

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 45,500 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 少子高齢化、建築費上昇などの懸念材料はあるが、鳥取県内の都市近郊の郊外型路線商業地域に対する需要は堅調に推移している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、地価は安定的に推移している。
	②変動率 年間 +1.5% 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 1 3 3 - 21			建付地	()	ほぼ長方形	北東25m県道 中間画地		準工 (60, 200)	
b	2 5 7 1 3 1 - 20			底地	()	ほぼ長方形	接面道路無 無道路地		「調区」 (70, 0)	
c	2 5 7 1 3 3 - 11			建付地	()	不整形	北西23m国道 中間画地		近商 (80, 200)	
d	2 5 7 1 3 3 - 20			更地	()	ほぼ長方形	南西25m県道、 北西5.5m角地		1 住居 (70, 200)	
e	-				()					
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 38, 592	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	40, 623	$\frac{100}{[93.1]}$	43, 634	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 $[\frac{100}{100}]$	43, 600 48, 000 47, 000 46, 100
b	() 21, 065 23, 406	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	31, 208	$\frac{100}{[65.0]}$	48, 012		
c	() 36, 301	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	45, 104	$\frac{100}{[96.0]}$	46, 983		
d	() 43, 825	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	44, 765	$\frac{100}{[97.0]}$	46, 149		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -3.0		
b	正常	%/月 0.00	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0		
d	正常	%/月 0.00	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0		
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
			街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 46, 200 円/㎡〕				

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

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	13, 222, 244	2, 546, 165	10, 676, 079	8, 309, 600	2, 366, 479	(0.9702) 2, 295, 958	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格	41, 744, 691 円 (26, 500 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 （3）－2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 （4）－2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		630.80		S 1		630.80				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
「調区」	70 %	400 %	400 %	1,577 ㎡	33.5 m × 47.0 m	前面道路： 国道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		路線商業店舗の一棟貸し			⑦有効率の理由	100.0 % 1 棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階 層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤ 1 ㎡ 当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等 (月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等 (月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	630.80	100.0	630.80	1,815	1,144,902	3.0	3,434,706		
~										
~										
~										
~										
計		630.80	100.0	630.80		1,144,902		3,434,706		
⑨年額支払賃料					1,144,902 円 × 12ヶ月 = 13,738,824 円					
⑩a共益費（管理費）					円/㎡ × 630.80 ㎡×12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費（管理費）の算出根拠										
⑪その他の収入（駐車場使用料等）					円/台 × 台×12ヶ月+ = 0 円					
⑫貸倒れ損失（算出根拠、金額）					保証金等で担保されているので、計上しない。 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪) × 空室率B (%)					13,738,824 円 × 4.0 % + 円 × % = 549,553 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					13,189,271 円					
⑮保証金等の運用益（空室損失考慮後）					3,434,706 円 × 96.0 % × 1.00 % = 32,973 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）					償却年数(3 年) 運用利回り(1.00 %) 円 × 96.0 % × 0.3400 = 0 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × 100.0 % × 1.00 % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					13,222,244 円 (8,384 円/㎡)					
(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		対象基準階の 月額実質賃料 1,820 円/㎡ 月額支払賃料 (1,815 円/㎡) 基準階 1F B
b	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		
c	—	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		

(3)-5総費用算出内訳					
項 目	実額相当額		算 出 根 拠		
①修繕費	520,000 円		104,000,000	×	0.5 %
②維持管理費	412,165 円		13,738,824	×	3.0 %
③公租公課	土地	574,000 円	査定額		
	建物	832,000 円	104,000,000	×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	104,000 円		104,000,000	×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	104,000 円		104,000,000	×	0.10 %
⑥その他費用	0 円				
⑦総費用 ①～⑥	2,546,165 円		(1,615円/㎡)	(経費率	19.3 %)
(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 %	
② a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %		⑦ na : 躯体の経済的耐用年数	40 年	
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %		⑧ nb : 仕上の経済的耐用年数	20 年	
④ c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %		⑨ nc : 設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m : 未収入期間	0.5 年		⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9702	
(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	104,000,000 円		設計監理料率 165,000 円/㎡ × 630.80 ㎡ × (100%+ %)		
②元利逋増償還率	0.0799		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0623 × 40 % + 0.0837 × 30 % + 0.0996 × 30 %		
③建物等に帰属する純収益 ①×②	8,309,600 円 (5,269 円/㎡)				
(3)-8土地に帰属する純収益					
①総収益			13,222,244 円		
②総費用			2,546,165 円		
③純収益 ①-②			10,676,079 円		
④建物等に帰属する純収益			8,309,600 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			2,366,479 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α			2,295,958 円 (1,456 円/㎡)		
(3)-9土地の収益価格					
還元利回り (r - g)			5.5 %		
41,744,691円			(26,500 円/㎡)		

4 不動産 I D

日吉津（県） 5－ 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	西伯郡日吉津村大字日吉津1370番2	2702000446175-0000
2	西伯郡日吉津村大字日吉津1371番2	2702000446180-0000
3	西伯郡日吉津村大字日吉津1370番1	2702000446174-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		