鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 26日 提出

					木丁 (泉) 5 - 1 - 七地 1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	
米子(県)	5 - 1	鳥取県	鳥取	氏名	

鑑定評価額 23,000,000 円 1 m³当たりの価格 101,000 円/m³

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 19日	(6)路線	[令和 4年 1月]	81,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	緑価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

(3)	塩 疋記	評価の条件	更地と	こしての鑑定	<u> </u>												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨													
(1) 基		f在及び地番並 「住居表示」等		米子市明治町	197番							②地積 (㎡)	(228	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地0	の利用の現況	⑤周辺0 状況	の土地の	利用の		i道路の状		⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(そ	商業 (80, 500) 準防 の他)	ı
		1:2	ホテル RC7		ホテル等	事務所ビ 等が建ち 商業地域	並ぶ	北東25	·····································		水道 ガス 下水	米子 200m				(90, 500)	ı
(2)	①範	通	東 20	00 m、西	50 m、南	50	m、北	5	50 m 2	標準的	的使用	中層店舗	兼事務所	f地	-		
近咪	3樗	 標準的画地の飛	修状等	間口 約	11.0 m	 、 奥行	· 約	20.	0 m,	規模		220	㎡程度、	形状	ほぼ長	 長方形	
近隣地域	④ 地	地域的特性	特記	駅前の幹線 商業地域			街	25m県		交通	200m	駅北西		法令	商	業(90,500 準防	0)
			事項				路			施設	ž			規制			ļ
		地域要因の F来予測		事務所、ホテル 、 1 階の飲ご										って、	2階以.	上の上層隊	皆の需
				恵用と同じ中原	層店舗兼事 比 準価格	務所地		101 00	00 円/m)対象基 個別的	. –	ない				
(5) 函	鑑定評 の適用	F価の手法 B								_							
			収益還え		収益価格 ************************************			50, 80		_							ļ
			原価法		積算価格				円/m	_							
			開発法		開発法によ				円/m								
(6) ਜ	市場の		ち並ぶ進	幕給圏は米子の 単高度商業地域 れる。ただ、 きるほどの業績	哒。需要者	はホテル	/ 飲食	:店・シ:	ェアーワー	ークス	スペース	 事務所 	等の複合	・施設の	建築を上	目論が法人	人等が
	・検証	I格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	比準価格	西格は、多数の 各の50%強。 とは現実味に とと等を考量	と試算され 欠けること	た。試算 、賃貸物	『過程は 』件の用	t適切でる 引途が適も	あるが、タ 切であっフ	対象不 たとし	「動産の しても未	ような相 来永劫同	対的に小 一条件で	規模なる	土地に↓ 継続する	方、収益値 又益物件を ることは [∞]	西格は を建築 不確実
(8) 公示価格	規準とした	① □代表標標準地番号	 !準地	標準地	②時 点 修 正	③標準(補正	1	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準価 (円/r	整地 万内 介 別 ()	準化補 環	路通境	地域要因	街路 交通 環境	
	ויר	公示価格		円/m²	[]	[100	_] [_	100	100]			— 🕮	ī地 市政)他		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの蛤	① 指定基準	地番号 枨子(県)		②時 点 修 正	③標準(補正	B	地域要 図の比 交	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準価 (円/r	地	準 交 環	通 境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	0. 0 -3. 0 -18. 0
地言	計		82,000	円/mi	[99.4] 100	[100 [100	_] [_	100 79. 5	100	_	103,		ー 岡 行 その	·政)他 (0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 対象基準地	年標準価格等からの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場 □代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	103,000 円 点(代表標準		3 価格形成要因		设的要因 或要因]	物行動いる。駅前の	動の変 の商業	変化等に 養地域で	より、嘗	での商業	中心地が 進出がる	域の繁殖	所の撤退、 華性が後 かの、上層 れる。	退して
前が	等 か	標準地番号 公示価格		-1.9 % 半年	- 円/㎡ :問	安 の %	[個別	削的要因] 特にフ	ない。							

· ·	八 丁 四1口 丁											\\ 1 \(\)	117		70,765 2
(1) }	比準価格算: 				П		1						T		
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住原	居表示 」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²)	⑥画地 の形状	⑦接面道路 の状況	8主要 設(要交通施 の状況	⑨法令 等	合上の規制
а	2 2 7 0 1 3						建付地	()		南西16m市 北西6m 角地	道、		商業 (100, 5 準防	500)
	- 35														
b	2 2 7 0 1 3						建付地	()		北東25m県 南西6m 二方路	道、		商業 (100, 5 準防	500)
	- 34														
С	2 2 7 0 5 3						建付地	()	長方形	南西25m県 中間画地	道		商業 (90, 50 準防	00)
	- 17														
d	2 2 7 0 7 1						貸家 建付 地	()		南西25m県 南東6m 角地	道、		商業 (100, 5 準防	500)
	- 66														
е	2 2 7 0 5 3						貸家 建付 地	()	形	南東24m国 南西8.5m 角地	道、		商業 (100, 5 準防	500)
	- 20	15	O+1+14	O-1 - 1-	- 0-+/	124 6)	@ I# +		@ 1.1 t h ==	@ I# + I=			- 6	> 1= 1 =
NO	⑩取引価 (F	格 円/m [*])	⑪事情補(正	⑫時点修』	三 13建作	寸減 (1 輔正	4標準化 補正	⑤推定	:価格 円/㎡)	⑥地域要 因の比較	①推定標格 (円/		固別的要因 比較	の (t	予査定価格 (円/㎡)
а	92, 0	81	100 [100]	96.3	10	_	100	84,	451	[100 [84. 2]	100,				100, 000
b	(106, ()	100 [100]	93.8			100	103	, 591	[100	103,	交 接 591 環		. 0	104, 000
С	(82, 2) 87	100 [100]	[99. 0 100	<u> </u>	0 [100	90,	516	100	100,				100, 000
d	79, 4) 27	100 [100]	[99. 6 100	<u> </u>		100	90,	359	100	100,	行: 176 そ		. 0	100, 000
е	(83, 1)	100 [100]	[98. 5 100	10		100	82,	030	100 [79.8]	102,	794	100		103, 000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	と補正の内	 訳					工地域要因	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	内訳			
	正常	%/月	街路	0.0		<u>折</u> 0.0) 環均	 竞	0.0	街路	-1. 0	交通·接近	0.0	環境	-15. 0
а		-0. 10	画地		 行政	0. () そ(D他	0.0	 行政		その他	0.0		
b	正常	%/月	街路	<u> </u>					0.0	街路		· 交通·接近	0.0	環境	0.0
		-0. 25	画地		 行政	0. () そ(の他	0.0	 行政		その他	0.0		
С	正常	%/月	街路			<u>f</u> 0.0	-		0.0	街路	1	交通·接近	-2.0	環境	-8. 0
		-0.05	画地	0.0	 行政	0. () そ(の他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	<u>折</u> 0.0) 環均	 竞	0.0	街路	0.0	交通·接近	-2.0	環境	-8.0
		-0.05	画地	+3. 0	行政	0.0) そ(D他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	丘 0.0) 環均	 竞	0.0	街路	0.0	交通·接近	-5.0	環境	-16. 0
		-0.05	画地	-0.2	 行政	0. () そ(か他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
	<i>。</i> 维压损为5	5077	1	1			!				CII.	;# / 正 	10	1 000	TT (2)

才比準価格決定の理由 [比準価格: 101,000 円/㎡]

(2) ₹	責算価格算定内訳									
(2)-	-1 ■ 原価法が適	頭用できない場合	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	等に存し原価活	去の適用が可能	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素地の補作 価格 ()	多正後の 円/㎡)	⑦造成工事	≨費 (円∕㎡)	⑧標準化補 正	9時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
		[100	[]					[100	[]	
⑪付	帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	③時点修正	④付帯費用の 後の価格	の補修正	⑤有効宅地 した価格	也化率で除 各 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	①個別的要 因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)
		[100	[]			(%)	[100	[]	
19熟	l成度修正	[] /100			20積算価格	Ž		円/m²	
内記	Я									
素地	事情の 内容 月率 変動率	造標準化	補正			月率 付 带費 用	標準化補	ĪΕ		月率 変動率 %/月
地域	域要因の比較	街路	3	を通·接近		環境		行政	- 7	一の他
		'	1		,			•	<u>'</u>	
(3)	収益価格算定内訓	7								
(3)	-1 収益還元法(
直	①総収益	②総費用	3純		④建物に 純収益		⑤土地に 純収益		⑥未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利回り
直接法	(F.	3)	(円)	(円)		(円)		(円)	(円)	(r-g)
	10, 027, 36	51 1,8	337, 074	8, 190, 287		7, 533, 000		657, 287	(0.9689) 636,845	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格		11, 579, 00	00 円	(50, 800	円/㎡)			·
	⑨収益価格が試算できなかったり合その理由									
l = .	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	合は、宅地ー	4 (3) -	2^					
(4)	開発法による価格	算定内訳		1						
(4) -	-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用	月する場合	合の理由				
1147	ス入の現価の総和	②支出の現	見価の総和	③投下資本収益	益率 ④販	売単価(住宅	⑤分譲	可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積
	(円))	(円)	((%)	(円/㎡	f)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
8開	発法による価格			円	(F	¶∕m³)		

(3)-2想:	定建物の状況	兄								米子(県)	5 - 1 - 5	2地-4
	①用途		②建築面積		(m²)	3	構造	• 階層		④延床面積		(m²)
店舗	兼事務所			182. 40			S	3			547. 20	
⑤公法上	上の規制等											
用途地均	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、	畐員等	
Ī <u>}</u>	商業 準防	90 %	500 %	6 50	0 %	228 1	mi	11.0 m×	21.0	前面道路: m 特定道路まで		25. 0 m
⑥想定建	建物の概要	1階店舗、2~	3階事務所			⑦有効の理		83.3 %	査定			
(3)-3総	収益算出内記	R										
階層	①用途	②床面積	③有效	加率 ④有効	面積 ⑤	1 ㎡当た 月額支払 料	⑥月	額支払賃料	⑦a保	証金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
		(r	m) (%)	(m²)	(円)		(円)	⑦b権	利金等(月数)	⑧b権利金等	(円)
1 ~ 1	店舗 1	18	82. 40	30. 0	45. 92	2, 444		356, 6	28	3.0	1, (069, 884
2 ~ 3	事務所	18	82. 40	35. 0	55. 04	1,650		255, 8	16	3.0	,	767, 448
~												
=1		5.	47. 20	33. 3	156. 00			868, 2	660		2, (604, 780
計 9年額支	 :払賃料				868	, 260 円	×	12ヶ月		=	10, 419,	120 円
⑩a共益費	費(管理費)					円/m³	×	456.	00 m²×1	2ヶ月 =		0 円
	費(管理費)											
	!の収入(駐車 .損失(算出根	[場使用料等)		但計入然	円/台			台× 12ヶ月+ め計上しない		=		0円
	による損失			休祉並守		なされてい 9, 120 円×		Ø)計上しなV 4.0				0 13
(9+10a)	×空室率A(9	6)+(⑪×空室率B	(%))	+	,	円×			% =	=	416,	765 円
	9+10a+11										10, 002,	355 円
<u> </u>		(空室損失考慮後 及び償却額(空室	**)	2, 604	4,780 円× 償却年数	(軍用利回 ⁽			006 円
①その他の	の収入に係る値	果証金等の運用益()	空室損失考慮後			円× 円×		96. 0 % ×		3400 = 0 % =		0円
⑱総収益	<u> </u>	1)+(15)+(16)+(17)			10, 027	7,361 円		(43,980 円	∕ m³)
(3) -4 1	m 当たりの	月額支払賃料の算	 〕 〕 〕 〕 〕 〕 〕 〕 〕 〕 〕 〕 〕 〕 〕 〕 〕	()内は3	 友払賃料							
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(補正	化 ⑥建物 差修	格正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	9査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準 賃料	準階の
a 2 2	7 0 1 (収 -10	2, 399 (2, 393)	100 [100]	[100] 100	100 [100] [100		100 [105. 0]	100 [100	2, 285	対象基準階の 月額実質質	
b 22	2705 (収 —11	2, 439 (2, 434)	100 [100]	[100] 100	100 [100	100	_]	100 [95.0]	[100	2, 567	月額支払賃	
С	_	()	100	[100	100] [_]	100	100		- (2,444 - 基準階 1	·円/㎡) F B

/2)「纵弗田笠山古司							米子	· (県)	5 — 1	宅地一
(3)-5総費用算出内訳										
項目		実額相当額			算 	出	根	拠		
修繕費		465, 000	円		93, 000, 000	×		0.5	%	
維持管理費		312, 574	円		10, 419, 120	×		3.0	%	
公租公課	土地	176, 000	円	査定額						
	建物	697, 500	円		93, 000, 000	×		50. 0 %	× 15.00	/ 1000
損害保険料		93, 000	円		93, 000, 000	×		0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		93, 000	円		93, 000, 000	×		0.10	%	
その他費用		0	円							
総費用				1						
1)~6		1, 837, 074	円	(8,057 円/1	n¹)	(経	費率	18.3 %)	
)-6基本利率等										
r:基本利率		5. 5	%	⑥ g : 賃料の	変動率				(0.0 %
a:躯体割合 (躯体価格÷ថ	建物等価格)	40	%	⑦na:躯体の)経済的耐用年数	Ţ				35 年
b:仕上割合 (仕上価格÷3	建物等価格)	30	%	⑧ n b : 仕上の)経済的耐用年数	Ţ				20 年
c : 設備割合 (設備価格÷3	建物等価格)	30	%	⑨nc:設備の)経済的耐用年数	Į				15 年
m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入:	期間を考慮した個	多正率	<u> </u>		(). 9689
3)-7建物等に帰属する純収益				+						
項目		査 定 額			算	出	根	拠		
建物等の初期投資額		93, 000, 000	円	170, 00	0 円/m ×		547. 2	20 m *×	設計監理* (100%+	斗率 %
元利逓増償還率		0.0810		躯体音 0.0650 ×		仕)837 :	上部:	-	設備 0.0996 ×	請部分 30 %
建物等に帰属する純収益 ①×②	(7, 533, 000 33, 039								
)-8土地に帰属する純収益										
①総収益								10	, 027, 361	円
②総費用								1	, 837, 074	円
③純収益 ①-②								8	, 190, 287	円
4)建物等に帰属する純収益								7	, 533, 000	円
5土地に帰属する純収益 (3	3)-(4)								657, 287	円
⑥未収入期間を考慮した土地	に帰属する純収益	}							636, 845	円
(5) × α				(2, 793	円/m
3)-9土地の収益価格	還元利回り	(r-g)	5. 5	1					=, 100	. 3/ 11
		11, 579, 000	0円	(50, 800	円/m³)

別記様式第6		鑑定評价	価書(令和	4 年	地価調査)		令: 米子(J	和 4年 7月 2 県) 5 - 2	6日 提出 宅地-1
基準地番	· 号	提出先	所属分科会名	業者名					
米子(県)	5 - 2	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名					
鑑定評価額			36,300,000 円	1 ㎡当	たりの価格			81, 500	円/m ^²
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和 4年	三 7月 1日	(4)鑑定評価日	令	和 4年 7月 17日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	66, 00	0 円∕㎡
(0) chut = = = = =	^ t- 1 t-	a II . t a II	/5\ /## O 15*#	— are	T-16	線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	分和 4年	6月 16日	(5)価格の種類	正常	曲格	曲	倍率種別		
(2) 野中部はの名は	声地ししての	## === /==							

(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) ①所在及び地番並びに 米子市加茂町1丁目25番8外 ②地積 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 基準 (m²) 商業 (80, 500) ⑤周辺の土地の利用の 状況 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との ⑥接面道路の状況 地 処理施 接近の状況 設状況 (その他) (90, 500)南東24m国道 事務所 S 2 事務所、銀行、店舗が建ち並ぶ商業地域 水道ガス 1:2.5 850m 下水 50 m、西 1範囲 東 50 m、南 150 m、北 ②標準的使用 中層店舗兼事務所地 $100 \, {\rm m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 約 規模 450 **㎡程度**、 形状 ほぼ長方形 15.0 m. 奥行 30.0 国道沿いに事務所・銀行 店舗等が建ち並ぶ地域 2 4 m国道 商業(90,500) 米子駅北西 街 法令 4)地域的特性 特記 交通 850m 準防 事項 規制 施設 ⑤地域要因の 将来予測 商業地域としてほぼ熟成しており、現況のまま推移していくものと予測される。 ない (3) 最有効使用の判定 中層店舗兼事務所地 (4)対象基準地の 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格 81,500 円/㎡ 収益価格 収益還元法 42,000 円/mi 積算価格 原価法 円/mi 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 同一需給圏は、米子市中心部周辺の幹線道路沿いの商業地域が存する圏域。需要者の中心は法人事業者並びに個人需要者である。地域内には、事務所・事業所・医院等と多岐にわたっており、それを反映して需要も多様化している。従って、需要の中心となる価格帯もまちまちであり、把握が難しい状況にある。 (6) 市場の特性 自用目的での取引が主で、周辺の地域等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、自用店舗での営業が中心であるため、賃貸物件は少なく、賃貸市場の成熟度は低い。その上、コロナの影響を強く受け、家賃に対する減額要請が強く、実態を正常に反映しているかという点について疑問が残る。従って、比準価格を標準とし、収益価格を参考程度に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 ②時 点 ④地域要 ① 【代表標準地 標準地 3標準化 ⑤個別的 街路 地域要 街路 ⑦内訳 規準とした 価格 標準地番号 交通 修正 要因の 交通 補正 因の比 下化補 (円/m³) 環境 較 比較 環境 ΤĒ 画地 行政 公示価格 100 100 行政 その他 円/m³ 100 100 その他 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 ③標準化 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 街路 地域要因 指定基準地 分内訳 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 化補 較 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 行政 その他 円/mឺ 100 100 その他 コロナの影響により、飲食店のみならず、物品販売店でも人出の 減少により、影響を受けている。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 新規 (10) (3) 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 82,000 円/㎡ 変動状況 変動状況 らの検討 ①-2基準地が共通地点 点) である場合の検討 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 国道沿いの商業地域であるが、店舗・事務所とも需要が減少しつ 代表標準地 標準地 標準地番号 米子 5 - 3[個別的要因] 特になし。 ത 82,000 **円**/㎡ 公示価格 ②変動率 年間 -0.6 **%** 半年間 -0.6 **%**

	以井川川井											\\ 1 \(\)\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	0 2	-676 2
	北準価格算		. T. 7 () II. T. Y.	1) - [A=	ı± @	\ B ⊐ n+	€	⊕uL1≢		©.⊞.uk	?\++=` \	• • • • • • • • • • • • • • • • • • •	÷'%# @	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\
NO	①取引事 例番号	等	及び地番並	ひに「仕店		取引時 点	4類型	⑤地積	(m²)		⑦接面道路 の状況	8主要3 設の3	父通施 9 伏況	法令上の規制 等
а	$\begin{array}{cccccccccccccccccccccccccccccccccccc$						貸家 建付			長方形	南西25m県泊南東6m	道、	商(1	業 00,500)
_	(1						地	()		角地 角地		準	防
	- 66													عالد
b	2 2 7 0 5 3						建付 地	()	長方形	南西25m県i 中間画地	道	商 (9 準	0, 500)
	- 17							(,				145	נש
	2 2 7 0						更地			不整形	南西25m県i	道、	商	業
С	1 3							()		北西6m、南月 三方路	東8m	(9	0,500) 防
	- 36													
d	2 2 7 0 5 3						建付 地	,			北西24m国) 中間画地	道	商(9	0, 500)
	- 19							()				準	防
	2 2 7 0						貸家			ほぼ整	 南東24m国i	首	商	 業
е	5 3						貸家 建付 地	()	形	南西8.5m 角地	臣、		00, 500)
	- 20													
NO	⑩取引価		①事情補 ②	12時点修正	③建付派 価の補証	咸 F	標準化 補正	①推定		⑥地域要 因の比較	①推定標格 (田 /	11.+	別的要因の	⑨査定価格
	(1	円∕m³) 、		F 00 C 7		_		(1	¶∕m³)		格(円/	(III)		(円/㎡)
а	79, 4	27	[100]	100	100 [85. 0	[_	100 103. 0	90, 3	359	[100	82, 8	街路	0.0	82, 800
	()	100	[99.0]	1 100		100			100		—— 交通 接近	• 0.0	
b	82, 2	87	[100]	100	[90.0	_] [_	100	90, 5	516	[109.1]	82, 9			83, 000
	()	100	[93.7]	100		100			100		画地	0.0	
С	75, 4	21	[80.0]	100	[/	_] [_	101.7	86, 8	860	[116.4]	74, 6	–		74, 600
	()	100	[98.5]	100		100			100				
d	69, 1	19	[100]	100	[80.0	_] [_	100	85, 1	103	[100]	85, 1	03 その	他 0.0	85, 100
	()	100	[98.5]	100		100			100		1	100]	
е	83, 1	13	[100]	100	[100] [99.8	82, 0	030	[100]	82,0	30	100	82, 000
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訓	Я	*		*		工地域要因	図の比較の	为訳		-
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	竟 (0. 0	街路	0.0	交通·接近	+1.0	環境 +8.0
а		-0. 05	画地	+3.0	 行政	0.0	その	D他 (0. 0	行政	0.0	 その他	0. 0	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	+		0. 0	街路	-	交通·接近	+1.0	環境 +8.0
		-0. 05	画地	0.0	 行政	0.0	₹0	D他 (0. 0	行政	0.0	その他	0. 0	
С	親族間	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	竟 (0.0	街路	0.0	交通·接近	+3.0	環境 +13.0
	取引	-0.35	画地	+1.7 1	 行政	0.0	その	D他 (0.0	行政	0.0	その他	0.0	
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環均	竟 (0.0	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境 0.0
		-0.05	画地	0.0	 行政	0.0	その	D他 (0. 0	行政	0.0	その他	0. 0	
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環均	竟 (0. 0	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境 0.0
L		-0.05	画地	-0.2 1	行政	0.0	その	D他 (0. 0	行政	0.0	その他	0. 0	
الحا	1. 维压协治5				-			-			cu.	淮 /亚 + ⁄⁄⁄	0.1	-00 III (2)

才比準価格決定の理由 [比準価格: 81,500 円/㎡]

(2) -	1 ■ 原	価法が適	用でも	きない場合を	その理由	既成宅地化して	いるため	り、再調達原	原価の把握だ	が困難。		
(2) -	2造	成宅地内	等に存	字し原価法の	の適用が可能	な場合の価格						
①造	成事例番	号			-	②所在	及び地都	*				
3素	地の取得 (P	骨価格 月/㎡)	④事	情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修 価格 (円	正後の /㎡)	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/㎡)
		1	[-	100	[]					[]	[<u>]</u> 100	
⑪付	帯費用 (P	9∕m³)	⑫標 正		③時点修正	⑭付帯費用の 後の価格 (補修正円/㎡)	①有効宅は した価値	地化率で除 格 (円/㎡)	16地域要因 の比較	団 ①個別的要 因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)
			[100	100			(%)	[100	[]	
19熟	成度修正			[] /100			20積算価格	恪		円/m²	
内部	5											
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成工	標準化補	Œ		J.	月率 校動率 份/日	標準化補	正		月率変動率
		%/月						%/月 用				%/月
地垣	【要因の】	比較		街路	交	₹通·接近		環境	1	行政	₹	で他
		道定内訳 還元法(ī		も の適用又	ては収益還元	法が適用できなり	ハ場合の	理由				
	①総収益	±	(2総費用	3純	収益	4)建物に 純収益	帰属する	⑤土地に 純収益	帚属する	⑥未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利回り
直接法		(円)		(円)	(円)	かもって、血血	(円)	η·ε-1×	(円)	(円)	(r-g)
	1	7, 841, 40	6	3, 251	, 944	14, 589, 462	1:	3, 527, 000	1	, 062, 462	1, 029, 419	5. 5 %
	⑧収益値	描格			18, 716, 70	9 円	(42,000	円/m³)			
	9収益値 できた 合その	晒格が試算 なかった場 ○理由	第一									
	双益還元 できない 里由	法が適用 場合その										
,	以下、↓	又益還元	法適	用の場合に	は、宅地-	4 (3) -2	^					
		よる価格は	算定内									
	1 開発法] する 	しない	開発法を適用 ³ ③投下資本収益			₽) @ /\₅∞	可能供表理	⑥ 净 築 丁 車 弗	⑦延床面積
راب∪	えの田に		1 / *				平 仏观	売単価(住写	し じガ張	可能床面積	⑥建築工事費	少些外出惧
	人の現信			☑文田の現1			6)	(m /~	ก้)	(m²)	(III / pa²\	(m²)
	!入の現値	四の総和		∅爻苗の現∥	(円)	(9	6)	(円/r	ที่)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
8開	入の現信 発法によ	(円)		少文山の現1			((円∕r		(㎡) ⊣∕㎡)	(円/㎡)	(m²)

(2) 積算価格算定内訳

店额 ⑤公法 用途地址	限定建物の状況 ①用途 補兼事務所 上の規制等 域等 商業 準物の概要	基準建蔽率等 90 %	②建築面和		(m²)	34		• 階層		④延床面積		(m³)
⑤公法_用途地址	上の規制等 域等 商業 準防		指定容積率	358	5. 00							/
⑤公法_用途地址	上の規制等 域等 商業 準防		指定容積率				S	3			1,065.00	
用途地址	商業 準防		指定容積率									
⑥想定發	商業準防		117C 117K	三	基準容積率等	地積		間口·奥行		前面道路、帕	富昌等	
⑥想定發	準防	90 %						7.17				04.0
	建物の概要		500	%	500 %	446 ו	m [‡]	14.5 m ×	33.5	前面道路: m 特定道路まで		24. 0 m
(3)-3総		フロア貸し				⑦有効の理		81.7 %	査定によ			
	8収益算出内記	<u> </u> 沢				0)2	ЕЩ					
	①用途	②床面積	③有:	क्री इंदर	④有効面積	⑤1㎡坐 t-	® В	額支払賃料			0	
階層		乙水 曲損	③ 有2	勿辛	4 有 刈 山 慎	⑤1㎡当た り月額支払 賃料	ΘЯ	領义仏貝科	⑦a保i	証金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
		(r	m²) (9	6)	(m²)	(円)		(円)	⑦b権	利金等(月数)	⑧b権利金等	(円)
	店舗	21	EE 00	75. 0	266. 25	2 220		609, 4	16	3.0	1,8	828, 338
1 ~	1	39	55. 00	10.0	200. 25	2, 289		009, 4	:10			
	事務所	31	55. 00	85. 0	301. 75	1,700		512, 9	075	3.0	1, 5	538, 925
2 ~	2	3.	- 3. 00		331.10	1,100		J12, 0	-			
9	事務所	3	55. 00	85. 0	301.75	1, 400		422, 4	:50	3.0	1, 2	267, 350
3 ~	3											
~												
~												
											1 6	634, 613
=1		1,00	65. 00	81. 7	869. 75			1, 544, 8	371		4, (
計 9年額支	ラが、信料				1.	 	×	12ヶ月		=	18, 538,	 452 円
	費(管理費)					円/m [*]	×		75 m²×1	2ヶ月 =		0 円
	費(管理費)	の算出根拠										
⑪その他	也の収入(駐車	5場使用料等)			円	/台 ×	£	台×12ヶ月+	-	=		0 円
	1損失(算出根			仔	R証金等により			め、計上しな	いい。			0 円
③空室等 (9+⑩a)	等による損失ね)×空室率A(%	相当額 %)+(⑪×空室率B	(%))	+		, 538, 452 円×		4. 0		_	741	E20 III
 10∩⊔ F≢	†	1_19_19			•	円×			% =	- 	17, 796,	538 円
		火火火火 (空室損失考慮後	 ∳)		4.	634, 613 円×		96.0 % ×	1. 0	00% =		492 円
		及び償却額(空室		:)		償却年数	(3 年) j	軍用利回り	J (1.00 %	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
						円×		96.0 % ×	0.	3400 =		0 円
•		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	± (1)	<u>(1)+(15)+(16)+(17)</u>			17,	841, 406 円		(40,003 円/	∕m")
		月額支払賃料の算 -	算出根拠)内は支払賃料			1				
NO ①事	事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	4	時点 ⑤標 修正 補	準化 ⑥建物 正 差修	格正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準 賃料	≛階の
a) ^{2 2}	2701 (収	2, 399 (2, 393)	100		100] 10			100	100 100	2, 181	対象基準階の 月額実質質	
							-				2, 295	円/m³
b 2 2	2705 (収 - 11	2, 439 (2, 434)	100		100] 10			100	[100 100	2, 391	月額支払賃	
		2, 1017		Г						-	(2, 289	円/㎡)
С	_	()	100	L	100 [00 100		100	[<u>.</u>	基準階 1F	F B

							米子 (県)	5 - 2	宅地-5
(3)-5総費用算出内訳									
項 目	3	実額相当額			拿	出	根 拠		
①修繕費		835, 000	円		167, 000, 000	×	0. 5	%	
②維持管理費		556, 154	円		18, 538, 452	×	3. 0	%	
3公租公課	土地	274, 290	円	査定額					
	建物	1, 252, 500		111/07/	167, 000, 000	×	50. 0 %	× 15.00	/ 1000
4損害保険料	~!/	167, 000			167, 000, 000		0. 10	%	,
5建物等の取壊費用の積立金		167, 000			167, 000, 000		0. 10	%	
⑥その他費用			円		107, 000, 000		0.10	70	
⑦総費用		0	1,						
1~6		3, 251, 944	円	(7, 291 円/	m²)	(経費率	18.2 %)	
(3)-6基本利率等									
① r : 基本利率		5. 5	%	⑥ g : 賃料の	変動率			(0.0 %
②a:躯体割合 (躯体価格÷建物	物等価格)	40	%	⑦na:躯体の	D経済的耐用年数	t .			35 年
③ b :仕上割合 (仕上価格÷建物	物等価格)	30	%	®nb:仕上の	D経済的耐用年数	t			20 年
④ c :設備割合 (設備価格÷建物	物等価格)	30	%	⑨nc:設備 <i>の</i>) 経済的耐用年数	t			15 年
5m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入	期間を考慮した	修正率		(). 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		167, 000, 000	円	157, 00	00 円/㎡×	1,	065.00 m²×	設計監理料 (100%+	斗率 %
②元利逓増償還率		0.0810		躯体 部 0.0650 ×		仕 0837 ×	上部分 (30 % +	設備 0.0996 ×	情部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(13, 527, 000 30, 330							
(3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							17	, 841, 406	円
②総費用							3	, 251, 944	円
③純収益 ①-②							14	, 589, 462	円
		·	<u></u>				13	, 527, 000	円
④建物等に帰属する純収益				1					
④建物等に帰属する純収益⑤土地に帰属する純収益③-	4						1	, 062, 462	円
								, 062, 462	
⑤土地に帰属する純収益 ③-				(円 円 円/㎡

令和 4年 7月 26日 提出

					↑ (県) 3 = 3	七地「
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名		
米子(県)	5 - 3	鳥取県	鳥取分科会	氏名		

鑑定評価額	26, 500, 000 円	1 ㎡当た	51, 300	円/mi

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 18日	(6) 路線	[令和 4年 1月]	41,000 円∕m²
(2) 実地調査日	令和 4年 4月 18日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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)	①所	在及び地番並	立びに	米子市東福	国原 5	丁目5	88番	16外						②地積		517	9;	法令上の規制等
基	ı	住居表示」等	等	「東福原	5 - 1	-45								(m²)	()	
基準地	③形	: 41-	心軟+ #h /	の利用の現	1:0	©⊞i∏	ω+₩	の利用の	(6)接面	1. 古. 叹	クキ治	1 (7)供給	②主亜		施設との		近商
삔	(3) No	/1/	一放地	ノノイリカロノジ	6 <i>I</i>)L	状況	U) 101	リノイリノコリ	りの技団	11年四0	JJ 1/\ J)[1 7	の理施		の状況	心改とり		(80, 200)
												1.	也埋他 没状况	按处	071人70			
									To to			Ē	过1人儿				(?	との他)
		台形	事務所			中小規	模の店舗	舗、事	南東20	Om県道	Ī	7.	水道	米子				
		1:1.5	S 2			務所の 地域	多い路	緑商業					ガス 下水	3km				
						20-34							1 /1					
(2)	(1)範	;#I	東 10	00 m、西	100	0 m、库	ī 2/	00 m、2	k 20	00 m	②捶	進品]使用	低層店舗	* 本 市 弘	C브란큐		
				1									灰川		, [1. 4 45.			. TiV
近隣地域	3/特	準的画地の刑	沙狄寺	間口約		22.0 m		行 約		.0 m	, <u>,</u>	見模	ì		㎡程度	、形状	長方	
地域	④地	域的特性	特記	沿道型商品線商業			の业か	街	20m県	:旭	3	交通	米子 3km	駅北		法令	į	丘商(80, 200)
-24				 	> 10						١.	·	JKIII			le du	 	
			事項	 				路).	施設				規制	 	
	(5)tH	域要因の	数组	- Eは店舗の	新規と	出店のほ	か分譲	マンシ	ョンの建	設む見	しられ	ろか	- レ取調	か動きな	見けて	いた。	. J. i.	新型コロナウイ
		来予測		た症の影響											. /	. , 0	,, ,,	7/124
/2\ <u>=</u>	ᆂᆂᄊ	は田の割中	抽油的后		/丘园 [七公子子:古	- 35 크디 111					(4):	対象基	進歩の	ない			
(3)耳	支有災	使用の判定	惊华的15	 使用と同じ	1仏暦 /	与甜糀手	*務/灯地	l .					刈 多 基 個 別 的	. –				
		価の手法	取引事件	列比較法	比组	隼価格			51, 30	00 円	∕m [*]	1	ינים נית שוו	女囚				
0	り適用]	収益還え	元法	収益	益価格			27, 10	00 円	∕ m [*]							
		•	原価法		積貨	草価格				Д	∕ m [†]							
			開発法				· Z /エ+⁄z	,			, ∕m²							
(0)	- 15 -	4+14				発法によ												
(6) T	ト場の)特性	同一需約	6圏は市域 ランチャイ	北部の	り幹線道 よ多く目	[路沿線	を中心	とする地	域と半由心に	定し	た。: 郊へ	需要者 レ移行	は小売・	飲食業の	に携わる : 更 Ł 取 誰	地元事	事業者が中心であ るしていた。しか
			し、新型	型コロナウ	イルス	ス感染症	の蔓延	は当該	地域にも	大きた	よ影響:	を及	ぼして	おり、飲	て食業を	中心に需	要の大	さな減少が懸念
			される。	土地の利	用形態	態として	は事業	用借地	が中心で	あり、	中心	とな	る価格	帯は見出	し難い	0		
		i格の調整 及び鑑定	比準価格	各は市域北	部の草	幹線道路 1578日本 8	沿いに	おいて	成約した	取引事	事例を	根拠	として	試算して	おり、	需要者の	意思決	た定の内容が反映 で安定となってお
		の決定の	り、賃料	ネ水準の予	測は巣	推しい状	況にあ	ること:	から収益	棚室-	1日 <i>月</i> 2精度(は相	がめに対的に	栄雅の 劣る。よ	されて、	ソ貝貝川 比準価格	を重視	以及になっており、以近し、収益価格は
Į	里由		参考にと	こどめ、鑑	定評值	H額を上	:記のと	おり決	定した。			ı		1	ı			
(8)		① 【代表標	準地	標準地	2 E	诗 点	3標準	性 (地域要				象基準	地	標	街路	地	也 街路
公元	見価性格	標準地番号			1	修 正	補正	Ξ	因の比	要	因の	0))規準個	···· 内	標準化補	交通	均要因	交通
価	10			_					較	比	珓		(円/r	㎡) 訳		環境	臣	環境
格しをか	規格 といい	ハニ体物			г	1	10	0	100	г	1				正	画地		行政
٠ ـ	-	公示価格		円/mឺ	L_	100	_ 10	<u>_</u> 1 _	100 1	10]				_	行政		その他
(0)				[]/ III		100	L	JL		10	,0				7	の他		
(9)		① 指定基準	地番号		2	诗 点	3標準	性 4	地域要	⑤個5	引的	6対	象基準	地(7)	標準	街路	地 均 罗 区	也 街路
指定に	ָרָ טי			_	1	修 正	補正	Ξ	因の比	要[因の	0,	比準個	<u> </u>	標準化補	交通	男	交通
基	Ď								較	比	珓		(円/r	n [*]) 訳	補	環境	因	
指定基準地	更 计	前年指定基	* 進地の	本投	г	1	10	0	100	г	1				正	画地		行政
		刊十扫足在	5年地の7	^{⅏℩℩ⅎ} 円╱㎡	-	100	Γ -10	<u>-</u> 1 г	100	10)U				-	行政		その他
		① 14A##	# 11k A 1A			100	-	J L	MD. A.S. AT.			the mill		h / 1 =		の他	D = 1	てい 赤亜の人
(10)		①-1対象基準	単地の検討						般的要因				コロナ あり得		の感染	抛大状况	によっ	ては、需要の大
(10)	= :	前年標準価格		52, 00	о ш /	m²								-				
象表	票の	①-2基準地力					- #4 位		域要因]		6 A IT	ュカ) / 25 *\	# ~~ * + 414	フュミ	如 田 一 一	上山 /	ココロからの形
基準	集 検	点)である場			六十二也	न ⊂ ।⊓⁻	地一形	が状況	以安囚」					地域であ 大幅な洞			ナソイ	ルス感染症の影
地 村	山 in) 各	代表標準	-	標準地			-地 格 形 成 ア	泛況								,		
の音	丰票集団各等い らの検討	標準地番号		米子		5 - 7) _{[/=}	別的要因	17 /=	日見けんとう	田田	ア亦動	はない。				
A1 7	ν,	公示価格	各	51	, 800 l	円/m [*]	σ		加切安区	4J 1	コカリロソ	女囚	に及割	パイパト,。				
		②変動率	年間 -	-1.3 % =	- 年間	-1. () %											

	以异仙伦异点 比準価格算5											木士	(州) 5-	- 3	七地-2
	①取引事		□ 7 / 1 / 1 / 1 / 3 / 1	をびに「住居	2表示」(3取引時	⚠️≭百	⑤地積		⑥ 画 地	⑦接面道路	<u>s</u> 8=	主要交通施	(9)#	令上の規制
NO	例番号	等	- 及 0 地田山	EOIC TER	1471	点	4類型	ジル 行員	(m²)	⑥画地 の形状	の状況		投の状況	等	サエの洗巾
а	2 2 7 0 5 1						更地			ほぼ長方形	南西9m県道 中間画地			1住 (60,	居 200)
								()	33713	114,00				
	2 2 7 0						更地			ほぼ長	北東24m国	法		近商	
b	7 1						文地	()	方形	市西7m 二方路			(90,	
	- 79														
С	$\begin{array}{cccccccccccccccccccccccccccccccccccc$						建付地			ほぼ整形	南西25m県 北西6m	道、		1住 (70,	
							FE.	()	115	角地			(, 0,	2007
	- 80										II-V-			1住	E.
d	2 2 7 0 9 3						更地	()	小整形	西20m県道 2.3m、南1m 三方路	、果		(60,	
	- 12							`	,		二刀蹈				
е	2270						建付				西18m国道	、南		準工 (70,	
	9 3						地	()	形	4m 角地			(10,	200)
	- 13	_	O+1+1+	0-1-1-1-		-	1	@ I# +	- 1	@ 14 1 h ===	@ I# + I) =		@ _
NO	⑩取引価格	ĕ ∃∕m³)	⑪事情補 正	12時点修正	① 3建付 価の補	演 位	標準化 補正	⑤推定	〖価格 〔円/㎡)	⑩地域要 因の比較	①推定標格 (円)	『準価(1 /m ⁱ)	8個別的要因 比較	旦の	⑨査定価格(円/㎡)
	()	100	[99.7] 100)	100			100		:	街路	0. 0	
а	44, 60	00	[100]	100	[/] [100	44,	466	[87. 3	50,9			0. 0	50, 900
b	()	100	[99.7	: I)	100			100	_		交通· 接近	0.0	
	51, 32	29	[100]	100	[/] [91.8	55,	746	[112.9] 49, 3	376	環境	0.0	49, 400
С	()	100	[99. 7 100			100	45	704	100 87.1	i 50		画地	0.0	F0 F00
	40, 13	04	[100]	100	[85.	0] [103.0	40,	704	[87.1	52,		行政	0.0	52, 500
d	42, 88)	100 [100]	[98.8	100) 	100 98. 0	43	234	100 [82. 0	52,7	724	その他	0.0	52, 700
	,				- /	, ,		10,	201		02,		[100	1	02, 100
е	24, 89) 91	100 [100]	[98. 7 100	100		100 82. 4	42,	593	100 [83.0	51,	317	100	_	51, 300
NO	ア事情	イ月率		 比補正の内詞				ĺ			因の比較の				
NO		変動率						_			Т				
а	正常	%/月	街路	<u>-</u>	交通・接近				0.0	街路 		交通·接		環	境 −10.0
	工告	-0.05			行政 なる 按で	0. (D他 	0.0	行政 ————		その他	0.0	т==-	⊭ 114.0
b	正常	%/月 -0.05	街路 画地		交通·接近 			見 D他	0.0	街路 行政		交通・接 その他	近 0.0 0.0	環	境 +14.0
	正常	~// 月			行政 	0.0 i 0.0			0. 0	行政 ———— 街路	1	ての他 交通・接		環	境 -12.0
С	-111	-0. 05			ス	0. (で D他	0. 0	 行政		ス畑 187 その他	0.0	-78-	12.0
d	正常	%/月	街路		''^^ 交通·接近				0. 0	街路		交通·接		環	
u		-0.10			行政	0. (D他	0. 0	 行政		その他	0.0	1	
е	正常	%/月	街路	1	交通·接近	i 0.0			0.0	街路	-	交通·接	近 0.0	環	境 -17.0
		-0.10	画地	-17. 6	 行政	0.0	· そ0	D他	0.0	行政	0.0	その他	0.0	_i	
+ ⊦	▶淮価 枚 独立	の理由					i				۲۲۲	淮価枚:		51 20	า 四 / ทำ

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 51,300 円/㎡]

(2) -	-1 原原	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)、再調	達原	「価の把握か	「困難なため	か 。			
(2) -	-2造』	成宅地内	等に	存し原価法	の適用が可能	な場合の個	插格									
①造	成事例番	号			_	(2)所在及7	び地番	§							
3素	地の取得 (円	排価格 月∕㎡)	4事	情補正	⑤時点修正	⑥素地 <i>0</i> 価格	O補修正征 (円/r		⑦造成		事費 (円/㎡)	⑧標準化神 正	補 98	侍点修正		E事費の E後の価格 (円/㎡)
		 	[100	[]							[] [100		
①付	帯費用	∃∕m³)	⑫標 正	準化補	⑬時点修正	④付帯 後の値	費用の補償 価格 (円/		①有交 した	-価格	化率で除 (円/㎡)	16地域要認 の比較	因 ①(固別的要 因の比較	18再調達	達原価 (円/㎡)
			[100	[]		(1.1)	,	(%)	[100	_ [100		
19熟	成度修正	- '		[] /100				20積算	価格			F	∃∕m [*]		
内部	Я								1							
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成工	標準化补	甫正			月変]率 変動率	付帯	標準化補	ĪĒ				月率 変動率
		%/月	工事費					•	%/月	費用						%/月
地垣	域要因の比	比較		街路	3	を通·接近			環境			行政		₹	の他	
		算定内訳 還元法(ī		去)の適用	又は収益還元	法が適用で	きない場	合の:	理由							
	①総収益	ž.		②総費用	3純	収益		物に	帰属する	る	⑤土地に 純収益	帰属する	⑥未収 後の	入期間修正 純収益	⑦還	元利回り
直接法		(円)		(円)	(円)		(P	9)		(円)		(円)		(r-g)
Į		7, 555, 36	3	1, 39	97, 016	6, 158, 3	47		5, 362, 2	200		796, 147	(0. 9689) 771, 387	(5.	5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価	插格			14, 025, 2	18 円	(27, 10	00	円/m³)					
	9収益個 できな 合その	5格が試算 なかった場)理由	10000000000000000000000000000000000000													
	収益還元 できない 理由															
					は、宅地一	4 (3)	-2^									
	開発法に。 -1 開発法	よる価格! - の適田	算定「	为訳 │ する	しない	問祭注≠	適用する	、担合	の理中							
	ス入の現価			」 9 る ②支出の明		③投下資本			売単価	(住空	!) ⑤分讓:	可能床面積	高建筑	 [工事費	⑦延床	而積
	くノくひとうしは	(円)		6.文田075	(円)	ON I A	(%)	⊕ #X.		·μ-c l∕m [°]		· m / m / m / m / m / m / m / m / m / m	少 连来	:エヂ貝 (円/㎡)		·шля (m²)
							,				-	· · · · ·				,
8開	発法によ	る価格				円	(F	円/m³)				

(2) 積算価格算定内訳

(2) 0±8 ↔	浩七 の出り												米子	- (県)	5 — 3	宅地−4
(3)-2恕定	建物の状況	元		⊘ 7##	v == 1±		(m²)		②+	# \#	ル豆		Ø7π.	+ - 1 =		
	①用途			②建築			(m²)		এ		• 階層		4)延	床面積		(m²)
	等務所				2	206. 80				S	5 2				413. 60	
⑤公法上0											T ==					
用途地域等		基準建備	英率等	指定容	『積率	基準容積率	率等	地積			間口·奥行		前	面道路、帕	福員等 ————————————————————————————————————	
近	商	80	%		200 %	200	0 %		517 i	mi	22. 0 m >	× 30.01		面道路:	県道	20.0 m
														定道路まで	での距離:	m
⑥想定建物	勿の概要	フロア貸	し。						⑦有効の理		90.0 %	設計によ	:る。			
(3)-3総収	益算出内記	· 尺										1				
	①用途	2)	床面積	(4 有效面	面積	⑤ 1	m当た 額支払	6月	 額支払賃料	⑦a促i	11全生	(月数)	⑧a保証金等	(円)
階 層								り月 賃料								
			(m	1)	(%)	1	(m²)		(円)		(円) 少D権 7	刊金寺	(月数)	⑧b権利金等	(円)
1 ~ 1	店舗		20	6. 80	90.	0 1	86. 12		2, 065		384,	338		3. 0	1,	153, 014
	事務所		00		00	0 1	86. 12		1 450		200	874		3. 0		809, 622
2 ~ 2			20	6. 80	90.	0 1	80. 12		1, 450		209, 0	514				
~																
~																
~															-	
															1,	962, 636
計			41	3. 60	90.	0 3	72. 24				654, 2	212				
9年額支払	賃料							654, 2	12 円	×	12ヶ月		=		7, 850,	544 円
⑩a共益費	(管理費)								円/m²	×	372	. 24 m × 1 :	2ヶ月	=		0 円
⑩b共益費																
⑪その他の ⑫貸倒れ損						伊訂入竺		/台 ;			今×12ヶ月- め計上しない		=	=		0円
13空室等に)			水 亚 安			544 円×		y)計工 いな v 4.0					0 13
(9+10a) x	空室率A(6)+(⑪×笠	E室率B((%))		+		, ,	円×			% =	=		314,	022 円
⑭以上計															7, 536,	522 円
①保証金等					唐松、		1,		36 円×	/	96.0 %×		00 %			841 円
16権利金等	・の連用金	又い頂却都	貝(空至)	損大考	遮俊)			頂	貸却年数の 円×	(3 年) 3 96.0 %×	運用利回り 0.	3400	1.00 % =	o <i>)</i>	0 円
①その他の」	収入に係る値	果証金等の記	運用益(空	空損失	考慮後)				円×		100. 0 % ×) %			0円
⑱総収益	1	1)+(15)+(16)+(1	D				7,	555, 3	63 円		(14,614 円	∕m³)
(3) -4 1 m	当たりの	月額支払賃	賃料の算	出根拠		()内は支	払賃料	4								
NO ①事例	削番号	②事例の実質質	D実際 賃料 /㎡)	③事 補	情正	④時点 修正	⑤標 補	準化 正	⑥建物 差修	格正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	1	を定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準 賃料	隼階の
a 2 2 7	7 0 5 (収 - 12		1,880 1,875)	[10	-	100	[10		100		100	100	1	1, 938	対象基準階の 月額実質質	
. 005					-		_		_				-	0 011	2,070) 円/mឺ
b 2 2 7	7 0 9 (収 -3		1,879 1,876)	[10		100]	[10		100 [85. 0		100 [100]	[100]	2, 211	月額支払1	賃料 5円/㎡)
С				10	00_]	10	00	100	_,	100	100	_		基準階 1	
	_	()	[J	100	[J	L]		L]		金干阳 1	. и

(3)-5総費用算出内訳										
項目		実額相当額				算 出	根数	L		
1)修繕費		331,000	円		66, 200, 00	0 ×		0. 5	%	
維持管理費		235, 516			7, 850, 54			3. 0	%	
3公租公課	土地	201, 600		査定額	-,,					
	建物	496, 500		E./Cir/	66, 200, 00	0 ×	50	. 0 %	× 15 00	/ 1000
)損害保険料	~ 1.0	66, 200			66, 200, 00			0. 10	%	
建物等の取壊費用の積立金		66, 200			66, 200, 00			0. 10	%	
うその他費用 <u></u>			円		00,200,00			****		
7総費用										
① ~ ⑥		1, 397, 016	円	(2,702円	/ m ³)	(経費	率	18.5 %)	
3)-6基本利率等										
)r : 基本利率		5. 5	%	⑥ g : 賃料の	変動率				(.0 %
②a:躯体割合 (躯体価格÷3	建物等価格)	40	%	⑦na:躯体の	経済的耐用年	数				35 年
③ b :仕上割合 (仕上価格÷3	建物等価格)	30	%	® n b : 仕上の	経済的耐用年	数				20 年
Dc:設備割合 (設備価格÷3	建物等価格)	30	%	⑨nc:設備の)経済的耐用年	数				15 年
m:未収入期間		0. 5	年	⑩α:未収入	朝間を考慮した	:修正革	<u>k</u>		0	. 9689
(3)-7建物等に帰属する純収益										
項目		査 定 額			<u> </u>	第 出	根 拠	Ŀ		
①建物等の初期投資額		66, 200, 000	円	160, 00	0 円/m²×		413.60	m²× (設計監理* (100%+	 率 9
				· ·						
②元利逓増償還率		0. 0810		躯体 部 0.0650 ×		但 . 0837:	上部分 × 30	%+	設備 0.0996×	部分 30 %
	(0. 0810 5, 362, 200 10, 372	円	躯体音				%+		
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(5, 362, 200	円	躯体音				%+		
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(5, 362, 200	円	躯体音						
③建物等に帰属する純収益 ①×② (3)-8土地に帰属する純収益	(5, 362, 200	円	躯体音				7,	0. 0996 ×	30 %
③建物等に帰属する純収益 ①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益	(5, 362, 200	円	躯体音				7,	0.0996 × , 555, 363	30 %
③建物等に帰属する純収益 ①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用	(5, 362, 200	円	躯体音				7,	0.0996 × , 555, 363 , 397, 016	30 % 円
3 建物等に帰属する純収益 ①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益	3-4	5, 362, 200	円	躯体音				7,	0. 0996 × . 555, 363 . 397, 016 . 158, 347	30 % 円 円
3 建物等に帰属する純収益 ①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益	3-4	5, 362, 200 10, 372	円	躯体音				7,	0. 0996 × 555, 363 , 397, 016 , 158, 347 , 362, 200	30 % 円 円
3)建物等に帰属する純収益 ①×② (3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益	3-4	5, 362, 200 10, 372	円	躯体音				7,	0.0996 × , 555, 363 , 397, 016 , 158, 347 , 362, 200 796, 147 771, 387	30 % 円 円 円 円
(3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益 ⑥未収入期間を考慮した土地	3-4	5, 362, 200 10, 372	円	躯体音 0.0650 ×				7,	0. 0996 × , 555, 363 , 397, 016 , 158, 347 , 362, 200 796, 147	30 % 円 円 円

代表標準地

公示価格 ②変動率

年間

標準地番号

標準地

-0.8% 半年間

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 26日 提出

					↑ (県) 3 4	七地「
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名		
米子(県)	5-4	鳥取県	鳥取分科会	氏名		

鑑定評価額 11, 100, 000 円 1 ㎡当たりの価格 37,000 円/m^{*} 1 基本的事項 30,000 円/㎡ 「令和 4年 1月] (1) 価格時点 令和 4年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 4年 7月 18日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 4年 4月 18日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 米子市紺屋町44番 ②地積 299 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m²) 商業 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (80, 400)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) (90, 360) 南西6m市道 店舗兼住宅 各種専門店が建ち並 水道ガス 米子 1:8 W 2. ーケード商業地 900m 店舗兼住宅地 (1)範囲 東 30 m、西 100 m、南 50 m、北 $50 \, \mathbf{m}$ ②標準的使用 ③標準的画地の形状等 間口 約 6.0 m. 奥行 糸 50.0 m, 規模 300 ㎡程度、 形状 長方形 地 特になし。 6 m市道 商業(90,360) 米子駅北西 街 法令 ④ 地域的特性 特記 交通 進防 900m 事項 施設 規制 路 ⑤地域要因の 将来予測 空き店舗が多い状況が続いているが、特に有効な打開策もないことから衰退傾向は当面続くものと予測する。 (3) 最有効使用の判定 標準的使用と同じ店舗兼住宅地 (4) 対象基準地の 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 37,000 円/m² の適用 収益価格 19, 100 円/m² 収益還元法 原価法 看質価格 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 同一需給圏は中心市街地及びその周縁部の小売店舗等が連たんする古くからの商業地域と判定した。需要者は地元の小規模 資本の事業者が中心である。日用品の購入は郊外型量販店やネットショッピング等が主流となっており、中心市街地への客 足は遠のいている。また、新型コロナウイルス感染症の影響も相まって、需要の減退が継続している。取引される規模や価 格帯はまちまちであることから、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。 (6) 市場の特性 各種小売店舗が建ち並ぶアーケード商店街であるが、空き店舗も多く土地価格に見合う賃料水準が形成されているとはいい難い。また、新型コロナウイルス感染症の影響により賃貸市場は不安定となっており、賃料水準の予測は難しい状況にあることから収益価格は参考にとどめる。よって、実際の成約事例から求めた比準価格を重視し、更に前年基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ②時 点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 待路 ⑦内訳 規準とした 価格 の規準価格 域 標準地番号 修正 因の比 要因の 交诵 補正 **交通** 下化補 較 H較 (円/m²) 環境 環境 ΤĒ 画地 行政 100 公示価格 100 その他 行政 円/m² 100 100 その他 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 3標準化 4地域要 ②時 点 ⑤個別的 街路 街路 指定基準地からの検討 域 次内訳 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 化補 較 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m^{*} 100 100 その他 ネット通販や郊外型量販店の台頭等が影響して、中心市街地の空 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 洞化は深刻さを増している。 継続 新規 (10)3 ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 37,300 円/m² 価格形成 変動状況 らの ①-2基準地が共通地点 点) である場合の検討 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 空き店舗は多いが、周辺では若者を中心に新規の出店も見られる。 成要因(

[個別的要因]

ത

%

⊞/m^²

個別的要因に変動はない。

	以开脚沿开											/K .	1 (317) 0		-0.76 2
(1) }	比準価格算	定内訳													
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	表示」(③取引時 点	4 類型	⑤地積	(m²)		⑦接面道 の状況	路	8主要交通施 設の状況	9	法令上の規制 等
а	2 2 7 0 6 1						建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市 中間画地	道		商第 (90 準)	, 360)
	- 11														
b	2270						更地	()	長方形	北西11.5 中間画地	m県道		近 (90 準 [, 300)
	- 16														
С	2 2 7 0 9 3						更地	()	ほぼ長 方形	北東4m市 中間画地	道		商》 (90 準原	, 240)
	- 17														
d	2 2 7 0 9 3						建付地	()		南西5.5m 中間画地			商》 (90 準原	, 330)
	- 18														
е								()						
	-							1			1				
NO	⑩取引価	格 円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	①建付 価の補	減 (1/4) 正)標準化 補正	⑤推定価 (円	5格 ∕㎡)	16地域要 因の比較	⑪推定·格(円	標準価 /㎡)	18個別的要 比較	因の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	23, 8) 334	100 [100]	99.7	100		100 86. 5	39, 24	14	100 [105. 0]	37,	375	街路	0.0	37, 400
b	(39, 3)	100 [100]	[100]] [100] [100 95. 0	41, 39	92	100 [109. 3]	37,	870	- 交通・ 接近 環境	0. 0	37, 900
С	(34, 7) '85	100 [100]	[99.8] 100	100] [100	34, 71	15	100 [96.0]	36,	161	画地	0.0	36, 200
d	(22, 3) 376	100 [100]	[97. 2] 100	100		100 75. 0	38, 66	36	100 [105.8]	36,	546	_ 行政 - その他	0.0	36, 500
	()	100	[:] 100)	100			100			[100]	·
е			[]	100	[] [[]	İ		100		
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内記	R	-		*		工地域要因	の比較の)内訳	+		
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	i 0.0	環境	竟 0.	. 0	街路	0.0	交通·	接近 +1.0)	環境 +4.0
а		-0.05	画地	-13.5	 行政	0.0) そ(り 他 0.	. 0	行政	0.0	その他	也 0.0)	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	i 0.0	環境	竟 0.	. 0	街路	+3.0	交通·	接近 +2.0) 璟	環境 +4.0
		0.00	画地	-5.0	 行政	0. () そ(り 他 0.	. 0	行政	0.0	その他	b 0.0)	
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	i 0.0) 環均	竟 0.	. 0	街路	-4.0	交通·	接近 0.0) 璟	環境 0.0
		-0.01	画地	0.0	 行政	0. () そ(D他 0.	. 0	行政	0.0	その他	b 0.0)	
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	i 0.0	環境	竟 0.	. 0	街路	-2.0	交通·	接近 0.0) 璟	環境 +8.0
		-0.10	画地	-25.0	行政	0. () そ(の他 0.	. 0	行政	0.0	その他	b 0.0)	
е		%/月	街路		交通·接近	į	環均	竟		街路		交通·	接近	璟	
			画地	·	 行政		その	の他		行政		その他	<u> </u>		
 +	L.準価格決	定の理由		<u>;</u>			i				۲۱	比準価格	 各 ·	37 0	 00 円/㎡l

才比準価格決定の理由 [比準価格: 37,000 円/㎡]

(2)	積算価格	算定内訳	į													
(2)	-1 原	価法が適	1月1	できない場	合その理由	既	成市街地内	宅地では	あり、再調	遺産原	頁価の把握カ	「困難なため	Ö.			
(2)	-2 造	成宅地内)等(こ存し原価流	去の適用がす	可能な均	場合の価格									
① 造	成事例番	番号			-		2所	在及び均	也番							
3素	き地の取得 (F	骨価格 円╱㎡)	4	事情補正	⑤時点修	€ 正	⑥素地の補 [.] 価格 (修正後の 円/㎡)	⑦造成		事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	朝 9時点修	Œ ⁽¹		事費の 後の価格 (円/㎡)
				100	Е]						100	. 1]		
			L	J	100							L .] 100			
① 作	帯費用			標準化補 正	③時点修	Œ (⑭付帯費用 後の価格	の補修正	⑤有效した	カ宅地 こ価格	也化率で除 B	16地域要型 の比較	図 ①個別的 因の比	要 ①	⑧再調達	原価
	(F	円/m²)	-		1			(円/m [*])		((円/m²)					(円/m [*])
			[100	100]			(%)	[100	100	_]		
19烹	成度修正	E		[] /100				20積算	草価格	<u>\$</u>		円/㎡			
内	訳															
素地	事情の 内容	月率 変動率	F	造 標準化 或	補正				月率 変動率	付帯	標準化補	ΙΈ				月率 変動率
		%/月	1 1	工 事 費					%/月	費用						%/月
地址	或要因の)	比較		街路		交通	接近		環境	1 1		行政	·	そ	の他	
					<u> </u>				i			<u>i</u>		<u>i </u>		
(3)	収益価格	S算定内 部	Я													
(3)	-1 収益:	還元法(直接	接法)の適用	月又は収益遺	最元法が	が適用できた	ない場合	の理由							
古	①総収益	益		②総費用	3	3純収益	益	④建物 純収	に帰属す [。] 益	る	⑤土地に帰 純収益	帰属する	⑥未収入期間 後の純収益	修正	⑦還	元利回り
直接法		(円	3)		(円)		(円)		(P	9)		(円)		(円)		(r-g)
12													(0.9672		(5.	5 - 0.0)
		7, 064, 64	44	1, 2	273, 820		5, 790, 824		5, 465, 7	730		325, 094	314	4, 431		5.5 %
	⑧収益値	西格			5, 716	5, 927	円	(19, 10	00	円/m³)					
	できた	西格が試算 なかった ^均 の理由														
		法が適用 場合その														
					合は、宅地	4 2 – 4	(3) -	2 ^								
		よる価格	算定	_			10 34 AL COL-	n + - :-	^ ~ == ·							
	-1 開発法			する	しな		開発法を適用						T			
14	又入の現信			②支出の	見価の総和		投下資本収		販売単価			可能床面積	⑥建築工事費		⑦延床	
		(円))		(円)		(%)	(円]/m	í)	(m²)	(円)	∕ m [*])		(m²)
	3 <i>2</i> 02+1− 1	よる価格					円	(F	円/m³)				

(3)-2想定	建物の状況	 R.											米子	(県)	5 - 4 =	宅地-4
.,	①用途			②建	築面積		(m²)		31	構造	 • 階層		4延月	 F面積		(m²)
店舗兼	:住宅					239. 00				LS	5 2				478. 00	(,,,
⑤公法上の)規制等															
用途地域等	Ē	基準	建蔽率等	指定	容積率	基準容積	率等	地積			間口·奥行		前面	面道路、帕	国員等	
商 準	業防		90 %		400 %	36	0 %		299	mî	6.5 m >	× 51.01	m	国道路: 記道路:	 市道 ごの距離:	6.0 m
②担立法 #	の畑亜	国江口の	7.上州利田	任代	金電 公動 に	 句等を勘案	〕和学	1	@±*	L 1/1	00.5.04	an.al) = 1.				
⑥想定建物	が成安	階店部	前、2階住	、貝馬 宅。	【而和野川	円守を剪糸	し刊足	o 1	⑦有効 の理		86. 5 %	設計によ	. る。			
(3)-3総収	益算出内詞	R										1				
	①用途		②床面積		③有効率	率 ④有効	面積	\$ 1 U B	m ³ 当た 額支払	6月	額支払賃料	⑦a保記	正金等	(月数)	⑧a保証金等	(円)
階層			(r	ก้)	(%)		(m³)	賃料	(円)		(円)	利金等	(月数)	8b権利金等	(円)
	店舗		,,		(/							,		3. 0	1,0	041, 444
1 ~ 1			23	39. 00	83	. 0	.98. 37		1, 750		347,	148				
2 ~ 2	住宅		23	39. 00	90	. 0	215. 10		1, 230		264,	573		3. 0	,	793, 719
~																
~																
~			47	78. 00	86	. 5	113. 47				611,	721			1,	835, 163
計	任小							611 7	21 円	×	12ヶ月		=		7, 340,	659 III
⑨年額支払⑩a共益費								011, 7		×		. 47 m²×1 2		=	7, 340,	0.52 円
⑩b共益費		の算出	岀根拠													
⑪その他の	収入(駐車	場使用	月料等)				円	/台 :	×	£	台× 12ヶ月-	ŀ	=	:		0 円
②貸倒れ損			全額)			保証金等		3-11-0		<u> </u>	め計上しない					0 円
③空室等に (9+⑩a)×	よる損失ね 空室率A(%	相当額 6)+(①	×空室率B	(%))		+	7	, 340, 6	652 円× 円×		4.0) % % =	=		293.	626 円
14以上計	9+10a+11)-(12)-(13	3												-	026 円
⑤保証金等	の運用益	(空室:	損失考慮後	<u>(</u>)			1,	835, 1	63 円×		96.0 %×	1.0	0 % =	=	17,	618 円
16権利金等	の運用益	及び償:	却額(空室	損失	考慮後)			償	賞却年数	(3 年)	運用利回り	J (1.00 %)	
①その他の4	n 3 1-15 7 1	D≣TA#	まの第四共 /「	加索提	+ 老虎悠)				円×		96. 0 % ×		3400 =			0円
⊕その他の4 1®総収益		жышш. ч.)+(15)+(1		主王(月)	大与思议/		7.	064, 6	円× 44 円		100.0 %×	1.00) % =	_	23,628 円2	0 円 ✓m³)
(3) -4 1 m ²				[出根‡	У Л.	<u> </u> ()内は支										
NO ①事例		②事· 実	例の実際 質賃料 (円/㎡)	3	事情	④時点 修正	5標	 準化 正	⑥建物 差修	格正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	賃	を定実質 記料 円/㎡)	⑩基準地基準 賃料	準階の
a 227	09 (収	(2, 033 2, 030)		100	[100] 100	10		100		100	100 [100]	1, 832	対象基準階の 月額実質質	
b 227	09 (収 -5	(1,733 1,729)	1	100	[100] 100	10		100 [100		100 [103. 0]	100 [100]	1, 683	月額支払賃	
С		,			100	[]	10	00	100	_,	100	100			- (1,750 基準階 1)円/㎡) F B
	_	()	[]	100	[]	L	1	[]	L	1		金字阳 1	י ט

								米子 (県)	5 — 4	宅地一
(3)-5総費用算出内訳										
項目		実名	類相当額			算	出	根 拠		
1)修繕費			334, 500	円		66, 900, 000	×	0. 5	%	
2維持管理費			220, 220	円		7, 340, 652	×	3. 0	%	
3公租公課	土±	 也	83, 600	円	査定額					
	建物	物	501,700	円		66, 900, 000	×	50. 0 9	6 × 15.00	/ 1000
損害保険料			66, 900	円		66, 900, 000	×	0.10) %	
建物等の取壊費用の	積立金		66, 900	円		66, 900, 000	×	0. 10) %	
その他費用			0	円						
総費用				_	,	_,	2)			
① ~ ⑥			1, 273, 820	円	(4, 260 円/r	nî)	(経費率	18. 0 %)	
3)-6基本利率等										
)r :基本利率			5. 5	%	⑥ g : 賃料0	の変動率				0.0 %
)a:躯体割合(躯体	本価格÷建物等価	插格)	40	%	⑦ n a : 躯体	の経済的耐用年数				30 年
)b:仕上割合(仕_	上価格÷建物等価	插格)	35	%	⑧ n b:仕上	の経済的耐用年数				20 年
c : 設備割合 (設備	带価格÷建物等価	西格)	25	%	⑨ n c : 設備	の経済的耐用年数				15 年
m:未収入期間			0.5	年	⑩α:未収2	入期間を考慮した値	多正率		(0. 9672
3)-7建物等に帰属する	る純収益				 				-	
項目		查	定額			算	出	根 拠		
建物等の初期投資額	Į	(66, 900, 000	円	140, (000 円/㎡×	4	178.00 m³>	設計監理 (100%+	料率 %
②元利逓増償還率			0. 0817		躯体 0.0688 ×	*部分 40 %+ 0.0	仕。 1837 ×	上部分 35 % -	設价 ト 0.0996×	端部分 25 %
③建物等に帰属する純 ①×		(5, 465, 730 18, 280							
3)-8土地に帰属する約	純収益									
①総収益									7, 064, 644	円
②総費用									1, 273, 820	円
③純収益 ①-②									5, 790, 824	円
④建物等に帰属する	純収益								5, 465, 730	円
	=====		-						325, 094	円
⑤土地に帰属する純	収益 3-4									
		する純収益							314, 431	円
⑤土地に帰属する純 ⑥未収入期間を考慮 ⑤× α		する純収益			(314, 431 1, 052	
⑥未収入期間を考慮	した土地に帰属す	する純収益 元利回り (r-	g)	5. 5					,	円 円/㎡

別記様式第6		鑑定評	価書(令和	4 年 :	地価調査)		令 米子(3和 4年 7月 26 県) 5 — 5	日 提出 宅地-1
基準地番	: 号	提出先	所属分科会名	業者名					
米子(県)	5 - 5	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名					
鑑定評価額			24,000,000 円	1 ㎡当	たりの価格			39, 000	円/mឺ
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和 4年	三 7月 1日	(4)鑑定評価日	令	和 4年 7月 17日	(6)	[令和 4年 1月]	31, 000	円/m ^²
(0) chut = = = = =	^ - 1P	0 H 10 H	/[\ 压热点话框	— are i	TT 1-15	(6)路線価	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 4年	6月 16日	(5)価格の種類	正常	曲格	曲	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての	鑑定評価				•			

鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 米子市花園町119番5外 ②地積 ⑨法令上の規制等 基準 「住居表示」等 (m²) 近商 (80, 300) ⑤周辺の土地の利用の 状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 地 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 北西18m県道 店舗のほか、事務所 、一般住宅も見られ る商業地域 水道 下水 米子 2.3km 店舗 1.2:1 S 1 200 m、西 1範囲 東 $200\,\mathrm{m}$ 、南 50 m、北 ②標準的使用 低層店舗地 $100\,\mathrm{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 奥行 約 30.0 m. 規模 600 **㎡程度、** 形状 ほぼ長方形 20.0 m, 県道沿いに店舗・住宅等が 混在する地域 18m県道 米子駅北西 2.3km 近商(80,300) 特記 街 法令 4)地域的特性 交通 事項 施設 規制 ⑤地域要因の 将来予測 商業施設の進出は見込み薄であり、住宅系の色彩が強まっていくものと予測される。 ない (3) 最有効使用の判定 低層店舗地 (4) 対象基準地の 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格 39,000 円/㎡ 収益価格 26,200 円/㎡ 収益還元法 積算価格 円/m³ 原価法 開発法 開発法による価格 円/m³ 同一需給圏は、米子市市街地に近接した路線商業地域が存する圏域。需要者の中心は飲食業・小売業等の個人及び法人事業者であるが、営業不振から店舗の閉店・開店を繰り返している状況である。但し、市街地に近いという好立地性から、商業系だけでなく、住宅系としての利用も可能であり、以前に比して需要も回復傾向にあるものと判断される。 (6)市場の特性 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 自用目的での取引が主で、周辺の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、自用店舗での営業が中心であるため、賃貸物件は少なく、賃貸市場の成熟度は低い方である。その上、現在コロナの影響を受け、一時的に減額している店舗もあり、正常な収益性を反映しているとは言い難い。従って、比準価格を標準とし、収益価格を参考程度に留め、地方状態にありませばなりませばなるとは言い難い。従って、比準価格を標準とし、収益価格を参考程度に留め、 評価額の決定の

理由	指定基	基準地との検託	けも踏まえた	上で鑑定割	7価額を上記	の通り決定	した。					
(8) 規準とした	① 二代表標準地標準地番号	□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/㎡)	公内訳	標準化補正 環境 地	均均要		
	公示価格	円/㎡	[]	[100]	[]	[]			止 画地 行政 その他		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 環境 地	0.0 均 0.0 享 0.0 日		+2. 0 0. 0 +30. 0
地 討	前年指定基準地 <i>0</i> 52,000		[99.0] 100	[100 [100]	100 [132. 6]	[100]	38, 800		ー 画地 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(10) 対 年 らの	①-1対象基準地の制 ■継続 □新 前年標準価格	規 39,000		③ 価 変	[一般的要因	減少に	の影響により、 より、影響を受	とけて	いる。		反売店でも 力	
対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-2基準地が共通は 点)である場合の相 一代表標準地 標準地番号	地点(代表標為 検討 ──標準地	隼地等と同− -	・地 価格形成要因の 変動状況	[地域要因]	つある			も割安感があり)、価格	外準は安 策	定しつ
前か	公示価格		円╱㎡	_o	[個別的要因]] 特にな	L.					

公示価格 ②変動率

年間

0.0% 半年間

%

	1、并 1年 14 14 1											N 1 (NV) 0		-676 2
(1) }	比準価格算:				- - 1	<u> </u>		A			@14—···-·	a > - · · - ·		A
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住馬	居表示」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²)	⑥画地 の形状	⑦接面道路 の状況	⑧主要交通施設の状況	9法 等	令上の規制
а	2 2 7 0 5 3						建付地	()	ほぼ台形	南東11m市道、 北西2m 二方路		近商 (80,	300)
	- 21													
b	2 2 7 0 5 3						更地	()	長方形	北西11.5m市) 中間画地	首	近商 (90, 準防	300)
	- 22													
С	2 2 7 0 5 3						建付地	()	長方形	北西11.5m市) 中間画地	道	近商 (80, 準防	300)
	- 23													
d	2 2 7 0 5 3						建付地	()	台形	南西6.5m市道 中間画地	į.	1住 (60,	
	- 24													
е	2 2 7 0 9 3						更地	()	長方形	北西11.5m県) 中間画地	道	近商 (90, 準防	300)
	- 16													
NO	⑩取引価 (F	格 円/m [*])	①事情補 (正	⑫時点修正	E ①建作 価の补	寸減 甫正	4標準化 補正	⑤推定 (I	価格 円/㎡)	⑩地域要 因の比較		11.++	因の	⑩査定価格 (円/㎡)
а	23, 1) 35	[100]	98.8	-		100	24,	657	[66.0	37, 359		0.0	37, 400
b	37, 0)	100 [100]	[99. 0 100] [10	0 [100] 36,	644	100 [85.6	42, 808	交通· 接近 環境	0. 0	42, 800
С	(24, 3) 49	100 [100]	[99.3 100	- I	0 [90.0	29,	850	100 [85. 6	34, 871		0.0	34, 900
d	(28, 2)	100 [100]	[98. 4 100	- I	0 [0	100] 38,	593	100 [95. 0	40, 624	行政	0.0	40, 600
	,	`	100	F	1 40	•	100			400		[100]	
е	39, 3	22	[100]	100] [10		95. 0	41,	392	100	39, 383	100	_	39, 400
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	と補正の内	訳					エ地域要	因の比較の内	沢		
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	<u>fi</u> 0. (3 環均	竟	0.0	街路 -	-12.0 交流	通·接近 0.0	環	境 -25.0
а		-0.06	画地	+3.0	 行政	0. () そ(の他	0. 0	行政	0.0 そ(の他 0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0					0. 0	街路		通·接近 0.0	環	境 -8.0
		-0. 05	画地		行政	0. (0. 0	行政				
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边				0.0	街路	<u> </u>	通·接近 0.0	環	境 -8.0
		-0.05	画地	-10.0	行政	0. () そ(の他	0. 0	行政		の他 0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边		<u> </u>		0.0			通·接近 0.0	環	境 +8.0
		-0.05			行政	0. (0. 0	行政		ー <i></i> の他 0.0		
е	正常	%/月	街路	i i	交通·接边				0.0	街路		通·接近 0.0	環	境 +13.0
•		0.00	画地		行政	0. (0. 0	行政				
	以维加拉力	- a m -					'				ru.;#		00.00	

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 39,000 円/m³]

(2)積算	算価格	算定内訳				_				_								
(2) -1	原	価法が遃	用	でき	ない場合	その	理由	既成宅地位	としている	るため	う、再調	達原	原価の把握が	「困難。				
(2) -2	造	成宅地内	等	に有	すし原価法	の適	用が可能	な場合の価	i格									
①造成	事例番	号					-	(2	かかり かいまた かいま	び地番	Ť							
③素地		∳価格 ∃/㎡)	4)事(情補正	⑤₩	持点修正	⑥素地の 価格)補修正後 (円/n		⑦造成		事費 (円/㎡)	⑧標準化ネ 正	甫 ⑨時,	点修正		E事費の E後の価格 (円/㎡)
				[100	[_]							[] [00		
⑪付帯		∃∕m³)	1	正	準化補		点修正	①付帯費 後の価			Lt:	-価格	(円/m²)	⑥地域要因 の比較	因(別的要 の比較	18再調道	達原価 (円/㎡)
				[100	[_	100				(%)	[] [00		
19熟成	度修正				[] /	100				20積算	植植	各		円/	′m [‡]		
内訳																		
素内	情の 容	月率 変動率	\dashv	造成工	標準化神	甫正	1	!		月変]率 変動率	付帯費用	標準化補	īE .				月率 変動率
		%/月	1	事費			 			(%/月	用						%/月
地域要	医因の比	比較			街路		3	泛通·接近			環境			行政		7	の他	
1	総収益		直?	T	:)の適用 ②総費用	又は		法が適用で 収益	4建		埋田 帰属す	გ	⑤土地に 純収益	帰属する	⑥未収入 後の純	期間修正	⑦還	元利回り
直 接 法		(F])			(円))	(円)		以金	(P	9)		(円)	俊の神	収 <u>益</u> (円)		(r-g)
法		7, 724, 40	03		1, 3	83, 46	6	6, 340, 93	37	5	5, 424, 8	880		916, 057	(0.	9672) 886, 010	(5.	5 - 0.0) 5.5 %
(8)	収益促	 Б格				10	5, 109, 27	73 円	(26, 20	00						
□収益	できた 合その	話格が試験にかったり でかったり の はが適用 法が適用	易															
以	下、川	又益還元	法	適.	用の場合	は、	宅地-	4 (3)	-2^									
(4) 開発	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	面の総和		(2	支出の現	個の	総和	③投下資本	収益率	④販	売単価	住宅	⑤分譲	可能床面積	⑥建築工	事費	⑦延床	面積
		(円))				(円)		(%)		(円	l/m	ĵ)	(m²)		(円/m³)		(m²)
8開発	法によ	る価格						円	(F	円/㎡)				

(3) -2池	思定建物の状況	兄						
	①用途		②建築面積	(m²)	3 樟	造・階層	④延床面積	(m³)
店舗	舗兼事務所			246.00		LS 2		492. 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、帽	福員等
	近商						前面道路:	県道 18.0 n
		80 %	300 %	300 %	615 n	1 27.0 m ×	24.0 m 特定道路まで	ぎ の 距離 : n
⑥想定	建物の概要	フロア貸し			⑦有効		査定による	
(2) 24/	%収益算出内詞	<u> </u>			の理	曲		
う) 一つポ								1
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	6月額支払賃料	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
PH /E	=	(r	ກໍ) (%)	(m²)	賃料 (円)	(円)	⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
	店舗						3.0	1, 060, 06
~	1	2	46. 00 90	221.40	1,596	353, 354		1, 000, 00
	事務所						3.0	946, 48
~	2	24	46. 00 95	5. 0 233. 70	1, 350	315, 495		
~								
~								
~								
		4	92. 00 92	2. 5 455. 10		668, 849		2, 006, 54
計			0.	133.1				
	支払賃料				668,849 円	× 12ヶ月	=	8,026,188 円
	費(管理費)				円/㎡	× 455.10) ㎡×12ヶ月 =	0 円
	:費(管理費) 也の収入(駐車			-	ロ/ム ∨	台×12ヶ月+		0円
	也の収入(駐車 れ損失(算出根				円/台 × 旦保されている	ロヘルケ月十	_	0円
空室等	等による損失	 相当額			8, 026, 188 円×	4. 0	%	0 11
9)+10a	ı)×空室率A (®	(f) + (f) × 空室率B	(%))	+	円×		% =	321,048 円
》以上記	† 9+10a+11)-12)-13						7,705,140 円
		(空室損失考慮後		2	2, 006, 547 円×	96.0 % ×	1.00% =	19, 263 円
権利金	金等の運用益	及び償却額(空室	E損失考慮後)		償却年数(用利回り(1.00 %)	
)その州	也の収入に係る化		空室損失考慮後)	円× 円×	96. 0 % ×	0.3400 = 1.00 % =	0円
総収益)+(15)+(16)+(17)			7,724,403 円	(12,560 円/㎡)
3) –4	 1 ㎡当たりの	 		<u> </u> ()内は支払賃	 料			
-	事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 ⑤	票準化 ⑥建物村	E 因の比較	基準階 格差修 正	⑩基準地基準階の 賃料
a 2	2705 (収 -12	1, 880 (1, 875)	100 [100]		100 100] [100		100 1,664	対象基準階の 月額実質賃料
9	2709 (収	1, 879	100	[100] 1	00 100	100	100 1, 485	1,600円/㎡
b 2	2709 (4X -3	1, 879 (1, 876)	[100]		100 100 110.0	_ _	100 1,485	月額支払賃料
-			100					(1,596円/㎡)
С			100	[] 1	00 100	100	100	

							术士	(県)	5 — 5	宅地士
項目		実額相当額			笛	ж	根	±bn.		
1)修繕費										
2維持管理費		332, 000			66, 400, 000	×		0. 5	%	
3公租公課		240, 786	円		8, 026, 188	×		3. 0	%	
9 A 1	土地	179, 880	円	査定額						
	建物	498, 000	円		66, 400, 000	×		50.0 %	× 15.00	/ 1000
④損害保険料 ◎ ************************************		66, 400	円		66, 400, 000	×		0.10	%	
5建物等の取壊費用の積 <u>5</u> 	立金	66, 400	円		66, 400, 000	×		0.10	%	
6 その他費用		0	円							
⑦総費用 ① ~ ⑥		1, 383, 466	円	(2,250 円/n	ก๋)	(経	費率	17.9 %)	
3)-6基本利率等										
Dr:基本利率		5. 5	%	⑥ g : 賃料の変	動率				(0.0 %
②a:躯体割合(躯体価	格÷建物等価格)	40	%	⑦na:躯体の約	经済的耐用年数					30 年
③ b :仕上割合 (仕上価	格÷建物等価格)	35	%	⑧ n b:仕上の約	经済的耐用年数					20 年
④c:設備割合(設備価	格÷建物等価格)	25	%	⑨ n c : 設備の約	经済的耐用年数					15 年
5m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入期	間を考慮した修	修正 率	<u> </u>		(0. 9672
(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		66, 400, 000	円	135, 000	円/m²×		492. (00 m °×	設計監理制 (100%+	斗率 %
②元利逓増償還率		0.0817		躯体部 0.0688 ×	-	仕 837 >	上部:	-	設備 0.0996 ×	#部分 25 %
③建物等に帰属する純収3 ①×②	益 (5, 424, 880 8, 821	円 円/㎡)							
③)-8土地に帰属する純収	益									
①総収益								7	7, 724, 403	円
②総費用								1	, 383, 466	円
③純収益 ①-②								6	, 340, 937	円
④建物等に帰属する純収	又益							5	5, 424, 880	円
⑤土地に帰属する純収益	\$ 3-4								916, 057	円
⑥未収入期間を考慮した	土地に帰属する紅	地以益							886, 010	円
⑤× α				(1, 441	口 円/m
(3)-9土地の収益価格	還元利回]り(r-g)	5. 5	%						
		16, 109, 27	3 円	(26, 200	円/㎡)

					1												7	长子 (県 <i>)</i>	5 –	6 -	ゼ地−Ⅰ
		基準地番	·号 ———			出先		所属分科			者名											
		米子(県)		5-6	鳥耳			鳥取分科			:名											
	評価						4	4, 900, 0	00 F	1	m³当	たりの)価料	各						47	,000 F	∄∕m [*]
		的事項		A T- 15		-	/ 4\ A\					T- 15			(6)	ГД	In 1/1:	101	<u> </u>	3	3,000 I	□ /m²
(1)	価格的	守 <u>京</u>		令和 4年	- 7月]	. Н	(4) 鑑	定評価日	=		行	和 4年	- 7月	15日	(6) 路 線		î和 4年 泉価又は					· 」/ · · · · 告
(2)	実地記	凋査日		令和 4年	5 7月 5	5日	(5) 個	i格の種類	頁		正常	価格			備		倍率種別	IJ			•	
(3)	鑑定詞	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)	_ ···	f在及び地番s f住居表示」等		米子市皆	皆生 5 7 5 - 2 (番1外							②地: (㎡		9	56	9)法 🕯	き上の規	制等
基準地	3形			しの利用の との利用の		_		上地の利	田の	6接面	5. 首忠	ያው ነት ።	뮤	⑦供給			· :交通施:	_ሞ ሥመ	,		近商	
쁘	3/15	/1/	4) 53, 10	といかりつい	ノシモルレ	状況	2071	ニュピロンイリ	/II 07	少]女止	山足口	3077/		少	_		·大温心。 ·状況	X C 07		((80, 200))
														設状況					(-	その	他)	
		1.5:1	店舗 S 2					#等が建		北東2	4m国	道		水道 ガス	米子 4.6km							
						商業			,,,					下水								
(2)	①範	i用	東	350 m、 🛚	T 2!	50 m,	歯	50 m	H:		50 m	②档	聖進 自	内使用	低層店	(4計	批					
	-	<u>一</u> 『準的画地の刑		間口:		40. 0					.0 r	_ ·	*				ᆵ <u></u> ㎡程度、	形划	、 長力	ケ形		
近隣地域	④ 排	.域的特性	特記		路沿い 所等が				2	4 m ⅓	道		交通		駅北東			法令	i !	近南	有(80, 20	0)
以		, ,,,,,,,,		地域	別すか	,连り皿	7-∕0-J⊞]	*						4. 6k	m							
			事項					路					施設					規制	1			
		域要因の 来予測	中心市準は横	街地への 這いで推	アクセ 移して	ス機能いたが	の高いコ	い幹線浴 ロナの影	iいの 響で、	路線商 、下落	業地 傾向	域であ にある	るかと思	いん他の は料する	圏域と			業集積	責度が	99	低い。	地価水
(3) 指	是有效]使用の判定	低層店	舗地									(4)	対象基	-) 7	ない					
(5)釒	監定評 D適用	価の手法	取引事	事例比較法	比	準価格	i			47, 0	00 F	¶∕m [†]		個別的	要因							
	ソ迪什	i	収益還	記元法	収	益価格	i			28, 8	00 F	¶∕m³										
			原価法	ŧ	積	算価格	i			/	F	¶∕mឺ										
			開発法	<u> </u>	開	発法に	よる	価格		/	F	¶∕m [*]										
(6) F	市場の)特性	たが、 年では	給圏は市 若年層を 、定期借 出し難い	対象と 地型の	した全	国展	開型のチ	エー	ン店等	の市	場参入	、も見	見られる	。中心	市街	旨地に近	い幹網	いっぱい	地域	である	が、近
Ī	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	重視し	郊外の路 、指定基 適正な賃	準地と	の均衡	にも・	留意して	鑑定	評価額	を決	定した	. =	ュロナの	影響が	*ある ぶ、 <i>≧</i>	る。市場 予後どの	の実態 程度網	を反う	映し 不透	た比準値	価格を 現状に
(8)		① □代表標	[連地	標準均	也 ②	時 点	(3)	標準化	4)#	也域要	⑤個	別的	<u>(6)</u>	対象基準	地	_ †	票 街	路		地	街路	
公元	現価格 しん	標準地番号				修 正		補正		因の比	_	因の	(の規準値	"'" <u>F</u>	7) ½ 内 1	票 街 交 環			域要因	交通	
価は格し	<u> </u>								較	交	比	較		(円/r	n) =	尺 和	庸 環 E 画			因	環境 行政	
を力	Ξ	公示価格		П /	₂ [100]	100	_	100	[00					行	政			その他	
(9)		3 KD # #	:111 - = -	円/m		100	L	」 	L	. 1 -1-1]			© 1	4.4. ##	± 1.th	_	その		0.0	116	4+- DA7	0 (
指力	į\	① 指定基準				時 点 修 正	_	標準化 補正	_	!域要]の比	_	別的 因の		対象基準 の比準値	F.格 (7) ½ 内 1	票 街 交 環			地 域 悪	街路 交通	-3. (0. (
指定基準地	D D	÷	长子 (県	具) 5-	3				較	ξ	比	較		(円/r		尺 4	_			域 要 因	環境	+13. (
华加	対	前年指定基	基準地の)価格	[98. 7]	100		100	[1	.00]				1	, III	地 政	0.0		行政 その他	0.0
			52,000	円/m	i	100]	100]	-	09.6		00		46,	800		その		0.0		C 37 1B	
(10)		①-1対象基準	集地の樹 上 無 無						[一般	的要因	3]	景気は ね横這	弱い いて	動き。	金利低は上昇	下で 上、相	で住宅需 黄這い、	要はあ	る。	米子によ	市の人り	口は概る傾向。
(10) 対 4	ξò	前年標準価			500円/	⁄ m [‡]		③ Æ 亦						, _,_		•	,					- 12 11 40
象柱	票の集検	①-2基準地方			長標準地	地等と同	司一地	価格 格 形成 況	[地域	要因]		地域要	因の	変動は	特に認	めら	うれない	。不動	カ産市 な	場は	需要が	弱い。
準値	西 討 各	点)である ^力 一代表標準		更討 ──標準地	<u>b</u>			格 形成要因				地仙動	J P](~	、、後や	かなト	洛化	頁向にあ	る。				
の前が	丰票集団各等い らの検討	標準地番号						安 因 の	[個別]的要因	3]	特にな	: () :									
		公示価料 ②変動率	各 年間	-1. 1 %	半年間	円∕m ∄	í %	- 1														
		少久到午	ᆂᄖ	1. 1 70	一十年	IJ	70															

3 試算価格算定内訳 米子(県) 5 **-** 6 宅地-2

(1) <u></u>	上準価格算											710	1 (>//	-		2002
NO	①取引事 例番号		及び地番並	をびに「住	居表示」	③取引時 点	· 4類型	⑤地積	(m³)	⑥画地 の形状	⑦接面 の状	道路 況	⑧主要交通 設の状況	施 9	法令_ 等	上の規制
а	2 2 7 0 7 3						建付地	()	ほぼ整 形	北西22 中間画	m国道 地		近(8	商 0, 200)
	- 34															
b	2270						更地	()	不整形	南東10 中間画	m市道 地		商(8)	業 0, 400)
	- 92						74.71							進	_	
С	2 2 7 0 7 1						地地	()	个整形 	北東18 中間画	m国迫 地		(6)	0, 200) 金地区
	- 69 2 2 7 0						更地			ほぼ長	北東24	"国法		近	菇	
d	7 1						- 天地	()	方形	市西7m 二方路	1		(9)	0, 200)
	- 19															
е	_							()							
NO	⑩取引価	格	⑪事情補	⑫時点修	正 ①建作	付減 (15推定	:価格		①推:	定標準価		要因の	191	 査定価格
NU	()	円/m²)	正		価の	補正	補正	(円/m [*])	因の比較	格((円/㎡)	比較			(円/㎡)
а	52, 6)	100 [100]	[99. 1 100		00] [100] 52,	145	100 113.0] .	46, 146	街路 交通・	0.0	4	6, 100
b	27, 2)	100 [100]	[99.6 100	10	00 [81.0] 33,	447	100 71.6	<u> </u>	46, 714	交通・ 接近環境	0.0	4	6, 700
С	(39, 5) 665	100 [100]	[100 100] 10	00 [95. 0] 46,	275	100 [96. 0	<u> </u>	48, 203	画地	0.0	4	8, 200
d	51, 3)	100 [100]	[99. 7 100] 10	00 [91.8] 55,	746	100 117.0	<u> </u>	47, 646	その他	0.0	4	7, 600
е	()	100	[00	100]		[100]			00]		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	比補正の内	的訳					工地域要[因の比東	交の内訳				
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環		0.0	街路	0.0	交通·	·接近	0.0 F	環境	+13.0
_		-0.05	画地	0.0	行政	0.	0 そ(の他	0.0	行政	0.0	そのイ	也	0. 0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	境	0.0	街路	-7. 0	交通·	接近	0.0 I	環境	-23.0
		-0.10	画地	-19. 0	行政	0.	0 そ	の他	0.0	行政	0.0	そのイ	也	0.0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	 境	0.0	街路	-1.0	交通·	接近	0.0 F	環境	-3. 0
		0.00	画地	-5.0	行政	0.	0 そ(の他	0.0	行政	0.0	そのイ	也	0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	· 境	0.0	街路	0.0	交通·	接近	0.0 I	環境	+17.0
		-0.05	画地	-8.2	行政	0.	0 そ(の他	0.0	行政	0.0	そのイ	也	0.0		
е		%/月	街路		交通·接	近	環境			街路		交通·	接近	Ŧ	環境	
			画地		行政		Z	の他	[行政		その1	Hh			

(2)積算価	格算定内訴	5										米子(県)	5 —	0	3
	原価法が通		きない場合	 含その理F	 =	既成市街	 地により拝	再調達	を原価の把握	 量が困難で <i>も</i>	あるため				
(2) -2	造成宅地内	事に	存し原価法	 去の適用 <i>だ</i>	が可能										
①造成事例	·····································				-	(②所在及び	び地番	<u> </u>						
③素地の耳	対得価格 (円/㎡)	4	事情補正	⑤時点	修正	⑥素地 <i>0</i> 価格	の補修正後 (円/n		⑦造成工事	事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	浦 ⑨時点	i修正 ⁽		ニ事費の E後の価格 (円/㎡)
		[100	[]						[100] []		
⑪付帯費月	fl .		票準化補 E	③時点位	修正	値付帯費 後の値	豊用の補修 m 柊	 逐正	⑤有効宅地 した価格		16地域要型 の比較		川的要 O比較	18再調達	直原価
	(円/㎡)		<u> </u>			次のル	^Ⅲ 竹 (円/r	m³)		音 (円/m [*])	のル採	₩.)1L+X		(円/㎡)
		[100	100]				(%)	[[00		
19熟成度個			[] /100)				②積算価格	<u> </u>	-	円/	m		
内訳															T .
素 事情(地 内容	カ 月率 変動率	111	ξ	補正				月変	日率 で動率 一費 %/日	標準化補	正				月率 変動率
	%/}	月事費	∓					ģ	%/月 用						%/月
地域要因			街路		え	を通·接近		-	環境		行政		7	· の他	
16%×E	<i>// L</i> L+A		江山山			(M 18K			水が		11100			V) IE	
(3) 収益研	 插格算定内記														
	益還元法(法)の適用	 引又は収益	還元	法が適用て	きない場	 合の ³							
①総4			②総費用			収益	4)建		帰属する	⑤土地に 純収益	帚属する	⑥未収入其 後の純山	期間修正	⑦還	元利回り
直 接 法	(P	9)		(円)		(円		!拟血	(円)	#24火金	(円)	後の売4	(円)		(r-g)
法													9689)	(5.	5 - 0.0)
	13, 298, 1	07	2, 4	122, 015		10, 876, 0	92	9	9, 315, 000	1	, 561, 092	1,	512, 542		5.5 %
_	益価格			27, 5	500, 76	64 円	(28, 800	円/㎡)					
でき	益価格が試 きなかった その理由	場													
	元法が適用 :い場合その														
理由															
 以下、	収益還え	 元法道	 箇用の場合	 }は、宅	地一	4 (3)	-2^	-							
(4) 開発法	による価格	算定	内訳												
(4)-1 開多	発法の適用		する	■ L	ない	開発法を	≗適用する	場合の	の理由						
①収入の3	見価の総和		②支出の現	- 見価の総和	0	③投下資;	本収益率	4販:	売単価(住宅	5分譲	可能床面積	⑥建築工	 事費	⑦延床	 :面積
	(円	1)		(円)		(%)		(円/m ⁱ	î)	(m²)		(円/m²)		(m²)
								İ							
○四級:++	- トス価牧	-					-							-1	

(3) -	の相守る	生物の状況										米子(県)	5 — 6 宅	≘地-4
(0)		1)用途	, u	②建築	面積	(mໍ)	③ 	黄造	• 階層				(m²)
Л		 事務所				82. 40				3 2			764. 80	(111)
		規制等												
	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	国員等 国員等	
	近尾											前面道路:		24. 0 m
			80 %	2	00 %	200 %		956 I	'n	37.0 m ×	26.0 m			m
6想	定建物	の概要	フロア貸し					⑦有効の理		81. 5 %	設計による	3		
(3) –:	3総収益	益算出内記	Я											
階	層	①用途	②床面積	3	有効率	4有効面積	⑤1り月	m ³ 当た 額支払	⑥月	額支払賃料	⑦a保証	金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
			(m³)	(%)	(m²)	貝科	(円)		(円)	⑦b権利	金等(月数)	⑧b権利金等	(円)
1 ~	. 1	店舗	3	82. 40	78.	0 298. 2	7	2,000		596, 5	540	3.0	1, 7	789, 620
2 ~		事務所	3	82.40	85.	0 325.0	4	1, 500		487, 5	560	3.0	1, 4	162, 680
	2													
	,													
~	•													
~														
計	+		7	64. 80	81.	5 623.3	1			1, 084, 1	.00		3, 2	252, 300
9年	頁支払1	責料	·				1, 084, 1	100 円	×	12ヶ月	:	=	13, 009, 2	200 円
		(管理費)					10	00 円/㎡	×	623.	. 31 m ×12	ヶ月 =	747, 9	972 円
			の算出根拠 			E00	円/台	~	10 4	今×12ヶ月+	_	=	60. (000円
			·场使用科寺/ !拠、金額)			500 保証金により						_	00, 0	000円
13空室	と等に。	よる損失権	相当額					172 円×	11 1	4.0	%			0 13
(9+(1	0a) × <u>3</u>	空室率A(%	6)+(⑪×空室率[3(%))		+	60,	000円×			% =		550, 2	287 円
14以1	L計(9+10a+11)-(12)-(13)										13, 266, 8	885 円
15保証	正金等(の運用益	(空室損失考慮?	发)			3, 252,	300 円×		96.0 % ×	1.00	% =	31,	222 円
16権和	引金等(の運用益え	及び償却額(空	室損失考慮	憲後)		ſ	賞却年数		.,	軍用利回り	,)	
1 Z 1	AH A III	171-1821	保証金等の運用益	か 安铝生-	本市 後)			円×		96. 0 % ×		400 =		0 円
10を5			************************************	, 王王俱 大 4	与思议/	1	3, 298, 1	円× 107 円		100.0 %×	1.00	% =	13,910 円/	
			 月額支払賃料の	11年 21年 21年 21年 21年 21年 21年 21年 21年 21年	,								,	
	 ①事例:		2事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補豆	青	4時点 5	標準化補正	⑥建物 差修	格正	⑦地域要 因の比較	8 基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準 賃料	準階の
a)		09 (収	1, 879 (1, 876)	100	:		100	100		100	100 [100]	2, 088	対象基準階の 月額実質賃	
					-			<u> </u>	_			1 660	2,005	円/mឺ
b)		07(収-13	1, 502 (1, 458)	100	-		100	[100	_]	[90. 0]	[100]	1,669	月額支払賃	賃料 円/㎡)
С			(100	_ <u> </u>	100	100	100	_1	100	100		基準階 1 F	

							米子(県)	5 — 6	宅地-5
(3)-5総費用算出内訳									
項目	5	実額相当額			算	出	根 拠		
①修繕費		575, 000	円		115, 000, 000	×	0. 5	%	
2維持管理費		414, 515	円		13, 817, 172	×	3. 0	%	
3公租公課	土地	340,000		査定額	, ,				
	建物	862, 500			115, 000, 000	×	50. 0 %	× 15.00	/ 1000
4損害保険料		115, 000	円		115, 000, 000	×	0. 10	%	
5建物等の取壊費用の積立金		115, 000	円		115, 000, 000	×	0. 10	%	
⑥その他費用		0	円						
⑦総費用									
1~ ®		2, 422, 015	円	(2,533 円/㎡)	(経費率	18.2 %)	
(3)-6基本利率等									
①r:基本利率		5. 5	%	⑥g:賃料の3	変動率			(0.0 %
②a:躯体割合 (躯体価格÷建物	物等価格)	40	%	⑦ n a:躯体の	経済的耐用年数				35 年
③ b :仕上割合 (仕上価格÷建物	物等価格)	30	%	⑧ n b:仕上の	経済的耐用年数				20 年
④ c :設備割合 (設備価格÷建物	物等価格)	30	%	⑨nc:設備の	経済的耐用年数				15 年
⑤m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入其	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 ②元利逓増償還率		115, 000, 000 0, 0810	Ħ	躯体音		仕上	上部分		%)
		0.0010		0.0650 ×	40 %+ 0.08	37 ×	30 % +	0.0996 ×	30 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(9, 315, 000 9, 744	円 円/㎡)						
(3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							13	, 298, 107	円
②総費用							2	, 422, 015	円
③純収益 ①-②							10	, 876, 092	円
④建物等に帰属する純収益							9	, 315, 000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-	4						1	, 561, 092	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	帰属する純収益						1	, 512, 542	円
\circ × α				(1, 582	円/mੈ)
(3)-9土地の収益価格	還元利回り(r-g) 27,500,76	5. 5	% (28, 800	円/m³)
		,,	• •	`				,,	,,

②変動率 年間 -0.4% 半年間

%

令和 4年 7月 26日 提出

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名			
米子(県)	5 - 7	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名			
	1			_			

	j	米子(県)	5	5 − 7	鳥耳	反県	鳥	取県鳥	取	氏	名											
鑑	定評価	額					76,	200, 0	00 F	1	m ³ 当	こりσ	D価格							50	,500 尸]/m²
1	基本的	的事項																				
(1)	価格	寺点	2	令和 4年	三7月 1	. 目 ((4) 鑑定	?評価日	3		令和	1 4年	- 7月	17日	(6) 路		î和 4年 泉価又は			40), 000 P	
(2)	実地記	凋査日	令	和 4年	6月 16	5日 ((5) 価格	の種類	頁		正常促	略			線価		倍率種別				任	ī
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価													•			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																		
(1) 基		i在及び地番si 住居表示」等		米子市>			5 3番1	. 外							②地 (m)		1,	509	9	法令	テトの規	制等
基準地	3形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周辺 状況	辺の土地	他の利力	用の	⑥接面	道路(の状況	Ą	⑦供給 処理施 设状況	接		交通施言 状況	没との	(その	準工 (60, 200)	
		1:3.5	店舗兼 S 2	事務所			型店舗、 多い路線			北東2	ōm県道	1、背口	7	水道 ガス 下水	米子 3.4km	l					別用途地	区
(2)	① 範	·····································	東 40	00 m. Z	5 15	[50 m、 [南	50 m	、北	10	00 m	②模	票準的	使用	低層店	舗士	也					
	3標	準的画地の刑		間口	 約	25. 0 ı	m、 !	奥行	約	75.	0 m		規模		2,00	0 n	n²程度、	形状	ほほ	ff長.	 方形	
近隣地域	(4) tit	.域的特性	特記	飲食店	舗・事	業所等	が建ち	街	2	5 m県	道		交通	米子	·駅北西	i		法令			(60, 200	
琙			事項	小 少院	絡商業	地坝		路					施設	3. 4k	KM			規制		符別	用途地	<u>×</u> .
		 域要因の 来予測	商業地域	或として	ほぼ熟	成して	いるが	、新型	20	ナウイ	ルス原		の影	響が残	ってお	s ŋ <i>4</i>	今後の推	移を注	視する	る必	要がある	5.
(3)	量を	使用の判定	低層店舗	計 地									(A):	対象 其	準地の	7	ない					
					- 4	淮 江 坎				F0 F0	νο Π	/ m a ²	- 1	の の 個別的								
(5)	鑑定計の適用	[፤] 価の手法]	取引事件			準価格					00 円		_									
			収益還	兀法		益価格				30, 90	00 円		-									
			原価法			算価格		14-				∕ m [*]										
(0)	<u> </u>	d± 1.0	開発法	A 1777 - 3	1	発法に				· ====================================		∕ m [*]		- PRI L D			- 1 > ->			A 3114	<i>tota - 1</i> 1	
(6)	市場の	特性	同一需約 日本業者 日本 の まちます	旨である 圏も広い	が、全が、最	国的若 近の新	しくは <i>。</i> 型コロ	広域的 ナウイ	に店	舗展開 感染症	してレ の影響	ヽる法 坚によ	人事	業者が やや陰	日立つ) <u> </u>	长子市内	でも数	少なし	八商	業集積出	れであ
	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	自用目的 地は、自 場の成業 を上記の	目用店舗 ぬは低い	での営 方であ	業が中 る。従	心であ	るため	、賃	貸物件	は少な	よく、	収益!	物件は	テナン	/	ごル等に	限定さ	れるこ	こと	から、賃	計
(8) 公示価格を	規 価 格と-	① □代表標標準地番号	準地	標準5 	也 ②	時 点修 正		準化正	Ð	地域要 団の比 交	⑤個5 要 比 車	因の	0	象基準 規準値 (円/	西格 [力力沢	集 化 第 環	路通境	t t 1	地域要因	街路 交通 環境	
	た	公示価格		円/m	f [_	100] _1	00	[100	[]	00						地 政 他			行政 その他	
(9) 指定基準地	からのタ	① 指定基準	: 地番号) 5-		時 点 修 正	3標 補	準化	_	域要 lの比	⑤個5 要 比 車	因の	0	象基準 比準値 (円/	西格 5		集 化 辅 環	境	'	地域要因	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 +2. 0
地	討	前年指定基	基準地の(52,000		_	99. 0 100		00]		100 02. 0]	[10	00]		50,	500			地 政 他	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	0.0
(10)	①−1対象基準	新規		l			3	_ [一般	的要因			上店舗 けられ		ては、	飲食	食店舗が			農く	コロナの	影響
対象基準地の前	年標準価格	前年標準価 ①-2基準地点)であるは 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表			一地	価格形成要 変動状況	[地域	读要因]				おける い様で		ホー	ームの習	慣が定	着し始	始め	ており、	客足
の 前	等 か	標準地番号	各			- 円/m්		田	[個別	的要因]] 将	手にな	こし。									

	以并 (正 ty) 符 c											\K 1	1 (315) 0	•	70,765 2
	北準価格算足		カバル亚土	フぐIー 「1 1	7 =	② #== ⊐ i n+	(1) ₽ ±	€\11°1.±		<u>(€, 147,</u> 147	<u></u> ⊕₩∓₩	D/2 /2	の十声六字や	@·-	-A L A +0+1
NO	①取引事 例番号	等	及び地番並	ひに 1任	古衣不」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²	⑥画地 の形状	⑦接面道 の状況	岭 (8	多主要交通施 設の状況	(9)2 (4)	₹令上の規制
а	$\begin{array}{cccccccccccccccccccccccccccccccccccc$						建付地			ほぼ整形	南西25m県 北西6m	見道、		1住 (70,	居 200)
							76	()) //	角地				
	- 80 2 2 7 0						更地			ほぼ長	北東24m国	3.法		近商	<u> </u>
b	71						文地	()	方形	北東24m世 南西7m 二方路	31년、		(90,	200)
	- 79								,		→ /J №□				
С	$\begin{smallmatrix}2&2&7&0\\7&1\end{smallmatrix}$						建付地			不整形	北東18m国 中間画地			準工 (60.	200)
							PE	())	1.1611급(16				用途地区
	- 69						田山			ほぼ目	古玉0…旧	·呆		1 住	· F
d	2 2 7 0 5 1						更地	()	方形	南西9m県 中間画地				200)
	- 50														
е	2 2 7 0 7 1						更地				南16m県追 4m	鱼、西		1 中 (60,	専 200)
								()		角地			,	
	- 76 ⑩取引価村	夂	⑪事情補(②時点修1	E ③建作	- 計画	· ④標準化	⑤推定	'価妆	16地域要	⑪推定	煙淮泺	18個別的要[₹.O	⑨査定価格
NO		ਜ਼ ∃∕mੈ)	正	心时 点 修1	価の対	甫正	補正		·IIII/ffi 円/m²)	因の比較	+47	宗华仙 /㎡)	比較	스 ()	(円/㎡)
а	()	100	[99.7			100			100	_		街路	0.0	
	40, 13	34	[100]	100	L 85.] [0.	103.0	45,	704	[90.0	50,	782	─ 交通・ 接近	0.0	50, 800
b	51, 32)	100 100]	[99.7 100] 10		91.8) EE	746	100	1 46	455			46, 500
	01, 02				L /			1 55,	140		1 40,	100	_ 環境 	0.0	40, 000
С	39, 56) 65	[100]	100	$\frac{1}{2} \left[\frac{10}{90} \right]$	0 [0	95. 0] 46,	275	100 [85. 0	54,	441	画地	0.0	54, 400
	(`	100	F 00.7	1 10	10	100			100			_ 行政	0.0	
d	44, 60)	[100]	99.7] 10] [100	44,	466	[87.4]	50,	876	その他	0.0	50, 900
	()	100	[100.2] 10	0	100			100			[100]	
е	47, 12		[100]	100.2			105. 1	44,	929	[90.0	49,	921	100		49, 900
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	は補正の内	訳			-		工地域要因	因の比較の	內訳			
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接迫	近 0.	0 環均	 竟	0.0	街路	0.0	交通·技	接近 0.0	環	境 -10.0
а		-0. 05	画地	+3.0	行政	0.	0 そ(の他	0. 0	行政	0.0	その他	2 0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接迫	<u>折</u> 0.	0 環均	······ 竞	0.0	街路	0.0	交通·持	接近 0.0	環	境 +20.0
		-0.05	画地	-8. 2	行政	0.	0 そ(の他	0. 0	行政	0.0	その他	0.0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接迫	丘 0.	0 環均	竟	0.0	街路	0.0	交通·持	接近 0.0	環	境 -15.0
		0.00	画地	-5. 0	行政	0.	0 そ(の他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接達	近 0.	0 環均	竟 	0.0	街路	-5.0	交通·技	接近 0.0	環	境 -8.0
		-0. 05	画地	0.0	行政	0.	0 そ(の他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接迫				0.0	街路	0.0	交通·技		環	境 -10.0
		+0. 03	画地	+5. 1	行政	0.	0 そ(の他	0.0	行政	0.0	その他			
	レンギ /エ・おっさっこ	~ TIII +									r 1	レ:# /エ#	t o	FO FO	0 EE 427

才比準価格決定の理由 [比準価格: 50,500 円/㎡]

100	(2)積	算価格	算定内訳																	
①造成平例番号	(2) -1	原	価法が適	用 [·]	でき	ない場合	その理	里由	既成宅	地化してい	いるた	め、再調]達原	原価の把握が	ぶ困難。					
3条性の取得価格 (円/m) (の事情補正 (の時点修正 (の無面の精修正像の (円/m)	(2) -2	造	成宅地内	等(こ存	し原価法	の適用	が可能	な場合の	の価格										
(円/m) (円/	①造成	艾事例 番	号					-		②所在及	び地積	番								
□ 100 [□] 100 □	3素均			4	事情	青補正	⑤時	点修正		烙		⑦造成				補 9	時点修正	<u> </u>	補修Ⅱ	
(円/m) 正 後の価格 (円/m) に				[1]									·] [-	1 1 1 1 1 1		
100	 ⑪付青		ا المحدث			善 善 性 補	13時,	点修正		の価格		⑤有交 し <i>f</i> :	−価格	<u>\$</u>	⑩地域要 の比較	因①				重原価 (円/㎡)
内部		(1	J/ III)	[_	100				(円	/m̂)	(]		([]/)
事情の	19熟月	戊度修正		1		[] /1	00				20積算	草価格				円/m²			
## 内容 変動率 一	内訳																			
地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他 (3) 収益価格算定内駅 (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 ②総費用 ③線収益 (列) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円	素地	事情の 内容	月率 変動率		造成工	標準化补	甫正					月率 変動率	付帯	標準化補	Œ					月率 変動率
(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 □ ①総収益 ②総費用 ③純収益 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円)			%/月	1	事費							%/月	用							%/月
(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 □ ①総収益 ②総費用 ③純収益 ④建物に帰属する 純収益 後の純収益 後の純収益 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円)	地域	要因のよ	北較	•		街路		交	·通·接证	Í		環境			行政			その	の他	
直接 (円) (日) (10.9689) (5.5 - 2.562,277) 5.1 (日) (日) <t< th=""><th></th><th></th><th></th><th></th><th>1</th><th></th><th></th><th></th><th></th><th>4</th><th>建物に</th><th>帰属す</th><th>a</th><th></th><th>帚属する</th><th>⑥未↓ 後<i>0</i></th><th>ストリログラス リスタス リスタス リスタッド リスタッド マイス リスタイ アイ・スタイ アイ・スタイプ アイ・スタイ アイ・スタイ アイ・スタイ アイ・スタイ アイ・スタイ アイ・スタイ アイ・スタイ アイ・スタイ アイ・スタイ アイ・スタイ アイ・スタイ・スタイ アイ・スタイ アイ・ス</th><th>*正</th><th>⑦還</th><th>元利回り</th></t<>					1					4	建物に	帰属す	a		帚属する	⑥未↓ 後 <i>0</i>	ストリログラス リスタス リスタス リスタッド リスタッド マイス リスタイ アイ・スタイ アイ・スタイプ アイ・スタイ アイ・スタイ アイ・スタイ アイ・スタイ アイ・スタイ アイ・スタイ アイ・スタイ アイ・スタイ アイ・スタイ アイ・スタイ アイ・スタイ・スタイ アイ・スタイ アイ・ス	*正	⑦還	元利回り
21, 163, 523 3, 858, 001 17, 305, 522 14, 661, 000 2, 644, 522 2, 562, 277 5.1 ③収益価格 46, 586, 855 円 (30, 900 円/㎡) ④収益還元法が適用できない場合その理由 以下、収益還元法適用の場合は、宅地ー4 (3)ー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 ②支出の現価の総和 3投下資本収益率 ④販売単価(住宅) ⑤分譲可能床面積 ⑥建築工事費 ⑦延床面積	直接		(円	J)			(円)				純収益		9)	純収益	(円)	後0		(四)		(r-g)
 ⑧収益価格 ④収益価格が試算できなかった場合その理由 以下、収益還元法が適用できない場合その理由 以下、収益還元法適用の場合は、宅地ー4 (3) -2へ (4)開発法による価格算定内訳 (4)-1 開発法の適用	法一	2	1, 163, 52	23		3, 8	58, 001		17, 305	5, 522	1	4, 661, 0	000	2	, 644, 522	(0. 9689)	(5.	5 - 0.0) 5.5 %
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 以下、収益還元法が適用できない場合その理由 以下、収益還元法適用の場合は、宅地ー4 (3) - 2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 ②支出の現価の総和 ③投下資本収益率 ④販売単価(住宅) ⑤分譲可能床面積 ⑥建築工事費 ⑦延床面和		0 d a ++ /1	т+4-										20		,					··· %
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	-	9 収益値 できな	価格が試算 なかった場				40	, 500, 65	э г	J (•	30, 90								
(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 ②支出の現価の総和 ③投下資本収益率 ④販売単価(住宅) ⑤分譲可能床面積 ⑥建築工事費 ⑦延床面積	一で	きない	法が適用 場合その																	
(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 ②支出の現価の総和 ③投下資本収益率 ④販売単価(住宅) ⑤分譲可能床面積 ⑥建築工事費 ⑦延床面和							iは、	宅地一	4 (3	3) -2	`									
①収入の現価の総和 ②支出の現価の総和 ③投下資本収益率 ④販売単価(住宅) ⑤分譲可能床面積 ⑥建築工事費 ⑦延床面和					_			しない	開発:	去を適用す	る場合	の理中								
(円) (円) (%) (円/㎡) (㎡) (円/㎡)													(住宅	(5) (5) 分譲	可能床面積	6建	築工事費		⑦延床	面積
			(円))				(円)		(%)		(F.] / m	ń)	(m²)		(円/	´m³)		(m²)
⑧開発法による価格 円 (円/㎡)	8開多	そ法によ	る価格						円	(F	⊣ ∕m³)					

(3)-2想定	建物の状態	 兄								米子(県)	5 — 7	宅地-4
=	①用途		②建	築面積	(m²)	3	構造・	・階層		④延床面積		(m²)
店舗兼	事務所			60	03. 60		S	2			1, 207. 20	···/
⑤公法上 <i>σ</i>												
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	
進			-							前面道路:		25. 0 m
特別用		60 %		200 %	200 %	1, 509	mi	20.0 m ×	72.0	m		
										特定道路ま	: での距離:	m
⑥想定建物	物の概要	フロア貸し	1 F : 7	与舗、2F	: 事務所	⑦有效 の理		82.5 %	査定によ	こる こうしゅ		
(3)-3総収:	益算出内語	R P										
	①用途	②床面和	ŧ	③有効率	④有効面積	⑤ 1 ㎡当た り月額支払	⑥月	額支払賃料	⑦a保	証金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
階 層			, 2)	(5.1)	. 2	賃料		<i>(</i>)		利金等(月数)	⑧b権利金等	
			(m²)	(%)	(m³)	(円)		(円)) VD11±	刊亚守 (万奴)		
1 . 1	店舗		603. 60	80. (482. 88	2,095		1, 011, 6	34	3.	0 3,	034, 902
1 ~ 1	古マケード											
2 ~ 2	事務所		603.60	85. (513.06	1,600		820, 8	96	3.	0 2,	462, 688
~												
~												
~												
			007.00	00.5	005.04			1 000 5	200		5,	497, 590
計		1,	207. 20	82. 5	995. 94			1, 832, 5	530			
9年額支払	賃料				1,	832, 530 円	×	12ヶ月		=	21, 990,	360 円
⑩a共益費	(管理費)					円/m³	×	995.	.94 m²×1	2ヶ月 =		0 円
		の算出根拠										
		[場使用料等]			F.	I/台 ×	É	a× 12ヶ月+	-	=		0円
①貸倒れ損③空室等に					0.1	, 990, 360 円×		4.0	%			0 円
(9+(1)a) ×	空室率A(では 6)+(⑪×空室率	B(%))	_		, 990, 360 口へ 円×		4. 0	% =	=	879,	614 円
	9+(1)a+(1))-(12)-(13)									21, 110,	,746 円
15保証金等	の運用益	(空室損失考慮	後)		5,	497,590 円×		96.0 % ×	1. (00 % =	52,	, 777 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) i	運用利回 り	J (1.00 9	%)	
@ Z # # # #	ロコルボフリ	見証を生み使用さ	/ 小 亭坦	+ 老事 從\		円×		96. 0 % ×		3400 =		0円
①その他の4 18総収益		呆証金等の運用益 Ŵ+(15)+(16)+(17)	(空至損	大秀慮後)	91	円× 163,523 円		100.0 % ×	1. 0) % =	14,025 円	0 円 (m²)
			ケルセ	+hn /				(14,020 🗖	Z 111/
		月額支払賃料の)内は支払賃料	-	+47	⋑₩₩	@# <i>#</i> #	@* <u></u>	40 # # u. # ·	# 11比で
NO ①事例	」 番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)		事情 (4) 補正		達化 ⑥建物 正 差修	俗正	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 賃料	準階の
a 227	05 (収	1,880		100 [00 100		100	100	2, 089	対象基準階(の 賃料
ľ	- 12	(1,875	/ L	100]	100 [10	00] [90.0	,]	[100]	[100	1		の円/m [*]
b 2 2 7	05 (収 -13	1, 820 (1, 812		100 [100] 10	00 100		100 [100]	100 100	2, 141	月額支払	
	- 19	(1,812	_			-			1		5円/m³)	
С	_	(100 [100	00 100	_,	100	Г 100	_	基準階 1	F B	
		`) [L	J L	1	. 1	-	-		

接続接数								米子	(県)	5 - 7	宅地-
# 持着戦 905,000 円 181,000,000 × 0.5 96 機持管理費 659,711 円 21,990,360 × 3.0 96			m #F +D \V #F				<i>b</i>	10	1hn		
機持管理費 655,711 P 21,999,360 × 0.5 96 注格 573,790 P 表示領 注格 573,790 P 表示領 注格 573,790 P 181,000,000 × 0.10 96 連物等の取壊費用の構立金 181,000 P 181,000,000 × 0.10 96 正被称等の取壊費用の構立金 181,000 P 181,000,000 × 0.10 96 正被称等の取壊費用の構立金 181,000 P 181,000,000 × 0.10 96 正義本利率等		:	美額租当額 ————			<u></u>	1 出	根	拠		
1559,711 円 21,990,800 × 3.0 96 151,000,000 2			905, 000	円		181, 000, 000	×		0.5	%	
## 573,790 円 食産物 181,000,000 × 50,0 % 15,00 / 1000 過度物等の取換費用の積立金 181,000 円 181,000,000 × 0,10 % 181,000 が 0 円 181,000,000 × 0,10 % 181,000,000 × 0,10 % 181,000,000 × 0,10 % 181,000,000 が 0 円 181,000,000 × 0,10 % 181,000,000 が 0 円 181,000,000 × 0,10 % 181,000,000 が 0 円 181,000,000 × 0,10 % 181,000,000 が 0 円 181,000,000 が			659, 711	円		21, 990, 360	×		3.0	%	
指音保険料 181,000 円 181,000,000 × 0.10 96	3公租公課	土地	573, 790	円	査定額						
注物等の取壊費用の積立金		建物	1, 357, 500	円		181, 000, 000	×	ļ	50.0 %	× 15.00	/ 1000
181,000 円	損害保険料		181, 000	円		181, 000, 000	×		0.10	%	
接費用)建物等の取壊費用の積立金		181, 000	円		181, 000, 000	×		0.10	%	
① (2,557円/m) (経費率 18.2 %) 3,858,001 円 (2,557円/m) (経費率 18.2 %) 3)-6基本利率等 ()r:基本利率	うその他費用		0	円							
7) - 6基本利率等 7) - 7 - 2 本利率等 7) - 7 - 2 本利率 8) - 7 - 2 本利率 9) - 8 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2	刀総費用				1						
の: 基本利率 5.5 96 ⑤g: 質料の変動率 0.0 9 の: 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格) 40 96 ⑦na: 躯体の経済的耐用年数 20 年 の: 設備割合 (設備価格÷建物等価格) 30 96 ⑨nc: 設備の経済的耐用年数 15 年 の: 決機制合 (設備価格÷建物等価格) 0.5 年 ⑩a: 未収入期間を考慮した修正率 0.9689 30-7建物等に帰属する純収益 181,000,000 円 第 出 根 拠 数計整理料率 96 96 沙元利逓増償還率 181,000,000 円 150,000 円/㎡ × 1,207.20 ㎡ × (10096+ 96 96 沙元利逓増償還率 0.0810 円 150,000 円/㎡ × 1,207.20 ㎡ × (10096+ 96 96 沙港物等に帰属する純収益 14,661,000 円 () 平 () 平 () 平 ()	① ~ ⑥		3, 858, 001	円	(2,557円/	m³)	(経動	豊率	18. 2 %)	
35 年 14 日本 15	3)-6基本利率等										
30)r : 基本利率		5. 5	%	⑥ g : 賃料の	変動率				(0.0 %
0 c : 設備割合(設備価格÷建物等価格) 30 % ③ n c : 設備の経済的耐用年数 15 年 0 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 算 出 根 拠 0 元利逓増償還率 181,000,000 円 150,000 円/㎡ × 1,207.20 ㎡ × (100%+ %6 96 0元利逓増償還率 0.0810 躯体部分 (0.0650 × 40 %+ 0.0837 × 30 %+ 0.0996 × 30 % 96 0 建物等に帰属する純収益 14,661,000 円 (9,716 円/㎡) 3.858,001 円 9 3) -8土地に帰属する純収益 21,163,523 円 17 3) 強複数等に帰属する純収益 14,661,000 円 (17,305,522 円 9 4建物等に帰属する純収益 14,661,000 円 (17,305,522 円 9 (資土地に帰属する純収益 2,644,522 円 (6未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 2,644,522 円 (1,698 円/㎡ (5) × α (1,698 円/㎡	②a:躯体割合 (躯体価格÷建	物等価格)	40	%	⑦na:躯体の	D経済的耐用年数	女				35 年
の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 30-7建物等に帰属する純収益 項目 査定額 第出根拠 2建物等の初期投資額 181,000,000 円 150,000円/m × 1,207.20 m × (100%+ % 20元利逓増償還率 0.0810 の650 × 40 %+ 0.0837 × 30 %+ 0.0996 × 30 % 20 % 20 % 20 % 20 % 20 % 20 % 20 %	③ b :仕上割合 (仕上価格÷建	物等価格)	30	%	⑧nb:仕上の	D経済的耐用年数	女				20 年
3) - 7建物等に帰属する純収益 項目 査定額 第出根拠 2建物等の初期投資額 181,000,000 円 150,000 円/㎡× 1,207.20 ㎡×(100%+ %を が 1,207.20 ㎡×(100%+ %を 1,207.20 ㎡×(100%+ %を 1,207.20 ㎡×(100%+ %を 1,207.20 ㎡×(100%+ %を 1,207.20 ㎡×(100%+ %を 1,207.20 ㎡×(100%+ %を 1,207.20 ㎡×(100%+ %を 1,207.20 ㎡×(100%+ %を 1,207.20 ㎡×(100%+ %を 1,207.20 ㎡×(100%+ %を 1,207.20 ㎡×(100%+ %を 1,207.20 ㎡×(100%+ %を 1,207.20 ㎡×(100%+ %を 1,207.20 ㎡×(100%+ %を 1,207.20 ㎡×(100%+ %を 1,207.20 ㎡×(100%+ %を 1,207.	û c :設備割合 (設備価格÷建	物等価格)	30	%	⑨nc:設備 <i>0</i>	D経済的耐用年数	女				15 年
類 目 査 定 額 算 出 根 拠 記書物等の初期投資額 181,000,000 円 150,000 円/㎡× 1,207.20 ㎡×(100%+ % で	m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入	期間を考慮した	修正率	<u>z</u>		(0. 9689
連物等の初期投資額	(3)-7建物等に帰属する純収益										
181,000,000 円 150,000 円/m² × 1,207.20 m² × (100%+ 96) 96	項目		査 定 額			算	[出	根	拠		
0.0810 0.0650 × 40 %+ 0.0837 × 30 %+ 0.0996 × 30 % 22 物等に帰属する純収益 ① ※収益 14,661,000 円 (9,716 円/㎡) 32 総費用 21,163,523 円 3,858,001 円 3,858,001 円 3,858,001 円 3,858,001 円 3,858,001 円 6)生物等に帰属する純収益 40 数十 0.0837 × 30 %+ 0.0996 × 30 % 20 総費用 21,163,523 円 17,305,522 円 6)生物等に帰属する純収益 円 6)土地に帰属する純収益 14,661,000 円 2,644,522 円 6)×α 円 () 大切間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤ × α 2,562,277 円 1,698 円/㎡ 3) -9土地の収益価格 還元利回り(r-g) 5.5%	〕建物等の初期投資額		181, 000, 000	円	150, 00	00 円/㎡×	1,	207. 2	0 m²×		
① × ② (9,716 円/m) 3)-8土地に帰属する純収益 ① 総収益 ② 総費用 ③ 純収益 ①-② 17,305,522 円 ④建物等に帰属する純収益 14,661,000 円 ⑤ 土地に帰属する純収益 3-④ 2,644,522 円 ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 2,562,277 円 ⑤ × α (1,698 円/m)	②元利逓増償還率		0. 0810								
①総収益 21, 163, 523 円 ②総費用 3, 858, 001 円 ③純収益 ①-② 17, 305, 522 円 ④建物等に帰属する純収益 14, 661, 000 円 ⑤土地に帰属する純収益 2, 644, 522 円 ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 2, 562, 277 円 ⑤×α (1, 698 円/m ③)-9土地の収益価格 還元利回り(r-g) 5.5%	③建物等に帰属する純収益 ①×②	(
②総費用 3,858,001 円 ③純収益 ①-② 17,305,522 円 ④建物等に帰属する純収益 14,661,000 円 ⑤土地に帰属する純収益 2,644,522 円 ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 2,562,277 円 ⑤×α (1,698 円/m ③)-9土地の収益価格 還元利回り(r-g) 5.5%	3)-8土地に帰属する純収益										
③純収益 ①-② 17,305,522 円 ④建物等に帰属する純収益 14,661,000 円 ⑤土地に帰属する純収益 ③-④ 2,644,522 円 ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 2,562,277 円 ⑤×α (1,698 円/m² ③)-9土地の収益価格 還元利回り(r-g) 5.5%	①総収益								21	, 163, 523	円
④建物等に帰属する純収益 14,661,000 円 ⑤土地に帰属する純収益 2,644,522 円 ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 2,562,277 円 ⑤×α (1,698 円/m² 3)-9土地の収益価格 還元利回り(r-g) 5.5%	②総費用								3	, 858, 001	円
⑤土地に帰属する純収益 2,644,522 円 ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 2,562,277 円 ⑤×α (1,698 円/m² 3)-9土地の収益価格 還元利回り(r-g) 5.5%	③純収益 ①-②								17	, 305, 522	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α (1,698 円/min 3)-9土地の収益価格 還元利回り(r-g) 5.5%	④建物等に帰属する純収益								14	, 661, 000	円
⑤×α (1,698 円/m 3)-9土地の収益価格 還元利回り(r-g) 5.5%	⑤土地に帰属する純収益 ③-	-4)							2	, 644, 522	円
⑤×α (1,698 円/m 3)-9土地の収益価格 還元利回り(r-g) 5.5%	⑥未収入期間を考慮した土地に	:帰属する純収益							2	, 562, 277	Щ
3)-9土地の収益価格	⑤ × α				(1, 698	
46, 586, 855 円 (30, 900 円/㎡)		還元利回り(r-g)	5. 5						-, -, -,	. 3/ 11
			46, 586, 85	5円	(30, 900	円/㎡)

		基準地番	等号		提出	出先	P.	所属分	科会	名	業者	名							大子 ((県)	5 —	8	宅地-1
	>	米子(県)	!	5 - 8	鳥耳	反県		鳥取分	科会	;	氏名	3											
鑑定	2評価	額					6	6, 100	, 000	円	1 m	ng当た	<u>-</u> η σ.)価格							36	, 600	円/m ^²
1	基本的	的事項									ı												
(1)	価格問	寺点		令和 4年	5 7月 1	. 目	(4) 鑑	定評値	五日			令和	1 4年	7月	15日	路		4年 5又は (2		円/m [*] 倍
(2)	実地記	周査日		令和 4年	5 7月 5	日	(5) 個	格の種	重類		ΙĒ	常価	格			線。	倍	率種別	J				Ш
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																	
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨													ı						
(1)		在及び地番		米子市国	車尾 4 丁	一目 1	262	2番3	外							②地積	ŧ ,	1, 8	306		9法=	令上の規	見制等
基準地	_	住居表示」		. TI III 6			`T & !	Luka	tu m	a a	÷	₩ □ Þ •	יי וו. ה	.	€) /II.	(m²)		\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		,		準工	
地	3形	·状	(4) 敷地	の利用の)垷况	5)周 状況		上地の	利用(D 63	姜 面1	直路 ∂	の状況	5	⑦供給 処理施 役状況	⑧主要 接近	の状		ぎとの			(60, 200))
			店舗			22.1	#	ごス施	設	南	西18m	国道	<u> </u>	7	k道	米子					(その 特))他) 引用途均	地区
		2:1	W 1			事業	所、信	主宅等	の連					7	がスト水	3. 6km							
(2)	(1)範	 i用	東 2	00 m、 I	5 20	00 m,	南	50	m.	네. 北.	50	m	②桿	聖進的	使用	低層店舗	浦地						
		準的画地の		間口		60. 0			· 約) m.	,	規模		1,800		 建度、	形物	犬 ほ	ぼ長	 方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11				街	18 n	n国道	直		交通	米子 3.6k	駅北東			法令	ì		□(60, 2 川用途地	
			事項						路					施設	0.01				規制	J			
		域要因の 来予測	国道沿いにあり、	- ハに店舗 - 地価は	、事務 横這い	所、事 から上	業所	等が活調にあ	在すると	る地域 考えら	して、 いれる	当分。	の間	は現	状を維	持するで	ものと	: 予測	する。	現在	、需	要は回	復基調
(3) 晶	是有効	使用の判定	低層店舗	補 州										(4)	対象其	準地の	ない)					
		価の手法		测之。 例比較法	- H	準価格	z			26	600	円,	/ m²		個別的	. –							
	り適用		収益環			华仙作 益価格	-																
			原価法	<i>7</i> 6745		並 算価格					/		∕ ''' ∕ m³										
			開発法			発法に	-	価格			/		∕ ''' ∕ mi̇́										
(6) ਜ	市場の	特性	同一需約が多い。	給圏は米 市場動 近、新た	子市近 向は、	郊、郊	外の道道の	幹線道整備、	国道	いの商 [431	新業地 号力	地。需が面へ	要者の商	i業集	積の移	行により)、É	動車	つ中規交通量	規模程 量が洞	上度の i少し	資本の 一時衰	事業者退した
Ē	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	重視し、	郊外の路 指定基 適正な賃	準地と	の均衡	記も・	留意し	て鑑	定評個	6額を	:決定	こした		ロナの	影響が、	ある。 今後	市場の	の実態程度終	態を反 売くカ	映し	た比準	価格を 現状に
(8) 対対 (見価集格	① □代表樹標準地番号	票準地	標準±	也 ②	時 点 修 正	-	標準化 補正	٤ (4 地域 因の 較		適別要因比較	団の		象基準 規準値 (円/r	格内	標準化補	街 交: 環:	通		地域要因	街路 交通 環境	
格 l を f) 	公示価格		円/m	[_	100	_] [100	-1 [100	_ [100	0				正	画: 行: その:	政			行政 その他	
(9)	5x	① 指定基準	基地番号)時 点	_	標準化	Ł (4	地域		5個另			 象基準 比準値		標準	街	路	0.0	地域	街路	
(9) 指定基準地	ָרָי ס	į	米子(県) 5-	3	修正		補正		因のb 較	Ł	要因 比較			、比平III (円/r	内	標準化補工	交: 環:		0.0	域 要 因	交通 環境	+40.0
準 社	更 討	前年指定			_	98. 7] _	100	-, ,	100]	100			36,	700	正	画: 行:	政	0.0		行政 その他	
		①-1対象基		円/m	'	100	L	100		[140. -般的§				- 22 1 × 1			トベト	その		0.0	业 フ	まの「	☐ /→ / ###
(10)		■継続	年地の検					3	L	一月又ロソラ	X []	京ね	横這	いで	動き。 、地価	金利低 [¬] は上昇、	横這	七市	天 落と	かる。 ヒ地域	木子によ	り異な	る傾向。
対象基準地の前	手票集団各な	前年標準価 ①-2基準地 点)である。 □代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	500 円/ 長標準地 也		司一地		変動 [地状況	也域要區	因]				大きな 運と考	変動は詞 える。	忍めら	っれない	/ \。 雷	小男 は	三回復	基調に	あり、
前力), ±	標準地番号公示価格	故			- 円/r	- ทั้	因の	[個	別的	要因]	特	にな	:11									
		②変動率		+0. 3 %	半年間		n %																

 3 試算価格算定内訳
 米子(県) 5 - 8
 宅地-2

	14 71 111 111 111	XC1 711/										//\	1 (> />	0 0		- C-C- Z
(1) }	比準価格算	定内訳														
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	なびに「住	居表示」	③取引時 点	4 類型	⑤地積	(m³)	⑥画地 の形状	⑦接面流の状況	道路 況	⑧主要交通 設の状況	施 9	法令」 等	上の規制
а	2 2 7 0 7 1						建付地	()	不整形	北東18r 中間画	n国道 地		準 (6) 特	工 0, 200 別用途) è地区
	- 69															
b	2 2 7 0 9 3						建付地	()	ほぼ台形	西18m国 4m 角地	道、南		準(7)	工 0, 200〕)
	- 13															
С	2 2 7 0 7 1						建付地	()	ほぼ整形	南西25r 北西6m 角地	n県道、		(7)	住居 0,200)
	- 80															
d	2 2 7 0 9 3						更地	()	不整形	西20m県 2.3m、南 三方路	k道、東 jlm		166	住居 0,200)
	- 12															
е								()							
	_			T								_	1_		_	
NO	⑩取引価	格 円/㎡)	①事情補 正	12時点修	正 ①建作	付減 (補正	④標準化 補正	⑤推定	では と価格 円/㎡)	⑩地域要 因の比較	+47	定標準個 円/㎡)	i 18個別的 比較	要因の		を定価格 (円/㎡)
	(1> 111)	100	[100	1 10	10	100		1 12 1117	100		1 12 1117			,	1 12 1117
а	39, 5	65	[100]	100		.0][95. 0] 46,	275	[120.0	j 3	88, 563	街路	0.0	3	8, 600
	,	,	100	F 00 F	7 4/	20	100			100			— 交通· 接近	0.0		
b	24, 8	91	[100]	100	_	.0] [82. 4	42,	593	[120. 0] 3	35, 494	環境	0.0	3	5, 500
С	40, 1	34	100 [100]	[99. 7 100			100] 45,	704	100 121.2	j 3	37, 710	画地行政	0.0	3	7, 700
d	(42, 8)	100 [100]	[98.8 100] _ 10	00	100 98. 0] 43,	234	100 121.2	j 3	35, 672	その他	0.0	3	5, 700
е	()	100	[] 10	00 [100	1		100	j		[10	00]		
NO	ア事情	イ月率	ウ標準化	上 化補正の内	1訳					工地域要區	 月の比較	の内訳				
NU	の内容	変動率	7				1					ı		п		
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	竟 	0.0	街路	0.0	交通	·接近 (. 0 J	環境	+20.0
		0.00	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	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	竟 	0.0	街路	0.0	交通	·接近 (. 0 .	環境	+20.0
		-0.10	画地	-17. 6	行政	0.	0 そ(の他	0.0	行政	0.0	その・	他 (. 0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環境	竟	0.0	街路	+1.0	交通	接近	. 0 .	環境	+20.0
		-0.05	画地	+3.0	行政	0.	0 そ(の他	0.0	行政	0.0	その	他 0	. 0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環均	 竞	0.0	街路	+1.0	交通	·接近 (. 0 J	景境	+20.0
		-0.10	画地	-2.0	行政	0.	0 そ(の他	0. 0	行政	0.0	その	他 0	. 0		
		%/月	街路	<u>;</u>	交通·接		環境			街路		i	·接近		環境	
е		, •	画地		行政			 の他		行政		その		<u>-</u>		
→ ⊔	上準価格決!	テクヨナ	0		11-27			- 10				〔比準価		26 (300 [l/m³]
7 1	-午11111111111177.	にい注出										八十二十二	1 1 ·	oo, t	JUU F	לווו ייו

										木丁(県) 5	- 8	七地つ
(2)	積算価格算定内部	5										
(2)	-1 ■ 原価法が過	箇用で	きない場合	その理由	既成市街地に	より再詞	周達原価の把握	が困難では	あるため。			
(2)	-2 造成宅地内	等に	存し原価法	の適用が可能	能な場合の価格							
1);	造成事例番号			-	2所	在及び均	也番					
3₹	長地の取得価格	4事	事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補	修正後σ	⑦造成工事	費	⑧標準化補	第 9時点修正	⑩造成. 補修.	エ事費の 正後の価格
	(円/m³)				· 一 価格 (円/m²)	((円/m [*])	Œ		- פיו חוו	(円/㎡)
			100	[]					100	[]		
		į L	J	100] 100		
① 作	 一	12桿	票準化補 E	13時点修正	値付帯費用 後の価格	の補修正	⑤有効宅地 した価格		⑩地域要型 の比較	団 ①個別的要 因の比較	18再調	達原価
	(円/m³)					(円/㎡)		· (円/㎡)				(円/m³)
			100	[]			(%)	100	[]		
		L]	100					[]			
	快成度修正		[] /100			20積算価格	Ž		円/m ^²		
内	訳 											
素 地	事情の 月率 内容 変動率	造成工	5	東			月率 変動率 費	標準化補	Œ			月率 変動率
	%/J					%/月 角					%/月	
地	或要因の比較 街路				交通·接近		環境		行政	1	その他	
							1					
	1-1 収益還元法 (①総収益	法)の適用 ②総費用		記法が適用できた 地収益		に帰属する	⑤土地に 純収益	帚属する	⑥未収入期間修 後の純収益	E Ti	還元利回り	
直接法	(F	9)		(円)	(円)		(円)		(円)	()	円)	(r-g)
/4										(0.9689		5 - 0.0)
	23, 607, 4	33	4, 30	03, 893	19, 303, 540		17, 002, 400	2	, 301, 140	2, 229, 5	75	5.5 %
	⑧収益価格			40, 537, 7	27 円	(22, 400	円/m [*])	'		,	
	9収益価格が試 できなかった 合その理由											
	収益還元法が適月 できない場合 <i>その</i> 理由											
	以下、収益還え	亡法 通	適用の場合	は、宅地ー	-4 (3) -	2^						
(4)	開発法による価格	算定	内訳									
	-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用	用する場	合の理由					
(4)	- 一開光法の適用	L	J 7 W	しない								
	- 「開発法の適用 又入の現価の総和					益率 4	販売単価(住宅	5) ⑤分譲	可能床面積	⑥建築工事費	⑦延原	 床面積
					③投下資本収	益率 (%)	販売単価(住宅		可能床面積	⑥建築工事費 (円/I		k面積 (m³)
	又入の現価の総和			一	③投下資本収				_			

(3) -	.0相宁?	建物の状況												>	米子(県)	5	- 8	宅地-4
(3)		*************************************	/G		②建筑	染面積		(m²)		(3)±	基 :生	· 階層		A	延床面積			/ 2\
	店舗				ۮ;		20.00	(111)		9 1				4	/ 医	1 4	CO 00	(m²)
		+841/2					30. 00				LS	5 2				1, 4	60.00	
_	法上の地域等	規制等	甘淮	建蔽率等	+ と ⇔5	5往步	基準容積率	57 6 25	址柱			1 8 日 南仁			前面道路、	福昌	左	
用迹	進二進二		基 华	建椒华寺	11年	容積率	基华谷惧"	产守	地積			間口·奥行						
牛	华」 寺別用3	c 金地区		60 %		200 %	200	%		1, 806 r	'n	63. 0 m >	35.0	m	前面道路			18.0 m
										1			T		特定道路	£ (0)	,比上内比:	m
⑥想	定建物	の概要	周辺の 勘案し	り土地利用 レ判定。 1	、賃貸 階店舗	需給動向 、 2 階事	・標準地の 務所。	の規模	等を	⑦有効 の理		95. 5 %	周辺類例	以建	物等の有効	か率を	参考とした	
(3) -	3総収3	上算出内 記																
		①用途		②床面積			4 有效面	面積	⑤ 1 r	が当た	⑥月	額支払賃料	⑦a佴	師全	 会等(月数)) (8	a保証金等	(円)
階	層								り月報 賃料	額支払			(3), 14					
				(n	n³)	(%)	(m)		(円)		(円) (/DM	刊金	等(月数)) (8	b権利金等	(円)
_	. 1	店舗		73	30.00	93.	0 6	78. 90		1,620		1, 099, 8	318		3	3. 0	3,	299, 454
	- 1	事務所															-	000 004
_	- 2	事伤別		73	80.00	98.	0 7:	15. 40		1, 320		944,	328			3. 0	2,	832, 984
_	•																	
^	•																	
_	•																	
_				1, 46	60.00	95.	5 1, 3	94. 30				2, 044,	.46				6,	132, 438
事 ⑨在2	† 額支払1	香料						2. (044, 14	16 円	×	12ヶ月					24 529	,752 円
		~ "" (管理費)							0 1 1, 1 .	円/㎡	×		. 30 m ×	125	月 =		=1, 0=0,	0 円
10 b#	益費	(管理費)	の算出	出根拠														
)		収入(駐車	22 12 41 1						/台 >			台× 12ヶ月-	-		=			0 円
		失(算出根 よる損失権		全額)			保証金等は			がれてお 752 円×	り計.	上しない。 4.0	%					0 円
				×空室率B	(%))		+	21,	, 023, 1	円×		4. 0		=			981,	, 190 円
14以.	上計(9+10a+11)-(12)-(13	3													23, 548	, 562 円
				損失考慮後		. =		6,		38 円×		96.0 % ×			6 =		58	,871 円
16)権	村金等(の運用益別	文び償 :	却額(空室	損失者	意(後)			償	却年数(円×		3 年) 96.0%×	運用利回 0	• ,	1.00	%)		0 円
①その	の他の収	八に係る信	呆証金等	等の運用益(3	空室損失	- 考慮後)				円×		96. 0 % ×			6 =			0円
18総」	収益	14)+(15)+(1	6)+17				23,	607, 43	33 円		(13,072 円	l∕m³)
(3) –4	1 1 m ²	当たりのり	月額支	払賃料の算	[出根披	Ţ ()内は支	払賃料	1									
NO (①事例	番号	実	例の実際 質賃料 (円/㎡)	③事 補	事情 (前正	4時点 修正	⑤標 補	準化 正	⑥建物 差修:	格正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正		⑨査定実質 賃料 (円/㎡		①基準地基 賃料	準階の
а)	09 (収	(1,879 1,876)		00 [100]	10		100		100 [100]	100 [100		1,879	Ż	対象基準階	
I.		07 (収		1,502	-	00 Г	100]	10	_	100	-	100	100	-	1, 502		1, 62	4円/mឺ
b)	- 13	(1, 458)		00]	100	[10		[100	_]	[100]	[100]	1, 002		月額支払	
С					_ 1	00 []	10	00	100		100	100			(ŕ	0 円/㎡)
	•	_	()	[]	100	[]	[]	[]	[]		ž	基準階 1	F B

							米子(県)	5 — 8	宅地-5
(3)-5総費用算出内訳									
項目	9	実額相当額			算	出	根 拠		
①修繕費		1, 060, 000	円		212, 000, 000	×	0. 5	%	
②維持管理費		735, 893			24, 529, 752	×	3. 0	%	
③公租公課	土地	494, 000		査定額					
	建物	1,590,000	円		212, 000, 000	×	50. 0 %	× 15.00	/ 1000
④損害保険料		212,000	円		212, 000, 000	×	0. 10	%	
⑤建物等の取壊費用の積立金		212, 000	円		212, 000, 000	×	0. 10	%	
⑥その他費用		0	円						
⑦総費用 ①~⑥		4, 303, 893	円	(2,383円/㎡)	(経費率	18. 2 %)	
(3)-6基本利率等									
① r : 基本利率		5. 5	%	⑥ g : 賃料の	変動率			(0.0 %
②a:躯体割合 (躯体価格÷建物	勿等価格)	40	%	⑦na:躯体0	D経済的耐用年数				35 年
③ b :仕上割合 (仕上価格÷建物	勿等価格)	35	%	⑧ n b:仕上0	D経済的耐用年数				20 年
④ c :設備割合 (設備価格÷建物	勿等価格)	25	%	⑨nc:設備の	D経済的耐用年数				15 年
⑤m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入	期間を考慮した修	正率		(. 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		212, 000, 000	円	145, 00	00 円/㎡×	1, 4	60.00 m *×	設計監理* (100%+	斗率 %)
②元利逓増償還率		0. 0802		躯体: 0.0650 ×	部分 40 % + 0.08	-	上部分 35 % 十		新部分 25 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(17, 002, 400 9, 414	円 円/㎡)						
①×②	(
O	(23	, 607, 433	円
①×② (3)-8土地に帰属する純収益	(, 607, 433 , 303, 893	円円
①×② (3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益	(4		
①×② (3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用	(4	, 303, 893	円
①×② (3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-②							4 19 17	, 303, 893	円円
①×② (3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益	4)						4 19 17 2	, 303, 893 , 303, 540 , 002, 400	円 円 円
①×② (3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益 3-位	4)						4 19 17 2	, 303, 893 , 303, 540 , 002, 400 , 301, 140	円 円 円

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 26日 提出

73.3 HC	111120	N1 0			<u>эш /С</u>	н і іш	' =	\ 1-	· 1 H		' '	س ا ت	ч µ/-,	<u>, </u>			*	长子 (.	県) 5	- 9	皂	€地-1
		基準地番	号		提出:	先	所属	属分科 的	会名	業	者名											
	ž	米子(県)		5 - 9	鳥取	県	鳥	取分科	숲	氏	名											
鑑定	評価	額					26,	200, 00	00 F	1	m³当	たりの	価格	Š					:	26, 80	0 F]∕m³
1 :	基本的	的事項													1 1							
(1)	価格田	寺点		令和 4年	7月 1日	∃ (4)鑑定	評価日	I		令	和 4年	7月	15日	(6) 路		分和 4年 9年フォル					¶∕m [*]
(2)	実地記	凋査日		令和 4年	7月 5日	(5)価格	の種類	Į		正常	価格			線価		線価又は(倍率種別			1.	.1 倍	5
(3)	鑑定言	平価の条件	更地。	としての	濫定評価	i l											14 - 12/2	•				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基	-	f在及び地番s 住居表示」等		米子市二	本木字》	浜田 1	1 1 1	番1							②地 (㎡)		97	77	9法	令上	の規	制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の		5周辺 状況	の土地	也の利用	用の	6接面	面道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況			交通施設)状況	との		(70,	区」 400)	
		1.5:1	店舗 S 2			店舗、られる業地域				西14m	国道		-	水道	伯耆力 2km	て山			(そ	の他))	
(2) 近隣地域	①範 ③標	通 運準的画地の那		00 m、西間口 編 間口 編 特にな	约 40	m、南 0.0 m			約		00 m . 0 n	n, #	規模	/-t-+x-		0 r	- rî程度、		t IEIE		多 70, 40	20)
地域	4地	域的特性	特記 事項	11100	•			街路	_	- III	, LE		交通 施設	2km	大山駅	:ac,5	₹	法令 規制		<u>口</u>](70, 40	00)
		!域要因の 来予測	店舗、 地価は	事務所等; 既ね横ば	が散見す い傾向で	る郊外 ※継続し	の路流でいる	線商業 る。	地域	で、地	域要	因の変	化は	少なく	、今後	とも	も現状を	基調に	推移す	ると	予測さ	される。
(3) 最	員有效	使用の判定	低層店舗	舗地									(4)	対象基	準地の	, 7	ない					
		価の手法	取引事	例比較法	比準	価格				26, 8	00 P			個別的	要因							
σ	適用]	収益還	元法	収益	価格				/	Р											
			原価法		積算	価格				/	P	∃∕m [*]										
			開発法		開発	法によ	る価	格		/	Р	∃∕m [*]										
(6) †	場の	特性	路沿いる量の減少	給圏は米- の地域を 少等によ だしがた	含む。需 り、国道	要者は	(事務)	听、店	舗等	の敷地	1とし	て利用	する	法人が	中心で	ある	る。需要	動向は	t、公法	上のホ	規制や	や交通
· 部 理	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	例から割判断の劉	特性から 試算され、 整合性等 してこれ	た価格で は適切に	である。 こ行われ	各事に	例とも る。鑑	資料 定評	として 価額の	の信頼	頼性、 に当た	規範って	性を有 は、比	し、各	·試3	算過程の	補修性	E、価格	形成显	要因に	こ係る
(8) 公示価格を	見価性格	① □代表標標準地番号	準地	──標準 # -		寺 点 俢 正	③標 補	準化 正		地域要 図の比 交	要	別的 因の 較	⑥文 <i>σ</i>	対象基準)規準価 (円/r	6格 2	力 内 尺	標 街洋 交流 環境 環境 環境 医原物	通境	地域要因	3		
		公示価格		円/mឺ	[100	[00]	[100	[00					止 画: 行i そのf	政			行政 の他	
(9) 指定基準地))	① 指定基準	地番号	-		寺 点 俢 正	③標 補		_	域要 の比	要	別的 因の 較		対象基準 D比準価 (円/r	6格 💆	力力	標 街洋 交流 環境 環境 環境 環境 環境 電視 電視 電視 電視 電視 電視 電視 電視 電視 電視 電視 電視 電視	通 境	地域要因	3	封路 交通 環境	
华 的	克 寸	前年指定基		円/mi	[100	[00	[100		00					行i そのf	政 他		₹(行政 の他	
(10) 名様塔価格等が	ド票単価	①-1対象基注 継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)であるは ①代表標準	□新規格 格 が共通地 場合の検	26, 8 点(代表			一地	③ 価格形成		的要因 [要因]	j	地域要	因の	変動は	特に認	ぬり	で住宅需要 黄這い、 っれない。 準に至り、	不動)産市場	は需要	要が弱	弱いが、
地の前が	7 F ()	標準地番号公示価格				- ¶∕mื	i	安田	個別	的要因	፟ []	特にな	V									

a (21, 324) 100	J i	以异ш恰 异	- 足内訳										小	于 (県)	5 — 9		七地-2	
注: 注: 注: 注: 注: 注: 注: 注:	(1) }	北準価格算	定内訳															
	NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	をびに「住	居表示」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m³)	⑥画地 の形状	⑦接面に の状況	道路 兄	8主要交通 設の状況	施 9	法令上 等	の規制	
	а								()								
Total		- 35																
The color of t	b							更地	()	不整形	西20m県 中間画5	·道 也					
C 5 1 1 2 2 7 7 7 7 7 7 7 7		- 72																
大田	С							更地	()									
C																		
Ro	d	9 1						更地	()	形	14m	道、北					
NO ①取引価格 ②時点修正 ③速付減 ①標準化 ③推定価格 ③地域要 ①推定標準価 ③個別的要因の ③含定価 (円/m) ②表の ③表の ②表の ③表の ④表の ④表		- 21																
NO (円/㎡) 正 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格 (円/㎡) 比較 (円/㎡) a (10/㎡) 正 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格 (円/㎡) 比較 (円/㎡) a (10/㎡) に	е	_							()								
NO	NO	⑩取引価	格	⑪事情補	⑫時点修	正 13建化	寸減 (1	4標準化	15推定	価格	16地域要	⑪推足	と標準価	18個別的	要因の	19査	定価格	
a 21,324 [100] 100 [95.0] [93.9] 23,665 [90.0] 26,294 [90.0] 26,294 [90.0] 26,300 [90.0] 26,300 [90.0] 26,300 [90.0] 26,300 [90.0] 26,300 [90.0] 26,300 [90.0] 26,300 [90.0] 26,300 [90.0] 26,300 [90.0] 26,300 [90.0] 26,300 [90.0] 26,300 [90.0] 26,300 [90.0] 27,000 [90.0] 27,000 [90.0] 27,000 [90.0] 27,000 [90.0] 27,000 [90.0] 27,000 [100] 100 [100] 100 [100] 100 [100] 100 [100] 100 [100] 27,000 [100] 27,000 [100] 27,000 [100] 27,000 [100] 27,000 [100] 27,000 [100] 27,000 [100] 27,000 [100] 27,000 [100] 27,000 [100] 20,0	NU					価の神	補正	補正	(F	¶∕m [®])	因の比較						円/m³)	
b (а	21, 3	,		- <u> </u>		.		23,	665		j 2	6, 294				5, 300	
C 33,275 [100] 100 [100] [96.9] 34,202 [126.5] 27,037 行政 0.0 27,000 26,500 26,500 26,500 26,500 26,500 26,462 400 0.0 26,500 26,500 26,500 26,500 26,500 26,500 26,500 26,500 26,500 26,462 400 26,500 26,500 26,500 26,500 26,500 26,500 26,500 26,500 26,500 27,000 26,500 27,000 27,000 27,00	b	24, 1	,				.		26,	529		j 2	7, 070	接近		27	7, 100	
d (18, 143) 100	С	(33, 2					.		34,	202		j 2	7, 037	画地	0.0	27	7, 000	
e () 100 []	d	(18.1	,						17.	544		j 2	6, 462			26	6, 500	
e (11,			,	0, 102	- Γ 10	00 1			
NO の内容 変動率 7	е	()		100	_]] [i						
a 70 71 -0.05 画地 -6.1 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 b 正常 %/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +1.0 交通・接近 0.0 環境 -3 -0.05 画地 -9.7 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 c 正常 %/月 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 +15	NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準値	化補正の内	訳					工地域要因	団の比較	の内訳					
B 正常 9%/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +1.0 交通・接近 0.0 環境 -2 C 正常 9%/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 C 正常 9%/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 0.0 交通・接近 +10	2	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環均	竟	0. 0	街路	0.0	交通·	接近(). 0 I	景境	-10.0	
c 正常 %/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 0.0 交通・接近 +1	а		-0.05	画地	-6. 1	行政	0.	0 その	の他	0. 0	行政	0.0	その他	也 (). 0			
c 正常 %/月 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 +1	b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環境	竟	0.0	街路	+1.0	交通・	接近(). 0 I	景境	-3. 0	
0.00			-0.05	画地	-9. 7	行政	0.	0 その	D他 (0. 0	行政	0.0	その他	<u>t</u> (). 0			
-0.06 画地 -3.1 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0	С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環境	竟	0.0	街路	0.0	交通·	接近 +10). () I	景境	+15.0	
			-0.06	画地	-3. 1	行政	0.	0 その	の他	0. 0	行政	0.0	その他	也 (). 0			
d 正常 %/月 街路 0.0 交通·接近 0.0 環境 0.0 街路 −1.0 交通·接近 0.0 環境 −33	d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環均	竟	0.0	街路	-1.0	交通・	接近(). () E	環境	-33.0	
-0.06 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0			-0.06 画地 +3.0 行政		0.	0 その	D他 0.0		行政	0.0 その		也 (). 0					
e %/月 街路 交通·接近 環境 街路 交通·接近 環境	е		%/月 街路 交通·扬				<u></u>	竟		街路 交通			接近	Ŧ	環境			
画地 行政 その他 行政 その他								その	その他 行政					その他				
フェート 1 1 1 1 1 1 1 1 1	才上	上準価格決	定の理由		i			<u> </u>				1	 〔比準価村	格:	26, 8	300 円	/m³]	

															\r 1 (\lambda \r/)		0	- C - C - C	
(2) 7	責算価格	算定内訳	Į																
(2)-1 ■ 原価法が適				でき	ない場合	その理	曲	既成市征	既成市街地により再調達原価の把握が困難であるため										
(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遣	成事例番	号		_					②所在及	び地	番								
				④事情補正 ⑤時点修正			⑥素地の補修正後の 価格			⑦造成工事費			8標準化補 9時点修正 正			⑩造成工事費の 補修正後の価格			
(円/㎡)								(円/m²)			(円∕㎡)			<u> </u>		(円/㎡)			
				[100 [100]							[] []					
⑪イテ	帯費用		1	②標準化補 ③時点位			修正		費用の補				化率で除	⑩地域要因 の比較	団個別的]要 (18再調達原価		
	(円/m³)			正		; ; ; ;		後の価格 (円/m [*]		/ m ²)	015		ī (円/㎡)	の比戦	Д 07Д	-#X		(円/m²)	
				100[]						%)	100	[]	_]				
			!	[] 100										[])				
	₩成度修正	E			[] /10	0				20積算	価格	Ĭ		円/㎡				
内語		T		-						Т									
素地	素 内容 男薬 変動率			造 標準化補正 成							月率 変動率	付帯費	標準化補	IE			月率 変動率		
	%/月			事費	事							角						%/月	
地址	或要因の)	比較		街路 ダ				·通·接近			環境			行政			その他		
							<u> </u>							<u>'</u>		<u> </u>			
(3)	収益価格	. 算定内記	Я																
(3)	-1 収益	還元法(直	接法)の適用	又は収益	益還元	法が適用	できないは	場合(の理由								
	①総収益	益		②総費用 ③純				収益 ④建物(純収2			こ帰属する	3	⑤土地に 純収益	上地に帰属する ⑥未収入期 ・収益 後の純収			間修正 ⑦還元利回り		
直接	接		3)	(円)				(円)	池4 X 1	(円)		和H 4X 1111	(円)	後の純収益 (円			(r-g)	
法															()	(-)	
																		%	
							Н	円 (円/㎡)								
									•										
	できなかった場合その理由																		
■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由					適切な賃貸事例がなく、適用困難。														
	NIE O	lp 쓨 ' 목 =	= t-H	- 2本 -	田の坦く	×1+ □	• +sh	4 (2) -2^										
	ルド、 4	以重退刀	ᅜᄰ	, 旭	ロい场に	110、 E	- JU —	+ (3	, – 2^	•									
(4)	開発法に	よる価格	算	定内	訳														
(4) -	-1 開発法	まの適用		Ш	_ する ■ しない			開発法	開発法を適用する場										
14	①収入の現価の総和			②支出の現価の総和			③投下資	③投下資本収益率 ④			住宅	⑤分譲	5分譲可能床面積		費	⑦延床面積			
	(円)				(円)				(%)	(%) (円/m			·)	(m³)	(F	(円/㎡)		(m²)	
②閏祭注に トス価枚									,					□ /m²)					