別記様式第6

鑑定評価書(令和 7 年地価調査)

令和 7年 7月 24日 提出 **合士**(周) [_1

					月 古 (県) 3 一 1	七地一
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名		
倉吉 (県)	5 - 1	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名		

鑑定評価額 6,560,000 円 1 ㎡当たりの価格 29, 300 円/mឺ 1 基本的事項 円/m[®] 「令和 7年 1月] (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 14日 路線価 路線価又は倍率 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 7年 6月 16日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 倉吉市堺町2丁目249番1外 ②地積 224 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (\mathbf{m}^{1}) (都)商業 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 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 地 (80, 400)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) (90, 400)北9m県道 中小規模の小売店舗 店舗兼住宅 水道 倉吉 等が建ち並ぶ商業地域 1:3.5 S 2 下水 3. 7km ①範囲 東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 $50 \, \mathrm{m}$ ②標準的使用 低層店舗地 ③標準的画地の形状等 間口 約 8.0 m. 奥行 約 30.0 m, 規模 240 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 古くからの商業地域ではあ るが、地域内に令和2年1 月市役所第2庁舎が開設 地 9 m県道 倉吉駅南西 3.7km (都)商業(90,400) 街 法令 4地域的特性 特記 交通 準防 事項 施設 規制 路 ⑤地域要因の 将来予測 市役所第2庁舎の開設により、人・車の流れが増加。当面は安定的に推移していくものと予測される。 (3) 最有効使用の判定 低層店舗地 (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 29, 300 円/m² の適用 収益還元法 収益価格 17,600 円/m^² 積算価格 原価法 ⊞/m^{*} 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 同一需給圏は、旧倉吉市旧市街地の近隣商業地域若しくは商住混在地域が存する圏域。需要者の中心は小売業・飲食業等の個人事業者である。店舗の閉鎖により、店舗数が減少しており、住宅地へと移行しつつある。土地は240㎡程度で700万程度、新築の店舗併用住宅で3,700万程度の物件が需要の中心となっている。 (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、近隣地域、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、自用店舗での営業が中心であるため、賃貸物件は少なく、収益物件は閉鎖した店舗を賃貸するケースがある程度で、賃貸市場の成熟度は総体的に低い。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 ②時 点 ① 代表標準地 標準地 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 待路 街路 ⑦内訳 規準とした 価格 域 標準地番号 修正 因の比 要因の 交诵 交诵 補正 下化補 較 H 較 (円/m²) 環境 環境 ΤĒ 画地 行政 100 公示価格] 100 行政 その他 円/mi 100 100 その他 (9)① 指定基準地番号 3標準化 4地域要 ⑥対象基準地 2時 点 ⑤個別的 標準化補 街路 街路 指定基準地からの検討 の比準価格 域 要因の 次内訳 修 正 補正 因の比 交通 交通 要 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 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 物価高の影響を受け、商業地の市場が低迷している。 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 29,300 円/m² らの) 価格形成要因6 変動状況 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] 市役所第2庁舎の開設により、人流が増加しているものの、価格 の上昇に至ってはいない。 代表標準地 標準地 標準地番号

特になし。

[個別的要因]

ത

%

⊞/m²

0.0% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

	以并 III 1D 并 /											<i>7</i> D F	3 (314) 0		-6,26, 2
	と準価格算に			-&ı- FN -	+		nic z	@ u. ++		@ T	@1 +	n.	<u> </u>		+
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	表示」③取点	引時 ④	類 型	⑤地積	(m³)	⑥画地 の形状	⑦接面道 の状況	路 (8	③主要交通施設の状況	92	去令上の規制 等
а	2 5 7 1 0 3					建地	性			ほぼ台形	西12m市道 4.5m、東2	道、北 m		(90)商業 , 400)
	- 31							()		三方路			準防	5
b	2 5 7 0 5 3					庭	E地				北西8m県 中間画地	道)準工 , 200)
	- 29							()	23.119	中间四地			準防	5
_	2570					庭	E地			ほぼ正	南16.5m県	単道		(都)1住居
С	8 3							()	方形	中間画地			準0	, 200) 5
	- 48 2 5 7 0					1	1地			ほぼ台	南東18m県	道		(都) 商業
d	5 3							()	形	中間画地	\ <u>\</u>		(90	, 300)
	- 31 2 5 7 0					-	1地			1エ)デム	南東15m市	- / 举		(老江) 1 住居
е	51					艾	こ地	()	ほぼ台	中間画地	7進		(60)	, 200)
	- 70							T =			1_		T		
NO	⑩取引価料 (円	各 //m²)	①事情補 ①正	②時点修正	①建付減 価の補正	14標 補	準化 正	⑤推定価格 (円/		¹⁶ 地域要 因の比較	⑪推定 格 (円	標準価 /m [®])	⑱個別的要 比較	因の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	27, 92)	[100	[98.6]	100 [92.0]		00 5. 0]	28, 498		100 [98.0]	i aa	080	街路	0.0	29, 100
	,		100			-	00	20, 490	- 1		29,	000	─ 交通· 接近	0.0	29, 100
b	(15, 97 26, 62		[100]	100	[100		00]	26, 357	[100 [91.2]	28,	900	環境	0.0	28, 900
С	(17, 87		100	[100]	100		00			100			画地	0.0	
	29, 79		[100]	100	L / J		00]	29, 790	l	[102.0]	29,	206	行政	0.0	29, 200
d	37, 23)	[100]	100	[100		00]	45, 209	[100 [150. 0]	30,	139	その他	0.0	30, 100
е	()	100	[99.7]			00			100			[100 100		
	18, 49		[100]	100	[/]	[90	0.0]	20, 488		[68.6]		866	100		29, 900
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	5				=	工地域要因	団の比較0)内訳			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近 	0.0	環境	0.0	:	街路	-2.0	交通·技	接近 0.0	環	境 0.0
		-0.06	画地	+5.0 1	宁政	0.0	その	0.0		行政	0.0	その他	0.0)	
b	正常	%/月	街路		交通·接近 	0.0	環境			街路	0.0	交通·技		環	∄境 −6.0
		-0.06	画地	0.0	宁政	0.0	その	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			街路	0.0	交通·技		環	境 +2.0
		0.00	画地	0.0 í	宁政	0.0	その	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	環境	6 0.0		街路	0.0	交通·持	接近 0.0	環	境 +50.0
		-0.06	画地	-18.7 í	宁政	0.0	その	0.0		行政	0.0	その他	0. ()	
е	正常 '	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	0.0	:	街路	-2.0	交通·拉	接近 0.0	環	境 -30.0
		-0.04	画地 -	-10.0 1	宁政	0.0	その	0.0		行政	0.0	その他	0. ()	
	と 海 本 お さ さ	- TITLE	-1	i		i					C 1	レ・維 /エ・林	6	00.00	ا الم

才比準価格決定の理由 [比準価格: 29,300 円/m³]

(2)	積算価格:	算定内訳														
(2)	-1 🔳 原	価法が適	囲で	できない場合	合その理由	既成宅	地化してい	るため	め、再調	達原	価の把握が	ぶ困難。				
(2)	-2造	成宅地内	等(:	存し原価法	よの適用が可 能	能な場合の	の価格									
①進	起成事例	号			_		②所在及	び地社	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 価	地の補修正征 格 (円/I		⑦造成		·費 「円/㎡)	⑧標準化ネ 正	浦 ⑨時点何	修正 (補修』	事費の 後の価格 (円/㎡)
			[100	[]							100 [[] 100]		
	計帯費用		12	標準化補	13時点修正		帯費用の補値	多正	15有交	加宅地	北率で除	16地域要因			18再調達	上 原価
	(F	円/㎡)		IE		後	の価格 (円/	m²)		-価格	(円/m²)	の比較	因のよ			(円/m ²)
			[100	100				(%)	[] [)		
19熟	成度修正	E		[] /100				20積算	価格	}		円/n	า๋		
内	沢															
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月			補正			1	月率 変動率 %/月	付帯費用	標準化補	Œ				月率 変動率
			3	-		 										
地地	或要因の」	比較		街路		交通·接边	Í		環境			行政		そ	の他	
直接法	①総収益			②総費用	3 (円)	吨収益	4)		帰属する		⑤土地に州 純収益	帰属する (円)	⑥未収入期 後の純収 (0.97	間修正 益 (円)		元利回り (r-g) 5 - 0.0)
		5, 699, 00	9	1,0	33, 050	4, 665	5, 959		4, 442, 4	40		223, 519	2	16, 858		5.5 %
		価格が試算なかったり ひ理由 法が適用	易		3, 942, 8	73 F	()		17, 60	00	円/㎡)					
	以下、中	収益還元	法	適用の場合	合は、宅地-	-4 (3	3) -2~									
(4)	開発法に	よる価格	算定	四訳												
(4)	-1 開発法	との適用	[する	しない		去を適用する						1			
114	又入の現何			②支出の理		③投下	資本収益率	4販				可能床面積			⑦延床	
		(円))		(円)		(%)		(円	l∕m [*]	()	(m²)	(F	┦∕㎡) 		(m²)
8開	見発法によ	こる価格				円	(F					
					字冊 - 6							•				

(3) -21	想定建物の状	 :況									倉吉 (県)	5 - 1	宅地-4
	①用途			②建	 築面積	(m²)	3	構造・	・階層		④延床面積		(m²)
	舗兼事務所				17	9. 20		S	2			358. 40	(111)
⑤公法	上の規制等												
用途地		基準發	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)商業										前面道路		9.0 m
	準防	,	90 %		400 %	400 %	224	m [†]	8.0 m ×	29.0	m	までの距離:	9. 0 m
⑥想定	産建物の概要	フロア	貸し 1	F: 虐	語(2 F	: 事務所	⑦有效の理		87.5 %	査定によ	る		
(3) -3#	総収益算出内	 訳											
	①用途		②床面積			4有効面積	⑤ 1 ㎡坐 <i>t</i> -	⑥日	額支払賃料	@ /n:		-\ @ /D=T A	AT (FF)
階	•				⊚ ⊓ <i>∞</i> 1∓	Энмш ія	⑤1㎡当た り月額支払 賃料	©	成人」以及行		証金等 (月数		等 (円)
			(1	m³)	(%)	(m²)	(円)		(円)	⑦b権	利金等(月数	() ⑧b権利金	等(円)
1 ~	店舗 1		1	79. 20	85. 0	152. 32	1,805		274, 9	138	;	3. 0	824, 814
	事務所										:	3. 0	655, 602
2 ~			1	79. 20	90. 0	161. 28	1, 355		218, 5	34			
~													
~													
~ 計			3	58. 40	87. 5	313. 60			493, 4	.72			1, 480, 416
	 支払賃料						493, 472 円	×	12ヶ月		=	5, 9	21,664 円
	益費(管理費)					円/㎡	×	313.	60 m ×1	2ヶ月 =		0 円
⑩b共益	益費(管理費)	の算出	根拠										
⑪そのイ	他の収入(駐	車場使用	料等)			円	/台 ×	£	☆×12ヶ月+	-	=		0 円
	れ損失(算出		額)		1	保証金により担							0 円
③空室 (9+0)	等による損失 a)×空室率A	₹相当額 (%)+(⑪)	×空室率B	(%))	+		, 921, 664 円× 円×		4. 0	% % =	_	9	36,867 円
ោះ Ei	計	11)_(12)_(13)	1		1		П^			70 -			84, 797 円
	金等の運用益			备)		1	480,416 円×		96. 0 % ×	1 (00 % =	<u> </u>	14, 212 円
	金等の運用益				考慮後)		<u>賞却年数</u>			 運用利回り) %)	11, 111 11
							円×		96.0 % ×	0.	3400 =		0 円
①その f	他の収入に係る	保証金等	の運用益(空室損	失考慮後)		円×	1	100.0 % ×	1.00	% =		0 円
18総収	益	14+15+16)+17)			5,	699,009 円		(25, 442	円/m ^²)
(3) -4	1 ㎡当たりの	月額支持	ム賃料の第	拿出根	処 ()内は支払賃料	4						
NO ①	事例番号	実質	列の実際 質賃料 (円/㎡)		事情 道	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 賃料 (円/m	賃料	基準階の
а	_	,	\	l	100 [100	00 100		100	100	1	対象基準月額実	
	_	()	L	7	100 [J L	J	[]	L	1		810 円/㎡
b		()] [100 [] [[]	[]	月額支	払賃料
С		(-	1	001	100 [00 100		100	100		(1,	805 円/㎡) 1 F B

							倉吉	(県)	5 – 1	宅地-
(3)-5総費用算出内訳										
項目	:	実額相当額			第	[出	根	拠		
修繕費		278, 000	円		55, 600, 000	×		0. 5	%	
維持管理費		177, 650	円		5, 921, 664	×		3. 0	%	
3公租公課	土地	49, 200	円	査定額						
	建物	417, 000	円		55, 600, 000	×		50. 0 %	× 15.00	/ 1000
損害保険料		55, 600			55, 600, 000	×		0. 10	%	
建物等の取壊費用の積立金		55, 600			55, 600, 000	×		0. 10	%	
その他費用			円							
7総費用										
1~6		1, 033, 050	円	(4,612円/1	m [*])	(経	費率	18. 1 %)	
3)-6基本利率等										
)r : 基本利率		5. 5	%	⑥ g : 賃料の3	変動率					0.0 %
Da:躯体割合(躯体価格÷建	物等価格)	40	%	⑦na:躯体の	経済的耐用年数	ζ				40 年
B b :仕上割合 (仕上価格÷建	物等価格)	30	%	® n b : 仕上の	経済的耐用年数	τ				20 年
Dc:設備割合 (設備価格÷建	物等価格)	30	%	⑨ n c : 設備の		ζ				15 年
m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入其	期間を考慮した個	修正率	<u> </u>		(0. 9702
③)-7建物等に帰属する純収益										
項目		査 定 額			算	出	根	拠		
〕建物等の初期投資額		55, 600, 000	円	155, 000	0 円/㎡×		358. 4	10 m²×	設計監理(100%+	料率 %
②元利逓増償還率		0. 0799		躯体音 0.0623 ×		仕 0837 :	上部:	-	設信 0.0996×	#部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(4, 442, 440 19, 832								
3)-8土地に帰属する純収益										
①総収益								5	, 699, 009	円
②総費用								1	, 033, 050	円
③純収益 ①-②								4	, 665, 959	円
④建物等に帰属する純収益								4	, 442, 440	円
⑤土地に帰属する純収益 ③	-4								223, 519	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	ニ帰属する純収益								216, 858	円
⑤ × α				(968	円/m
	還元利回り(r-g)	5. 5						300	1 3/ 11
, and the limited	~~~~	3, 942, 87		(17, 600	円/m³)

4 不動産 I D

倉吉(県) 5-1 **宅地-7**

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市堺町二丁目249番1	2701000091183-0000
2	倉吉市堺町二丁目251番2	2701001122419-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36 37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
I/HI つ		

別記様式第6

									` '-					- ,,				1	含古 ((県)	5 -	2	宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	Ā	所属を	}科会	名	業	者名											
	Ź	倉吉 (県)	5	5-2	鳥耳	文県		焦	身取		E	氏名											
鑑定	評価	額						9, 65	0,000	円		1 m²≝	たりの	の価	格						38	3, 000	円/㎡
1	基本	的事項																					
(1)	価格	寺点	ŕ	合和 7年	7月 1	日	(4) 鑑	定評	価日			令	和 7年	E 7,5	月 16日	(6) 路		合和 7年					円/m ^²
(2)	実地詞	調査日	ŕ	合和 7年	7月 1	日	(5) 個	格の	種類			正常	価格			線価)	線価又は 倍率種類				1. 1	倍
(3) (鑑定言	評価の条件	更地と	しての	鑑定評	価												10 1 = 7	ניו				
		評価額の決定			<u>шисин</u>																		
(1)	①所	i在及び地番3 住居表示」等	立びに	倉吉市東	巨昭和町	T310) 番夕	 								②地 (m		2	54)	9法:	令上の	規制等
基準地	③形		4)敷地(カ利用 <i>の</i>	現況	⑤周፤	カ の-	- ₩ σ	利用	თ	⑥接	面道2	各の状況	況.	⑦供給			」 <u>`</u> \$交通施	⊕ ⊬ σ)		(都) i	丘商
تاد	© //2		• ***	.5 1 17110	-5000	状況			> 1 3713	•,	© 1X		H 42 D(,,,	処理施			の状況	, C •,			(80, 30 準防	
															設状況						(その		
		1:3	店舗兼信 S 2	主宅		店舗、	事務	务所、 トスリ	住宅	1	南東	18m県	道		水道 下水	倉吉 2.4kı	n					(90, 30	0)
		1 0	~ -			いの南									1 /3*								
(2)	①範	5囲	東 20	00 m, Z	5 30	00 m,	南	300	0 m,	∃Ł		50 m	② <i>‡</i>	亜 淮	的使用	任届1	古舗	兼事務所	抽				
		*ロー 『準的画地の刑		間口:		8. 0			···· 、 行 約		2'	7.0		規模				が が程度、		大 ほ	ぼ長	方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	: L				街			県道		交通	角 倉吉	駅南西	9		法令	1 ,		近商(90, 300)
以			事項						路					施記	- 2. 4k	CM .			規制			準防	
	©#	2域要因の) 敗總商	紫州城	レーマ	孰戓	17		国	刀協診	다 참	後住 学			*定1	柳	ね現状の		1	ースも	のと=	5測する
	将	来予測	地価水準	生も概ね	横ばい	と予測	する。	· ·		/ ⊢ 1/2	с уюц.	~\ H	<u>Д</u> [ない	201	E19 /	2 (,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	100) 20
(3) 聶	員有效	使用の判定	低層店舗	兼事務	所地									(4)対象基 個別的)	, , , ,					
	監定評)適用	^፲ 価の手法 	取引事例	列比較法	比	準価格					38, 0	000 I	円/m [*]		IE // 1 H .	1 2 2 1							
			収益還え	元法	収	益価格					27, 4	100 I	∄∕mٌ										
			原価法			算価格							円/m [*]	_									
(A) -	_	44.60	開発法	4 1991)		発法に			15.22.1				刊/m [*]									H	
(6) 1	□场())特性	業者が想	限定され	る。倉	吉市中	心部	の幹着	線道路	各沿し	ハで、	周辺	施設、	背征	发住宅地	1256	こ安:	舗用地の 定的であ 格帯は特	り、草	普通科	日とす	る県内 高要に	列外の事 は期待で
(7) =	r 44 (m	-15 o ====																				L. Li	
· 部	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	対象基準 賃貸市場 既成宅地 検討を考	景はやや bocとめ	不安定 積算価	不確格の試	実で算は	あり、 できぇ	、将来 ない。	そ予測した	則の固	団難性 って、	を伴う	かたる	っ求めら め、収益 を重視し	れたに 価格の 、収益	と準行 規定	価格の規 範性は低 格を参考	範性に とと	は局に いわさ どめ、	、 える 指定	吉市に えない 基準地	おける い。また、 也からの
(8)		① □代表標	-	標準地		時点		標準			域要	1	。 別的	(6)	対象基準	集地		標街	路		地	街路	<u></u>
公示価格を	見価	標準地番号				修 正		補正			の比	要	医因の		の規準値		⑦ 内	1L	通		域要	交通	
価と格し										較	ξ	E	公 較		(円/	m)	訳	補 環 正 _面	境 地		因	環均 行政	
を <i>f</i> :		公示価格		円/mi	. [_	100] [100	_,	_г 1	100][100					行	政			その作	
(9)			- 地 - 米	132 111		時 点	(3)	標準	11 ()		域要	_	別的	(B)	対象基準	É táh		を たの たっぱん こうしょう こうしょ こうしょ こうしょ こうしゅ かんしゅう かんしゅう かんしゅう かんしゅう しゅうしゅう しゅう	路	0.0	tth	街出	各 -7.(
指定な)\			_		修正	_	補正		_	の比	_	因の		の比準値	古格	了 内	注	通	0.0	+ =1:	交通交流	
指定基準地	200	1	言 (県)	5 –	1					較		F	之 較		(円/			T	境	0.0	因	環境	
地言	寸	前年指定基	基準地の値	西格]	100]	100		1	100	[100]					<u> </u>	地 ·政	0.0		行政その他	
			29, 300	円/mi	i	100	[100]	[7	7. 2]	100		38,	000		その		0.0		• • • •	
(10)		①-1対象基準継続	集地の検 □無規	討						一般	的要				国際情 地域は多			行き不透 る。	明感の	のなか	, <u>7</u>	地条件	良好な
(10) 対 年	ΕĠ	前年標準価		38, 0	000円/	′m [‡]		(3) (研	変														
象棋基準	票の	①-2基準地が			標準地	等と同	一地	格影	動[±	也域	要因]		地域要	を図り	こ特段の	変動に	はなり	ر _ا					
準化	集 検 話	点)である ^は 一代表標準	-	討 ☑標準地	<u>b</u>			成	動状況														
対象基準地の前	争り	標準地番号				-		岁因の	Γłſ	固別	的要[因]	個別的	り要!	因に特段	との変重	力は	ない。					
,,,,,,,,		公示価格				円/m ⁱ								-~-	-1 · - 1 · 4 · 5 ·			0					
		②変動率	年間	0.0%	半年間	1	%																

	以异仙伦异方 七準価格算5											泪言	古(県)	5 – Z	七地-2
NO NO	①取引事 例番号		E及び地番並	びに「住居	· 表示」 ③取	7引時 (i	4 類 型	⑤地積	(m²)	⑥画地 の形状	⑦接面道記 の状況	路	8主要交通 設の状況	施 9	法令上の規制 等
а	2 5 7 1 0 3					j	更地	()		西22m国道 6m 準角地	1、北			郡)近商), 300)
	- 29													/4	wp) \r^t-
b	2 5 7 1 0 3						更地	()		北西18m県 南東9m 準角地	(道、		(10 進)	鄑)近商 10, 300) 方
	- 30														
С	2 5 7 1 0 3					3	建付 地	()	形	西12m市道 4.5m、東2r 三方路			(和 (90 準例	鄑)商業), 400) 坊
	- 31					_								(+	77) 0 七吉
d	2 5 7 0 5 1					j	更地	()	ほぼ長 方形	西16m市道 中間画地	Ī			鄒)2中専), 200)
	- 82													/-	##\ /\.□
е	2570					,	底地	()	方形	南16.5m県 中間画地	道		(70 準M	郡) 1 住居), 200) 店
	- 48 ⑩取引価料	\$	⑪事情補	12時点修正	13建付減	10 ±2	標準化	15推定	価 枚	16地域要	⑪推定植	亜淮 価	18個別的	悪田の	⑨査定価格
NO		r ∃∕m³)	正	心时点修正	価の補正	神	能		iiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiii	因の比較		≅午Ⅲ ∕㎡)	比較	女囚の	(円/m²)
а	38, 77	76	100 [100]	100	[100		100 03.0]	37,	647	100 [99.0	38,	027	街路	0.0	38, 000
b	(42, 34)	100 [100]	[98.4]	100		100 08. 0]	38,	582	[100 [100	38,	582	- 交通・ 接近 環境	0.0	38, 600
С	(27, 92)	100 [100]	[98.6]	100		100 05. 0]	28,	498	100 [75. 5	37,	746	画地	0.0	37, 700
d	(40, 11	.7	100 [100]	[100.3]] 100		100 100]	40,	237	100 [105.9]	37,	995	_ 行政 - その他	0.0	38, 000
е	(17, 87 29, 79		100 [100]	[100]	100		100	29,	790	100 [79. 2	37,	614	[10 10	0]	37, 600
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	L 比補正の内記	R			-		エ地域要は	 因の比較の	内訳	_		
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	ŧ .	0.0	街路	+1.0	交通∵	接近 ()	. O B	票 境 −2.0
а		0.00		<u>-</u>	·····································	0.0	その		0. 0	 行政	0. 0	その他		. 0	
b	正常	%/月	街路		交通·接近	0.0	環境		0.0	街路	0.0	交通·		·	環境 0.0
~		-0.04	画地		 行政	0.0	その		0.0	行政	0.0	その他	b 0	. 0	
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	ŧ	0.0	街路	-2.0	交通·	接近 0	. O B	景境 −23.0
		-0.06	画地	+5.0	 行政	0.0	その)他	0.0	行政	0.0	その他	F 0	. 0	
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	ŧ	0.0	街路	-1.0	交通·	接近 0	. O 5	環境 +7.0
		+0.05	画地	0.0	 行政	0.0	その)他	0.0	行政	0.0	その他	b 0	. 0	
е	正常 '	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	ŧ	0.0	街路	-1.0	交通·	接近 0	. 0 時	環境 −20.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政	0.0	その他	b 0	. 0	
+ +	レ淮価 枚 油寸	の理由									rL	レ淮価は	·	20 0	00 四 /㎡]

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 38,000 円/㎡]

(2) 5	漬算価格 算	拿定内訳														
(2)	-1 📕 原作	西法が適	用で	きない場合	その理	±	既成住宅地で	ごあり、	再調達原信	田の把	2握が困難で	であるため。				
(2)	-2造月	成宅地内	等に	:存し原価法	の適用が	が可能	な場合の価格									
①進	成事例番	号				_	②所	f在及び	地番							
3素	地の取得 (円	価格 l/㎡)	4	事情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補 価格	修正後 (円/㎡			事費 (円∕㎡)	⑧標準化 正	浦 9日	寺点修正	⑩造成二 補修I	E事費の E後の価格 (円/㎡)
			[100	[]						100 [[_	100		
① f:	 帯費用 (円	l∕m³)		票準化補 E	③時点	修正	④付帯費用 後の価格		しか	こ価格	也化率で除 各 (円/㎡)	16地域要[の比較	因 ①但	固別的要 図の比較	18再調道	達原価 (円/㎡)
			[100	[]			(%)	[100	[_	100		
19熟	·成度修正			[] /100)			20積算	草価格	\$		F	l∕m¹		
内割	尺															
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成工	き 標準化剤	甫正		ı		月率 変動率	付帯費用	標準化補	IE ,		1		月率 変動率
		%/月	工事費	Ž					%/月	角						%/月
地址	或要因の 比	比較	·	街路		交	₹通·接近		環境			行政		Ą	その他	
(3)	収益価格	算定内部	5													
(3)	-1 収益還	還元法 ()	直接	法)の適用	又は収益	還元	法が適用できた	ない場合	合の理由							
直	①総収益			②総費用	(FD)	3純			物に帰属す収益		⑤土地に 純収益			入期間修正 純収益	⑦還	元利回り
直接法		(円)		(円)		(円)		1)	円)		(円)	,	(円)		(r-g)
	3	3, 464, 46	57	62	22, 595		2, 841, 872		2, 446,	100		395, 772	(0. 9689) 383, 463		5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価	i格			6, 9	72, 05	5 円	(27, 4	00	円/㎡)					
	⑨収益価できな合その	かったち														
	収益還元½ できない ^は 理由	去が適用 易合その														
					は、宅	地一	4 (3) —	2^								
	開発法に。 -1 開発法		_	内訳 する	■ L	ない	開発法を適	用する均	場合の理由							
14	又入の現価	の総和		②支出の現	見価の総和	1		益率	4販売単価	(住宅	5分譲	可能床面積	6建築	工事費	⑦延戌	面積
		(円))		(円)		(%)	(円]/m	ĵ)	(m²)		(円/㎡)	1	(m²)
8開	発法によ	る価格					円	(F	円∕m³)				

(3) -	2想定建物	の状況											1	吉(県)	5 - 2 5	官地-4
	①A	用途		②建	築面積		(m²)		③ 楠	講造	· 階層		43	延床面積		(m²)
	店舗兼事務	多所				101. 60				LS	2				203. 20	
⑤公	法上の規制	訓等														
用途	地域等	基準	集建蔽率等	指定	容積率	基準容積率	率等 」	地積			間口·奥行		Ē	前面道路、		
	(都) 近商	有											į	前面道路:		18. 0 m
	準防		90 %		300 %	300	%		254 r	'n	8.5 m×	27. 0	m	特定道路まで		m
⑥想	定建物の概	既要 各階	フロア貸し						⑦有効 の理		82. 5 %	査定に』	こる			
(3) -	3総収益算	出内訳														
階	10.	用途	②床面積		③有効率	④有効 。	面積	⑤ 1 m り月額	ポ当た 頁支払	6月	額支払賃料	⑦a保	証金	等(月数)	⑧a保証金等	(円)
P自	眉		(r	ที่)	(%)		(m²)	賃料	(円)		(円)	⑦b権	利金	等(月数)	8b権利金等	(円)
1 ~	店 店	舗	10	01.60	80.	. 0	81. 28		1, 995		162, 1	54		3.0		486, 462
	事	務所	10	01. 60	85.	. 0	86. 36		1, 596		137, 8	31		3. 0		413, 493
2 ~	2								,							
^	-															
~																
~																
計	t		20	03. 20	82.	. 5 1	67. 64				299, 9	85				899, 955
	預支払賃料	ļ	1				2	99, 98	5 円	×	12ヶ月		=		3, 599,	820 円
⑩a共	益費(管理	理費)							円/㎡	×	167.	64 m ×1	2ヶ月	∄ =		0 円
		理費)の算 (駐車場使					円/	′台 ×		É	台× 12ヶ月+	-		=		0 円
12)貸債	到れ損失(乳	算出根拠、	金額)			保証金等	により打	担保さ	れてい	るたと	め計上しない	`				0 円
3空 (9+1	室等による lDa)×空室	損失相当8 率A(%)+(①	頁 D×空室率B	(%))			3,	599, 82	20 円×		4. 0				140	000 m
n r	- L=L @u⁄	10)a+(11)-(12)-	13			+			円×			% =	=			993 円 827 円
			型 を損失考慮後	()			8	899, 95	5 円×		96. 0 % ×	1. (00 %	=		640 円
			賞却額(空室		考慮後)				却年数(3 年) i	運用利回 「	J (1.00 %		
<u></u>	の他の収入に	に係る保証金	等の運用益(空室損失	夫考慮後)				円× 円×		96. 0 % ×		3400 0 %			0 円 0 円
18総4		14)+(15)+					3, 4	64, 46			(1.0			13,640 円	
(3) -4	1 m 当た		支払賃料の第	出根挑	<u> </u>	 ()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	請正	④時点 修正	⑤標 ² 補I	集化 E	⑥建物 差修〕	格 正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	(9	全定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準 賃料	準階の
а	_	()	1	00	[]	100)	100		100	100]		対象基準階の 月額実質質	D 責料
b				1	00	[]	100		100		100	100			,	円/㎡ ≢±:i
		()	[00	[]	100]	100]	100	100]		月額支払1 - (1,995	章料 5円/㎡)
С		1														

(3)-5総費用算出内訳											也-5
項目		実額相当額				算 出	根拠	<u>ı</u>			
修繕費		152, 500	円		30, 500, 0	00 ×		0. 5	%		
維持管理費		107, 995			3, 599, 8			3. 0	%		
公租公課	土地	72, 400		査定額	2, 200, 2.						
	建物	228, 700		H./CB/	30, 500, 0)0 ×	50	.0%	× 15.00 ×		00
損害保険料	21/2	30, 500			30, 500, 0			0. 10	%		
建物等の取壊費用の積立金		30, 500			30, 500, 0			0. 10	%		
その他費用			円		00, 000, 0	-	·	0.10	,,		
総費用		<u> </u>	1,								
① ~ ⑥		622, 595	円	(2, 451 P]/m²)	(経費	率	18.0 %)		
3)-6基本利率等											
)r:基本利率		5. 5	%	⑥g:賃料の	変動率				0	0 %	ć
a:躯体割合(躯体価格÷	·建物等価格)	40	%	⑦na:躯体の)経済的耐用年	数				35 年	Ξ
) b:仕上割合 (仕上価格÷	·建物等価格)	35	%	⑧nb:仕上の)経済的耐用年	数				20 年	Ξ.
c:設備割合 (設備価格÷	·建物等価格)	25	%	⑨nc:設備の)経済的耐用年	数				15 年	 E
m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入	期間を考慮し	た修正図	<u>×</u>		0.	9689	
3)-7建物等に帰属する純収益	Ē								1		
項目		査 定 額				算出	根 拠				
建物等の初期投資額		30, 500, 000	円	150, 00	0 円/㎡×		203. 20	m²×(設計監理料 (100%+	率	%
									=0 /#	カワノへ	0.
元利逓増償還率		0. 0802		躯体 部 0.0650 ×		1 : 0. 0837	上上部分 × 35	%+	設備 0.0996 ×	記 25	%
	(2, 446, 100	円 円/㎡)					%+			%
)建物等に帰属する純収益 ①×②	(2, 446, 100						%+			<u></u>
登物等に帰属する純収益 ①×② 3)-8土地に帰属する純収益	(2, 446, 100									
登建物等に帰属する純収益 ①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益	(2, 446, 100						3,	0. 0996 ×	25	
建物等に帰属する純収益 ①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用	(2, 446, 100						3,	0. 0996 × 464, 467	25	
登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	(2, 446, 100						3,	0. 0996 × 464, 467 622, 595	25	
 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	2, 446, 100						3,	0. 0996 × 464, 467 622, 595 841, 872	25 円 円	
登建物等に帰属する純収益 ①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益	3-4	2, 446, 100 9, 630						3, 2, 2,	0. 0996 × 464, 467 622, 595 841, 872 446, 100	25 円 円 円	
登建物等に帰属する純収益 ①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益	3-4	2, 446, 100 9, 630						3, 2, 2,	0. 0996 × 464, 467 622, 595 841, 872 446, 100 395, 772 383, 463	25 用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用	
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	2, 446, 100 9, 630		0.0650 ×				3, 2, 2,	0. 0996 × 464, 467 622, 595 841, 872 446, 100 395, 772	25 用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用用	

 4 不動産ID
 倉吉(県) 5-2
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市東昭和町310番	2701000145360-0000
2	倉吉市東昭和町311番	2701000145361-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記	様式	第6			鑑定	評估	古書	(1	介和	7	年	地個	師調	査)			1	令 倉 吉(7月 24日 · 3 ⁵	提出 宅地-1
		基準地番	·号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名											
	ź	倉吉 (県)		5 − 3	鳥耵	文県		鳥取		丑	名											
鑑定	評価	i額					ç	, 270, (000 F	円 1	I㎡当	たりの)価格	\$						20	6, 400 F	円/mឺ
1 :	基本	的事項		·																		
(1)	価格	侍点		令和 7年	7月 1	日 ((4) 鑑5	定評価	日		令	和 7年	- 7月	16日	(6) 路 線		和 7年					円/㎡
(2)	実地記	調査日		令和 7年	7月 1	日 ((5) 価材	各の種	類		正常	価格			線価		価又は S率種類				1.1 f	音
(3) (艦定言	評価の条件	更地。	としての	鑑定評値	価										- "	J T 127.	,,				
		・ 価の水 i 評価額の決定			<u> Дш. ДС ВТТ</u>																	
(1)		「在及び地番5 「住居表示」		倉吉市西	5町26	80番	ŕ								②地 (㎡		. 3	51)	9法·	令上の規	制等
基準地	3形			の利用の	現況	⑤周辺 状況	四の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況		⑦供給	⑧主	要なる	交通施記	設との	,		(都) 商 (80, 400)	
						7000								処理施 設状況	接	近のキ	犬況			(その	準防 (44)	
		1:3.5	店舗兼S2	住宅			配す	と一般る近隣		北6mF				水道 下水	倉吉 4.3km	1				土砂	災害警戒 (90, 360 <u>)</u>	
(2)	①範	 5囲	東	50 m、 🛚	t 5	50 m、ī	菿	50 m	1、北		50 m	②棋	要進的	り使用	低層。	占細兼	住宅地	į				
		ュー 標準的画地の 別	l	間口:		10.0 r	-	奥行			. 0 n	<u> </u>	規模	712/13			程度、		犬 ほ	ぼ長	 方形	
近隣地域	④ 地	0域的特性	特記	住宅系	用途の 近隣型	影響を 商業地	受け [~] 域		6		道		交通	倉吉 4.3k	駅南西	ī		法令	. ((都)	商業(90 準防	, 360)
			事項					路	ξ.				施設	1	XIII			規制		上砂丝	災害警戒	区域
	⑤ 地 郷		従来かる田途の	- らの近隣 の影響を	型商店行	街であっ	るが、	商業的	り色彩	がは徐々	に薄	まって	、住	宅系用	途の景	/響を	受けつ	つ推移	多して	いる	。今後	も住宅
(3)		が が 対定		浦兼住宅		-11110				1/1/2	, o		(4)	対象基	準地σ	か な	· V V					
		呼価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				26, 40	00 P	∃∕m [*]		個別的	要因							
0	適用	1	収益還	元法	収	益価格				13, 5	00 P	∃∕m [*]										
			原価法		積	算価格				/	Р	∃∕m [*]										
			開発法		開	発法に	よる個	略		/	Р	∃∕m [†]										
(6) †	場の)特性	営業店舗	給圏を倉 舗は減少 となって	し、繁	華性は作	低下し	、つつホ	らる。	利便性	:、周:	辺住宅	地域と地と	の範囲の比較	と判定	Eした iいて	。従来、住宅	から <i>0</i> 系用途	の近隣金の需	類型 萨蒙安文	店街でで け象とな	あるが、 りうる
部	検証	「格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	る賃貸	準地は倉 市場はや 成宅地の 討を考慮	や不安に	定・不存 算価格の	確実で の試算	あり、	将来ない	予測の	困難がつ	性を伴 て、比	らった	め、収	益価格	その規	範性は	低いと	いわ	ゔざぇ	をえない	ハ。 ま
(8) 公 想	見価性格	① 二代表標標準地番号	準地	標準地	_ _	時 点 修 正		票準化 甫正	_	地域要 因の比		別的 因の		対象基準 D規準値	集地 西格	⑦ 内 訳 補 準 化 補	街 交	路通		地域要因	街路 交通	
不 4 と	≛ 恰 〔			-					į	較	比	較		(円/1		訳 補		境		因	環境	
公示価格を		公示価格		円/mi	. [_	100]	100	r-	100	[00				Œ	行	地政			行政 その他	
(9)		① 指定基準		[]/ III		時 点	L (2) t	票準化	L	 也域要		別的	©±	対象基準	± +h	+==	その : 2±	他 ·路	0.0	抽	街路	+3.0
指定基準地			* 地番ヶ 拿吉(県) 5-		修正		東平 IL 甫正	_	因の比	要	がい 因の 較	Ô	の比準値 (円/i	西格 ⁽	プカ訳 標準化補	交	通	0.0	域要	交通	0.0
基 化) 全								平.					(円/1	111)	1 種		境 地	0.0	囚	環境 行政	+8. 0 0. 0
吧台	Ŋ	前年指定基	基準地の 29,300	価格 円/m ⁱ	. "-	100	- _	100]	[-	100 111.2	T	00]		26,	300		行 その	政 他	0.0		その他	0.0
		①-1対象基準							[一舟	股的要因	<u>[</u>]	自動車	によ	る大型	店舗利	川用、	ネット	-		· ————————————————————————————————————	化して、	古く
(10)	. .	■継続 前年標準価	──新規 格		400 円ノ	⁄ m²		3			7	いりの	/旧美	地域は	、哀逑似	刊()	める。					
対象基準地の前	10の検討	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	長標準地		一地	価格形成要因の 変動状況	[地均	或要因]	j	地域要	因に	特段の	変動に	はない	0					
の質が	Ē	標準地番号公示価格				- 円/㎡		安因の	[個別	别的要因	3] 1	個別的	更医	に特段	の変重	かはな	<i>ا</i> ر ا					

公示価格

②変動率 年間

円/㎡

%

0.0% 半年間

	1.2# /# 10 # /										Λ-	11 (717) 0	,	-626 2
(1)	七準価格算5 -	1			<u> </u>							T		
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並び	びに「住居	表示」③取引点	引時 4	類 型	5 地積	(m³)	⑥画地 の形状	⑦接面道路 の状況	⑧主要交通施 設の状況	9 第	令上の規制 F
а	2 5 7 0 5 1					更	地	()		南9m市道、北2r 二方路	1	(都 (60,) 1 住居 200)
	- 79													
b	2 5 7 0 6 1					更	地	()	不整形	南4m市道 中間画地		(都 (70, 準防) 1 住居 160)
	- 4													
С	2 5 7 0 8 3					建地	付	()		北西5m市道、南 東1.1m 二方路	Î	(都 (70, 準防	5)1住居 200) i
	- 45													
d	2 5 7 0 8 3					底		()	ほぼ正 方形	南16.5m県道 中間画地			5) 1 住居 200) 5
	- 48													
е	2571					更	地	()	ほぼ長 方形	南4.5m市道 中間画地			5)商業 270) i
	- 33	_	O-1-1-1	3-1-L/L-	@=± / 1 > B	0.177				@ 11 L b ==	@ I# ± 1= 1# 1	- 0		0++=I
NO	⑩取引価村	各 引/㎡)	①事情補 ①	②時点修正	①建付減 価の補正	14標2 補I	集化 E	⑤推定価格 (円/		⑩地域要 因の比較	⑪推定標準位格 (円/㎡	11.+-	国の	(円/m²)
а	21, 17	74	[100]	100	[]	10 [96.	0]	22, 056	ı	100 [82.4]	26, 767		0.0	26, 800
b	20, 00)	100 [100]	[100]	[100	10 [80.	0 [24, 816		100 [94.1]	26, 372	接近	0. 0	26, 400
С	(23, 59)	100 [100]	[99.2]	100 [100]	10 [94.	00]	24, 898		100 [96.0]	25, 935		0.0	25, 900
d	(17, 87 29, 79		100 [100]	[100]	[100	10 [10		29, 790		100 [112. 4]	26, 504		0.0	26, 500
	()	100	[99.2]	100	10	10			100		[100]	
е	25, 17		[100]	100	[/]	[94.		26, 572	I	[100.9]	26, 335	100		26, 300
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	5				=	工地域要因	□ 図の比較の内部	Į.		
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	0.0		街路	+3.0 交通	. 接近 0.0	環	境 -20.0
"		0.00	画地	-4. 0 1	 亍政	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	-2.0 交通	·接近 0.0	環	境 -4.0
		0.00	画地 -	-19.4 1	亍政	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	0.0		街路	-1.0 交通	·接近 0.0	環	境 -3.0
L		-0.05	画地	-6.0 1	亍政	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	環境	0.0		街路	+6.0 交通	·接近 0.0	環	境 +6.0
		0.00	画地	0.0 1	亍政	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·接近	0.0	環境	0.0		街路	-2.0 交通	·接近 0.0	環	境 +3.0
		-0.04	画地	-6.0 1	亍政	0.0	その	他 0.0		行政	0.0 その	他 0.0		
	に進 圧板 法己	7 A TH +	•						-		了 LL :# /3	T + 47	00 40	0 EE (2)

才比準価格決定**の**理由 [比準価格: 26,400 円/㎡]

(2)	責算価格	算定内訳	į														
(2)	-1 ■ 原	価法が適	囿用 ·	でき	きない場合	その理	±	既成市街地で	ごあり、	再調達原価	の把	2握が困難で	ぶあるため。				
(2)	-2造	成宅地内	等(こ存	すし原価法	の適用が	が可能	な場合の価格									
① 维	成事例都	番号					-	②形	f在及び	地番							
3素	き地の取得 (F	导価格 円∕㎡)	4	事'	情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補 価格	修正後((円/㎡			≨費 (円∕㎡)	⑧標準化補 正	朝 ⑨時点修	Œ (事費の 後の価格 (円/㎡)
			[. —	100	[]						[100	[]		
11)(1	帯費用		12	標準	準化補	③時点		④付帯費用 後の価格	の補修	正 15有效	力宅地 - 価格	也化率で除	16地域要型 の比較	団 ①個別的]要 (1	8再調達	原価
	(F	円/m²)	1						(円/m			(円/m ^²)					(円/m²)
			[. -	100	100]			(%)	[[100	_]		
19熟	成度修正	E			[] /100)			20積算	1価格	<u>\$</u>		円/㎡			
内	沢																
素地	事情の 内容	月率 変動率	į	造成工	標準化剤	甫正				月率 変動率	付帯	標準化補	Ē				月率 変動率
		%/F	3	事費						%/月	費用						%/月
地址	或要因の	比較	-		街路		交	ē通·接近		環境	-		行政		そ	の他	
							<u> </u>			<u> </u>			1		<u>'</u>		
(3)	収益価格	\$算定内訓	R														
(3)	-1 収益:	還元法(直接	妾法	の適用	又は収益	還元	法が適用でき	ない場合	うの理由							
直	①総収益		_\	(②総費用	(_)	3純		④建物 純山			⑤土地に帰 純収益		⑥未収入期間 後の純収益	修正	⑦還	元利回り
直接法		(F	1)			(円)		(円)		(F	ዛ)		(円)		(円)		(r-g)
		5, 324, 50	00		97	73, 537		4, 350, 963		4, 082, 1	.80		268, 783	(0.968 26	0, 424	(5.	5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益値	西格				4, 7	34, 98	2 円	(13, 50	00	円/㎡)	<u> </u>				
	できた	画格が試算 なかった ^は D理由															
		法が適用 場合その															
						は、宅	地一	4 (3) -	2^								
		よる価格	算足	区内			+~! •	田永十十六	田士マリ	日人の四十							
	-1 開発法 			C	する	■し		開発法を適		易合の理田 乳販売単価	(小文	7) ⑥公益	7. 北古 西	②建筑工事:	井	<i>ि</i> यः ⇔	<u></u>
1 1	又入の現代	曲の総和 (円	١		②支出の現			③投下資本収					可能床面積	⑥建築工事		⑦延床	四傾 (m ^²)
		(1)	<i>'</i>				円)		(%)	(F.	l∕m ⁱ		(m*)	(1-	l∕m)		(111)
8開	発法によ	よる価格						円	(<u> </u>	¶∕m³)				
L				<u> </u>													

(3) -2	想定建物の状況											倉吉	F (県)	5 - 3 5	≥地-4
(0) 2	①用途		②建	築面積		(m²)		(3)	畫 告	• 階層		(4)延	床面積		(m²)
	舗兼共同住宅				75. 50	,			LS			~~	,	351. 00	(111)
	よ上の規制等														
用途地		基準建蔽率等	指定	容積率	基準容積率	率等	地積			間口·奥行		前	面道路、中	国員等 国員等	
	(都) 商業												 面道路:		6. 0 m
	準防 災害警戒区域	90 %		400 %	360	%		351 (mi	10.0 m?	< 35. 0	m	定道路まで		m
⑥想定	産建物の概要	1階:店舗、2	階: 住	宅				⑦有効		100.0 %	外階段€	ため			
(3) -3	総収益算出内記														
階	①用途	②床面積	<u> </u>	③有効率	4 有效	面積	⑤1 り月	㎡当た 額支払	⑥月	額支払賃料	⑦a保i	正金等	(月数)	⑧a保証金等	(円)
ры .	/ a	(m³)	(%)	ı	(m²)	賃料	(円)		(円) ⑦b権	利金等	(月数)	⑧b権利金等	(円)
1 ~	店舗	1	75. 50	100.	0 1	75. 50		1, 460		256, 2	230		3. 0		768, 690
1 ~	住宅														100.000
2 ~	· ·	1	75. 50	100.	0 1	75. 50		1, 168		204, 9	984		2.0	2	409, 968
~															
~															
		3	351. 00	100.	0 3	51. 00				461, 2	214			1, 1	178, 658
計 ⑨年額	 支払賃料						461, 2	14 円	×	12ヶ月		=		5, 534,	568 円
	上費 (管理費)								×	351	. 00 m²×1	2ヶ月	=		0 円
⑩b共益	益費 (管理費)	の算出根拠													
-	他の収入(駐車					円	/台 :	×	ť	台× 12ヶ月-	H	=	=		0 円
_	れ損失(算出根				保証金等					め計上しない					0 円
(9+10)	等による損失 a)×空室率A(9	相当額 %)+(①×空室率[3(%))		+	5	, 534, 5	568 円× 円×		4.0	% % =	=		221.	383 円
14以上	計 ⑨+⑩a+⑪)-(12)-(13)												·	185 円
15保証	金等の運用益	(空室損失考慮行	发)			1,	178, 6	58 円×		96.0 % ×	1.0	00 %	=	11,	315 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 %)	
@ 7 m/	14 O 15 3 1-15 7 1	児芸人佐の実界 社	(m=10	4 + + + 4 \				円×		96.0 %×		3400			0 円 ° 円
①その1 ①8総収		保証金等の運用益 ①+①5+⑥+①	、空至損:	大考慮俊)		5	324, 5	円× 00 円		100.0 %×	1.00) %	=	15, 170 円。	0 円 /m³)
		 月額支払賃料の	当 出根:		<u> </u> ()内は支									10, 110 12,	
	事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/m)	3		・ / / / / / / / / / / / / / / / / / / /		準化	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
а	_	()		100	100	10	00	100	_	100	100	1		対象基準階の 月額実質質	
		,		-		L	7	100	7		100	7			円/m²
b	-	(] (]	100	[]	[_]	[]	[]		月額支払賃	賃料 円/㎡)
С				100	100	10	00	100	_,	100	100	_		基準階 1	
1	_	() L]	100	[J	[J	[]	L]		坐于阳 川	, D

/AN - //							倉吉	(県)	5 - 3	宅地一
(3)-5総費用算出内訳				1						
項目	!	実額相当額			貨	第 出	根	拠		
D 修 繕費		254, 500	円		50, 900, 000	×		0.5	%	
維持管理費		166, 037	円		5, 534, 568	×		3.0	%	
公租公課	土地	69, 500	円	査定額						
	建物	381, 700	円		50, 900, 000	×		50. 0 %	× 15.00	/ 1000
損害保険料		50, 900	円		50, 900, 000	×		0. 10	%	
建物等の取壊費用の積立金		50, 900	円		50, 900, 000	×		0. 10	%	
その他費用		0	円							
総費用										
1~6		973, 537	円	(2,774円/	m³)	(経	費率	18.3 %)	
3)-6基本利率等										
)r:基本利率		5. 5	%	⑥g:賃料の	変動率				0	0.0 %
)a:躯体割合 (躯体価格÷3	建物等価格)	40	%	⑦na:躯体の	D経済的耐用年数	女				35 年
) b : 仕上割合 (仕上価格÷3	建物等価格)	35	%	⑧nb:仕上の	D経済的耐用年数	女				20 年
) c : 設備割合 (設備価格÷3	建物等価格)	25	%	⑨nc:設備の	D経済的耐用年数	女				15 年
m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入	期間を考慮した	修正率	<u> </u>		0). 9689
3)-7建物等に帰属する純収益										
項目		査 定 額			第	[出	根	拠		
建物等の初期投資額		50, 900, 000	円	145, 00	0 円/㎡×		351. ()0 m *×	設計監理* (100%+	料率 %
元利逓増償還率		0. 0802		躯体部 0.0650 ×		仕 0837:	上部: × :	-	設備 0.0996 ×	請部分 25 %
建物等に帰属する純収益 ①×②	(4, 082, 180 11, 630								
3)-8土地に帰属する純収益										
①総収益								5	, 324, 500	円
②総費用									973, 537	円
③純収益 ①-②								4	, 350, 963	円
④建物等に帰属する純収益								4	, 082, 180	円
⑤土地に帰属する純収益 🤅	3)-(4)								268, 783	円
⑥未収入期間を考慮した土地	に帰属する純収益								260, 424	円
$\mathfrak{S} \times \alpha$				(742	円/m
	還元利回り((r-g)	5. 5						1 12	1 1/11
		4, 734, 98	2円	(13, 500	円/㎡)
			_	_		_	_			

4 不動産 I D

倉吉(県) 5-3 **宅地-7**

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市西町2680番	2701000139792-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第6

		甘洪川亚			+8.1	I. #-	=r	· 문 ハ 되	^ <i>p</i>	AF =	+						倉) 吉1	県)	5 –	4	宅地-1
		基準地番 		5 - 4	提出	5无 反県		属分科: 鳥取県鳥			名名名											
鑑定	2評価	:額					35	5, 800, 0	00 円	1	m [°] 当	たりの)価格							44	400	円/㎡
		<u>。</u> 的事項						, 000, 0				,_ , .,	/ ш	1							, 100	
(1)	価格	寺点		令和 7年	三 7月 1	. 日 ((4) 鑑:	定評価日	3		令和	1 7年	7月	16日	路	[令和						円/㎡
(2)	実地記	周査日	4	介和 7年	6月 24	:日((5) 価	格の種类	頁		正常(西格			線量価	各線価 倍率	軽種別				1.1	怡
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1)		f在及び地番並		倉吉市福	畐庭町 2	2丁目6	3番	1							②地積	ŧ ,	80)7	(9法2	う上の 丸	見制等
基 準 地	_	住居表示」等	-	Ф # П # #	NTE YE	EB 1	п л _	TIP O TIL	ш Ф	@+ + =	- > + 0.6	~ 417 x	7 6	Э.W. 4V	(m²)	(3 +/ - =r	l L o	,		(都) 準	T'
地	3形	沙	4 敷地	の利用の) 現沈	状況	かて	地の利	用の(⑥接面	1但路	の状況		⑦供給 処理施	8主要 接近	で父』 で で で で で で で り で り で り り り り り り り り		えとの			(60, 200)	
														没状況						(その	(4h)	
			店舗			郊外西	型店舗	等が建て	r)	西25m	国道			水道	倉吉						別用途均	也区
		1:1.2	S 1			並ぶ国商業地		いの路	線					下水	1.8km							
(2)	① 範	囲	東	50 m. E	西 10	00 m. i	南	350 m	、北	15	50 m	2標	標準的	使用	店舗兼	事務所	地		•			
近 隣	3標	準的画地の刑	/	間口		25.0 r		奥行			0 n	n. ;	規模		750	m²程	度、	形划	! ほ	ぼ長	方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	国道沿建ち並	いに路 なる商業	線商業 地域で	施設なある。	が一街	2 5	5 m国	道		交通	倉吉! 1.8kr	駅北西			法令	(基工(60, 引用涂却	
•			事項					路					施設	1. OKI	п			規制	1	1070	7,147	_,
	⑤ 地	域要因の		ハに郊外	型店舗	が建ち	並び、			* 中心	地へ			いる商	業地域~	であり	、商		1	シスク	後も熟	成度を
(a) F	将	来予測	深めてい	ハくと予	測する。	。地価	水準に						測す	る。		ない						
			標準的個	吏用と同	じ店舗	兼事務	听地							対象基 個別的 ³	-							
	監定評 D適用	福の手法 I	取引事	例比較法	比	準価格				44, 40	00 F]/m²	'	ינים נינק ובוון	XΔ							
		•	収益還	元法	収	益価格				30, 00	00 F]∕m [*]										
			原価法		積	算価格				/	F]∕m [*]										
			開発法			発法に				/]∕m [*]										
(6) 市	お場の	特性	号! 沿し	給圏は、 ハを中心 少なくな	に路線	商業地	域が开	彡成して	いる。	県中	部で	景も慜	華性	の優ろ	商業地均	或とな	って	おり.	店舗	かり	精が准	み. 空
` . B	· 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	性が回復店舗の賃	格は幹線 复してが進 実積を踏ま	ており、	賃貸市	場が多なくた	定定化1.	つつま あり、	かるこ 路線	とを対	考慮し 地域と	て試	算して	いる。1	したが	って	沂陽	比批量	な合	ず国道	沿いは
(8)		① 【代表標		標準		時点		票準化	Τ_		5個		⑥ 於	象基準	地。	標	街道	路		地	街路	,
公示価格を	見価集格	標準地番号			_	修正		補正		の比		因の	_o	規準価	格 内 訳	標準化補	交ì			地域要因	交通	
(価格)	וֹל			_					較		比	較		(円/n	1) 訳	補正	環境			囡	環境	
を t	1.1	公示価格			[]	100	1	00	[]					画地行政				行政その他	
				円/m	า้ี	100	[]	[]	1	00					その化					
(9)	4.	① 指定基準	地番号		_	時 点		票準化	④地±		⑤個			象基準 比準価	地(7)	標準	街區		0.0	地	街路	
担定に	,,,	倉	吉(県) 5-		修正	1	補正		の比		因の	0,		. 쓰	標準化補	交i 四·		0.0	要	交通	
指定基準地	り 食								較		比	料文		(円/n	1) 🖟	無正	環址 画址		0.0	囚	環境 行政	
地言	讨	前年指定基			. -	100	_ _	100		00		00]		44,	700		行	_	0.0		その他	
			29, 300	円/m	î	100	L	100]	[65			00	111			Latte	その付		0.0	1		me II
(10)		①-1対象基準 継続	 単地の検 新規						[一般的	扚安达] [[}	日中街 可北地	地商	店街が:	衰退し、 が移行し	上灘 レ、国	地区が道沿い	から駅 ハには	は は 郊外	辺へ 型店	、更に 舗が建	駅北の ち並ぶ。
対名	ξò	前年標準価			700 円ノ	′mื		③ 価 変														
家 档	票の 集検 面討	①-2基準地が点)である場			長標準地	等と同	一地	格 動	[地域	要因]					流入が多 し、熟足				移線商	業地	域であ	り、多
準 化地	西 討 各	一代表標準	-	標準均	也			形成要			,	、Vノ/白	叫守	//**未付	し、 が归	以し し	4.の。					
対象基準地の前	争り	標準地番号	_					要因の	[個別的	的要因]]	固別的	要因	に変動	はない。							
		公示価格		0.72		円/m [®]																
		②変動率	年間	-0.7 %	一十年间]	%	1 1														

	м уг іш і і уг /										/L		1	
(1) 日	上準価格算足	E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)	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 5 7 0 6 3						更地	()		北西25m国道、 北東7m 角地		(都) (80, 4	00)
	- 5													
b	2 5 7 0 6 3						更地	()	ほぼ長方形	東12m市道 中間画地		(都)i (80, 2	丘商 00)
	- 13													
С	2 5 7 0 6 3						建付地	()		北東17m市道、 北西8m 二方路		(都)i (80, 2	丘商 00)
	- 14													
d	2 5 7 0 5 1						更地	()	ほぼ長 方形	西16m市道 中間画地		(都): (60, 2	2 中専 00)
	- 82													
е	-							()					
NO	⑩取引価村	各]/㎡)	⑪事情補 (正	⑫時点修	正 ③建価の	付減補正	4標準化 補正	⑤推定価 (円	i格 /㎡)	⑩地域要 因の比較	①推定標準個格 (円/㎡		見の(⑨査定価格 (円/㎡)
а	30,00)	[100]	99.5		00 [100	33, 16	67	100 [79. 2]	41,878		0.0	41, 900
b	(40, 29)	[100]	[100		00 [100	39, 89	99	100 [83.6]	47, 726	接近	0.0	47, 700
С	(22, 15)	[100]	[100 100		00	100 72. 7	33, 86	64 I	100 [79. 1]	42, 812		0.0	42, 800
d	(40, 11)	100 [100]	[100.3	3] 10	00 [100	40, 23	37	100 [89.3]	45, 058		0.0	45, 100
е	()	100	[] 10	00	100			100		[100 100]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	:補正の内	り訳				=	工地域要因	」 図の比較の内部	<u> </u>		
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環均	. 0.	0	街路	0.0 交通	i·接近 -1.0	環境	₹ -20.0
а		-0.05	画地	-10.0	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 環均	竟 0.	0	街路		i·接近 +1.0	環境	₹ -11.0
-		0.00	画地	+1.0	行政	0.	0 そ0	の他 0.	0	行政	0.0 その	他 0.0		
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環均	竟 0.	0	街路	-7.0 交通	i·接近 0.0	環境	t −15.0
С		0.00	ļ				0 70	の他 0.	0	行政	0.0 その)他 0.0	-L	
С		0.00	画地	-27.3	行政	0.	0 (- 1	13-21				
c d	正常 '	%/月	画地 街路	-27. 3 0. 0	行政 		1				-7.0 交通	i·接近 0.0	環境	₹ -4.0
	正常						0 環均		0		-7.0 交通 0.0 その		環境	₹ -4.0
		%/月	街路	0.0	交通·接	近 0. 0.	0 環均	竟 0. D他 0.	0	街路	0.0 その		環境環境	

(2)	積算価格	算定内訳															
(2)	-1 📕 原	価法が適	用で	きない場合	合その理	曲	既成市街	 封地内宅地	であり	、適用	でき	ない。					
(2)	-2造	成宅地内	等に	存し原価法	まの適用:	が可能	な場合の	価格									
①進	成事例番	号				-		②所在及	び地番	Ť							
③素	地の取得		4	捧情補正	⑤時点	修正	⑥素地 価格	の補修正行		⑦造成			⑧標準化补 正	甫 ⑨時点修正	(1) *	告成工事 甫修正後	事費の 後の価格
	(F	¶∕m³)			1		1 1 1 1 1	" (円/	m³)		((円/㎡)	<u> </u>			(F	ዓ/ m ႆ)
			٦	100	[]							[100			
11)/-	. 世 忠 田				100	-	⊕ 4#	- 専田の地/	ж т	10±±	F 42 TO	しんホテト	<u> </u>		40.5	五三田 / 寺 区	5 /III
W1\	け帯費用 /「	9∕m³)	WA:	票準化補 E	13時点	修止		・費用の補()価格			-価格		⑩地域要因 の比較	因 ①個別的要 因の比較	100+	再調達原 /5	₹1皿 ¶/㎡)
	(F	1 / III)		100	[1		(円/	m)	,	((円/m [*]) %)	100	Г 1		(1	7 / III)
			[]	100	<u> </u>				(70)	[] []			
19熟		<u> </u>		[] /10	0				20積算	重価格	<u> </u>		 円/㎡			
内語	 訳																
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成	Ž	補正				月変] 率 ②動率	付帯費用	標準化補	Œ			4	月率 変動率
		%/月	事費	i i	1 1 1 1 1 1				Ć	%/月	費用		 				%/月
					!	i .								<u> </u>			
地口	或要因の.	北 較		街路		32	E通·接近			環境			行政		その	他	
		算定内訳															
(3)			直接	法)の適用	又は収益						-	@ L 1.1.115		A + 1 - 2 + 1000 to	_	@ , —	7.10.0
直	①総収益			②総費用		3純		糸	単物にが 中収益	帰属する		⑤土地に 純収益		⑥未収入期間修 後の純収益	正	⑦遠π	利回り
直接法		(円)		(円)		(1	円)		(P	9)		(円)		円)	_	(r-g)
	1	2, 120, 31	5	9 1	99, 815		9, 920,	500	c	3, 549, 3	200	1	, 371, 200	(0.9702 1,330,3		,	- 0.0)
			0	2, 1									, 371, 200	1, 550, 5	30	b	.5 %
	⑧収益値				24, 1	187, 96	4 円	(30, 00	00	円/m ⁱ)					
	できた	価格が試算 なかった均															
	合その	ノ理田															
		法が適用															
	できない 理由	場合その															
	NE I	n ** ''=	.2+ 17	第田の坦く	\/ + =	7 1 14 r	4 (2	\ 0.0									
	以下、4	X 盆 退 九	江江	箇用の場合	ゴは、モ	.地一	4 (3) – 21									
		よる価格は															
(4) -	-1 開発法	・の適用	L	」する	L	ない	開発法	を適用する	る場合(の理由				T			
14	又入の現価			②支出の理			③投下資	香本収益率	4販	売単価			可能床面積	⑥建築工事費)延床面	
		(円)			-	(円)		(%)		(円	/m	f)	(m²)	(円/1	mť)		(m²)
8開	発法によ	る価格					円	(F	¶∕m³)				

(2)	の相中で	建物の状況												倉	吉 (県)	5 —	4 \(\frac{1}{2}\)	≥地-4
(3)		*************************************	л. 		②建:	築面積		(m²)		(3)k	畫浩 .	· 階層		(4) 3	延床面積			(m²)
	店舗兼				©Æ:		322. 80	(1117		V 1		2		• *		645.	60	(m)
	法上の						22. 60									040.		
,	地域等		其淮 福	建蔽率等	指定:	容積率	基準容積率	生	地積			間口·奥行		1	前面道路、	柜昌笙		
ΠИ	(都) 3		空 年月	E MX 午 寸	田足	谷恒平	本年 台很年	- च	地假			明日·关门						
4	寺別用送		6	60 %		200 %	200	%		807 r	'n	26.0 m ×	31.0	m	前面道路 : 持定道路 a			25. 0 m m
⑥想	定建物	の概要	フロア	貸しの店舗	舗兼事	務所				⑦有効 の理		80.0 %	査定に	よる				
(3)-	-3総収益	益算出内 語	沢															
階	層	①用途	(②床面積		③有効率	④有効面	積	⑤1 m り月額 賃料	n ³ 当た 質支払	6月	額支払賃料	⑦a保	証金	等(月数)	8a1	呆証金等	(円)
				(n	ีก๋)	(%)	(r	ท์)		(円)		(円)	⑦b椿	利金	等(月数)	8b	権利金等	(円)
		店舗			00.00	22	0 0-	0.01		0. 400		201 2	140		3.	. 0	1, 8	865, 526
1 '	~ 1			32	22.80	80.	0 25	8. 24		2, 408		621, 8	342					
2 .	~ 2	事務所		32	22. 80	80.	0 25	8. 24		1,656		427, 6	i45		3.	. 0	1, 2	282, 935
	~																	
,	~																	
•	~																	
=	+			64	15. 60	80.	0 51	6. 48				1, 049, 4	.87				3, 1	148, 461
	' 額支払1	賃料						1, (049, 48	7 円	×	12ヶ月		=			12, 593,	844 円
®a≠	、益費	(管理費)								円/mឺ	×	516.	48 m²×	12ヶ月] =			0 円
⊕b‡	- 益費 ((管理費)	の算出	根拠														
-		収入(駐車							/台 ×			s×12ヶ月+	-		=			0円
021		失(算出根		額)			保証金等で				計上	しない。 4.0	0/					0 円
		よる損失 空室率A(®		×空室率B	(%))		+	12,	593, 84	44 円× 円×		4. 0		=			503,	754 円
14以	上計(9+10a+11)-(12)-(13)														12, 090,	090 円
15保	証金等の	の運用益	(空室損	失考慮後	<u>t</u>)			3,	148, 46	51 円×		96.0 % ×	1.	00 %	=		30,	225 円
16権	利金等(の運用益	及び償却	7額(空室	損失	考慮後)			償	却年数(, –		軍用利回	Ŋ (1.00	%)		
のこ	ገ∰ ለ Im	171-1221	但証全生	の運用益(3	0安铝/	上去 虚 经 \				円×		96. 0 %×		3400				0円
①で ①8総			米証金等(4)+(15)+(16)		上主摂り	へつ思仮)		12.	120, 31	円× 5 円		96.0 %×	1. (00 %	_	1.5	5,019 円/	
				 ム賃料の算	г ш 1 8 t	ьп	 ()内は支持										, •1• 13	,
	①事例		②事例 実質	ュージャ 一 例の実際 賃賃料 円/㎡)	3		④時点 修正	5標 補	準化	⑥建物 差修:	格正	⑦地域要 因の比較	⑧基準陷 格差修 正	E C	予 金定実質 賃料 (円/㎡)		基準地基準 賃料	準階の
а					1	00]	10	0	100		100	100		(1.15.111)	対象	京基準階 <i>0</i>	를 짜기 D
5	•	_	()	[]	100	[]	[]	[]	[]			1額実質 質 2 414	₹₦ ∶円/㎡
b			,	•	1	00]	10	0	100	_	100	100	_		F	2, 414]額支払賃	
	-	-	()	L]	100	L	J	L	J	[]	[1		_ (₹^ 1 円/㎡)
С	-	_	()	[00]	100	10 []	100	_]	[]	[]		基準		

							倉吉 (県)	5 — 4	宅均	也-5
(3)-5総費用算出内訳										
項目		実額相当額			算	出	根 拠			
①修繕費		535, 000	円		107, 000, 000	×	0.5	%		
維持管理費		377, 815	円		12, 593, 844	×	3.0	%		
公租公課	土地	270, 500		査定額						
	建物	802, 500		11/201	107, 000, 000	×	50. 0 %	× 15.00	/ 100	00
損害保険料		107, 000			107, 000, 000	×	0. 10	%		
建物等の取壊費用の積立金		107, 000			107, 000, 000	×	0. 10	%		
その他費用			円							
総費用										
① ~ ⑥		2, 199, 815	円	(2,726 円/㎡	")	(経費率	18. 1 %)		
3)-6基本利率等	1									
)r : 基本利率		5. 5	%	⑥ g : 賃料の	変動率			(). 0 %	ó
a: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				40 年	E
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				20 年	Ξ.
c : 設備割合 (設備価格÷建;	物等価格)	30	%	⑨nc:設備の	D経済的耐用年数				15 年	Ξ.
m:未収入期間		0. 5	年	⑩α:未収入	期間を考慮した修	正率		(9702	
3)-7建物等に帰属する純収益				1						
項目		査 定 額			算	出	根 拠			
〕建物等の初期投資額		107, 000, 000	円	165, 00	00 円/㎡×	(645.60 m²×	設計監理* (100%+	斗率	%)
②元利逓増償還率		0. 0799		躯体音 0.0623 ×	部分 40 %+ 0.08		上部分 30 %+	設傭 0.0996 ×	新部分 30	%
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(8, 549, 300 10, 594								
3)-8土地に帰属する純収益										
①総収益							12,	, 120, 315	円	
②総費用							2,	, 199, 815	円	
③純収益 ①-②							9.	, 920, 500	円	
④建物等に帰属する純収益							8.	, 549, 300	円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-	4						1.	, 371, 200	円	
⑥未収入期間を考慮した土地に	帰属する純収益	±					1.	, 330, 338	円	
$\mathfrak{S} \times \alpha$				(1,648		/m²
3)-9土地の収益価格	還元利回り		5. 5							
		24, 187, 96	4円	(30, 000	円/r	n")

 4 不動産ID
 倉吉(県) 5-4
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	倉吉市福庭町二丁目63番1	2701000156059-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26 27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		