

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3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価又は倍率	[令和3年1月]	22,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市宮川町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	1:2	④敷地の利用の現況	住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況	中規模一般住宅が多い中心部に近い既成住宅地域
			⑥接面道路の状況	北5.5m市道	⑦供給処理施設状況	水道 下水
					⑧主要な交通施設との接近の状況	倉吉 3.4km
(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	既成市街地内の住宅地域。	街路	基準方位北、5.5 m市道	交通 倉吉駅南西 3.4km
				法令 規制		(都) 1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	既成市街地内の住宅地域。地域要因の変化は見られない。圏域内は人口減少、高齢化が継続。一方、近隣地域（宮川町2丁目）は人口が188人（前年比±0）、世帯数88世帯（同▲2世帯）と比較的安定的な推移。				
(3) 最も有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,700 円/㎡	収益還元法	収益価格	16,400 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～800万円程度、新築戸建物件は見られないが、複合不動産で3,000万円前後と見られる。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、成徳地区内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40%余り低めに試算された。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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 □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/㎡)
	標準地番号	-				⑦ 内訳
	公示価格	[ ] / 100	[ 100 ]	[ 100 ]	[ ] / 100	標準化補正
	円/㎡					街路 交通 環境 画地 行政 その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)
	倉吉（県） - 2					⑦ 内訳
	前年指定基準地の価格	[ 97.0 ] / 100	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ] / 100	27,500
	26,700 円/㎡		[ 101.0 ]	[ 93.2 ]		標準化補正
						街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格形成要因の		[一般的要因]		
	□継続 ■新規	変動状況		市内では人口の減少、高齢化が続いている。R3.4現在、生産年齢人口53.5%（前年53.9%）。需要動向は圏域で強弱あり。		
	前年標準価格	円/㎡		[地域要因]		
	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	円/㎡		成徳地区の生産年齢人口は5割を切って49.9%（前年49.9%）。近年隣接地域で10区画余りの分譲地完売。その後動き見えず。		
	□代表標準地 □標準地	円/㎡		[個別的要因]		
	標準地番号	円/㎡		特になし。		
	公示価格	円/㎡				
	②変動率	年間 %	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	217011 - 10			更地	( )	ほぼ台形	南5m市道 中間画地		(都)1住居 (70,200) 準防	
b	217013 - 23			更地	( )	ほぼ台形	西5m市道 中間画地		(都)1住居 (70,200) 準防	
c	217013 - 25			建付地	( )	ほぼ長方形	北6m市道 中間画地		(都)1住居 (70,200) 準防	
d	217011 - 12			更地	( )	ほぼ長方形	西6.5m市道、南 4.5m 準角地		(都)1住居 (70,200) 準防	
e	217013 - 22			更地	( )	長方形	南西4.5m市道、 北西6m 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	( ) 27,225	100 [ 100 ]	[ 99.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0 ]	27,814	100 [ 100 ]	27,814	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,800
b	( ) 23,265	100 [ 100 ]	[ 98.9 ] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	24,220	100 [ 88.0 ]	27,523	画地 0.0 行政 0.0	27,500
c	( ) 22,940	100 [ 100 ]	[ 98.7 ] 100	100 [ 90.0 ]	100 [ 100 ]	25,158	100 [ 92.0 ]	27,346	その他 0.0	27,300
d	( ) 32,246	100 [ 100 ]	[ 98.9 ] 100	100 [ / ]	100 [ 103.0 ]	30,962	100 [ 108.1 ]	28,642	[ 100 ] 100	28,600
e	( ) 27,821	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	100 [ / ]	100 [ 106.1 ]	26,221	100 [ 96.0 ]	27,314		27,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	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 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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
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 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 -8.0		
d	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0		
e	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
オ比準価格決定の理由						[比準価格： 27,700 円/㎡]				

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既存宅地であるため、原価法が適用できない。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
① 造成事例番号		-		② 所在及び地番				
③ 素地の取得価格 (円/㎡)	④ 事情補正 [ <u>100</u> ]	⑤ 時点修正 [ <u>        </u> ] 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 [ <u>100</u> ]	⑨ 時点修正 [ <u>        </u> ] 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 [ <u>100</u> ]	⑬ 時点修正 [ <u>        </u> ] 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 [ <u>100</u> ]	⑰ 個別的要因 の比較 [ <u>        </u> ] 100	⑱ 再調達原価 (円/㎡)	
⑲ 熟成度修正 [ <u>        </u> ] / 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)
	2,077,125	348,302	1,728,823	1,562,640	166,183	( 0.9689 ) 161,015	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧ 収益価格	3,220,300 円 ( 16,400 円/㎡ )					
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

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

(3)-3総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	78.40	100.0	78.40	1,148	90,003	2.0	180,006
~								
~								
~								
計		156.80	100.0	156.80		180,006		360,012

⑨年額支払賃料	180,006 円 × 12ヶ月 = 2,160,072 円
⑩a共益費 (管理費)	円/㎡ × 156.80 ㎡ × 12ヶ月 = 0 円
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠	
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)	保証金等で担保されているため計上しない。 0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))	2,160,072 円 × 4.0 % + 円 × % = 86,403 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	2,073,669 円
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	360,012 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,456 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	2,077,125 円 ( 10,598 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	21701 (収-3)	1,374 ( 1,333 )	100 [ 100 ]	[ 99.1 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 115.0 ]	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	1,184	対象基準階の月額実質賃料 1,150 円/㎡ 月額支払賃料 ( 1,148 円/㎡ ) 基準階 1F B
b	21701 (収-5)	1,371 ( 1,369 )	100 [ 100 ]	[ 99.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 115.0 ]	100 [ 108.0 ]	100 [ 100 ]	1,095	
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	81,600 円	20,400,000 × 0.4 %
②維持管理費	64,802 円	2,160,072 × 3.0 %
③公租公課	土地 8,100 円	査定額
	建物 153,000 円	20,400,000 × 50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	20,400 円	20,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	20,400 円	20,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	348,302 円	( 1,777 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	20,400,000 円	設計監理料率 130,000 円/㎡ × 156.80 ㎡ × (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	1,562,640 円 ( 7,973 円/㎡)	
(3)-8土地に帰属する純収益		
①総収益		2,077,125 円
②総費用		348,302 円
③純収益 ①-②		1,728,823 円
④建物等に帰属する純収益		1,562,640 円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		166,183 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		161,015 円 ( 822 円/㎡)
(3)-9土地の収益価格		
還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	3,220,300 円	( 16,400 円/㎡)

鑑定評価書（令和3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） -2	鳥取県	鳥取	氏名

鑑定評価額	6,710,000 円	1㎡当たりの価格	25,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	倉吉市余戸谷町3141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標準の使用	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	交通施設	倉吉駅南西 5.3 km	法令規制	(都)1住居(60,180)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	25,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	11,600 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～3,000万円程度。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は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55%強低めに試算された。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、近隣地域の動向等にも留意し、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 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 対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地	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	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況要因	[一般的要因] 市内では人口の減少、高齢化が続いている。R3.4現在、生産年齢人口53.5%（前年53.9%）。需要動向は圏域で強弱あり。							
	前年標準価格 26,700 円/㎡			[地域要因] 明倫地区の生産年齢人口は5割を切って49.0%（前年49.6%）。5割を切るのは明倫・成徳・関金・灘手・高城・北谷の6校区。							
	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 -3.0%	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	217013 - 26			建付地	( )	ほぼ台形	東3.5m市道、北3.5m、西1.5m三方路		(都) 1住居 (60, 160)	
b	217012 - 10			更地	( )	ほぼ長方形	南8.5m市道中間画地		(都) 近商 (90, 300) 準防	
c	217013 - 48			更地	( )	不整形	東5m市道、南1m二方路		(都) 近商 (90, 300) 準防	
d	217012 - 12			更地	( )	ほぼ長方形	北西4.5m市道中間画地		(都) 1住居 (70, 180) 準防	
e	217011 - 16			更地	( )	ほぼ長方形	南西6m市道中間画地		(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	( ) 21,414	100 [ 100 ]	[ 97.0 ] 100	100 [ 75.0 ]	100 [ 105.0 ]	26,377	100 [ 100 ]	26,377	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,600
b	( ) 21,384	100 [ 100 ]	[ 99.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 87.1 ]	24,330	100 [ 97.9 ]	24,852	画地 +1.0 行政 0.0	25,100
c	( ) 18,779	100 [ 100 ]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [ 78.7 ]	23,766	100 [ 97.0 ]	24,501	その他 0.0	24,700
d	( ) 28,659	100 [ 100 ]	[ 99.0 ] 100	100 [ / ]	100 [ 110.0 ]	25,793	100 [ 94.1 ]	27,410	[ 101.0 ] 100	27,700
e	( ) 23,893	100 [ 100 ]	[ 98.9 ] 100	100 [ / ]	100 [ 96.0 ]	24,615	100 [ 97.9 ]	25,143		25,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.20	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -12.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
c	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 -21.3	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 -4.0		
d	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 +10.0	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 -0.10	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 -4.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 25,900 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 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)
	2,673,056	456,894	2,216,162	2,060,540	155,622	( 0.9689 ) 150,782	( 5.0 - 0.0 ) 5.0 %
	⑧収益価格		3,015,640 円 ( 11,600 円/㎡)				
⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
<input type="checkbox"/> 収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3) - 2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4) - 2へ

(3)-2想定建物の状況											
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層			④延床面積 (㎡)				
共同住宅		103.60		W 2			207.20				
⑤公法上の規制等											
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等				
(都)1住居 土砂災害警戒区域	60%	200%	180%	259㎡	13.0m×20.0m		前面道路：市道 4.5m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		専有面積51㎡程度のファミリータイプを想定。			⑦有効率	100.0%	外階段のため 理由				
(3)-3総収益算出内訳											
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)		⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等 (月数)		⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 2	住宅	103.60	100.0	103.60	1,118	115,825	2.0		231,650		
~											
~											
~											
計		207.20	100.0	207.20		231,650			463,300		
⑨年額支払賃料				231,650円 × 12ヶ月 =						2,779,800円	
⑩a共益費 (管理費)				円/㎡ × 207.20㎡ × 12ヶ月 =						0円	
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠											
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +						= 0円	
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)				保証金等で担保されているため計上しない。						0円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)				2,779,800円 × 4.0%		円 × % =		111,192円			
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬										2,668,608円	
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)				463,300円 × 96.0% × 1.00% =						4,448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				2,673,056円 (						10,321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	21701 (収 -4)	1,445 ( 1,402)	100 [ 100 ]	[ 99.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 115.0 ]	100 [ 108.0 ]	100 [ 100 ]	1,155	対象基準階の 月額実質賃料 1,120円/㎡ 月額支払賃料 ( 1,118円/㎡) 基準階 1F B	
b	21701 (収 -5)	1,371 ( 1,369)	100 [ 100 ]	[ 99.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 115.0 ]	100 [ 110.0 ]	100 [ 100 ]	1,075		
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	107,600 円	26,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	83,394 円	2,779,800 ×	3.0 %
③公租公課	土地 10,400 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	456,894 円	( 1,764 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	2,060,540 円 ( 7,956 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		2,673,056	円
②総費用		456,894	円
③純収益 ①-②		2,216,162	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		155,622	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		150,782	円
		( 582	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	3,015,640 円	(	11,600 円/㎡)

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

鑑定評価額	3,540,000 円	1㎡当たりの価格	6,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市福山字桜ヶ坪327番3				②地積 (㎡)	529	③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	倉吉 11km	(その他) (70,300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	古くからの農家集落。	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	倉吉駅南西 11km	法令規制	(都) (70,300)		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、農家住宅と一般住宅とが混在する古くからの住宅地域で、圏域は小鴨川両岸の上小鴨地区、小鴨地区を中心とするが、資料の制約等から広域的には倉吉市内全域に及ぶと判断。旧態依然とした地域が多く、当該圏域に新規参入する者は殆ど見られない。仮にあっても需要者は圏域に地縁、血縁関係を有する個人が中心である。また、人口の減少、とりわけ生産年齢人口の減少から需要は低調である。地価水準は坪当たり2万円～3万円程度と思料される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、説得力に係る判断（地域分析等の結果と評価手法との適合性、採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等）を行った結果、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を	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 変動状況形成要因の		[一般的要因] 市内では人口の減少、高齢化が続いている。R3.4現在、生産年齢人口53.5%（前年53.9%）。需要動向は圏域で強弱あり。						
	前年標準価格	6,800 円/㎡		[地域要因] 上小鴨地区の世帯数、人口、生産年齢人口の年間減少率が倉吉市平均より高い。ただ、福山の人口年間1人増、生産年齢人口同3人増。							
	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。						
② 変動率		年間	-1.5%	半年間	%						

①比準価格算定内訳														
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等					
a	217013 -27			更地	( )	ほぼ整形	西3m農道 中間画地		(都) (70,240)					
b	217013 -29			更地	( )	ほぼ整形	西3.5m市道、北 東2.3m 準角地		(都) (70,240)					
c	217013 -28			建付地	( )	長方形	南西3.3m市道、 北西4.5m 準角地		(都) (70,270)					
d	217012 -28			更地	( )	ほぼ台形	東4m市道、南3m 準角地		(都) (70,240)					
e	217011 -21			更地	( )	ほぼ整形	西4.2m市道 中間画地		(都) (70,252)					
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	100 [ 100 ]	[ 98.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 100 ]	5,494	100 [ 80.9 ]	6,791	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,790				
b	( ) 6,240	100 [ 100 ]	[ 98.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 87.2 ]	7,020	100 [ 103.8 ]	6,763	画地 0.0 行政 0.0	6,760				
c	( ) 9,054	100 [ 100 ]	[ 97.3 ] 100	100 [ 95.0 ]	100 [ 103.0 ]	9,003	100 [ 129.8 ]	6,936	その他 0.0	6,940				
d	( ) 9,103	100 [ 100 ]	[ 99.9 ] 100	100 [ / ]	100 [ 105.0 ]	8,661	100 [ 129.6 ]	6,683	[ 100 ] 100	6,680				
e	( ) 5,158	100 [ 100 ]	[ 98.2 ] 100	100 [ / ]	100 [ 51.9 ]	9,759	100 [ 148.8 ]	6,558		6,560				
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	-4.0	交通・接近	+4.0	環境	-19.0
			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 -0.10	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	+4.0
			画地	-3.1	行政	0.0	その他	-10.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	+15.0	環境	+12.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	+5.0		
d	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+15.0	環境	+15.0
			画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 -0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-17.0	街路	-2.0	交通・接近	+20.0	環境	+15.0
			画地	-10.7	行政	0.0	その他	-30.0	行政	0.0	その他	+10.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 6,700 円/㎡]							

(2) 積算価格算定内訳

(2)-1  原価法が適用できない場合その理由 既存宅地であるため、原価法が適用できない。

(2)-2  造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	-			②所在及び地番			
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  する  しない 開発法を適用する場合の理由

①収入の現価の総和 (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3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月16日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市上灘町143番				②地積 (㎡)	234	⑨法令上の規制等	(都)1中専 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	倉吉 3.2km	(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	一般住宅のほかにも共同住宅も介在する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	倉吉駅南西 3.2km	法令規制	(都)1中専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として熟成しており、今後とも比較的良好な住宅地域として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	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3,050万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	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	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	倉吉（県） - 2										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	■継続 □新規		[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	-		[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	0.0%	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	217011 - 9			更地	( )	ほぼ長方形	南12m市道、西6m角地		(都) 1 中専 (70, 200)	
b	217053 - 50			更地	( )	長方形	南西8m市道中間画地		(都) 1 住居 (60, 200)	
c	217052 - 4			更地	( )	ほぼ長方形	北西6m私道中間画地		(都) 近商 (80, 300)	
d	217053 - 51			更地	( )	ほぼ長方形	東7m市道中間画地		(都) 1 中専 (60, 200)	
e	217052 - 6			更地	( )	ほぼ整形	南3.1m市道、東2m角地		(都) 1 中専 (60, 160)	
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	( ) 42,318	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	100 [ / ]	100 [ 105.1 ]	40,265	100 [ 101.8 ]	39,553	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	39,600
b	( ) 39,326	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	100 [ / ]	100 [ 101.0 ]	38,937	100 [ 98.0 ]	39,732	画地 0.0 行政 0.0	39,700
c	( ) 37,109	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	39,062	100 [ 99.0 ]	39,457	その他 0.0	39,500
d	( ) 35,092	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	100 [ / ]	100 [ 101.0 ]	34,745	100 [ 88.9 ]	39,083	[ 100 ] 100	39,100
e	( ) 31,418	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	100 [ / ]	100 [ 105.1 ]	29,893	100 [ 75.7 ]	39,489		39,500
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 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0 その他 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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -3.0 その他 0.0		
c	正常	%/月 0.00	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -2.0 その他 0.0		
d	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 0.0 その他 0.0	環境 -12.0 その他 0.0		
e	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -22.0 その他 0.0		
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)-2想定建物の状況										
①用途	②建築面積 (㎡)			③構造・階層			④延床面積 (㎡)			
共同住宅	93.60			L S 2			187.20			
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等			
(都)1中専	60%	200%	200%	234㎡	11.0m×22.0m		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45㎡		⑦有効率 100.0%	外階段のため			
理由										
(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	居宅	93.60	100.0	93.60	1,208	113,069	2.0		226,138	
~										
~										
~										
計		187.20	100.0	187.20		226,138			452,276	
⑨年額支払賃料						226,138円 × 12ヶ月 = 2,713,656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 (%)						2,713,656円 × 4.0% + 円 × % = 108,546円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬						2,605,110円				
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)						452,276円 × 96.0% × 1.00% = 4,342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						2,609,452円 (11,152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	21705 (取) -16	1,261 (1,258)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [103.0]	100 [100]	1,224	対象基準階の月額実質賃料 1,210円/㎡ 月額支払賃料 (1,208円/㎡) 基準階 1F B
b	21705 (取) -17	1,189 (1,186)	100 [100]	[100] 100	100 [100]	100 [100]	100 [100]	1,189		
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	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 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	24,700,000 円	設計監理料率 132,000 円/㎡ × 187.20 ㎡ × (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	1,892,020 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/㎡)

鑑定評価書（令和3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） - 5	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鑑定評価額	5,150,000 円	1㎡当たりの価格	22,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月16日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	③法令上の規制等	(都)1中専(60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	倉吉2km	(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標準の使用	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	住宅のなかにアパート等も混在する既成住宅地域	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	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) 最も有効使用の判定	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	22,300 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。既成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	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	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	[ 97.0 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 116.1 ]	[ 101.0 ] / 100	22,300					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 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化がはっきり見え始めている。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 22,500 円/㎡				[地域要因] 既成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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 特になし。						
② 変動率		年間	-0.9%	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	2170 52 -7			更地	( )	ほぼ長方形	東3m道路 中間画地		(都) 1 住居 (60, 160)					
b	2170 52 -8			更地	( )	不整形	東4m市道 中間画地		(都) 1 中専 (60, 160)					
c	2170 53 -53			更地	( )	ほぼ長方形	南4.5m市道 中間画地		(都) 準工 (70, 200) 準防					
d	2170 52 -9			建付地	( )	ほぼ台形	北西6m市道 中間画地		(都) 1 中専 (60, 200)					
e	2170 53 -52			建付地	( )	ほぼ長方形	南西6m市道 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	( ) 14,286	100 [ 100 ]	[ 99.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 96.0 ]	14,747	100 [ 68.0 ]	21,687	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,900				
b	( ) 14,474	100 [ 80.0 ]	[ 99.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 81.6 ]	21,973	100 [ 98.8 ]	22,240	画地 +1.0 行政 0.0	22,500				
c	( ) 26,025	100 [ 100 ]	[ 98.2 ] 100	100 [ / ]	100 [ 98.9 ]	25,841	100 [ 116.4 ]	22,200	その他 0.0	22,400				
d	( ) 19,542	100 [ 100 ]	[ 99.2 ] 100	100 [ 90.0 ]	100 [ 96.0 ]	22,437	100 [ 101.8 ]	22,040	[ 101.0 ] 100	22,300				
e	( ) 18,138	100 [ 100 ]	[ 99.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 101.0 ]	17,779	100 [ 80.8 ]	22,004		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 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-9.0	交通・接近	+1.0	環境	-26.0
			画地	-4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	同族関係取引	% / 月 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	0.0	環境	+4.0
			画地	-18.4	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	+1.0	環境	+20.0
			画地	-1.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-3.0	街路	-3.0	交通・接近	-1.0	環境	+6.0
			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 -0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	-2.0	環境	-15.0
			画地	+1.0	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 : 22,300 円/㎡]							

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地化しているため、再調達原価の把握が困難。							
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑤時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑨時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑬時点修正 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	⑰個別的な 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) (%)
	2,426,717	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/㎡ )				
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㎡	11.0m×	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 100.0%	外階段のため の理由			
(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	21705 (収 -18)	1,159 ( 1,157)	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	1,159	対象基準階の 月額実質賃料 1,140円/㎡ 月額支払賃料 ( 1,138円/㎡) 基準階 1F B
b	21705 (収 -19)	1,096 ( 1,066)	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 97.0 ]	100 [ 100 ]	1,130	
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	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	1,838,400 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/㎡)

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

鑑定評価額	13,000,000 円	1㎡当たりの価格	35,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月]	28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	倉吉市上井字内中島890番2				②地積 (㎡)	369	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 50m、西 50m、南 50m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 23.0m、規模 350㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制		
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地に近接する比較的品等の良い住宅地域であり、公共利便施設・商業施設への接近性も良好なことから、今後も低層住宅地域として発展していくものと予測する。地価水準は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	35,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	24,800 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、駅南の「上井」・「山根」・「伊木」・「八屋」の各地区及び駅北の「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市内各所の一般住宅地や分譲住宅地の取引事例を収集し、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、低金利政策の継続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	① 代表標準地 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	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	[ 97.0 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 74.5 ]	[ 102.0 ] / 100	35,100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 低金利政策等が継続し、河北地区を中心に、市内各所で分譲住宅地の開発が多く行われている。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 35,700 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] 倉吉駅に近接し、利便性の優る住環境の良い分譲住宅地ではあるが、需要は河北地区の分譲住宅地等が中心である。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	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	217061 - 22			更地	( )	ほぼ整形	北東9.5m市道、南西4m角地		(都) 2住居 (70, 200)					
b	217061 - 24			更地	( )	ほぼ長方形	東4.5m道路中間画地		(都) 1住居 (60, 180)					
c	217063 - 1			更地	( )	袋地等	北西6m市道、南東1.9m二方路		(都) 商業 (80, 300)					
d	217011 - 26			建付地	( )	ほぼ長方形	南西5m市道中間画地		(都) 2中専 (60, 200)					
e	217052 - 4			更地	( )	ほぼ長方形	北西6m私道中間画地		(都) 近商 (80, 300)					
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	( ) 33,270	100 [ 100 ]	[ 99.5 ] 100	100 [ / ]	100 [ 103.0 ]	32,139	100 [ 96.9 ]	33,167	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	33,800				
b	( ) 31,818	100 [ 100 ]	[ 99.4 ] 100	100 [ / ]	100 [ 83.6 ]	37,831	100 [ 105.1 ]	35,995	画地 +2.0 行政 0.0	36,700				
c	( ) 30,691	100 [ 100 ]	[ 98.5 ] 100	100 [ / ]	100 [ 85.0 ]	35,565	100 [ 102.9 ]	34,563	その他 0.0	35,300				
d	( ) 29,191	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	100 [ 95.0 ]	100 [ 102.0 ]	30,125	100 [ 93.5 ]	32,219	[ 102.0 ] 100	32,900				
e	( ) 37,109	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	39,062	100 [ 107.1 ]	36,472		37,200				
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	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+7.0	交通・接近	-1.0	環境	-8.5
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-8.0	街路	-3.0	交通・接近	-1.5	環境	+10.0
			画地	-9.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-1.5	環境	+4.5
			画地	-15.0	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	+2.0	交通・接近	-4.0	環境	-4.5
			画地	+2.0	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	+2.5	環境	+4.5
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格： 35,200 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 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	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)
	4,088,477	667,052	3,421,425	2,949,100	472,325	( 0.9689 )	( 5.0 - 0.0 )
	⑧収益価格		9,152,720 円 ( 24,800 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		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 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㎡当りの月額支払賃料 (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	1,197	177,156	2.0	354,312
~								
~								
~								
~								
計		296.00	100.0	296.00		354,312		708,624

⑨年額支払賃料	354,312 円 × 12ヶ月 =	4,251,744 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 (%)	4,251,744 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % =	170,070 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,081,674 円
⑮保証金等の運用益 (空室損失考慮後)	708,624 円 × 96.0 % × 1.00 % =	6,803 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		4,088,477 円 ( 11,080 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	21706 (収) -1	1,541 ( 1,496 )	100 [ 100 ]	[ 100 ] / 100	100 [ 120.0 ]	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	1,284	対象基準階の月額実質賃料 1,199 円/㎡ 月額支払賃料 ( 1,197 円/㎡ ) 基準階 1F B
b	21705 (収) -17	1,189 ( 1,186 )	100 [ 100 ]	[ 100 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 106.0 ]	100 [ 100 ]	1,122	
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	154,000 円	38,500,000 ×	0.4 %
②維持管理費	127,552 円	4,251,744 ×	3.0 %
③公租公課	土地 19,800 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	667,052 円	( 1,808 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	2,949,100 円 ( 7,992 円/㎡)		
(3)-8土地に帰属する純収益			
①総収益		4,088,477	円
②総費用		667,052	円
③純収益 ①-②		3,421,425	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		472,325	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α		457,636	円
		( 1,240	円/㎡)
(3)-9土地の収益価格			
	還元利回り ( r - g )	5.0 %	
	9,152,720 円	(	24,800 円/㎡)

鑑定評価書（令和3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） -7	鳥取県	鳥取	氏名 印

鑑定評価額	2,830,000 円	1㎡当たりの価格	10,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3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						倍率種別

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	倉吉市横田字今橋440番7				②地積 (㎡)	283	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	倉吉 8.5km	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	古くからの農家集落。	街路	基準方位北、7 m 市道	交通	倉吉駅南西 8.5km	法令	(都) (70,400)	
	⑤地域要因の将来予測	地域要因の変化は見られない。旧態依然とした状態が継続。「横田」ではこの1年（4月末時点）で2世帯、人口7人、生産年齢人口7人といずれも減少が継続。需要は低調。地価は下落基調が継続すると予測。													
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,000 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。需要者は圏域に地縁、血縁を有する個人が中心で、外部からの新規参入が少ないため、もともとの需要は少ない。このような状況に加えて圏域内の高齢化等が継続中であり、不動産市場は極めて低調である。地価は坪当たり2万円～4万程度と思料される。画地規模が一様でないため土地の価格帯を把握するのは困難であり、新規の複合不動産も見られない。									
	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/㎡												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能。したがって、試算価格は取引事例比較法に基づく比準価格のみである。鑑定評価額の決定にあたっては、試算価格の再吟味（資料の選択、検討及び活用の適否・一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否・事例の補修正等に係る判断の適否等）を行うとともに、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域の動向等について総合考量した結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格	① 代表標準地	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	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		100	その他						
(9) 指定基準地	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	
	-	[ ]	100	100	[ ]	100		その他							
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	[一般的な要因]		市内では人口の減少、高齢化が続いている。R3.4現在、生産年齢人口53.5%（前年53.9%）。需要動向は圏域で強弱あり。											
	■継続 □新規	[地域要因]		昨年と同様、近隣地域の存する横田地区の世帯数、人口、生産年齢人口の各減少率が社地区平均に比べて高い。											
	前年標準価格 10,300 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	-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	217013 -33			建付地	( )	台形	北東7m市道、西2.8m、南4.5m三方路		(都) (80,400)	
b	217013 -31			建付地	( )	不整形	北11m県道、南東10m角地		(都) (80,400)	
c	217013 -32			更地	( )	不整形	北西3.5m市道中間画地		(都) (70,240)	
d	217011 -23			更地	( )	ほぼ長方形	南8.5m県道中間画地		(都) (70,400)	
e	217013 -30			更地	( )	ほぼ台形	南東5m市道、東4m、北4m三方路		(都) (70,300)	
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	100 [ 100 ]	[ 97.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 94.9 ]	6,215	100 [ 61.6 ]	10,089	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,100
b	( ) 9,057	100 [ 100 ]	[ 97.4 ] 100	100 [ 80.0 ]	100 [ 96.6 ]	11,415	100 [ 114.4 ]	9,978	画地 0.0 行政 0.0	9,980
c	( ) 5,236	100 [ 100 ]	[ 96.4 ] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	5,608	100 [ 56.7 ]	9,891	その他 0.0	9,890
d	( ) 10,224	100 [ 100 ]	[ 98.2 ] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	10,568	100 [ 106.0 ]	9,970	[ 100 ] 100	9,970
e	( ) 4,766	100 [ 60.0 ]	[ 97.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 104.0 ]	7,416	100 [ 73.9 ]	10,035		10,000
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 -0.10	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 -10.0 その他 -24.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -3.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 -0.15	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 -30.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	%/月 -0.20	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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	売急ぎ	%/月 -0.10	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -23.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 10,000 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"/>	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) ( - ) %
直接 法	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） - 8	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

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

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月16日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	倉吉市北野字下河原44番17				②地積 (㎡)	157	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	倉吉 7.2km	(その他) (70,240)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m			②標準の使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	倉吉駅南西 7.2km	法令規制	(都) (70,240)		
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として熟成しつつあり、今後も標準的な住宅地域を形成していくものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	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/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、「小鴨川」以西の旧倉吉市郊外の一般住宅地域が存在する圏域。需要者の中心は同圏域居住者がほとんどである。近年人気のある地域においては需要が回復しつつあり、ミニ開発が所々で見られるようになってきた。土地は180㎡程度で300万程度、新築の戸建住宅で2,400万程度の物件が取引の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が支配的である。周辺類似地域において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、戸建住宅地域に存していることからアパート等の収益物件は皆無であり、戸建住宅が転勤等の事情により定期借家で賃貸されるケースが散見される程度である。従って、比準価格をそのまま採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を	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] 景気の低迷もあって、下落傾向が続いていたが、一部では価格の低下による買い得感からか、新規分譲が好調である。							
	前年標準価格 17,000 円/㎡			[地域要因] 市街地に近い住宅地であり、生活の利便性が概ね良好であるため、需要が回復している。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □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 0.0%	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	217061 - 25			建付地	( )	ほぼ長方形	南西6m市道、北東1.7m二方路		(都) (70, 360)	
b	217011 - 20			更地	( )	ほぼ長方形	西7.5m市道中間画地		(都) 1中専 (60, 200)	
c	217052 - 10			更地	( )	ほぼ長方形	北東6.5m市道中間画地		(都) (70, 390)	
d	217052 - 11			建付地	( )	ほぼ長方形	南東6m市道中間画地		(都) (70, 360)	
e	217011 - 8			更地	( )	ほぼ長方形	南6m私道中間画地		(都) 工業 (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	( ) 18,179	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 101.0 ]	17,999	100 [ 106.0 ]	16,980	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	17,100
b	( ) 18,160	100 [ 100 ]	[ 98.9 ] 100	100 [ / ]	100 [ 100 ]	17,960	100 [ 108.2 ]	16,599	画地 +1.0 行政 0.0	16,800
c	( ) 21,167	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	100 [ / ]	100 [ 100 ]	21,167	100 [ 119.5 ]	17,713	その他 0.0	17,900
d	( ) 17,782	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 102.0 ]	17,433	100 [ 102.0 ]	17,091	[ 101.0 ] 100	17,300
e	( ) 16,636	100 [ 100 ]	[ 99.3 ] 100	100 [ / ]	100 [ 102.0 ]	16,196	100 [ 99.8 ]	16,228		16,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	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 +5.0		
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 +2.0 その他 0.0	環境 +2.0		
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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +16.0		
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 0.0		
e	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 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
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	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 type="checkbox"/>	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) ( - ) %
直接 法						( )	( - ) %
	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

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (倉吉(県) -9), 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 (5,810,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和3年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和3年7月19日), (6)路線価 (令和3年1月), (2)実地調査日 (令和3年6月25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 (倉吉市中江字藪サ314番15), (2)近隣地域 (東50m, 西50m, 南50m, 北50m), (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 (+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, 上北条地区を中心に...), (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...), (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)対年標準価格等の前 (1-1対象基準地の検討, 1-2基準地が共通地点...)

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	217061 - 16			更地	( )	ほぼ長方形	北西6m市道、北東6m角地		(都) 1 中専 (70, 200) 土砂災害警戒区域					
b	217062 - 7			更地	( )	ほぼ正方形	西2.7m市道 中間画地		(都) (70, 240)					
c	217062 - 8			更地	( )	長方形	南西6m市道 中間画地		(都) (70, 360)					
d	217063 - 4			建付地	( )	ほぼ長方形	南6m市道 中間画地		(都) (70, 360)					
e	-				( )									
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較		⑲査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 13,254	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ 94.8 ]}$	13,981	$\frac{100}{[ 90.9 ]}$	15,381	街路 0.0	交通・接近 0.0	15,500			
b	( ) 20,668	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	20,668	$\frac{100}{[ 110.4 ]}$	18,721	環境 0.0		18,900			
c	( ) 19,656	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ 101.0 ]}$	19,461	$\frac{100}{[ 100 ]}$	19,461	画地 +1.0		19,700			
d	( ) 22,690	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ 102.0 ]}$	22,245	$\frac{100}{[ 124.5 ]}$	17,867	行政 0.0	その他 0.0	18,000			
e	( )	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$[ \frac{100}{100} ]$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$		$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$			$[ \frac{101.0}{100} ]$				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-8.0	街路	-4.0	交通・接近	+3.5	環境	-8.5
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	+1.5	環境	+14.5
			画地	0.0	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	0.0
			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	+2.0	交通・接近	+3.0	環境	+18.5
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		%／月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
オ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 [ $\frac{100}{\quad}$ ]	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	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3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	6,420,000 円	1㎡当たりの価格	5,850 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市関金町松河原字井手712番3外				②地積 (㎡)	1,098	⑨法令上の規制等	都計外					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	古くからの農家集落。	街路	基準方位北、7 m 県道	交通施設	倉吉駅南西 17km	法令規制	都計外
	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3世帯増（関金地区±0）、人口3人減（同74人減）、生産年齢人口10人減（同54人減）。地価は横ばい〜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	5,850 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小鴨地区、小鴨地区、北谷地区、社地区、高城地区等の農家集落に及ぶ。より広域的には倉吉市全域の同価格帯の集落を含むと見られる。需要者の属性は、圏域に地縁・血縁関係を有する個人である。しかし、もともと人口が少なく需要者の層が薄いこと、地域的特性から需要が敬遠されやすいこと等により、需要は依然として低調である。地価水準は平均あたり1.5万円〜2.5万円程度と見られる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能。したがって、試算価格は取引事例比較法に基づく比準価格のみである。鑑定評価額の決定にあたっては、試算価格の再吟味（資料の選択、検討及び活用の適否・一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否・事例の補修正等に係る判断の適否等）を行うとともに、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域の動向等について総合考慮した結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	① 代表標準地	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	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100								
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 変動状況要因	[一般的要因] 市内では人口の減少、高齢化が続いている。R3.4現在、生産年齢人口53.5%（前年53.9%）。需要動向は圏域で強弱あり。								
	前年標準価格		5,900 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。人口減傾向に継続。								
	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	-0.8%	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	217013 - 37			更地	( )	不整形	南5m市道 中間画地		都計外					
b	217013 - 36			建付地	( )	ほぼ長方形	北西5.5m市道 中間画地		(都) (70, 330)					
c	217012 - 23				( )	ほぼ台形	北11m県道 中間画地		(都) (70, 400)					
d	217013 - 35			建付地	( )	不整形	南6.5m県道 中間画地		都計外					
e	217013 - 34			建付地	( )	不整形	北西4.5m市道 中間画地		都計外					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 5,950	100 [ 100 ]	[ 98.6 ] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	6,175	100 [ 96.0 ]	6,432	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,430				
b	( ) 5,398	100 [ 100 ]	[ 97.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	5,268	100 [ 94.1 ]	5,598	画地 0.0 行政 0.0	5,600				
c	( ) 3,511	100 [ 100 ]	[ 99.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 66.4 ]	5,277	100 [ 100 ]	5,277	その他 0.0	5,280				
d	( ) 2,800	100 [ 100 ]	[ 96.8 ] 100	100 [ 80.0 ]	100 [ 72.8 ]	4,654	100 [ 79.9 ]	5,825	[ 100 ] 100	5,830				
e	( ) 3,901	100 [ 100 ]	[ 98.7 ] 100	100 [ 80.0 ]	100 [ 93.0 ]	5,175	100 [ 84.6 ]	6,117		6,120				
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	-4.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	0.0	環境	-2.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-20.0	街路	+2.0	交通・接近	0.0	環境	-2.0
			画地	-17.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-15.0	環境	-6.0
			画地	-27.2	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	-8.0	交通・接近	0.0	環境	-8.0
			画地	-7.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 5,850 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) ( $\quad - \quad$ ) %
						( $\quad$ )	( $\quad - \quad$ ) %
	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

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	4,400,000 円	1㎡当たりの価格	11,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月19日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉吉市関金町関金宿字蔵屋敷1193番2				②地積(㎡)	373	⑨法令上の規制等	(都)(70,400)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)土砂災害警戒区域(70,270)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 37.0 m、規模 370 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	関金温泉に近い既成住宅地域	街路	基準方位北、4.5 m市道	交通施設	倉吉駅南西 15.2km	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	11,800 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、小鴨地区等を含む圏域。需要者の属性は圏域に地縁、血縁を有する個人が中心。平成17年3月の合併から16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、画地規模が一樣ではないこと、新規の複合不動産は殆ど見られないことから、土地及び複合不動産の価格帯を把握するのは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	積算価格及び収益価格の試算は後記の理由により不可能。したがって、試算価格は取引事例比較法に基づく比準価格のみである。鑑定評価額の決定にあたっては、試算価格の再吟味（資料の選択、検討及び活用の適否・一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否・事例の補修正等に係る判断の適否等）を行うとともに、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域の動向等について総合考量した結果、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を	① 代表標準地	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	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	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 変動状況形成要因	[一般的要因] 市内では人口の減少、高齢化が続いている。R3.4現在、生産年齢人口53.5%（前年53.9%）。需要動向は圏域で強弱あり。						
	前年標準価格		12,000 円/㎡			[地域要因] 旧関金地区のこの1年間の人口減74人の半数以上の約46%の34人が関金宿から減少した。需要は弱い。						
	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。						
②変動率	年間	-1.7%	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	217013 - 39			建付地	( )	ほぼ長方形	南5m市道 中間画地		(都) (70, 300)					
b	217013 - 40			建付地	( )	ほぼ台形	北西18.5m国道 中間画地		(都) (70, 400)					
c	217012 - 13			更地	( )	不整形	南4m市道、北西2.5m 準角地		(都) (70, 240)					
d	217013 - 42			更地	( )	ほぼ長方形	南西5.5m市道、東15m 二方路		(都) (70, 330)					
e	217011 - 17			建付地	( )	ほぼ長方形	北東7m市道 中間画地		(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	( ) 6, 145	100 [ 100 ]	[ 96.8 ] 100	100 [ 60.0 ]	100 [ 82.4 ]	12, 031	100 [ 103.0 ]	11, 681	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11, 900				
b	( ) 12, 762	100 [ 100 ]	[ 98.1 ] 100	100 [ 90.0 ]	100 [ 97.0 ]	14, 341	100 [ 122.1 ]	11, 745	画地 +2.0 行政 0.0	12, 000				
c	( ) 7, 738	100 [ 100 ]	[ 98.5 ] 100	100 [ / ]	100 [ 70.0 ]	10, 888	100 [ 96.0 ]	11, 342	その他 0.0	11, 600				
d	( ) 9, 000	100 [ 100 ]	[ 99.0 ] 100	100 [ / ]	100 [ 71.8 ]	12, 409	100 [ 106.1 ]	11, 696	[ 102.0 ] 100	11, 900				
e	( ) 16, 509	100 [ 100 ]	[ 99.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	16, 344	100 [ 135.2 ]	12, 089		12, 300				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	%／月 -0.10	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	+3.0
			画地	-17.6	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+11.0	交通・接近	0.0	環境	+10.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.15	街路	-30.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	-2.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 -0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-8.0	街路	+2.0	交通・接近	0.0	環境	+4.0
			画地	-22.0	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	+4.0	交通・接近	+25.0	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		
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 11, 800 円/㎡]							

(2) 積算価格算定内訳

(2)-1  原価法が適用できない場合その理由 既存宅地であるため、原価法が適用できない。

(2)-2  造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		-		②所在及び地番			
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  する  しない 開発法を適用する場合の理由

①収入の現価の総和 (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 3 年地価調査）

別記様式第 7

令和 3 年 7 月 26 日 提出  
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	印

鑑定評価額	6,680,000 円	1㎡当たりの価格	5,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	16.0 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		(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				
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	交通	倉吉駅南西 6.2km	法令	(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、小規模な宅地開発も見られる。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	5,800 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。低金利政策の継続等により、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 6 5 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	比準価格及び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。								
公示価格を規準	(8) ① 標準地番号	-				⑦内訳	標準化補正	画地	地域要因	
	公示価格	円/㎡	[ <u>        </u> / 100 ]	100	[ <u>        </u> ]					100
対象基準地の前年	(9) ①対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 5,800 円/㎡				③変動状況要因の	[一般的要因] 低金利政策の継続等により、宅地開発は堅調であるが、西倉吉地区では少なく、宅地見込地の取引・宅地造成はやや低調である。			
	②変動率						[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。			
	年間	-1.7 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳									
NO	①取引事例番号	②所在及び地番	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	217061 - 18			雑種地		不整形	北東4.5m市道、北西2.3m二方路		(都) 1 中専 (60, 180)
b	217062 - 3			田		長方形	東6m市道、南2.6m角地		(都) 工業 (60, 200)
c	217063 - 6			田		ほぼ長方形	北東2m農道、南西2m二方路		(都) (70, 240)
d	217063 - 7			田		ほぼ整形	東3.5m農道 中間画地		(都) (70, 240)
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	( 4,537 )	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{98.5}{100}]$	$\frac{100}{[ 75.0 ]}$	5,959	$\frac{100}{[ 105.0 ]}$	5,675	画地 0.0 行政 0.0	5,680
b	( 4,417 )	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{99.5}{100}]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	4,395	$\frac{100}{[ 105.6 ]}$	4,162	その他 0.0	4,160
c	( 5,600 )	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{98.3}{100}]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	5,505	$\frac{100}{[ 80.0 ]}$	6,881		6,880
d	( 8,300 )	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	8,142	$\frac{100}{[ 124.1 ]}$	6,561		6,560
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ ]}{100}]$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.15	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +4.0	宅地造成 0.0	
						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 +1.5	環境 +4.0	宅地造成 0.0	
						行政 0.0	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 -4.5	環境 -14.5	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 +2.5	環境 +23.5	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: 5,800 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/㎡)			
1 1+np: 0.8658		1 (1+r) <sup>m</sup> : 0.8626			[ 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	217061-15	21,877	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 104.0 ]	100 [ 100 ]	21,036	街路 交通・接近 0.0	21,000
	b	217011-8	16,636	100 [ 100 ]	[ 99.3 ] 100	100 [ / ]	100 [ 102.0 ]	100 [ 92.2 ]	17,566	環境 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,600
	c	217011-20	18,160	100 [ 100 ]	[ 98.9 ] 100	100 [ / ]	100 [ 100 ]	100 [ 95.1 ]	18,886	[ 100 ] 100	18,900
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 +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 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通・接近 -1.5 環境 -4.5	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0
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 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.5 その他 0.0	環境 -4.5 その他 0.0	街路 -2.0 交通・接近 -1.5 環境 -4.5	交通・接近 -1.5 その他 0.0	環境 -4.5
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 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 -3.0 その他 0.0	街路 -2.0 交通・接近 0.0 環境 -3.0	交通・接近 0.0 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	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 104.5 ]	19,234	[ 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、街渠柵を設置後、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			0.5m								
* 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%								