

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	印

鑑定評価額	7,070,000 円	1㎡当たりの価格	27,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月]	22,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	倉吉市堺町3丁目79番2外				②地積 (㎡)	257	⑨法令上の規制等	(都)1住居(60,200)準防 (その他)(70,180)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	倉吉4km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 21.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	既成市街地内の住宅地域。	街路	基準方位北、4.5m市道	交通施設	倉吉駅南西4km	法令規制	(都)1住居(70,180)準防		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	16,800 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	同一需給圏は成徳地区の既成住宅地域が主。需要者は圏域に地縁、血縁を有する一次取得者が中心。ただ、教育施設、医療施設等の生活インフラが揃っていることから、居住環境や価格次第では圏域外からの需要も見込まれる。需要の動向は、近年小規模に開発された住宅分譲地の売買が見られたが、その後は目立った動きはない。需要の価格帯は、土地は500万円～700万円程度、新築戸建物件は見られないが、複合不動産で2,500万円前後と思料される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、成徳地区及び明倫地区の類似地域に存する多数の取引事例から試算された価格であり、地価動向を反映した現実妥当な価格である。一方、収益価格は、比準価格に比べ39%近く低めに試算された。試算過程は適切であるが、対象基準地に賃貸物件を想定して収益価格を試算することは現実性に乏しく、試算価格としての説得力は弱い。以上、各試算価格の再吟味及び説得力に係る判断等を行った結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 市内では人口の減少、高齢化が続いている。R2.4現在、生産年齢人口53.9%（前年54.3%）。需要動向は圏域で強弱あり。							
	前年標準価格 27,900 円/㎡			[地域要因] 成徳地区の生産年齢人口は5割を切って49.9%（前年49.6%）。近年工場跡地で10区画余りの分譲地完売。その後動き見えず。							
	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] 特になし。							
標準地番号		-									
公示価格 円/㎡											
②変動率	年間	-1.4%	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	207013 -20			更地	( )	長方形	南西4.5m市道、北西6m角地		(都)1住居(70,200)準防	
b	207013 -18			更地	( )	ほぼ台形	西5m市道中間画地		(都)1住居(70,200)準防	
c	207013 -19			更地	( )	ほぼ整形	東5.5m市道中間画地		(都)1住居(60,200)準防	
d	207013 -37			更地	( )	ほぼ長方形	南東2m市道中間画地		(都)1住居(70,160)準防	
e	207013 -35			更地	( )	ほぼ長方形	西3.5m市道中間画地		(都)近商(90,240)準防	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 27,821	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	26,221	$\frac{100}{[100]}$	26,221	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,700
b	( ) 23,265	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	24,367	$\frac{100}{[90.1]}$	27,044	画地 +2.0 行政 0.0	27,600
c	( ) 24,487	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[88.4]}$	27,562	$\frac{100}{[102.0]}$	27,022	その他 0.0	27,600
d	( ) 18,963	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	19,452	$\frac{100}{[75.5]}$	25,764	$[\frac{102.0}{100}]$	26,300
e	( ) 17,404	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	22,614	$\frac{100}{[79.6]}$	28,410		29,000
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 +6.1	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 0.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -9.0		
c	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 -11.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.05	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 -5.0 その他 -10.0	環境 -7.0		
e	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -23.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 -10.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 27,500 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既存宅地であるため、原価法が適用できない。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑤時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑨時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑬時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑰個別的 要因の比較 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑱再調達原価 (円/㎡)			
⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] /100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月		
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)
	2,723,575	456,125	2,267,450	2,045,220	222,230	( 0.9689 ) 215,319	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	4,306,380 円 ( 16,800 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)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	106,800 円	26,700,000 ×	0.4 %
②維持管理費	84,970 円	2,832,336 ×	3.0 %
③公租公課	土地 10,755 円	査定額	
	建物 200,200 円	26,700,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	26,700 円	26,700,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	26,700 円	26,700,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	456,125 円	( 1,775 円/㎡)	(経費率 16.7 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	26,700,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 205.60 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 % +	仕上部分 0.0802 × 35 % +
			設備部分 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,045,220 円 ( 7,958 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,723,575	円
②総費用		456,125	円
③純収益 ①-②		2,267,450	円
④建物等に帰属する純収益		2,045,220	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		222,230	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		215,319	円
		( 838	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	4,306,380 円	(	16,800 円/㎡)

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

鑑定評価額	6,920,000 円	1㎡当たりの価格	26,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市余戸谷町3 1 4 1 番 6				②地積 (㎡)	259	⑨法令上の規制等	(都) 1 住居 (60, 200)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 土砂災害警戒区域 (60, 180)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない。	街路	基準方位北、4.5 m 市道	交通	倉吉駅 南西 5.3 km	法令	(都) 1 住居 (60, 180) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	古くからの閑静な住宅地域。地域要因の変化は見られない。ただ、圏域の明倫地区の世帯数、人口は減少傾向が続いている。令和2年4月現在前年比4.8世帯減、1.2人減。地価は下落基調が続くもの考察される。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,700 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	12,300 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧倉吉地区の明倫地区内の住宅地域。需要者は戸建住宅を求めようとする比較的若い一次取得者が中心である。ただ、彼らの属性は圏域に地縁的・血縁的な関係を有する者が多く、圏域外からの転入は少ないと推察される。需要の動向は、圏域の高齢化、人口減少、とりわけ生産年齢人口の減少に伴い低調。需要の価格帯は、土地は300万円～600万円程度、新築戸建物件は見られないが、複合不動産で2,500万円前後と思考される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域に存する多数の取引事例から試算された価格であり、地価動向を反映した現実妥当な価格である。一方、収益価格は比準価格に比べ50%以上低めに試算された。近隣地域の住宅地価格を試算するのに賃貸物件を想定して収益価格を試算することに現実性は乏しく、試算価格としての説得力は低い。以上、各試算価格の再吟味及び説得力に係る判断を行うと共に、指定基準地価格との均衡にも留意し、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	
(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	0.0	地域要因	街路	0.0	
	倉吉（県） - 1	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	26,700	標準化補正	交通	0.0	環境	+2.0	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 市内では人口の減少、高齢化が続いている。R2.4現在、生産年齢人口53.9%（前年54.3%）。需要動向は圏域で強弱あり。									
	■継続 □新規		④地域要因		[地域要因] 明倫地区の生産年齢人口は5割を切って49.6%（前年50.0%）。市内13校区の中で5割を切るのは北谷・明倫・成徳の3校区。									
	前年標準価格 27,500 円/㎡		⑤個別的要因		[個別的要因] 特になし。									
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳										
□代表標準地 □標準地		標準地番号		公示価格 円/㎡										
②変動率		年間	-2.9%	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	207061 -34				更地	( )	長方形	西6m市道 中間画地		(都)1住居 (60,200)
b	207012 -14				更地	( )	ほぼ長方形	西4m市道 中間画地		(都)1住居 (60,160)
c	207011 -24				更地	( )	ほぼ整形	北西9m県道 中間画地		(都)近商 (90,300) 準防
d	207011 -12				更地	( )	ほぼ長方形	南東9m県道 中間画地		(都)準工 (60,200) 準防
e	207012 -20				建付地	( )	ほぼ長方形	南4.7m市道、東 3.2m角地		(都)1中専 (60,188)
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	( ) 18,147	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	18,903	$\frac{100}{[71.0]}$	26,624	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,900
b	( ) 17,795	$\frac{100}{[80.0]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[83.3]}$	26,436	$\frac{100}{[100]}$	26,436	画地 +1.0 行政 0.0	26,700
c	( ) 19,422	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	21,026	$\frac{100}{[79.0]}$	26,615	その他 0.0	26,900
d	( ) 17,544	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[73.6]}$	23,670	$\frac{100}{[88.9]}$	26,625	$[\frac{101.0}{100}]$	26,900
e	( ) 10,523	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[55.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	17,767	$\frac{100}{[67.7]}$	26,244		26,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -4.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -13.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	売急ぎ	%/月 -0.20	街路 -2.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -15.0 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 -0.10	街路 0.0 画地 -8.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 -20.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -26.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 -10.0	環境 -5.0		
e	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 -20.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 26,700 円/㎡]			

(2) 積算価格算定内訳										
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既存宅地であるため、原価法が適用できない。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑤時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑨時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑬時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑰個別的 要因の比較 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑱再調達原価 (円/㎡)			
⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] /100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月		
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)
	2,682,611	457,472	2,225,139	2,060,540	164,599	( 0.9689 ) 159,480	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	3,189,600 円 ( 12,300 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	L S 2		207.20		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)1住居 土砂災害警戒区域	60%	200%	180%	259㎡	13.0m×20.0m	前面道路：市道 4.5m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	ファミリータイプ2DKを想定。			⑦有効率 の理由	100.0%	外階段

(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	居宅	103.60	100.0	103.60	1,122	116,239	2.0	232,478	
~									
~									
~									
計		207.20	100.0	207.20		232,478		464,956	

⑨年額支払賃料	232,478 円 × 12ヶ月 = 2,789,736 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)	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 (%)	2,789,736 円 × 4.0 % + 円 × % = 111,589 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	2,678,147 円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	464,956 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,464 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	2,682,611 円 ( 10,358 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	20701 (収-2)	1,445 ( 1,402 )	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 115.0 ]}$	$\frac{100}{[ 108.0 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	1,163	対象基準階の月額実質賃料 1,124 円/㎡ 月額支払賃料 ( 1,122 円/㎡ ) 基準階 1F B
b	20701 (収-3)	1,371 ( 1,369 )	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 115.0 ]}$	$\frac{100}{[ 110.0 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	1,084	
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	107,600 円	26,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	83,692 円	2,789,736 ×	3.0 %
③公租公課	土地 10,680 円	査定額	
	建物 201,700 円	26,900,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	26,900 円	26,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	26,900 円	26,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①~⑥	457,472 円	( 1,766 円/㎡)	(経費率 17.1 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	26,900,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 207.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利逋増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 % +	仕上部分 0.0802 × 35 % +
			設備部分 0.0963 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,060,540 円 ( 7,956 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,682,611 円	
②総費用		457,472 円	
③純収益 ①-②		2,225,139 円	
④建物等に帰属する純収益		2,060,540 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		164,599 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		159,480 円 ( 616 円/㎡)	
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	3,189,600 円	(	12,300 円/㎡)

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (倉吉 ( 県 ) -3), 提出先 (鳥取県), 所属分科会名 (鳥取), 業者名 (氏名), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 15 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.0 倍), (2) 実地調査日 (令和 2 年 7 月 1 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (倉吉市福山字桜ケ坪 3 2 7 番 3), (2) 近隣地域 (東 100m, 西 100m, 南 100m, 北 100m), (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、農家住宅と一般住宅とが混在する古くからの住宅地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地は既存住宅のため積算価格の試算は不可能であり...), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格, 修正率), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 6,900 円/㎡, 変動率 年間 -1.4%, 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	207011 -28			更地	( )	ほぼ整形	西3m農道 中間画地		(都) (70, 240)	
b	207011 -14			更地	( )	ほぼ長方形	東3.3m農道、西3m二方路		(都) (70, 240)	
c	207012 -16			更地	( )	ほぼ整形	西3.5m市道、北東2.3m準角地		(都) (70, 240)	
d	207012 -17			更地	( )	不整形	北西3.5m市道 中間画地		(都) (70, 240)	
e	207061 -5			底地	( )	長方形	北10m県道、北西1.8m角地		(都) (70, 400)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 5,600	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	5,561	$\frac{100}{[80.9]}$	6,874	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,870
b	( ) 5,600	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	5,555	$\frac{100}{[80.9]}$	6,867	画地 0.0 行政 0.0	6,850
c	( ) 6,240	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	7,106	$\frac{100}{[103.8]}$	6,846	その他 0.0	6,510
d	( ) 5,236	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	5,713	$\frac{100}{[87.8]}$	6,507	$[\frac{100}{100}]$	6,680
e	( 2,601 ) 5,202	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	6,096	$\frac{100}{[91.3]}$	6,677		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 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 +4.0 その他 0.0	環境 -19.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -19.0		
c	正常	%/月 -0.10	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 -10.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +4.0		
d	正常	%/月 -0.15	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 -10.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.05	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 -10.0	環境 -8.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 6,800 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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。								
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑤時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑨時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑬時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑰個別的 要因の比較 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑱再調達原価 (円/㎡)			
⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] / 100				⑳積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

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

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2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月9日	(6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市上灘町143番				②地積 (㎡)	234	⑨法令上の規制等			
	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 150m、西 150m、南 150m、北 300m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 22.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	一般住宅のほかにも併存する区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	倉吉駅 南西 3.2km	法令規制	(都)1中専(60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	23,900 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、「天神川」と「小鴨川」に挟まれた旧倉吉市の用途地域内の一般住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどである。近年人気のある地域においては需要が回復しつつあり、住宅の建設が進んでいる。土地は240㎡程度で950万程度、新築の戸建住宅で2,750万程度の物件が取引の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、一般社会人向けのアパート等も混在しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位となった。従って、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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） - 1	[ 98.5 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 68.2 ]	[ 100 ] / 100	39,500					
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気の低迷もあって、下落傾向が続いていたが、一部では価格の低下による買い得感からか、需要が戻りつつある。						
	前年標準価格	39,500 円/㎡			[地域要因] 区画整然とした住宅地域であり、徐々に住宅建設が進んでいる。						
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[個別的要因] 特になし。					
公示価格 円/㎡											
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	207011 - 21			建付地	( )	ほぼ台形	南東5m市道 中間画地		(都) 2 中専 (60, 200)	
b	207061 - 41			更地	( )	長方形	東6m市道、南6m 角地		(都) 近商 (90, 300)	
c	207053 - 27			更地	( )	長方形	南西8m市道 中間画地		(都) 1 住居 (60, 200)	
d	207053 - 28			更地	( )	長方形	北西5m市道 中間画地		(都) 2 中専 (60, 200)	
e	207053 - 29			更地	( )	ほぼ長方形	北西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	( ) 39,240	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 99.0 ]}$	39,636	$\frac{100}{[ 99.0 ]}$	40,036	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	40,000
b	( ) 31,653	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 99.8 ]}$	31,716	$\frac{100}{[ 80.8 ]}$	39,252	画地 0.0 行政 0.0	39,300
c	( ) 39,326	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	38,937	$\frac{100}{[ 98.0 ]}$	39,732	その他 0.0	39,700
d	( ) 38,900	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	38,900	$\frac{100}{[ 99.0 ]}$	39,293		39,300
e	( ) 37,004	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	37,004	$\frac{100}{[ 94.9 ]}$	38,993	$[ \frac{100}{100} ]$	39,000
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 -1.0	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 -1.0		
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 -4.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
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 -1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -1.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -6.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 39,500 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,609,452	428,670	2,180,782	1,892,020	288,762	( 0.9689 ) 279,782	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	5,595,640 円 ( 23,900 円/㎡)					
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ





(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	98,800 円	24,700,000 ×	0.4 %
②維持管理費	81,410 円	2,713,656 ×	3.0 %
③公租公課	土地 13,860 円	査定額	
	建物 185,200 円	24,700,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	24,700 円	24,700,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	24,700 円	24,700,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	428,670 円	( 1,832 円/㎡)	(経費率 16.4 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	45 %	⑦ n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	35 %	⑧ n <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	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	24,700,000 円	設計監理料率 132,000 円/㎡ × 187.20 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,892,020 円 ( 8,086 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,609,452	円
②総費用		428,670	円
③純収益 ①-②		2,180,782	円
④建物等に帰属する純収益		1,892,020	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		288,762	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		279,782	円
		( 1,196	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	5,595,640 円	(	23,900 円/㎡)

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

鑑定評価額	5,200,000 円	1㎡当たりの価格	22,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月9日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市下余戸字稲岡159番11				②地積 (㎡)	231	⑨法令上の規制等						
	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 100m、西 150m、南 200m、北 300m			②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 19.0m、規模 230㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	住宅のなかにアパート等も混在する既存住宅地域	街路	基準方位北 8.5m市道	交通施設	倉吉駅南 2km	法令規制	(都)1中専(60,200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として安定しており、今後とも概ね静態的に推移していくものと予測される。												
(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		22,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		15,200 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧倉吉市の市街地に近接した一般住宅地域が存する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどである。既存住宅地とミニ分譲地との混在地域であり、中心部に近く接近条件が良い割には人気薄である。土地は230㎡程度で500万程度、新築の戸建住宅で2,600万程度の物件が需要の中心であろう。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主で、周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、一般社会人向けのアパート等も混在しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位となった。従って、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	倉吉（県） - 1	[ 98.5 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 121.7 ]	[ 101.0 ] / 100	22,400								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 人気の有る住宅地と無い住宅地との二極分化がはっきり見え始めている。									
	■継続 □新規		前年標準価格 22,700 円/㎡		[地域要因] 既存住宅地とミニ分譲地が混在しており、雑然とした感があることは否めない。									
	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		[個別的要因] 特になし。									
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	207061-13			更地	( )	長方形	南6m市道 中間画地		(都)準工 (60, 200)	
b	207061-12			建付地	( )	ほぼ台形	北東4m道路 中間画地		(都)準工 (60, 200)	
c	207052-20			更地	( )	ほぼ長方形	南4.5m市道 中間画地		(都)準工 (70, 200) 準防	
d	207053-30			更地	( )	ほぼ長方形	南3.8m市道 中間画地		(都)準工 (60, 160)	
e	207053-31			建付地	( )	ほぼ長方形	南6m道路、北3m 二方路		(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	( ) 33,072	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{99.5}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32,261	$\frac{100}{[143.5]}$	22,482	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	22,700
b	( ) 29,385	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{99.5}{100} ]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	30,142	$\frac{100}{[135.7]}$	22,212	画地 +1.0 行政 0.0	22,400
c	( ) 26,025	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{99.0}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	26,051	$\frac{100}{[116.4]}$	22,381	その他 0.0	22,600
d	( ) 22,569	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{97.7}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[92.1]}$	23,941	$\frac{100}{[105.5]}$	22,693		22,900
e	( ) 21,604	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{98.6}{100} ]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	22,661	$\frac{100}{[102.9]}$	22,022	$[ \frac{101.0}{100} ]$	22,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.05	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 +2.0 その他 0.0	環境 +45.0		
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 +2.0 その他 0.0	環境 +40.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -1.1	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 +20.0		
d	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 -7.9	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 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	%/月 -0.08	街路 -5.0 画地 -1.1	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 +5.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 22,500 円/㎡]			

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,426,717	407,499	2,019,218	1,838,400	180,818	( 0.9689 ) 175,195	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格	3,503,900 円 ( 15,200 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	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㎡	11.0m×19.0m	前面道路：市道 8.5m 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45㎡			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	居宅	92.40	100.0	92.40	1,138	105,151	2.0	210,302	
~									
~									
~									
計		184.80	100.0	184.80		210,302		420,604	

⑨年額支払賃料	210,302 円 × 12ヶ月 = 2,523,624 円
⑩a共益費 (管理費)	円/㎡ × 184.80 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠	
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	保証金により担保されている 0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)	2,523,624 円 × 4.0 % + 円 × % = 100,945 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	2,422,679 円
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	420,604 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,038 円
⑯権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)	償却年数 ( 3 年 ) 運用利回り ( 1.00 % ) 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	2,426,717 円 ( 10,505 円/㎡ )

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
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	20705 (収-19)	1,159 ( 1,157 )	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	1,159	対象基準階の月額実質賃料 1,140 円/㎡ 月額支払賃料 ( 1,138 円/㎡ ) 基準階 1F B
b	20705 (収-20)	1,096 ( 1,066 )	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97.0}$	$\frac{100}{100}$	1,130	
c	-	( )	$\frac{100}{100}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	96,000 円	24,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	75,709 円	2,523,624 ×	3.0 %
③公租公課	土地 7,790 円	査定額	
	建物 180,000 円	24,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	24,000 円	24,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	24,000 円	24,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	407,499 円	( 1,764 円/㎡)	(経費率 16.8 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	24,000,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 184.80 ㎡ × (100% + %)	
②元利逓増償還率	0.0766	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0651 × 45 % + 0.0802 × 35 % + 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	1,838,400 円 ( 7,958 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,426,717	円
②総費用		407,499	円
③純収益 ①-②		2,019,218	円
④建物等に帰属する純収益		1,838,400	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		180,818	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		175,195	円
		( 758	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	3,503,900 円	(	15,200 円/㎡)

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 35,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月16日), (6) 路線価 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (倉吉市上井字内中島890番2), (2) 標準的画地の形状等 (間口約15.0m, 奥行約23.0m), (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、駅南の「上井」・「山根」・「伊木」・「八屋」の各地区並びに駅北の「河北」地区で利便性が優る一般住宅地等であり、一般住宅地としては地価水準が高く、需要の多い地域である。画地規模は一般住宅地としては大きく、総額は1300万円前後である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は地域の類似性が認められる倉吉駅の西方に位置する住宅地域から取引事例を収集し、求めている。収益価格は賃貸建物の建築動向・賃料水準等、土地の収益性を反映する試算価格である。したがって、収益価格が低位に試算されたこと、低金利政策等を背景に分譲住宅地への堅調な需要があること、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。), (8) 公示価格とした (標準地番号, 公示価格), (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) 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, 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, 2 変動率)



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	207061-12				建付地	( )	ほぼ台形	北東4m道路 中間画地		(都) 準工 (60, 200)
b	207061-13				更地	( )	長方形	南6m市道 中間画地		(都) 準工 (60, 200)
c	207061-31				建付地	( )	ほぼ長方形	東4m市道 中間画地		(都) 1 住居 (60, 160)
d	207062-3				更地	( )	袋地等	西6m市道 中間画地		(都) 商業 (90, 360) 準防
e	207062-7				更地	( )	台形	北東3.2m市道 中間画地		(都) 準工 (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	( ) 29,385	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	30,142	$\frac{100}{[88.6]}$	34,020	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	34,700
b	( ) 33,072	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32,261	$\frac{100}{[94.9]}$	33,995	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	34,700
c	( ) 35,129	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	36,107	$\frac{100}{[92.7]}$	38,950	街路 -9.0 交通・接近 +2.0 環境 -4.5	39,700
d	( ) 36,293	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	36,293	$\frac{100}{[106.6]}$	34,046	行政 0.0 その他 0.0	34,700
e	( ) 30,103	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	32,876	$\frac{100}{[96.5]}$	34,068	$\frac{[102.0]}{100}$	34,700
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 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -4.5		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 -4.0 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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -1.5		
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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.5 その他 0.0	環境 +3.0		
e	正常	%/月 -0.05	街路 -6.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.5 その他 0.0	環境 -3.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 35,700 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	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)
	4,091,892	667,659	3,424,233	2,949,100	475,133	( 0.9689 )	( 5.0 - 0.0 )
						460,356	5.0 %
	⑧収益価格	9,207,120 円 ( 24,900 円/㎡ )					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
<input type="checkbox"/>	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	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 %	370 ㎡	16.0 m × 23.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	平均専有床面積約 50 ㎡のファミリータイプ			⑦有効率の理由	100.0 % 外部階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 2	住宅	148.00	100.0	148.00	1,198	177,304	2.0	354,608	
~									
~									
~									
計		296.00	100.0	296.00		354,608		709,216	
⑨年額支払賃料		354,608 円 × 12ヶ月 =						4,255,296 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 (%)		4,255,296 円 × 4.0 % + 0 円 × 4.0 % =						170,212 円	
⑭ 以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬								4,085,084 円	
⑮ 保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		709,216 円 × 96.0 % × 1.00 % =						6,808 円	
⑯ 権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)		償却年数 ( 3 年 ) 運用利回り ( 1.00 % ) 円 × 96.0 % × 0.3400 =						0 円	
⑰ その他の収入に係る保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		円 × 96.0 % × 1.00 % =						0 円	
⑱ 総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰		4,091,892 円 (						11,059 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	20706 (収-1)	1,189 (1,186)	100 [100]	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [106.0]	100 [100]	1,122	対象基準階の月額実質賃料 1,200 円/㎡ 月額支払賃料 (1,198 円/㎡) 基準階 1F B
b	20706 (収-2)	1,541 (1,496)	100 [100]	[100]	100 [120.0]	100 [100]	100 [100]	1,284		
c	-	( )	100 [ ]	[100]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]			

(3)-5総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	154,000 円	38,500,000 ×	0.4 %
②維持管理費	127,659 円	4,255,296 ×	3.0 %
③公租公課	土地 20,300 円	査定額	
	建物 288,700 円	38,500,000 ×	50.0% × 15.00 / 1000
④損害保険料	38,500 円	38,500,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	38,500 円	38,500,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	667,659 円	( 1,804 円/㎡)	(経費率 16.3 %)
(3)-6基本利率等			
① r : 基本利率	5.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.0 %
② a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	45 %	⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	35 %	⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年
④ c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9689
(3)-7建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	38,500,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 296.00 ㎡ × (100% + %)	
②元利通増償還率	0.0766	躯体部分 0.0651 × 45 % + 仕上部分 0.0802 × 35 % + 設備部分 0.0963 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ① × ②	2,949,100 円 ( 7,971 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,091,892	円
②総費用		667,659	円
③純収益 ①-②		3,424,233	円
④建物等に帰属する純収益		2,949,100	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		475,133	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		460,356	円
		( 1,244	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	9,207,120 円	(	24,900 円/㎡)

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,910,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 15 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 2 年 7 月 1 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (倉吉市横田字今橋 4 4 0 番 7), (2) 近隣地域 (東 100m, 西 50m, 南 50m, 北 100m), (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 10,300 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、倉吉市西部、社地区の農家集落を中心とし、広域的には市内全域の農家集落に及ぶ。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地は既存宅地のため積算価格の試算は不可能であり、また、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算も不可能である。), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格の検討 (前年標準価格 10,600 円/㎡, 変動率 年間 -2.8%, 半年間 %)

(1) 比準価格算定内訳															
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等						
a	207013 -25			建付地	( )	台形	北東7m市道、西2.8m、南4.5m三方路		(都) (80, 400)						
b	207012 -18			更地	( )	ほぼ長方形	接面道路無 無道路地		(都) (70, 240)						
c	207061 -38			建付地	( )	ほぼ台形	西8.5m県道 中間画地		(都) (70, 400)						
d	207061 -40			建付地	( )	ほぼ整形	北西4m市道、北東2.2m角地		(都) (70, 240)						
e	207013 -24			更地	( )	不整形	東市道 中間画地		(都) (70, 240)						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)					
a	( ) 6,055	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{98.6}{100} ]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	6,291	$\frac{100}{[58.3]}$	10,791	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,800					
b	( ) 3,050	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{98.2}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[56.0]}$	5,348	$\frac{100}{[58.3]}$	9,173	画地 0.0 行政 0.0	9,170					
c	( ) 6,044	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{99.4}{100} ]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	7,510	$\frac{100}{[76.8]}$	9,779	その他 0.0	9,780					
d	( ) 10,586	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{99.5}{100} ]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	11,588	$\frac{100}{[85.7]}$	13,522		13,500					
e	( ) 4,900	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{98.7}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	4,836	$\frac{100}{[50.1]}$	9,653	$[ \frac{100}{100} ]$	9,650					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -10.0	画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -28.0		
b	正常	%/月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -10.0	画地 -44.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -28.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -20.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 -7.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -14.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -20.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 10,300 円/㎡]								

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 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), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,670,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月9日), (6) 路線価 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和2年6月18日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (倉吉市北野字下河原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 17,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は「小鴨川」以西の旧倉吉市郊外の一般住宅地域が存する圏域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自用目的での取引が支配的である...), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (17,000 円/㎡), 変動状況 (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	207011 - 13				更地	( )	ほぼ長方形	南6m市道、西6m準角地		(都) 1住居 (70, 200)
b	207061 - 34				更地	( )	長方形	西6m市道中間画地		(都) 1住居 (60, 200)
c	207052 - 21				更地	( )	長方形	南西6m道路中間画地		(都) (70, 360)
d	207053 - 32				更地	( )	ほぼ正方形	南西6m道路、北西6m準角地		(都) (70, 360)
e	207053 - 33				更地	( )	ほぼ台形	北5.5m市道、南東4m、東4.5m準角地		(都) (80, 330)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 20,245	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 105.1 ]}$	19,263	$\frac{100}{[ 111.1 ]}$	17,338	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	17,500
b	( ) 18,147	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 96.0 ]}$	18,903	$\frac{100}{[ 113.3 ]}$	16,684	画地 +1.0 行政 0.0	16,900
c	( ) 23,368	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	23,137	$\frac{100}{[ 127.5 ]}$	18,147	その他 0.0	18,300
d	( ) 19,565	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 102.0 ]}$	19,181	$\frac{100}{[ 112.2 ]}$	17,095	[ 101.0 ] 100	17,300
e	( ) 16,325	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 94.5 ]}$	17,275	$\frac{100}{[ 103.0 ]}$	16,772		16,900
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	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	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 -4.0 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		
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 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.5	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 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 17,000 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 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

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

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2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月16日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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											
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い郊外の新興住宅地域	東6m市道	水道 下水	倉吉 3km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	農家集落の外縁に小規模開発された住宅団地が散在する。	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	倉吉駅 北西 3km	法令規制	(都) (70,360)								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、上北条地区を中心に、西倉吉地区等の倉吉市郊外に位置する農家集落の外縁に小規模開発された分譲住宅地等の一般住宅地で、広く競合関係にある。画地規模は現在の一般住宅地としてはやや大きく、総額は600万円前後である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり、比準価格が得られた。採用した取引事例、手順の各段階について、批判的に再吟味する。比準価格は、天神川以西の地域的に類似する郊外型分譲住宅地等の取引事例を中心に収集し、比較考量しており、客観正・検証性を有する試算価格である。したがって、低金利政策等により郊外型分譲住宅地の地価が下げ止まっていること等を勘案しながら、比準価格を以て上記鑑定評価額と決定した。																
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (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/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	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		18,000 円/㎡		③ 価格変動要因 [一般的要因] 低金利政策等を追い風に、倉吉駅周辺から河北地区に掛けて分譲住宅地の開発が活発に行われている。 [地域要因] 倉吉市郊外の農家集落外縁に小規模開発された住宅団地が散在するが、新規宅地開発は見受けられない。 [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		-										
	標準地番号		-		公示価格		円/㎡										
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	207061 - 28				建付地	( )	ほぼ台形	南東4m市道、南2m角地		(都) (70, 240)
b	207062 - 12				更地	( )	ほぼ台形	西5m市道、北東0.9m二方路		(都) 1 中専 (60, 200)
c	207062 - 13				更地	( )	長方形	西4m市道中間画地		(都) (70, 240)
d	207062 - 14				更地	( )	長方形	北西4.5m市道中間画地		(都) (70, 270)
e	207011 - 26				更地	( )	ほぼ台形	北東4m市道、北2.7m準角地		(都) (70, 240)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 9,947	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	$\frac{100}{[ 87.6 ]}$	12,528	$\frac{100}{[ 82.7 ]}$	15,149	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,300
b	( ) 23,789	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{99.7}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0 ]}$	24,451	$\frac{100}{[ 122.9 ]}$	19,895	画地 +1.0 行政 0.0	20,100
c	( ) 18,181	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	18,181	$\frac{100}{[ 110.6 ]}$	16,439	その他 0.0	16,600
d	( ) 18,753	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 92.0 ]}$	20,384	$\frac{100}{[ 106.8 ]}$	19,086		19,300
e	( ) 17,268	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.8 ]}$	17,917	$\frac{100}{[ 95.7 ]}$	18,722	$[\frac{101.0}{100}]$	18,900
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	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -12.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +9.5 その他 0.0	環境 +10.0		
c	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +8.5		
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 -8.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.5 その他 0.0	環境 +8.5		
e	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -4.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +4.5 その他 0.0	環境 -1.5		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

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

鑑定評価額	6,480,000 円	1㎡当たりの価格	5,900 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市関金町松河原字井手 7 1 2 番 3 外				②地積 (㎡)	1,098	⑨法令上の規制等	都計外
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	都計外
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅の多い県道沿いの集落。地域要因の変化はない、この 1 年間で、世帯数 2 世帯増（関金地区±0）、人口 2 人増（同 7 5 人減）、生産年齢人口 7 人減（同 6 8 人減）。地価は横ばい乃至弱含みに推移すると予測。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧関金町の農家集落と旧倉吉市の上小鴨地区、小鴨地区、北谷地区、社地区、高城地区等の農家集落に及ぶ。より広域的には倉吉市全域の同価格帯の集落を含むと史料される。需要者の属性は、圏域に地縁・血縁関係を有する個人である。しかし、もともと人口が少なく需要者の層が薄いこと、地域的特性から需要が敬遠されやすいこと等により、需要は低調である。地価水準は坪当たり 1.5 万円～2.5 万円程度と史料される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既存宅地のため積算価格の試算は不可能であり、また、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算も不可能である。したがって、試算価格は比準価格のみである。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を再吟味（資料の選択、検討及び活用等の適否等）するとともに、広域的な価格バランスを念頭にして行った地域要因の格差の是非、地域分析の結果とその妥当性の検討等説得力に係る判断を行った結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 市内では人口の減少、高齢化が続いている。R 2. 4 現在、生産年齢人口 5 3. 9 % (前年 5 4. 3 %)。需要動向は圏域で強弱あり。					
	前年標準価格 5,950 円/㎡			[地域要因] 県道沿いの古くからの農家集落。地域要因に変化は見られない。					
	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] 特になし。					
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	207013-28			建付地	( )	不整形	南6.5m県道 中間画地		都計外	
b	207013-27			更地	( )	ほぼ台形	西4.7m市道、東3m 二方路		(都) (70, 282)	
c	207013-26			建付地	( )	ほぼ長方形	北西5.5m市道 中間画地		(都) (70, 330)	
d	207061-6			更地	( )	ほぼ長方形	南西5.5m市道、東15m 二方路		(都) (70, 330)	
e	207061-32			建付地	( )	ほぼ整形	北東5.5m市道 中間画地		(都) (70, 330)	
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	( ) 2,800	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{98.0}{100} ]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[72.8]}$	4,712	$\frac{100}{[79.9]}$	5,897	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,900
b	( ) 3,768	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{98.1}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[66.3]}$	5,575	$\frac{100}{[94.8]}$	5,881	画地 0.0 行政 0.0	5,880
c	( ) 5,398	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{99.4}{100} ]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	5,366	$\frac{100}{[91.2]}$	5,884	その他 0.0	5,880
d	( ) 9,000	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{99.6}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[71.8]}$	12,485	$\frac{100}{[198.4]}$	6,293	その他 0.0	6,290
e	( ) 3,220	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{99.7}{100} ]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	3,567	$\frac{100}{[59.6]}$	5,985	$[ \frac{100}{100} ]$	5,990
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -27.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -15.0 その他 0.0	環境 -6.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -35.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -4.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -22.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 +40.0	環境 +30.0		
e	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 -18.0	環境 -15.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格 : 5,900 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		既存宅地であるため、原価法が適用できない。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-			②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑤時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑨時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑬時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑰個別的 要因の比較 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [ $\quad$ ] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付 帯 費 用	標準化補正	月率 変動率 %/月	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
倉吉 (県) - 11	鳥取県	鳥取	氏名	印

鑑定評価額	4,480,000 円	1㎡当たりの価格	12,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市関金町関金宿字蔵屋敷 1 1 9 3 番 2				②地積 (㎡)	373	⑨法令上の規制等	(都) (70, 400)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 土砂災害警戒区域 (70, 270)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 37.0 m、規模 370 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	関金温泉に近い既成住宅地域。	街路	基準方位北、4.5 m 市道	交通施設	倉吉駅 南西 15.2 km	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	12,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、狭義では旧関金町内の普通住宅地域、広義では上小鴨地区、小鴨地区等を含む。需要者の属性は圏域に地縁、血縁を有する個人が中心。平成 17 年 3 月の合併から 15 年が経過したが、旧関金町では人口減少、高齢化は続いており、需要は低調である。地価は坪当たり 3 万円～4.5 万円程度。なお、画地規模が一律ではないこと、新規の複合不動産は殆ど見られないことから、土地及び複合不動産の価格帯を把握するのは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既存宅地のため積算価格の試算は不可能であり、また、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算も不可能である。したがって、試算価格は比準価格のみである。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を再吟味（資料の選択、検討及び活用の適否等）するとともに、広域的な価格バランスを念頭にして行った地域要因の格差の是非、地域分析の結果とその妥当性の検討等説得力に係る判断を行った結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 市内では人口の減少、高齢化が続いている。R 2. 4 現在、生産年齢人口 53.9% (前年 54.3%)。需要動向は圏域で強弱あり。							
	■継続 □新規			[地域要因] 旧関金地区のこの 1 年間の人口減 75 人の半数以上の 40 人が関金宿から減少した。							
	前年標準価格 12,200 円/㎡			[個別的要因] 特になし。							
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地									
標準地番号		-									
公示価格 円/㎡											
②変動率		年間	-1.6%	半年間	%						

①比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	207013 -29			建付地	( )	ほぼ長方形	南5m市道 中間画地		(都) (70, 300)	
b	207012 -19			建付地	( )	ほぼ台形	北西18.5m国道 中間画地		(都) (70, 400)	
c	207061 -4			建付地	( )	長方形	南東6m市道 中間画地		(都) (70, 360)	
d	207061 -6			更地	( )	ほぼ長方形	南西5.5m市道、 東15m 二方路		(都) (70, 330)	
e	207061 -42			建付地	( )	ほぼ長方形	北西6m市道、北 東6m 角地		(都) (80, 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	( ) 6,145	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{98.6}{100} ]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	12,255	$\frac{100}{[103.0]}$	11,898	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,100
b	( ) 12,762	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{99.3}{100} ]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	14,516	$\frac{100}{[122.1]}$	11,889	画地 +2.0 行政 0.0	12,400
c	( ) 12,503	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{99.6}{100} ]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	12,851	$\frac{100}{[106.1]}$	12,112	その他 0.0	12,000
d	( ) 9,000	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{99.6}{100} ]$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[71.8]}$	12,485	$\frac{100}{[106.1]}$	11,767	$[ \frac{102.0}{100} ]$	11,800
e	( ) 19,140	$\frac{100}{[100]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	18,583	$\frac{100}{[160.5]}$	11,578		
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 -0.07	街路 0.0 画地 -17.6	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 -0.10	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 +11.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.0		
d	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -22.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -8.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.0		
e	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 +25.0 その他 +20.0	環境 +7.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出  
倉吉（県） 3-1 宅地見込地-1

別記様式第 7

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	印

鑑定評価額	6,800,000 円	1㎡当たりの価格	5,800 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	17.0 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

(1) 基準地	①所在及び地番	倉吉市福守町字宮ノ前 2 6 4 番			②地積（㎡）	1,172	⑨法令上の規制等
	③形状	④土地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 中専 (60, 200)  (その他) (60, 160)
	1:2.5	田	住宅地域に隣接する熟成度中位の宅地見込地地域			倉吉 6.2km	
(2) 近隣地域	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	周辺は県住宅供給公社等によって開発された住宅地域で、街路も整備されている。	道路	交通施設	倉吉駅 南西 6.2km	法令規制 (都) 1 中専 (60, 160)
	⑤地域要因の将来予測	周辺地域は県住宅供給公社等の住宅団地開発により、市街地の外縁に位置する新興住宅団地として発展してきた。分譲価格も下げ止まり、今後の回復が期待される。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	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	5,900 円/㎡				
	控除法	控除後価格	3,930 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、分譲住宅地が多い郊外の西倉吉方面を中心に、既成住宅地域や農家集落等の外縁で開発が行われている圏域である。現在は区画整理施行済み地区の地価水準が下がり、宅地開発が盛んとなり、郊外はやや低調である。低金利政策等により、住宅着工は回復基調であるが、宅地見込地の取引は少ない。宅地見込地は田等の農地が多く、その画地規模は 1 1 0 0 ㎡程度、総額 7 0 0 万円前後である。						
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格並びに控除後価格が得られた。比準価格は周辺類似地域等の取引事例から求めており、客観性・検証性を有する。控除後価格は近隣地域の開発動向に留意しながら、費用面からの投資採算性を考慮して求めており、費用を構成する素地の取得可能額を検証している。したがって、郊外分譲住宅地の価格水準が下げ止まったこと等地域要因の変動等に留意し、控除後価格が相当低位に試算されたことを踏まえ、比準価格を若干下回る上記鑑定評価額と決定した。						
(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
	公示価格	円/㎡	[ ] / 100	100	[ ] / 100	[ ] / 100	標準化補正 画地 行政 その他
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		③ 価変動形成要因の	【一般的要因】 低金利政策等により、住宅着工は堅調であるが、西倉吉地区での宅地見込地の取引・宅地造成はやや低調である。			
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 5,900 円/㎡			【地域要因】 住宅着工も多くなり、郊外に小規模な宅地開発は散見されるが、既に造成された分譲住宅地が主に需要されている。			
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。			
	年間	-1.7 %					

(1) 比準価格算定内訳									
N0	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	207062 -15			畑		長方形	南6m市道 中間画地		(都) 準工 (60, 200)
b	207063 -1			田		長方形	北西7m市道、南西 3m 角地		(都) (70, 400)
c	207011 -22			田		ほぼ整形	東3.5m農道 中間画地		(都) (70, 240)
d	207013 -23			田		台形	南東2m市道 中間画地		(都) (70, 240)
e	-								
N0	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	( ) 7,485	100 [ 100 ]	[ 98.0 ] 100	100 [ 100 ]	7,335	100 [ 139.3 ]	5,266	画地 0.0 行政 0.0	5,270
b	( ) 4,100	100 [ 100 ]	[ 98.0 ] 100	100 [ 100 ]	4,018	100 [ 64.9 ]	6,191	その他 0.0	6,190
c	( ) 8,300	100 [ 100 ]	[ 99.3 ] 100	100 [ 100 ]	8,242	100 [ 124.1 ]	6,641		6,640
d	( ) 5,400	100 [ 100 ]	[ 98.3 ] 100	100 [ 100 ]	5,308	100 [ 96.0 ]	5,529		5,530
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]		100 [ ]		[ 100 ] 100	
N0	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 +3.5	環境 +23.5	宅地造成 +9.0	
						行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	%/月 -0.10	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -2.5	環境 -21.0	宅地造成 -14.0	
						行政 -2.0	その他 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 +2.5	環境 +23.5	宅地造成 0.0	
						行政 -2.0	その他 0.0		
d	正常	%/月 -0.10	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	宅地造成 0.0	
						行政 -2.0	その他 0.0		
e		%/月	画地	行政	その他	交通・接近	環境	宅地造成	
						行政	その他		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 5,900 円/㎡〕			

(2) 控除後価格算定内訳						
(2)-1 転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格（控除法を適用した控除後価格）						
① 転換後・造成後の更地を想定した価格 (円/㎡)	② 有効宅地化率を乗じた価格 (円/㎡)	③ 造成工事費 (円/㎡)	④ 公共公益施設負担金 (円/㎡)	⑤ 投下資本収益 (③+④) × np (円/㎡) n: 10.5月 p: 1.0%	⑥ 販売費及び一般管理費 (円/㎡)	⑦ 差引額 (円/㎡) ② - (③+④+⑤+⑥)
19,200	( 79.4%) 15,245	7,651		803	1,525	5,266
⑧ 投下資本収益等控除後の価格 n: 15.5月 p: 1.0% (円/㎡)		⑨ 熟成度修正 r: 3.0% m: 5.0年 (円/㎡)		⑩ 個別的要因の比較		⑪ 控除後価格 (円/㎡)
$\frac{1}{1+np}$ : 0.8658 4,559		$\frac{1}{(1+r)^m}$ : 0.8626 3,933		[ $\frac{100}{100}$ ]		3,930

(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	207061-7	14,711	$[\frac{100}{100}]$	$[\frac{100}{100}]$	$[\frac{100}{70.0}]$	$[\frac{100}{102.0}]$	$[\frac{100}{114.5}]$	17,994	街路交通・接近 0.0	18,000
	b	207061-35	18,147	$[\frac{100}{100}]$	$[\frac{100}{100}]$	$[\frac{100}{/}]$	$[\frac{100}{96.0}]$	$[\frac{100}{97.0}]$	19,488	環境画地行政 0.0	19,500
	c	207061-42	19,140	$[\frac{100}{100}]$	$[\frac{100}{100}]$	$[\frac{100}{100}]$	$[\frac{100}{103.0}]$	$[\frac{100}{92.2}]$	20,155	その他 $[\frac{100}{100}]$ 0.0	20,200
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 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.5 その他 0.0	環境 +8.5			
b	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 -4.0 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			
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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -3.0			
⑮ 比準価格 19,200 円/㎡											
同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	① 標準地番号又は基準地番号		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		$[\frac{100}{100}]$	$[\frac{100}{100}]$	$[\frac{100}{104.5}]$	19,234	$[\frac{100}{100}]$	19,200	
⑨ 地域要因の比較の内訳					街路 0.0	交通・接近 +1.5	環境 +3.0	行政 0.0	その他 0.0		
転換後・造成後の更地を想定した価格 19,200 円/㎡											

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