別記様式第6

代表標準地

公示価格 ②変動率

年間

標準地番号

標準地

0.0% 半年間

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元年 7月 17日 提出 自 版 (目) [

					局収(県) 3 − 1	七地一
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名		
鳥取(県)	5-1	鳥取県	鳥取	氏名		印

鑑定評価額 18,600,000 円 1㎡当たりの価格 71,000 円/m² 基本的事項 56,000 円/㎡ 「平成 31年 1月] (1) 価格時点 令和 元年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 元年 7月 12日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 元年 7月 1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 鳥取市青葉町2丁目206番3外 ②地積 262 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (\mathbf{m}^{1}) 近商 ④敷地の利用の現況 ⑦供給 ③形状 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 (80, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 南西14m国道 水道ガス 台形 店舗 店舗、事業所のほか 鳥取駅 住宅、マンション等 も混在する国道沿い S 2 2.6km 下水 の商業地域 ①範囲 東 200 m、西 200 m、南 150 m. 北 ②標準的使用 低層店舗兼事務所地 $150 \, m$ ③標準的画地の形状等 間口 約 奥行 約 25.0 m, 規模 300 **㎡程度**、 形状 ほぼ台形 12.0 m. 市街地の路線商業地域 14m国道 鳥取駅 北 2.6km 近商(80,200) 结 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 幹線沿いを中心とした路線商業地域であり、格別の変動要因は見あたらず、今後も現状を維持してゆくものと予測する。 (3) 最有効使用の判定 低層店舗兼事務所地 (4) 対象基準地の 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 72,000 円/m² の適用 収益還元法 収益価格 円/m² 44.800 原価法 看 質 価 格 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/mi 同一需給圏は鳥取市の圏域。需要者の中心は鳥取市内の個人及び県内法人である。近年における市場の需給動向は、回復傾向にはあるものの少子化及び旧市街地から郊外への商業地図の変遷等により営業不振などから供給圧力が強い一方で、金融緩和の影響で需要は回復しつつある。取引規模等が多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出せない。 (6)市場の特性 比準価格は事情補正を含まず比較可能な取引事例を補修正し求めた価格で、市場性を反映している。収益価格は賃貸用不動産を想定し求めた価格で、理論的で収益性を反映しているが開差を生じた。対象基準地は店舗、事業所のほか、住宅マンション等も混在する国道沿いの商業地域に所在し、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は市場の実態との規範性が弱いことから関連づけ、指定基準地との価格均衡にも考慮し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 街路 ⑦内訳 域 の規準価格 標準地番号 修正 要因の 交诵 交通 補正 因の比 4示価格を 下化補 較 H 較 (円/m²) 環境 環境 īE 画地 行政 100 公示価格] 100 行政 その他 円/m^{*} 100 100 その他 (9)⑥対象基準地 の比準価格 3標準化 ① 指定基準地番号 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 地 街路 0.0 指定基準地 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +8.0 內 化補 後要因 鳥取(県) 5-6 訳 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 -20.0 īE 画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [98.5] 100 100 100] 行政 その他 0.0 0.0 70, 100 61,500 円/m² 100 100 1 [86.4] 100 その他 0.0 国際経済の減速化であるが、現下の金融政策で生産消費は安定し 穏やかに景気は続いており、不動産市場に大きな変化はない。 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 71,000 円/㎡ らの 価 変 多動状況 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 格形: [地域要因] 国道沿いの近隣型商業地域として需要は回復傾向にある。 成要因(

[個別的要因]

ത

%

円/m^{*}

個別的要因に変動はない。

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) 5-1 **宅地-2**

	八 开 四 口 开											347 (717)	•	-0,26, 2
(1) }	七準価格算? ·	定内訳											T	
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住月	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	1 9 7 0 3 1						建付地	()		東15m県道、南 6m 二方路		商業 (80, 準防	400)
	- 3												>114	
b	1970						更地	()	ほぼ台形	東8m市道、南西 14m 角地	<u> </u>	工業 (70,	
	- 23												1.	
С	1970						貸家 建付 地	()		南西15m国道、 北東4.5m 二方路		近商 (80,1 準防	200)
	- 27													
d	1970						更地	()		南西14m国道、 北4m、東4m 三方路		近商 (80, 準防	200)
	- 35													
е	1971						更地	()	ほぼ長 方形	東18m国道、北 8m 角地		商業 (90,	
	- 24										T =	1		
NO	⑩取引価村 (P	格 月/㎡)	⑪事情補 (正	⑫時点修正	E ③建作	寸減 (④標準化 補正	15推定	価格 円/㎡)	¹⁶ 地域要 因の比較	⑪推定標準 格 (円/m	11 +4	因の	(明全定価格 (円/㎡)
а	34, 20)	100 [100]	100		00 0 0	87. 2	64,	063	[89. 0	71, 981		0.0	72, 000
b	60, 46)	100 [100]	[100 100] 10	00 [100 99. 8] 60,	583	100 [83. 5	72, 554	接近	0. 0	72, 600
С	54, 76)	100 [100]	[100 100] 10		100 77. 5] 70,	665	100	71, 379	画地	0.0	71, 400
d	(41, 52)	100 [100]	[100] 10	00	100 59. 4] 69,	907	100	72,069		0.0	72, 100
	·	20		100	L /	J L		00,			12,003	[100	1	72, 100
Ф	80, 20		[100]	100] [10		100	75,	082	[111.3	67, 459	100		67, 500
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	:補正の内	訳					工地域要因	因の比較の内記	Я		
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	 境	0.0	街路	0.0 交通	通·接近 +6.0	環境	竟 -16.0
а		-0. 20	画地	-12.8	行政	0.	0 そ(の他	0. 0	行政	0.0 その)他 0.0	-i	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	 境	0.0	街路	-1.5 交通	通·接近 +6.0	環均	竟 -20.0
		0.00	画地	-0.2	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	近 0.	0 環:	·····································	0.0	街路	0.0 交道	重·接近 +1.0	環均	竟 -2.0
		0.00	画地	-22. 5	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		0.0	街路	0.0 交道	通·接近 0.0	環均	竟 -3.0
		0.00	画地	-40.6	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	近 0.	0 環	境	0.0	街路	0.0 交通	1.接近 +6.0	環境	竞 +5.0
		-0.10	画地	+5.0	行政	0.	0 そ(の他	0.0	行政	0.0 その)他 0.0		
	と 推 / エ お さ こ	5077	1								(LL :## /	TT + <i>k</i> 7	70.000	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \

才比準価格決定の理由 [比準価格: 72,000 円/㎡]

(2)	責算価格	算定内訳														
(2)	-1 📕 原	価法が適	用で	きない場合	その理由	3	既成市街地に	より再訓	間達原価の	把握	屋が困難で あ	らるため。				
(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進	成事例番	号				-	2所	在及び地	也番							
③素	地の取得 (F	骨価格 円/㎡)	4	事情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補作 価格 (修正後の 円/㎡)	⑦造成		事費 (円/㎡)	⑧標準化补 正	甫 ⑨時点傾	§Œ ^{(†}	補修正	事費の 後の価格 (円/㎡)
				100	[]						100	[]		
			L]	100							L .] 100			
① 作	帯費用		12‡ 1	票準化補 E	③時点條	多正	④付帯費用の後の価格	の補修正	⑤有效した	カ宅地 こ価格	也化率で除 B	16地域要因 の比較	因 ①個別的 因の比	的要 比較	8再調達	原価
	(F	ໆ∕m³)	! ! ! !		 			(円/m ²)		((円/㎡)					(円/m [*])
			[100	100	_]			(%)	[100	_]		
19熟	₹成度修正	 E	i	[] /100				20積算	重価格	<u> </u>		 円/mੈ	2		
内割	沢															
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成	3	甫正				月率 変動率	付帯費	標準化補	Œ				月率 変動率
	が %/月 事費 費							%/月	用						%/月	
地址	は要因の比較 街路					交	通 接近		環境			行政		そ	の他	
		外算定内部 		<u></u> 法)の適用	又は収益	還元》	法が適用できた	ない場合	の理由							
	①総収益			②総費用		3純」		④建物	に帰属する	3	⑤土地に帰	帰属する	⑥未収入期間	間修正	⑦還	元利回り
直接法		(円])		(円)		(円)	純収	益 (P	3)	純収益	(円)	後の純収益	至 (円)		(r-g)
法													(0.968		(5.	5 - 0.0)
		4, 317, 86	66	78	84, 597		3, 533, 269		2, 867, 4	.00		665, 869	64	5, 160		5.5 %
	⑧収益値	西格			11, 73	30, 18	2 円	(44, 80	00	円/m³)					
		西格が試算 なかった ^は D理由														
	収益還元 できない 理由	法が適用 場合その														
					は、宅	地一	4 (3) —	2^								
	開発法に -1 開発法	よる価格	算足		■ した	+>1 \	開発法を適用	n 士 Z 坦	会の理由							
	- 「用光2 又入の現(」する ②支出の理			開発法を適序 ③投下資本収		告の理由 販売単価	(住字	(5)分譲	可能床面積	⑥建築工事	費	⑦延床	
		(円)				円)		(%)		∵ ⁄ mُ		(m²)			<u></u>	(m²)
								. ,			-	· · · · ·		,		,
8開	発法によ	くる価格					円	(F	円/㎡)				

(3)-2想定	建物の状況											鳥取(県)	5 — 1	宅地-4
.,	①用途		②	 聲面積		(m³)		3 [†]	毒造	 • 階層		④延床面積		(m²)
店舗兼	事務所			1	04. 00				S	2 F			208. 00	(111)
⑤公法上の	規制等													
用途地域等	F	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、	幅員等	
近	商防	80 %		200 %	200	0/		262 1	2°	11. 0 m	< 23. 0 ı	前面道路:	国道	14.0 m
		00 90		200 96	200	90		202 I	11	11.0 m 2	23.01	特定道路ま	での距離:	m
⑥想定建物	の概要	フロア貸し	店舗・	事務所を想	見定			⑦有効 の理		100.0 %	外階段の	ため		
(3)-3総収	益算出内記	Я												
階 層	①用途	②床面	面積	③有効率	④有効面	面積	⑤ 1 n り月客	ng当た 領支払	6月	額支払賃料	⑦a保記	证金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
泊 眉			(m³)	(%)	((m²)	賃料	(円)		(円) ⑦b権	利金等 (月数)	⑧b権利金等	(円)
	店舗		104. 00	100.	0 10	04. 00		1, 995		207, 4	180	3.	0	622, 440
~ 1	事務所							,				0	0	400.000
~ 2	事伤別		104. 00	100.	0 10	04. 00		1,600		166, 4	100	3. (0	499, 200
~														
~														
~														
			208. 00	100.	0 20	08. 00				373, 8	380		1,	121, 640
計														
9年額支払⑩a共益費						3	373, 88	0 円 円/㎡	×		. 00 m ×1;	= 0ヶ日 =	4, 486,	560 円 0 円
		の算出根拠						1 1/ 111		200	. 00 111 ** 12	- / / 1		0 11
		場使用料等)				円/	/台 ×	:	É	台× 12ヶ月-	<u> </u>	=		0 円
⑫貸倒れ損	失(算出根	拠、金額)												0 円
③空室等に (9+⑩a)×	よる損失権 空室率A(%	相当額 5)+(⑪×空室	!率B(%))			4,	486, 5	60 円×		4. 0		_	170	460 m
④以上計	9+10a+11)-(12)-(13)			+			円×		4. 0	% =	=		462 円
_		(空室損失考	:盧後)			1, 1	121, 64	0 円×		96.0 % ×	1.0	0 % =		, 768 円
⑥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
)		保証金等の運用	益(空室損	(失考慮後)		4.6	17.00	円×		96.0 % ×	1.00	% =	10,400 11	0 円
18総収益				16-	/		317, 86	ю н		(16, 480 円	ı∕m)
-		月額支払賃料 □ ○ 東田 ○ 申		-	()内は支			@7±h d.t.	+ 47	@11:14 	@#:#mL	@ + +	40 ++ 1.1 ++	: # (P+) C
NO ①事例	番号	②事例の実 実質賃料 (円/m	ļ	事情 補正	④時点 修正	⑤標 ² 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/㎡)	⑩基準地基 賃料	準階の
a \	03 (収 -3	1, 9 (1, 9		100 [100	100		100		100 [90.0]	100 [100	2, 217	対象基準階	
D)	03 (収	1, 7		100 [100]	100		100	_,	100	100	1,894	2,000 月額支払	0 円/㎡ 賃料
	<u>-4</u>	(1, 7	43) L	100]	100	100	_	[100]	[95.0]	[100	1		具** 5 円/㎡)
С	_	() [100	100	100		100	_]	[]	[基準階 1	F B

項	目	:	実額相当額			算	出	根 拠		
①修繕費			177, 000	円		35, 400, 000	×	0.5	%	
維持管理費			134, 597	円		4, 486, 560	×	3. 0	%	
3公租公課		土地	119, 000	円	査定額					
		 建物	283, 200	円		35, 400, 000	×	50. 0 %	× 16.00	/ 1000
損害保険料			35, 400			35, 400, 000	×	0. 10	%	
建物等の取壊費	用の積立金		35, 400			35, 400, 000	×	0. 10	%	
の他費用				円						
7総費用										
1)~6			784, 597	円	(2,995 円/㎡)	(経費率	18. 2 %)	
3)-6基本利率等										
)r :基本利率			5. 5	%	⑥ g : 賃料の変	变動率			0.	0 %
a:躯体割合((躯体価格÷建物	物等価格)	40	%	⑦na:躯体の	経済的耐用年数				35 年
b:仕上割合((仕上価格÷建物	物等価格)	30	%	® n b : 仕上の	経済的耐用年数			:	20 年
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
m:未収入期間			0.5	年	⑪ α:未収入其	期間を考慮した修	正率		0.	9689
3)-7建物等に帰原	属する純収益									
項	目		査 定 額			算	出	根 拠		
建物等の初期投	送資額		35, 400, 000	円	170, 000)円/m²×	2	08.00 m *×	設計監理料 (100%+	·率 9
②元利逓増償還率	ξ.		0. 0810		躯体部 0.0650 ×	邓分 40 %+ 0.08	-	上部分 30 %+	設備 0.0996×	部分 30 %
	⁻ る純収益 ①×②	(2, 867, 400 10, 944							
	1)×2	(
3)-8土地に帰属す	1)×2	(4	, 317, 866	円
3)-8土地に帰属。 ①総収益	1)×2	(4	, 317, 866 784, 597	Pi Pi
3)-8土地に帰属で ①総収益 ②総費用	①×② する純収益	(
3)-8土地に帰属。 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-(①×② する純収益 ②	(3	784, 597	円
3)-8土地に帰属。 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-(④建物等に帰属	①×② する純収益 ② する純収益							3	784, 597 , 533, 269	円円
3)-8土地に帰属。 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-(④建物等に帰属 ⑤土地に帰属す	①×② する純収益 ② する純収益 る純収益 ③-(4	10, 944					3	784, 597 , 533, 269 , 867, 400	円 円 円
3)-8土地に帰属 ①総収益 ②総費用	①×② する純収益 ② する純収益 る純収益 ③-(考慮した土地に)	4	10, 944					3	784, 597 , 533, 269 , 867, 400 , 665, 869 , 645, 160	円 円 円 円
3)-8土地に帰属 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-(④建物等に帰属 ⑤土地に帰属す ⑥未収入期間を	①×② する純収益 ② する純収益 る純収益 ③-(考慮した土地に)	4	10, 944		1			3	784, 597 , 533, 269 , 867, 400 , 665, 869	円 円 円
3)-8土地に帰属。 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-(④建物等に帰属 ⑤土地に帰属す ⑥未収入期間を・	①×② する純収益 ② する純収益 る純収益 ③-(考慮した土地に)	④ 帰属する純収益	10, 944	万/㎡)	1			3	784, 597 , 533, 269 , 867, 400 , 665, 869 , 645, 160	円 円 円 円

②変動率 年間 -2.0% 半年間

%

衛史訶儒書(今和 元年地価調本)

会和 元年 7月 17日 提出

別訂	2様式	第6			螠	市半加	山昔	(市)	山 フ	二千	地北	山前	宜)			鳥耳		九平 :) 5 -	- 2 ·	^{−−1} 宅地−1
		基準地番	号		提出	出先	所属:	分科会名	3 第	美者名										
	J	鳥取(県)		5-2	鳥耳	文県	ļ	鳥取		氏名										印
鑑足	と評価	額					22, 10	00,000	円	1 m²≝	iたりの	の価格						7	1,500 	¶∕m³
1	基本原	的事項															1			
(1)	価格	寺点	令	和 元年	7月 1	日 (4	4) 鑑定部	平価日		令和	元年	- 7月	12日	路 _	平成 3 8線価3		1	(51, 000	
(2)	実地記	周査日	令	和 元年	- 7月 1	日 (!	5)価格の)種類		正常	価格			線価		種別	'举		1	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価														
	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																
(1) 基準地	-	「在及び地番」 「住居表示」等		鳥取市オ	卡広温 身	製町60	6番							②地積 (m²)	(297)	9法	令上の規	制等
地	③形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周辺 状況	の土地の	の利用の	0 ⑥接	面道路	格の状況	久	⑦供給 処理施 没状況		な交通 の状況		との	(その	商業 (80, 400 準防)
		1:4	事務所 S 2			のほか	店舗、 、病院 i業地域	事務所 も見ら	北東	18m県	道	7	水道 ガス 下水	鳥取駅 600m				(-0	ン[E]	
(2)	(1)範	·····································	東 10	00 m, Z	t 5	 0 m、	ā 5	0 m. 2	lt.	50 m	(<u>2</u>)‡	票準的	伸用	低層店舗	a 兼 事 i	冬 所 掛	1			
		 準的画地の刑		間口:		9.0 n		行 約	-	5. 0 ı		規模			m²程原			ほぼ長	:方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記			り、交i にある。		街	1 8 m	県道		交通	鳥取	.駅		;	法令	商	業 (80, 40 準防	00)
块			事項	\ \ \ / E	1/24 195 1113	(CU) 00		路				施設	東6	OUUm		5	規制		中的	
	⑤ 地 将	 域要因の 来予測		- こ隣接し 要因が見								不動	産需要	は郊外の)地域/	〜 流出	が続い	いており)、今後	も格別
(3) ੀ	是有效	使用の判定	低層店舗	浦兼事務	所地									準地の	ない					
(5)	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			76,	000 F	¶∕m ^ª	1	個別的	l要因						
	の適用	ı	収益還:	元法	収	益価格			51,	100 F	¶∕mឺ									
			原価法		積	算価格			/	F	∄∕mื									
			開発法		開	発法に。	よる価格	•	/	F	∃⁄ mឺ									
(6) ī	市場の	特性	めて少れ不振なる	ない。近	年にお 給圧力	ける市場 が強い-	易の需給 −方で、	動向は需要は	、新規) 総じて何	資本の 氏く、	投入に	は少な	く旧市	大部分が 街地かられ、需約	5郊外~	への商	i業地[図の変え	墜等によ	り営業
Ī	・検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	比準価格 産を想え 見づけ、	各は事情 官し求め る商業地 指定基	補正を 本価格 域に 準地と	含まずは で、理証 在し、市	比較可能 前場で収 対衡にも	な取引 益性を 態を反 考慮し	事例を対したいい。	補修正 て と 準価 価額を	し求& が開き 格を重 上記の	た価 をを見し しとお	格で、 じ、収益 り決定	市場性を対象基準 対象基準 延価格は同 でした。	を反映)	してい 氐層の 実態と	、る。 ↓ ・店舗、 の規律	又益価格 事務所 危性が弱	各は賃貸 所のほか 弱いこと	用不動 病院も から関
(8) 公示価	現集とした	①代表標標準地番号	準地	標準 -		時 点修 正	③標準 補正		地域要 因の比 較	∠ 要	別的 (因の に較	の	象基準 規準値 (円/)	西格 ⑦	標準化補	街路 交通 環境	Ĺ	地域要因	街路 交通 環境	
格を力	7.1	公示価格		円/m	[_ î	100	100] [100	[]				正	画地 行政 その他			行政 その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号) 5-		時 点修 正	③標準 補正	: ·	地域要 因の比 較	要	別的 (因の に較	の	象基準 比準値 (円/)	格一人	標準化補	街路 交通 環境	. 0	.0 地域要因	街路 交通 環境	0. (-5. (-14. (
準地) 対	前年指定基	基準地の 61,500	価格 円/m	_	98.5	[100		100 81. 7		100]		74,	100	Œ -	画地 行政 その他	. 0	0.0	行政 その他	0. (
(10) 対象基準地の前	年票隼西各等からの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価だいるは ①-2基準地が 点)であるは 一代表標準 標準地番号	■新規格 格 が共通地 場合の検 準地 □	, 76, (点 (代表		/㎡ 2等と同 - ロ/㎡		変動状況	般的要 域要因 別的要]	穏やか旧市街	がに景っています。	気は続商業地	であるがいており 地域で需要 はない。)、不重	协産市	場にフ	大きな変	€消費は €化はな	安定しい。

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) 5 - 2 **宅地-2**

	以异価恰异元 比準価格算定											<i>শ</i> ু ন	以 (5 — 2	七地-2
NO	①取引事	2所在		びに「住居	表示」 ③	取引時	④ 類 型	⑤地積		⑥画地 の形状	⑦接面道	路	8 主要交通	施 9	 法令上の規制
	例番号	等				点			(m²		の状況		設の状況		等
а	1 9 7 0 7 1						建付 地	()	ほぼ長 方形	南西6m市 中間画地	道		商(86), 360)
	- 42														
b	1 9 7 0 4 3						底地	()	ほぼ長 方形	北東18m県 北西6m 角地	·道、		商 (90 防:), 500)
	- 11										/ -				
С	1971						建付地	()	ほぼ長方形	南西8m市 中間画地	道		商(80), 400)
	- 29														
d	1970						建付地	()	台形	北西8m市 中間画地	道		商 (80 防:), 400)
	- 24														
е	1 9 7 0 4 1						建付地	()	ほぼ長方形	北15m県道 中間画地	Ī		近i (80 準i), 300)
	- 18														
NO	⑩取引価格 (円	₹ ∕m³)	①事情補 正	12時点修正	③建付注価の補	減 正	標準化 補正		定価格 (円/㎡)	⑩地域要 因の比較		漂準価 /㎡)	⑱個別的 比較	要因の	⑲査定価格 (円/㎡)
а	57, 36)	100 [100]	[99.5] 100	[100 [100] [100 95. 0	60	, 085	100 [79.0		057	街路	0.0	76, 100
b	(85, 71)	100 [100]	[98.9]	[100 [100] [100 99.8	84	, 943	100 [112.0		842	→ 交通・ 接近 環境	0. 0	75, 800
С	92, 48	0	100 [100]	[99.2] 100	[100 [100] [100 103. 0	89	, 068	100	<u> </u>	424	画地	0.0	90, 400
	,)	100	[OF 0]	100		100			100			_ 行政	0.0	
d	68, 43	,	[100]	[95.2] 100	[100] [100	65	5, 147	[86. 7	75,	141	その他	0.0	75, 100
е	73, 52	9	100 [100]	[99.3] 100	[100		100	73	, 014	100 [95. 1		776	10	00]	76, 800
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	・ ヒ補正の内部	5			-		工地域要	因の比較₫)内訳			!
	Att-		街路	0.0	を通・接近	0. 0	環均		0.0	街路	-5. 0	交通·	培	. 0 E	環境 −16.0
а	11.111	%/月 -0.10			了 <u>政</u>	0. 0) D他	0. 0	 行政	0. 0	その他		. 0	
	正常		街路	<u> </u>	 ≿通·接近		i i		0.0	街路	0. 0	交通・			環境 +12.0
b	上巾	%/月 -0.10			で通・接近 う政	0. 0		· D他	0. 0	············· 行政	0. 0	その他		. 0 . 0	к- л 12.0
	正常	-0.10 % /月	街路		 还通·接近		1		0.0	街路	-1.5	交通・		ı	環境 0.0
С	- 上巾	-0. 20		·	5週·接近 5政	0. 0		元 D他	0.0	 行政	0. 0	その他		. 0 . 0	₹-೨ プ. U. U
	正常 9	6/月	街路		 E通·接近				0.0	街路	-1. 5	交通・			環境 −12.0
d	т.нэ 7	~0. 20				0. 0		d D他		^{田路} 行政	0.0	その他		. 0	RがL -14.U
	元帝 6		H-0	<u> </u>	テ政 				0.0		<u> </u>				■培 0.0
е	正常 9	%/月 -0.10	街路		≿通·接近 				0.0	街路 	0.0	交通・			環境 −2.0
_4_1	▶淮価杦浊宝		四地	0.0	亍政	0.0	その	D他	0.0	行政	0.0	その他 		. 0	00 四 ∠ജീ

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 76,000 円/㎡]

(2)	-1 ■ 原価法が適	i用できない場合	合その理由	既成市街地によ	り再調詞	達原価の	把握	が困難であ	らるため。			
(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進	成事例番号		-	②所在	及び地番	F						
3素	ま地の取得価格 (円/㎡)	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		費 円/㎡)	⑧標準化神 正	甫 9時点修正	⑩造成工事費 補修正後の (円/I	価格
			[]						[[]		
① 作	け帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	③時点修正	(4)付帯費用のを 後の価格	補修正円/㎡)	¹⁵ 有効 した	価格	化率で除円/㎡)	⑩地域要認 の比較	因 ①個別的要 因の比較	18再調達原価(円/1	
			[]	(I	1/ 111/	((1	%)	[[]		
19熟		[] /100			②積算	価格			円/m²		
内記	R											
素地	事情の 月率 内容 変動率	造標準化補成	甫正		<i>j</i>	月率 変動率	付帯費用	標準化補	ΙΈ		月率変重	率 助率
	%/F	事費				%/月	用				%	5/月
地址	域要因の比較	街路	交	· 接近		環境			行政	-	その他	
	収益価格算定内部			1 1 2 2 4 4 1 A	. 10 4 4	Tm -1-						
	-1 収益還元法(①総収益	②総費用	③純			帰属する	5	⑤土地に帰 純収益	帰属する	⑥未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利	回り
直接法	(F.	1)	(円)	(円)		(円	J)		(円)	(円)) ((r-g)
/4										(0.9689)		0.0)
	12, 727, 34	3 2, 30	08, 138	10, 419, 205		9, 558, 00)0		861, 205	834, 422	5. 5	%
	⑧収益価格が試算できなかったよ 合その理由	算 是 勿	15, 171, 30	9 円	(51, 10	0 F	列∕m i)				
	収益還元法が適用 できない場合その 理由											
	以下、収益還元		は、宅地一	4 (3) –2	^							
	開発法による価格 -1 開発法の適用	算定内訳 する	しない	開発法を適用す	ナス坦ム	の理由						
	- 「	②支出の現		開発法を適用③投下資本収益		の理田 売単価(在中	€८₽	可能床面積	6建築工事費	⑦延床面積	:
<u></u> • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	(円)		(円)	(%			1± 1 €. ∕ ㎡)		引能床側傾 (mi)	⑥建業工事質 (円/㎡		(m ²)
8開	発法による価格			円	(P	9∕m³)			

(2) 積算価格算定内訳

								鳥取(県)	5 - 2 宅地-4
(3)-2想定	建物の状況	兄	T						
	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			237. 60		S 3 F			712. 80
⑤公法上の)規制等								
用途地域等	Ť	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、帕	逼員等
商業	業	00.04	100.01	400.04	207	2 0.5		前面道路:	県道 18.0 r
7-1	,,	80 %	400 %	400 %	297	m 8.5 m >	< 35.0 m	特定道路まで	での距離 : r
⑥想定建物	の概要	フロア貸し 店	 舗・事務所を		⑦有效		査定		
@15.AC.AC.17	3071%5					里由	五人		
(3)-3総収	益算出内語	Я							
	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	⑥月額支払賃料	⑦a保証	金等(月数)	⑧a保証金等 (円
階層		,	2) (2.1)	/ 2)	賃料	(57)	(A) 45 Tu	金等(月数)	8b権利金等 (円
		(1	m [*]) (%)	(m²)	(円)	(円) OTET		
1 ~ 1	店舗	2	37. 60	5. 0 201. 9	6 2, 185	441, 2	283	3. 0	1, 323, 84
1 . 1	事務所							2.0	1 050 00
2 ~ 2	事 伤[7]	2	37. 60 90	213.8	1,640	350, 6	698	3. 0	1, 052, 09
	古安正							3. 0	930, 20
3 ~ 3	事務所	2	37. 60 90	213. 8	1, 450	310,0	068	3.0	930, 20
~									
~									
		7	12. 80	8. 3 629. 6	4	1, 102, 0	049		3, 306, 14
計	Ì								
9年額支払]	1,102,049 円	× 12ヶ月	= . 64 m² ×12 ·	=	13, 224, 588 F
⑩a共益費		の算出根拠			円/㎡	× 629.	. 64 m × 1 27	7 Л =	0 F
		び昇山低拠 [場使用料等)			円/台 ×	台×12ヶ月+		=	0 円
- 12貸倒れ損	失(算出根	拠、金額)							0 F
③空室等に (9+Ma) ×		相当額 6)+(①×空室率B	(%))		3, 224, 588 円×				
			(10)	+	円×	4. 0	% =		528, 984 円
	9+⑩a+⑪ の運田益)-([[])-([]) 	各)		3, 306, 147 円×	96. 0 % ×	1 00	% =	12, 695, 604 F
-		、 <u>エーロス う</u> 徳 『 及び償却額(空3		<u> </u>	償却年数		運用利回り		,
					円×	96.0 % ×	0. 3	400 =	0 F
		保証金等の運用益(空室損失考慮後		円×		1.00	% =	0 F
18総収益		()+(f)+(f)+(f)			2,727,343 円	(42,853 円/㎡)
		月額支払賃料の第 「。	1	()内は支払賃		-	0.17	Tall	Tau
NO ①事例	番号	②事例の実際 実質賃料 (円/m)	③事情 補正		標準化 ⑥建物補正 差修	格 ⑦地域要 正 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 1 9 7	03 (収 -11	1, 745 (1, 697)	100 [100]		100 100		100 [100]	2, 181	対象基準階の 月額実質賃料
b 1 9 7	03 (収	2, 294 (2, 222)	100 [100]		100 100 100] [100		100 [100]	2, 294	2,190 円/㎡ 月額支払賃料
С			100	[]	100 100		100		(2,185 円/m ²) 基準階 1 F B
	_	()	l J	100 [J L	7 r	L J		1

(3)-5総費用算出内語	·····································							鳥取(5 - 2		地-5
項	B	3	ミ額相当額			算	出	根拠	<u>l</u>			
①修繕費			590, 000	円		118, 000, 000	×		0. 5	%		
2維持管理費			396, 738	円		13, 224, 588	×		3. 0	%		
3公租公課	土土	————— 地	141, 400	円	査定額							
		————— 物	944, 000	円		118, 000, 000	×	50.	0 %	× 16.00.	/ 10	000
損害保険料			118, 000	円		118, 000, 000	×		0. 10	%		
建物等の取壊費用	の積立金		118, 000	円		118, 000, 000	×		0. 10	%		
の他費用			0	円								
D総費用 ① ~ ⑥			2, 308, 138	円	(7,772 円/m	ຳ)	(経費	率	18. 1 %)		
3)-6基本利率等	·											
)r :基本利率			5. 5	%	⑥g:賃料の	変動率				0	. 0	%
a:躯体割合(躯	区体価格÷建物等値	西格)	40	%	⑦na:躯体の)経済的耐用年数					35	年
b:仕上割合(仕	上上価格:建物等価	西格)	30	%	⑧nb:仕上の)経済的耐用年数					20	年
c:設備割合(部	设備価格÷建物等値	西格)	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	期間を考慮した修	正率			0	. 968	9
3)-7建物等に帰属す	トる純収益									1		
項	■		査 定 額			算	出	根 拠				
建物等の初期投資	額		118, 000, 000	円	165, 000	0 円/㎡×		712. 80	m²×(設計監理料 (100%+	率	%
②元利逓増償還率			0. 0810		躯体音 0.0650 ×	那分 40 %+ 0.08		上部分	% +	設備 0.0996 ×	部分 30	%
3建物等に帰属する ①	純収益 ×②	(9, 558, 000 32, 182									
3)-8土地に帰属する	5純収益											
①総収益									12,	727, 343	F	9
②総費用									2,	308, 138	F	9
②始版# ④ ③									10,	419, 205	F	9
③純収益 ①-②	る純収益								9,	558,000	F	9
	0 4.0.1∨ πr									861, 205		9
④建物等に帰属する										001, 200	- 1	,
④建物等に帰属する ⑤土地に帰属する	純収益 ③-④	する純収益								834, 422		9
③純収益 ①-②④建物等に帰属する⑤土地に帰属する⑥未収入期間を考慮⑤×α	純収益 ③-④	する純収益			(F	

別記様式第6

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元年 7月 17日 提出 島取 (県) 5-3 **字地-1**

					為取 (外) 0 0	י טיי
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名		
鳥取(県)	5-3	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名		印

 鑑定評価額
 58,200,000 円
 1 m³当たりの価格
 95,000 円/m³

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6)路線	[平成 31年 1月]	79,000 円/m²
(2) 実地調査日	令和 元年 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			•		

(0)	烅 化 i	計画の末件	- 文地と	. しての強化i	a干IЩ												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨													
(1) 基		析在及び地番並 「住居表示」等		鳥取市扇町 1	28番1夕	<u> </u>						②地積 (㎡)	6	513	9法	令上の規	制等
基準地	3形	沙状	④敷地 <i>0</i>	の利用の現況	(5)周辺 <i>0</i> 状況	の土地の利	用の	⑥接面	道路の物	犬況	⑦供給 処理施 設状況	接近位	な交通施語 の状況	没との	(2)	商業 (80, 400) の他)	
		台形 1:2	店舗 W 2		中層の 店舗等が 業地域	事務所ビル が建ち並ぶ	商	南東17	7.5m県道	-	水道 ガス 下水	鳥取駅 250m				71E/	
(2)	①範	ē囲	東 5	50 m、西	50 m、南	100 m	、北	10	00 m	2)標準(的使用	中層店舗	兼事務所	·····································			
	3.樗	票準的画地の刑	杉状等	間口約	20.0 m	 、 奥行	約	30.	0 m,	規模	<u> </u>	600	m²程度、	形状	ほぼ長	 - - - - - - - - - - - - - - - -	
近隣地域	_	也域的特性	特記	中層事務所 る商業地域	ビルを中心	とす 街	j ¹	7. 5		交通	風 鳥取 南 2	!駅		法令		業(80, 400))
	(5)#	也域要因の	事項	 	の影響を受	はて衰退値		なる商		がに		・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	由 ハレオ	規制	出ポレ]	て安宝的	^わ であ
	将	好来予測	り、概ね	現状の環境	を維持して	推移してい	く も	のと予	削する。				ない	の向末	也以こ	ノ 、	9 (8)
(3) 指	是有效	が使用の判定	中層店舗	兼事務所地						(4	l) 対象基 個別的		, 97 A				ļ
(5) 銀	鑑定評 の適用	評価の手法	取引事例	州比較法	比準価格			95, 50	00 円/	m	凹のリロン	安囚					ļ
	ク心元	,	収益還元	ī法	収益価格			72, 70	00 円/	m²							ļ
l			原価法		積算価格			/	円/	m²							ļ
l			開発法		開発法によ	る価格			円/	m²							ļ
	市場の		域との関する県内	合圏を、鳥取 関連が強い。 内外の事業者 二地単価で1	中層事務所 が想定され	ビルが多く る。中心市	〈、業 f街地	務商業は空洞化の	地域とし	て安に	定してお	らり、主た	る需要者	は事務所	所ビルの	り所有を目	目的と
Ē	検証	E及び鑑定 頁の決定の	者は周辺はやや劣	基地は鳥取駅 2の取引価格 3ると判断して、鑑定評	水準を重視 た。また、	しており、 既成宅地の	類似	地域の	取引事 例	ilからす	求められ	た比準価	格の規節	性け高。		な価格のも	目節性
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標準化 補正	[E	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/r	集地 価格 内 内	準	通境	地域要因	街路 交通 環境	
を を 	וירו	公示価格		円/m³	[]	[100		100	100	_]			— <u> </u>	i地 政 ·他		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの焓	① 指定基準	地番号 為取(県)		②時 点 修 正	③標準化 補正	_	の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/i	推	準 交 環		0.0 地域要因	街路 交通 環境	+2. 0 0. 0 -5. 0
地言	計		94, 000	円/㎡	[97.5] 100	[100]	[9	100 96. 9				600	画 行 その	·政 ()他 (0. 0 0. 0 0. 0	その他	0.0
(10) 女根を作れるが	年標準価格等からの検討	①-1対象基準 前年標準価析 ①-2基準地点)である場 一代表標準 標準地番号 公示価格	□新規 格 が共通地点場合の検言 基地	96, 500 P 点(代表標準		③ 価格形成要因の変動状況	[地均	战要因] 成要因] 川的要因	向に 比較 であ	たある。 対的安定 うる。	定してい	地域は、 いるが、周 での変動は	辺商業地				
	Į.	② 亦動 家	午門 _	-1 6 % 坐在	: 89	0/6											

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) 5 - 3 **宅地-2**

	八 开 四10 开									7115	141 (317) 0	-	-0,26 2
(1) E	比準価格算2	定内訳					1					1	
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	表示」③取引点	時 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	1971					更地	1 ()	方形	東18m国道、北 8m 角地		商業 (90,	400)
	- 24												
b	1 9 7 1 0 3					更地	()	形	北東23m県道、 北西11m 角地		商業 (90,	400)
	- 25									/ · -			
С	1971					建付地	t ()		南西18m県道 中間画地		商業 (80,5 防火	500)
	- 27												
d	1 9 7 0 7 2					建付地	† ()	ほぼ長方形	西27m市道、南 東8m 二方路		商業 (80,6 防火	600)
	- 5												
е	1 9 7 0 7 3					建付地	t ()		東27m県道 中間画地		商業 (80,6 防火	600)
	- 18												
NO	⑩取引価 (F	格 円/㎡)	①事情補 ①	⑫時点修正	③建付減 価の補正	⑭標準/ 補正		を できます とうだい とうだい とうだい とうだい とうだい とうだい とうだい かんしょう かいかい とう	16地域要 因の比較	⑪推定標準個格 (円/㎡)	18個別的要因 比較	図の	⑲査定価格 (円/㎡)
а	80, 2	00	[100]	[98.3] 100	[/]	100 [105.0	75	, 082	[100 [80. 0]	93, 853		0. 0	93, 900
b	94, 8) 43	100 [100]	98.2]	[100	100 [105.0	<u> </u>	, 701	100 [93.8]	94, 564	接近	0. 0	94, 600
С	(81, 7	83	100 [100]	[97.7]	100 [85.0]	100 [100] 94	, 002	100 [97. 0]	96, 909		0.0	96, 900
d	(103, 7	768	100 [100]	[99.2]	100 [85.0]	100	<u> </u>	5, 337	100 [122. 0]	94, 539		0. 0	94, 500
е	(119, 8)	100 [100]	[98. 2] 100	[100 [100]	100 [100] 117	7, 718	100 [120. 5]	97, 691	[100 100]	97, 700
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	5				エ地域要別	 ☑の比較の内訳			
	正常		街路	0.0 3	交通·接近	0. 0 F	環境	0.0	街路	0.0 交通	·接近 0.0	環均	竟 -20.0
а		% ∕月 -0.10	画地				その他	0. 0	·····································	0.0 その		.1	
	正常		街路	<u> </u>		-	環境	0. 0			·接近 0.0	環均	竟 -8.0
b	-11-114	%∕月 -0.10	画地				その他	0. 0	 行政	0.0 その			
	正常	%/月	街路				環境	0. 0	街路	1	·接近 0.0	環均	竟 -3.0
С		-0. 10	画地				その他	0. 0	 行政	0.0 その		1	
d	正常	%/月	街路	1		i	環境	0. 0			·接近 +1.0	環均	竟 +15.0
a		-0.10	画地				その他	0. 0	行政	0.0 その			
	正常	%/月	街路	i i		- !		0. 0			·接近 0.0	環境	竟 +17.0
е		-0.10	画地				その他	0. 0		0.0 その			
	·维/亚拉 : 15	± ~ === ±	I ,						1150	0. 0 CU:##			22

才比準価格決定の理由 [比準価格: 95,500 円/㎡]

(2) \$	責算価格算定内訳									
(2)-	-1 ■ 原価法が適	fi用できない場a	合その理由	既成宅地であ	り、再調	幸原価の把握	量が困難であ	らるため。		
(2) -	-2 造成宅地内	等に存し原価	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					
3素	地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補何 価格	修正後の 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	[]	
①付	帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	⑭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/㎡)	⑩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	成度修正	[] /100			20積算価格	\$		円/mឺ	
内記	Я									
素地	事情の 内容 月率 変動率	造標準化成工事費	補正			月率 付票	標準化補	ĪΕ		月率 変動率 %/月
地均	域要因の比較	街路	3	を通·接近		環境		行政	₹	一の他
		"	<u>'</u>		1			•	•	
(3)	収益価格算定内部	5								
(3)	-1 収益還元法(
直	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	帰属する(⑥未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利回り
直接法	(F.	3)	(円)	(円)		(円)		(円)	(円)	(r-g)
,_,	38, 077, 05	52 6, 9	954, 941	31, 122, 111	2	8, 593, 000	2.	, 529, 111	(0.9689) 2,450,456	(5.5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益価格		44, 553, 74	l5 円	(72, 700				,,
	9収益価格が試算できなかった ^は 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	た法適用の場合 	合は、宅地- 	4 (3) -	2^					
· · ·	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	用する場合	の理由		 		
1)4)	ス入の現価の総和	②支出の3	現価の総和	③投下資本収	益率 ④販	売単価(住宅	⑤分譲7	可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積
	(円))	(円)		(%)	(円/m	ĵ)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
8開	発法による価格			円	(F	円/㎡)		

(3)-2想定	建物の状態												鳥取	文(県)	5 — 3	宅地-4
(0) 2/8/2.	①用途			②建	築面積		(m²)		(3) ‡		· 階層		④延	床面積		(m³)
店舗兼	事務所			<u> </u>		190. 40	,				6 4 F				1, 961. 60	(111)
⑤公法上の																
用途地域等		基準延	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、「	福員等	
商	業												前	面道路:		17. 5 m
		;	80 %		400 %	400	0 %		613 ו	mÎ	18.0 m	× 35.0	m		での距離:	m
⑥想定建物	物の概要	1 階店	舗、2階	以上事	務所の部	3分貸し			⑦有效の理		80.0 %	査定によ	こる			
(3)-3総収	益算出内記	尺														
階 層	①用途	(②床面積		③有効率	4 有効	面積	⑤1	額支払	⑥月	額支払賃料	⑦a保	証金等	(月数)	⑧a保証金等	(円)
11 (1			(n	n ¹)	(%)		(m³)	賃料	(円)		(円) ⑦b権	利金等	(月数)	⑧b権利金等	(円)
1 ~ 1	店舗		49	00. 40	80.	0 3	92. 32		2, 554		1, 001, 9	985		3.0	3,	005, 955
	事務所													3. 0	9	530 464
2 ~ 2	- 4/4/21		49	90. 40	80.	0 3	92. 32		2, 150		843,	488		J. 0	2,	530, 464
3 ~ 3			49	00.40	80.	0 3	92. 32		1,850		725, 7	792		3.0	2,	177, 376
4 ~ 4	事務所		49	90. 40	80.	0 3	92. 32		1,850		725, 7	792		3.0	2,	177, 376
~			1, 96	61. 60	80.	0 1,5	669. 28				3, 297, 0	057			9,	891, 171
計 ⑨年額支払	 賃料						3,	297, 0	57 円	×	12ヶ月		=		39, 564,	684 円
⑩a共益費									円/㎡	×	1, 569	. 28 m²×1	2ヶ月	=		0 円
⑩b共益費	(管理費)	の算出	根拠													
⑪その他の								/台:		-	台× 12ヶ月-	+	=	=		0 円
迎貸倒れ損 @空室等に			額)			保証金に	· · · · ·	.,,,	ıている 684 円×	ため	<u>計上しない</u> 4.0) %				0 円
①空室等に (9+①a)×	さる損人(空室率A()	附 ヨ 額 6) + (⑪ >	×空室率B	(%))		+	39	, 564, 6	984 ロ ^ 円×		4.0	, % % =	=		1, 582,	587 円
	9+10a+11)-(12)-(13)	l												37, 982,	097 円
⑮保証金等	の運用益	(空室推	員失考慮後	2)			9,	891, 1	71 円×		96.0 % ×	1. (00 %	=	94,	, 955 円
16権利金等	の運用益	及び償去	印額(空室	損失和	考慮後)			償	却年数	(運用利回り		1.00 %	5)	
①その他の4	ロスに伝え	早証全等	の運田益(2	空安捐4	+老虐後)				円× 円×		96. 0 % × 100. 0 % ×		3400 0 %			0 円
(T) そのほの。 (T) 総収益)+(15)+(16)			() ME ()		38,	077, 0			(1.0	0 /0		62,116 円	
(3) –4 1 m ²	当たりの	月額支払	ム賃料の算	出根	処	<u> </u> ()内は支	払賃料	¥								
NO ①事例		②事例 実質	 列の実際 賃賃料 円/㎡)	3 4		④時点 修正		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/㎡)	⑪基準地基 賃料	準階の
a 1 9 7	04 (収	(2, 560 2, 479)		00	100]	10		100		100	100	_	2, 485	対象基準階(月額実質)	
b 197			2, 479)	 -	00	100	10		100	-	100	100	1	2, 635	2, 560) 円/mឺ
)) -5 (2,791) [100						[10		[103. (_	[103. 0]	100	j		月額支払 ² - (2,554	賃料 4円/㎡)
С	$-$ () $\frac{100}{[}$					100	[]	100	_]	[]	[]		基準階 1	F B

							鳥取	(県)	5 - 3	宅地一
(3)-5総費用算出内訳										
項目		実額相当額				算 出	根	拠		
①修繕費		1, 765, 000	円		353, 000, 0	00 ×		0.5	%	
2維持管理費		1, 186, 941			39, 564, 6			3. 0	%	
3公租公課	土地	473, 000		査定額	00,001,0	01		0.0	,,	
	建物	2, 824, 000		H.C.IIX	353, 000, 0	00 ×		50. 0 %	× 16.00	/ 1000
4損害保険料	X-177	353, 000			353, 000, 0			0. 10	%	1000
建物等の取壊費用の積立金		353, 000			353, 000, 0			0. 10	%	
その他費用			円		333, 000, 0	00 ^		0.10	70	
7総費用		0	1.1							
1)~6		6, 954, 941	円	(11, 346 P]/ m ³)	(経習	事率	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 %
②a:躯体割合(躯体価格÷	建物等価格)	40	%	⑦na:躯体の)経済的耐用年	F数				35 年
③ b :仕上割合 (仕上価格÷	建物等価格)	30	%	⑧nb:仕上の)経済的耐用年	F数				20 年
Dc:設備割合 (設備価格÷	建物等価格)	30	%	⑨nc:設備 <i>0</i>)経済的耐用年	E数				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>z</u>		0.	. 9689
(3)-7建物等に帰属する純収益										
項目		査 定 額				算 出	根:	処		
①建物等の初期投資額		353, 000, 000	円	180, 00	0 円/m²×	1,	961. 6) m²×	設計監理料 (100%+	∤率 %
2元利逓増償還率		0. 0810		躯体音 0.0650 ×		仕 0. 0837:	上部分 × 3		設備 0.0996×	部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(28, 593, 000 46, 644								
(3)-8土地に帰属する純収益										
								38	, 077, 052	円
①総収益										
①総収益 ②総費用								6	, 954, 941	円
									, 954, 941	円円
②総費用 ③純収益 ①-②								31		
②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益	3-4							31 28	, 122, 111	円
②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益		<u></u>						31 28 2	, 122, 111 , 593, 000	円 円
②総費用③純収益 ①-②④建物等に帰属する純収益⑤土地に帰属する純収益		益		(31 28 2	, 122, 111 , 593, 000 , 529, 111 , 450, 456	円 円 円
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			5. 5	<u> </u>				31 28 2	, 122, 111 , 593, 000 , 529, 111	円 円

衛史訶儒書(今和 元年地価調本)

会和 元年 7月 17日 提出

別訂	己様式	第 6		亚	监化	吉干1 川	青(丁小		. 工 」	型川	山山可	宜)			鳥取(県		カーロロー 1左正 ・4 宅地-1
		基準地番	号		提出	先	所属分	科会名	業	者名								
	,	鳥取(県)		5-4	鳥取	県	鳥	取	氏	名								印
鑑別	定評価	i額					15, 200), 000	円 1	m³当	たりσ)価格					93	,500 円/m²
1	基本	的事項																
(1)	価格	诗点	令	介和 元年	7月 1月	∃ (4)鑑定評	価日		令和	1 元年	F 7月	5日	路	平成 31年		7	6,000 円/m ²
(2)	実地記	調査日	令	和 元年 6	月 25日	(5)価格の	種類		正常個	西格			線。路	路線価又に 倍率種			倍
(3)	鑑定	評価の条件	更地。	としての鑑	定評価	<u> </u>												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨														
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		鳥取市末	広温泉	町12	9番							②地積 (㎡)	(163	9法3	令上の規制等
地	3#:	状	④敷地	の利用の理		⑤周辺(状況	の土地の	利用の	6接面	面道路(の状況	夂	0供給 0理施 0状況		な交通施 の状況	設との	(その	商業 (80,500) 防火)他)
		1:5	店舗兼 RC2	住宅			舗が建ち 中心部の		北西2	2m国道	Í	ブ	k道 ガス 下水	鳥取駅 400m				(80, 440)
(2)	①範	5囲	東	50 m、西	50	m、南	5 0	m、北	<u> </u> 	50 m	②標	標準的	使用	低層店舗	甫・事務原	近地		
	3標	標準的画地の刑	杉状等	間口 約	 	6.0 m	· · 、 奥行	亍 約	27	.0 m	١, ;	規模			m ² 程度、		ほぼ長	 方形
近隣地域	④ 地	地域的特性	特記	特記す~	ヾき事巧	頁はない	,	街	2 2 m国	道		交通	鳥取	駅		法令	商美	美(80, 440) 防火
-3,			事項	i I I I I				路				施設	北果	400m		規制		<i>9</i> 37<
	⑤ 地 将	地域要因の 子来予測		を有する対 ものと予測			顧客流と	出により	り、中心	市街均	也は衰	退傾	句にあ	る。今後	とも緩やな	かな衰退	傾向にて	推
(3)	最有效	が使用の判定	低層店舗	浦・事務所	市地									準地の	ない			
(5)	艦定評	呼価の手法	取引事	例比較法	比绰	進価格			94, 00	00 円	/ m²	1	固別的	要因				
(の適用	1	収益還	元法	収益	益価格			78, 10	00 円	∕ m [†]							
			原価法		積第	価格			/	円	∕ m [*]							
			開発法		開角	を法によ	る価格		/	円	∕ m [*]							
(6)	市場の)特性	る個人	事業者また 存商店街に	:は中/	丶法人で	゛ある。フ	ト規模に	5舖中心	の消費	動向	や後約	継者問	題等によ	こる地域の)衰退傾	句が継続	(得を目的とす している状況 格帯は見いだ
i	・検証	「格の調整 E及び鑑定 質の決定の	市場の店	或は鳥取市 成熟の程度 各も尊重し	は高い	けっのの)地価は注	肖費不透	兄の影響	を受じ	よって	おり、基調	. 自用が続い	の店舗も ているこ	多く見ら	れる。i 比準価	商業事業 格を標準	者向けの賃貸 としながら、
(8) 公示価格を	規 価準格	① 【【代表標標準地番号	準地	□標準地 -		寺 点 多 正	③標準/補正		地域要 因の比 較	⑤個》 要[比	因の	の	象基準 規準値 (円/I	格内	準 化 補 現	i路 E通 環境	地域要因	街路 交通 環境
格を:	し た	公示価格		円/m³	[_	100	100		100	[]					回地		行政 その他
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-		寺 点 多 正	③標準/補正	[地域要 因の比 較	⑤個》 要[比	因の	の	象基準 比準値 (円/)	格内	準 化 補 現	ξ路 €通 環境	地域要因	街路 交通 環境
华 池	討	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	[_	100	100] [100	[]					回地		行政その他
(10) 対象基準地の前	年票準価格等からの検討	①-1対象基準 前年標準地域 前年標準地域 ・ で表番の ・ で表番の ・ で表番の ・ で表番の ・ で表番の ・ である。 ・ でる。 ・ でる。	■新規格 が共通地 場合の検 重地 □	96,00 点(代表材 討 □ 標準地 鳥取	0 円/	等 と同 -	要	変 動 [地址 状 況	般的要因 域要因] 別的要因	え 交 カ	るもの 8外型	!店舗~ !して!	消費者 への顧	による耶	文捨選択だ	ぶなされ゛	ている。	市街地空洞化

②変動率 年間 -2.6% 半年間 -0.5%

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) 5 − 4 **宅地−2**

	八 开 四10 开											71972	()() 0		-0,26, 2
(1) }	比準価格算 ²	定内訳			<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取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m ²)	⑥画地 の形状	⑦接面道路 の状況	答 8	シ主要交通施 設の状況	9注	表令上の規制 F
а	1 9 7 1 0 1						建付地	()	ほぼ長方形	南西8m市道中間画地	首		商業 (80, 準防	400)
	- 29														
b	1971						建付地	()		南西18m県 中間画地	:道		商業 (80, 防火	500)
	- 27														
С	1 9 7 0 4 2						建付地	()	ほぼ長 方形	北西22m国 中間画地	道		商業 (100 防火), 500)
	- 8														
d	1 9 7 0 4 2						底地	()	ほぼ長 方形	北西27m県 中間画地	:道		商業 (100 防火), 600)
	- 9														
е	1 9 7 0 4 2						建付地	()		南東22m国 中間画地	道		商業 (100 防火), 440)
	- 10							0.111.1			Ta		Ī		
NO	⑩取引価格 (F	格 月/㎡)	⑪事情補 正	⑪時点修正	[13建付 価の補	滅 (4)	標準化 補正	①推定(F	価格 月/㎡)	⑩地域要 因の比較	①推定机格 格 (円.	票準価 /m ⁱ)	18個別的要因此較	団の	(円/m²)
а	92, 4)	100 [100]	99. 2	100		100	89, (068	94.1	94,	652		0. 0	94, 700
b	81, 78)	100 [100]	97.7	100		100	94, (002	[100	94,	002	接近	0. 0	94, 000
С	27, 7) 57	100 [100]	[98.6 100	100		100	91, 2	228	100 [97. 0]	94,	049		0.0	94, 000
d	(53, 3 106, 6		100 [100]	[97. 0 100] 100] [100	103,	412	100 [110.3]	93,	755		0.0	93, 800
е	(63, 2))	100 [100]	[99. 2 100] 100		100	87, 1	107	100 [92. 2]	94,	476	[100 100]	94, 500
NO		イ月率 変動率		と補正の内記		, ,		01,		工地域要因					
	正常		街路	0.0	 交通·接近	0.0	環境). 0	街路	-2. 0	交通·拍	姜近 0.0	環	
а	22.113	%/月 -0.20	画地		行政	0. 0	‡). 0	行政	0. 0	その他		1	
	正常		街路	i i			- 1). 0	街路	i	交通·拍		環	
b		%/月 -0.10	画地		行政	0. 0). 0	行政		その他			
С	正常	%/月	街路	<u> </u>). 0	街路		交通·拍		環	
C	,,,	-0. 20	画地		行政	0. 0	‡). 0	行政	0. 0	その他		1	
d	正常	%/月	街路		·····································		-). 0	街路		交通·拍		環	 境 +5.0
a		-0. 20	画地		へ巡 13 位 行政	0. 0	‡). 0	行政	0. 0	その他			
	正常	%/月	街路	į į	··· <u>·</u> 交通·接近		1). 0	街路	<u> </u>	交通·排		環	
е		-0. 20			行政	0. 0). 0	 行政	0. 0	その他			
. .	k 維 年 校 沽 5		I,					- 10				· 淮 压 协			

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 94,000 円/㎡]

(2) ₹	責算価格算定内訳										
(2) -	-1 ■ 原価法が適	i用できない場	合その理由	既成市街地内	宅地						
(2)-	-2 造成宅地内	等に存し原価	法の適用が可能	とな場合の価格							
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 [・] 価格	修正後の 円/㎡)	⑦造成工	事費 (円/㎡)	⑧標準化补 正	甫 ⑨時点修正	⑩造成工事 補修正後 (P	事費の 後の価格 円/㎡)
		[100	[]					[] []		
⑪付	·带費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	13時点修正	個付帯費用 後の価格	の補修正 (円/㎡)	した価格	也化率で除 各 (円/㎡)	⑩地域要認 の比較	因 ①個別的要 因の比較	18再調達原	更加 (現在) (現在)
		[100	[]		(17111)	(%)	100	[]		
19熟	l成度修正	[] /100	1		20積算価相	各		円/mឺ		
内記	R										
素地	事情の 月率 内容 変動率	造標準化成工	:補正 			月率 付票 付票	標準化補	Œ ,		j	月率 変動率
	%/月					%/月 角					%/月
地均	域要因の比較	街路	7.	交通·接近		環境		行政	₹	一の他	
(2)	収益価格算定内部	<u> </u>									
	-1 収益還元法(エフルルサモニ	はお茶田でき	·나무스#	\III.th					
(3)	- N 報告 遠 ル 法 (1 総 収 益	②総費用		収益	I	[」] □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	⑤土地に	晶屋する	⑥未収入期間修正	⑦還元	・利同り
直	(円		(円)	(円)	純収益		純収益	(円)	後の純収益	() <u>A</u>	(r-g)
直接法	(1.	17	(11)	(1 1/		(11)		(11)	(0.9689)	(5.5 -	
	8, 286, 54	1,	505, 409	6, 781, 132		6, 058, 800		722, 332	699, 867	,	.5 %
	⑧収益価格		12, 724, 8	55 円	(78, 100	円/㎡)				
	⑨収益価格が試算できなかったよ 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^						
(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	用する場合	合の理由					
1)4)	ス入の現価の総和	②支出の	現価の総和	③投下資本収	益率 ④則	克売単価(住宅	官) ⑤分譲	可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面	i積
	(円))	(円)		(%)	(円/n	า๋)	(m²)	(円/㎡)		(m³)
8開	発法による価格			円	(円╱㎡)		1	

(3) –	2想定第	建物の状況											鳥耳	文 (県)	5 — 4	宅地-4
,		①用途		②建	築面積		(m²)			構造	• 階層		4延	床面積		(m²)
J		事務所				46. 70					3 F				440. 10	(111)
		規制等														
	地域等		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、帕	国員等 国員等	
	商業防力													面道路:		22. 0 m
	防り	k	80 %		500 %	440	%		163 r	m	5.7 m>	28.5	m	定道路まで		22. 0 m
		_	(5)			7 -1								人但叫6 、	C 0 7 正广河庄 .	
6想	定建物	の概要	フロア貸し 尼	5舗 • 号	身務所を 想	定			⑦有効 の理		85.0 %	査定に。	よる			
(3) –	3総収割	益算出内 訓														
		①用途	②床面積	ŧ	③有効率	4 有效回	面積	⑤ 1 n	ポ当た 領支払	6月	額支払賃料	⑦ 2 亿	証全生	(月数)	⑧a保証金等	手 (円)
階	層							り月額 賃料	頂支払						-	
			(m²)	(%)		(m²)		(円)		(円) (7)b稚	村金等	(月数)	⑧b権利金等	(円)
		店舗	1	46. 70	85.	0 1	24. 70		2, 454		306, 0)14		3. 0		918, 042
1 ~	- 1	古がず														
2 ~	- 2	事務所	1	46. 70	85.	0 1	24. 70		1,800		224, 4	160		3. 0	-	673, 380
	_	古沙元												3.0		561, 150
3 ~	- 3	事務所	1	46. 70	85.	0 1	24. 70		1,500		187, 0)50		3. 0		
~	•															
`	•															
			4	140. 10	85.	0 3	74. 10				717, 5	524			2,	152, 572
計																
	領支払?							717, 52		× ×		. 10 m ²×1	2 - 8		8, 610,	, 288 円
		(管理費)	の算出根拠						円/m [*]	^	374.	. 10 m × i	27 H	_		0 円
)			場使用料等)				円	I/台 ×	:	ī	台× 12ヶ月 +		:	=		0 円
12)貸債	到れ損	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
①空≦ (9)+1	室等に。 (0a) × '	よる損失札 空室率A(%	相当額 5)+(①)×空室率[3(%))			8	, 610, 2	88 円×		4.0					
				(10))		+			円×			% :	=			, 412 円
		9+⑩a+⑪ の運用益)-([[]-([]) (空室損失考慮	後)			2	152 57	'2 円×		96.0 % ×	1 (00 %	=		,876 円 ,665 円
			、工主点人 7 / / / / / / / / / / / / / / / / / /		考慮後)		_,		却年数	(運用利回		1.00 %		, -
									円×		96.0 % ×		3400			0 円
•			保証金等の運用益	(空室損	失考慮後)		0	000 51	円×		100.0 % ×	1.0	0 %	=	E0 000 T	0 円
18総4)+(§)+(§)+(†) 		Lhn	/ \ _		286, 54	τ Π		(50,838 円	ı/ m)
			割衷払賃料の			()内は支 		-	€ 7##-	1 ⁄2	⑦₩₩ ™	⊙ #:##		木中中新	10 # # 1L #	進ルへ
NO (①事例	番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)		事情 補正	④時点 修正		準化	⑥建物 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 賃料	準階の
a	197	0 4 (収	2, 560		100 [100]	10	00	100		100	100		2, 438	対象基準階	の (手 vi-1
a)) .	- 9	(2, 479] (100]	100	[10	00]	[100]	[105.0]	[100]		月額実質	賃料 0 円/㎡
b	١	04 (収	2, 363		100 [100	10		100		100	100	_	2, 501	月額支払	
		- 10	(2, 289) [100]	100	[105	5.0]	[100]	[90.0]	[100]			.貝科 4 円/㎡)
С		_	()	100 [100	<u>г</u>	00	100		100	Г 100	_		基準階 1	
				/ L	1	100	L	1	L	1	ь Ј	L	1		1	

(3)-5総費用算出内訳							鳥取	. (県)	5 — 4	7	5地-5
		한 참도 Ha 기가 참도			Andre -	Į.l.i	+ P	+hn			
項 目 	=	実額相当額			异	出	仅	拠			
②維持管理費		374, 000	円		74, 800, 000	×		0.5	%		
		258, 309	円		8, 610, 288	×		3.0	%		
③公租公課	土地	125, 100	円	査定額							
	建物	598, 400	円		74, 800, 000	×		50.0 %	× 16.00.	/ 1	000
④損害保険料		74, 800	円		74, 800, 000	×		0.10	%		
⑤建物等の取壊費用の積立金		74, 800	円		74, 800, 000	×		0.10	%		
⑥その他費用		0	円								
⑦総費用 ①~⑥		1, 505, 409	円	(9,236 円/m	า๋)	(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	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	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	%	⑨ n c : 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	. 968	19
(3)-7建物等に帰属する純収益		1		1							
項目		査 定 額			算	出	根	拠			
①建物等の初期投資額		74, 800, 000	円	170, 000)円/㎡×	2	440. 1	0 m ²×	設計監理料 (100%+	摔	%
②元利逓増償還率		0. 0810		躯体部 0.0650 ×		仕. 337 ×	上部第	-	設備 0.0996 ×		} 0 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(6, 058, 800 37, 171									
(3)-8土地に帰属する純収益											
①総収益								8	286, 541	-	円
②総費用								1.	505, 409		円
③純収益 ①-②								6	781, 132		円
④建物等に帰属する純収益								6	058, 800		円
⑤土地に帰属する純収益 ③-	4								722, 332		円
⑥未収入期間を考慮した土地に	帰属する純収益								699, 867		— 円
$\mathfrak{S} \times \alpha$				(4, 294		, 円/㎡
									1, 201		3/,

別記様式第6

		基準地番	 :号		提.	 出先	Ē	听属 乡	· 科	会名	当	美者名								ラ 収(、年)	ŋ -	- 0	-6	10-1
	J	鳥取(県)		5 - 5	鳥]	取県		鳥取	分科	会		氏名													印
鑑足	它評価	額					3	32, 60	0, 00	00 P	9	1 m³ ≝	1たり(の価	i格							120	0,000	円	∕m [*]
1	基本总	的事項																							
(1)	価格田	寺点	ŕ.	和 元年	- 7月:	l 日	(4) 鑑	注定 評	価日	3		令君	和 元年	E 7,	月 11	日	(6) 路 線		成 31年 泉価又は		-	ę	96, 000	倍	
(2)	実地記	周査日	令	和 元年	7月 :	l日	(5) 個	格の	種類	Ą		正常	価格				価		倍率種類					ш	
(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						
(1) 基		在及び地番 住居表示」等		鳥取市第	於町6 () 9番											②地 (㎡)		(72)	9法	令上σ	規制	训等
基準地	3形	状	④ 敷地(の利用の	現況	⑤周状況	辺の <u>=</u> !	土地0	D利用	用の	⑥接	面道距	各の状	況	⑦供 処理 設状	施			交通施 状況	設との	,	(その	商業 (80, 6 防少	00)	
		1:2.5	店舗兼 S6	事務所			の店舗				南東	〔27m県	·道		水道ガス下水		鳥取馬 200m	Я				(-20	기면)		
(2)	(1)範	i.囲	東	0 m, Z	<u>5</u> :	20 m,	南	2	0 m.	、北		30 m	2)	標準	的使用	Ħ	中層店	舗	兼事務 所	·····································					
	-	 準的画地の刑		間口:		11. 0				約	2	25. 0		規札					n²程度、		大 だ	まぼ長	 :方形		
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	: 1				街	2	7 m	県道		交	通	東東	駅 200m			法令	ì	商	業(80, 防火)
			事項						路	1 1 1 1 1				施	1	27,14				規制	J				
		域要因の 来予測	中層の原続くもの	店舗ビル ひと予測	が建ち。地価	並ぶり水準に	沢近く は下落	の商	業地 が継	域で続す	、郊⁄	外の大 予測す	規模で	5業	施設の	影	響によ	り、	商圏は	縮小值	夏向に	にあり	、衰	退傾	向が
(3) 1	是有效	使用の判定	中層店舗	補兼事務	所地									(4			準地の	7	ない						
(5)	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価	各				122,	000	円/m	2	個別	り的 <u>:</u>	要因								
	の適用	l	収益還:	元法	収	.益価村	各				102,	000	円/mi	2											
			原価法		積	算価	各				/		円/mi	ì											
			開発法		開	発法	こよる	価格			/		円/㎡	2											
(6) ī	市場の	特性	をもつり	合圏は鳥 中小規模 弱含みで	資本の	事業を	皆が多	く、i	市場	動向	は、	郊外大	:規模層	5業	施設の)影	響によ	る「	中心部の	空洞化	上傾「	句が進	鮭行し`	てお	り、
ī	• 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	ある。ī	店舗ビル 市場の実 官評価額	態を反	映した	と比準	価格	を重																
(8) 公示価格	規集とした	① □代表標標準地番号	準地	標準5	也 ②	時 点修 正		標準補正		2	地域要 因の比 跤	L B	国別的 更因の 比較	6	対象 の規 (円		i格 [力 内 尺 社	集 交 環 環	路 通 境		地域要因	街 交 環	通境	
をを	し た	公示価格		円/mi	i [100	_] [100		_	100][100	I					<u> </u>	i地 ·政 ·他			行i その ⁶		
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号 鳥取(県) 5-)時 点 修 II	_	標準補正		_	地域要 間の比	戛	国別的 更因の 比較	6	対象 の比		i格 [7	か 対 尺 1	票 往 集 交	路通境	0. (域要	街i 交: 環:	通	0. 0 -1. 0 -21. 0
準地	検 討	前年指定基	基準地の 96,000	価格 円/mi		97. 5 100	_] [100		_	100 78. 2		100]	I	1	20, (000	j		地 政 他	0. (0. (0. (0	行i その ^c		0. (
(10) 対象基準地の前	年票隼画各等からの検討	①-1対象基準 継続 前年標準価元 ①-2基準地元点)であるが 一代表標準 標準地番号 公示価格	■新規格 格が共通地 場合の検 基地	121, (点(代表			-	③ 価格形成要因の	変動状況	[地域	战的要 成要因]	は減ら落傾に郊外の	り 対 の 大 ば 低	向で、 規模複	地位	価は、 商業施	一部	玉調で、 い で い の 客 足 地	、上昇が強く	早も月く、「	見られ 中心市	1るが、 5街地川	、概 店舗	加下
		②変動率	年間	-0.8 %	半年間	1	%	,																	

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) 5 - 5 **宅地-2**

ა <u></u>	以异Ш恰异											局取(県) 5	– o	七地-2
(1) E	上準価格算	定内訳												
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住馬	居表示 」	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 * 等	う上の規制
а	1 9 7 0 7 2						建付地	()	ほぼ長 方形	西27m市道、南 東8m 二方路	Ī	商業 (80,6 防火	00)
b	- 5 1 9 7 0 4 3						底地				北東18m県道 北西6m		商業 (90, 5	00)
	- 11							()		角地		防火	,
С	1 9 7 0 7 3						建付地	()		東27m県道 中間画地		商業 (80,6 防火	00)
d	- 18 1 9 7 1						建付				南西18m県道		商業 (80,5	20)
u	0 3						地	()	方形	中間画地		防火	50)
е								()					
NO	⑩取引価	格 円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	③建作	対減 重要	0標準化 補正	⑤推定価	i格 /㎡)	 16地域要 因の比較	①推定標準格 (円/n		因の(9査定価格 (円/㎡)
а	(103,) 768	100 [100]	[99. 2 100	- I		100 105. 0	115, 3	37	100 [93.9]	122, 83		0.0	123, 000
b	(85, 7	716	100 [100]	[98.9 100		0 [100 99. 8	84, 94	13	100 [69.6]	122, 04	交通· 接近 5 環境	0.0	122, 000
С	(119,) 876	100 [100]	[98. 2 100] [10 [10		100	117, 7	18	100 [99.0]	118, 90	画地 7 行政	0.0	119, 000
d	(81, 7	'83	100 [100]	[97. 7 100		0 [0	100	94, 00)2	100 [76. 4]	123, 03	その他	0.0	123, 000
е	()	100	100] 10	0 [100			[100	j	[100 100]	
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	図の比較の内	訳		
а	正常	%/月 -0.10	街路画地		交通·接边 行政	1 0.0		竟 0. ひ他 0.		街路 行政		通·接近 +1.0 の他 0.0	環境	-7. 0
b	正常	%/月	街路		┐」以 交通·接边		- 1				<u> </u>	の. 0. 0 通·接近 -1. 0	環境	-29.0
		-0. 10	画地	-0. 2	行政	0. (そ(の他 0.	0	行政	0.0 そ	の他 0.0		
С	正常	%/月	街路		交通·接边					街路		通·接近 −1.0	環境	0.0
	— hr	-0. 10	画地	1	行政 	0. (- 1	D 他 0.		行政	<u> </u>	の他 0.0	+gm 1-±	
d	正常	%∕月 -0.10	│ 街路 画地		交通·接边 行政	丘 0.(0.(竟 0. D他 0.		街路 行政		通·接近 -1.0 の他 0.0	環境	-22.0
e		%/月	街路		1」以 交通·接边		環境			1」以 街路		グ他 0. 0 通·接近	環境	<u> </u>
Ð			画地		行政			 D他		 行政		こ <i>:</i> : : : : : : : : : : : : : : : : : :		
才出	上 上準価格決 上	定の理由		i_							〔比準	価格 : 1	22,000	円/㎡)

 才比準価格決定の理由
 〔比準価格: 122,000 円/㎡〕

														局取 (県)	5 —		七地つ
(2)	漬算価格	算定内訳	ļ														
(2)	-1 原	価法が適	囲で	できない場合	その理由	Ħ	既成市征	封地により	再調	達原価の	把握	が困難でも	らるため。				
(2)	-2造	成宅地内	等(:	こ存し原価法	の適用が	が可能	な場合の)価格									
①進	成事例都	号				-		②所在及	び地	番							
③素	地の取得	导価格	4	事情補正	⑤時点	修正	⑥素地 価格	の補修正		⑦造成	大工事	費	⑧標準化補 正	第 9時点	修正	⑩造成工 補修正	事費の 後の価格
	(F	円/m³)			 		lmi 11	' (円/	m³)		(円/㎡)					(円/㎡)
			г	100	[]]							<u>100</u>	[100]		
0.			L	J	100		0.1.								- 1	<u> </u>	
11)17	帯費用 			標準化補 正	①時点	廖正		詩費用の補)価格	修正		カ宅地 - 価格	!化率で除 	⑩地域要型 の比較	国 ①個別 因の		18再調達	
	(F	∄∕m³)	-		i i i i i			(円	/ m ²)		(円/m³)					(円/m [*])
			Г	100	100]				(%)	100	[]		
*			-	-						@1+#			L .				
	₹成度修』 	Ė.		[] /100	,				20積算	₽価格	1		円/r	n		
内			ı						<u> </u>								5
素地	事情の 内容	月率 変動率	i F	告 標準化补 成	甫正					月率 変動率	付帯費	標準化補	正				月率 変動率
		%/F	 	⊑ ≱						%/月	費用		1	1 1 1			%/月
		,0,,	1							,0, ,1							,6, ,1
Life I	地域要因の比較 街路					_	- > - + > -			 1++			ζ= T L	<u> </u>	_	0 lll-	
地工	域要因の比較街路					34	₹通・接近			環境			行政		7	の他	
(3)	収益価格	肾定内 認	Я														
(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σ	理由							
	①総収益	益		②総費用		3純	収益		建物に 純収益	帰属する	る	⑤土地に 純収益	帰属する	⑥未収入期 後の純収	間修正	⑦還	元利回り
直接法		(円	3)		(円)		(円)		(P	9)		(円)		(円)		(r-g)
法														(0.96	689)	(5.	5 - 0.0)
	1	2, 640, 16	62	2, 23	39, 020		10, 401,	142		8,829,0	000	1	, 572, 142	1, 5	523, 248		5.5 %
	⑧収益値	 西格			27, 6	95, 41	.8 円	(102, 00)0 I	 円∕㎡)					
	9収益値	西格が試算	算														
		なかった [‡] D理由	場														
		法が適用 場合その															
	理由		,														
	DI	In ++ 1== =	- >+ -	女田の坦 ^	\1 +	ᅶ	4 (5	` `									
	以下、「	以 益速刀	[法]	適用の場合	は、モ	地一	4 (3) -2~									
(4)	開発法に	よる価格	算定	内訳													
(4)	-1 開発法	まの適用		する	■ し	ない	開発法	を適用す	る場合	の理由							
1)4	又入の現代	西の総和		②支出の現	間価の総和	П	③投下資	資本収益率	4)則	克売単価	住宅	5分譲	可能床面積	⑥建築工事	雪費	⑦延床	面積
		(円)		(円)		(%)		(円	∕ m [*])	(m²)	(円/m²)		(m²)
8開	発法によ	よる価格					円	(1			F	円 ∕m³)	1		1	

(3) -2	2想定	建物の状況										ļ	鳥取(県)	5 — 5	宅地-4
		①用途		②建築面積	Ę	(m²)			構造	· 階層		4	延床面積		(m²)
Į.	占舗兼	事務所			22	20.00			S	3 F				660. 00	(.11/
⑤公 法	法上の	規制等													
用途均	地域等	<u> </u>	基準建蔽率等	指定容積率	<u> </u>	基準容積率等	地積			間口·奥行			前面道路、帕	国員等	
	商美防火	業 火	80 %	600 9	6	600 %		272 r	'n	10.5 m×	26.0	m	前面道路: 特定道路まで		27. 0 m
⑥想5	定建物	の概要	周辺土地利用、 案し判定。1階	賃貸需給動I 店舗、2~	句・相 3 階	標準地の規模等 事務所	を勘	⑦有効		83. 3 %	周辺類似			を参考とした	
(3) -3	3総収3	益算出内語						の理	<u></u>						
		①用途	②床面積	③有3	油率	④有効面積	⑤ 1 r	n゚当た	⑥月	額支払賃料	(₹) o /⊞:	=π.Α	·	② •/₽≣T △ 2	(円)
階	層						り月 賃料	預支払	···		(3). 1/= :		注等(月数) 	⑧a保証金等	
			(r	n [*]) (%	ó)	(m²)		(円)		(円)) (/)b權:	利金	等(月数)	⑧b権利金領	等 (円)
~	1	店舗	22	20. 00	80. 0	176. 00		2, 500		440,0	000		3. 0	1	, 320, 000
2 ~	. 3	事務所	2:	20. 00	85. 0	187. 00		1, 750		327, 2	250		3.0		981, 750
~	•														
~	•														
~	•														
計			60	60.00	83. 3	550.00				1, 094, 5	500			3	, 283, 500
9 年額		賃料		<u> </u>		1,	094, 50	00 円	×	12ヶ月		=		13, 134	,000 円
⑩a共	益費	(管理費)						円/m ^²	×	550.	.00 m²×1	2ヶ.	月 =		0 円
			の算出根拠		1.	小規模ビルを想	定して	いるのつ	で、 言	計上しない。					
			[場使用料等]				/台 ×			台× 12ヶ月+	-		=		0 円
			製拠、金額)		1	保証金等により			り計.						0 円
13)空室	登等に Da)×:	よる損失 空室率A(®	相当額 %)+(⑪×空室率B	(%))	+		, 134, 0	M M 平×		4. 0 4. 0		_		525	5,360 円
10 EL F	- =+	9)+(10)a+(11)_19_13		- '			117		7.0	70 -				3,640 円
			》 ¹¹	<u> </u>		3	283 50	00 円×		96.0 % ×	1 (00 %	ó =		1,522 円
			、工型扱スラペラ 及び償却額(空室		()			却年数(,		 運用利回 ⁽		1.00 %		1,022 1
	_						_	円×		96.0 % ×			00 =		0 円
<u> </u> ⑦その	他の収	又入に係る(保証金等の運用益(空室損失考慮	後)			円×		96.0 % ×	1. 00) %	ъ́ =		0 円
18総収	又益	(<u>l</u>	1)+(15)+(16)+(17)			12,	640, 16	52 円		(46, 471 P	∃∕m³)
(3) –4	1 m ²	当たりの	月額支払賃料の算	算出根拠	()内は支払賃料	4				_				
NO (1	事例	番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	4	①時点 ⑤標 修正 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/㎡)	⑩基準地基 賃料	準階の
a)1		O 7(収 —14	3, 156 (3, 148)	100 [100]	[100] 10		100 [100		100	100 [100]	2, 869	対象基準階 月額実質	iの 賃料
b)1		O 7 (収 - 15	2,722 (2,717)	100	[100] 10	00]	100 [100		100 [115. 0]	100 [100]	2, 367	2,50	06 円/m [*] .賃料
С			,	100	[] 10	00	100		100	100	-			00 円/㎡) 1 F B
		_	()	[]		100 []	L]	[]	L	J		포구ra .	

							鳥取(県)	5 — 5	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		545, 000	円		109, 000, 000	×	0. 5	%	
②維持管理費		394, 020	円		13, 134, 000	×	3. 0	%	
③公租公課	土地	210, 000	円	査定額	· · ·				
	建物	872, 000	円		109, 000, 000	×	50. 0 %	× 16.00	/ 1000
④損害保険料		109,000	円		109, 000, 000	×	0. 10	%	
⑤建物等の取壊費用の積立金		109, 000	円		109, 000, 000	×	0.10	%	
⑥その他費用		0	円						
⑦総費用 ①~⑥		2, 239, 020	円	(8,232 円/㎡)	(経費率	17.7 %)	
(3)-6基本利率等									
① r : 基本利率		5. 5	%	⑥ g : 賃料の					0.0 %
②a:躯体割合 (躯体価格÷建物	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÷建物	勿等価格)	30	%	⑧nb:仕上の)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)	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	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 村	艮 拠		
①建物等の初期投資額		109, 000, 000	円	165, 00	0 円/m ×	66	60.00 m²×	設計監理料 (100%+	斗率 %)
②元利逓増償還率		0. 0810		躯体: 0.0650 ×			部分 30 % +	設備 0.0996×	請部分 30 %
@#####################################			H						
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(8, 829, 000 32, 460							
O	(
①×②	(12	, 640, 162	Ħ
①×② (3)-8土地に帰属する純収益	(, 640, 162 , 239, 020	円 円
①×② (3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益	(2	, ,	
①×② (3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用	(2	, 239, 020	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							2 10 8	, 239, 020	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)						2 10 8	, 239, 020 , 401, 142 , 829, 000	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 ③-④	4)			(2 10 8	, 239, 020 , 401, 142 , 829, 000 , 572, 142	円 円 円

		基準地番	·号		提出	出先	所属	分科会	会名	業者	省名						<u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	可収 (5	K) 0	<u> </u>	七地一
	,	鳥取(県)		5-6	鳥耳	取県		鳥取		氏	名										印
鑑5	2評価	額					9,	980, 00	00 円	1	m³当ī	たりの)価格							60, 500	円/㎡
1	基本區	的事項																	ı		
(1)	価格明	寺点	ŕ	合和 元年	7月 1	日 (4)鑑定	評価日	1		令和	1 元年	年 7月	5日	路		戈 31年 価又は ・			49, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	令	和 元年	6月 25	5日 (5) 価格	の種類	[j	正常信	西格			価	fi	告率種 別	IJ			
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価															
		評価額の決定													0.1.4				-		
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		鳥取市西	1町60) 5 畨									②地積 (㎡)		10	65)	9)	5令上の	規制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	2の土地	の利用	用の(6 接面	道路	の状況	<u>ل</u>	7供給 処理施 役状況		要な3 近の4	交通施記 犬況	ひとの	(7	商業 (80, 44 準防 の他)	00)
		1:4.5	旅館 S 4				莫店舗を E成商業		<u>ا</u> ا	南東15	im市道		ブ	k道 ガス 下水	鳥取駅 500m	1					
(2)	① 範	囲	東 1	100 m、₫	5 5	50 m、 [南	50 m,	、北	10	0 m	2棋	票準的	使用	低層店	舗兼	事務所	地			
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口:		6.0 r		見行 :			0 m	۱,	規模	Ÿ.) m [*]	程度、	形状		長方形	
地域	4地	域的特性	特記		事務別る商業	のほか 地域	が組み	街	1 5	ōm市	旦		交通	鳥取! 北 50	駅 00m			法令	百	i業(80, 準防	
			事項	i I I I				路	 				施設	i 1 1 1 1				規制			
	⑤ 地 将	!域要因の 来予測		大型店舗 向に注視				こより	商業地	地域と	しての	の色彩	が薄	らいで	いる。	鳥取	市庁舎	移転に。	よる鳥	取駅北位	則商業地
(3) 指	是有效	使用の判定	低層店	舗兼事務	所地									対象基		な	· / /				
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				61,00	0 円]/mੈ	1	固別的	要因						
	り適用	l	収益還	元法	収	益価格				44, 00	0 円]/mੈ									
			原価法		積	算価格				/	円]/mੈ									
			開発法		開	発法に、	よる価村	各		/	円]/mឺ									
(6) ī	市場の	特性	業者、担い手	需給圏は 法人 足 に よ る 価格 帯	県外か り衰退	らの参え 傾向で	人の可能 推移して	能性も ている	考えら 。また	っれる。 ・、鳥I	。鳥耳 取市月	反駅、 〒舎移	幹線を転に	道路と 伴う顧:	と判定 の接近 客の動	した 性は の	。典型 良好な 変化に	的な需要がら、多 がら、多 注視が	要者は 郊外大 必要で	、個人、 型店舗 ある。 (個人事 の進出、 需要の中
i	・検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	る。収	事例比較 益還元法 保守的と 収益価格	は、商 なり低	業収益に	生の低 ⁻ められ <i>†</i>	下によ と。以	り賃料	負担 <i> </i> 、対	力の値 象基達	より比 氐下が 準地の	進し、認め 属す	たもの られ、 る商業	で市場かつ、 地域と	性類して	反映し 性の高 の地域	た規範(い賃貸 特性を)	性の高 事例が 踏まえ	い価格。 少ない 、比準(と思料す ため収益 西格を標
(8) 公示価格を	見権格	① □代表標標準地番号	準地	標準b	也 ②)時 点 修 正	3標:		④地: 因· 較	の比	⑤個! 要! 比!	因の	の	象基準 規準価 (円/n	i格 C	標準化補正	街交環画	通 境	地域要因	街i 交i 環i 行i	通 竟
をか	(1,	公示価格		円/mi	. [100] 10	00]	[00]	[]	00					画 行 その	政		その	
(9) 指定基準地	ה היה היה היה היה היה היה היה היה היה ה	① 指定基準	地番号	-	2	時 点修 正	3標:		④地均 因 <i>0</i> 較		⑤個! 要! 比!	因の	の	象基準 比準価 (円/n	i格 C	標準化補正	街交環	路 通 境	地域要因		通 竟
华位	村	前年指定基		円/mi	. [_	100] 10	00	[00]		00					画 行 その	政 他		行i そのf	也
(10) 対象基準地の前	丰票集画各等からの検討	①-1対象基 前年標準地点 点 ②変動率	■新規格 が共通地 場合の検 単地	61, !点(代表 討 □標準地 鳥取	3	等と同 5- 円/㎡	一地 打 打 2	③ 西格形式要因	[一般的	要因]	t t	かれ衰地域要	退し、	ている。 特段の		ない	0	、担い。	手不足	により	舌力が失

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) 5 - 6 **宅地-2**

•	14 71 111 111 71 /	V_ F 1 D/ C											- הייי	4/ (///	0 0		<u> </u>
(1) }	比準価格算足	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8 点	時 4	類型	地積	(m²)	⑥画地 の形状	⑦接面道 の状況	路	⑧主要交 設の状	通施 9 況	法令上の規 等	制
а	1 9 7 0 8 2						建地		()	方形	北東10mī 南東4.5m 角地	市道、		商 (96 準)), 400)	
	- 13															1.	
b	1970						更:		()	方形	南西7.5m 南東6m 角地	市道、		近i (90 準i), 300)	
	- 12														د مواجد	NIC.	
С	1970						地		()	お形	北東7m市 中間画地	道		商(80), 400)	
	- 14						7.31.	/_L)エ)ボ 戸	JIa本10 II	日六		近i	*	
d	1 9 7 0 8 2 - 15						地		()	方形	北東18m県 中間画地	界 追), 300)	
	1 9 7 0						建	<i>L</i> -1-			不整形	東15m県i	* 声		商	业	
е	31						地		()		東15m宗1 6m 二方路	旦、闬), 400)	
	⑩取引価村	各	⑪事情補	①時点修〕	正 ①建作	寸減	① 煙泡	重化.	⑤推定価村	各		⑪推定	煙進価	18/個別	 的要因の	⑨査定価	f格
NO		ப 9∕m³)	Ť	(C) #1) //(価の神	前正	14標準 補正	E	(円/		因の比較		™—™]/m³)	比較	1) Q EI V	(円/	
а	62, 18)	100 [100]	[98. 0 100	10		100 [101.		59, 800		97.0	61	, 649	街路	0.0	61, 600)
b	50, 88)	100 [100]	[99.3 100] [10	0	100 [89.	0 3]	56, 583		100 [92. 2]	61	, 370	─ 交通· 接近 環境	0.0	61, 400)
С	56, 08) 54	100 [100]	[98.8 100] [10		100 [92.	0]	60, 067		100	. 61	, 293	画地	0.0	61, 300)
d	60, 52)	100 [100]	[99. 0 100] 10		100 [95.		63, 003		100	60	, 638	行政 その他	0.0	60, 600)
е	(34, 20)	100 [100]	[98. 0 100] 10		100 [87.		64, 063		100] 60	, 380		100]	60, 400)
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内	訳					-	工地域要因	図の比較の	の内訳				
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	<u>斤</u> 0). 0	環境	0.0		街路	0.0	交通·	接近	-1.0 F	環境 -	2.0
а		-0. 17	画地	+1.9	行政	0). 0	その作	也 0.0		行政	0.0	その作	 也	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	-2.0 £	環境 -	4. 0
		-0. 15	画地	-10.7	行政	0). 0	その作	也 0.0		行政	0.0	その作	 也	0.0		
С	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	-1.0 F	環境 +	1.0
		-0. 17	画地	-7.8	行政	0). 0	その作	也 0.0		行政	0.0	その作	 也	0. 0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0). 0	環境	0.0		街路	+4.0	交通·	接近	-3.0 F	環境 +	3.0
		-0. 15	画地	-4.9	行政	0). 0	その作	也 0.0		行政	0.0	その作	 也	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	+2.0 F	環境 +	2.0
		-0. 20	画地	-12.8	行政	0). 0	その作	也 0.0		行政	0.0	その作	 也	0.0		
★ H	 :進価格決策	との理由										٢	比進価	 格·	61.0	000 円/㎡	<u> </u>

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 61,000 円/㎡]

(2) ₹	責算価格算定内	尺									
(2) -	-1 ■ 原価法が	適用で	できない場合	合その理由	既成宅地であ	り再調達原	原価の把握が	困難なため) _o		
(2) -	-2 造成宅地	为等(:	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	ŧ.				
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	修正後の 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	[]	(12),
①付	·帯費用 (円/㎡)		標準化補 正	③時点修正	値付帯費用の 後の価格		⑮有効宅地 した価格	·	⑯地域要因 の比較] ①個別的要 因の比較	®再調達原価 (円/㎡)
	(17)	[100	[]		(円/m ³)	(円/m [*]) %)	[100	[]	(17//
(19)繋	·····································	- !	[] /100			②積算価格				
内訓			-				○ 1X 37 IM [II				
素地	事情の 月率 変動率		造 標準化补 成 工 事	甫正			月率 空動率 付 帯費 %/月 用	標準化補	Œ		月率変動率
444	域要因の比較		街路		Σ通·接近		環境		行政		その他
-0-9	22EV25		121 22		(AE 18.AE		****		11.40		
(3)	収益価格算定内 -1 収益還元法 ①総収益		を法)の適用 ②総費用		法が適用できた 収益	い場合の ④建物に 純収益		⑤土地に州 純収益	帰属する	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)	11·0·1× III.	(円)	1º0-12 IIII	(円)	(円)	(r-g)
法	4, 433,	377	8:	13, 398	3, 619, 979	;	3, 207, 600		412, 379	(0.9689) 399,554	(5.5 - 0.0)
-	8収益価格			7, 264, 61	l8 円	(44, 000 F	円/m³)			
-	⑨収益価格が記 できなかった 合その理由										
	収益還元法が適 できない場合その 理由										
	以下、収益還			は、宅地-	4 (3) -	2^					
	開発法による価4 -1 開発法の適用		≧内訳 する	しない	開発法を適用	마ナ Z 坦스	の理由				
			.					\	- ()b	<u> </u>	
(J)4J	ス入の現価の総利 /s		②支出の現		③投下資本収:				可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積
	(F	4)		(円)	1	(%)	(円/m [*])	/	(m *)	(円/m [*])	(m²)
				(1.17							

(3)-2想定發	生物の状況	 兄									,	鳥取(県)	5 - 6	宅地-4
	①用途		②建築	面積	(m²))	3楫	黄造	· 階層		4	延床面積		(m²)
店舗兼	事務所			13	32. 00			S	2 F				264. 00	
⑤公法上の	規制等													
用途地域等		基準建蔽率等	指定容	積率 🥫	基準容積率等	地積			間口·奥行			前面道路、	幅員等	
商業	Ř Ł											前面道路:	市道	15. 0 m
準)	80 %	4	.00 %	400 %		165 n	'n	6.0 m >	27.	0 m	特定道路ま	での距離:	m
⑥想定建物	の概要	フロア貸しで	1 階店舗、	2階事	務所		⑦有効 の理	•	82. 5 %	周辺地	域の	標準的な有	効率を参考	とした。
(3)-3総収益	上算出内 記	R												
階層	①用途	②床面	漬 ③	有効率	④有効面積	⑤ 1 り月	㎡当た(額支払	6月	額支払賃料	⑦a{	呆証金	会等(月数)	⑧a保証	金等 (円)
FG /6			(m²)	(%)	(m²)	賃料	(円)		(円)	⑦bᡮ	霍利 金	等(月数)	⑧b権利	金等(円)
	店舗											3.	0	622, 512
1 ~ 1			132.00	80. 0	105. 60)	1, 965		207, 5	504				
2 ~ 2	事務所		132. 00	85. (112. 20)	1, 572		176, 3	378		3.	0	529, 134
2 12 2														
~														
~														
~														
=1			264. 00	82. 5	217. 8	0			383, 8	382				1, 151, 646
計 9年額支払1	 賃料					383, 8	82 円	×	12ヶ月		=		4,	606, 584 円
①a共益費 (円/m²	×	217	. 80 m²×	127	月 =	<u> </u>	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]			ſ	円/台 :	×	£	ng×12ヶ月+	-		=		0 円
②貸倒れ損失					保証金により打			きめ						0 円
③空室等に。 (9+⑩a) × <u>3</u>		相当額 6)+(⑪×空室率	E B (%))		F	4, 606, 5	584 円× 円×		4. 0		=			184, 263 円
14)以上計 (9)+(1)a+(1))-(12)-(13)			•		117			/0			4	422, 321 円
		/"少" (空室損失考慮	(後)			, 151, 6	46 円×		96. 0 % ×	1	. 00 9	6 =		11,056 円
		及び償却額(空		憲後)		• •	却年数(運用利 回		1.00	%)	,
							円×		96.0 % ×		0. 340	00 =		0 円
①その他の収	八に係る信	保証金等の運用益	的 空室損失	考慮後)			円×		100.0 % ×	1.	00 9	6 =		0 円
18総収益		1)+(15)+(16)+(17)				4, 433, 3	77 円		(26, 86	9 円/m³)
(3)−4 1 m ² å	当たりのり	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	青 E		票準化 補正	⑥建物标 差修〕	各 E	⑦地域要 因の比較	⑧基準[格差(正	皆 修	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準5 賃料	地基準階の
a \	O3 (収 -8	2, 080 (2, 02)		<u> </u>		100	100 [100	_]	100 [110. 0]	100 [100]	1, 896		実質賃料
n /	04 (収 - 9	2, 560 (2, 479		_		100	100 [100]	100 [125. 0]	100 [100]	2, 048		1,970 円/㎡ 支払賃料
С			100] (]	100	100		100	100			(l, 965 円/㎡)

							鳥取(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		198, 000	円		39, 600, 000	×	0. 5	%		
2維持管理費		138, 198	円		4, 606, 584	×	3. 0	%		
3公租公課	土地	81, 200	円	査定額						
	建物	316, 800	円		39, 600, 000	×	50. 0 %	× 16.00	/ 10	00
負害保険料		39, 600	円		39, 600, 000	×	0. 10	%		
5建物等の取壊費用の積立金		39, 600	円		39, 600, 000	×	0.10	%		
⑥その他費用		0	円						-	
⑦総費用										
①~ ⑥		813, 398	円	(4,930円/m	า๋)	(経費率	18. 3 %)		
(3)-6基本利率等										
①r: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0	D経済的耐用年数				35 4	年
③ b :仕上割合 (仕上価格÷建	物等価格)	30	%	⑧ n b:仕上0	D経済的耐用年数				20 4	年
④ 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 4	年
Dm:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入	期間を考慮した修	逐正率		(0. 9689)
(3)-7建物等に帰属する純収益										
項 目		査 定 額				出	根 拠			
①建物等の初期投資額		39, 600, 000	円	150,00	00 円/㎡×	2	264.00 m *×	設計監理%	——— 抖率	%
②元利逓増償還率		0. 0810		躯体 0.0650 ×		仕_ 837 ×	上部分 30 %+	設伽 0.0996×	⋕部分 30) %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(3, 207, 600 19, 440								
(3)-8土地に帰属する純収益										
①総収益							4	, 433, 377	F	3
②総費用								813, 398	F	3
③純収益 ①-②							3	, 619, 979	F	3
④建物等に帰属する純収益							3	, 207, 600	F	3
⑤土地に帰属する純収益 ③	-4)							412, 379	F	3
⑥未収入期間を考慮した土地に	ニ帰属する純収益							399, 554	F	
⑤ × α				(2, 422		3/m
	還元利回り(r-g)	5. 5					-, 100	==	-,
· · · - · · · · · · · · · · · · · · · ·	~~~~~	7, 264, 61		(44, 000	円/	m²)

別記	様式	第6		Í	艦足	評価	書	(令:	和	元 年	■地位	曲部	(査)			Ĺ	令和 身取(県		7月 17日 - 7 :	□ 提出 宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所属:	分科会	名	業者名	i						3. D. () I	., -		
	J	鳥取(県)	5	5-7	鳥耳	京県	ļ	鳥取		氏名										印
鑑定	2評価	額					24, 20	00,000	円	1 m²	当たりの	の価格	各						67, 000	円/m [†]
1	基本區	的事項																ı		
(1)	価格	寺点	令	和 元年	7月 1	日 (4)鑑定評	平価日		令	和 元年	三 7月	12日	路	平成				54, 000	
(2)	実地記	調査日	令	和 元年	7月 1	日 (5)価格の	D種類		正常	常価格			線。	各線価 倍 ^図	軽種別			1	倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての針	監定評	西														
		評価額の決定			.l.m⇒-ll		·	T. Al						⊘ τιΡ ±≢	.	0.0	2.1	@:	長令上の規	日生山生
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		鳥取市湖	田町4	7.1.1日	ວວ / ₁	争クト						②地積 (m²)	(36))	エカエのか	元削守
基準地	3形	状	4敷地(の利用の	 現況	⑤周辺 状況	の土地の	の利用	の ⑥‡	——— 妾面道	路の状	:	⑦供給 処理施 設状況		な交i の状i		ひとの		近商 (80, 200 準防)
		台形 1:1	店舗兼付 W 2	住宅		小売店県道沿				5m県道	<u></u>		水道 下水	鳥取大 500m	学前駅	P		」(そ	の他)	
(2) 近	① 範			00 m、西		0 m、南	-	50 m、		50 n			勺使用	低層店舗) T) T	E T.W	
近隣地域	_	準的画地の刑		間口 糸特にない	-	15.0 m	1、 类	:行 約	15 n	20.0	m,	規模	<u></u>	300 大学駅	m [*] 程		İ		長方形 商(80, 20	20)
域	(4)批	域的特性	特記					街		->1		交通		500m			法令	~	準防	30)
			事項					路				施設	ŧ				規制			
		!域要因の 来予測	郊外の草	幹線道路 格別の変動	合いの	商業地域	で、道	路改良	事業に	より行	野並みだ とな雑ま	が向上	:した地	地域で、	上地需	要は	回復し	、地価	は横ばい	基調で
(O) E						も 元 め に	- 6/4/	//	*9718	: U 5%.1	人在邢竹				はない					
		使用の判定		浦兼事務 原	-	144 Iron I I						-	· 对家基 個別的	準地の J要因						
	証定計り適用	⁷ 価の手法]		例比較法 二:+		準価格 益価格					円/m [®]									
			収益還:	元 法		益価格 算価格					円/㎡	-								
			開発法			弁∭10 発法によ	・ろ価格	<u> </u>	/		<u> / m</u>	_								
(6) ਜ	ҕ場の	特性	同一需約動向は、	合圏は鳥耳 地価下落 は、規模に	対市郊	外の幹線 期化で選	見道路沿 近正な水	いの に 準 に 近	īづきっ	に、需要のある	要者の5	上 中心は 独緩和	コで需要	は回復基	表調に	つ中	小規模	 の事業 は横ば	者が多い い基調で	。市場、土地
Ē	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	産を想え	各は事情神 とし求めた こ所在し、 也との価棒	と価格 市場	で、理論 の実態を	帥で収 :反映し	益性を た比準	と反映し 生価格を	ている	るが開き レ、収益	Êを生 益価格	Eじた。 好は市場	対象基準	售地け	小売	店舗が	建ち並	ぶ県道沿	いの商
(8) 対対 とした	見価格: 1.	① □代表標標準地番号	準地	標準地 	_	時点修正	③標準 補正	Ĭ	④地域 因の 較	比!	個別的 要因の 比較	0	対象基準 の規準値 (円/I	西格 内	標準化補正	街i 交i 環i 画i	通境	地域要因	街路 交通 環境 行政	
(9)		公示価格		円/mឺ	L_	100	[]	[] L_	100					行i そのf	他		その他	
指定基準地	かっり	① 指定基準	地番号 鳥取(県)) 5 – 6		時 点修 正	③標準補正	1	4)地域要 因の比 較	t i	個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/)	西格 内	標準化補正	街i 交i 環i 画i	通 境 (0.0 地域要因 0.0 0 0.0 0	街路 交通 環境 行政	+5.0
地言	र्ने	前年指定基	基準地の (61,500	価格 円/㎡	[_	98.5]	[100		100 [90. 3	- _] [_	100		67,	100		画が 行i その作	政 (0. 0	11以 その他	
(10) 対象 類	手 らの:	①-1対象基準 ■継続 前年標準価率 ①-2基準地が	──新規 格	67, 0	00 円/標準地	´㎡ !等と同-	③ (3 (五) (五)	3) i 変	一般的图 也域要因		穏やか	いに景	大気は続	いており)、不	動産	市場に	大きな	産消費は 変化はな 需要は横	ν _°
対象基準地の前	Ĕ 検 一 を か に が に に に に に に に に に に に に に	点)である ^は 一代表標準 標準地番号	場合の検 ≛地 □				-地 格形成要医の		固別的國		調でも	らる。		はない。	_W.\	が管し	STANE!	-,, (,	mu 女 する(円	101 任
l ^		公示価格	各			円/mi	(0)	, -"			>>> -	~ -								

②変動率 年間 0.0% 半年間

%

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) 5 - 7 宅地-2

	以昇価恰昇点											局取(県) 5 -	•	七地-2
	北準価格算足	1	- T - MU T M	L-81- F12-	· + -	○ = -1 = ±	⊕ #T	@ u. ++		@ T W	@1+ - 7-4-05		-1->=15	S-1- A-1	- +D#-1
NO	①取引事 例番号	等	E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)主要設の	交通施 ()状況	9)法令」 等	この規制
а	1 9 7 0 3 1						更地	()	ほぼ長 方形	南9m市道 中間画地		(C業 60, 200))
	- 38														
b	1 9 7 0 3 1						底地	()	長方形	西17m市道 中間画地			售工 60, 200))
	- 22														
С	1 9 7 0 3 3						更地	()	ほぼ長方形	南10.5m県立中間画地	道	(丘商 80, 200) 進防)
	- 22														
d	1970						更地	()	ほぼ台形	東8m市道、F 14m 角地	有西	(C業 70, 200))
	- 23														
е	1970						更地	()	ほぼ長 方形	北東10m県i 中間画地	道	(丘商 80, 200) 進防)
	- 6	5	① 声桂岩	10吐上炒工	· 197+1-	Li ch d	か無法ル	₩#	- III +/r	101m t+±±±	∌# ₽#	## 10/E	即め悪田	0 40 7	* 亡 压 妆
NO	⑩取引価格	≘ l∕m³)	⑪事情補 正	⑫時点修正	13建付] 減 計正	0標準化 補正	① ① ① () () (三個格 円/㎡)	⑩地域要 因の比較	⑪推定標 格 (円/		別的要因の 較		を定価格 (円/㎡)
а	(39, 75)	100 [100]	[100 100	[100] [90.0	44,	170	100 [65. 5	67, 4			6'	7, 400
b	(35, 54 59, 23		100 [100]	[100]] [100) [100	59,	237	100 [85. 5] 69, 2	交通 接近 83 環境	Ī		9, 300
С	67, 00)	100 [100]	[100 1	100	<u> </u>	100	67,	000	100 [98. 0	[] 68, 3			68	8, 400
d	60, 46)	100 [100]	[100]] _ 100) [100	60,	583	100 [89. 5	[] 67, 6	行政 ₉₁ その		0	7, 700
е	(66, 70)	100 [100]	[99.0 100	100		100	66,	033	100 [97.0		-	100]	68	8, 100
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	L 比補正の内記	尺					工地域要[因の比較の[为訳			
	一一社		街路	-10.0		í 0. () 環均	<u></u>	0. 0	街路	-1.5	 交通·接近	-5. 0	環境	-30. 0
а	112111	%/月 0.00			行政	0. (た D他	0. 0	 行政		その他	0. 0		
l-	正常		街路		□ 交通·接近		i		0. 0	街路		で通・接近 	-5. 0	環境	-10.0
b	47.114	%/月 0.00			行政	0. (で D他	0. 0	 行政		その他	0. 0	-vr-Ju	
С	正常	%/月		1	· · · · 交通 · 接近		1		0. 0	街路		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	0. 0	環境	-2.0
		0.00			行政	0. (D他	0. 0	行政		その他	0. 0		
d	正常	%/月	街路	- 1	交通·接近	Í 0. () 環均	 竞	0.0	街路	<u> </u>	交通·接近	+1.0	環境	-10.0
•		0.00	画地	<u>-</u>	 行政	0. () そ(D他	0.0	行政		その他	0.0		
е	正常	%/月	街路	0.0		í 0.0) 環均	 竞	0.0	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	-3. 0
		-0.10	画地	0.0	 行政	0. () そ(D他	0.0	行政	0.0	その他	0. 0		
+ ⊦	▶淮価 上淮価 払 □	つ田中		<u> </u>			·				۲ ۱ ۱	進価故 ·	60	000 🖽	ا راسم ا

才比準価格決定の理由 [比準価格: 68,000 円/㎡]

(2) 積	賃算価格	算定内訳																
(2) -	1 🔳 原	価法が適	用	でき	ない場合	その:	理由	既成下	†街地によ	にり再調	達原価の)把握	屋が困難であ	あるため。				
(2) -	2 🗌 造	成宅地内	等(こ存	・し原価法	の適	用が可能	な場合	の価格									
①造.	成事例都	号					-		②所在	及び地	番							
③素:	地の取得 (F	骨価格 円/㎡)	4	事情	青補正	⑤Ħ	持点修正		地の補修 6格 (円	正後の]/㎡)	⑦造成		事費 (円/㎡)	⑧標準化补 正	甫 ⑨時点	修正	⑩造成 補修〕	E事費の E後の価格 (円/㎡)
			[100	[]							100 [[]		
①付	帯費用		12	標準正	 隼化補		点修正			補修正		功宅地 と価格	 也化率で除 A	⑥地域要因 の比較	団 ①個別 因の	削的要)比較	18再調:	主原価
	(F	¶∕m³)		-	100	[]		(円/㎡)	((円/m [*]) %)	100	1	1		(円/m³)
			[-]		100				·			[] 10	00		
19熟	成度修』	Ξ			[] /	100				20積算	草価村	各		円/	m [†]		
内訴	3																	
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	付帯費用	標準化補	ΙĒ.				月率 変動率
		%/月	1	事費							%/月	角						%/月
地域	複要因の	比較			街路		3	を通・接	近		環境			行政		7	の他	
	-1 収益: ①総収益		直接	1)の適用 ②総費用	又は4		法が適 収益	用できな		帰属す	る	⑤土地に 純収益	帰属する	⑥未収入昇 後の純4	明間修正 以益	⑦遺	置元利回り
直接		(円	J)			(円))		(円)	和北人五	t (F	9)		(円)	俊の純卓	X益 (円)		(r-g)
法┝		7, 528, 83	86		1, 37	79, 489)	6, 14	19, 347		5, 346, 0	000		803, 347		9689) 778, 363	(5.	5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益 仮	斯拉				1/	l, 152, 05		円	(20. 20	20	円/m³)					
-	9収益値	価格が試算 なかった ^は				15	102,00		П	(39, 20		[]/ [II]					
7		法が適用場合その																
						は、	宅地一	4 (3) -2	2^								
		よる価格 よの適用	昇り	_	l訳 する		しない	開発	法を適用	する場合	の理由							
		五の総和			支出の現				資本収益		克売単価 元売単価	(住宅	三) ⑤分譲	可能床面積	⑥建築工	 事費	⑦延月	 F面積
		(円))				(円)			6)		l∕m		(m²)		(円/㎡)		(m²)
(8)盟・	<u>発法に</u>	 こる価格						円		(F	¶∕m³)				
⊕ 1/11.		- Ф іш-іп						1 3		`			'	-,,				

(3)	-2想定	<u></u> 建物の状況	 元										鳥耳	反(県)	5 — 7	宅地-4
(-)		①用途		②建築	· •面積		(m²)		3/t	毒造	• 階層		4延	床面積		(m²)
		事務所			2	20.00				S	2 F				440. 00	(111)
(5) ₂)規制等														
	金地域等		基準建蔽率等	指定容	序 積率	基準容積	率等	地積			間口·奥行		前	ī面道路、 「	<u></u> 偏員等	
	近	哲		7.17.0.1							11.37 5 5213			· 面道路:		15. 0 m
	準	防	80 %	2	200 %	200	%		361 I	'n	20.0 m	1 8. 0	m			
												Г	17	定道路まで		m
6±	思定建物	の概要	周辺の土地利用 勘案して判定。	、賃貸需 1階店舗	需給動向 補、2階	」・標準地 指事務所。	の規模	等を	⑦有効の理		87. 5 %	周辺類例		等の有効率	※を参考とした	
(3)	-3総収	益算出内詞	Я													
		①用途	②床面積	(3	3有効率	4 有效	面積	5 1	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)
階	層			m [*])	(%)		(m²)	賃料	(円)		(円	 (7)b権	利金領	(月数)	⑧b権利金等	(円)
		店舗	((11)	(%)		(111)		(H)		(円) 0-12				
1	~ 1	占舗	2	20. 00	85.	0 1	87. 00		1,845		345, 0)15		3. 0	1,	035, 045
-		事務所												3. 0		920, 700
2	~ 2	3 33771	2	20. 00	90.	0 1	98. 00		1,550		306, 9	000				520, 100
	~															
	~											======				
	~															
			4	40. 00	87.	5 3	85. 00				651,9	015			1,	955, 745
	計	任小						651, 91	15 00	×	12ヶ月		=		7 999	980 円
_	額支払	_{具科} (管理費)						001, 91	四/㎡	×		.00 m *×1		=	1,022,	0 円
			の算出根拠			沿道サート	ビス施	設地で		計上し	しない。					
①そ	の他の	収入(駐車	場使用料等)				円	/台 >	×	É	台× 12ヶ月-	+		=		0 円
12貸	倒れ損	失(算出根	拠、金額)			保証金等				り計.	上せず。					0 円
①空 (9+	室等に ⑩a)×	よる損失権 空室率A(%	相当額 紛+(⑪×空室率B	(%))		+	7	, 822, 9	× 円 086		4. 0		=		219	919 円
(1A) CJ	⊢ <u>‡</u> + (9+10a+11)-(12)-(13)						П^			70 -	_			, 061 円
_			/ (企) () (空室損失考慮	发)			1,	955, 7	45 円×		96.0 % ×	1. (00 %	=		,775 円
			及び償却額(空		虚後)		<u> </u>	償	却年数	(3 年)	運用利回	IJ (1.00 %	b)	
C -	- H		D=7 A & - v= - · ·						円×		96. 0 % ×		3400			0円
			保証金等の運用益(空室損失	考慮後)		7	528, 8	円×		100.0 %×	1.0	0 %	=	20,856 円	0 円
	:収益)+(5)+(6)+(7) 	↓ 11. +□ 11.		/ \			JU □		(40,000 H	1/ 111)
	ı		月額支払賃料の第		I	()内は支 	1	-	@7± ·!!	+ ₩	A11-1-1-	@#:##		**	30 ± ± ± ± ± ±	:# IPP
NO	①事例	番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事 補		④時点 修正		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/㎡)	⑩基準地基準 賃料	準階の
•	197	03 (収	1, 542	10	00 [100]	10	00	100		100	100		1, 928	対象基準階段	の (これ)
а)	- 6	(1,538)	[10	00]	100	[10	00]	[100]	[80.0]	[100]		月額実質	
b	1 9 7	03 (収	1, 740	10	00 [100]	10		100		100	100		1, 740	,	0円/m [*]
	,	- 7	(1,739)	[10	00]	100	[10	00]	[100]	[100]	[100]		月額支払1 (1,845	資料 5 円/㎡)
С		_	()	10	0 [100	10	00	100		<u>100</u>	[_		基準階 1	
				1 -			-	-	-	-		-				

(3)-5総費用算出内訳											
項目		実	軽額相当額			算	上出	根 拠			
1)修繕費			330, 000	H H		66, 000, 000	×	0. 5	%		
2維持管理費			234, 689			7, 822, 980		3.0			
3公租公課	土均	————— 地	154, 800		査定額	1, 022, 000					
	建物		528, 000		H./Civ	66, 000, 000	×	50.09	6 × 16.00) / 1	000
4)損害保険料	- X-1.	<i></i>	66, 000			66, 000, 000		0. 1		, , .	-
5建物等の取壊費用の	積立金		66, 000			66, 000, 000		0. 1			
⑥その他費用						00, 000, 000		0.1	· /6		
7総費用				1,							
1)~6			1, 379, 489	円	(3,821 円/	m³)	(経費率	18.3 %)		
(3)-6基本利率等											
①r:基本利率		5. 5	%	⑥g:賃料の	変動率				0.0	%	
②a:躯体割合 (躯体)a:躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)				⑦na:躯体0	D経済的耐用年数	ţ			35	年
③ b:仕上割合(仕」	5格)	30	%	⑧nb:仕上0	D経済的耐用年数	t			20	年	
①c:設備割合 (設備	五格)	30	%	⑨nc:設備 <i>0</i>	D経済的耐用年数	t			15	年	
om: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. 968	39	
(3)-7建物等に帰属する	 る純収益										
項目			査 定 額			算	出	根 拠			
①建物等の初期投資額	į		66, 000, 000	円	150, 00	0 円/m ×		440.00 m :	設計監理 ×(100%+	料率	%
2元利逓増償還率								L ±= /\	=π.	備部分	
			0. 0810		躯体的 0.0650 ×		仕 0837 :	上部分 < 30 %	改' + 0.0996×		0 %
③建物等に帰属する純 ①×		(0. 0810 5, 346, 000 14, 809								-
①×(2	(5, 346, 000								-
①×(2	(5, 346, 000							3	-
①×(3)-8土地に帰属する約	2	(5, 346, 000						+ 0.0996 ×	3	0 %
①×(3)-8土地に帰属する糸 ①総収益	2	(5, 346, 000						+ 0.0996 × 7,528,836	3	円
①×(3)-8土地に帰属する ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-②	② 吨収益	(5, 346, 000						+ 0.0996 × 7,528,836 1,379,489	3	-0 % -0 % 円
①×(3)-8土地に帰属する約 ①総収益 ②総費用	② 域収益 減収益	(5, 346, 000						7, 528, 836 1, 379, 489 6, 149, 347	3	- 0 % 円 円
①×(3)-8土地に帰属する紀 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する紀	② 純収益 純収益 収益 ③-④		5, 346, 000						7, 528, 836 1, 379, 489 6, 149, 347 5, 346, 000	3	円 円 円 円
①×(3)-8土地に帰属する紀 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する紀 ⑤土地に帰属する純品	② 純収益 純収益 収益 ③-④		5, 346, 000		0.0650 ×				7, 528, 836 1, 379, 489 6, 149, 347 5, 346, 000 803, 347 778, 363	3	円 円 円 円 円
(3)-8土地に帰属する紀 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する紀 ⑤土地に帰属する純 ⑥未収入期間を考慮	② 		5, 346, 000 14, 809		0.0650 ×				7, 528, 836 1, 379, 489 6, 149, 347 5, 346, 000 803, 347	3	円 円 円

別記	様式	第6				評価]書	(行	加	兀	牛均	也位	訓	(査)			ĺ		↓ 元年 艮) 5・	7月 17日 - 8 - 写	提5 1- 2地
	基準地番号				提出先 所属分科				会名	業	者名							3.0.	-		
鳥取(県) 5			5-8	鳥取県鳥取県鳥				身取	氏	:名										印	
鑑定評価額				7, 260, 000					1	1㎡当たりの価格					20,000 円						
1 :	基本的	的事項																	1		
(1) 価格時点 令:		和 元年	元年 7月 1日			(4)鑑定評価日			令和 元年 7月 10日			(6) 路	[平成 31年 1月]					円/m			
(2) 実地調査日		令和 元年 7月 1日			日 (5	(5)価格の種類				正常価格			線価	蹈	路線価又は倍率 倍率種別			1.1 代	<u> </u>		
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての釒	監定評価	5															
2		評価額の決定																			
基準	f在及び地番s 「住居表示」等				士字西。	ノ野18番13		1 3						②地 (m²		363		⑨法令上の規制等		制等	
	3形	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		の利用の	現況	引況 ⑤周辺 状況		2の土地の利用の					7 (8主 接	要 ⁷ 近(/ (/ 要な交通施設との 近の状況		(そ	(都) (70, 400) (その他)	
		台形 1.2:1			店舗、営業所等が見られる国道沿いの内 業地域				見 北西15m国道 商			水道下水		福部馬 2.2km							
(2)	1)範	囲	東 1	50 m、西	i 300	300 m、南 100			、北	10	100 m 2		標準的使用		低層店	店舗地			1		
隣	3標	準的画地の那	形状等	間口系		15.0 m		2行			.0 m	. #	規模		30	0	m²程度、	形状	ほぼ!		
	4地	域的特性	特記	店舗が、商業地	点在す. 域	る国道派	計いの	街		5 m国	直		交通	西 2	5駅 2.2km			法令	(者	羽) (70, 4	.00)
·		域要因の	事項 交通量》	咸少の影響	響を受り	路 で受け、今後も緩やかな。			 				施設		・予測す	-る	0	規制			
(0) =		· 来予測	× = + ×	. N. I. I									(4)	114.4	. *#- 1.1		ない				
		使用の判定	浦地						(4) 対象基 					準地の							
	に 記 記 記 記 用	⁷ 価の手法]	取引事例比較法 比準価							20, 00	0,000 円/㎡										
			収益還元法 収益価								/ 円/㎡ / 円/㎡										
							- 120 120 120 120 120 120 120 120 120 120				/ 円/㎡										
(6) 市	「場の	特性	した。ヨ	主たる需要	要者はキ よる雲ヨ	也縁的選 更け弱く	好性を対象	を有する基準	「る同· E抽の	一需給 届する	圏内の 不動産)個人	事業	者・中	小法人	、等	たは商住が想定されます。	れるが.	、旧郡	部・郡部に	におけ
· 部	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	目して記 既成宅均	急思決定?	を行うた 責算価格	ため、比 各の試算	準価権	各の規	範性	は高い	。なお	ì、賃	貸市	場の熟	成度は	低	たる需要な収益価値味した結合	各の試	算はでき	きない。き	また、
(8) 規準とした	見価性格	① □代表標準地 □標準 標準地番号				②時 点 修 正		③標準化 補正		地域要 因の比 饺				対象基準 D規準値 (円/	西格 [力力	準	街路 交通 環境		街路 交通 環境	
格 し を た		公示価格		円/㎡	[_	100	_]100		[100	00 []						正 画地 行政 その他			行政 その他	
(9) 指定基準地)	① 指定基準	定基準地番号			時 点 修 正	E 補正] <u>100</u>		_	域要 の比	⑤個別 要因 比較	因の		対象基準 D比準値 (円/	西格 [⑦内訳	標準化補	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
	· · ·	前年指定基	指定基準地の価格 円/m			100			[100	100	0					正 画 行 その	政		行政 その他	
(10) 対象基準地の前	F票生団各等へらの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価が 前の一2基準地が 点)であるが 一代表標準 標準地番号 公示価格	□新規格 が共通地 場合の検 基地 □	! 20,5 点(代表	,		一地 村 万 夏 夏	3 西各形式要式	[地域	的要因 (要因] 的要因	交	 E 通量	需要減少	は低調	である	i.	おいては、ており、、ない。				なく、

②変動率 年間 -2.4% 半年間

%

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) 5 - 8 **宅地-2**

	以 开 111 开	<i>7</i> C1 7µ7 (, m	54X (2N) 0	0	-676 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)	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	1 9 7 1 0 3						更地	()	形	北西11m市道、 南7m 角地		(都) (70, 4	00)
	1971						建付			不整形	北西17m県道		(都)	
b	0 3						地	()	, ==,,,,	中間画地		(70, 4	00)
	1 9 7 0						更地			台形	東11m国道		(都)	
С	3 1						~~	()	D/I/	中間画地		(70, 4	00)
	- 39						7-11. / . [.			コエコディン	丰10 旧学		(都)	
d	1 9 7 0 4 1						建付地	()	ほぼ台 形	南12m県道 中間画地		(70, 4	00)
	- 40													
е	_							()					
NO	⑪取引価(格 円/㎡)	①事情補 位正	⑫時点修正	③建作	寸減 ①	9標準化 補正	⑤推定価 (円.	i格 /㎡)	し 16地域要 因の比較	①推定標準個格 (円/㎡)	11.+-	! の (1	9査定価格 (円/㎡)
а	14, 7	20	100 [100]	100	10	-	90.0	15, 88	1 [79. 2	20, 052		0. 0	20, 100
b	(14, 8	82	100 [100]	96.5		0 [81.0	19, 70	00 [97.9	20, 123	接近	0.0	20, 100
С	(16, 1) 43	100 [100]	99.0] 10	0 [100 95. 0] 16, 82	3 [100 85. 0	19, 792		0.0	19, 800
d	(12, 8) 82	100 [100]	[98.0] 100	10		98. 0	12, 88	2 [100	20,003		0. 0	20, 000
е	()	[]	100] 10	0 [100]	[100	Ī	[100 100]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	と補正の内語	R					□地域要図	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接i	丘 0.0	‡		0	街路		·接近 0.0	環境	-20.0
	e45	-0. 13	+	<u> </u>	行政	0.0	1	の他 0.		行政	0.0 その		100 T4	
b	正常	%∕月 -0.13	街路 画地		交通·接i 行政	<u>折</u> 0.0	·	竟 0. の他 0.		街路 行政	+1.0 交通 0.0 その	·接近 +2.0 他 0.0	環境	5.0
_	正常	%/月	街路	1	□		1				1 1	·接近 +1.0	環境	i -15.0
С		-0. 20	画地		行政	0. (カ他 0.		一 行政	0.0 その			. 10.0
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接i	<u>折</u> 0.0) 環境	竟 0.	0	街路	-1.0 交通	·接近 0.0	環境	j -35.0
		-0. 20	画地	-2.0	 行政	0. () そ(の 他 0.	0	行政	0.0 その	他 0.0		
е		%/月	街路		交通·接達	<u>F</u>	環均		:	街路	交通	·接近	環境	ţ
			画地	1	行政		その	の他		行政	その	他		
オĿ	上準価格決?	定の理由			-		-				〔比準個	5格: 2	20, 000	円/㎡]

(2) 積算価格算定内部	5									
(2)-1 ■ 原価法が過	ー 箇用できない場合	含その理由	既成宅地であ	り、再調	達原価の把握	が困難であ	っるため。			
(2)-2 造成宅地内	内等に存し原価法	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素地の補修 価格 (F	修正後の 円/㎡)	⑦造成工事	費 円/㎡)	⑧標準化補 正	9時点修正		事費の 後の価格 [円/㎡)
	[]	[]					[]	[]		•
①付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	③時点修正	①付帯費用の 後の価格	の補修正 (円/㎡)	⑤有効宅地 した価格		⑩地域要因 の比較	①個別的要 因の比較	18再調達.	原価 (円/㎡)
	[]	[]		(11/11/	(%)	[100	[]		
19熟成度修正	[] /100			②積算価格			円/m²		
内訳										
素 地 事情の 内容 変動率	造標準化	·····································			月率 付票	標準化補	 Œ			月率 変動率
%/}					%/月					%/月
地域要因の比較	街路	交	E通·接近		環境		行政	₹	その他	
(3) 収益価格算定内語										
(3)-1 収益還元法 (I			-			
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	②総費用			④建物に 純収益	±	⑤土地に帰 純収益		多未収入期間修正 後の純収益	⑦還え	元利回り
直 接 法	円)	(円)	(円)		(円)		(円)	(円)		(r-g)
								()	(-)
8収益価格			円	(F	円/m²)				
⑨収益価格が試 できなかった: 合その理由										
■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	用 旧福部村の)	の国道沿いの商業	業地域であり、	賃貸需要	とが殆どなく、	賃貸市場が	が未成熟であ	るため。		
以下、収益還テ		含は、宅地一	4 (3) -	2^						
(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	目する場合	₃の理由					
①収入の現価の総和	②支出の理	現価の総和	③投下資本収益	益率 ④ 販	ō売単価(住宅)	5分譲	可能床面積(6建築工事費	⑦延床፤	面積
(H	1)	(円)	((%)	(円/m²))	(m³)	(円/m ³)		(m²)
8開発法による価格			円	(P				

		基準地番	<u> </u>		提出	止	正屋	分科会	<i>>.</i> ₽	李	者名						,	鳥取 (県	具) 5 − 9	9	宅地-1
	J	鳥取(県)		5 - 9	鳥取			鳥取	111		19 位										印
銀宁	?評価				7119-10-1			60, 00	ΛШ			たりの	D/###	々					91	000	円/㎡
		競 的事項					5, 9	, 00,	υ п		' '''=	1/2 9 0	ノШΥ	Ħ					21,	000	
	西格田		f	介和 元年	- 7月 1日	E (4	4)鑑定言	評価日			令	和 元年	年 7.	月 5日	(6) 路 線	[]	区成 31年	1月]			円/㎡
(2) 5	±₩=	調査日	A	和元年	6 H 9 E I	- (I	5) 価格の	の揺粘			正告	価格			線価	路	線価又は	倍率		1. 1	倍
(2)	大地市	月 日	Д3 .	和 几平	0/1 201	Η (,	J) IM1111 (ノイ主大只			шт	шта			ТШ		倍率種別	ii)			
(3)	濫定言	評価の条件	更地。	としての	鑑定評個	5															
		評価額の決定					P								@ H				@.l. A		
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等	-	鳥取市月	用瀬町用	瀬字屋	敷下側	中38	0番	:					②地 (m		2	84	9法令)	上の	規制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の			の土地	の利用	の	6接i	面道路	各の状況	兄	⑦供給	⑧主	要な	よ交通施言	没との	者	部計タ	+
						状況								処理施	接	近0	D状況				
										1-1-	- IE 2	<i>~</i>		設状況					(その作	也)	
		1:7.5	店舗兼 S2	住宅		小売店等が混	舗, 一	般住宅	_	南東7	m県ル	<u>1</u>		水道 下水	用瀬 250m	駅					
		1	0 1				業地域							1 /31	20011						
(2)	(1)範	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	東 1	.50 m, Z	Fi 100) m, 🖪	5 1,4	00 m,	-1F	1	50 m	②#	亜維白	内使用	任屋口	七名击	兼住宅地				
		:四 『準的画地の 』		_		7.0 n		00 III、 12行 糸			3. 0 I		規模				が程度、		ほぼ長力	邢	
近隣地域	<u> </u>	· 域的特性	特記	旧役場	も存する			街		m県i			交通	H1 144		,,,	111111111111111111111111111111111111111	法令		/// 計外	
域	4)1	沙以口少行十二	1寸 GL	地域				1封					义进	南西	250m			本 市			
			事項					路					施設	ξ				規制			
		!域要因の 来予測	モータ	リゼーシ	ョンによ	より町の	り中心的	的商業均	地域と	として	の地	位は後	やに	低下し	ており),	やや衰退	傾向に	ある。		
(3) 最	有效	使用の判定	低層店舗	舗兼住宅	地								(4)	対象基	準地0	0	ない				
		価の手法	取引事	例比較法	比当	単価格				21, 0	00 F	円/㎡		個別的	要因						
σ,	適用]	収益還	元法	収益	益価格				/	F	円/㎡									
			原価法		積算	草価格				/	F	円/㎡									
			開発法		開発	発法に。	よる価格	<u>\$</u>		/	F	円/mឺ									
(6) 市	場の)特性	費者の活	給圏は用 流出の影 であるが	響が響き	き収益性	生の顕著	をな低	下に。	より需	言給は	かなり) 弱倉	なみ。総	市場の 終額面に	の需にお	給動向は ける需要	、少子 [,] の中心	化等及び原は、土地で	島取市 では 8	5への消500万
· 評 理	検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	近隣地域 例の補信 決定した	修正も適	駅・役場 切に行い	易を中心 い得たこ	いとした ことから	上商業均 5、比 ²	地域で	で、市 各を標	可部へ 標準と	の購買し、対	頁層 Ø. 計前年)シフト 三変動率	が顕著 にも旨	客で	あり発展 した結果	性は乏 、標記	しい。比≧ を持って輩	售価格 監定評	Aは各事 F価額を
(8)	J 1-7F	① 【代表標	準地	標準地	也 ②8	诗 点	3標2	隼化	4地	域要	⑤個	別的		対象基準		7	標街	路	地	街路	
公示価格を	植格	標準地番号			1	修 正	補工	E		の比	_	因の		の規準値		内訳	標準化補 交 環	-	域要因	交通	
性 と									較	<u> </u>	П	∠較		(円/	111)	D/ C	補 環 正 _画			環境 行政	_
をた	=	公示価格		III 4	<u> </u>	100	10		1	00	[_]					行		4	その化	
(9)				円/m		100	L]	L			100					その				
(9) 指か	`	① 指定基準	地番号			诗点 修正	③標準 補I		④地 ¹	域要 の比	_	別的		対象基準 の比準値	基地 西格 (⑦ 内	標準化補 交 環		地域要因	街路 交通	
定其の)			-	1	1911年	作用工	L	較	OJIL	_	公較		(円/		内 訳	化環		要因	環境	
指定基準地	+	***	+ :# JL A	/π+k	-		10			100	г	-					正画			行政	
ים טיי	,	前年指定基	を準地の	価格 円/m	i L_	100	<u>10</u>	1	'	100	ال	100					行 その		1	その他	1
		①-1対象基準	隼地の検				1-		- 一般I	的要因	-		要の	伸び悩	iみに i	し り .			取捨選択が	ぶなさ	れてい
(10)		継続	新規	₹				3				る。									
対象基準地の前の報告の対	この検討	前年標準価値 (1)-2基準地が 点) であるは	が共通地 場合の検	点(代表 討	500 円/ 長標準地 [:]		個	西変	地域	要因]		旧郡部	『商業	纟地域 共	通の地	也盤	沈下。				
地で	Ē		=吧 ,	標準地	면	_	要因	FI				dita .	,								
前が	`	公示価格	各		ſ	円/mឺ	σ		個別!	的要因	츼亅	特にな	こし。								
	ŀ	② 変動 窓	年間	-2 3 %	坐在問		9/6														

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) 5 - 9 **宅地-2**

a (18,727) 100 [100] [96.8] 100 [100] 100 [100] 19,082 100 [88.2] 21,635 街路 0.0 交通・後近 0.0 接近 0.0 20,500 b (13,051) 100 [100] 100 [100] 100 [103.0] 19,429 100 [95.0] 20,452 環境 0.0 20,500 c (17,194) 100 [100] 100 [90.0] 100 [90.0] 21,100 [99.8] 21,142 (700) 700 (700) 21,100 (700) 20,905 その他 0.0 (700) 21,100 (700) 20,905 その他 0.0 (700) 20,906 これが表しまた。 20,906 その他 0.0 (700) 20,906 これが表しまた。 20,906 これが表しまた。 20,906 その他 0.0 (700) 20,906 これが表しまた。 20,906 これが表しまた。 20,906 これが表しまた。 20,906 これが表しまた。 20,906 これが表しまた。 20,906 これが表しまた。 20,	<u> </u>	以开巡扣开入	C1.10/									V),	54X (5IV) 0		-676 2
「	(1) E	比準価格算足	它内訳												
************************************	NO	①取引事 例番号		及び地番並	びに「住居			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法 等	令上の規制
	а							建付地	()	ほぼ長 方形	南西5m市道 中間画地		都計	外
		- 17													
注: 注: 注: 注: 注: 注: 注: 注:	b							建付地	()	方形	東6m		都計	外
A 2		- 18													
	С							建付 地	()	ほぼ長 方形	南東1m市道 中間画地		都計	外
Mo		- 12													
NO	d							更地	()	ほぼ台 形	北東10m国道 中間画地		都計	外
NO Opn Opn		- 13													
NO Cape	е	_							()					
NO (円 / m) 正 価の補正 補正 (円 / m) 図の比較 格 (円 / m) 比較 (円 / m) a (18,727) 100 [-96.8] 100 [-95.0] 100 19,082 100 [-88.2] 21,635 類路 0.0 交通: ② (元) ② (元) ③ (元) ④ (①取21/無ね	夂	①事情補 (卯時占修正	13)建什浦	100	煙淮ル	⑤维宝価	故	1Gtht tot 亜	① 推宁 堙 淮 6	版 19/周别的要员	1 <i>m</i>	⑩杏宁価枚
Bar	NO				心时杰廖 正	価の補正		補正			因の比較	1H	11. ++	307	⊕重定iiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiii
B	а	18, 72	1] [19, 08	32		21, 635			21, 600
C 17,194 [100] 100 [90.0] [90.0] 21,100 [99.8] 21,142 [70w] 70w] 0.0 [21,100] 21,100 [99.8] 21,142 [70w] 70w] 0.0 [20,900] 21,100 [99.8] 21,142 [70w] 70w] 0.0 [20,900] 20,	b	13, 05	,] [19, 42	19		20, 452			20, 500
d (21,173) 100 [100] [93.8] 100 [100] 100 [100] 100 [100] 19,860 100 [95.0] 20,905 その他 0.0 20,900 e (21,173) 100 [100]	С	17, 19	1] [21, 10	00		21, 142			21, 100
e () 100	d	(21, 17	,			[100] [19, 86	60		20, 905			20, 900
a 正常 %/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 交通・接近 -2.0 環境 -10 b 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 環境 -6 c 正常 %/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 交通・接近 -5 c 正常 %/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 交通・接近 -5 d 正常 %/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 行政 0.0 その他 0.0 交通・接近 0.0 環境 -5 d 一0.20 画地 -10.0 行政 0.0 環境 0.0 街路 0.0 交通・接近 -5 e %/月 街路 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 会	е	()			100] [j]	
a 0.0 / 1 -0.20 画地 0.0 / 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 0.0 環境 0.0 で通・接近 0.0 環境 0.0 で通・接近 1.0 環境 0.0 環境 0.0 で通・接近 1.0 に対し 0.0 で通・接近 1.0 に対し 0.0 で通・接近 1.0 に対し 0.0 で通・接近 1.0 に対し 0.0 で通・接近 0.0 環境 0.0 で通・接近 環境 0.0 に対し 0.0 で通・接近 環境 0.0 に対し 0.0	NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	に補正の内訳					=	⊏地域要図	因の比較の内訴			
a -0.20 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 受通・接近 0.0 環境 0.0 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 -0 2 変通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 で通・接近 +5.0 環境 -6 c 正常 96/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 で通・接近 0.0 環境 -6 -6 -6 -6 -7 日本 0.0 一分 一分 -6 -7 -7 -7 -7 日本 0.0 一分 日本 0.0 日本 -7 -7 -7 日本 0.0 日本 0.0 日本 -7 -7 -7 日本 0.0 日本 0.0 日本 -7 -7 -7 -7 日本 0.0 日本 日本 -7 -7 -7 -7 -7 -7 -7 -7 -7	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 -2.0	環均	竟 -10.0
c 正常 %/月 街路 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 交通・接近 +5.0 環境 -6.20 電地 -10.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 で通・接近 -6.20 電地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 行政 0.0 で通・接近 0.0 環境 -6.20 一年 9%/月 街路 交通・接近 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 年の他 0.0 年の他 0.0 年の他 0.0 年の他 0.0 日本の・ 日本の	а			画地	0.0 1	i政	0. 0	その) 他 0.	0	行政	0.0 その	他 0.0	. L	
c 正常 %/月 街路 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 で通・接近 +5.0 環境 -6 日 日 一0.20 画地 -10.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 で通・接近 -6 -6 -7 日 日 日 日 1 日	b	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 0.0	環均	竟 -5.0
-0.20 画地 -10.0 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 環境 0.0 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 -6 -0.20 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 e %/月 街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 環境 環境				画地	+3.0 1	i政	0.0	その) 他 0.	0	 行政	0.0 その	他 0.0	-L	
d -0.20 画地 -10.0 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 環境 0.0 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 -10.20 e %/月 街路 交通・接近 5 交通・接近 5 環境 5 大の他 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	環均	美 0.	0	街路	0.0 交通	·接近 +5.0	環均	竟 -5.0
-0.20 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 e %/月 街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境	-		-0. 20	画地	-10.0 f	i政	0.0	その) 他 0.	0	行政	0.0 その	他 0.0	.1	
-0.20 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 e %/月 街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境	d	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 0.0	環均	竟 -5.0
• • • • • • • • • •	-		-0.20	画地	0.0 1	i政	0. 0	その)他 0.	0	 行政	0.0 その	他 0.0	. <u>.</u>	
• • • • • • • • • •	e		%/月	街路	交	通·接近		環境			街路	交通	 ·接近	環均	 竞
	G				-									.i	
	★ H	進価格連章	■の理中	–	1							!		21 000	四/m³1

(Z) i	槓昇伽恰	昇疋内訳															
<u> </u>				きない場合				[落内宅	地								
(2)			等に	存し原価法	去の適用	が可能	な場合										
①造	5成事例 都	号			1	_		2所	在及び地	也番			1			@\#_#=	-=#0
3素	₹地の取得 (F	骨価格 円/㎡)	4	事情補正	⑤時,	点修正	⑥素 価	格	修正後の 円/㎡)	⑦造原		事費 (円/㎡)	⑧標準化 正	補 9時	点修正	⑩造成] 補修]	E事實の E後の価格 (円/㎡)
			[100	[]							100 _	[]		
① 作	 			票準化補 E	③時点	修正		帯費用の の価格	の補修正		カ宅は こ価格	世化率で除 格	⑯地域要[の比較	因 ①個	別的要 の比較	18再調道	達原価
	(F	円/m²)	1		!				(円/m³)			(円/m²)					(円/m³)
			[100	[0				(%)	[_	100		
19熟		E	1	[] /10	00				20積算	草価村	各		円/	∕ m ^t		
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率 変動率	追り	量 標準化	補正					月率 変動率	付帯費用	標準化補	正				月率 変動率
•		%/月		1				1 		%/月	費用						%/月
地址	或要因の.	比較		街路	ı	3	ē通·接ì	' ப்		環境			行政		-7	その他	
										I					·		
(3)	収益価格	算定内訓	Я														
(3)	-1 収益:	還元法(直接	法)の適用	見又は収	益還元	法が適り	用できた	い場合	の理由							
	①総収益	益		②総費用		3純	収益		④建物 純収:	に帰属する	る	⑤土地に 純収益	帰属する	⑥未収入 後の純	期間修正収益	⑦還	元利回り
直接法		(円	3)		(円)			(円)		(F	9)		(円)		(円)		(r-g)
法														()	(-)
																	%
•	⑧収益値	西格					F	7	(円/m³)					
	できた	西格が試算 なかった ^は の理由															
_	収益還元 できない 理由			旧郡部であ	らり賃貸	需要が	ないこ。	とから市	方場未成	熟のため	適用	困難。					
	以下、」	仅益還元	c法i	適用の場合	合は、年	岂地一	4 (3) —	2^								
(4)	開発法に	よる価格	算定	内訳													
(4)	-1 開発活	去の適用		する	■ L	ない	開発	法を適用	用する場	合の理由							
14	又入の現	西の総和		②支出の	見価の総	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建築コ	上事費	⑦延床	面積
		(円))			(円)		((%)	(円]/m	์ ก)	(m²)		(円/m²)		(m²)
8開	発法によ	よる価格					円		(F	∄∕m³)				

令和 元年 7月 17日 提出

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名											
	,	鳥取(県)		5-10	鳥耳	反県		鳥取		Е	氏名											印
鑑5	E評価	額					94,	100,	000 P	9 .	1 ㎡当	iたり(の価格	各						55,	000 F]∕mឺ
1	基本	的事項																				
(1)	価格	寺点	f	予和 元年	7月 1	. 日	(4) 鑑定	評価	日		令	和元	年 7	月 5日	(6) 路		Z成 31年					9/m²
(2)	実地詞	周査日	令	和 元年	6月 25	5日	(5) 価格	の種	類		正常	価格			線価	路	線価又は 倍率種別				1.1 倍	<u> </u>
(3)	鑑定言	平価の条件	更地,	としての	鑑定評	価											口午性力	ני				
		<u>- 価級の</u> 決定			<u>ж</u>	,,,,,																
(1)	①所	在及び地番	立びに	鳥取市』	E蓮寺字	≥法花≒	手 46看	昏4外							②地		1,	710	9	法令	上の規	制等
基準地	-	住居表示」等													(m²		()		進工.	
地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周证 状況	辺の土⅓	也の利	用の	6接i	面道路	多の状		⑦供給 処理施 設状況			な交通施記 の状況	ひとの		() その:	30, 200)	
		台形 1:2	店舗 W 1			飲食に建ちず 商業は	古や事う 立ぶ県ご 也域	業所等 道沿い	がの	北東	12m県	道		水道 下水	鳥取 3. 4km					(0)	匹)	
(2)	1 222	· —	± 1	00 3	F 10		_	200	بالد		00	<u> </u>	·萧·维·A	6/ = III	lrt. Ez c	t: &±	:Lih					
(2) 近	①質	!囲 準的画地の		.00 m、2 間口 :		00 m 、		300 m 奥行	約		00 m 0. 0 r		に 現模	的使用	低層區	,,,,,,	[™] ㎡程度、	取州	: ほほ	·E.	→ IIV	
近隣地域		域的特性	特記	郊外型	店舗の	ほか事	務所等		1 1	2 m J			交通	ф т с.		<i>7</i> 0 I	111年/文、	法令	i i		(60, 200	0)
域	4,16	;× 3 €µ31₹ ±		か見り	れる路	級問業	地攻							南東	3. 4kr	n						
			事項	1 1 1 1				路	Í				施設	ξ				規制				
		域要因の 来予測		市郊外の 様の傾向						の持ち	直し	が見り	5n±	土地価格	は概ね		ばいで推	移して	いる。	当	亥地域に	こおい
(3) 量	是有效	使用の判定	低層店舗	舗地									(4)	対象基)	ない					
	監定評 の適用	価の手法 I	取引事	例比較法	比	準価格				56,0	000 F	<u>ዓ</u> /m	î	個別的	安囚							
	ク 題 / 1.	ı	収益還	元法	収	益価格				33, 8	800 F	<u>ዓ</u> /m	î									
			原価法			算価格				/		¶/m										
(0) -		44-14	開発法			発法に			b id t b	/		<u>ዓ/m</u>					ten i eta alla	-lee 3-1		- 11-1		- /> -
(б) г	市場の	特性	の多いが相対的	地域と思	料する。 いため	。路線 土地価	商業地 格は概	域内で	での需 ばいで	要はれ 推移し	きち直 ってい	し傾向ると思	句で推 思料す	É移して ⁻る。需	いるか 要の中	" []	個人事業 対象基準 となる価	地の属	する坩	九域(は商業負	1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1
1	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	る。収え	益還元法	は、自	用での より、	利用が 対象基	多く、	類似 り属す	性の認	見めら	れる』	重貸事	₮例が少	ないた	こめに	を反映し 収益価格 とし収益	は保守	的にた	よらに	ぎるをえ	とず低
(8) 公示価格を	見価集格	① □代表標標準地番号	準地	標準5 _		時 点 修 正		準化 正	[地域要 因の比 竣	要	別的 (因の に較	©\$	対象基準 の規準値 (円/r	ib格 (m²)	⑦ 内 訳	標準化補正	通 境	# # # E	也或要因	街路 交通 環境	
	11.	公示価格		円/mi	Î_	100] _ 1	100	ı [100	[100	l				止 画 行 その	政			行政 その他	
(9) 指定基準地	ر ا	① 指定基準	地番号 鳥取(県	.) 5-		時 点修 正		準化 正	_	地域要 図の比	要	別的 因の 次較		対象基準 の比準値 (円 <i>/</i> r	格	⑦ 为訳	標準化補	通	0.0 ± 0.0 ± 0.0 ± 0.0 ± 0.0	也或要因	街路 交通 環境	0. 0 +5. 0 +5. 0
準相地	美	前年指定基	生進州の		Г	98. 4	1 1	100		100	Г	100	1				正画		0.0		行政	0.0
				™™ 円∕m	_ -	100	-	100		10.3		100 _	1	54,	900		行 その		0. 0		その他	0. 0
		①-1対象基準							[一般	的要因					型店と	· の)	競争、担	-	足によ	にり i	舌力がタ	たわれ
(10)	± .	■継続 前年標準価 ²	──新規 咚		000円/	∕m²		3				衰退し	J (V	' ລຸ								
対象基準地の	年票集画各等からの検討	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	価格形成要因変動状況	: [地域 :	【要因]		地域弱	要因に	工特段の	変動に	はなり	٧١°					
前力	σ 5\	標準地番号 公示価格	各			- 円/mi	_	因の	[個別	的要	因]	個別自	勺要因	に特段	の変動	加は	ない。					
			- 年間	0.0%	半年間		%									_				_		

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) 5 - 10 **宅地-2**

	147+ 1M 1U 7+ /	C1.11/1										JN 9	14/2 (717)	0 1	0 6/6 2
(1) }	比準価格算足	它内訳													
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	4 類型	⑤地	l積 (n	⑥画地 の形物	⑦接記の物	面道路 伏況	⑧主要交 設の状	通施 9 況	法令上の規制 等
а	1 9 7 0 7 1						更地	(ほぼ! 方形	東12m 中間	県道 画地		進(6	工 0, 200)
	- 51														
b	1970						更地	(ほぼ [†] 形	北東1 中間	l1m県道 画地			調区」 0,400)
	- 57													No.	
С	1970						更地	(おおり	長 西18m 中間回	県道 画地			工 0, 200) 別用途地区
	- 58						- F III			\\\\\\\\\\-	** II			1	 住居
d	1970						更地	(ほぼ ^生 形	图 北12m 10m 角地	市道、東			任店 0, 200)
	- 59						7#- /_1) T) T E	E == 1.0	旧次		進	
е	1 9 7 0 8 3						地地	(方形)	是 西16m 中間	画地		(6	工 0, 200) 別用途地区
	⑩取引価枠	冬	⑪事情補	①時点修1	三 13建作	计減	 ⑭標準化	· (15)	推定価格	16地域	要 ①‡	住定標準 個	18個別	的要因の	19査定価格
NO		⊔ ∃∕m³)	Ē		- 価のネ	甫正	補正	, ,	(円/㎡		較格,	(円/m²)	比較	可交回の	(円/㎡)
а	56, 05)	100 [100]	100	[100]	56, 052	100 [95.9]	58, 448	街路	0.0	58, 400
b	(46, 30)	100 [100]	[100 100] [10	0	100 99. 0]	46, 768	100 [84. 2]	55, 544	交通・ 接近環境	0.0	55, 500
С	54, 00)	100 [100]	[100 100] [10	0	100]	54, 000	100 [95.8]	56, 367	画地行政	0.0	56, 400
d	(66, 51)	100 [100]	[100 100] [10		100]	64, 579	100)]	56, 156	その他		56, 200
е	(48, 83)	100 [100]	[98. 2 100] [10		100]	47, 951	100 [90.0]	53, 279		100]	53, 300
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	と補正の内	沢					工地域要	医因の比	対の内訳			
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接i	近 0.	.0 環	境	0.0	街路	0.0	交通	·接近	+2.0 H	環境 -6.0
а		0.00	画地	0.0	行政	0.	.0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その	他	0. 0	
b	正常	%/月	街路	0.0		<u>折</u> 0.	.0 環	境	0.0	街路	0.0	交通	·接近	-1.0 3	環境 −15.0
-		0.00	画地	-1.0	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i	<u>折</u> 0.	.0 環	境	0.0	街路	0.0	交通	·接近	+3.0 3	環境 -7.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.	.0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接i	近 0.	.0 環	境	0.0	街路	-2.0	交通	·接近	+2.0 H	環境 +15.0
		0.00	画地	+3. 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i	<u>折</u> 0.	.0 環	境	0.0	街路	0.0	交通	·接近	0.0	環境 -10.0
		-0.10	画地	0.0	行政	0.	.0 そ	の他	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	
士 日	 :進価格決定	の押山										「比進価		56 (000 円/㎡l

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 56,000 円/㎡]

(2) ₹	責算価格質	算定内訳											
(2) -	·1 I 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	が困難なため	5.		
(2) -	2造	成宅地内	等に	存し原価法	の適用な	が可能	な場合の価格						
①造	成事例番	号				-	②所在	E及び地社	*				
3素	地の取得 (P	掃価格 日/㎡)	44	事情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補修 価格 (P	を正後の 日/㎡)	⑦造成工	事費 (円/㎡)	⑧標準化報 正	第 9時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
			Г	100	[]					100	[<u>]</u>	
<u> </u>	###		40 Ti		100		ОД### ##	1+ W T	@+#. 5 1	4.4.去一队	-		9.5-11/2-15
ניוש	帯費用	7 / m²\		票準化補 E	13時点	修止	④付帯費用の後の価格		した価村		16地域要型 の比較	図 ①個別的要 因の比較	18再調達原価
	(P	∃∕m³)		100	г	1	((円/m [*])		(円/m²)	100	Г 7	(円/m²)
			[100	100)			(%)	[100	100	
19熟	成度修正			[] /10	0			20積算価村	各		円/m²	
内訓	Я								-1				
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成工	標準化補	龍正		ı	J	月率 付 帯費	標準化補	Œ ,		月率変動率
		%/月		Ì					%/月 角				%/月
地填	或要因の)	比較		街路		交	₹通·接近		環境	1	行政	ء	その他
	-1 収益i ①総収益		直接	法)の適用 ②総費用	又は収益	金還元: ③純	法が適用できな 収益	4建物に	:帰属する	5土地に州 純収益	帰属する	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)	純収益	: (円)	純収益	(円)	後の純収益(円)	(r-g)
法												(0.9689)	(5.5 - 0.0)
	2	3, 880, 60	9	4, 57	71, 808		19, 308, 801	1	6, 031, 000	3	, 277, 801	3, 175, 861	5. 5 %
-	⑧収益値できた合その	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5千里男		57, 7	742, 92	7 円	(33, 800	円/m³)			
	収益還元 できない 理由	法が適用 場合その											
					iは、宅	地一	4 (3) -2	2^					
	開発法に ·1 開発法	よる価格 の適用	昇疋	内訳 」する	■ L	ない	開発法を適用	する場合	の理由				
	7.3 A 18/2	面の総和		②支出の現	個の総	和	③投下資本収益	整 4 販	売単価(住宅	B) ⑤分譲	可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積
14	【八の現』	M 4.5 (1/10) M	- 1	O				- 1		1		1	i i
①43	(人) 現1	(円)			((円)	(9	%)	(円/m	ก๋)	(m²)	(円/㎡) (m³)
①43	(人の現事				((円)	(4	%)	(円/n	ή̂)	(m²)	(円/㎡) (m³)

(3)-2想定	建物の状況	 兄						鳥取(県)	5 - 10 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			684. 00		S 2 F			1, 368. 00
⑤公法上の	D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、帕	国員等
準	I.							前面道路:	県道 12.0 m
		60 %	200 %	200 %	1, 710	m 30.0 m	× 57.0 n		
⑥想定建物	物の概要	フロア貸し1階	店舗、2階事	务所	⑦有效 のE		査定によ	る。	
(3)-3総収	益算出内記	R							
階 層	①用途	②床面積	③有効=	图 4 有効面積	⑤ 1 ㎡当た り月額支払	⑥月額支払賃料	⑦a保証	E金等(月数)	⑧ 4保証金等 (円)
		(r	m [*]) (%)	(m²)	賃料 (円)	(F.]) ⑦b権和	金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
	店舗						150	3. 0	3, 442, 434
1 ~ 1		68	84. 00 90	. 0 615. 60	1,864	1, 147,	478		
2 ~ 2	事務所	68	84. 00 90	. 0 615. 60	1, 495	920,	322	3. 0	2, 760, 966
~									
~ ~									
計		1, 30	68. 00 90	. 0 1, 231. 20)	2, 067,	800		6, 203, 400
 9年額支払	 賃料			2	, 067, 800 円	× 12ヶ月		=	24,813,600 円
⑩a共益費	(管理費)				円/m²	× 1, 231	1.20 m *×12	ヶ月 =	0 円
ll)b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]		F	円/台 ×	台×12ヶ月・	+	=	0 円
②貸倒れ損						ため計上しない。	*		0 円
③空室等に (9+⑩a)×		相当額 6)+(①×空室率B	(%))	2	4, 813, 600 円× 円×		0 % % =		992, 544 円
④以上計	(Q)+(M)a+(11)_(12)_(13)		1	117		7 0 —		23,821,056 円
		/ 15 15 (空室損失考慮後	<u>(</u>	6	, 203, 400 円×	96. 0 % ×	1. 00)% =	59, 553 円
_		及び償却額(空室			償却年数		運用利回り	(1.00 %	
					円×	96.0 % ×	0. 3	3400 =	0 円
⑦その他の 4	収入に係る化	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)+(15)+(16)+(17)		23	, 880, 609 円	(13,965 円/㎡)
(3)−4 1 m ²	当たりの	月額支払賃料の算	即出根拠	()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		票準化 ⑥建物 輔正 差修	格 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 1 9 7	03 (収	1,642 (1,585)	100 [100]		00 100		[100	1, 764	対象基準階の 月額実質賃料
b 1 9 7	10 (収	1,912 (1,850)	100 [100]		00 100		100 [100]	1, 973	1,869円/㎡ 月額支払賃料
С	_	()	100	[] 1	00 100	100	100	j	(1,864円/m³) 基準階 1F B

							鳥取(県)	5 — 10	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		1, 025, 000	円		205, 000, 000	×	0. 5	%	
2維持管理費		744, 408	円		24, 813, 600	×	3. 0	%	
③公租公課	土地	752, 400		査定額					
	建物	1, 640, 000			205, 000, 000	×	50. 0 %	× 16.00	/ 1000
4)損害保険料		205, 000	円		205, 000, 000	×	0. 10	%	
⑤建物等の取壊費用の積立金		205, 000	円		205, 000, 000	×	0. 10	%	
⑥その他費用			円						
⑦総費用									
①~ ⑥		4, 571, 808	円	(2,674円/n	ก๋)	(経費率	19.1 %)	
(3)-6基本利率等									
① r : 基本利率		5. 5	%	⑥g:賃料0	の変動率			1	0.0 %
②a: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
③ b :仕上割合 (仕上価格÷建:	物等価格)	30	%	⑧ n b:仕上	の経済的耐用年数				25 年
④ c :設備割合 (設備価格÷建:	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	入期間を考慮した修	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		205, 000, 000	円	150, 0	000 円/㎡×	1, 3	368.00 m²×	設計監理》 (100%+	料率 %]
②元利逓増償還率		0. 0782		躯 体 0.0650 ×	*部分 40 % + 0.0	仕. 745 ×	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	(16, 031, 000 9, 375	円 円/㎡)						
(3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							23	, 880, 609	円
②総費用							4	571, 808	円
③純収益 ①-②							19	, 308, 801	円
④建物等に帰属する純収益							16	, 031, 000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-	· 4)						3	, 277, 801	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	帰属する純収益						3	, 175, 861	円
⑤ × α				(1, 857	円/㎡
	還元利回り(r-g)	5. 5					, = 2 *	. 27 . 71.
	····································	57, 742, 92		(33, 800	円/㎡)

令和 元年 7月 17日 提出

		基準地番	号		提出	出先	所属	属分科	会名	業	者名										
	,	鳥取(県)	Ę	5-11	鳥耳			鳥取		F	氏名										印
鑑5	2評価	額					22,	200, 0	00 F	9	1 m²≝	たり	の価権	各						58,000	円/㎡
1	基本	的事項	Ī							ı									T		
(1)	価格明	寺点	令	和 元年	7月 1	. 日 ((4) 鑑定	評価日	3		令	和 元	年 7.	月 5日	(6) 路 線		P成 31年 線価又は			46, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地語	凋査日	令	和 元年	6月 25	5日 ((5) 価格	の種類			正常	価格			価		倍率種別	J			111
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価															
	_	評価額の決定																			
(1) 基準地		f在及び地番s f住居表示」等		鳥取市興	東南町 9	95番3									②地 (m		(33	9%	ま令上の	規制等
华地	3形	状	4敷地(の利用の	現況	⑤周辺 状況	型の土地	也の利	用の	6接	面道路	各の状		⑦供給 処理施 設状況			な交通施設 の状況	没との	(2	準工 (60, 20 の他)	
		1:1.2	事務所 S3			事務別 小工場 地域	斤、アノ 湯等が涯	ペート 混在す	、 る	東8m	市道			水道 ガス 下水	鳥取! 1. 2kr					v기匝)	
(2)	①範	·····································	東 20	00 m. Z	5 30	00 m. Ī	有	200 m	、北		200 m	2	標準的	的使用	低層	事務	所地				
近陽	3標	準的画地の刑	杉状等	間口:	約	18.0 r	n, ļ	奥行	約	2:	2.0 r	n,	規模		40	00	m ² 程度、	形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	住宅、		所のほ 宅も混		街	. 8	m市i	首		交通	追 鳥取	駅 1.2k	m		法令	洋	红(60,	200)
			事項	地域				路					施設					規制			
		 域要因の 来予測	小規模 地域のコ	莫事務所 上地需要	・店舗 が回復	・作業原傾向を表	所のほ; 示して:	か、- おり、	般住	宅、共地域や	共同住 5 同様	宅が流の傾向	昆在す 句で推	「る地域 É 移する	で、辻と予測	年	は地域要 る。	因に大	きな変	動はない	、周辺
(3) 指	是有效	使用の判定	低層事務	务所地									(4)	対象基	準地0)	ない				
		価の手法		列比較法	比	準価格				58, (000 F	円/m	า์ ใ	個別的	要因						
ď	の適用		収益還	 元法	収	益価格				37, 7	700 F	円/m	î								
			原価法		積	算価格				/	F	刊/m	ຳ								
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	F	円/m	ຳ								
(6) ਜ	市場の	特性	県外から	らの参入 バ見られ	は少な 圏域内	いと思う の土地(料する。 価格は	。周辺 既ね様	2地域 責ばい	でディ圏内で	ィスカ で推移	ウン してい	トスト ハると	、アの出 : 思料す	店、分る。景	一議	。典型的 マンショ の中心と	ンの新	築があ	り、住年	2地需要
i	・検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	取引事	事例比較 益還元法 上より、	法は、類は、類	同一需線	給圏内の認められ	の信頼 れる個	性の	高い事例が小	事例に	よりは、建築	北準し 変費σ	たもの)上昇、	で市場利回り) の'	を反映した 低下によ 重視し収む	り収益値	価格は	低位にコ	さめられ
(8) 公示価格を	見 価 集 格	① □代表標標準地番号	準地	標準 -		時 点 修 正	③標 補		Ø	地域要 因の比 竣	要	■別的 逐因の 公較	©\$	対象基準 の規準値 (円 <i>/</i> I	≛地 面格 ㎡)	⑦ 内 訳	標準化補環	通 境	地域要因		新
	11.7	公示価格		円/mi	. [100] [_1	00]	[100]	100]				止 画: 行: その・	政		行政その他	
(9) 指定基準地	ָּהָ הַי	① 指定基準	地番号	-	2	時 点 修 正	③標 補		_	地域要 目の比 で	要	別的 医因の 公較		対象基準 の比準値 (円/I	略	⑦ 内 訳	標準交流	通	地域要医	街卸 交通 環均	<u> </u>
準地	矣 if	前年指定基	基準地の何	価格 円/m	. [_	100] _ 1	00	[100	[100]				止 画: 行: その ⁴	政		行政その他	
(10)		①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規		200 [77	∕ m²		3	[一般	と的要[既存の衰退し			型店と	<u>:</u> の	競争、担い	ハ手不	足によ	り活力だ	ぶ失われ
対象基準地の	丰票集団各等い らの検討	①-2基準地点)である ¹ 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表			一地	価格形成要因 変動状況	[地域	【要因]		地域望	要因に	_特段の	変動に	はな	い。				
前が)\ 1	標準地番号 公示価格	各			- 円/㎡		因の	[個別	的要	因]	個別的	的要因	に特段	の変動	かは	ない。				
		②変動率	年間	0.0%	半年間	1	%														

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) 5 - 11 **宅地-2**

	M 711 717 /	C1.10/											פית	40 (717)	0 1.	L 0,0 2
(1) <u>E</u>	比準価格算足	它内訳														
NO	①取引事 例番号	②所在 等	E及び地番並	びに「住居		③取引8 点	持 ④類型	5	地積 (r	m [*]) の	画地 形状	⑦接面道 の状況	路	⑧主要交流 設の状況	通施 9 兄	法令上の規制 等
а	1 9 7 0 3 1						建位地	t ()	ぼ長 方形	南西4m私 中間画地	.道		進(6)	工 0, 200)
	- 36															
b	1 9 7 0 4 1						建位地	t ()	方形	南西8m市 西6m 角地	道、北		準(7)	工 0, 200)
	- 23															
С	1 9 7 0 7 1						更地	<u>ti</u> ()	形	南西23mリ 中間画地	県道 !		1(6)	住居 0, 200) 防
	- 45														No.	
d	1970						更地	(<u> </u>			ぼ長 方形	北西9m市 中間画地	道		進(6)	工 0, 200)
	- 61														Set .	_
е	1 9 7 0 8 3						貸家建作地	₹ † (ぼ長 方形	北東6m市 中間画地	道		進(6)	T. (0, 200)
	⑩取引価枠	友	⑪事情補	① 時点修正	13建化	+ \te\t	① 描進	IL A	り り推定価格	10.th	也域要	⑪推定	抽 淮 /本	10/EPU 2	内要因の	⑨査定価格
NO		ਜ਼ ∃∕mੈ)	正	心中出修正	価の神	補正	⑭標準 補正	וב ו	ッ推定価格 (円/m		D比較		7≅华™]∕㎡)	比較	り安囚の	(円/m)
а	(49, 81)	100 [100]	[100 100	10		100 [101.		49, 318		100 35.6]	57	, 614	街路	0.0	57, 600
b	(59, 56)	100 [100]	[99. 4 100] 10		100		56, 928		100 99. 0	57	, 503	─ 交通・ 接近 環境	0.0	57, 500
С	59, 74)	100 [100]	[100 100] 10	00	100		59, 149		100 01.9	58	, 046	画地	0.0	58, 000
d	(60, 49)	100 [100]	[100 100] 10	00	100 [100		60, 496		100 04. 0]	58	, 169	行政 その他	0.0	58, 200
е	(63, 27)	100 [100]	[100 100	10		100 [100		63, 278		100 08.0]	58	, 591		100]	58, 600
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内	沢					工地	域要因	の比較の	の内訳			
_	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 (0.0	環境	0.0	街路	各	-5.0	交通·	接近	-1.0 I	環境 −9.
а		0.00		+1.0	行政	(). 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	各	0.0	交通·	·接近	0.0 F	環境 -1.0
~		-0. 10	画地		行政		 	その他	0.0	行政	女	0.0	そのイ		0.0	
С	正常	%/月	街路	0.0		近 (0.0	環境	0.0	街路	各	+5.0	交通·	 ·接近	0.0 F	 環境 -3.0
-		0.00	画地	+1.0	行政	(). 0	その他	0.0	行政	女	0.0	そのイ	 也	0.0	
d	正常	%/月	街路	0.0		<u>f</u> (). 0	環境	0.0	街路	各	0.0	交通·	接近	+2.0 F	環境 +2.0
-		0.00	画地	0.0	行政	(). 0	その他	0.0	行政	女	0.0	そのイ	 也	0.0	
е	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 (). 0	環境	0.0	街路	各	0.0	交通·	接近	0.0 H	環境 +8.0
		0.00	画地	0.0	行政	(). 0	その他	0.0	行政	女	0.0	そのイ	也	0.0	
 ★⊦	 :進価格決定	の押山	<u> </u>							<u> </u>		٢	比進価	 格·	59 ()00 円/㎡)

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 58,000 円/㎡]

正 後の価格 (円/㎡) した価格 (円/㎡) の比較 (円/㎡) 因の比較 (円/㎡) 100 [] [] 100 [] [] 100 [] [] 100 [] [] 100 [] [] 100 [] [] 100 [] [] 100 [] [] 100 [] [] 100 [] [] 100 [] [] 100 [] [] 内訳	(2)積算価格算足	定内訳													
①遠戍中何倍号	(2)-1 ■ 原価:	法が適	用で	きない場合	その理由	Ħ	既成宅地であ	り再調達	原価の把握	が困	難なため) _o			
③素地の取得価格 (円/m) 日	(2)-2 造成5	宅地内	等に	存し原価法	の適用が	が可能	な場合の価格								
(円/m) (円/m) (円/m) (円/m) 正 (円/m) 正 (円/m) に (円/m) 正 (円/m) に (①造成事例番号	}				-	②所	在及び地	番						
100 1			4事	情補正	⑤時点	修正	一 価格		⑦造成工		-		前 9時点修正	補修正征	後の価格
(円/m) 正 後の価格		1	[i -								. i		
 ・ 関連 できない場合での理由 ・ 収益 選示法が適用できない場合での理由 ・ 収益 選示法が適用できない場合での理由 ・ 収益 選示法が適用できない場合での理由 ・ 収益 選示法が適用できない場合での理由 ・ 収益 選示法が適用できない場合の理由 ・ 収益 選示法が適用できない場合での理由 ・ 収益 選示法が適用できない場合の理由 ・ 収益 運流 はが適用できない場合の理由 ・ 収益 選示法が適用できない場合での理由 ・ 収益 適用できない場合の理由 ・ 収益 適用できない場合の理由 ・ 収益 適用できない場合の理由 ・ 収益 適用できない場合の理由 ・ 収益 の適用できない場合の理由 ・ 収益 の適用では、定述を表します。 ・ 収益 のが可能を表します。 ・ 収益 のが可能を表します。 ・ 収益 のが可能を表します。 ・ のが /li>	①付帯費用 (円/	1			③時点(修正			⑤有効宅 した個	柩		⑯地域要因 の比較			
内談		1	[100	·				(%)		100		
###	⑪熟成度修正			[] /100)			20積算価	格			円/㎡		
物・	内訳														
地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他 できない場合の理由 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ③純収益 ④建物に帰属する ④連物に帰属する ④連物に帰属する ④連物に (円) (素 地 事情の 内容 変	月率 変動率	成	標準化裕	浦正		1		月率 行変動率 背	寸 村	標準化補	E ,	1		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 ②総費用 ③純収益 ④建物に帰属する 約収益 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (アーg)		%/月	事費						%/月	Ħ					%/月
(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 ②総費用 ③純収益 (金融物に帰属する 純収益 (円)	地域要因の比較	皎	-U	街路	·	交	通·接近		環境			行政		その他	
①総収益 ②総費用 ③純収益 (円)				±\ \ _					- TIII - L						
直接 (円)		兀 法([[又は収益					Œ		⊒屋 ナ ス	②土坝 3 期間核正	· ②==	- 웨디 니
9,324,997 1,714,879 7,610,118 6,789,270 820,848 793,924 5.5 - 0.0) 5.5 - 96		(田)		乙秘复用	(円)	ॐ कस्		純収益	±	(3)	純収益		後の純収益		
 ⑧収益価格 ○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延床面積 	法	(1 2)	,		(1.27		(1.27		(12)			(1.27			
③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			7	1, 71	14, 879		7, 610, 118					820, 848	793, 924	4 E	5.5 %
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 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	⑧収益価格	各			14, 4	34, 98	2 円	(37, 700	円	∕m³)				
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 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	できなか	いった場													
(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	できない場合	が適用 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延床面積					ìは、宅	地一	4 (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延床面積			算定区		-	+>1>	門公共大海 區	D + 7 +8 <i>2</i>	У ФШФ						
										· 🖒	€八=卒=	T4:广王往	②	<i>→</i> 211 ± 2	
	①収入の現価の			∠又□の功							3万禄・			_	
		(口)			(17/	'	(70)	(ロ/	111)		(111)	(ロ/ 111	/	(111)
⑧開発法による価格 円 (円/m²)															

(3)-2想定	建物の状況	元 元								鳥取(!	県)	5 - 11 宅地-4
	①用途		②建築面積	(ni)	3相	構造	· 階層		④延床面	積	(m²)
事務所	Î			191. 00			LS	3 F				573.00
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	手 地積	Ę		間口·奥行		前面道	路、巾	逼員等
準	I.									前面道	路:	市道 8.0 m
		60 %	200 %	200 %	5	383 r	'n	18. 5 m >	20. 5	5 m		での距離: m
⑥想定建物	物の概要	フロア貸し事務	所		·	⑦有効 の理		83. 3 %	査定に	よる。		
(3)-3総収	益算出内記	R										
階層	①用途	②床面積	③有效	」率 ④有効面积	5 り が	月額支払	6月	額支払賃料	⑦a傷	·証金等(月]数)	⑧a保証金等 (円)
		1)	m³) (%) (m [*]	賃料 	(円)		(円	⑦b楮	利金等(月]数)	⑧b権利金等 (円)
	事務所				00						3. 0	845, 748
1 ~ 1		1	91.00	30. 0 152.	80	1,845		281, 9	916			-
	事務所		01.00	160	25	1 000		000	-0.1		3. 0	808, 503
2 ~ 2		1	91.00	35. 0 162.	35	1,660		269, 8	001			
3 ~ 3	事務所	1	91.00	85. 0 162.	35	1, 577		256, ()26		3. 0	768, 078
~												
~												
計		5	73. 00	33. 3 477	50			807, 4	143			2, 422, 329
9年額支払	賃料				807,	443 円	×	12ヶ月		=		9,689,316 円
⑩a共益費	(管理費)					円/m²	×	477	.50 m²×	12ヶ月 =		0 円
		の算出根拠										
_		[場使用料等]			円/台			Ġ×12ヶ月⊣	<u> </u>	=		0 円
②貸倒れ損				保証金によ			ため	-				0 円
③空室等に (9+⑩a)×		旧当額 Ы)+(⑪×空室率B	(%))	+	9, 689	9,316円× 円×		4.0		=		387, 573 円
14)以上計	(9)+(10)a+(11)-(12)-(13)		'								9, 301, 743 円
		<u>/ ''〉 ''</u> (空室損失考慮後	後)		2, 422,	329 円×		96. 0 % ×	1.	00% =		23, 254 円
		及び償却額(空室				償却年数(,	3 年)	運用利回	り(1.	. 00 %	
						円×		96.0 % ×	(0.3400 =		0 円
	又入に係る何	呆証金等の運用益(空室損失考慮後	ŧ)		円×		100.0 % ×	1. 0	00 % =		0 円
18総収益	1/2)+(15)+(16)+(17)			9, 324,	997 円		(24, 347 円/㎡)
(3) –4 1 m ²	当たりの	月額支払賃料の算	拿出根拠	()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	う標準化 補正	(6)建物相差修	格正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	皆 ⑨査定 賃料 (円)	実質 /㎡)	⑩基準地基準階の 賃料
a 1 9 7	03 (収	1,642 (1,585)	100 [100]	[100] 100 [100	100 [95. 0		100 [102. 0]	100 [100	1, 6	695	対象基準階の 月額実質賃料
n /	10 (収	1,912 (1,850)	100 [100]	[100] 100 [100	100 [95. 0		100 [102. 0]	100 [100	1, 9	973	1,850円/m ² 月額支払賃料
С	_	()	100	[] _[100	100		100	100	_		(1,845円/m³) 基準階 1F B

							鳥取(県)	5 — 11	宅地-
(3)-5総費用算出内訳									
項目		実額相当額			算	出	根 拠		
①修繕費		415, 500	円		83, 100, 000	×	0. 5	%	
2維持管理費		290, 679	円		9, 689, 316	×	3. 0	%	
3公租公課	土地	177, 700	円	査定額	· · ·				
	建物	664, 800	円		83, 100, 000	×	50. 0 %	× 16.00	/ 1000
①損害保険料		83, 100	円		83, 100, 000	×	0. 10	%	
5建物等の取壊費用の積立金		83, 100	円		83, 100, 000	×	0. 10	%	
⑥その他費用		0	円						
⑦総費用 ①~⑥		1, 714, 879	Д	(4, 477 円/m	ร์)	(経費率	18. 4 %)	
(3)-6基本利率等		1, 111, 010			1, 111 2/ 11	•/	(#IXT	10.1 707	
				© (7.11) -					
① r :基本利率	+ 4L 65 (T-46)	5. 5		⑥g:賃料の				1	0.0 %
②a:躯体割合 (躯体価格÷3			%		D経済的耐用年数				30 年
③ b :仕上割合 (仕上価格÷3		35	%		D経済的耐用年数				20 年
④ 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				15 年
5m:未収入期間		0. 5	年	⑩α:未収入	期間を考慮した修	逐正率		(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		83, 100, 000	円	145, 00	00 円/㎡×		573.00 m²×	設計監理% (100%+	料率 9
②元利逓増償還率		0. 0817		躯体i 0.0688 ×		仕。 837 ×	上部分 35 %+	設值 0.0996×	計部分 25 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(6, 789, 270 17, 727							
(3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							9	, 324, 997	円
②総費用							1	, 714, 879	円
③純収益 ①-②							7	, 610, 118	円
④建物等に帰属する純収益							6	, 789, 270	円
⑤土地に帰属する純収益 ③	3)-(4)							820, 848	円
⑥未収入期間を考慮した土地	に帰属する純収益							793, 924	円
(5) × α				(2, 073	円/n
(3)-9土地の収益価格	還元利回り(r-g)	5. 5	%					
		14, 434, 982	2円	(37, 700	円/m³)

令和 元年 7月 17日 提出

		基準地番	·号		提出	出先	Ē	听属分 科	会名	業	者名						, F	市収 ()	不) 0	<u> </u>	七地一
	,	鳥取(県)		5 - 12	鳥耳	取県		鳥耶	Z	В	氏名										印
鑑月	と評価	i額					3	33, 600,	000 F	Э.	1 ㎡当	たりの	の価村	各						68,000	円/㎡
1	基本	的事項		•																	
(1)	価格	诗点	4	令和 元年	- 7月 1	l日	(4) 鑓	监定評価	日		令和	1 元年	- 7月	12日	(6) 路		成 31年 泉価又は			54, 000	円/m ^²
(2)	実地記	調査日	4	令和 元年	- 7月 1	l日	(5) 征	断格の種	類		正常	価格			路線価		・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		+-		倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価											111 — 111				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1)		在及び地番	-	鳥取市吉	ち成字ナ	大曲り	779	9番39	外						②地科		4	94	9%	去令上σ	規制等
基準地		「住居表示」								@ I + -	\\	15		@ JII 4A	(m²)		()	進]	-
地	3形	状	(4) 敷地	の利用の)現況	5周 状況		土地の利	川用の	6接ī	面道路	が状況		⑦供給 処理施			:交通施記)状況	没との		(60, 2)	00)
														設状況					(7	の他)	
		1:2	店舗			スー	パー、	小売店 並ぶ国道	舗	北西:	15m国	道		水道	鳥取駅 1.7km					,_,	
		1.2	S 2			がの	産りい商業は	地域	1/11					下水	1. / KIII						
(2)	①範	5#1	東	50 m, 🛭	T	50 m,	南	150 n	n、北	. 9	00 m	②#	亜 維白	的使用	低層店	全計	- H1				
近隣		ュー 標準的画地の 別		間口		17. 0		奥行). 0 r		規模		1		』 ㎡程度、	形状	こ ほぼ	長方形	
	④ 地	地域的特性	特記	特記す	でき事	項はな	211	往	j 1	l 5 m 🛭	国道		交通	鳥取	駅			法令	当	善工(60,	200)
131,			事項	i ! ! !				R	各				施設		1.7km			規制			
	© HI	地域要因の		の英茶品	七:1,1	ナルル	で一片古か			がい	= 1 0	0 t 7			金金	J E	ヨャルト		! !	11日/11・ナ、	維持して
		来予測 第来予測		のと思わ		(1319	人刀人大公	(U, L)	心而多	(7年四78	₹ U-7	- 700%	J o 11	合別の多	. 助安囚			7, V. C	. C 11+10	が仏と	性付して
(3) 指	是有 效	か使用の判定 かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かん	低層店	舗地									(4	対象基	. –	7	ない				
(5) 釒	監定評 の適用	 呼価の手法	取引事	I 例比較法	比比	,準価格	š			69, 0	00 F	9/m²		個別的	安因						
	ク心开	3	収益還	元法	収	.益価格	}			41,0	00 F	9/m²									
			原価法	ŧ	積	算価格	3			/	F	9/m²									
			開発法	₹	開	発法に	よる	価格		/	F	9/m²									
(6) т	市場の)特性	おける	給圏は鳥 市場の需 見出せな	給動向	圏域。	需要到復傾	者の中/ 向にあ	心は鳥り、地	島取市内 地価は根	Pの法 横ばい	人のほ 基調で	まかá ごある	全国展開 6。取引	の店舗 規模等	も言が言	含め県外 多様であ	資本も るため	,見受け)、需要	られる の中心	。近年に となる価
Ī	・検証	[格の調整 [及び鑑定 頁の決定の	産を想 国道沿	格は事情 定し求め いの商業 け、指定	た価格地域に	で、理 所在し	l論的 、市	で収益性場の実施	生を反 態を反	び映して び映した	ている ・ 比準	が開き 価格を	きを与 と重ね	もじた。 見し、収	対象基	準は	也はスー	パー	小売店	舗等が	建ち並ぶ
(8)		① □代表標	操 準地	標準地	也 ②	時 点	3	標準化	4):	地域要	⑤個	別的		対象基準		Į	票街	路	地	1 街	 路
公示価格を	見 価 隼 格	標準地番号		_		修正		補正		因の比		因の	(の規準値 (円/r	<u> </u>	7 2	票 生物 一种		地 域 要 医	· 交 · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	_
曲は	ָרָן.			_						較	Ц	較		(□/1	11)	` 1 1	唯 境 E 画			및 行	
æ 1		公示価格		円/m	<u>ן [</u> מֿ	100	_]	100	- ا _ا ر	100	ا 1	00					行 その			その	他
(9)		① 指定基準	地番号			時 点	(3	標準化	(4)±	也域要		別的	6)3	対象基準	重地 _	. #			0.0 地	2 街	
指定基準地	ڻ ک		· 取(県	₹) 5 –		修正	_	補正	Ø	因の比	要	因の	(の比準値	格		集 交 比	通	0.0 域要	交	通 +10.0
基準	う 食	.,	134X (A	., 0	0				車	交	比	較		(円/r	n*) 計		浦 環 E 画		0.0 医 0.0] 環: 行:	
地言	讨	前年指定基			.	98. 5 100]	100	, ,-	100 89. 3		00]		67,	800		行	政	0.0	その	
		①-1対象基準	61,500 生地の だ		1	100	L	100		89.3	-		を済り			が	その 現下の	-	0.0	产消费	は安定し、
(10)		継続	新規	見				3	L /3	KH1XE							不動産				
対象基準地の前	年票隼価各	前年標準価 ①-2基準地 点)である ¹ 一代表標準	が共通地 場合の検	也点 (代表	000 円/ 長標準地 也		司一均	価 変	[地域	或要因]		飲食品ある。	旨を中	中心とし	た郊外	型趾	各線商業	地域と	して需	要は回	復基調に
の前が	等 か	標準地番号 公示価格	夂			- 円/r	- ni	数の	[個別	別的要因	因]	個別的	的要因	』に変動	はない	0					
			在問 一	0 0 %	坐在問		n %														

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) 5 − 12 **宅地-2**

	以并 四 四 开										Λ'	54X (AL) 0	12	-6,26, 2
	と準価格算足		·	arkı Fir		@F	(A) plot	@ +±		@ -	@1+*	@*******	@··	A L = 45.45
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	ひに「住	后表示」	③取引時 点	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法 等	令上の規制 :
а	1970						更地			ほぼ長方形	東12m県道 中間画地		準工 (60,	
								()	23712	.1.1的阿尔		(,	,
	- 51						7=1+ /_1.			ほぼ長	古正15 大学		準工	
b	1971						建付地	()		南西15m市道 中間画地		(60,	
	- 26							·						
С	1970						建付地			不整形	南20m県道 中間画地		1住 (60,	居 200)
							기만	()		中间四地		(00,	200)
	- 26						= 10.			/, T/	T. F. + Y. II.		2中	市
d	$\begin{array}{c} 1 & 9 & 7 & 0 \\ 3 & 1 \end{array}$						更地	()		西15m市道、北 東6m 角地		(70,	
	- 18							,	,		거센			
е	1970						建付			ほぼ長	北15m県道		近商 (80,	
	4 1						地	()	方形	中間画地		準防	
	- 18	*	①古桂牡	⑩吐上炉-	T (19.7±4	14 int 1	() 抽 # //-	₩±	亚-t ⁄2	10.14 t= ==	①## == += :# #	亚 10/用则45 亚5		⑩太宗/年#
NO	⑩取引価枠	andra Bi∕m³)	①事情補 正	⑫時点修〕	正 13建作	可减 補正	④標準化 補正		四倍 ∃∕㎡)	16地域要 因の比較	⑪推定標準化格 (円/㎡	11.+-	SO	⑨査定価格(円/㎡)
а	()	100	[100] 10	00	100			100		街路	0. 0	
<u> </u>	56, 05	52	[100]	100	[/	′][100	56,0)52	[82.0]	68, 356	— 交通·	0.0	68, 400
b	((() () () () () () ())	100	-] 10		100	1 04.5	70.4	100	0 101	接近		60 000
	64, 70	J4	[100]	100	[10	ν] [100	64, 7	υ4	[94.9]	68, 181	環境	0.0	68, 200
С	(54, 91)	[100]	100	_]		98. 0] 56,0)37	100 82.0	68, 338	画地	0.0	68, 300
	01, 91							. 00,0	.51		30,000	行政	0.0	
d	69, 54) 17	100 [100]	100	_])0 ′] [98. 9	70, 3	321	100 [99.0	71,031	その他	0.0	71, 000
	(1 10	10		, ,			,	[100]	
е	73, 52) 29	100 [100]	100	10		100	73,0	014	[100]	72, 291	100		72, 300
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	:補正の内						工地域要因	 □の比較の内部	5		
-	正常		街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環	境 0	0. 0	街路	0.0 交通	拉·接近 0.0	環境	境 -18.0
а		%/月 0.00	画地	0.0	行政	0.			0. 0	 行政	0.0 その		1	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接		1		0. 0	街路	-	i·接近 +1.0	環均	境 -6.0
2		0.00	画地	0.0	行政	0.). 0	行政	0.0 その			
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環:	境 (0.0	街路	0.0 交通	1.接近 0.0	環均	境 -18.0
		0.00	画地	-2.0	行政	0.	0 そ	の他 0). 0	行政	0.0 その)他 0.0	-1	
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接	近 0.	0 環:	境 0	0. 0	街路	0.0 交通	1.6 接近 −1.0	環均	竟 0.0
		0.00	画地	-1.1	行政	0.	0 そ	の他 0	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:		0. 0	街路	0.0 交通	∮·接近 +1.0	環均	境 0.0
		-0. 10	画地	0.0	行政	0.	0 そ	の他 0	0. 0	行政	0.0 その	0.0		
وريدا	· 淮 压 极 油 己	- A = +									1 LL :# /:	TT +47	00 000) III /27

才比準価格決定の理由 [比準価格: 69,000 円/㎡]

(2) 科	責算価格	算定内訳										_						
(2) -	1 📕 原	価法が適	用	でき	ない場合	その	理由	既成市	街地によ	り再調	間達原価の)把握	屋が困難でる	あるため。				
(2) –	2造	成宅地内]等	に有	すし原価法	の適	用が可能	な場合	の価格									
①造	成事例都	番号					-		②所在	及び地	番							
③素	地の取行 (F	导価格 円/㎡)	4	事化	情補正	⑤₽	持点修正	⑥素: 価;	地の補修〕 格 (円	正後の /㎡)	⑦造原		事費 (円/㎡)	⑧標準化神 正	甫 ⑨時,	点修正		E事費の E後の価格 (円/㎡)
				[100	[_]							[[00		
 ⑪付	帯費用(F	円/m³)	1	正	準化補		点修正		帯費用のね の価格 (F	補修正円/㎡)	L†	と価格	(円/m²)	16地域要E の比較	因(の比較	18再調道	達原価 (円/㎡)
				[]	[_	100				(%)	[] [100		
19熟	成度修正	E			[] /	100				20積算	算価格	各		円/	⁄ m³		
内部	5																	
素地	事情の 内容	月率 変動率	-	造成工	標準化神	甫正	ı	Ţ			月率 変動率	付帯費用	標準化補	Ē,		ļ		月率 変動率
		%/月	1	事費			 				%/月	用						%/月
地垣	(要因の	比較			街路		3	₹通・接ℷ	fī		環境			行政		₹	の他	
	-1 収益 ①総収額		直	1)の適用 ②総費用	又は」	Q益還元 ③純		甲できない		こ帰属す	る	⑤土地に 純収益	帚属する	⑥未収入 後の純	期間修正 収益	⑦ 還	武元利回り
直接法		(円·])			(円))		(円)	市 巴 4 X 3		9)	和北红金	(円)	1女の花	4X金 (円)		(r-g)
法		7, 998, 56	61		1, 40	05, 13	2	6, 593	3, 429		5, 443, 2	200	1	, 150, 229		9689) , 114, 457	(5.	5 - 0.0) 5.5 %
+	⑧収益(西格				20), 262, 85	5 F		(41, 00	00	 円/㎡)					
	できた合その	価格が試算なかったりの理由 法が適用	易															
	^{里由} 以下、J	 収益還元	法法	適	 用の場合	<u></u>	宅地一	4 (;	3) -2	^								
		よる価格 まの適用			I訳 する		しない	開発法	去を適用す	する場 [.]	合の理由							
① 収	!入の現(西の総和		(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) (5) 分譲	可能床面積	⑥建築エ	事費	⑦延戌	
		(円))				(円)		(%	5)	(F.	l/m	ก๋)	(m²)		(円/m²)		(m²)
8開	発法に。	よる価格						円		(ı	円/m²)				

(3)-2想定	建物の状況									鳥取(県)	5 一 12 宅地-4
	①用途		2建	築面積	(m²)		3構造	・階層		④延床面積	(m ²)
店舗兼	事務所			19	97. 60			S 2 F			395. 20
⑤公法上の	規制等										
用途地域等		基準建蔽率等	指定	容積率	基準容積率等	地積		間口·奥行		前面道路、幅	員等
進]	Ľ.	60 %		200 %	200 %	4	94 m	16.0 m×	31.0 r	前面道路: m 特定道路まで	
⑥想定建物	の概要	1階フロア貸し	 レ店舗、	2階フロ	ア貸し事務所を		有効率 の理由	100.0 %	外階段の	ため	
(3)-3総収	益算出内詞										
	①用途	②床面積	ŧ	③有効率	4)有効面積	⑤ 1 ㎡当:	t= 6)	 月額支払賃料	(₹)oJ₽ ≅	正金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
階層						⑤ 1 ㎡当 り月額支 賃料				□並守(月数 <i>)</i> 引金等(月数)	
			(m²)	(%)	(m²)	(円))	(円)	//DM在不	引金寺(月剱 <i>)</i>	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗		197. 60	100.0	197. 60	1, 9	005	376, 4	28	3. 0	1, 129, 284
2 ~ 2	事務所		197. 60	100.0	197. 60	1, 6	500	316, 1	60	3. 0	948, 480
~											
~											
~											
=1			395. 20	100. (395. 20			692, 5	88		2, 077, 764
計 ⑨年額支払 [*]	賃料					692, 588 F	-	× 12ヶ月		=	8,311,056 円
⑩a共益費	(管理費)					円/	m ×	395.	20 m ×12	!ヶ月 =	0 円
		の算出根拠									
⑪その他の ⑫貸倒れ損		[場使用料等]			円	/台 ×		台×12ヶ月+	-	=	0円
③空室等に		··· - · · · · · · · · · · · · · · · · ·			8	, 311, 056 P]×	4. 0	%		0 13
		6)+(①×空室率	B(%))	-	H		×	4. 0	% =	:	332,442 円
14以上計 (9+10a+11)-(12)-(13)									7, 978, 614 円
<u> </u>		(空室損失考慮		+ + <i>/</i> //	2,	077, 764		96. 0 % ×		0% =	19,947 円
16権利金等	の運用益	及び償却額(空	至損失	考慮後)		償却年	数(]×	3 年) i 96.0 % ×	運用利回り ○ ○	1.00 % 3400 =	0 円
① その他の収	ス入に係る信	呆証金等の運用益	(空室損	失考慮後)			3×	96. 0 % ×		% =	0 円
18総収益	14	1)+(15)+(16)+(17)			7,	998, 561 P	3	(16, 191 円/㎡)
(3) -4 1 m ²	当たりの	月額支払賃料の	算出根:	拠()内は支払賃料	———— 부					
NO ①事例	番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)		事情(4 9 9 9 9 9 9 4 4 4	準化 ⑥頭正 含	生物格 生修正	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 \	03 (収 - 8	2, 086 (2, 021	.	100 [100] 10		100	100 [105.0]	100 [100	1, 987	対象基準階の 月額実質賃料
D)	03 (収 - 11	1, 745 (1, 697		100 [100] 10 100 [80		100	100 [115.0]	100 [100	1,897	1,910円/㎡ 月額支払賃料
С	_	() [100 [100 [] [100	<u>100</u>	100]	(1,905 円/㎡) 基準階 1 F B

						J.	鳥取(県)	5 — 12	宅地
(3)-5総費用算出内訳									
項目		実額相当額			算	出	根拠		
修繕費		268, 800	円		67, 200, 000	×	0.4	%	
維持管理費		249, 332	円		8, 311, 056	×	3. 0	%	
公租公課	土地	215, 000	円	査定額					
	建物	537, 600	円		67, 200, 000	×	50. 0 %	× 16.00	/ 1000
損害保険料		67, 200	円		67, 200, 000	×	0. 10	%	
建物等の取壊費用の積立金		67, 200	円		67, 200, 000	×	0.10	%	
その他費用		0	円						
総費用 ①~⑥		1, 405, 132	円	(2,844 円/㎡	·)	(経費率	17.6 %)	
3)-6基本利率等									
r : 基本利率		5. 5	%	⑥g:賃料の				(0.0 %
a :躯体割合 (躯体価格÷頭	皇物等価格)	40	%	⑦na:躯体0	D経済的耐用年数				35 年
b:仕上割合 (仕上価格÷頭	建物等価格)	30	%	⑧nb:仕上0	D経済的耐用年数				20 年
c:設備割合 (設備価格÷建	建物等価格)	30	%	⑨nc:設備の	D経済的耐用年数				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		(. 9689
3)-7建物等に帰属する純収益									
項 目		査 定 額			算	出	艮 拠		
建物等の初期投資額		67, 200, 000	円	170, 00	00 円/㎡×	39	95. 20 m²×	設計監理¥ (100%+	料率
元利逓増償還率		0. 0810		躯体i 0.0650 ×	部分 40 %+ 0.08		:部分 30 % +	設備 0.0996 ×	請部分 30 9
)建物等に帰属する純収益 ①×②	(5, 443, 200 11, 019	円 円/㎡)						
)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							7	, 998, 561	円
2総費用							1	, 405, 132	円
3純収益 ①-②							6	, 593, 429	円
④建物等に帰属する純収益							5	, 443, 200	円
5土地に帰属する純収益 3	-4						1	, 150, 229	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	に帰属する純収益	±					1	, 114, 457	円
(5) × α				(2, 256	円/ɪ
3)-9土地の収益価格	還元利回り		5.5					41 000	
		20, 262, 85	р Н	(41,000	円/㎡)

②変動率 年間 -3.6% 半年間

%

						鳥取(県)	5 — 13	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名				
鳥取(県)	5 - 13	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名				印
维宁证価額			16 400 000 🖽	1 m ² 当ナー	1の価格		21 500	□ /m²

	J	鳥取(県)	5	5-13	鳥耳	0県	焦	身取県鳥	导取	氏	:名										印
鑑足	定評価	額					16	, 400, 0	000 F	9 1	m³当	とりの	の価格	i					2	1,500 F	∄∕mื
1	基本	的事項																			
(1)	価格田	寺点	令	和 元年	7月 1	. 目	(4)鑑足	定評価の	3		令和	元年	三 7月	10日	(6) 路	[]	平成 31年	1月]			円/m ^²
(0)		m+ -		T		_	(E) (E .	5 - TT.	т		AL 17	-16			線	路	絡価又は(倍率		1.1 f	卋
(2)	実地語	周査日	令	和 元年	- 7月 1	. H	(5) 価朴	各の種類	搝		正常個	曲格			猫		倍率種別	J			
(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)	①所	在及び地番	位びに	鳥取市伊	代野字屋	虚敷ノ 壱	510	74番	4外						②地	積	76	61	9法	令上の規	制等
基準地	1	住居表示」等	等												(m²	')	())		
地	③形	状	④敷地 (の利用の	現況	⑤周i 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	直道路	の状況		7供給			な交通施設	との		「調区」)
						1/1/10							1.	処理施 設状況	接	近(の状況				
			-1.46			-1-66	n +			南11m	国诺				1.1-0				(その	つ他)	
		1:2	店舗 W 2			する	毎岸近	等が混 くの国	在 道	+11111	四匹			水道 下水	末恒 800m	駅					
						沿いは	也域														
(2)	(1)釿	· 	声 0	-0 -	F 00	00 m.	_	50 m	ᆚ		-0	②+	西淮 仏	(本田	IT. EZ F	t: Æ:	- 나나				
	<u> </u>	:四 準的画地の		50 m、西間口 #		•					50 m		票準的))使用	低層后		^{那吧} ㎡程度、	파시노	ほぼ長	+ж	
近隣地域				海岸沿		25.0 首沿線			1	30. 1 m国	.0 m I道	١,	規模	1:45		00	川住及、			ジョンボン 区」(70,	400)
域	(4)地	域的特性	特記	1047111		12010		街		1 111			交通	末恒 北西	為代 800m			法令	, H/H]	△.] (10,	100)
			事項	1				路	;				施設	-				規制			
	(E)+#	対要因の	がんの※	に出来して	た 涌る	国法》	4年14年14年	こでなる	. AS	自販売	治敗 a	기수:d	<i>}1</i> ≠ 1-	りなほ	量がす	-+	く減少し、	極水	の不能に	日本が原言	たル١
		来予測	てきてい		で面の	四四四	//////////////////////////////////////	(Ca) a) //- 、 .	网状四	/EIII V	2 J L 14)	KIC A	ソス造	里がノ	\ C	\100 U	. 11/~	マン・「・中田ラ	日上い・野	
(3) ±	最有効	使用の判定	低層店舗	甫地									(4)	対象基	準地σ)	ない				
(5) 4	避完証	価の手法	取引重化	列比較法	:	準価格				21 50	00 円	/m²	1	個別的	要因						
	の適用		収益還			一画 品 益価格				/		∕ m²									
			原価法	7U/A		算価格						∕ m²									
			開発法			発法に		版				∕ ''' ∕ mื									
(6) 7	市場の	Λ++Λ+		△図 ナ。					古法	ル調敷				光正公	. H F	h	ス批ポしょ	州党)、	اد خارد اد خارد	五甘淮441	国江ルナ
(0) 1	رن تھ۔ دا ا	/1寸 (エ	店舗、	p圏で、 事業所、	一般住	宅等が	混在する	る地域	がで、	主たる	需要者	一点部分は事	事業目	素のき	人及び	が個	る地域と	、居住	に。対象目的の個	K 基 年 地) 国人等が	想定さ
			事情等が	^{専取四退} ド多様で	路の元 あるた	放によ め、需	り父選 要の中	重は源	かしいる価	、さら 格帯は	見出し	上目的	」。 」の語	要も物	八、盾	女し	い環境に	める。」	耿与 日日	りにより	規 快 •
		格の調整	対象基準	単地は郊	外の国	道沿線	地域に	所在し	へ主	たる需	要者に	は周辺	2の取	引価格	水準に	[着	目して意	思決定	を行うだ	とめ、類	似の取
Ī	評価額	及び鑑定 の決定の	算はでき	きない。	また、	既成宅	地のた	め積算	価格	の試算	はでき						i場の熟成 価格の試				
	理由		れを妥当	当と判断 —	し、鑑	定評価	額を標	記のと	:おり	決定し	た。										
(8) 公言	規 価	① 代表標標準地番号	摩準地	標準地	也 2	時点		票準化		也域要	5個5			け象基準)規準値	Ĕ地 │ 版格 │ (7)	標準化補環境		地域要因	街路	
示通	規価準格	保华地留方		_		修正	11	甫正	車	因の比 ^液	比	因の 鼓		(円/1	m²)	了 内 訳	华 交流 化 環境		要因	交通 環境	
公示価格を	Ļ						_				_	_					正 画			行政	
2	15	公示価格		円/mi	, [_	100	.] _	100		100	[]					行i			その他	
(9)		@ # #					L		L				@ + I		÷ 1.1		その		1.1	/±-nh	
(a) 指;	か	① 指定基準	地番号		(2)	時点修正		票準化 甫正	_	域要 の比	5個5	削的 因の		†象基準)比準値	Ĕ地 │ 価格 │	⑦ 内	標準化補環域		地域	街路 交通	
定基	らの			-			11	m 111	較		比			(円/1		訳	化 環境		域要因	環境	
指定基準地	検 計	26 F 45 F 1	+:#uk	TT 14	-		7	100		100	_						正 画			行政	
ן טי	11	前年指定基	を準地の1	曲格 円╱㎡	, L	100		100 1	ι-	100	10]					行i			その他	
		①-1対象基準	集地の給					,	 	。 的要因			1が劣	る郊外	の路線	泉沿	そのい地域の		格は下刻	本傾向 に	ある。
(10))	継続	新規					3	צניו ב	XĽ		/ .	. ·· /J	- √γγ/ I	· 1/1/2.	,-1H	, - u/*/-	′اسرا ت -ــــ	,,,, o f	- IVI-1(-(- , 200
対 :	年ら	前年標準価			300円/			価 変													
多 基 注	標 準 権 討	①-2基準地点)である地	が共通地 場合の検		標準地	等と同	可一地	格形成	[地域	[要因]	į	鳥取西	道路	の完成	により) 、	将来の不	確実性	が顕在化	としてい	る。
华 1	はい さい でく はい でく はい			標準地	3			形成要因 因													
対象基準地の前	す か	標準地番号	4			- 円/m	2	包の	[個別]的要因]] 個	国別的	的要因	に特段	の変重	かは	ない。				
		公元1001年	н			\neg /m	ı	1													

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) 5 - 13 **宅地-2**

	八 开 四 口 开										Wa.	40 (917) 0	10	-126 2
(1) E	と準価格算3	定内訳					ı						1	
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並び	ドに「住居	表示」 ③取引点	時 4	類 (5 型)地積 (_I	ளீ) ⑥画均 の形物	り ⑦接面 の状	道路 冗	⑧主要交通施 設の状況	9 第	会上の規制 F
а	1 9 7 1 0 3					更	地 (ほぼり 方形	長 南東8m 中間画	県道 地			区」 400)
	- 28													
b	1 9 7 1 0 3					建地地	付 (ほぼ 形)	整 南14m県 中間画:	地			区」 400)
	- 29													
С	1 9 7 1 0 3					底	地 (ほぼ ⁷ 形	計 北5m市 中間画	道地		「調 (70,	[区] 300)
	- 30													
d	1 9 7 1 0 3					建地地			ほぼ! 方形	長 南8m県 中間画				区」 400)
	- 31													
е	1 9 7 1 0 3					建位地			ほぼ 〕 方形		市道 地			区」 400)
	- 32													
NO	⑩取引価格 (F	恪 円/m [*])	①事情補 ②	時点修正	①建付減 価の補正	⑭標準 補正	E E	⑮推定価格 (円/m	⑥地域 因の比	++ 14	定標準価 円/㎡)	®個別的要認 比較	図の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	24, 0)	100 [100]	97. 2] 100	[[100		23, 328	[107.	<u>8</u>] 2	21, 640		0.0	21, 600
b	(8, 61	.3	100 [100]	98.2]	100 [95.0]	100 [45.	0]	19, 785	[90.9] 2	21, 766	接近	0.0	21, 800
С	(10, 3° 14, 8°		100 [100]	[98.0] 100	[100	100	0]	14, 850	100] 2	20, 827	画地	0.0	20, 800
d	(18, 19)	100 [100]	[98.4]	100	100		19, 796	100	1 0	21, 730		0.0	21, 700
	10, 1	00	[100]	100	[90.0]	[100	0]	19, 790	[31.1		11, 130	Γ 100	,	21, 700
е	30, 6	77	100 [100]	[98.9] 100	[100]	[100		30, 340	[141.	3] 2	21, 472	100		21, 500
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化剤	補正の内訴	{	•	·		工地域弱	要因の比較	の内訳	•		
	正常	%/月	街路	0.0 3	を通·接近	0.0	環境	0. 0	街路	-2.0	交通·	接近 0.0	環	境 +10.0
а		-0. 10	画地		 f政	0.0	その他		行政	0. 0	その他		-L	
b	正常	%/月	街路	<u>i</u>	 ₹通·接近		環境	0.0	街路	+1. 0	交通・		環	境 −10.0
5		-0. 10			·····································	0.0	その他		行政	0. 0	その他		.1	
С	正常	%/月	街路		₹通·接近		環境	0.0	街路	-5. 0	交通·		環	境 -25.0
		-0. 10	画地			0.0	その他		行政	0. 0	その他		-1	
d	正常	%/月	街路		を通·接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通·		環	境 -7.0
		-0. 10	画地		·····································	0.0	その他		行政	0.0	その化			
е	正常	%/月	街路	i i	を通·接近	i	環境	0.0	街路	-2.0	交通·		環	境 +40.0
		-0. 10	画地			0.0	その他		行政	0. 0	その他			
	· 维加拉力	5 a m		<u> </u>		i	1				「LL:# /エ+			

才比準価格決定の理由 [比準価格: 21,500 円/㎡]

(2) 積算価格算定内訳								
(2)-1 ■ 原価法が適	 証用できない場合	うその理由	既成宅地であり、	再調達原価の把握	が困難であ	るため。		
(2)-2 造成宅地内	3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素地の補修正征 価格 (円/		·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	[]	
①付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	(4)付帯費用の補信 後の価格 (円/	した価格		⑯地域要因 の比較	①個別的要 因の比較	®再調達原価 (円/㎡)
	[]	[]	N -/	(%)	[100	[]	
19熟成度修正	[] /100		②積算価格	 		円/m ^²	
内訳								
素 事情の 月率 内容 変動率	造標準化補成			月率 付変動率 帯費	標準化補正	=		月率変動率
%/F	事費			%/月 用				%/月
地域要因の比較	街路	交	通·接近	環境		行政	₹	その他
/0.15+17-14年中中								
(3) 収益価格算定内訓			· / / / / / / / / / / / / / / / / / / /	7 ^ 				
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用 ②総費用	3純			⑤土地に帰	屋する (6)未収入期間修正 (1)	⑦還元利回り
			糸	純収益	純収益		後の純収益	(
接	1)	(円)	(円)	(円)		(円)	(円)	
							()	(-)
8収益価格			円 (円/㎡)			
⑨収益価格が試算できなかった ¹ 合その理由								
■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	賃貸需要が	- 殆どなく、賃1	貸市場が未成熟でも	あるため。				
以下、収益還元	法適用の場合	は、宅地一	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	開発法を適用する	る場合の理由				
①収入の現価の総和	②支出の現	見価の総和	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
(円))	(円)	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
8開発法による価格			円 (1	円	∕ m³)		