}$	6,476	その他 0.0	6,480
d	( ) 9,900	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{[ 99.8 ]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	9,880	$\frac{100}{[ 153.2 ]}$	6,449	[ $\frac{100}{100}$ ]	6,450
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 +2.0	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 +26.0		
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -18.4	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 +9.0		
c	正常	%/月 -0.06	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 +5.0 その他 0.0	環境 +13.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 +34.0		
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： 6,350 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					農家集落であり、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	農家集落であり、賃貸市場がない。						

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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名
倉吉（県） - 4	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	9,240,000 円	1㎡当たりの価格	39,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 16日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7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	倉吉市上灘町 1 4 3 番				②地積 (㎡)	234	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) 1 中専 (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 150 m、北 300 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項 区画整然とした住宅地域			
	⑤地域要因の将来予測	居住環境良好な区画整然とした住宅地域であり、今後も良好な住宅地域として推移していくものと予測する。地価水準については、需要供給ともに安定的であり、概ね横ばいにて推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		39,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		19,300 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	同一需給圏を、倉吉市内に住宅地域が存する圏域と判定した。その中でも倉吉駅南方の区画整然とした住宅地域との関連が強い。需要供給ともに安定的であり、概ね同程度の価値判断がなされているほか、底堅い需要に支えられて、地価水準は概ね横ばいである。需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で 900 万円前後と思慮する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は倉吉市の住宅地域に所在し、共同住宅である賃貸収益用物件も見られるが、取引市場における主たる需要者は周辺の取引価格水準を重視しており、類似地域の取引事例から求められた比準価格の規範性は高く、収益価格の規範性は劣ると判断した。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、指定基準地からの検討を考慮した結果、鑑定評価額を標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	[ 99.5 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 59.5 ]	[ 100 ] / 100	39,700					
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 建築資材の値上がり、労務費の上昇等が不動産市場に与える影響に留意が必要である。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 39,500 円/㎡		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
	② 変動率		年間 0.0 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						

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	257051 -74			建付地	( )	ほぼ長方形	北6m区画街路 中間画地		(都) 1住居 (60, 200)	
b	257051 -77			更地	( )	ほぼ長方形	南6m区画街路、 西6m角地		(都) 2中専 (70, 200)	
c	257051 -81			更地	( )	ほぼ長方形	東4m市道 中間画地		(都) 2住居 (60, 160)	
d	257103 -16			建付地	( )	長方形	南東5m市道 中間画地		(都) 2中専 (60, 200)	
e	257103 -18			更地	( )	ほぼ長方形	西6m市道 中間画地		(都) 1中専 (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	( ) 31,513	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	31,513	$\frac{100}{[79.6]}$	39,589	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	39,600
b	( ) 37,812	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	36,358	$\frac{100}{[92.7]}$	39,221	画地 0.0 行政 0.0	39,200
c	( ) 30,418	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	30,117	$\frac{100}{[76.0]}$	39,628	その他 0.0	39,600
d	( ) 41,811	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	40,991	$\frac{100}{[103.0]}$	39,797	[ $\frac{100}{100}$ ]	39,800
e	( ) 30,918	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	33,245	$\frac{100}{[85.0]}$	39,112		39,100
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 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 +2.0 その他 0.0	環境 -22.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -24.0		
d	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e	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 -15.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 39,500 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,641,854	450,021	2,191,833	1,959,760	232,073	( 0.9707 ) 225,273	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	4,505,460 円 ( 19,300 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 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 ㎡	10.5 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	平均専有面積：約 47 ㎡			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)	⑦保証金等 (月数)		⑧保証金等 (円)	
							⑦a	⑦b	⑧a	⑧b
1 ~ 2	住宅	93.60	100.0	93.60	1,223	114,473		2.0		228,946
~										
~										
~										
計		187.20	100.0	187.20		228,946				457,892
⑨年額支払賃料						228,946 円 × 12ヶ月 = 2,747,352 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)						保証金等により担保されているため計上しない 0 円				
⑬ 空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)						2,747,352 円 × 4.0 % + 円 × % = 109,894 円				
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						2,637,458 円				
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						457,892 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,396 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						2,641,854 円 ( 11,290 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	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		対象基準階の月額実質賃料 1,225 円/㎡ 月額支払賃料 ( 1,223 円/㎡ ) 基準階 1F B
b	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	104,800 円	26,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	82,421 円	2,747,352 ×	3.0 %
③公租公課	土地 13,900 円	査定額	
	建物 196,500 円	26,200,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	26,200 円	26,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	26,200 円	26,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	450,021 円	( 1,923 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 n <sub>a</sub> : 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 n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	⑨ n <sub>c</sub> : 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	26,200,000 円	設計監理料率 140,000 円/㎡ × 187.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	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	1,959,760 円 ( 8,375 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,641,854	円
②総費用		450,021	円
③純収益 ①-②		2,191,833	円
④建物等に帰属する純収益		1,959,760	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		232,073	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		225,273	円
		( 963	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	4,505,460 円	(	19,300 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	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7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月16日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7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	倉吉市下余戸字福岡159番11				②地積 (㎡)	231	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) 1 中専 (60, 200)  (その他) 土砂災害警戒区域						
(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	特になし	街路	基準方位北 8.5 m 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	市街地外縁の住宅地域であるが、利便性は比較的良好であり、共同住宅も多い。地域要因に特段の変動はなく、今後も同程度の環境を維持して推移していくものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	11,700 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	同一需給圏を、倉吉市内に住宅地域が存する圏域と判定した。中でも市街地外縁の住宅地域との関連が強い。利便性は比較的良好な住宅地域で、購入しやすい価格帯にあり、地価水準は概ね横ばいである。需要の中心となる価格帯は、標準的画積の土地で500万円前後と慮する。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は市街地外縁の住宅地域に所在し、周辺には共同住宅も見られるが、取引市場における主たる需要者は周辺の取引価格水準を重視しており、類似地域の取引事例から求められた比準価格の規範性は高く、収益価格の規範性は劣ると判断した。また、既成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、指定基準地からの検討を考慮した結果、鑑定評価額を標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			
	倉吉（県） - 2	[ 99.5 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 108.0 ]	[ 101.0 ] / 100	22,100								
(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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 建築資材の値上がり、労務費の上昇等が不動産市場に与える影響に留意が必要である。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 22,000 円/㎡		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。									
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。									
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %											

①比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	257103 -22				更地	( )	ほぼ台形	接面道路無		(都) 1 中専 (60, 180)
b	257051 -76				更地	( )	ほぼ長方形	東6m区画街路 中間画地		(都) 1 中専 (60, 200)
c	257051 -78				建付地	( )	ほぼ長方形	南東6m市道、南 西6m角地		(都) (80, 360)
d	257053 -25				建付地	( )	ほぼ長方形	北4.5m市道 中間画地		(都) 準工 (70, 180) 準防
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	( ) 16,677	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 80.0 ]}$	20,846	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	21,943	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	22,200
b	( ) 28,734	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	28,450	$\frac{100}{[ 132.3 ]}$	21,504	画地 +1.0 行政 0.0	21,700
c	( ) 19,050	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.7}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 105.1 ]}$	18,071	$\frac{100}{[ 83.5 ]}$	21,642	その他 0.0	21,900
d	( ) 31,273	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	31,273	$\frac{100}{[ 142.5 ]}$	21,946	[ 101.0 ] 100	22,200
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 0.00	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 0.0		
b	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +35.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -13.0		
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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +47.0		
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		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑤時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑨時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑬時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑰個別的な 要因の比較 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑱再調達原価 (円/㎡)			
⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] / 100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,512,015	435,570	2,076,445	1,937,320	139,125	( 0.9707 ) 135,049	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	2,700,980 円 ( 11,700 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層			④延床面積 (㎡)	
共同住宅	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	平均専有面積：約 4 6 ㎡			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 (㎡)	⑤ 1 ㎡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	1,178	108,847	2.0	217,694	
~									
~									
~									
計		184.80	100.0	184.80		217,694		435,388	
⑨年額支払賃料						217,694 円 × 12ヶ月 = 2,612,328 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 (%)						2,612,328 円 × 4.0 % + 円 × % = 104,493 円			
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						2,507,835 円			
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						435,388 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,180 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						2,512,015 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	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		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	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	103,600 円	25,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	78,370 円	2,612,328 ×	3.0 %
③公租公課	土地 7,600 円	査定額	
	建物 194,200 円	25,900,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	25,900 円	25,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	25,900 円	25,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	435,570 円	( 1,886 円/㎡)	(経費率 17.3 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	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	25,900,000 円	設計監理料率 140,000 円/㎡ × 184.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	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	1,937,320 円 ( 8,387 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,512,015	円
②総費用		435,570	円
③純収益 ①-②		2,076,445	円
④建物等に帰属する純収益		1,937,320	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		139,125	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		135,049	円
		( 585	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	2,700,980 円	(	11,700 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		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (倉吉 (県) -6), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (12,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 7 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 7 年 7 月 14 日), (6) 路線価 [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 (27,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 7 年 6 月 16 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 sections: (1) 基準地 (倉吉市上井字内中島 8 9 0 番 2), (2) 近隣地域 (東 50m, 西 50m, 南 50m, 北 100m), (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 +2.0), (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、JR「倉吉駅」の南北に近接した良好な住環境を維持している一般住宅地域が存する圏域。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自用目的での取引が主で、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (倉吉 (県) - 2, 前年指定基準地の価格 24,000 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 34,100 円/㎡, 変動率 年間 -0.9%, 半年間 %)

(1) 比準価格算定内訳													
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等				
a	257053 -25			建付地	( )	ほぼ長方形	北4.5m市道 中間画地		(都)準工(70,180) 準防				
b	257051 -80			更地	( )	ほぼ整形	南6m市道、西6m 角地		(都)1住居(70,200)				
c	257051 -81			更地	( )	ほぼ長方形	東4m市道 中間画地		(都)2住居(60,160)				
d	257051 -77			更地	( )	ほぼ長方形	南6m区画街路、 西6m角地		(都)2中専(70,200)				
e	257051 -74			建付地	( )	ほぼ長方形	北6m区画街路 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	( ) 31,273	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	31,273	$\frac{100}{[90.3]}$	34,632	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	35,300			
b	( ) 36,444	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.3}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	35,489	$\frac{100}{[107.0]}$	33,167	画地 +2.0 行政 0.0	33,800			
c	( ) 30,418	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	30,117	$\frac{100}{[92.2]}$	32,665	その他 0.0	33,300			
d	( ) 37,812	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	36,358	$\frac{100}{[112.0]}$	32,463		33,100			
e	( ) 31,513	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	31,513	$\frac{100}{[96.0]}$	32,826	$[\frac{102.0}{100}]$	33,500			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 +0.05	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	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 0.0	環境 +12.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -1.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 33,800 円/㎡]						

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,143,127	688,057	3,455,070	2,992,000	463,070	( 0.9707 ) 449,502	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	8,990,040 円 ( 24,400 円/㎡)					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由	⑨収益価格が試算 できなかった場 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㎡	16.0m×23.0m	前面道路：市道 6.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ、約50㎡			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	148.00	100.0	148.00	1,213	179,524	2.0	359,048	
~									
~									
~									
計		296.00	100.0	296.00		359,048		718,096	

⑨年額支払賃料	359,048 円 × 12ヶ月 = 4,308,576 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 (%)	4,308,576 円 × 4.0 % + 円 × % = 172,343 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	4,136,233 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	718,096 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,894 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	4,143,127 円 ( 11,228 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	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ ]}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		対象基準階の月額実質賃料 1,215 円/㎡ 月額支払賃料 ( 1,213 円/㎡ ) 基準階 1F B
b	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ ]}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ ]}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		

(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	129,257 円	4,308,576 ×	3.0 %
③公租公課	土地 18,800 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	688,057 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元利逋増償還率	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		4,143,127	円
②総費用		688,057	円
③純収益 ①-②		3,455,070	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		463,070	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		449,502	円
		( 1,218	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	8,990,040 円	(	24,400 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7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 (鳥取県鳥取), 業者名 (氏名)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (2,690,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和7年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和7年7月16日), (6) 路線価 (令和7年1月), (2) 実地調査日 (令和7年6月24日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等

(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	257061 -5				建付地	( )	ほぼ台形	南西5.5m市道、東2.5m角地		(都) (70,330)
b	257063 -9				更地	( )	ほぼ長方形	北東7m県道中間画地		(都) (70,400)
c	257063 -10				建付地	( )	ほぼ台形	北8.5m県道中間画地		(都) (70,400)
d	257064 -1				更地	( )	ほぼ台形	北東10m県道、北西3m角地		(都) (70,400)
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	( ) 9,980	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	11,493	$\frac{100}{[125.7]}$	9,143	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,140
b	( ) 9,800	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	11,426	$\frac{100}{[123.3]}$	9,267	画地 0.0 行政 0.0	9,270
c	( ) 8,876	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.3]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	8,725	$\frac{100}{[88.9]}$	9,814	その他 0.0	9,810
d	( ) 12,000	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[82.8]}$	14,449	$\frac{100}{[147.4]}$	9,803	[ $\frac{100}{100}$ ]	9,800
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 -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 +10.0 その他 0.0	環境 +12.0		
b	正常	%/月 -0.07	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +12.0		
c	正常	%/月 -0.07	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -11.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +35.0		
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： 9,500 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					農家集落であり、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	既存農家集落であり、賃貸市場がない。						

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

## 4 不動産ID

倉吉(県) - 7 宅地-7

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7年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (倉吉(県) -8), 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 (2,730,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和7年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和7年7月14日), (6) 路線価 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和7年6月16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 sections for: (1) 所在地 (倉吉市北野字下河原44番17), (2) 近隣地域 (東150m, 西100m, 南100m, 北50m), (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 17,400 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏, 「小鴨川」以西), (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), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格 (17,300 円/㎡), 変動率 (年間 +0.6%, 半年間 %), 変動状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因)

(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	257053 - 27			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	257053 - 28			建付地	( )	ほぼ長方形	北東4m市道中間画地		(都) 1中専 (60, 160)	
c	257051 - 73			建付地	( )	ほぼ長方形	北東6m区画街路中間画地		(都) (70, 360)	
d	257061 - 62			更地	( )	ほぼ台形	北西9.5m国道、北東3.8m角地		(都) (70, 400)	
e	257063 - 4			建付地	( )	ほぼ正方形	南西6m未舗装私道中間画地		(都) (70, 360)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 18,557	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{101.4}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	18,630	$\frac{100}{[ 108.2 ]}$	17,218	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	17,400
b	( ) 16,469	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{98.9}{100} ]$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	16,975	$\frac{100}{[ 96.9 ]}$	17,518	画地 +1.0 行政 0.0	17,700
c	( ) 17,110	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100.3}{100} ]$	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	19,068	$\frac{100}{[ 110.2 ]}$	17,303	その他 0.0	17,500
d	( ) 12,580	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{99.8}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.9 ]}$	12,824	$\frac{100}{[ 78.5 ]}$	16,336		16,500
e	( ) 17,269	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100.5}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	17,184	$\frac{100}{[ 98.0 ]}$	17,535	$[ \frac{101.0}{100} ]$	17,700
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 -0.06	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	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 -4.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -22.0		
e	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 17,400 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 ( 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 ( 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	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7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月16日	(6) 路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7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	区画整然とした住宅地域	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	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	同一需給圏を、倉吉市郊外に位置する住宅地域一円と判定した。その中でも天神川以西に存する住宅地域との関連が強い。区画整然とした住宅地域を中心として、類似性を有する地域が多く、地価水準も概ね安定的といえる。圏域外からの需要も期待でき、周辺では宅地開発もみられる。需要の中心となる価格帯は、標準的面積の土地で600万円前後と思慮する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は倉吉市郊外の住宅地域に所在し、主たる需要者は周辺の取引価格水準に着目して意思決定を行うため、比準価格の規範性は高い。なお、賃貸収益用不動産が殆どなく、賃貸市場が未成熟のため収益価格の試算はできない。また、既存住宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。										
(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の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築資材の値上がり、労務費の上昇等が不動産市場に与える影響に留意が必要である。							
	前年標準価格 18,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。							
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	257103 -24				更地	( )	ほぼ長方形	南東6m市道、北東4m、北西2.8m三方路		(都) (70, 360)
b	257103 -26				建付地	( )	ほぼ正方形	南西6m市道、北西4m準角地		(都) (80, 360)
c	257103 -27				更地	( )	ほぼ正方形	北東6m市道、北西6m角地		(都) (80, 360)
d	257061 -6				更地	( )	ほぼ整形	東4.5m市道、北西5.5m角地		(都) (80, 330)
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	( ) 12,120	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$\frac{100}{[ 72.6 ]}$	16,694	$\frac{100}{[ 97.0 ]}$	17,210	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	17,400
b	( ) 17,536	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$\frac{100}{[ 102.0 ]}$	17,192	$\frac{100}{[ \quad ]}$	17,192	環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0	17,400
c	( ) 19,663	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$\frac{100}{[ 103.0 ]}$	19,090	$\frac{100}{[ \quad ]}$	19,090	その他 0.0	19,300
d	( ) 16,200	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$[ \frac{99.5}{100} ]$	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$\frac{100}{[ 102.0 ]}$	15,803	$\frac{100}{[ 89.1 ]}$	17,736		17,900
e	( )	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$[ \frac{\quad}{100} ]$	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$\frac{100}{[ \quad ]}$		$\frac{100}{[ \quad ]}$		$[ \frac{101.0}{100} ]$	
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 -27.4	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 -3.0		
b	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		
c	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		
d	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 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
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		既成住宅地であり、再調達原価の把握が困難であるため。								
(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	賃貸収益用不動産が殆どなく、賃貸市場が未成熟のため。						

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	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	6,200,000 円	1㎡当たりの価格	5,650 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月16日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月24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 (その他)
	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	農家住宅が多い県道沿いの古くからの住宅地域	南7m県道	水道 下水	倉吉 17km			
(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	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	
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いの農家住宅を主とし一般住宅も点在する既成住宅地域で、旧関金町中心部に比較的近接しており、今後も戸建住宅地域として推移していくものと予測する。地価水準はやや下落傾向になるものと予測する。							
(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	5,650 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、旧関金町内から倉吉市内の小鴨地区等旧関金町寄りの農家集落及び市街地から遠い農家集落が、その圏域である。近隣地域は旧関金町中心部に近接し、利便性の良い幹線道路沿いの農家集落である。農家住宅とその附属建物等の敷地であり、画地規模はその性質上大きく、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	試算価格は比準価格のみである。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。比準価格は倉吉市内の中山間地等の農家集落を中心に収集しており、旧町の中心部に近接する農家集落としての地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、緩やかな衰退傾向が続くが地域要因に目立った変動はないことを勘案し、比準価格を以て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
	<input type="checkbox"/>	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	地域要因
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	-	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	地域要因
(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 5,700 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 旧関金町の中山間地には多くの農家集落があるが、高齢化・人口減少等が続き、小売店舗等の生活関連施設も閉鎖するなど、衰退が続く。 [地域要因] 県道沿いの街路条件の比較的良好な農家集落であり、今後も現状のまま推移していくものと予測される。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 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	257061 - 1				建付地	( )	不整形	東10m県道、北西7m角地		(都) (80,400)
b	257063 - 6				建付地	( )	ほぼ正方形	北東2.5m市道 中間画地		(都) (70,240)
c	257063 - 7				更地	( )	ほぼ長方形	北6.5m県道 中間画地		都計外
d	257063 - 8				更地	( )	不整形	南東2.9m市道、 南西1.6m角地		(都) (70,240)
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	( ) 2,008	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	3,869	$\frac{100}{[73.0]}$	5,300	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,300
b	( ) 5,611	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[96.3]}{100}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	7,427	$\frac{100}{[124.9]}$	5,946	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,950
c	( ) 3,800	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	3,800	$\frac{100}{[69.4]}$	5,476	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,480
d	( ) 5,141	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[98.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[80.5]}$	6,291	$\frac{100}{[106.8]}$	5,890	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,890
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{[100]}{100}$	
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 -14.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -27.0		
b	正常	%/月 -0.09	街路 -3.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 +16.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -2.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -27.0		
d	正常	%/月 -0.08	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +5.0		
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： 5,650 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					農家集落であり、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	既存農家集落であり、賃貸市場がない。						

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

## 4 不動産ID

倉吉（県） - 10 宅地-7

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	倉吉市関金町松河原字井手7 1 4 番	2701000299108-0000
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	鳥取県鳥取	氏名

鑑定評価額	4,180,000 円	1㎡当たりの価格	11,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月16日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月24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	倉吉市関金町関金宿字蔵屋敷1193番2				②地積 (㎡)	373	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) 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	温泉街に近接し、周辺には店舗等も見られる古くからの住宅地域である。	街路	標準方位北、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
(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	11,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、倉吉市の旧関金町寄りの小規模開発された住宅団地、市街地からやや離れた農家集落地域及び旧関金町中心部の一般住宅地域が、その圏域である。倉吉市から旧関金町への玄関口に位置し、利便性の良い住宅地域ではあるが、空き地もあり、中古住宅の取引が見られる程度で需要は弱い。画地規模は一般住宅地としてはやや大きい、価格水準が高くなく、総額は400万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。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。比準価格は旧関金町内や旧関金町寄りの小鴨地区等の一般住宅地と当該地域との地域的特性を十分比較考量したもので、客観性・検証性に富む試算価格である。したがって、街並みに旧中心街の面影を残すものの、徐々に衰退していることを勘案し、比準価格を以て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 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 旧関金町の中山間地には多くの農家集落があるが、高齢化・人口減少等が続き、小売店舗等の生活関連施設も閉鎖するなど、衰退が続く。					
	前年標準価格 11,300 円/㎡			[地域要因] 往時は温泉旅館も見られた旧関金町の中心街であるが、空き地も見られ、漸を追って衰退しつつある。					
	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	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	257061 - 62				更地	( )	ほぼ台形	北西9.5m国道、北東3.8m角地		(都) (70,400)
b	257063 - 2				建付地	( )	ほぼ長方形	南西6.5m市道中間画地		(都) (70,390) 土砂災害警戒区域
c	257063 - 4				建付地	( )	ほぼ正方形	南西6m未舗装私道中間画地		(都) (70,360)
d	257063 - 11				建付地	( )	ほぼ長方形	南東7m市道中間画地		(都) (70,400)
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	( ) 12,580	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	12,824	$\frac{100}{[121.1]}$	10,590	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,800
b	( ) 9,701	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	11,922	$\frac{100}{[100]}$	11,922	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	12,200
c	( ) 17,269	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	17,184	$\frac{100}{[156.2]}$	11,001	街路 +7.0 交通・接近 +2.0 環境 +11.0	11,200
d	( ) 10,659	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[97.7]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	11,313	$\frac{100}{[107.1]}$	10,563	行政 0.0 その他 0.0	10,800
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
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 -0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -4.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +11.0		
b	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.05	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 +34.0		
d	正常	%/月 -0.09	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
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： 11,200 円/㎡〕			

(2) 積算価格算定内訳												
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由					既成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 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 7 年地価調査）

令和 7 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	6,210,000 円	1㎡当たりの価格	5,300 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	15.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	倉吉市福守町字宮ノ前 2 6 4 番				②地積 (㎡)	1,172	⑨法令上の規制等	(都) 1 中専 (60, 200)	
	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	(その他) (60, 160)		
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	5,300 円/㎡							
	控除法	控除後価格	3,470 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、倉吉市郊外の宅地見込地地域が存する範囲。需要者については主に県内の不動産業者が挙げられる。宅地開発については、住宅ローンの低金利政策が継続しているため、若い世代のアパート居住者がマイホームを購入するケースが多いことから、安定した状況が続いている。但し、隣接の町で開発機運が高まっていることから、競争が激化しそうな様相を呈している。									
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の宅地見込地の事例を採用して求めたものであるが、実際に行われた取引をベースとしていることから、現実の市場価値を反映しているものと判断される。一方、控除方式による価格は、販売価格から造成工事費等・販売期間・熟成度修正を想定した上で素地価格を求める手法であるが、想定要素が含まれていることからやや信頼性に欠ける嫌いがある。従って、比準価格を重視して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を規準とした価格	① 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	地域要因	
	公示価格	円/㎡	[ ] / 100	100	[ ] / 100	[ ] / 100		画地 行政 其他	交通 環境 宅造 行政 其他	
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		③ 価変動状況形成要因の	【一般的要因】 低金利政策が続いているため、宅地造成は継続している。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 5,400 円/㎡			【地域要因】 郊外住宅地として、宅地化の範囲が広がっている。						
	② 変動率			【個別的要因】 特になし。						
	年間 -1.9 %									

(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	257053 -36			田		ほぼ長方形	北西10m国道、南東4m三方路		(都) (70, 400)
b	257053 -37			田		長方形	東5m市道、南2.5m、西3.4m三方路		(都) 準工 (60, 200)
c	257053 -38			畑		ほぼ整形	南4m市道 中間画地		(都) (70, 240)
d	257061 -7			田		不整形	西6m市道、南6m角地		(都) 1 中専 (70, 200)
e	-								
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	( ) 6,188	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	6,083	$\frac{100}{[106.7]}$	5,701	画地 0.0 行政 0.0	5,700
b	( ) 5,032	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	5,435	$\frac{100}{[110.0]}$	4,941	その他 0.0	4,940
c	( ) 5,522	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{97.8}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$	5,401	$\frac{100}{[102.0]}$	5,295		5,300
d	( ) 5,897	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[110.0]}$	5,361	$\frac{100}{[104.0]}$	5,155		5,160
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.10	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 -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	
c	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 +2.0	宅地造成 0.0	
d	正常	%/月 0.00	画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	宅地造成 0.0	
e		%/月	画地	行政	その他	交通・接近	環境	宅地造成	
オ比準価格決定の理由						[比準価格: 5,300 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)
18,900	( 79.4 %) 15,007	8,000		840	1,525	4,642
⑧ 投下資本収益等控除後の価格 n: 15.5月 p: 1.0% (円/㎡)		⑨ 熟成度修正 r: 3.0% m: 5.0年 (円/㎡)		⑩ 個別的要因の比較		⑪ 控除後価格 (円/㎡)
$\frac{1}{1+np}$ : 0.8658		$\frac{1}{(1+r)^m}$ : 0.8626		[ $\frac{100}{100}$ ]		3,470

(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	257051-75	21,610	[ $\frac{100}{100}$ ]	[ $\frac{100}{110.0}$ ]	19,645	街路 0.0	19,600				
										交通・接近 0.0	
										環境 0.0	
b	257061-8	20,685	[ $\frac{100}{100}$ ]	[ $\frac{100}{100}$ ]	[ $\frac{100}{100}$ ]	[ $\frac{100}{100}$ ]	[ $\frac{100}{102.0}$ ]	[ $\frac{100}{110.0}$ ]	18,436	画地 0.0	18,400
										行政 0.0	
										その他 0.0	
c	257061-14	19,332	[ $\frac{100}{100}$ ]	[ $\frac{100}{104.0}$ ]	18,588	その他 [ $\frac{100}{100}$ ]	18,600				
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 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 0.00	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 +2.0	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 +4.0			
			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										18,900 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										18,900 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		