②変動率

年間

0.0% 半年間

%

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 26日 提出

	J	鳥取(県)	!	5-1	鳥取県		鳥取		氏名										
鑑足	定評価	額				1	8, 500, 0	00 円	1 m ² :	当たりの	価格						70	,500 円	l∕m [®]
1	基本的	的事項							ı										
(1)	価格問	寺点		令和 4年	7月 1日	(4) 鑑	定評価日	3	2	令和 4年	7月 12日	(6)路		和 4年 価又は			56	5,000 円 倍	
(2)	実地記	周査日	4	和 4年	6月 26日	(5) 価	格の種類	頁	正常	常価格		線		画へで 野率種別				10	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての針	監定評価														
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	D要旨															
(1) 基		在及び地番並 住居表示」等		鳥取市青	葉町2丁目	206	番3外					②地和 (m²)		2	62) (9	分法令	上の規制	制等
基準地	③形			の利用の	状況				接面道 西14m	路の状況	処理施 設状況	接边	要な交	を通施記 犬況	ひとの	((その	近商 80, 200) 準防 他) 90, 200)	
		台形 1:2	店舗 S 2		住名	浦、事業 とこまでする いまでは域	´ション 国道沿	等) EJ TIME	9 ,0	水道ス下水	鳥取 2.6km						30, 200)	
(2)	①範)进	東 2	00 m、 西	200 m	、南	150 m	、北	150 r	n ②標	準的使用	低層店	舗兼	事務所	地				
近隣	3標	準的画地の飛	/状等	間口糸) m.	奥行		25. 0	m、 ț	現模	300) m³į	程度、	形状	ほほ	ぼ台チ	肜	
近隣地域	4地	域的特性	特記事項	国道沿	ハの路線商	業地域	街路		m国道		交通 ^{鳥取} 2.61	駅北 m			法令規制		近商	j (90, 200 準防))
			学 切				TH				心改				八九中リ	 			
		域要因の 来予測	鳥取することが	†中心部に から、コロ	こ近い路線コナ禍の影	商業地域響をうり	或で、近 けつつも	隣の住 土地価	商混在は格は概え	地域、住 ね横ばい	宅地域の需 圏内で推移 -	要が旺らしてい	くと	予測す	地の需る。	要も	底堅	さが感じ	られ
(3) ±	最有効	使用の判定	低層店舗	浦兼事務居	斤地						(4) 対象基		なり	()					
		価の手法	取引事	例比較法	比準価	格		7	70, 500	円/㎡	個別的	l安囚							
(の適用		収益還	元法	収益価	格		4	17, 500	円/㎡									
			原価法		積算価	格			/	円/㎡									
			開発法		開発法	による値	西格		/	円/m [*]	-								
(6) ī	市場の		思料する	5.沂隣廿	地域の周辺 D中心とな	の地域で	では住字	需要が	強く発見	展してお	た。 典型的 り価格上昇 等が異なる	してい	ろここ	これに	伴い商	批業i	需要	4、底堅く	推移
	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	取引 収益還う 対的に記	事例比較活 元法は、E 説得力は(法は、同一 自用での土 氐いと思料	地利用だ する。タ	戸多く、 対象基準	賃貸市! 地の属	場が未足 する地域	成熟なた 或及び周	準したもの め求められ 辺地域の計価額を決定	た収益 弱特性	価格に	は低位	となっ	た。	比準	価格と比	:ベ相
(8) 公示価	規準とした	①代表標標準地番号	準地	標準地	2 修 ī		標準化 補正	④地域 因 <i>0</i> . 較)比	個別的 要因の 比較	⑥対象基準 の規準化 (円/	は 日本	11 花	街 交 環	通		地域要因	街路 交通 環境	
	た	公示価格		円/㎡	[100		0 [100			正	1991	政			行政 その他	
9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号 ₋ - - - - - - - - - - - - - - - - - -) 5- 6	②時 # 修 I		標準化 補正	④地域 因の 較	比	個別的 要因の 比較	⑥対象基準 の比準((円/	西格 亿	標準化補正	街 交 環		0. 0 0. 0 0. 0	地域要因	街路 交通 環境	0. 0 +5. 0 -23. 0
準は地	検 討	前年指定基		価格 円/㎡	[98. 100		100	100		100]	70	, 600	正	. 1991	地 政 他	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	0. 0 0. 0
(10) 対象基準	年標準価格等からの検討	①-1対象基準継続 前年標準価格 ①-2基準地が点)である場	■新規 各 が共通地 場合の検		00円/㎡ 標準地等と	: 同一地	③ 価格形成要因	[一般的		悪影響	 禍が続いて を及ぼして 因に特段の	いる。		 てウク	-		シア	問題が全	般に
地の前に	iA 等 か	□代表標準標準地番号 公示価格		標準地	円/	– ´m¹	成 要 因 の	[個別的	要因]	個別的	要因に特段	の変動	はない	\ \ ₀					

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) 5-1 **宅地-2**

<u>о</u> п	以异Ш恰异 从	というし										局取(県) 3	- 1	七地-2
(1) Ł	比準価格算足	官内訳												
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	居表示 」	③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²)		⑦接面道路 の状況	⑧主要交通施 設の状況	⑨法 等	令上の規制
а	2 2 7 0 8 1						更地	()	ほぼ長う	西18m県道 中間画地		準工 (60, 特別)	200) 用途地区
	- 2													
b	2270						更地	()		南東20m県道 北東15m 角地	`	1住 (80, 準防	居 200)
	- 63													
С	2 2 7 0 8 1						更地	()		南15m県道 中間画地		近商 (90, 準防	300)
	- 35													
d	2271						更地	()	お形	南西17m国道 中間画地		近商 (90, 準防	300)
	- 26													
е	2270						更地	()	方形	南西15m国道 南東8m、北東 三方路	Àm	近商 (100 準防	, 200)
	- 66			T										
NO	⑩取引価格 (円	各 3/m³)	⑪事情補 正	⑫時点修正	団 3建作	け減 ① 構正	標準化 補正	⑤推定価 (円	格 /㎡)	⑩地域要 因の比較	⑪推定標準格 (円/r		団の	⑨査定価格(円/㎡)
а	54, 00)	[100]	100	10/	_	93.0	58, 06	5	100 [81.6]	71, 15	8	0.0	71, 200
b	(46, 60)	100 [100]	[100. 2]	10/	_	100 87.6	53, 31	2	100 [75.0]	71, 08	接近	0.0	71, 100
С	(66, 22)	100 [100]	[100 100] 10		100 102. 0	64, 92	3	100 [92.8]	69, 96	0	0.0	70, 000
d	(70.66)	100] 10	-	100	00.77	· 0	100	70.50	その他	0. 0	70.000
	78, 63	33	[100]	100	[/	J L	95.0	82, 77	2	[117.3]	70, 56	_	,	70, 600
е	(84, 77) 75	100 [100]	99.5	10/		100 105. 0	80, 33	4	100 [115.0]	69, 85	6 [100 100	_	69, 900
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内記	沢	·				工地域要因	の比較の内	訳		
	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	í 0.0	環境	竟 0.	0	街路	0.0 交	通·接近 +2.0	環境	竟 -20.0
а		0.00	画地	-7.0	行政	0. () そ 0)他 0.	0	行政	0.0 そ	の他 0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	í 0.0	環境	意 0.	0	街路	0.0 交	通·接近 0.0	環均	竟 -25.0
		+0.04	画地	-12.4	 行政	0. () そ 0) 他 0.	0	行政	0.0 そ	の他 0.0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	í 0.() 環均	竟 0.	0	街路	0.0 交	通·接近 +2.0	環均	竟 -9.0
		0.00	画地	+2.0	行政	0.0	その) 他 0.	0	行政	0.0 そ	の他 0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	í 0.0	環境	意 0.	0	街路	0.0 交	通·接近 +2.0	環均	竟 +15.0
		0.00	画地	-5.0	行政	0.0) その) 他 0.	0	行政	0.0 そ	の他 0.0	1	
е	正常	%/月	街路	· 	交通·接边					街路		通·接近 0.0	環均	竞 +15.0
		-0. 08	121 7 C	+5.0	行政	0.0) その	0.	0	行政		の他 0.0		
1 1 1	/ 推価牧油点	うりゅう									「Lレ ・維	: 本牧 :	70 50	າ

(2)	漬算価格	算定内訳															
(2)	-1 原	価法が適	用で	きない場合	合その理	由	既成宅均	也であり再	調達原	原価の把	握が	困難なため					
(2)-	-2造	成宅地内	等に	:存し原価法	よの適用	が可能	な場合の)価格									
①進	成事例都	号				-		②所在及	び地社								
3素	地の取得 (F	骨価格 円/㎡)	4	事情補正	5時点	修正	⑥素地 価格	的補修正 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		⑦造成		費 円/㎡)	⑧標準化 正	辅 98	寺点修正	補修工	E事費の E後の価格 (円/㎡)
			[100	[0							100 []	100		
① f:	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	¶∕m³)		票準化補 E	13時点	修正	(4)付帯 後の	・費用の補作 ・)価格 (円/		①有効 した	:価格	!化率で除 f 円/㎡)	⑩地域要 の比較	因 ①(1)	固別的要 国の比較	18再調達	達原価 (円/㎡)
			[100	[0		(13)	,	(%)	[[_	100		
19敦	·成度修』	Ξ		[] /10	0				20積算	[価格			Р]/m²		
内割	·····································																
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成エ	Ž.	補正				j	月率 変動率	付帯費	標準化補	Ē				月率 変動率
		%/月		2						%/月	用						%/月
地址	或要因の)	比較		街路	•	交	通·接近			環境			行政		ŧ	の他	
(3)	収益価格	算定内部	5														
(3)			直接	法)の適用	又は収え	1					_		1				
古	①総収益			②総費用		3純	収益		建物に 吨収益	帰属する	3	⑤土地に帰 純収益	帰属する	⑥未収.	入期間修正 純収益	7)選	記元利回り
直接法		(F])		(円)		(円)		(円	3)		(円)		(円)		(r-g)
		4, 389, 92	29	8	15, 843		3, 574,	, 086		2, 867, 4	100		706, 686	(0. 9689) 684, 708	,	5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益値	西格			12,	449, 23	86 円	(47, 50	00	円/m³)					
	できた	価格が試算なかったり ひ理由															
	収益還元 できない 理由	法が適用 場合その															
				適用の場合	計は、宝	地一	4 (3) -2^									
		よる価格	算定														
	-1 開発法		L	_ する	L	ない	開発法	を適用する	る場合	の理由							
14	又入の現代			②支出の理			③投下資	译本収益率	4贩				可能床面積	⑥建築	工事費	⑦延床	
		(円))			(円)		(%)		(円	∕ m [*]		(m²)		(円/㎡)		(m³)
8開	発法によ	る価格					円	(F	¶∕m³)				

	建物の状況	π				,					<u> </u>		
	①用途		②建	築面積		(m²)	3	構造・	階層		④延床面積	(1	m³)
店舗	兼事務所				104. 00			S	2			208.00	
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、帕	員等	
近 準	正商 集防	90 %		200 %	20	0 %	262	mi	11.0 m >	< 22.5 r	前面道路: n 特定道路まで		. 0 n
⑥想定建	物の概要	フロア貸し、1	 L 階店舗	1、2階	■ 事務所	l	⑦有効の理		100.0 %	外階段の	ため		
(3)-3総収	文益算出内 語												_
階層	①用途	②床面積		③有効率	④有効i	面積 5	月額支払	6月	額支払賃料	⑦a保訂	E金等(月数)	⑧a保証金等 ((円)
PB /B		((m²)	(%)		(m ²) 1	料(円)		(円)	⑦b権和	金等(月数)	⑧b権利金等	(円)
1 ~ 1	店舗		104. 00	100	. 0	.04. 00	2, 031		211, 2	224	3. 0	633,	, 67
2 ~ 2	事務所		104. 00	100	. 0	.04. 00	1,624		168, 8	396	3.0	506,	, 68
~													
~													
~			208. 00	100	. 0 2	208. 00			380, 1	120		1, 140,	, 36
計									- 10 -				
9年額支払	ム賃料 (管理費)					38	0,120 円 円/㎡	×	12ヶ月	. 00 m *×12	= 	4, 561, 440)円
		の算出根拠					[]/ []]		200	. 00 111 × 12	·// // —	0	
		び非田(版) 直場使用料等)				円/台	÷ ×		i× 12ヶ月+		=	0	円
②貸倒れ抵	員失(算出根	見拠、金額)			保証金に	より担保	されている	ため言	計上しない。			0	円
3空室等に	こよる損失を	相当額 %)+(⑪×空室率	R (%))			4, 50	61,440円×		4.0	%	'		
	、王王午八	(1) 「(1) ^ 王圭华(D (/0))		+		円×			% =	:	182, 458	円
	9+10a+11											4, 378, 982	
		(空室損失考慮		L _E /// \		1, 14	0,360 円×		96. 0 % ×		0% =	10, 947	/ 円
り惟利金等	テの連用益	及び償却額(空	全損失る	5.原伐)			償却年数	(3 年) i 96.0%×	運用利回り			
うその他の	収入に係るの		(空室損	失考慮後)			円× 円×		96.0%× 100.0%×		3400 = % =) 円) 円
®総収益		4)+(5)+(6)+(7)				4, 38	9,929 円		(1.00	-	16,755 円/㎡	
(3) –4 1 n	が当たりの	月額支払賃料の	算出根‡	 処	<u> </u> ()内は支	 払賃料							
	列番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	(3)=	事情 甫正	④時点 修正	⑤標準 補正	化 ⑥建物 差修	格正	⑦地域要 因の比較	8 基準階 格差修 正	⑨査定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階 賃料	の
a) ^{2 2 ′}	7 0 5 (収 -4	2, 141 (2, 134		100	[100]	100			100 [105. 0]	100 [100]	2, 039	対象基準階の 月額実質賃料	
b 22	7 0 8 (収 - 1	1, 966 (1, 959		100	[100]	100			100 [97. 0]	100 [100]	2, 027	2,036円/ 月額支払賃料	ļ
l l		1	_			1						(2,031円/	/m²)

							鳥取(県)	5 — 1	宅地-5
(3)-5総費用算出内訳									
項目		実額相当額			1	第 出	根 拠		
)修繕費		177, 000	円		35, 400, 000) ×	0.5	%	
維持管理費		136, 843	円		4, 561, 440) x	3.0	%	
3公租公課	土地	148, 000	円	査定額					
	建物	283, 200	円		35, 400, 000) ×	50.0 9	6 × 16.00	/ 1000
損害保険料		35, 400	円		35, 400, 000) x	0. 1) %	
建物等の取壊費用の積立金	金	35, 400	円		35, 400, 00) x	0. 1) %	
の他費用		0	円						
⑦総費用 ① ~ ⑥		815, 843	円	(3, 114円/	m³)	(経費率	18.6 %)	
(3)-6基本利率等									
)r : 基本利率		5. 5	%	⑥ g : 賃料の	変動率				0.0 %
Da:躯体割合 (躯体価格	·÷建物等価格)	40	%	⑦ n a:躯体の)経済的耐用年	数			35 年
③ b :仕上割合 (仕上価格	·÷建物等価格)	30	%	⑧ n b : 仕上の) 経済的耐用年	汝			20 年
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
m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入	期間を考慮した	修正率	<u> </u>		0. 9689
3)-7建物等に帰属する純収	!益								
項目		査 定 額			争	出	根 拠		
①建物等の初期投資額		35, 400, 000	円	170, 00	00 円/㎡×		208.00 m²>	設計監理 :(100%+	料率 %)
2元利逓増償還率		0. 0810		躯体音 0.0650×		仕 0837 :	:上部分 < 30 %-	設(- 0.0996×	備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(2, 867, 400 10, 944							
3)-8土地に帰属する純収益	<u> </u>								
①総収益								4, 389, 929	円
②総費用								815, 843	円
③純収益 ①-②								3, 574, 086	円
④建物等に帰属する純収益	<u></u>							2, 867, 400	円
⑤土地に帰属する純収益	3-4		·					706, 686	円
⑥未収入期間を考慮したま	土地に帰属する純収	益						684, 708	円
⑤ × α				(2, 613	円/ ㎡)
3)-9土地の収益価格	還元利回り		5. 5						
		12, 449, 23	6円	(47, 500	円/ ㎡)

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 26日 提出

					局取(県) 5 − 2 − 七地 −	
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名		
鳥取(県)	5 - 2	鳥取県	鳥取	氏名		

鑑定評価額 19,900,000 円 1 ㎡当たりの価格 67,000 円/m^{*} 1 基本的事項 56,000 円/㎡ 「令和 4年 1月] (1) 価格時点 令和 4年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 4年 7月 15日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 4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 鳥取市末広温泉町606番 ②地積 297 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (\mathbf{m}^{1}) 商業 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (80, 400)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) (90, 400)北東18m県道 低層の店舗、事務所 のほか、病院も見ら れる商業地域 水道ガス 事務所 鳥取 1:4 S 2 600m 下水 ①範囲 東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 $50 \, \mathrm{m}$ ②標準的使用 低層店舗兼事務所地 ③標準的画地の形状等 間口 約 9.0 m. 奥行 約 35.0 m, 規模 300 **㎡程度**、 形状 ほぼ長方形 総合病院があり、交通量が やや増加傾向にある。 18m県道 地 商業(90,400) 鳥取駅東 绀 法令 4地域的特性 特記 交通 進防 600m 事項 施設 規制 ⑤地域要因の 将来予測 (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 円/m² 67,000 の適用 収益価格 収益還元法 51, 400 ⊞/m² 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法人や個人である。大部分が地場資本で県外資本によるものはきわめて少ない。近年における市場の需給動向は、新規資本の投入は少なく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、需要は総じて低く、店舗の閉鎖も見られ、更にコロナ禍で需要は減退が続いている。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。対象基準地は低層の店舗、事務所のほか病院も見られる商業地域に所在し、市場の実態を反映した比準価格を採用し、コロナウイルスの影響で賃貸市場は不透明で、収益価格は参考にとどめ、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 抽 域 が 規 準 と ・ の規準価格 標準地番号 要因の 交诵 修正 補正 因の比 内訳 **交通** 4示価格を 下化補 較 比較 (円/m²) 環境 環境 ΤĒ 画地 行政 100 公示価格 100 行政 その他 円/m² 100 100 その他 (9)① 指定基準地番号 3標準化 4地域要 ⑥対象基準地 2時 点 ⑤個別的 街路 0.0 地 街路 0.0 指定基準地 の比準価格 域 次内訳 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 -4.0 化補 要因 鳥取(県) 5 - 6 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 -11.0ΤĒ 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 0.00.066,900 58,000 円/㎡ 100 100 [85.4] 100 その他 0.0 ワクチン接種が進み、閉塞感の脱却が進んだが、第7次感 大し、不動産市場は多様で、影響は充分には把握できない。 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 69,500 円/m² らの 変動状況 価 ①-2基準地が共通地点 点) である場合の検討 格形 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 旧市街地の商業地域で需要は減衰化が続いている。 成要因(代表標準地 標準地 標準地番号

[個別的要因]

ത

%

⊞/m²

-3.6% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

個別的要因に変動はない。

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) 5 − 2 **宅地-2**

	以异仙伦异 <i>。</i> 比準価格算足									, in	5取(県) 5-	<u> </u>	七地-2
NO NO	①取引事 例番号		及び地番並	並びに「住居	表示」 ③取引点	時 ④数	(5) t	也積 (m ^ª	⑤画地の形状	⑦接面道路 の状況	⑧主要交通施 設の状況	9法	令上の規制
а	2 2 7 0 5 3					更均	也 ()		北東15m県道、 南東6m 角地		近商 (100 準防	, 300)
	- 62											241	
b	2 2 7 0 3 1					更地	<u>#</u>	;		北西13m市道 中間画地		準工 (60, 特別	200) 用途地区
	- 4											- >11/4	
С	2270					更均	性 (;		北西5.5m市道中間画地		商業 (80, 準防	330)
	- 62											<i>>#</i> +	
d	2 2 7 1 0 3					建作地	(;		南東17m国道、 南6m 角地		準工 (70, 特別	200) 用途地区
	- 7											\r. \ \	
е	2 2 7 0 3 1					更地	(E	2	方形	南西15m国道、 南東8m、北東4n 三方路	1	近商 (100 準防	, 200)
NO	- 66 ⑩取引価*	各 引/m³)	⑪事情補 正	⑫時点修正	③建付減 価の補正	14標準 補正	化低	が推定価格 (円/㎡)	⑥地域要 因の比較			国の	⑨査定価格(円/㎡)
а	64, 38)	100 [100]	[93.3] 100	[100	100 [104.		57, 759	100 [89. 2	_	街路	0.0	64, 800
b	67, 27	76	100 [100]	[99.1] 100	[100	100 [81. 0		82, 309	100 [105. 9	77, 723	接近	0.0	77, 700
С	(75, 69)	100 [100]	[90.8]	[100	100 [100		68, 727	100 [102.9	66, 790		0.0	66, 800
d	(59, 93)	100 [100]	[<u>100</u>]	100 [90.0]	100		67, 334	100	70, 878		0.0	70, 900
е	(84, 77	75	100 [100]	[99.5] 100	100	100 [105.		80, 334	100	85, 371	[100 100]	85, 400
NO	ア事情の内容	イ月率	ウ標準化	│ 化補正の内訳					エ地域要属	 因の比較の内訴	<u> </u>		
110	正常	変動率	街路	ı		0. 0	環境	0.0	街路	Т		環	
а	正佈	%/月 -0.25					^{環現} その他	0. 0	 行政	-1.0 その			現 -9.0
	正常		街路		 :通·接近	-	ての他 環境	0. 0	1] 政 ———— 街路	<u> </u>	·接近 -1.0	環	境 +8.0
b	4111	%/月 -0.08			·选·设位 ·政		^{味呪} その他	0. 0	行政	-1.0 その		- A	
	正常	%/月	街路	1			環境	0. 0	街路		·接近 0.0	環	境 +10.0
С		-0. 25					ネス その他	0. 0	行政	0.0 その		1 -24	
d	正常	%/月	街路	i	通·接近		環境	0. 0	街路		·接近 -4.0	環	
u		0.00					その他	0.0	行政	-1.0 その		_1	
е	正常	%/月	街路			- 1	環境	0.0	街路	1	·接近 -5.0	環	境 0.0
,		-0.08	画地	+5.0 行	 ·政	0.0	その他	0.0	行政	-1.0 その	他 0.0	-i	

才比準価格決定の理由 [比準価格: 67,000 円/㎡]

(2) ₹	積算価格 :	算定内訳											
(2) -	-1 ■ 原	価法が適	囲で	きない場合	その理由	既成市街地に	より再調	達原価の把	握が困難な	ため適用しな	:V \ ₀		
(2) -	-2造	成宅地内	等に	存し原価法	の適用が可	能な場合の価格							
①造	成事例番	号			-	②所	在及び地	番					
3素	き地の取得 (F	骨価格 円╱㎡)	4 4	事情補正	⑤時点修1	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	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 補修正後の個 (円/m	西格
			Γ.	100	[]					Г 100	[]		
⊕/H	- 世弗田		L	亜維ル場	100	⊕ ⊕ # # # # # # # # # # # # # # # # # #	の地板工	⊕ ±₩₽	サルボスト	16地域要因		10 市調法店供	
ניוש	¦帯費用 ⟨F	¶∕m³)	12/13 1	票準化補 E	③時点修正	個付帯費用 後の価格		した個		の比較	①個別的要 因の比較	18再調達原価 (円/m	<u>'</u>)
		<i>,</i>	: ! ! !	100	[]		(円/m [*])	((円/m³) %)	100	[]	(12)	
			[]	100					[]	100		
19熟	成度修正	E		[] /100	·		②積算価	i格		円/mi		
内記	沢												
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成工	標準化剤	#正			月率 位	寸 標準化初 表	#正		月率 変動	率
		%/月		2				%/月				%/	′月
地均	或要因の」	比較	'	街路		交通·接近		環境	<u>"</u>	行政	٠	その他	
					<u> </u>		<u>'</u>			<u> </u>	<u> </u>		
(3)	収益価格	算定内部	5										
(3)	-1 収益	還元法(直接	法)の適用	又は収益還	元法が適用できた。	ない場合の	の理由					
古	①総収益	益		②総費用	3)	純収益	④建物! 純収益	に帰属する 益	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	19
直接法		(F])		(円)	(円)		(円)		(円)	(円)) (r	-g)
Д	1	2, 750, 66	:0	9.99	26, 564	10, 424, 096		9, 558, 000		866, 096	(0.9689) 839, 160	(5.5 - 0.	0)
+			50	2, 32	·					800, 090	039, 100	5.5	%
-	⑧収益値				15, 257,	455 円	(51, 400	円/㎡)				
	できた	⊞格が試算 なかった♭ D理由											
	収益還元 できない 理由												
<u> </u>	以下、中	収益還元	法证	適用の場合	iは、宅地·	-4 (3) -	2^						
(4)													
1	開発法に	よる価格	算定	内訳									
(4) -	開発法に -1 開発法		算定	内訳] する	しない	開発法を適	用する場合	合の理由					
		との適用				開発法を適 ③投下資本収		合の理由 販売単価(住	宅) ⑤分譲	長可能床面 積	⑥建築工事費	⑦延床面積	
	-1 開発法	との適用		する						表可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡		ĵ)
	-1 開発法	まの適用 画の総和		する	価の総和		益率 ④ 月	販売単価(住					ຳ)

(3)-2想定	建物の状況												鳥取(県	Ĺ)	5 - 2 5	≘地-4
(0) 2/2/2	①用途			②建3	を面積		(m²)		(3) ‡		· 階層		4)延床面	積		(m²)
店舗兼	事務所					37. 60	,				3		©~#!·#		712. 80	(111)
⑤公法上の																
用途地域等		基準建	蔽率等	指定名	字積率	基準容積率	率等	地積			間口·奥行		前面道	路、幅		
商準	業												前面道			18. 0 m
準[防	90) %		400 %	400	%		297 i	mi	8.5 m	≺ 35.0r	n		ぎの距離:	m
⑥想定建物	の概要	フロア貸	貸し 店舗	舗・事	務所を想	定	1		⑦有効 の理		88.3 %	査定				
(3)-3総収	益算出内記	尺										ii.				
階層	①用途	2	床面積	(3有効率	④有効面	面積	⑤11 り月	m³当た 額支払	⑥月	額支払賃料	⑦a保証	E金等(月	数)	⑧a保証金等	(円)
11 ,1			(m	า๋)	(%)		(m²)	賃料	(円)		(円	₎ ⑦b権和	金等(月	数)	⑧b権利金等	(円)
1 ~ 1	店舗		23	67. 60	85.	2	01. 96		2, 195		443,	302		3. 0	1,3	329, 906
	事務所													3. 0	1,0	052, 094
2 ~ 2			23	57. 60	90.	2	13. 84		1,640		350, 6	598				
3 ~ 3	事務所		23	67. 60	90.	2	13.84		1, 450		310, 0	068		3. 0	(930, 204
~ ~																
_,			71	2. 80	88.	3 6	29. 64				1, 104, 0	068			3, 3	312, 204
計 ⑨年額支払	信料						1,	104, 06	 68 円	×	12ヶ月		=		13, 248,	816 円
⑩a共益費									円/㎡	×	629	. 64 m ×12	ヶ月 =			0 円
⑩b共益費	(管理費)	の算出根	拠													
⑪その他の								/台 >		-	s × 12ヶ月-	٢	=			0 円
②貸倒れ損 ②空室等に			()			保証金等				り計.	上せず。 4.0	%				0 円
①空室等に (⑨+⑩a)×	さる損人(空室率A()	M = 額 6) + (① × <u>3</u>	空室率B((%))	-	+	13,	, 248, 8	316 円× 円×		4. 0				529,	953 円
④以上計	9+10a+11)-(12)-(13)													12, 718,	863 円
⑮保証金等	の運用益	(空室損失	失考慮後	:)			3,	312, 2	04 円×		96.0 % ×	1.00)% =		31,	797 円
16権利金等	の運用益	及び償却額	額(空室	損失考	(慮後)			償	却年数	(運用利回り		00 %)	
①その他の4	n 1 1-15 Z 1	見証を笙の	ン雷田光 /ゲ	7安铝4	- 来走後\				円× 円×		96. 0 % ×		3400 = % =			0 円
18総収益)+(15)+(16)+(E 土 頂 人	· 方愿 (文/		12.	750, 6			90.0 70 ^	1.00	70 —		42,932 円	
(3) -4 1 m ²				出根物	l ()内は支	·払賃料									
NO ①事例		②事例(実質)	の実際	③事		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査定等 賃料 (円/	実質 ´m³)	⑩基準地基準 賃料	≛階の
a 227	03 (収		1, 745			100]	10 F 80		100		100	100	2, 18		対象基準階の 月額実質賃	
ĺ.			1,697)		00]		[80.	_	[100	-		[100]		0.4		円/mឺ
b 227	10 (収 -4		2, 294 2, 222)	[10	00 [100]	[10		100		[100]	[100	2, 29	94	月額支払賃	賃料 円/㎡)
С	_)		<u>]</u> [100	10	00 	100	_,	100 []	Г 100	i		基準階 1 l	
		()	[1	100	L	J	L	J	ь Ј	L .	1			_

								鳥取(!	県)	5 - 2	宅地-5
(3)-5総費用算出内訳											
項目		実額	頂相当額				算 出	根 拠			
1)修繕費			590, 000	円		118, 000, 0	000 ×	(0. 5	%	
2維持管理費			397, 464	円		13, 248, 8	16 ×		3. 0	%	
3公租公課	土地	<u>t</u>	159, 100	円	査定額						
	建物	7	944, 000	円		118, 000, 0	000 ×	50.	0%×	16.00 /	1000
損害保険料			118, 000	円		118, 000, 0	000 ×	(0. 10	%	
)建物等の取壊費用の積立金			118, 000	円		118, 000, 0)000 ×	(0. 10	%	
その他費用			0	円							
⑦総費用 ○ ○				_		_	_ / 2\		_		
① ~ ⑥			2, 326, 564	円	(7, 834 F	9/m²)	(経費率	<u> </u>	18. 2 %)	
3)-6基本利率等											
)r :基本利率			5. 5	%	⑥ g : 賃料	の変動率				0.	0 %
②a:躯体割合 (躯体価格-	·建物等価	i格)	40	%	⑦na:躯体	本の経済的耐用の	手数			3	5 年
b:仕上割合(仕上価格-	·建物等価	i格)	30	%	⑧nb:仕_	上の経済的耐用な	F数			2	0 年
c:設備割合 (設備価格-	·建物等価	i格)	30	%	⑨nc:設值	備の経済的耐用	F数			1	5 年
m:未収入期間			0.5	年	⑩α:未収	八期間を考慮し	た修正率	<u> </u>		0.	9689
(3)-7建物等に帰属する純収2	<u></u>										
項目		耆	定額				算 出	根 拠			
①建物等の初期投資額		1	18, 000, 000	円	165,	,000 円/㎡ ×		712. 80		設計監理料 00%+	率 %
②元利逓増償還率			0. 0810		躯 0.0650 ×	体部分 < 40 %+		上部分 × 30	%+	設備部 0.0996×	部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②		(9, 558, 000 32, 182								
3)-8土地に帰属する純収益											
①総収益									12, 7	50, 660	円
②総費用									2, 3	26, 564	円
③純収益 ①-②									10, 4	24, 096	円
④建物等に帰属する純収益									9, 5	58, 000	円
	3-4						-	-	8	66, 096	円
⑤土地に帰属する純収益							_	_	8	39, 160	円
	地に帰属す	「る純収益							Ü	,	
⑤未収入期間を考慮した土 ⑤× α	地に帰属す	「る純収益			(0	2, 825	
⑥未収入期間を考慮した土		「る純収益 ご利回り(r-	-g)	5. 5							円/㎡

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 26日 提出 自m (胆) 5 **-** 3 空栅_1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	/mg-4x (Xit/) 0 0 12-	
鳥取(県) 5-	- 3	鳥取県	鳥取	氏名		

鑑定評価額 54,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 89,000 円/㎡ 基本的事項 74,000 円/㎡ 「令和 4年 1月] (1) 価格時点 **会和 4年 7月 1日** (4) 鑑定評価日 令和 4年 7月 18日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 4年 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 鳥取市扇町128番1外 ②地積 613 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (\mathbf{m}^{1}) 商業 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (80, 400)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 南東17.5m県道 中層の事務所ビル 水道ガス 台形 店舗 鳥取 中層の事務所にル、 店舗等が建ち並ぶ商 業地域 W_2 250m 下水 50 m、南 ①範囲 東 50 m、西 100 m、北 $100 \, m$ ②標準的使用 中層店舗兼事務所地 ③標準的画地の形状等 間口 約 20.0 m. 奥行 約 30. 0 規模 600 **㎡程度**、 形状 ほぼ長方形 m. 県道 地 特になし 17. 5 m 商業(80,400) 鳥取駅南 街 交通 法令 4地域的特性 特記 250m 事項 施設 規制 路 中心市街地空洞化の影響を受けて衰退傾向にある商店街に比べ、事務所ビルを中心とする鳥取市役所新庁舎に近い商業地域 として安定的な環境にあるが、地価水準は引き続き下落傾向が継続すると予測される。 ⑤地域要因の 将来予測 ない (3) 最有効使用の判定 中層店舗兼事務所地 (4) 対象基準地の 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 円/m² 89,000 の適用 収益価格 収益還元法 42,000 ⊞/m² 原価法 看 質 価 格 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/mi 同一需給圏を、鳥取駅を中心とする商業地域の圏域と判定した。その中でも、鳥取駅の南側で鳥取駅から徒歩圏内の商業地域との関連が強い。中層事務所ビルが多く、業務商業地域として安定的であり、主たる需要者は事務所ビルの所有を目的とする県内外の事業者が想定される。中心市街地空洞化の影響を受け、市場は弱含みにて推移している。需要の中心となる価格帯は土地単価で10万円/㎡前後となっている。 (6)市場の特性 対象基準地は鳥取駅近くの商業地域に所在し、類似地域の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。鳥取市の賃貸 市場はやや不安定・不確実であり、将来予測の困難性を伴うため、収益価格の規範性は低いといわざるをえない。また、既 成宅地のため積算価格の試算はできない。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 評価額を標記のとおり決定した ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 待路 ⑦内訳 の規準価格 域 標準地番号 要因の 修正 補正 因の比 **交通 交通** 下化補 要因 較 H 較 (円/m²) 環境 環境 ΤĒ 画地 行政 100 公示価格 100 その他 行政 円/m² 100 100 その他 (9)① 指定基準地番号 3標準化 4地域要 ⑥対象基準地 ②時 点 ⑤個別的 街路 0.0 地 街路 +2.0 指定基準地 の比準価格 域 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 0.0 內 化補 要因 鳥取(県) 5 - 4 訳 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 -9.0 正 画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [94.5] 100 100 100] 行政 その他 0.0 0.088,600 87,000 円/㎡ 100 100 [92.8] 100 その他 0.0感染症の影響、国際情勢等の先行き不透明感により、不動産市場 は不安定・不確実な状況にあり、今後の動向に留意する必要があ (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 91,000 円/m² 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 格形 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 地域要因に特段の変動はない。 成要因 代表標準地 標準地 標準地番号 「個別的要因」 個別的要因に特段の変動はない。 ത

円/m²

%

-2.2% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

	以异仙伦异》 比準価格算5									, ,	専収(県) 5 ⁻	- 3	七地-2
NO	①取引事例番号		E及び地番並	をびに「住居表	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	令上の規制
а	2 2 7 0 5 3					更地	()	長方形	北東15m県道、 南東6m 角地		近商 (100 準防	, 300)
	- 62												
b	2270					建付地	()	ほぼ長 方形	北西22m国道 中間画地		商業 (100 防火	, 500)
	- 63											Link	
С	2 2 7 1 0 3					建付地	()	お形	東27m市道、南 8m 角地		商業 (100 防火	, 600)
	- 1											-te 300	
d	2 2 7 1 0 3					更地	()	お形	北東5m市道 中間画地		商業 (80,	300)
	- 2											- 	
е	2 2 7 1 0 3					建付地	()	形	南16m市道 中間画地		商業 (80,	
	- 3	-	@ + !+! *	@st 5.45-	@ 7 + / 1 > A	() I = '#- !!	@1#-	-		@1#±1#:#1	- @/BDU45-F6		@++m4
NO	⑩取引価村	ቼ ∃∕mឺ)	⑪事情補 正	⑫時点修正	⑬建付減 価の補正	個標準们 補正		定価格 (円/㎡)	⑩地域要 因の比較	⑪推定標準(格 (円/㎡		り	⑨査定価格 (円/㎡)
а	64, 38)	100 [100]	[93.3] 100	[100 [104.0] 57	, 759	100 [63.8	90, 531		0.0	90, 500
b	92, 21)	100 [100]	[91.0] 100	100 [100]	100 [100] 83	, 916	100	87, 504	接近	0.0	87, 500
С	(137, 6)	100 [100]	[94.4] 100	[100]	100 [105.0	-1 123	3, 789	100	87, 298		0.0	87, 300
							1 12			3 01,200	行政	0.0	
d	114, 8	19	100 [100]	[95.8] 100	[/]	[100] 109	9, 997	[122.7	89, 647		0.0	89, 600
е	(118, 7) 24	100 [100]	[95.8] 100	100 [90.0]	100 [100] 126	3, 375	100 [140. 3	90, 075	100]	90, 100
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上 化補正の内訳	<u> </u>				工地域要認	因の比較の内部	₹		
	正常	%/月	街路	0.0 交		0.0 環		0.0	街路	-1.0 交通	<u>i·接近</u> −8.0	環境	竞 -30.0
а		-0. 25		+4.0 行			の他	0. 0	行政	0.0 その		- -	
b	正常	%/月	街路	-		<u> </u>	環境	0.0	街路	<u> </u>	i·接近 0.0	環境	竟 -6.0
-		-0.30	画地	0.0 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·接近	0.0 蹟	買 境	0.0	街路	+5.0 交通	i·接近 0.0	環境	竟 +35.0
		-0.20	画地	+5.0 行	政 (0.0 そ	の他	0.0	行政	0.0 その	0.0	- -	
d	正常	%/月	街路	0.0 交	通·接近(0.0 蹟	環境	0.0	街路	-8.0 交通	i·接近 +5.0	環境	竟 +27.0
		-0. 20	画地	0.0 行	政 (0.0 7	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	 環境	0.0	街路	-1.0 交通	i·接近 +5.0	環境	竟 +35.0
		-0.20	画地	0.0 行	政 (0.0 そ	の他	0.0	行政	0.0 その	0.0		
			-1	i		i				i			

 才比準価格決定の理由
 [比準価格: 89,000 円/㎡]

(0)	責算価格:													
(2)-	-1 🔳 原	価法が適	用で	きない場合	合その理由	B B	死成宅地であ	り、再調道	幸原価の把!	屋が困難であ	らるため。			
(2) -	-2造	成宅地内	等に	存し原価法	もの適用が	可能な	:場合の価格							
①進	i成事例番	号				_	②所3	在及び地番	F					
3素	地の取得 (F	骨価格 円/㎡)	④事	事情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補修 価格 (F	多正後の 円/㎡)	⑦造成工	事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	第 9時点修正		工事費の 正後の価格 (円/㎡)
			[100	[_]					[100	100		
	帯費用			票準化補 -	③時点値	多正	(4)付帯費用の	の補修正	⑤有効宅:	地化率で除	16地域要因		18再調	達原価
	(F	¶∕m³)	1	=	i ! !		後の価格	(円/m³)	C/51W/	tē (円╱㎡)	の比較	因の比較		(円/m ²)
			[100	[]			(%)	[100	[100		
19款	k成度修I	Ē		[] /100	I			20積算価	格		円/㎡		
内記	Д								1					
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成工	標準化裕	補正) 3	月率 変動率 份帯費	標準化補	Œ.			月率 変動率
		%/月							%/月 用					%/月
地均	或要因の)	比較	'	街路		交通	通·接近		環境		行政		その他	,
	①総収益			②総費用		③純収	が適用できな	④建物に 純収益	<u></u> 帰属する	⑤土地に 純収益	帚属する		IE (7)	還元利回り
直接法		(円)		(円)		(円)	純収益	(円)	純収益	(円)		円)	(r-g)
法												\1	37	
	3	6, 948, 88										(0.9689) (5	5.5 - 0.0)
	⑧収益値		34	6, 89	92, 773	3	30, 056, 111	28	8, 593, 000	1	, 463, 111	(0.9689 1,417,6	, I,	5.5 - 0.0) 5.5 %
		西格	34	6, 89		74, 691	円		8, 593, 000 42, 000	1 円/m²)	, 463, 111		, I,	ŕ
	9収益値 できた 合その	価格が試算 なかった均	拿	6, 89			, ,				, 463, 111		, I,	ŕ
ш.	できた 合その ―――― 収益還元	価格が試算 なかった均	育十旦	6, 89			, ,				, 463, 111		, I,	ŕ
:	でき <i>を</i> 合その 収益還元 理由	価格が試録 なかったり り理由 法が適用 場合その	第十旦		25, 7	74, 691	, ,	(, 463, 111		, I,	ŕ
(4)	で合その なきな 中で理 以 開発法に	画格が試算を いまかったも になり理由 法が適用の は場合そのの は、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これで	算 法 道 算 定	適用の場合 内訳	25, 7 ^r	74, 691 地 一 4	円 (3) -2	2^	42,000		, 463, 111		, I,	ŕ
(4) [で合その	画格が試算を なかでたり 法場合を は場合を での はある。 はなる。 はな。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はな。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はな。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はな。 はな。 はな。 はな。 はな。 はな。 はな。 はな	章 湯 二法 章 定 □	適用の場合 内訳] する	25,7°	74,691 地一4	(3) 一:	(2 へ 目する場合	42,000	円/㎡)		1, 417, 6	08	5.5 %
(4)	で合その なきな 中で理 以 開発法に	画格が試算を なかでたり 法場合を は場合を での はある。 はなる。 はな。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はな。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はな。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はなる。 はな。 はな。 はな。 はな。 はな。 はな。 はな。 はな	章 湯 第 定 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二	適用の場合 内訳	25, 7′ 25, 7′ ■ した 見価の総和	74,691 地一4	円 (3) 一 2 開発法を適用 投下資本収益	(2 へ 目する場合	42,000	円/㎡)	, 463, 111 可能床面積 (㎡)		②延.	ŕ
(4) [で合その	画格が記り理 法場合 基	章 湯 第 定 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二	適用の場合 内訳] する	25, 7′ 25, 7′ ■ した 見価の総和	74,691 地一4 ない	円 (3) 一 2 開発法を適用 投下資本収益	(2 へ 目する場合 益率 (4)販	42,000 の理由 売単価(住s	円/㎡)	可能床面積	1, 417, 6 ⑥建築工事費	②延.	5.5 %

(3) -	-2想定3	建物の状況	 兄									鳥耳	文 (県)	5 — 3	宅地-4
\-\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \		①用途		②建	築面積		(m³)	3	構造	• 階層		4)延	床面積		(m²)
		事務所				90. 40			S	5 4				1, 961. 60	(1117
		規制等													
_	地域等		基準建蔽率	等 指定	'容積率	基準容積率	三等 3	也積		間口·奥行		前	面道路、帽	高員等 記載等	
	商美			7 777						11.37 5 5213					17. 5 m
	11-42	, .	80 %		400 %	400	%	613	m [‡]	18. 0 m >	< 35. 0	m	面道路: 定道路まで		
								1			ı	11	た 担 的 ま い	この距離:	m
⑥想	定建物	の概要	1 階店舗、	2階以上	事務所の部	分貸し		⑦有效 の理		80.0 %	査定に、	よる			
(3) -	3総収3	益算出内記	R												
		①用途	②床面	面積	③有効率	④有効面	積(⑤ 1 ㎡当た り月額支払 賃料	6月	額支払賃料	⑦a保	証金等	(月数)	⑧a保証金	等(円)
階	層			(m²)	(%)	,	m³)	が月顔又仏 賃料 (円)		(円	、 ⑦b権	利金等	(月数)	⑧b権利金	等 (円)
		店舗		(111)	(70)	(1117	(П)		(1.1	,				
1 -	- 1	/白 部		490. 40	80.	0 39	92. 32	2, 455		963, 1	146		3. 0		2, 889, 438
		事務所		490, 40	80.	0 39	92. 32	2, 100		823, 8	372		3.0		2, 471, 616
2 -	~ 2			100. 10			2. 02	2, 100							
3 -	~ 3	事務所		490. 40	80.	0 39	92. 32	1,800		706, 1	176		3.0		2, 118, 528
		事務所			00					500	150		3.0		2, 118, 528
4 ~	~ 4			490. 40	80.	0 39	92. 32	1, 800		706, 1	176				
•	~														
				1, 961. 60	80.	0 1,56	69. 28			3, 199, 3	370				9, 598, 110
事 ⑨在2	† 額支払:	售 粗					3. 19	99, 370 円	×	12ヶ月		=		38. 39	2,440 円
		(管理費)					-, -	円/㎡	×		. 28 m ×	12ヶ月	=	,	0 円
⊕b#	益費	(管理費)	の算出根拠												
⑪そ (の他の	収入(駐車	場使用料等)				円/	台 ×	í	台× 12ヶ月⊣	F	:	=		0 円
0 2 4 1			· 拠、金額)			保証金に。		Rされている							0 円
(9+	至等に ⑩a)×:	よる損失権 空室率A(%	相当額 6)+(①×空室	率B(%))		+	38, 3	392, 440 円× 円×		4.0		=		1, 53	5,698 円
14以.	上計(9+10a+11)-(12)-(13)			·		11.							56, 742 円
_			(空室損失考	慮後)			9, 5	98, 110 円×		96.0 %×	1.	00 %	=		92, 142 円
16権	利金等の	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	IJ (1.00 %)	
G 7 .	Λ# ^ !-	ココーボフリ	見証を生る字で	→ /m=+=	上本書 44、			円×		96. 0 % ×		. 3400			0 円
①その 18総り			呆証金等の運用 D+(15)+(16)+(17)	金(空至頂	大		36.0	円× 48,884 円		100.0 %×	1.0	00 %		60, 276	0 円 円/㎡)
			 額支払賃料	の管山坦	±bn /)内は支		10,001]						50, 210	. 3/ 111/
	+ I m: ①事例		日領又払貝科		-) 内は又: ④時点	払貝科 ⑤標準	生化 ⑥建物	枚	⑦地域要	⑧基準階	± @	査定実質	⑩基準地基	主進陛の
NO V	山争例	留 写	実質賃料 (円/m		補正	修正	補正		位正	因の比較	格差修正	5	宜足美貝 賃料 (円/㎡)	賃料	を生殖の
а)	10 (収	2, 0		100	100]	100			100	100	_	2, 583	対象基準阵 月額実質	皆の 質賃料
		- 2			100]	100	[100] [95.0	,]	[100]	[85.0	1			461 円/㎡
b)	10 (収 -3	2, 7		100 [100]	100			100 [120.0]	[100	_	2, 338	月額支持	弘賃料
			2,1		_							1			55 円/㎡)
С		_	() [100	100	100] [_]	[]	[]		基準階	1 F B
			•			ı		1							

(3)-5総費用算出内訳 項 目 ①修繕費	I								
①修繕費		実額相当額			算	出	根 拠		
		1, 765, 000	円		353, 000, 000	×	0.5	%	
2維持管理費		1, 151, 773	···		38, 392, 440	×	3. 0	%	
3公租公課	土地	446, 000		査定額	00, 002, 110		0.0	,,,	
	建物	2, 824, 000		五人以	353, 000, 000	×	50. 0 %	× 16.00	/ 1000
④損害保険料	X-1/3	353, 000			353, 000, 000	×	0. 10	%	, 1000
5建物等の取壊費用の積立金		353, 000			353, 000, 000	×	0. 10	%	
⑥その他費用			円		000, 000, 000		0.10	70	
⑦総費用									
1~ ®		6, 892, 773	円	(11,244 円/m	1)	(経費率	18.7 %)	
(3)-6基本利率等									
① r : 基本利率		5. 5	%	⑥ g : 賃料の	変動率			(0.0 %
②a:躯体割合 (躯体価格÷建物	物等価格)	40	%	⑦na:躯体0	D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	%	⑧nb:仕上の	D経済的耐用年数				20 年
④ c :設備割合 (設備価格÷建物	物等価格)	30	%	⑨nc:設備の	D経済的耐用年数				15 年
5m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入	期間を考慮した修	正率		(). 9689
(3)-7建物等に帰属する純収益		-							
項目		査 定 額			算	出	根拠		
①建物等の初期投資額		353, 000, 000	円	180, 00	00 円/㎡×	1, 9	61.60 m *×	設計監理料 (100%+	斜率 %
②元利逓増償還率		0. 0810		躯体 3 0.0650 ×		仕_ 337 ×	上部分 30 %+	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									
①総収益							36	, 948, 884	円
②総費用							6	, 892, 773	円
③純収益 ①-②							30	, 056, 111	円
④建物等に帰属する純収益							28	, 593, 000	円
O 100 0 100 may 7 0 mb 10 mag	4						1	, 463, 111	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-							-	417 600	
	帰属する純収益	E					1	, 417, 608	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-	帰属する純収益	Ē		(1	2, 313	円 円/㎡

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 26日 提出 **皀**取(**県**) 5 − 4 **字地**−1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	為4人(別)	-	1	10/01
鳥取(県) 5	一4 鳥取県	鳥取県鳥取	氏名				

13,400,000 円 1㎡当たりの価格 鑑定評価額 82,000 円/㎡

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 17日	(6)路線	[令和 4年 1月]	68,000 円/㎡
				線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
2 鑑定評価額の決定	の理由の要旨					

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i 住居表示」等		鳥取市末点	温泉	町129)番						②地積 (㎡)	(163	⑨法令上の規制等
华地	3形	状	4 敷地	の利用の現		5周辺(状況	の土地の利	川用の	⑥接面	i道路の状	況	⑦供給 処理施 設状況		な交通! の状況	施設との	商業 (80,500) 防火 (その他)
		1:5	店舗兼RC2				浦が建ち並 中心部の商		北西22	m国道		水道 ガス 下水	鳥取 400m			(94, 440)
(2)	①範	囲	東	50 m、西	50	m、南	50 r	n、北	5	0 m 2	標準的	的使用	低層店舗	・事務	所地	1
近燃	3標	準的画地の刑	/状等	間口 約		6.0 m	、 奥行	約	27.	0 m,	規模	į	160	㎡程度	、形状	ほぼ長方形
近隣地域	④ 批	域的特性	特記	旧市街地 ド商店街		トるアー	ケー	2 Ej	2 2 m国	道	交通	鳥取	駅北東		法令	商業 (94, 440)
以			事項	下间/白书				各			施討	400m			規制	防火
		2域要因の F来予測	郊外型	大型店舗の	影響を	受け、	衰退傾向	こある	ものと	考えられ	る。	i			i	
			低層店	舗・事務所	地						(4)対象基 個別的		ない		
(5) 銷 <i>0</i>	監定評 D適用	[[] 価の手法]		例比較法		価格			82, 00		_	נים נית נים	女囚			
			収益還		-	価格			47, 60		_					
		-	原価法	<u> </u>		価格	7 11114			円/n						
(C) =	⊢₩ σ	\ #± ##	開発法	-		法によ		A.28+	·	円/n		H S 12-1	= ** M	• A 44 km	の注し甘口	ことは個し古光ゼベナ
(о) п	方場の		るが、	郊外型大型	店舗に 少して	客足を おり、	取られてい	ハる上	:に、後	継者不足	により	り、シャ	ッターを	:閉めて	いる店舗を	しくは個人事業者であ が増えつつある。その 中心となる価格帯を見
100	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	が中心る。そ	的での取引 であるため の上、現況 って、比準	、賃貸 コロナ	物件は の影響	少なく、エ により、 [^]	仅益物 賃料に	件はテ	ナントビ 減額要請	ル等に が強く	こ限定さ く、試算	れること した収益	から、 価格に	賃貸市場の 対する信頼	は、自用店舗での営業 の成熟度は低い方であ 質性が低いと判断され
(8)	п Т	① 【代表標	準地	標準地	_	持 点	③標準化	_		⑤個別的		対象基準の担策は	地(7)	標準	街路	地 街路
公示法	規格 とここ	標準地番号		_	僧	多正	補正	-	因の比 較	要因の 比較	' '	の規準値 (円/r	囚	16.	交通 環境	地 街路 域 交通 医 環境
個は	1							-			_	(1.1)	117	_	^{块克} 画地	行政
		公示価格		円/㎡	L_	100	[] [100	100	_				行政 の他	その他
(9) 指定基準地)\)\	① 指定基準	地番号	_		诗 点 多 正	③標準化 補正	团	地域要図の比	⑤個別的 要因の		対象基準 の比準値	格一人	準化	街路 交通	地 域 交 通 因 環境
基準	D 食							軟	Ϋ	比較		(円/۱	n) 耐		環境 画地	因 環境 行政
地言	寸	前年指定基	基準地の)価格 円/㎡	[100	[100] [-	100	100]				行政 の他	その他
(10)		①-1対象基準	基地の検 新規					[一舟	设的要因				り、飲食 を受けて		ならず、4	物品販売店でも人出の
(10) 対 ^全	ξò	前年標準価		87, 000) 円/ı	mi	③ 価 変							0		
象基準	丰票集団各等い らの検討	①-2基準地が点)である場	易合の検	討	準地等	等と同−	-地 格形成要因) [地域	域要因]	郊外	型大型	型店に客	足を奪わ	かれ、需	要は減退値	頃向にある。
地の気	答 李	■代表標準 標準地番号	地	□ 標準地 鳥取		5 - 4	要 因			7 865	2					
前が)\	公示価格	š		, 500 P			L個另	削的要因] 特に	なし。					
		②変動率	年間	-5. 7 % #	生年間	-3. 0	%									

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) 5 − 4 **宅地-2**

	以异仙伶异 <i>。</i> 比準価格算足											ফরন	X (県)	5 – 4	七地-2
NO	①取引事 例番号			びに「住居	居表示」 (3取引時 点	④ 類 型	⑤地和	漬 (m ^²	⑥画地 の形状	⑦接面道』 の状況	路	③主要交通 設の状況	他 9	法令上の規制 等
а	2 2 7 0 8 1						建付地	()	不整形	北12m市道 7m 角地	〔、西		商 (10 準)	00, 400)
	- 21														
b	2 2 7 1 0 3						建付地	(形	南16m市道 中間画地	Î		商第(80	集), 400)
	- 3														
С	2 2 7 0 5 3						建付地	()	ほぼ長 方形	北西22m国中間画地	道		商 (94 防 ₂	4, 440)
	- 61														
d	2270						更地	(北東15m県 南東6m 角地	道、		近7 (10 準M	00, 300)
	- 62														
е	2 2 7 0 5 3						建付地	(方形	北西22m国中間画地	道		商 (10 防;	00, 500)
	- 63 ⑩取引価料	₹z	⑪事情補	⑫時点修正	13建付	- Similar Co	標準化	10.14	生定価格	16地域要	⑪推定村	西淮/邢	18個別的		⑲査定価格
NO		¤ ∃∕m³)	正	低时品 廖丑	一価の補	正	補正	197E	E足™16 (円/㎡)	因の比較		赤牛IIII /㎡)	比較	大四の	(円/m²)
а	63, 66)	100 [100]	[100 100	100		100] 7	70, 109	100 [84. 7	<u> </u>	773	街路	0.0	82, 800
b	(118, 7) 24	100 [100]	[95.8 100	100		100] 1	26, 375	100 [155.0	<u> </u>	532	· 交通· 接近 環境	0.0	81, 500
С	73, 57	70	100 [100]	[94. 0 100] 100		100] 8	81, 360	[100 [100	<u></u>	360	画地	0.0	81, 400
d	64, 38)	100 [100]	[93.3 100] [100		100 104. 0] {	57, 759	100 [68. 6	<u> </u>	197	_ 行政 その他	0.0	84, 200
е	92, 21)	100 [100]	[91.0 100	100		100] 8	33, 916	[100 [100		916	[10 10	0]	83, 900
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内記	沢			-		工地域要	因の比較の	内訳	-		
	正常		街路	0. 0	交通·接近	i 0. () 環:	音	0.0	 街路 ·	-10. 0	交通·扌	接近 -3.	0 15	環境 -3.0
а	4111	%/月 0.00			大畑 1920 行政	0. (デ の他	0.0	·····································	0. 0	その他		0	K-96 0.0
L	正常		街路				<u> </u>		0. 0	街路	-6. 0	交通・技			環境 +57.0
b	-1-111	%/月 -0.20			文选 设见 行政	0. (デ の他	0.0	行政	0.0	その他		0	
	正常	%/月			交通·接近				0. 0	街路	0.0	交通·技		1	環境 0.0
С		-0.30		·	ヘ巡)及と 行政	0. (元 の他	0. 0	行政	0. 0	その他		0	
d	正常	%/月	街路	- 1					0. 0	街路	-7. 0	交通·技			環境 −20.0
u		-0. 25		¦	行政	0. (の他	0. 0	行政	-5. 0	その他		0	
	正常 '	%/月	街路		···· 交通·接近				0. 0	街路	0. 0	交通·技			環境 0.0
е		-0.30			行政	0. (元 の他	0. 0	行政	0. 0	その他		0	
-	▶淮価 枚 浊点	7.0 TH 4				~• \				1.4.64	- !	と進価が			00 Ⅲ ∠ m ³l

 才比準価格決定の理由
 [比準価格: 82,000 円/㎡]

(2)	責算価格	算定内訳	ļ											
(2)	-1 📕 原	価法が適	囲で	できない場合	合その理由	既成宅地化し	ているた	こめ、再調	達原	価の把握が	ば困難。			
(2)	-2造	成宅地内	等に	こ存し原価法	の適用が可	能な場合の価格								
①進	成事例都	番号			-	②所	i在及び坩	也番						
3素	地の取得 (F	骨価格 円∕㎡)	4	事情補正	⑤時点修1	1	修正後の (円/㎡)	⑦造成		費 円/㎡)	⑧標準化補 正	第 9時点修正	10	造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
			_	100	[]						100	[]		
			L	J	100						L .	100		
① 作	帯費用	0.		標準化補 正	③時点修正	④付帯費用後の価格	の補修正	15有効した	字地:価格	!化率で除 	⑩地域要因 の比較	団 ①個別的要 因の比較	18	再調達原価
	(F	∄∕m³)	1	100			(円/m [*])		(円/m²)	100			(円/m²)
			[100	[]			(%)	[100	100		
19熟	!成度修』	 E	!	[] /100			20積算	価格	i		 円/m²		
内記	·····································				· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·									
素地	事情の 内容	月率 変動率	道	造 標準化补 成	甫正			月率 変動率	付帯	標準化補〕	Ē			月率変動率
		%/月	月子	事				%/月	費用					%/月
地址	或要因の)	比較		街路		交通 接近		環境	LL		行政		その	他
					i			i			<u>i</u>	<u> </u>		
(3)	収益価格	S算定内 部	R											
(3)	-1 収益:	還元法(直接	法)の適用	又は収益還	元法が適用でき	ない場合	の理由						
=	①総収益	益		②総費用	3)	吨収益	④建物 純収	に帰属する 益	3	⑤土地に帰 純収益	属する	⑥未収入期間修 後の純収益	Œ	⑦還元利回り
直接法		(円	3)		(円)	(円)		(円	3)		(円)	(F	円)	(r-g)
/4											====	(0.9689)		(5.5 - 0.0)
		7, 983, 63	39	1, 48	84, 307	6, 499, 332		6, 058, 8	00		440, 532	426, 83	31	5.5 %
	⑧収益値	西格			7, 760,	564 円	(47, 60	00	円/m [*])				
	できた	画格が試算 なかった ^は の理由												
	四光温二	:法が適用	,											
		場合その												
	以下、「	収益還元 	法法	適用の場合	は、宅地・	-4 (3) —	2^							
		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				T	-	
14	収入の現価	西の総和		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分譲す	可能床面積	⑥建築工事費	C	7延床面積
		(円))		(円)		(%)	(円	∕ m [*] .)	(m²)	(円/r	n¹)	(m²)
		よる価格				円	(∃∕m³)	u.		

(3) -2想	記定建物の状況									鳥取((県)	5 - 4	宅地-4
(0) 2/2	①用途	,	②建築面積	((m²)	③ 		• 階層		4)延床	面積		(m³)
店舎	#兼事務所		© ZZZIIX	146. 70	/			3 3		<i>ور در در</i>		440. 10	(111)
	上の規制等			110.10								110.10	
用途地域		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	直路、幅	語音等	
		±+×: MX+ 1	III.C II IX T	E-11X-	·) -5/R						直路:		22. 0 m
	商業 防火	94 %	500 %	440 9	6	163 i	m	5. 7 m >	28.5	m		国理 : の距離 :	
									Г		旦四より		m
⑥想定3	建物の概要	フロア貸し				⑦有效 の理		83. 3 %	査定によ	こる			
(3)-3総	《収益算出内記	沢											
	①用途	②床面積	③有効	率 ④有効面積	積 51	m ³ 当た	6月	額支払賃料	⑦a保	証金等(月数)	⑧a保証金等	(円)
階層	<u> </u>	(-	-2) (0()	(質料	㎡当た 額支払 		/m:	 、 ⑦b権:	利金等(月数)	⑧b権利金等	(円)
	rt: 企士	(1	ทึ่) (%)	(m	1)	(円)		(円)) 0-12				
1 ~	店舗 1	1-	46. 70	0. 0	. 36	2, 384		279, 7	786		3. 0		839, 358
	事務所		40.50		7.0			004	100		3. 0		673, 380
2 ~	2	1	46. 70 85	5. 0 124	. 70	1,800		224, 4	160			· 	
	事務所	1-	46. 70 85	5. 0 124	. 70	1,500		187, ()50		3. 0		561, 150
3 ~	3					,							
~													
~													
												2,	073, 888
計		4	40. 10 83	366	5. 76			691, 2	296				
⑨年額支	5払賃料	٦	,		691, 2	296 円	×	12ヶ月		=		8, 295,	,552 円
	費(管理費)					円/m [*]	×	366	.76 m *1	2ヶ月 =			0 円
	費(管理費)				m/4			5 v 10 r 🗆 I					0.11
	10収入(駐車 1損失(算出根	望場使用料等) 		保証金によ	円/台 り担保さ		Ī	台× 12ヶ月+	<u> </u>				0円
① 空室等	いまる損失	相当額	(0/)	propagate to ov		552 円×		4. 0	%				• • •
. ,		%)+(⑪×空室率B	(%))	+		円×			% =	=		331,	822 円
	† 9+10a+11		*										, 730 円
		(空室損失考慮後 及び償却額(空室				888 円× 賞却年数	(96.0%× 3年);	1.(運用利回 [[]	00 % =	1.00 %		, 909 円
(@1E1131	2 17 0 00 (2011) III.		三点人与怎么		'	円×	`	96.0 % ×		3400 =	1.00 70	,	0 円
①その他	の収入に係る(保証金等の運用益(空室損失考慮後	1:		円×		100.0 % ×	1. 00) % =			0 円
⑱総収益	± (4)+(15)+(16)+(17)			7, 983,	639 円		(48,979 円	l∕m³)
		月額支払賃料の算 「	出根拠	()内は支払	.賃料		-	ı				1	
NO 1	事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準化 補正	⑥建物 差修	格正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査気賃料(円	定実質 料 /㎡)	⑩基準地基實料	準階の
2 2	2710 (収	2, 363	100	[100]	100	100		100	100	2,	420	対象基準階	ص ص
a)	— 1	(2, 289)	[100]	100	105.0]	[100]	[93.0]	[100]		月額実質:	
b 2 2	2707 (収	· ·	100	[100]	100	100		100	100	2,	370	2, 39 月額支払	0円/m [*] 賃料
,	- 9	(2, 479)	[100]	100 [100]	[100]	[108.0]	[100	1			頁科 4 円/㎡)
С	_	()	[]	100	100	100		100	[_			F B
		,					-			-			

(3)-5総費用算出内訳							鳥取(県	10)	- 4	宅地-5
項目	3	実額相当額				出	根拠			
①修繕費		374, 000			74, 800, 000	×	(). 5	%	
②維持管理費		248, 867	<u>''</u>		8, 295, 552	×		3. 0	%	
	土地	,		木宁炻	8, 290, 552			5. 0	7 0	
		113, 440	円	査定額	74 000 000	.,	F0.	0.0/	10.00	1000
	建物	598, 400			74, 800, 000	×		0 % ×	16.00 /	1000
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		74, 800			74, 800, 000	×	C	0. 10	%	
- 7総費用		0	円							
① ~ ⑥		1, 484, 307	円	(9, 106 円/m	i)	(経費率	<u>₹</u> 18	. 6 %)	
(3)-6基本利率等										
① r :基本利率		5. 5	%	⑥g:賃料の3	変動率				0.0	%
②a:躯体割合 (躯体価格÷建	物等価格)	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				20	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	⑩ α:未収入其	期間を考慮した修	正率			0.90	389
(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		74, 800, 000	円	170, 000) 円/㎡×	4	40. 10 I	設i ni × (100)	計監理料率 %+	%
2元利逓増償還率		0.0810		躯体音 0.0650 ×		仕_ 837 ×	上部分 30 ·	%+ 0.	設備部 0996 ×	分 30 %
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								7, 983	, 639	円
②総費用								1, 484	, 307	円
③純収益 ①-②								6, 499	, 332	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)							440	, 532	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	帰属する純収益							426	, 831	円
$\mathfrak{S} \times \alpha$				(2	, 619	円/mi
(3)-9土地の収益価格	還元利回り(r-g) 7,760,564	5. 5	% (

	別記	様式	第6		į	造 正計	·恤書	善 (个	介加 4	牛	地仙	問	(企			行 鳥取(り		- 7月 26 5	日 提出 宅地-1
3			基準地番	:号		提出先	j	所属分科	会名	業者名									
3 本外等項		J	鳥取(県)	5	5-5	鳥取県		鳥取分科	l会	氏名									
(1) 価格的点 令和 4年 7月 1日 (4) 鑑定評価日 令和 4年 7月 1日 (8) 60 円ノ州 (7) 20 実施器を目 令和 4年 7月 5日 (8) 60 円ノ州 (8) 60	鑑定	評価	額					29, 600, 0	00 円	1 ㎡ 当	たりの	価格					1	109,000	円/㎡
2 実地調学 令約 4年7月 5日 (5) 価格の種類 正常価格 2 電影神画の技術 2 電影神画の表 2 電影神画の表 2 電影神画を決定の理由の書目 2 団体表示 5 助政市本町 6 0 9 を	1	基本的	的事項																
3 銀定評価の条件 更地としての確定評価 2 環定評価の実行 2 環定評価の発作 更地としての確定評価 2 環定評価の決定の理由の要旨 2 環定評価の決定の理由の要旨 2 環定評価の表示 2 環境 272 3 活金上の規制等 2 環境 272 3 活金上の規制等 2 事務 2 事 2 事 2 事 2 事 2 事 2 *	(1)	価格	寺点	2	令和 4年	7月 1日	(4) 銵	監定評価日	3	令	和 4年	7月	15日	(6) [路				88,000	
3 超定評価の条件 更地としての確定評価 2 地域 2	(2)	実地記	周査日	2	令和 4年	7月 5日	(5) 信	西格の種类	頁	正常	価格			線			-		倍
2 電光評価値の決定の理由の要論	(3)	騰定言	平価の条件	更地と	こしての銀	監定評価									10 1± /	(1)			
「住居素素」等 一個	2	鑑定	評価額の決定																
大坂 振動車等所					鳥取市栄	町609番	ř								, 2	272	9	法令上の	規制等
大阪 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日	基準				о 1 111 о 1		מ דיי		H & @#		7 A LL 10	7 6	у Ш «Х		<u>(</u>	=====)	商業	È
1:2.5 古越東平的所	地	3)#3	·	4) 敷地(の利用の:			工地の利用	用のし持	田坦斯	が状況	_				設との		(80, 60)	00)
1:2.5 1:												彭	设状況				(?	この他)	
地域 地域 地域 地域 地域 上地域 上			1:2 5		事務所				₩	〔27m県	道	かった	く道 i ス					(100, 6	00)
近隣地域								C () [14]											
近隣地域	(2)	①節	·囲	東	0 m、西	20 m	. 南	20 m	、北	30 m	②標	準的·	使用	中層店舗	 	斤地			
事項			-	l	間口約			奥行	<u>· · · · · · · · · · · · · · · · · · · </u>							-	ほぼ	長方形	
事項	地域	④地	」域的特性	特記	特にない	<i>(</i>)		街	2 7 m	県道	:	交通		沢北東		法令	南		
将来予測 総くものと予測 地域小準は下落傾向が凝結すると予測する。 30 最有効使用の判定 中居店舗兼事務所地 109,000 円/㎡ 109,000 円/㎡ 109,000 円/㎡ 109,000 円/㎡ 100	-24			事項				路	i 			施設	200m			規制		1937	
将来予測 総くものと予測 地域小準は下落傾向が凝結すると予測する。 30 最有効使用の判定 中居店舗兼事務所地 109,000 円/㎡ 109,000 円/㎡ 109,000 円/㎡ 109,000 円/㎡ 100		(E) tit	は悪田の	山屋の口	上舗ビルオ	が建た並ど	野近く	の商業排	1械で	めのナ	担	**	やの影響	駆に ト り	お選り	上統八佰	向にす	、n 音	見傾向が
(3) 数月が使用の判定 中間に語派手等的理地		将	来予測	続くもの	りと予測。	地価水準	は下落	傾向が継	続すると	予測す	る。		(文 ▽ フ 示 ク -	erca 7		KNIB/1 198	FJ(C &		스타 이 이 이 이 이 이 이 이 이 이 이 이 이 이 이 이 이 이 이
3	(3) 聶	人有效	使用の判定	中層店舗	甫兼事務 原	斤地								_	ない				
収益還元法 収益価格 52,300 円/㎡						比準価	格		109,	000 F	¶∕m³	11	画列的	安囚					
開発法 開発法による価格		~	•		元法														
(6) 市場の特性 同一需給圏は鳥取市の中心市街地で、JR鳥取駅に近い店舗・事務所を中心とした商業地域。需要者は同一需給圏に地縁性をもつ中ル規模資本の事業者が多く、市場動向は、郊外大規模商業施設の影響による中心部の空洞化傾向が進行しており、需要は弱含みで推移している。上記市場の特性から勘案して、地価は下落傾向で、当面の間、この傾向は継続すると予想する。 市場の房舗ビルが建ち並ぶ鳥取駅近くの商業地域で、新規供給物件は少なく築年の古い収益物件が多く見られる商業地域でまる。 市場の実態を反映した比準価格を比較考量して、指定基準地がらの検討を踏まる、鑑定評価額の決定の理由 「一代表標準地 「標準地 なった。」 「一代表標準地 「標準地 なった。」 「「一大表標準地 「標準地 なった。」 「「一大表標準地 「標準地 なった。」 「「一大表標準地 「標準地 なった。」 「「一大表標準地 「標準地 なった。」 「「一」」」 「「」」」 「「」」 「「」」」 「「」」」 「「」」 「「								/ ** +/ *		· ·									
をもつ中小規模資本の事業者が多く、市場動向は、郊外大規模商業施設の影響による中心部の空洞化傾向が進行しており、需要は弱含みで推移している。上記市場の特性から勘案して、地価は下落傾向で、当面の間、この傾向は継続すると予想する。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 (8)	(6) 1	提の			◇圏≀け負用								を由心	レーた商	1 本 州 村	季 更 考	/ナ同-	- 季 絵 圏 1	*
・検証及び鑑定	(0) 11	129102	71411	をもつ中需要は引	中小規模資	資本の事業	者が多	く、市場	動向は、	郊外大	規模商	業施調	役の影響	響による	中心部の)空洞化	傾向が	『進行し	ており、
(8)	1	検証 呼価額	及び鑑定	ある。市	片場の実態	まを反映し	た比準	価格を重	i業地域で I視し、収	、新規 益性を	供給物 反映し	件は少 た収割	少なく 益価格	築年の古 を比較考	「い収益物 「量して、	が外 指定基	く見ら 準地か	れる商う らの検討	業地域で 対を踏ま
(9) 指定基準地番号 ②時点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 要因の 比較 の比準価格 のの の の の の の の の の の の の の の の の の の	(8)		① □代表標	[漢準地	標準地	2時 ;	5 3	標準化	④地域星	更 ⑤個	別的				標 往	路	Ħ	也 街頭	各
(9) 指定基準地番号 ②時点 ③標準化 通地	公元	見価 格	標準地番号			修订	E	補正		- -				'' 内	準 対化		均要	交流	_
円/㎡ 100 100 100 100 100 100 その他 その他 その他 その他 その他 その他 その他 その他 113,000 円/㎡ 13,000 円/㎡ 100 1	曲 とも						_			- Ц			(1) = =/<	一				
(9) 指定基準地番号 ②時点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 の比準価格 のの 比準価格 原政 (県) 5-4 修正 補正 因の比 要因の 比較 (円/㎡) 「	₹ 1.	-	公示価格		円/㎡	L100	_	100	[] ^L _1								そのイ	也
前年指定基準地の価格	(9)		① 指定基準	地番号		②時;	ā 3]標準化	④地域要	5個	別的			地					各 0.0
前年指定基準地の価格	指定に)\ >	ĺ	鳥取(県)) 5-4		E	補正		_				格内	準 交化 3		0.0 岁	交流	
87,000 円/㎡ 100 [100] [75.2] 100 109,000 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 (10) までは、	基準) 矣							戦		上 教		(H/m	1) [1]	補 垣				
(10) 対 年 5 象標の (1) である場合の検討 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 (代表標準地等と同一地格の 等前 か を 所 か を 所 か を 所 か を 所 か を で の は で で かん で で で かん で で で かん で で で かん で で かん で で かん で で で かん で で で かん で で で かん で で で で	地言	1	前年指定基							- <u>-</u>			109,0	000				そのイ	也 0.0
前午標準価格 113,000 円/㎡ (隼 <u>地</u> の検	討			_	_	因]					低調で、	投資も	減少傾		
A.V. (1) 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	(10)					nn Ⅲ ∠ m ²							で、地位	西は、一	・部横這い	`、上昇	も見ら	れるが、	概ね下
A.V. (1) 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	対象	手の無	①-2基準地力	が共通地	点(代表		同一均	価 変 也 格 動	[地域要因]	郊外の	大規模	莫複合i	商業施設	とへの客足	い強く	、中心	」市街地/	店舗の繁
A.V. (1) 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	準備地	討		_				形 状成 況			華性は	低い。	事務	折需要も	弱く、地	価は下	落傾向]にある。	
A.V. (1) 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	の前が	<u>-</u>	標準地番号			_	-		[個別的要	因]	特にな	۷١							
					-3. 5 %	円 <i>/</i> 半年間	m %	_											

3 試算価格算定内訳 <u>鳥取(県) 5 - 5</u> 宅地-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	(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法令上の規制 等
а	2 2 7 0 7 3						貸家 建付 地	()	ほぼ整形	南西8m市道、 西6m 角地	L	商業 (100, 480) 準防
	- 17												
b	2 2 7 0 7 3						建付地	()	ほぼ長 方形	北8m市道 中間画地		商業 (90, 480) 準防
	- 30												
С	2 2 7 0 5 3						建付地	()	ほぼ長 方形	北西22m国道 中間画地		商業 (94, 440) 防火
	- 61												
d	2 2 7 1 0 3						建付地	()	ほぼ整形	南16m市道 中間画地		商業 (80, 400)
	- 3												
е													
								()				
	- ⑩取引価	故	⑪事情補	⑫時点修正	13建作	+i≡t (i)	標準化	①推定(而	16地域要	①推定標準	価 18個別的要因	国の ¹⁹ 査定価格
NO		ா ∄∕m³)	正	似时从修正	価の補	前正	補正	_	யா ப் ¶∕mீ)	因の比較	格(円/m	11.++	(円/㎡)
а	97, 8)	100 [100]	[96.8]			100 103. 0]	91, 9	916	100 [86. 2]	106, 631		0. 0
	()	100	[95.8] 100	n	100			100		— 交通· 接近	0.0
b	94, 0	,	[100]	100	[100		100	90, 1	.39	[83.4]	108, 080	環境	0. 0 108, 000
С	73, 5)	100 [100]	100	[85.		100	81, 3	360	100 [75. 2]	108, 191		0. 0
d	(118,	724	100 [100]	[95.8] 100	100		100	126,	375	100 [111.1]	113, 749	その他	0. 0
е	()	100] 100	<u> </u>	100			100	i	[100 100]
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率		上補正の内記	R						 図の比較の内記	R	
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	Í 0.0	環均	竟 (0. 0	街路	-2.0 交道	通·接近 0.0	環境 -12.0
a		-0. 25	画地	+3.0	行政	0. () その)他 (). 0	行政	0.0 その) 他 0.0	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	Í 0.0	環境	† (0. 0	街路	-2.0 交道	通・接近 -1.0	環境 -14.0
		-0.30	画地	0.0	行政	0. () その)他 (). 0	行政	0.0 その	D他 0.0	
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	Í 0.0	環境	ŧ (0. 0	街路	0.0 交道	通·接近 −1.0	環境 -24.0
		-0.30	画地	0.0	行政	0. () その)他 (). 0	行政	0.0 その	D他 0.0	
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接边	í 0.0	環境	i (0. 0	街路	-1.0 交道	通·接近 +2.0	環境 +10.0
		-0. 20	画地	0.0	行政	0.0) その)他 (). 0	行政	0.0 その	D他 0.0	
е		%/月	街路		交通·接边	Í	環均	ŧ		街路	交道	通·接近	環境
			画地		行政		その	D他		行政	そ 0	 D他	
オĿ	└───── 比準価格決!	定の理由	1	i			I				〔比準位	西格 : 1	09,000 円/㎡)

(2) 3	语 管価格	·算定内訳	1										局取 (県)	5 —	Đ	七地-3
				きない場合	その理は	7	既成市街地に	上り再	調達原価の)押据	が困難でお	5スため.				
(2) -							な場合の価格	.00 / 11		> 101/H	IN EIGHT CO	J W 1C+20				
①進	成事例都					-		在及び	地番							
	地の取得		4事	情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補 価格	修正後 円/㎡			·····································	⑧標準化神 正	甫 ⑨時,	点修正		事費の 後の価格 (円/㎡)
			[100	[]						100 [] []		(1 1/ 111/
① ①付	計帯費用 (F	円/㎡)	12標	準化補	③時点値	多正	④付帯費用 後の価格	の補修: (円/m	L ₁	こ価格	2化率で除 5 (円/㎡)	16地域要E の比較	因 ①個兒	削的要 D比較	18再調達	原価 (円/㎡)
			[100	[]		(1 1/11	(%)	100	[00		
19熟	₩成度修正	E	1	[] /100				20積9	\$価格	ł		円/	´m [†]		
内記	尺								11:							
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成工	標準化神	浦正				月率 変動率	付帯費	標準化補	Œ,				月率 変動率
		%/F							%/月	費 用						%/月
地地	或要因の.	比較	'	街路		交	₹通·接近		環境			行政		₹	の他	
	-1 収益 ①総収益			法)の適用 ②総費用	又は収益	還元 ③純	法が適用できれ 収益	4)建物	勿に帰属す	る	⑤土地に炉 締収券	帚属する	⑥未収入 後の純!	期間修正	⑦還	元利回り
直接法		(円	3)		(円)		(円)	純川	収益 (I	円)	純収益	(円)	後の純り	仅益 (円)		(r-g)
法													(0.	9689)	(5. 8	5 - 0.0)
	1	12, 173, 93	37	2, 2	94, 487		9, 879, 450		9, 072,	000		807, 450		782, 338		5.5 %
	⑧収益 (西格			14, 2	24, 32	27 円	(52, 3	00	 円∕㎡)					
	できた	画格が試算 なかった [‡] の理由														
	収益還元 できない 理由	法が適用)													
	以下、」	収益還元	法遗	順の場合	は、宅	地一	4 (3) -	2^								
(4)	開発法に	よる価格	算定[为訳												
(4) -	-1 開発活	去の適用		する	■ し	はい	開発法を適用	用する均	場合の理由							
1)4)	又入の現代	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)		(%)	(P]/mੈ	7)	(m³)		(円/m³)		(m²)
	1 Marsh 1 - 1	よる価格						,				4 ∕ m²)	1		1	

(3) -27	想定建物の状	:況							鳥取(県)	5 一 5 宅地-4
	①用途		②建築面積	į	(m³)	3样	構造・階層	(4)延床面積	(m²)
店	舗兼事務所			220.00			S 3			660.00
⑤公法	上の規制等		1							
用途地]域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容	『積率等 出	也積	間口·奥行		前面道路、幅	員等
	商業 防火	100 %	600 %	6	600 %	272 n	n 10.5 m 2	× 26.0 m	前面道路: 特定道路まで	
 ⑥想定	≧建物の概要	周辺土地利用、 案し判定。1階	 賃貸需給動向 	 句・標準地 3 階事務所	 の規模等を 	勘 ⑦有効の理		周辺類似建	 	を参考とした
(3) –3	総収益算出内	l訳				I				
階	①用途	②床面積	③有效	効率 ④有		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)
ra /	' =	(m³) (%	5)	(m²)	賃料 (円)	(円) ⑦b権利:	金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~	店舗 1	2	220.00	80. 0	176. 00	2, 430	427, 6	380	3. 0	1, 283, 040
2 ~	事務所		20.00	85. 0	187. 00	1,800	336, 6	600	3. 0	1,009,800
3 ~	事務所	2	220. 00	85. 0	187. 00	1, 550	289, 8	350	3.0	869, 550
~										3, 162, 390
計		6	660.00	83. 3	550. 00		1, 054,	130		0, 102, 000
9年額	支払賃料				1, 05	54, 130 円	× 12ヶ月	=	=	12,649,560 円
⑩a共益	上費(管理費))				円/m [*]		.00 m*×125	-月 =	0 円
<u> </u>		の算出根拠		小規模			、計上しない。			
		車場使用料等)		/D 3= /		台 ×	台× 12ヶ月-	<u> </u>	=	0円
	れ損失(算出) 等による損失			保証金	- • • • • •		り計上しない。 4.0	%		0 円
		5伯ヨ領 (%)+(⑪×空室率6	3 (%))	+	12, 6	549, 560 円× 円×	4. 0			505, 982 円
14)以上	計 ⑨+⑩a+(11)-(12)-(13)								12, 143, 578 円
		 참(空室損失考慮 征	 发)		3, 16	52,390 円×	96. 0 % ×	1.00	% =	30,359 円
 ⑥権利	金等の運用益	を及び償却額(空	室損失考慮後)		償却年数(円×	3 年) 96.0 %×	運用利回り(0 34	1.00 %	0 円
 ⑦そのf	也の収入に係る		空室損失考慮	後)		円×	96. 0 %×	1. 00		0円
18総収	益	14+15+16+17			12, 17	73, 937 円	(44,757 円/㎡)
(3) -4	1 ㎡当たりの	月額支払賃料の第	算出根拠	()内口	は支払賃料					
NO ①	事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準 補正	化 ⑥建物标 差修〕	各 ⑦地域要 E 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) ²	2707 (中 一9	2,560 (2,479)	100 [100]	[100 100] 100] [100] [100]	100 [100]	2, 560	対象基準階の 月額実質賃料
b) ²	2710 (地 一3	2,722 (2,717)	100 [100]	[100 100] 100] [100	100 [115.0]	100 [100]	2, 367	2, 436 円/㎡ 月額支払賃料
			Ī			_		-	1	(2,430円/m³)

	7 1000
①修繕費 560,000 円 112,000,000 × 0.5 % ②維持管理費 379,487 円 12,649,560 × 3.0 % ③公租公課 土地 235,000 円 査定額 建物 896,000 円 112,000,000 × 50.0 % × 16.00 × ④損害保険料 112,000 円 112,000,000 × 0.10 % ⑤建物等の取壊費用の積立金 112,000 円 112,000,000 × 0.10 % ⑥その他費用 0 円 ⑦総費用 0 円 ③の機費用 2,294,487 円 8,436円/㎡) (経費率 18.8 %) ③の信基本利率等 5.5 % ⑥g:賃料の変動率 0.	1000
560,000 円 112,000,000 × 0.5 % 12,649,560 × 3.0 % 3公租公課 土地 235,000 円 査定額 2物 896,000 円 112,000,000 × 50.0 % × 16.00 / 4損害保険料 112,000 円 112,000,000 × 0.10 % 5建物等の取壊費用の積立金 112,000 円 112,000,000 × 0.10 % 6その他費用 0 円 7総費用	1000
12,649,560 × 3.0 % 235,000 円 査定額 24物 896,000 円 112,000,000 × 50.0 % × 16.00 / 112,000,000 × 50.0 % × 16.00 / 112,000,000 × 0.10 % 112,000,000 × 0.10 % 112,000,000 × 0.10 % 112,000,000 × 0.10 % 112,000,000 × 0.10 % 112,000,000 × 0.10 % 112,000,000 × 0.10 % 12,0	1000
土地 235,000 円 査定額 235,000 円 112,000,000 × 50.0 % × 16.00 / ①損害保険料 112,000 円 112,000,000 × 0.10 % ⑤ 建物等の取壊費用の積立金 112,000 円 112,000,000 × 0.10 % ⑥ その他費用 0 円	1000
④損害保険料 112,000 円 112,000,000 × 0.10 % ⑤建物等の取壊費用の積立金 112,000 円 112,000,000 × 0.10 % ⑥その他費用 0 円 ⑦総費用 2,294,487 円 (8,436円/㎡) (経費率 18.8 %) ③1-6基本利率等 5.5 % ⑥g:賃料の変動率 0.	1000
④損害保険料 112,000 円 112,000,000 × 0.10 % ⑤建物等の取壊費用の積立金 112,000 円 112,000,000 × 0.10 % ⑥その他費用 0 円 ⑦総費用 2,294,487 円 (8,436円/㎡) (経費率 18.8 %) ③ -6基本利率等 5.5 % ⑥g:賃料の変動率 0.	
5連物等の取壊費用の積立金 112,000 円 112,000,000 × 0.10 % ⑥その他費用 0 円 ⑦総費用 ①~⑥ 2,294,487 円 (8,436円/㎡) (経費率 18.8 %) ③ -6基本利率等 5.5 % ⑥g:賃料の変動率 0.	
⑥その他費用 0 円 ⑦総費用 ①~⑥ 2,294,487 円 (8,436円/㎡) (経費率 18.8 %) ③3)-6基本利率等 0 g:賃料の変動率 0.	
⑦総費用 ①~⑥ 2,294,487 円 (8,436円/㎡) (経費率 18.8 %) (3)-6基本利率等 ⑤g:賃料の変動率 0.	
(3) -6基本利率等 5.5 % ⑥ g : 賃料の変動率 0.	
① r:基本利率 5.5 % ⑥ g:賃料の変動率 0.	
)a· 躯体割合(躯体価格-建物等価格) 40 % ⑦ pa· 躯体の終落的耐田年数 3	0 %
	5 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 2	0 年
① c:設備割合 (設備価格÷建物等価格) 30 % ⑨ n c:設備の経済的耐用年数 1	5 年
Dm:未収入期間 0.5 年 (⑩α:未収入期間を考慮した修正率 0.5)	9689
(3)-7建物等に帰属する純収益	
項目	
①建物等の初期投資額 112,000,000 円 170,000 円/㎡× 660.00 ㎡× (100%+	率 %
②元利逓増償還率	
0. 0810 0. 0650 × 40 %+ 0. 0837 × 30 %+ 0. 0996 ×	
③建物等に帰属する純収益 9,072,000 円	
①×② (33,353 円/m²)	
3)-8土地に帰属する純収益	
①総収益 12,173,937	円
②総費用 2,294,487	円
③純収益 ①-② 9,879,450	円
④建物等に帰属する純収益 9,072,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④ 807,450	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 782,338	円
	··· 円/㎡
$\mathfrak{S} \times \alpha$ (1 1/ 111
⑤×α (2,876 (3)-9土地の収益価格 還元利回り(r-g) 5.5%	1 3/ 111

											•			<u> </u>			į	鳥取 (県	具) 5 -	6	宅地-1
		基準地番	:号		提出分	ŧ	所属	属分科:	会名	業者	者名										
	,l	鳥取(県)		5 - 6	鳥取り	具	鳥	取分科	会	氏	.名										
鑑定	評価	額					9,	420,00	00 F	1	m³当	たりσ)価格	各					5′	7, 100	円/㎡
1 :	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点		令和 4年	三 7月 1日	(4	4) 鑑定	評価日	3		令和	和 4年	7月	15日	(6) 路 線		う和 4年 線価又は		4	6,000	円/m [*] 倍
(2)	実地記	周査日		令和 4年	三 7月 5日	(!	5) 価格	の種類	Ą		正常(西格			備		倍率種別	IJ			
(3)	鑑定記	平価の条件	更地	としての	鑑定評価																
2	鑑定言	 平価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1)	①所	在及び地番 住居表示」	並びに		瓦町605	番									②地 (㎡)		10	35	⑨法	令上の	規制等
基準地	3形			の利用の) 現況 (多周辺	າທ++	也の利用	∄ の	6)接面	ī首路	の状況		⑦供給			_` よ交通施設	ይ <u></u> ይይመ		商業	
יטי	©///		⊕ <i>5</i> ,5,7,2,€	,0,,1,1,10		大況	207	C02417	1105	@ 1X IB		07/1/1/		処理施)状況	X C 07		(80, 40 準防	
														設状況					(その		
			旅館					を中心。	٢	南東1	5m市i	首		水道	鳥取					(90, 40	00)
		1:4.5	S 4		1	_ン た既	E成商 第							ガス 下水	500m						
(2)	①範	.囲	東	100 m、	西 50	m, 🖪	有	50 m	、北	10	00 m	②標	標準的	勺使用	低層店	舗	兼事務所	地			
近隣	3標	準的画地の肝	形状等	間口		5.0 n			約		.0 m	า. รั	規模		12	0 1	㎡程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	④地	域的特性	特記		事務所の いる商業地		旅館が	街	1	5 m市	道		交通	鳥取				法令	商	業(90,4 準防	400)
~			事項		- 0 1145/4-2	,•		路					施設	500m				#日生』		±197	
			尹垻	i i i				路					心心	4				規制			
		域要因の 来予測			進出、担 る必要が						ての1	色彩が	薄ら	いでい	る。鳥	;取ī	市庁舎移	転によ	る鳥取馴	北側雨	 新業地域
(3) 最	人有效	使用の判定	低層店	舗兼事務	所地								(4)	対象基	準地の)	ない				
(5) 銀	註定評	価の手法	取引事	例比較法	上 上準	価格				57, 10	00 F			個別的	要因						
σ	適用		収益還	元法	収益	価格				39, 60	00 F	∃∕m [*]									
			原価法		積算	価格					Е	- ∃∕m [*]									
			開発法	·	開発	法に。	よる価	——— 格			Е	- ∃∕m [*]									
(6) 市	場の	特性	同一需 業者、 不足に	給圏は、 法人等で より衰退	鳥取市中 県内の参 傾向で推 にもよる	心部及 入がす 移して	及びそ 大半と ている	の周辺 考えら 。また	れる、鳥	。鳥取 取市庁	地域。駅、電舎移転	及び住 幹線道 転に伴	[路と :う麗	: の接近 [客の動	性は艮 線の変	好れ	ながら、	郊外大	型店舗⊄	進出、	担い手
· 部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	が中心	であり、	ぶ鳥取駅 市場の実 いて適正	態を反	豆映 し	た比準	価格	を重視	して針	濫定評	:価額	を決定	した。	コ	ロナの影	見られ。 響が <i>今</i> :	る。自用 後どの程	目的で 度続ぐ	での取引 くか不透
(8)		① □代表標	摩準地	標準	地 ②時	: 点	3標	準化	(4) ±	地域要	⑤個	別的	(6)	付象基準	É地		標街	路	地	街路	各
公示価格を	見価	標準地番号				正	_	īΕ.	_	国の比	_	因の	0	の規準値	格	7) 内	標準化補環		域要因	交通	<u>A</u>
価格	: "			_					車	交	比	較		(円/r	ท์) 📱	尺	補環		因	環境	
を f.	=	公示価格			[]] 1	00		100]]					止 画: 行:	_		行政その任	
				円/m	i 1	00	[]	[]	1	00					その				_
(9)		① 指定基準	地番号		2時	点	3標	準化	4地	」域要	5個	別的		付象基準		3	標街	路	地	街路	各
指定に)\			_	修	正	補	正		の比		因の	0	の比準値	格	力力	準 化 交		域要因	交通	
指定基準地) ≩								較		比	較		(円/r	ท์) =	7	標 準 性 で 環 画		因	環境 行政	
地言	र्ने	前年指定基	き準地の かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんし	価格	Ε]] 1	00		100]]					— 画· 行:	_		その作	
				円/m	i 1	00	[]	[]	1	00					その				
		①-1対象基準継続	隼地の杉 □ 新規						[一般	的要因		景気は	低調	で、投	資も減 上昇値	沙仙	傾向。鳥! も見られ・	取市人	口は減り	傾向で	で、地価概約下
(10)	Fi	前年標準価			000円/r	ก๋		3				な、 客傾向		()EV	11 TT 194	(I !!)	0 10 0 0 0	24.	— <i>—)</i> Б	IN C	139L4 0X 1
2010年	見のい	①-2基準地7			。。。」 <i>。</i> 長標準地等		地	価 変 格 動	「地域	要因]	ま	郊外の	大規	植複合	商業施	設。	への客足	が強く	中心市	i往i地。	5舗の繁
基 準 個	Ĕ 検 ■ 討	点) である	場合の核	討			_	M格形成要 動状況		<u></u>							弱く、地				mw · - · স\$
対象基準地の前	Š Š	■代表標準 標準地番号	≐地	標準 均 鳥取	e.	5 -	9	要因													
前か)	公示価格	各	MAX	57, 300 F			0 0	L個別	的要因]] 4	特にな	:11								
			午問	-1 6 %	坐在問	-0	3 %														

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) 5 - 6 **宅地-2**

	七準価格算											,,,,,	- (JN)			200 2
NO NO	①取引事		及び地番並	がに「住	居表示」	③取引時	④ 類 型	⑤地積		⑥画地	⑦接面:	道路(8主要交	通施 9	法令_	上の規制
NO	例番号	等				点	型		(m²)の形状	の状	況	設の状	況	等	
а	2 2 7 0 7 1						建付地	(;	長方形	南東6m 中間画	市道 地		(9	業 0,360 防)
	- 19															
b	2 2 7 0 7 3						更地	()	長方形	南西8m 中間画	市道 地		商 (9 準	業 0, 400 防)
	- 15															
С	2 2 7 0 7 1						建付地	(;	長方形	南西6m 中間画	市道地		商 (9 準	業 0,360 防)
	- 43															
d	227073						建付地	()		北東6m 中間画	市道 地		商 (9 準	業 0,360 防)
	- 19															
е	2 2 7 1 0 1						更地	(;	ほぼ長 方形	南東11i 中間画	n市道 地			商 0,300 防)
	- 49	16	0 = 1 + 1 +	@n+ + /+	T @7#	/ 1 S=# - 4	0.1# ## II.	@14	÷/=+	@ U. Ib. #			@/m.m.	## # ###		+ 1
NO	⑩取引価:	格 円/㎡)	⑪事情補 正	12時点修	正 3建作	付減 補正	④標準化 補正	(15)推:	定価格 (円/㎡)	⑩地域要 因の比較		定標準価 円/㎡)	18個別 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(39, 1	83	100 [100]	[99. 2 100		00 [0.	100] 55	5, 528	100 [97. 0] [57, 245	街路	0.0	5	7, 200
b	52, 9)	100 [100]	[98.6 100] 10	00 [100] 52	2, 184	100] :	56, 052	交通・ 接近環境	0.0	5	6, 100
С	()	100	[99.6		00	100			100			画地	0.0		
	55, 8	362	[100]	100	[90	.0][100] 61	1,821	[108.9] {	56, 769	行政	0.0	5	6, 800
d	51, 8) 57	100 [100]	[100 100		00] [90. 0] 57	7, 619	100] [57, 677	その他	0.0	5	7, 700
е	(63, 5)	100 [100]	[99.8 100		00 [100 102. 0] 62	2, 154	100 [107.8] {	57, 657	[100]	5	7, 700
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内	訳	1		l.		工地域要	因の比較	校の内訳	"			
	正常	%/月	街路	0.0	交通 接	近 0.	0 環:		0.0	街路	-2. 0	交通·	接近	-1.0	環境	0.0
а		-0. 10	画地	0. 0	行政	0.		ご の他	0. 0	行政	0. 0	その他		0. 0		
<u> </u>	正常		街路	0. 0	交通·接		<u> </u>		0.0	街路	-1. 0	交通・			環境	-4. 0
b		%/月 -0.10	画地	0. 0	行政	0.		っ の他	0. 0	行政	0. 0	その他		0. 0		
	正常	%/月	街路	0. 0	交通·接				0. 0	街路	-2. 0	交通・		1	環境	+10.0
С		-0. 10	画地	0. 0	行政	0.		元 の他	0. 0	行政	0. 0	その他		0. 0		
٦.	正常	%/月	街路	0. 0	交通·接				0. 0	街路	-2. 0	交通・		<u>!</u>	環境	+3. 0
d		0.00	画地	-10. 0	行政	0.		元 の他	0. 0	行政	0. 0	その他		0. 0		
	正常	%/月	街路	0. 0	交通·接				0. 0	街路	-1. 0	交通・			環境	+10.0
е	-11-111	-0. 05	画地	+2. 0	行政	0.		デ の他	0. 0	行政	0. 0	その他		0.0	ж -ж-ж	
	上準価格決策		1270	1.0	13 44	٠.	` ر	-/ 10	·· ·	1344		〔比準価			100 -]∕m³]

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 57,100 円/㎡]

													鳥取 (県)	5 —	6	七地-3
(2)	 情算価格	算定内訳	!													
(2)-	-1 📕 原	[価法が適	題用でき	きない場合	合その理	±	既成市街地に	より再訓	間達原価の	把握	が困難では	らるため				
(2)-	-2造	成宅地内	等に4	字し原価法	まの適用が	が可能	な場合の価格									
①遣	成事例都	番号				-	②所	在及び地	也番						0.4	
3₹	地の取行 (F	导価格 円/㎡)	4事	情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補 価格	修正後の (円/㎡)	⑦造成	-	費 円/㎡)	⑧標準化 正	甫 ⑨時点	修正		I事費の E後の価格 (円/㎡)
			[100	[]						[[]		
① 作	計帯費用	T (2)	⑫標 正	準化補	③時点	修正	⑭付帯費用 後の価格		⑤有効した	:価格		⑩地域要認 の比較		的要)比較	18再調道	
	(1	円/m [*])	 	100		-		(円/m [*])	,	(円/m [*])	100	г	7		(円/m [*])
]	100]			(%)	[] [00		
	℟成度修正	E		[] /100)			20積算	価格			円/	m [*]		
大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大	訳 事情の 内容	月率変動率	造成	標準化	補正				月率 変動率	付帯	標準化補	Œ				月率変動率
205		%/F	ㅡ 포						%/月	費用				 		%/月
地址	或要因の	比較		街路		3	ē通·接近		環境			行政		そ	の他	
(3)					又は収益	整還元 ③純	法が適用できた			z	©+#1-#	見屋する	@±1177#	加朗依正	∂ :≡	교원교사
直接法	①総収益	至 (円		②総費用	(円)	(3)純	(円)	4)建物	に帰属する 益 (P		⑤土地に帰 純収益	では、	⑥未収入期 後の純川	明間修止 又益 (円)	(/)遠	元利回り (r-g)
法													(0.9	9689)	(5.	5 - 0.0)
		4, 386, 58	81	8	07, 739		3, 578, 842		3, 207, 6	00		371, 242		359, 696		5.5 %
	⑧収益(西格			6, 5	39, 92	27 円	(39, 60	00	円/m³)					
	できれ	画格が試算 なかった [‡] の理由														
		法が適用い場合その														
	以下、	収益還元	法適	用の場合	含は、宅	地一	4 (3) -	2^								
(4)	開発法に	よる価格	算定内	n訳												
(4)	-1 開発:	去の適用		する	■ L	ない	開発法を適用	用する場	合の理由						-	
14	又入の現代	西の総和	(②支出の現	見価の総	1	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	∕ m [*] .)	(m²)		(円/m³)		(m²)
(O)E	発注に	よる価格					円	(∄∕㎡)	1			

(2) 0	相中は帰る出い										鳥取(県)	5 一 6 宅地-4
(3) -2	想定建物の状況 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	π		②建築面積	Ę.	(m³)		0. 1 #\#	. 此尽		④延床面積	
				②建梁 II f			(* 階層		4) 延床 凹傾	(m²)
	舗兼事務所				13	2. 00		,	S 2			264. 00
	ま上の規制等											
用途地		基準建	蔽率等	指定容積率	<u>z</u> <u>ż</u>	基準容積率等	地積		間口·奥行		前面道路、「	幅員等 ————————————————————————————————————
	商業 準防	90	%	400	%	400 %	16	5 m i	6.0 m >	< 27. 0 i	前面道路: m 特定道路ま	
- · ·		774	>1 a 1	W # 64 0	7LV 7	7 km p						
6)想页	定建物の概要	ノロア貿	にして1	階店舗、2	省争犯	穷 門		効率 理由	82. 5 %	周辺地域	で標準的な有効	効率を参考とした。
(3) -3	総収益算出内											
階	①用途層	2	床面積	③有:	効率	④有効面積	⑤1㎡当た り月額支払 賃料	: ⑥F	 月額支払賃料	⑦a保記	証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
咱	眉		(m	1) (9	6)	(m²)	賃料 (円)		(円)) ⑦b権	利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
	店舗										3.0	617, 760
1 ~	1		13	2.00	80.0	105. 60	1, 95	60	205, 9	920		
2 ~	事務所		13	32.00	85.0	112. 20	1, 55	50	173, 9	910	3. 0	521,730
~												
~												
~												
												1, 139, 490
計			26	54. 00	82. 5	217. 80			379, 8	330		
	 i支払賃料							>	× 12ヶ月		=	4,557,960 円
⑩a共社	益費 (管理費)						円/n	i ×	217	.80 m²×1 :	2ヶ月 =	0 円
0	益費 (管理費)											
	他の収入(駐車				,		/台 ×		台×12ヶ月+	<u> </u>	=	0円
	れ損失(算出根 等による損失		1)		1:	保証金により担 4	保されてい , 557, 960 円)計上しない。 4.0	%		0 円
(9+10	a)×空室率A(%)+(11)× <u>3</u>	空室率B((%))	+		円		1. 0	% =	=	182,318 円
14以上	.計 9+⑩a+①	1)-(12)-(13)										4, 375, 642 円
15保証	金等の運用益	(空室損失	失考慮後	:)		1,	139,490 円	×	96.0 % ×	1.0	00% =	10,939 円
16権利	金等の運用益	及び償却額	類(空室	損失考慮後	:)		償却年	数(運用利回り		
のその	他の収入に係る	四証全等の	運用光/5	7安铝生老唐	(全)		円		96. 0 % ×		3400 =) % =	0 円 0 円
⑪ č 奶 ⑱総収		4)+(15)+(16)+(E 主	100.7	4,	386, 581 円		(1.00) / 0 —	26,585 円/㎡)
	<u> 1 ㎡当たりの</u>			 出根拠	(
	事例番号	②事例(実質)	の実際	③事情 補正		時点 5標	準化 ⑥建	物格 修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正		⑩基準地基準階の 賃料
a) ²	22710 (収		2, 363 2, 289)	100	[100] 100 100 [105		00]	100 [105. 0]	100 [100	2, 143	対象基準階の 月額実質賃料
b) ²	22710 (収		2, 086 2, 021)	100	[100] 10		00]	100 [110.0]	100 [100	1,896	1,955円/m ² 月額支払賃料
С	_	()	100	[100 [00	100	100]	(1,950円/m³) 基準階 1F B
		`				L	. L			-	-	

						馬	身取(県)	5 — 6	宅地-
(3)-5総費用算出内訳									
項目	5	実額相当額			算	出 ‡	艮 拠		
修繕費		198, 000	円		39, 600, 000	×	0. 5	%	
2維持管理費		136, 739			4, 557, 960	×	3. 0	%	
3公租公課	土地	77, 000		査定額					
	建物	316, 800			39, 600, 000	×	50. 0 %	× 16.00	/ 1000
損害保険料		39, 600			39, 600, 000	×	0. 10	%	
う建物等の取壊費用の積立金		39, 600			39, 600, 000	×	0.10	%	
るその他費用		0	円						
D総費用									
1~6		807, 739	円	(4,895 円/㎡) (経費率	18. 4 %)	
3)-6基本利率等									
Dr:基本利率		5. 5	%	⑥ g : 賃料の変	变動率			(0.0 %
②a:躯体割合 (躯体価格÷建	物等価格)	40	%	⑦ n a:躯体の	経済的耐用年数				35 年
③ b :仕上割合 (仕上価格÷建	物等価格)	30	%	⑧ n b:仕上の	経済的耐用年数				20 年
c : 設備割合 (設備価格÷建	!物等価格)	30	%	⑨ n c : 設備の	経済的耐用年数				15 年
m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入其	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	出相	艮 拠		
〕建物等の初期投資額		39, 600, 000	円	150, 000)円/㎡×	26	4.00 m²×	設計監理#	料率 9
②元利逓増償還率		0. 0810		躯体部 0.0650 ×	3分 40 %+ 0.08		部分 30 %+		請部分 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	, 386, 581	円
②総費用								807, 739	円
③純収益 ①-②							3	, 578, 842	円
④建物等に帰属する純収益							3	, 207, 600	円
⑤土地に帰属する純収益 ③	-4)							371, 242	円
⑥未収入期間を考慮した土地に	に帰属する純収益							359, 696	円
$\mathfrak{S} \times \alpha$				(2, 180	円/n
③)-9土地の収益価格	還元利回り(r-g) 6,539,92	5.5 7 円	% (39, 600	円/ m ³)

②変動率 年間 -0.8% 半年間

%

							鳥取((県)	5 — 7	宅地-I
	基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名					
	鳥取(県)	5 - 7	鳥取県	鳥取	氏名					
ĺ	鑑定評価額			23 300 000 🖽	1 ㎡ 当	たりの価格			64 500	四 / m²

	,	鳥取(県)	5	5− 7	馬坦	权県	,	鳥取	E	七名											
鑑足	它評価	額					23, 3	00,000	円 .	1 ㎡当た	りの値	西格							64	l, 500 F	∄∕mื
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点	4	令和 4年	5 7月 1	日 (4)鑑定記	平価日		令和	4年 7	7月 15	日 (6 路 続		令和 各線価				5	2,000	円/㎡ 音
(2)	実地記	周査日	2	令和 4年	- 7月 1	日 (5)価格の	D種類		正常価	格		福	6		×種別				<u>'</u>	н
(3)	鑑定言	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価															
		評価額の決定			<u>эш</u> ,сит	<u></u>															
(1)	①所	在及び地番s	立びに		胡山町‡	比1丁目	557章	番外					_	地積 ㎡)	:	36	51)	9法	令上の規	制等
基準地	(3)形			の利用 <i>の</i>	祖治	多国订	の土地の	の利田	の 6 接i	面道路の	外沿	⑦供	,		、 な交i	番梅 郭	፥ ሥ ጠ	/		近商	
ᄩ	© 112		() AX-2C	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	, 96776	状況	· • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	,	可语叫?	777	処理 設状	施		の状況		()		(その	(80, 200) 準防)他))
		台形 1:1	店舗兼任 W 2	注宅			舗が建		北15r	n県道		水道下水		取大 ^企 m	学前					(90, 200))
(2)	①範	通	東 20	00 m、 Ē	5 20	00 m、[有 5	50 m、	北	50 m	②標2	単的使 月	用 低層	 居舍	補兼事	務所	地				
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口		15.0 r	n、奥	:行 約		0.0 m.	規	模		300	m²程	度、	形状	ほ		方形	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	15m♭	き 道	交		b取大学)0m	駅非	上東		法令		近南	新(90, 20 準防	0)
			事項					路			施	設					規制	 			
		域要因の	郊外の東西は終り	全線道路	沿いの	商業地域	或で、道	路改良	事業によ続くもの	り街並	みが向	上した	地域で	ごあっ	ったが	、コロ	コナウ	イル	スの	影響で	土地需
	17	来予測	安は茂江	丁屋 ソル・	兄りむ	, AEIIII/	よ例、投口	川東田 //-	がくしい	7 ~ 1′ 例					ない	١					
(3) }	最有効	使用の判定	低層店舗	浦兼事務	所地							(4) 対象 個別	《基準地 」的要因		,6,4						
	監定評 の適用	価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格			64, 5	500 円/	∕m¹	凹刀	INJ X M	4							
	,, <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , ,</u>	•	収益還差	元法	収	益価格			42, 8	800 円/	∕m [*]										
			原価法		積	算価格				円/	∕m [*]										
			開発法		開	発法に	よる価格	i		円/	∕m [*]										
(6) ī	市場の		動向は、	地価下	落の長	期化でi	商正な水	準に近	業地域。 づきつつ が、総額	かる。	金融級	髪和で需	要は回]復基	装調に	あった	こが転	換し	業者、地	が多い。 2価はや	市場 や減衰
ı	• 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	産を想え	官し求め こ所在し	た価格 、市場	で、理認の実態を	倫的で収 を反映し	益性を た比準	事例を補 反映して 価格を摂 し鑑定割	ているが 採用し、	開差を コロナ	と生じた ロウイル	<u>:</u> 。対象 ⁄スの景	き基準 彡響で	善地は	小売店	店舗が	建ち	並る	「県道沿い	ハの商
(8)		① 代表標	準地	標準地	也 ②	時点	3標準	≝化 (4)地域要	⑤個別	的(6 対象基	基準地		標	街道	路		地	街路	
公示価格を	規価集格とし	標準地番号				修正	補正		因の比 較		の	の規約	集価格 /m [®])	⑦内訳	標準化補正	交i 環 [‡]	通		地域要因	交通環境	
格をフ	ا الح	公示価格		円/m	Î_	100	[100	0	100	[]]					画 ⁵ 行道 その(攺			行政 その他	
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標準	≝化 ④	地域要	⑤個別	的(6 対象基			t	街道		0.0	地	街路	0.0
指定基準地	から	É	鳥取(県)) 5-	6	修 正	補正	Ξ	因の比	要因			集価格	⑦内訳	標準化補	交i		0.0	域要因	交通	+5.0
基(の 命	, Ar	194A (2N)	, 0	•				較	比較	ξ	(円	∕ m [†])	訳	補正	環地画地		0.0	因	環境 行政	-15. 0 0. 0
地	f	前年指定基	基準地の値	価格	[98.5	100	0	100	[100		,	24 000			行	_	0.0		その他	0.0
			58, 000	円/m	Î	100	[100		[89. 3	<u> </u>			64, 000			そのイ		0.0			
(10)		①-1対象基準継続	隼地の検 □ 新規						-般的要因			/接種が 動産市								7次感 きない。	
		前年標準価			000円/	∕ m [‡]	個個	ī 麥													
対象基準地の前	票検討	①-2基準地点)である場	易合の検	討		地等と同			也域要因]	郊	外型の	商業地	地域で、	需要	要はや	や減す	衰的で	ある	0		
地での	等		느儿	標準地	ខ	_	要	1			nu41	= 	- -								
刖 7	n,	公元価格	友			□ /m²	$\overline{\sigma}$		別的要因	집」 個	別的男	と因に変	ご動はな	: v ,°							

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) 5 - 7 宅地-2

	ル 進 本 牧 答・											M4X ()	10	•	-6,6,2
	比準価格算 ①取引事		及び地番並び	パー「仕足	!素示」 ②H	対引時 (和米 百	⑤地積		©面#h	⑦接面道路	o 1 =	要交通施	⑥ 注。	令上の規制
NO	例番号	等	.双い地街业(いこ 1 仕店	「衣不」 3月	Y DINA	4 類 型	少地損	(m²)	⑥画地 の形状	が接回追路の状況	2 2 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3	を父迪施の状況	等	ロエの呪刑
а	$\begin{array}{cccccccccccccccccccccccccccccccccccc$					1	更地			台形	南西10m県道 北西10m、南	道、 i東		近商 (100,	200)
								()		3m 三方路			準防	
	2 2 7 0					-	更地				北東30m国i	*		1 住居	루
b	3 3						史地	()		中間画地	旦		(60, 2)	
	- 58														
С	2270					3	建付 也				南15m県道、	東		工業 (70, 2	00)
						1	1E	()	73715	9m 角地			(10, 2	00)
	- 69					_	T 111.			E L.W	+	26		近商	
d	2 2 7 0 3 3						更地	()	長万形	南西10m県道 中間画地	直		近間 (90,2 準防	00)
	- 48							`	,					→ 101	
	2 2 7 1					3	建付				南東17m国道	道、		準工	00)
е	0 3						也	()		南6m 角地			(70, 2 特別月	00) 用途地区
	- 7	15	0-1415	S-+			- 144	@ W		011:5-	@ U: :=			1	3 -
NO	⑩取引価 (F	格 円/㎡)	⑪事情補 ①正	②時点修正	①建付減 価の補正	19.標	[準化]正	15推定価格 (円/	格 ⁄㎡)	⑩地域要 因の比較	⑪推定標格 (円/		固別的要因 比較	の (⑨査定価格 (円/㎡)
	()	100	[99.6]	100		100			100		街	路 (. 0	
а	68, 7	00	[100]	100	[/] [10	01.9]	67, 149	9	[98.5]	68, 1	72		0.0	68, 200
b	()	100	[97.2]	100		100			100		—— 交 接	近	. 0	
	63, 8	79	[100]	100	[/] [[000	62, 090)	[97.0]	64, 0	現 環	境 (0.0	64, 000
С	()	100	[99.0]			100			100		画	地 (. 0	
	72, 6	59	[100]	100	[100] [10)2.9]	69, 905)	[107.8]	64, 8	47 行	政 (. 0	64, 800
d	()	100	98.0	100		100	60 615	7	100	64.0	ج ح	の 他 (. 0	C4 900
	60, 7	00	[100]	100	L /] [9	5.0]	62, 617	([97.5]	64, 2	.23	Γ 100	,	64, 200
е	59, 9)	[100]	100	100		1 00 8. 9]	67, 334	4	100 [103.7]	64, 9	12.0	100	_	64, 900
] [9	0.9]	07, 335							04, 900
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ソ標準化	補正の内記	π		1		•	上地	の比較の内	り訳 しゅうしゅ			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近 	0.0	環境	₺ 0.()	街路	-1.5 3	交通·接近	0.0	環境	5 0.0
		-0. 10		<u> </u>	行政	0.0	その			行政	1	その他	0.0		
b	正常	%/月	街路	 	交通·接近	0.0	環境			街路		交通·接近		環境	-2.0
	ALS	-0.08	画地		行政 	0.0	その T== 13			行政	<u> </u>	その他	0.0	TER 1-	
С	正常	%/月 -0.08	街路		交通·接近 	0.0	環境			街路 		交通・接近		環境	ŧ +10.0
	工 告		画地		行政 ————— 杰通 . 按·近	0.0	その			行政 ————————————————————————————————————		その他 な海・安・・	0.0	I무선	<u> </u>
d	正常	%/月 -0.08	│ 街路 │ 画地		交通·接近 行政	0.0	環境 そ <i>0</i>			街路 行政		交通・接近 その他	+1. 0	環境	€ −2. 0
	正常	%/月	街路	i	□ ^{□ □} 交通·接近	0.0	環境			1」以 街路		 交通·接近		環境	ŧ +8.0
е	т-ш	0.00		 	又通"接近 行政	0. 0	その			百四 行政		その他	0. 0	水ヴ	
	*# /# ## th th	-	E1 * E	1.1	1.120	V. V	Ç 0.	, i.e. 0. (1150	1	(の心	0.0	. =	

才比準価格決定の理由 [比準価格: 64,500 円/㎡]

(2) 1	責算価格	算定内訳																
(2) -	-1 📕 原	価法が適	用	でき	きない場合	その3	理由	既成市街地	により再	F調達	原価の	把握	量が困難なた	こめ適用した	۲۷.°			
(2) -	-2造	成宅地内	等	に有	アし原価法	の適用	用が可能	な場合の価格	各									
①造	成事例番	号					_	② j	听在及び	が地番	:							
3素	地の取得 (F	骨価格 円/㎡)	4)事(情補正	5時	京修正	⑥素地のネ 価格	補修正後 (円╱m		⑦造成		事費 (円/㎡)	⑧標準化ネ 正	甫 9日	寺点修正		工事費の 正後の価格 (円/㎡)
				[100	[]							100 []	100		
①付	帯費用		12	標準	準化補	①時	点修正	4付帯費用		正	⑤有效	完地	也化率で除	⑥地域要	1 1) (1)	固別的要	18再調:	達原価
	(F	¶∕m³)		正				後の価格	e (円/n	n³)	L13	-価格	音 (円/㎡)	の比較		団の比較		(円/㎡)
				_	100	[]				(%)	[_	100		
19款	₿成度修正	Ē.			[] /	100	"			20積算	価格			F	l∕m [°]		
内記	R									I								
素地	事情の 内容	月率 変動率		造成工	標準化补	甫正				月変	率 動率	付帯費	標準化補	Œ.				月率 変動率
		%/月]	事費						9,	%/月	角						%/月
地均	或要因の)	北較			街路		3	₹通·接近			環境			行政		₹	の他	
		算定内部		辛法	-) の適田	⊅ (±1)	7 益還元	法が適用でき	たい場	今の刊	里由							
	①総収益			1	2 総費用			収益			帰属する	3	⑤土地に帰	帰属する	⑥未収2	入期間修正	7 i	還元利回り
直接法		(円	J)			(円)		(円)	純	収益	(円		純収益	(円)	後の紀	純収益 (円)		(r-g)
		7, 636, 81	7		1, 41	14, 355	5	6, 222, 462		5,	, 346, 0	000		876, 462	(0. 9689) 849, 204	,	.5 - 0.0) 5.5 %
İ	⑧収益値	断格				15	5, 440, 07	73 円	(42, 80)0	円/m ^²)					
	できた 合その		易															
		法が適用 場合その																
						iは、	宅地-	4 (3) -	-2^									
	開発法に -1 開発法	よる価格の適用	算》	正内]訳 する		しない	開発法を適	領用する	場合の	の理中							
	ス入の現代			(2	シラ出の現			③投下資本4			売単価((住字	(5)分譲す	可能床面積	6建築	工事費	⑦延1	末面積
		(円))				(円)		(%)			/ m		(m²)	~~	一チ 系 (円∕㎡)		(m²)
○ PF	190:+1-1	- 7 lm+b												T (= 2)				
Ø 第	発法によ	る価格						円	(¶∕m³)				

(3)	-2想定	建物の状況	 兄										鳥耳	反(県)	5 - 7 - 5	官地-4
①用途 ②建築面積						(㎡) ③構造・階層										
	店舗兼	事務所				220. 00					2				440. 00	(m²)
54	は法上の)規制等														
用途	企 地域等	F	基準建蔽率等	手 指定	容積率	基準容積	率等 :	地積			間口·奥行		前	面道路、帕	福員等	
近商 準防 90												前	 面道路:	具 道	15. 0 m	
		90 %		200 %	20	0 %	361 r		m 20.0 m ×		1 8. 0	m	定道路まで		m	
			III (#)	**************************************	- LEE WH 101.	~ HI H# A	into is	0.11								
⑥想定建物の概要 周辺の土地利用、賃貸需給動向 勘案して判定。1階店舗、2階				当事務所。	グス	寺ど	⑦有効 の理		87.5 %	周辺類似	以建物等	等の有効率	を参考とした			
(3)	-3総収3	益算出内記	R													
①用途		①用途	②床面	積	③有効率	☑ ④有効ī	面積	⑤1n り月客	が当た (6月	額支払賃料	⑦a保	:証金等	≨ (月数)	⑧a保証金等	(円)
階	層			(m²)	(%)		(m³)	賃料			(円			〔月数〕	8b権利金等	(円)
		店舗			(70)		(111)	(円)		(17)				3.0		063 005
1	~ 1	/LI HM		220.00	85	. 0 1	87. 00		1,895		354, 3	365		J. U	1, 063, 09	
		事務所												3. 0		920, 700
2	~ 2			220.00	90	. 0 1	98. 00	1, 550		306, 900		900	00			
	~															
	~-														-	
,																
	~														-	
															1. 1	983, 795
1	計			440.00	87.	. 5	85. 00				661, 2	265				
	額支払	賃料					6	661, 26	5 円	×	12ヶ月		=		7, 935,	180 円
(®a	共益費	(管理費)							円/m [*]	×		.00 m³× 1	2ヶ月	=		0 円
_			の算出根拠			沿道サー										
-			[場使用料等) [拠、金額)			円/台 × 台×12ヶ月+ = 保証金等により担保されており計上せず。										0円
①空	室等に	よる損失権	相当額			7, 935, 180 円× 4. 0 %										0 11
(9)+	-10a) × 1	空室率A()	6)+(⑪×空室 ²	≊B (%))		+ 円× % = 317, 4										407 円
_		9+10a+11				7, 617, 773										
			(空室損失考原 及び償却額 (3			1,983,795 円× 96.0 %× 1.00 % = 19,044 円 償却年数(3 年) 運用利回り(1.00 %)										
心作	小亚节	い遅用盆が	メい良型領(3	-王伊大	"万思饭)			1良:	却年剱(円×		3 年): 96.0 %×		. 3400		"	0 円
<u> </u> ①そ	の他の収	又入に係る(呆証金等の運用 酒	金(空室損	(失考慮後)	円× 100.0%× 1.00% =									0 円	
⑱総収益						7,636,817 円 (21,155 円/㎡)										∕ m²)
(3) -	(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 (()内は支払賃料									
NO	①事例	番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)		事情補正	④時点 修正	⑤標 ² 補〕		⑥建物植 差修፤	各 E	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	隼階の
а	2 2 7	03 (収	1, 61	l —	100	[100]	100		100		100	100		2, 018	対象基準階の	ひ
u)	- 3	(1,60	8) [100]	100	[100	0]	[100]	[80.0]	[100]		月額実質質	ξ料) 円/㎡
b)	03 (収	1, 74		100	100]	100		100	_,	100	100	_	1, 740	月額支払賃	
		- 2	(1, 73		100]		[100	_	[100]	[100]	[100	7			元"(5 円/㎡)
С		_	() [100	100	100	<u>u</u>]	100	_]	[]	[]		基準階 1	F B
-	ı		1				1								1	

/0\ F\\\\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \							鳥取(県)	5 - 7	宅地−5
(3)-5総費用算出内訳									
項目	9	実額相当額			算	出	根 拠		
①修繕費		330, 000	円		66, 000, 000	×	0.5	%	
②維持管理費		238, 055	円		7, 935, 180	×	3.0	%	
③公租公課	土地	186, 300	円	査定額					
	建物	528, 000	円		66, 000, 000	×	50.0 %	× 16.00	/ 1000
①損害保険料 		66, 000	円		66, 000, 000	×	0. 10	%	
5建物等の取壊費用の積立金		66, 000	円		66, 000, 000	×	0. 10	%	
⑥その他費用		0	円						
⑦総費用									
1~ ®		1, 414, 355	円	(3,918 円/㎡	")	(経費率	18.5 %)	
(3)-6基本利率等									
Dr:基本利率		5. 5	%	⑥ g : 賃料の変	変動率			(.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	%	⑨nc:設備の	経済的耐用年数				15 年
5m:未収入期間		0.5	年	⑩α:未収入其	(. 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		66, 000, 000	А	150, 000) 円/m²×	4	40.00 m²×	設計監理# (100%+	斗率 %
ᢀ᠆᠊ᠽᠠᢘᡛᢂᢝᢛᢡ									÷ + 17 / \
②元利逓増償還率		0.0810		躯体 音 0.0650 ×		1 II × 337	:部分 30 % +	改加 0.0996×	部分 30 %
3建物等に帰属する純収益 ①×②	(5, 346, 000 14, 809							
♥ ●	`	11,000	,,						
3)_8+地に帰居する幼児共	ı								
	ı						7	626 017	
①総収益	,							, 636, 817	Ħ
①総収益 ②総費用	ı						1	, 414, 355	円
①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-②	1						1	, 414, 355	円円
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							1	, 414, 355 , 222, 462 , 346, 000	H H H
①総収益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③-							1	, 414, 355 , 222, 462 , 346, 000 , 876, 462	円円
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-(⑥未収入期間を考慮した土地に							1	, 414, 355 , 222, 462 , 346, 000	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 ③-				(1 6	, 414, 355 , 222, 462 , 346, 000 , 876, 462	円 円 円

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 26日 提出

		эш / С п г г		鳥取 (県)	5 - 8	宅地-1		
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名				
鳥取(県)	5 - 8	鳥取県	鳥取	氏名				
鑑定評価額			6,860,000 円	1 ㎡当	たりの価格		18, 900	円/mឺ
1 基本的事項								

1	基本	的事項																
(1)価格時点			令和 4年 7月	日		令和 4年	3日	(6)路			年 1月] は 倍率		円/r	'n				
(2)	(2) 実地調査日		٤	令和 4年 7月	月 1日 (5)価格の種類				正常価格			線価		単文は 率種別			1.1 倍	
(3)	鑑定	評価の条件	更地と	更地としての鑑定評価														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨														
(1) 其		f在及び地番並 「住居表示」等	並びに 鳥取市福部町海士字西ノ野18番13 ②地積 363										93	令上の規制等				
基準地	3#		_	の利用の現況	兄 ⑤周辺 状況	川用の	⑥接面	i道路の状況 ⑦供給 処理施 設状況		里施	接近の状況			況		(都) (70, 400) (その他)		
		台形 1.2:1	店舗 W 1		店舗、営業所等が られる県道沿いの 業地域		・ル	北西1	北西15m県道			福部 2.2km			(+		°⊅ ⊡/	
(2)	①範	囲	東 1	50 m、西	300 m. F	有 100 n	1、北	10	00 m ②相	票準的使	用	低層店	舗地					
近隣	3標	標準的画地の開	杉状等	間口 約	15.0 n	n、 奥行	約	20.	.0 m,	規模		300 ㎡程度、			形状	ほぼ	長方形	
地域	4 #	 b域的特性	特記	店舗が点在 商業地域	Eする県道	沿いの 4	j 1	5 m	県道	交通	福部馬	B駅西 km			法令	(1	郛) (70, 400)	
以			事項	问未述次		出	ጷ			施設	2. 2kn				規制			
	©#1	は悪田の		載少の影響を	、巫'H A/			宿合ファ	ナザ471フ		1		マルルフ		ניוויטפל			
		地域要因の F来予測	父理里例	火グ ひお 奢で	[文] 、 (51)	をも核でが1	₹ 及 区	妈 円 に	(推移し(. 1 1 80	ے رہ]^(則 9	ా					
(3) ±	最有效	動使用の判定	低層店舗	甫地							(4) 対象基準地の 個別的要因							
	(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事件	列比較法	比準価格 18				00 円/㎡	列的	要 因							
'			収益還:	元法	収益価格			/	/ 円/m ^²									
			原価法		積算価格		/	円/㎡										
		開発法		開発法による価格			/	/ 円/m ²										
(6) 市場の特性		した。言る事業月	i たる需要者	fは地縁的遺 需要は弱。	選好性を有っ 〈、対象基 ²	する同- 隼地の原	一需給 属する	圏内の個人 不動産市場	事業者	· 中/	小法人	等がた	限定さ	れるが、	旧郡	する圏域と判別部・郡部におり 関・取引事情等	ナ	
3	検証	[格の調整 [及び鑑定 [の決定の	比準価材 宅地の力	各の規範性に	は高い。なお、自用の店舗等 各の試算はできない。したが			が殆どで賃貸市場の熟成度に って、比準価格の試算過程を				氏く、	収益信	F格の	目して意思決定を行うため、 試算はできない。また、既成 これを妥当と判断し、鑑定評			龙
(8) 公示価格を	規価準格	① 二代表標標準地番号	準地	標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	_	の比	⑤個別的 要因の 比較		基準 準価 ア/m	格内	から 標準化補正	街 交 環	通 境	地域要因	交通 環境	
	t:	公示価格	公示価格		[]	[100] [100]	[]				<u></u>	画 行 その	政		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの含	① 指定基準	基準地番号 _		②時 点 修 正			域要 の比	⑤個別的 要因の 比較		基準 準価 P/m	格点	標準化補正	街 交 環	通 境	地域要因	街路 交通 環境	
地	討	前年指定基	ℤ基準地の価格 円/㎡		[] _ 100] [100]	0] []				"	止 画地 行政 その他			行政 その他	
(10) 対象基準地の前	年漂隼価格等からの検討	①-1対象基準 継続 前年標準価が ①-2基準地が点)で表標準 で表標準地が表帯である。	□新規格 が共通地 場合の検 単地 □	19, 200 点(代表標) 討 標準地	隼地等と同 - 円∕㎡	形 状 況 要因 の	[地域	的要因] 要因] 的要因	総じて地域要	3・郡部で需要は位置を表して特別である。 アストル アストル アストル アストル アストル アストル アストル アストル	低調	である 変動は	ない。		、新規	資本の	投入は少なく、	
1		②変動率	年間	-1.6% 半4	丰間	%												

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) 5 - 8 宅地-2

	以开脚扣开	V_ 1 1 1 1 1							\mathcal{m}	1412 (313) 0	0 -6,26,2
(1) }	比準価格算 2	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 (m	⑥画地 の形状	⑦接面道路 の状況	⑧主要交通施 設の状況	⑨法令上の規制 等
а	2 2 7 0 3 1					更地	(不整形	北東9m国道、東 5m 角地		(都) (80, 400)
	- 74										
b	2271					建付地	(台形)	北西11m市道、 南西9m、北西9m 三方路		(都) (80, 400)
	- 12										
С	2 2 7 1 0 3					更地	(不整形	北12m県道 中間画地		(都) (70, 400)
	- 14										
d	2 2 7 1 0 3					建付地	(ほぼ長 方形	南西6m市道 中間画地		(都) (70, 360)
	- 10										
е	_						()			
	10 Hm 2 L/乗り	k⁄z	①事情補 ②	吐占 修正	②建件浦 (の 捶 淮 ル	15推定価格	10 th tat ==	①##中####	18個別的要因	の本字価枚
NO	⑩取引価権 (F	ra ¶∕m³)	正	時点修正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正	(円/m)	16地域要 因の比較	①推定標準個格 (円/㎡)	11.+-	の 19査定価格 (円/㎡)
а	(16, 4)	100 [[100]	99.4]	100	100		100	18, 936	街路(18, 900
				_						— 交通・ (接近). 0
b	13, 4	91	[100]	97.6]	[100] [99.8	13, 194	[69. 3	19, 039		19, 000
С	14, 4	70	100 [100]	98.4]	100	100 70. 0	20, 341	[100 106.0	19, 190		19, 200
d	14, 7	78	100 [[100]	95. 9] 100	100	90.0	15, 747	100 [85. 7	18, 375		0. 0
е	()	100 [100	100	100		100]	[100 100]
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補	正の内訳				工地域要	因の比較の内訳		
а	正常	%/月	街路	0.0 交通	通·接近 0.	0 環境	竟 0.0	街路	-3.0 交通	·接近 0.0	環境 -13.0
а		-0.08	画地 +	2.0 行政	女 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		0 環均	竟 0.0	街路	-1.0 交通	·接近 0.0	環境 -30.0
		-0. 10		0.2 行政			の他 0.0	 行政	0.0 その		İ
	正常	%/月		1	~ · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1		街路	<u> </u>	·接近 +2.0	環境 +5.0
С	т-Ш	-0. 10		0.0 行政			克 0.0 D他 0.0	一百四 行政	1.0 文曲 0.0 その		AKOT 10.0
	正常	%/月						街路	<u> </u>	·接近 -2.0	環境 -7.0
d	止市	%∕ 月 −0. 12									,
				0.0 行政			の他 0.0	行政	0.0 その		
е		%/月	街路 		恿·接近 	環均		街路		·接近 ·	環境
			画地	行政	女	そ(の他	行政	その	他	
オĿ	上準価格決 定	定の理由							〔比準価	i格: 1	8,900 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	今その理由	既成宅地であ	り、再調	達原価の把握	が困難であ	らるため。			
(2) -	-2 造成宅地内	3等に存し原価法	去の適用が可能	な場合の価格							
①造	i成事例番号		_	②所:	在及び地	番					
3素	地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補作 価格 (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/㎡)
		[]	[]					[100	[]		
⑪付	帯費用(円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	値付帯費用の 後の価格	の補修正 (円/㎡)	⑤有効宅地・ した価格 (F		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	[]		·	(%)	[]	[]		
19熟	·成度修正]] /100			20積算価格			円/m [*]		
内訓	R										
素地	事情の 月率 内容 変動率	造標準化	補正	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		変動率 帯	標準化補	 Œ			月率 変動率
	%/月					%/月 用					%/月
地垣	或要因の比較	街路	交	₹通·接近		環境		行政	₹	その他	
(0)											
	収益価格算定内部										
(3)	-1 収益還元法 (i 	直接法)の適用 ②総費用	月又は収益還元法 ③純卓		I		⑤土地に帰	単居する (6未収入期間修正	⑦谔	元利回り
直	∪秘牧 無 (円		(円)	(円)	純収益	(円)	純収益	(円)	後の純収益		
直接法		1)	(円)	([7])		(Г1)		(П)	(円)	((r-g)
									,	\	%
	⑧収益価格			円	(P	¶∕m³)				
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由										
	収益還元法が適用 できない場合その 理由)路線商業地域で	であり、賃貸需	言要が殆と	ごなく、賃貸市	î場が未成	熟であるため),		
	以下、収益還元	 法適用の場合	☆は、宅地ー	4 (3) -	2^						
(4)	開発法による価格	·算定内訳									
(4) -	-1 開発法の適用	□ する	しない	開発法を適用		今の理由					
1)43	又入の現価の総和	②支出の理	現価の総和	③投下資本収益	益率 ④則	坂売単価(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/㎡)		(m²)	(円/m²)		(m²)
8開	発法による価格			円	(F	円/㎡)			

別記	様式	第6			鑑定	三評個	書	(令和	1 4	年均	也個	調	査)				和 4年 ¹ 表) 5 -	7月 26日 - 提出 - 9 - 宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所属	分科会名	3 業	者名						,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	10	
	J	鳥取(県)	Ę	<u>5</u> −9	鳥耳		,	鳥取	B	名								
鑑定	2評価	額					5, 4	80,000	円 1	m当た	こりの	価格					1	9,300 円/㎡
1	基本的	的事項		·														
(1)	価格田	寺点	4	令和 4年	- 7月 1	日 (4) 鑑定記	平価日		令和	1 4年	7月	15日	路	令和 4年			円/m ^²
(2)	実地詞	凋査日		令和 4年	5 7月 4	日 (5)価格の	D種類		正常価	格			線路	発線価又は 倍率種!			1.1 倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価												
		評価額の決定																
(1) 基	_	f在及び地番s f住居表示」等		鳥取市月	月瀬町月	瀬字屋	敷下側。	†380	番					②地積 (㎡)	(284	9法	令上の規制等
基準地	3形	状	4敷地(の利用 <i>の</i>)現況	⑤周辺 状況	2の土地	の利用の	6接面	面道路の	の状況	処)供給 □理施 2状況	_	な交通施 の状況	設との		都計外
		1:7.5	店舗兼付S2	住宅		等が浜	后舗,一見 を 発在する 日業地域	般住宅 古くか	南東7	m県道		 オ	<道 [₹] 水	用瀬 250m			_ (その	の他)
(2)	① 範		1	50 m、2		00 m、 F	-	00 m、2		50 m		準的·	使用		#兼住宅地		\\\-	
近隣地域	-	準的画地の刑		間口 旧役場		7.0 n る町の		:行 約	43 7 m県道	5.0 m.		見模	DD 3455		㎡程度、		ほぼ長	表形 都計外
域	4地	!域的特性	特記事項	地域	70117	21.142	1.543	街路	· III/NÆ	<u>-</u>		交通 施設	用潤 250m	駅南西		法令規制		4Bp17F
		!域要因の !来予測		ど朽化、 売いてい		不足で町	町並みの		遅れてお	3り、顧			が落ち	、かつて	の町の中		業地域と	こしての地位の
(2) <u>=</u>			低層店舗									(4) =	计争甘	準地の	ない			
						:# I# 1h			10.0	^^ T	, 2		可多型 固別的					
(5) 0	a定計 D適用	[፤] 価の手法]		例比較法 - :+		準価格			19, 3	00 円								
			収益還	兀法		益価格					∕ m [*]							
			原価法開発法			算価格	よる価格	,			∕ mੈ ∕ mੈ							
(6) =	方場の	特性		△圏1十1口					署献 重			1十田浦	插町内	の個人	近年にも	ける市	担の重約	 合動向は、少子
(0) 1	11 <i>29</i> 107	/1 寸 Iエ	化等及び	び鳥取市	中心部	への消費	費の流出	の影響	画域。 で減衰的 要はほと	Jである	。総	額面に	におけ	る需要の	世中にな)中心は、	土地で	場り而が は50()万円前後であ
Ē	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	舗、一角	各は、類 と地域内 受住宅等 西額を上	が混在	する古く	くからの	取引事(使用及)商業地	例を補修 び市場参 域に所在	正して :加者の :し、事	(求め)観点	た価 ^材 から 正を â	各で、 規範性 含まず	市場の実に乏しい、取引市	延能を反映 いので適用 i場の実態	さしてい しない。 だを反映	る。対象 。対象基 した比当	象基準地は用瀬 基準地は小売店 基価格を採用し
(8)				標準地		時点修正	3標準 補1	_	助域要 因の比	⑤個別 要因			象基準 規準個		: #	 ī路 逐通	地域	街路 交通
公示価格を	上			-					較	比較			(円/r		-T	環境	域要因	環境
格 (を <i>f</i>		公示価格		円/m	[_	100] <u>10</u>	0 0	100	[]				-	可地		行政 その他
(9) 指 が 定 i)\ }	① 指定基準	地番号			時 点	3標準 補1	Ε	地域要 因の比	⑤個別 要因	因の	の	象基準 比準値	格内	標準化	ī路 E通	地域要因	街路 交通
指定基準地	D 検 対	前年指定基	基準地の個		_ [_]] 10		較 100	比較]		(円/۱	ท _ี) 訳	正直	環境 可地 可政	因	環境 行政 その他
(10)		①-1対象基準	新規		1	100	L		般的要因	100 国 ワ 大	クチ	ン接種 不動産	重が進 産市場	み、閉塞は多様で	その 感の脱虫 、影響は	が進ん	だが、第 は把握っ	育7次感染が拡 できない。
対象基準地の前	手票集団各等い らの検討	前年標準価格 ①-2基準地 点)である場 一代表標準 標準地番号 公示価格	が共通地 場合の検 ^{重地}	点(代表		/㎡ 3等と同 - 円/㎡	価	変動[地	域要因] 別的要因					高齢化の はない。)影響で土	土地需要	は減衰化	とが続いている。

②変動率 年間 -3.5% 半年間

%

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) 5 - 9 宅地-2

	八 开 四 口 开									Viñ	140 (511) 0	-	-0,26, 2
(1) }	七準価格算 2	定内訳											
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並び	がに「住居る	表示」 ③取引即点	寺 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	2270					建付地	()	ほぼ長 方形	南西5m市道 中間画地		都計	外
	- 21												
b	2270					建付地	()	方形	南東6m市道、北 東6m 角地		都計	外
	- 22												
С	2270					建付地	()	ほぼ長 方形	南東1m市道 中間画地		都計	外
	- 23												
d	2270					更地	()	長方形	西8m市道、北6m 角地		都計	外
	- 24												
е	2270					更地	()		西8m市道 中間画地		都計	外
	- 20												
NO	⑩取引価格 (F	格 円/m [*])	①事情補 ②	時点修正	③建付減 価の補正	14標準化 補正	⑤推定価村 (円/		⑯地域要 因の比較	①推定標準個格 (円/㎡)	i ®個別的要因 比較	日の	⑨査定価格 (円/㎡)
а	18, 7) 27	[100]	100	100 [95.0]	100 [100	17, 978		91.3	19, 691		0.0	19, 700
b	13, 0) 51	100 [100]	100	[60.0]	100 [103.0] 18, 394	. [100 96.0	19, 160	接近	0. 0	19, 200
С	17, 1)	100 [100]	93.4]	100 [90.0]	100] 19, 826		100 97. 2	20, 397		0.0	20, 400
d	27, 2)	100 [100]	94.6]	[100 [103.0	25, 001	[100 129. 3	19, 336		0.0	19, 300
е	(25, 7)	100	95. 2]	[100 [100	24, 477		100	18, 930	[100 100]	18, 900
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化剤	補正の内訳					工地域要因	 図の比較の内訳			
	正常		街路	0.0 交		.0 環	境 0.0		 街路	-3.0 交通	·接近 -2.0	環均	竟 -4.0
а	TL HI	%/月											
		-0. 17		<u> </u>		+	の他 0.0		行政	0.0 その			<u> </u>
b	正常	%/月	街路			.0 環					·接近 0.0	環均	竟 −2.0
		-0. 17		1		1	の他 0.0		行政	0.0 その		1	
С	正常	%/月	街路	-		.0 環					·接近 +8.0	環境	竟 0.0
		-0. 17					の他 0.0		行政	0.0 その			
d	正常	%/月	街路	0.0 交	通·接近 0	.0 環	境 0.0		街路	+1.5 交通	·接近 -2.0	環均	竞 +30.0
		-0. 17	画地	+3.0 行	政 0	.0 そ	の他 0.0	:	行政	0.0 その	他 0.0	1	
е	正常	%/月	街路	0.0 交	通·接近 0	.0 環	境 0.0	- 1	街路	+1.5 交通	·接近 -2.0	環均	竟 +30.0
		-0. 17	画地	0.0 行	政 0	.0 そ	の他 0.0		行政	0.0 その	他 0.0		
	と 海 本 地 コ	5074	<u>.</u>	1		1		'		(LL :# /#	+47	10 200	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \

才比準価格決定**の**理由 [比準価格: 19,300 円/㎡]

(2) 積算価格算定内語	Я							
(2)-1 ■ 原価法が	適用できない場 ₁	合その理由	既成市街地によ	り再調達原価の把握	屋が困難なた	め適用しな	V '.	
(2)-2 造成宅地[内等に存し原価流	去の適用が可能	な場合の価格					
①造成事例番号		_	②所在2	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 (円)		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	100	
①付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	④付帯費用の被後の価格 (P	した価格	地化率で除 各 (円/㎡)	16地域要因 の比較	①個別的要 因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)
	[100	[]		(%)	[100	[]	
⑲熟成度修正	[] /100		20積算価格	各		円/mឺ	
内訳								
素 事情の 月率 次動率 ※/	ー エーー	補正		月率変動率 付帯費用	標準化補	E		月率 変動率 %/月
地域要因の比較	街路	交	·通·接近	環境		行政	₹	の他
(3) 収益価格算定内								
(3)-1 収益還元法					@ Lub=	3 2	8 ± 10 3 #088 16 =	@>== T1 = 11
□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	②総費用)建物に帰属する 純収益	⑤土地に帰 純収益		③未収入期間修正 後の純収益	⑦還元利回り
接法	円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(円)	(r-g)
							()	(-)
⑧収益価格			円	(円/m³)			
⑨収益価格が討 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	用 最有効使用	月及び市場参加	者の観点から収益	還元法は規範性に	乏しいのでi	適用しない。		
以下、収益還	元法適用の場合	合は、宅地-	4 (3) -2	^				
(4) 開発法による価格	各算定内訳							
(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3	見価の総和	③投下資本収益率	極 4 販売単価(住宅	包 ⑤分譲す	可能床面積	6建築工事費	⑦延床面積
(P	3)	(円)	(%) (円/n	ก๋)	(m ²)	(円/㎡)	(m²)
⑧開発法による価格			円 (∃∕m³)		

別記様式第6

②変動率 年間 -0.6% 半年間

%

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 26日 提出 阜取 (県) 5 — 10 **字地**-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	阿坎	(大八	0	10	-6,26 1
鳥取(県)	5 - 10	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名					
									•

	,	詩取 (県)	б	-10	局取界	局	取 県 馬	4X	氏 名										
鑑定	2評価	額				91,	000, 000	0 円	1 ㎡当	たりの	価格						53	, 200 F]/mੈ
1	基本的	的事項																	
(1)	価格問	寺点	ŕ	7和 4年 7月	1日	(4)鑑定	評価日		令 ?	和 4年	7月	17日	路	令和 4 ⁴ 各線価又				1.1 倍	∃∕m¹ ŧ
(2)	実地記	周査日	令	和 4年 6月	16日	(5) 価格	の種類		正常	価格			線量	倍率種	5別			1.1	•
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	しての鑑定	?評価														
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	要旨															
(1)		在及び地番		鳥取市正蓮	寺字法花	寺46番	\$4外						②地積	t _ :	1,710		9法=	き上の規(制等
基準地	_	住居表示」等											(m²)	()		進工.	
地	3形	状	(4)敷地 <i>0</i>)利用の現況	元 ⑤周 状況	辺の土地	也の利用	の ⑥排	接面道路	が状況	処	供給 L理施 と状況		な交通が の状況	徳設との			(60, 200)	
		台形 1:2	店舗 W 1		建ち	店や事業 並ぶ県道 地域		•	頁12m県i	道			鳥取 3.4km				(その 特)	別用途地	区
										1									
(2)	①範			0 m、西	100 m.		300 m.		100 m	_		使用	低層店舗						
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口 約 飲食店舗	30.0		奥行 糸	的 12m	60.0 n	n, j	規模	i .		m²程度	、形料	犬 ほ			\\\
地 域	4地	域的特性	特記	並ぶ路線 産	* 事果別。 第業地域	宇が建り	街	1 Z m	. 乐坦		交通	鳥取 3.4km	駅南東 n		法令	ì	华」 特別	ユ(60, 200 川用途地[<u>ヌ</u>
			事項				路				施設				規制	IJ			
		域要因の 来予測	商業地域	としてほほ	熟成して	こおり、	現況の習	まま推移	してい	くもの	と予測	則されん	る。			- 1			
(3) 揖	是有効	使用の判定	低層店舗	地							(4) 対	付象基	準地の	ない					
		価の手法	取引事例	比較法	比準価格	<u>\$</u>		53,	200 P]/m²	個	固別的	要因						
"	D適用		収益還元	法	収益価格	<u>\$</u>		26,	700 P	∃∕m [*]									
			原価法		積算価格	<u>\$</u>		/		∃∕mื									
			開発法		開発法に	よる価	格	/		∃∕mื									
(6) ਜ	市場の	特性	国的若し近のコロ	圏は、旧鳥 くは広域的 ナの影響に が困難なり	Jに店舗屋 こより、そ	展開して つや陰り	いる法差	人事業者	が目立・	つ。鳥	取市内	勺でもネ	数少なレ	\商業集	債地では	あり、	商圏	も広いか	ネ、最
` . E	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	中心であ	での取引かる るため、 請が強く、 を参考程度	貸物件に	は少なく	. 賃貸F	打場の成	熟度は	氏い。	また、	郊外	型店舗に	はコロナ	の影響を	を強く	受け	舗での営 、家賃に を標準と	対す
(8)	п / т	① 【代表標	準地	標準地	②時 点		準化	④地域§	_	別的		象基準	地	標準	街路		地	街路	
公示価格を	見価を	標準地番号			修正	補	正	因のb 較		因の 較		規準価 (円/n	<u> </u>	標準化補正	交通 環境		地域要因	交通 環境	
価格し	-							料X	110	#X	,	(口/ 11	1) 11/	正	^{限児} 画地		凶	^{環境} 行政	
₹ T	5	公示価格		円/mឺ	100	_]	00	100	·] [00					行政 の他			その他	
(9)			地番号		2時 点	③標	準化 (4地域要	5)個	別的	⑥ 対 :	象基準	<u>t</u> th		街路	0.0	抽	街路	0.0
指定基準地)\			5 0	修正			因の比	_	因の		比準価		:#	交通	0.0	域要因	交通	+5.0
基準	0	ļ.	鳥取(県)	5 – 6				較	比	較	((円/n	1) 訳	_	環境	0.0	因	環境	+2.0
华 范	中寸	前年指定基	基準地の個	 5格	[98.5] 1	00	100	[1	00]					画地 行政	0.0		行政 その他	0.0
			58,000	円/mឺ	100	[1	00]	[107.1] 1	00		53, 3	300		の他	0.0		(0) 15	0.0
(40)		①-1対象基準	隼地の検言 □新規	1			_	一般的要	因〕	郊外型 が見受	店舗にけられ	 こおい゛ 1る_	ては、食	次食店舗	が多く、	より	濃く	コロナの	影響
(10) 対 st	Εĥ	■ 極枕 前年標準価 ²		53, 500	円/m [*]		3 ###		•	. /1/	, JN	. 200							
対象基準地の前	原検討る	①-2基準地が 点)である ^は □代表標準	が共通地点 場合の検言	点(代表標準		司一地	価格形成要因の 変動状況 [½	地域要因				さける い様で		トームの	習慣が気	定着し	始め	ており、	客足
前が	等) 〉	標準地番号公示価格		. -	円/r	- nî	宮 の [-	個別的要	[因]	持にな	にし。								

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) 5 - 10 **宅地-2**

	以井 四 旧井											M4X (211) 0	10	-6,26, 2
	比準価格算第 ①取引事		及び地番並	7 1 - 1 1 1 1 1 1 1	2表示」	③取引時	(4) 米 百	⑤地積		⑥画地	⑦接面道路	⑧主要交通施	@\±	令上の規制
NO	例番号	等	:及ひ地街业	ひに 11生/	古衣亦」(がいい	④ 類 型	つ地傾	(m²)		の状況	設の状況	等	ヤエの規制
а	2 2 7 0 8 1						更地	()	ほぼ長 方形	西18m県道 中間画地		準工 (60,2 特別	200) 用途地区
	- 2							`	,				13733	11/2-02
b	2 2 7 0 8 1						更地	,		ほぼ長方形	南15m県道 中間画地		近商 (90,	300)
	- 35							()				準防	
С	2270						更地					I.	1住 (80,	
	- 63							()		角地		準防	
d	2 2 7 0 5 3						更地	()		北東10m県道 中間画地	Ĭ.	「調区(70,	
	- 64								,					
е	2 2 7 1 0 3						建付地	()		南東17m国道 南6m 角地	i.	準工 (70, 2 特別)	200) 用途地区
	- 7										0.11			
NO	⑩取引価4 (F	各 9/m [*])	⑪事情補 (正	⑪時点修正	E ③建付 価の補	f減 (14 fi正	標準化 補正	15推定位	西格 3/㎡)	⑩地域要 因の比較	①推定標準格 (円/	したまた	因の	⑨査定価格(円/㎡)
а	54, 0)	100 [100]	100	100	_	93.0	58, 0	65	100 [115.6]	50, 22	9	0.0	50, 200
b	(66, 2)	100 [100]	[100 100] 100		100 102. 0]	64, 9	23	100 [119.8]	54, 19	接近	0.0	54, 200
	()	100	[100.2] 100)	100			100			0. 0	
С	46, 6	08	[100]	100	[/] [87.6	53, 3	12	99.2	53, 74		0.0	53, 700
d	42, 5)	100 [100]	97. 9	100] [100	41, 6	08	100 [78.3]	53, 13	9 その他	0.0	53, 100
е	59, 9)	100 [100]	[100 100] 100		100 98. 9	67, 3	34	100 [122.9]	54, 78	8 [100]	54, 800
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	□□の比較の内	訳		
а	正常	%/月	街路	0.0		i 0.0	環境	₹ 0	. 0	街路	0.0 交	通·接近 +7.0	環均	竞 +8.0
		0.00	画地	-7.0	行政	0.0	そ0)他 0	. 0	行政	0.0 そ	の他 0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	i 0.0	環均	き 0	. 0	街路	0.0 交	通·接近 +7.0	環均	竟 +12.0
		0.00		- I	行政	0.0	-		. 0	行政	1	の他 0.0	1	_
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近				. 0			通·接近 +5.0	環均	竟 -10.0
		+0.04	П-0	-	行政	0.0	- 1		. 0	行政	<u>-</u>	の他 0.0	1	<u> </u>
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近				. 0	街路		· 通·接近 −3.0	環境	竟 −15.0
		-0. 10	H-70	i i	行政	0.0			. 0	行政		の他 0.0	- 1	
е	正常	%/月	街路		交通·接近				. 0	街路		通·接近 +5.0	環均	竞 +17.0
		0.00	画地	-1.1	行政	0.0	そ0) 他 0	. 0	行政	!	の他 0.0		
	· # /エ+/> :+ c										C11.26	= / +⁄-	=0 000	

(2) 7	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	既成年	と地化し て	ているた	とめ、再調	達原	原価の把握が	ぶ困難。				
(2) -	-2造	成宅地内	等	に有	アし原価法	め適	用が可能	な場合	の価格									
①造	成事例都	番号					-		②所在	生及び地	也番						@\#_ b_	
3素	地の取得 (F	导価格 円/㎡)	4)事(情補正	⑤#	持点修正		地の補修 i格 (P	修正後の 円/㎡)	⑦造成		事費 (円/㎡)	⑧標準化补 正	甫 ⑨時,	点修正		[事費の E後の価格 (円/㎡)
				[100	[_	100							100 [[00		
11)(1)	帯費用		Œ	②標 ² 正	準化補	13時	点修正		・ 帯費用の の価格)補修正		カ宅 せ こ 価 桁	 也化率で除 B	⑩地域要認 の比較	因 ①個5	別的要 の比較	18再調達	
	(F	円/m [*])							1	(円/㎡)			(円/m²)					(円/m [*])
				[100	[_	100				(%)	[j [<u> </u>	00		
19熟	成度修正	E			[] /	100				20積算	価格	各		円/	′m¹		
内記	R																	
素地	事情の 内容	月率 変動率		造成工	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	工事費			 				%/月	用						%/月
地均	越要因の.	比較			街路		3	ξ通·接	近		環境			行政		3	の他	1
				<u> </u>			ï				<u>i</u>			i		<u>i</u>		
(3)	収益価格	\$算定内部	7															
(3)	-1 収益	還元法(直	接法)の適用	又は	以益還元	法が適	用できな	い場合	の理由							
	①総収益	益		(2総費用		3純	収益		④建物 純収	に帰属すん	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])			(円)		(円)		(P	9)	,,,,	(円)		(円)		(r-g)
法															(0.	9689)	(5.	5 - 0.0)
	2	23, 745, 53	34		4, 5	47, 07	7	19, 19	08, 457		16, 605, 0	000	2	, 593, 457	2,	, 512, 800		5.5 %
	⑧収益(西格				4	5, 687, 27	'3	円	(26, 70	00	円/m³)					
		画格が試算 なかったは																
	合その	の理由																
П.	収益還元	法が適用	<u> </u>															
		場合その																
	以下、」	収益還元	法	:適	用の場合	は、	宅地-	4 (3) -2	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		しない	開発	法を適用	する場	合の理由							
1141	ス入の現代	西の総和		2	支出の現	視価の	総和	③投下	資本収益	益率 ④	販売単価	(住宅	5分譲	可能床面積	⑥建築工	事費	⑦延床	面積
		(円))				(円)		(1	%)	(円	l/m	ก๋)	(m³)		(円/m²)		(m²)
8開	発法によ	よる価格						円		(F	∄∕㎡)				

(3) -	-2想定3	建物の状況	 兄										鳥	取(県)	5 — 10	宅地-4
(-,		①用途	-	②建	築面積		(m²)			構造	· 階層		4 4	E床面積		(m²)
	店舗兼					684. 00					5 2				1, 368. 00	(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	前面道路、帕		
	準二	Ľ.		-										前面道路:		12. 0 m
4	特別用達	金地区	60 %		200 %	200	0 %		1, 710 r	'n	30.0 m	57. () m	リロロロ 寺定道路まで		m 12.0111
									ı					りた但如み、	C V D L E M E .	
6想	定建物	の概要	フロア貸し						⑦有効 の理		90.0 %	査定に	よる			
(3) -	-3総収	益算出内記	R													
		①用途	②床面積	ŧ	③有効率	☑ ④有効菌	面積	⑤1r	㎡当た 領支払	6月	 額支払賃料	⑦a45	1証全等	等(月数)	⑧a保証金等	(円)
階	層							り月額 賃料							-	
			(m³)	(%)		(m²)		(円)		円) // DA	●刑並≒	等(月数)	⑧b権利金等	(円)
1 4	~ 1	店舗		584. 00	90.	0 6	15. 60		1,840		1, 132,	704		3. 0	3,	398, 112
1 '	. 1	事務所												3. 0		770 000
2 .	~ 2	平 4カル		884. 00	90.	0 6	15.60		1,500		923,	100		3. 0	۷,	770, 200
	~															
	~															
	~															
			1,	368. 00	90.	0 1, 2	31. 20				2, 056,	104			6,	168, 312
-	; ;;	Œ W					0	056 10	и П	.,	10.		=		04.679	040 🖽
	額支払? #益費	_{頁料} (管理費)					۷,	056, 10	/4 円 円/㎡	×	, , ,	. 20 m ×		l =	24, 673,	248 円 0 円
_			の算出根拠						1 3/ 111							· 13
①そ	の他の	収入(駐車	場使用料等)				円	/台 ×	(É	ョ× 12ヶ月-	+		=		0 円
			(拠、金額)			保証金に										0 円
⑬空 (9+	室等に ⑩a)×:	よる損失ね 空室率A(%	相当額 紛+(⑪×空室率	3(%))		+	24,	, 673, 2	48 円× 円×		4. 0		=		986	930 円
(14) LU	上計 (9+10a+11)-(12)-(13)			'			П^			70			23, 686,	
			<u> </u>	後)			6,	168, 31	12 円×		96.0 % ×	1.	00 %	=		, 216 円
16権	利金等の	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	IJ (1.00 %)	
@ 7	Λ# ^ !"	1] - F 7 '	日証を生み使用せ	/ # \\$\\	生老者 (4)				円×		96. 0 % ×		3400			0 円 0 円
①そり ①8総			呆証金等の運用益 ()+(15)+(16)+(17)	(空至預	大		23	745, 53	円× 84 円		100.0 % ×	1. (00 %		13,886 円	0 円 /m³)
			デリテリテリア 月額支払賃料の	首山坦	LADII.	 ()内は支									10,000 11	, 111/
	1 事例		②事例の実際			() Mis又 <u></u> ④時点			⑥建物	烙	⑦地域要	⑧基準 隔	<u>ቴ</u> (ඛ	<u> </u>	⑩基準地基準	進階の
110	ਾ ∓ਾ	田ワ	実質賃料 (円/㎡)		補正	修正		正	差修.	Ë	因の比較	格差例正	3	賃料 (円/㎡)	賃料	- -r⊟∨J
	997	05 (収	1, 912		100	[100]	10	00	100		100	100		1, 935	対象基準階(T)
а)	-3	(1,850		100	100	[10		95.0	_]	[104. 0]	[100	_]	1, 300	月額実質	賃料
b	2 2 7	10 (収	2, 294		100	[100]	10	00	100		100	100		1, 752	ŕ	5 円/㎡
U)	-4	(2, 222			100	[10		[110.0]	[119.0]	[100]	· 	月額支払行	
С					100	[]	10	00	100		100	100)円/㎡) 「P
	,	_	(] []	100	[]	[]	[]	[]		基準階 1	F B

								(県)		宅地-
(3)-5総費用算出内訳										
項目		実額相当額				算 出	根数	U		
1修繕費		1, 025, 000	H		205, 000, 00)() ×		0.5	%	
2維持管理費		740, 197			24, 673, 24			3. 0	%	
3公租公課	土地	731, 880		査定額	21, 0.0, 2					
	建物	1, 640, 000		A.C.IX	205, 000, 00)() ×	50	0.0%	× 16.00	/ 1000
負害保険料	2217	205, 000			205, 000, 00			0. 10	%	
う建物等の取壊費用の積立金	È	205, 000			205, 000, 00			0. 10	%	
多その他費用			円		200, 000, 0	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		0.10		
7総費用		<u> </u>	1,							
① ~ ⑥		4, 547, 077	円	(2, 659 F	I/m^2)	(経費	率	19.1 %)	
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0	D経済的耐用年	数				35 年
B b :仕上割合 (仕上価格·	÷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·		30	%	⑨nc:設備 <i>0</i>	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	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 拠	l		
〕建物等の初期投資額		205, 000, 000	円	150, 00	00 円/㎡×	1,	368.00	m² ×	設計監理料 (100%+	ŀ率 %
2元利逓増償還率		0. 0810		躯体i 0.0650 ×		仕). 0837:	上部分 × 30		設備 0.0996×	部分 30 %
3. 本事なには見せては明光										
が建物等に帰属する純収金 ①×②	(16, 605, 000 9, 711	円 円/㎡)							
①×②										
①×② 3)-8土地に帰属する純収益								23	, 745, 534	円
①×②									, 745, 534 , 547, 077	円 円
①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用								4		
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	, 547, 077	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								19 16	, 547, 077 , 198, 457	円円
①×② 3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用	3-4	9, 711						19 16 2	, 547, 077 , 198, 457 , 605, 000	円 円 円
(3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益	3-4	9, 711						19 16 2	, 547, 077 , 198, 457 , 605, 000 , 593, 457 , 512, 800	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 ⑥未収入期間を考慮した土	3-4	9,711		(19 16 2	, 547, 077 , 198, 457 , 605, 000 , 593, 457	円 円 円

別記様式第6

標準地番号

公示価格 ②変動率

年間

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 26日 提出

					局収(県) 3 ⁻	– 11	七地一
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名			
鳥取(県)	5 - 11	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名			

鑑定評価額 22,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 59,000 円/m^² 1 基本的事項 47,000 円/㎡ 「令和 4年 1月] (1) 価格時点 令和 4年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 4年 7月 17日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 4年 6月 16日 (5)価格の種類 正常価格 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 鳥取市興南町95番3 ②地積 383 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m²) 淮丁 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 $(60, \overline{200})$ 状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 特別用途地区 東8m市道 事務所、事業所、住 宅、アパート等が混 水道ガス 事務所 鳥取 1:1.2 宅、アパー 在する地域 S.31.2km 下水 ①範囲 東 200 m、西 300 m、南 200 m、北 200 m ②標準的使用 低層事務所兼住宅地 ③標準的画地の形状等 間口 約 18.0 m. 奥行 約 22.0 m, 規模 400 **㎡程度**、 形状 ほぼ長方形 住宅・事務所・事業所等の 混在する地域 地 8 m市道 準工(60,200) 鳥取駅南東 特記 绀 法令 4地域的特性 交通 特別用途地区 1.2km 事項 施設 規制 路 ⑤地域要因の 将来予測 特に変動要因も見当たらないことから、今後も現況のままで推移していくものと予測される。 低層事務所兼住宅地 (3) 最有効使用の判定 (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 59,000 円/m² の適用 収益還元法 収益価格 円/m^² 31, 800 原価法 看 質 価 格 ⊞/m^{*} 開発法 開発法による価格 円/mi 同一需給圏は、JR山陰本線「鳥取駅」の南及び南西方において商住混在地域が存する圏域。需要者の中心は個人及び法人 事業者並びに個人需要者である。地域内には、事務所・事業所の他に一般住宅等も混在しており、それを反映して需要も多 様化している。従って、需要の中心となる価格帯もまちまちであり、把握が難しい状況にある。 (6)市場の特性 自用目的での取引が主で、近接した地域等において信頼性のある取引事例が収集できた。一方標準地は、自用事務所での営業が中心であるため、賃貸物件は少なく、賃貸市場の成熟度は低い方である。その上、現在コロナの影響を受け、一時的に減額しているケースもあり、正常な収益性を反映しているとは言い難い。従って、比準価格を標準とし、収益価格を参考程度に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 待路 街路 ⑦内訳 規準とした 価格 域 標準地番号 修正 要因の 交诵 補正 因の比 **交通** 下化補 較 H 較 (円/m²) 環境 環境 ΤĒ 画地 行政 100 公示価格 100 行政 その他 円/mi 100 100 その他 (9)① 指定基準地番号 3標準化 4地域要 ⑥対象基準地 2時 点 ⑤個別的 街路 街路 指定基準地からの検討 の比準価格 域 次内訳 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 化補 較 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m^{*} 100 100 その他 コロナの影響により、飲食店の 減少により、影響を受けている。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 飲食店のみならず、物品販売店でも人出の 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 58, 200 円/m² 価格形成 変動状況 らの ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 [地域要因] 市街地に近い混在地域であり、事務所、住宅等用途も多様化して おり、需要は堅調である。 成要因(代表標準地 標準地

[個別的要因]

ത

%

⊞/m²

+1.4% 半年間

特になし。

3 試算価格算定内訳 鳥取 (県) 5 - 11 **宅地-2**

	以身恤恰异。 比準価格算2											局取(県) 5	<u> </u>	七地-2
NO	①取引事 例番号		及び地番並	並びに「住居	表示」③月	取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²)		⑦接面道路 の状況	⑧主要交通施 設の状況	(9)2 4	生令上の規制 等
а	2 2 7 1						更地	()	ほぼ長方形	南西15m市道 中間画地	Í	準工 (60, 特別	· 200) J用途地区
	- 15 2 2 7 0						更地			ほぼ長	西6m市道、北	16m	1 住	
b	3 1							()	方形	角地		(70,	200)
С	2 2 7 0 7 1						建付地	()	長方形	南西6m市道 中間画地			360)
	- 43							(,				準防	J
d	2 2 7 0 5 3						建付地	()	ほぼ長方形	北東8m市道 中間画地			
е	- 66 2 2 7 0 5 3						更地	/		ほぼ長方形	西8m市道 中間画地		準工 (60,	200)
	- 68 ⑩取引価株	各	⑪事情補	①時点修正	③建付減	(14)	標準化	⑤推定值) 西格	16地域要	①推定標準	集価 ⑱個別的要		J用途地区
NO	O 11. 1	_ ∃∕m³)	Ĕ	3.7	価の補正		補正]∕m³)	因の比較	格(円/	11.+-		(円/m²)
а	55, 0	73	[100]	[100] 100	[/] [100 85. 0	64, 7	92	100 110.2	58, 79		0.0	58, 800
b	45, 22) 15	100 [100]	[100.3]	[/] [100 103. 0]	44, 0	30	100 [73.5	59, 90	交通・ 接近 環境	0.0	59, 900
С	55, 86)	100 [100]	[99.6]	100 [90.0] [100	61, 8	21	100 [104.0]	59, 44	画地 .3 行政	0.0	59, 400
d	54, 43)	100 [100]	[102.9]	[100] [100 95. 0]	58, 9	60	[100	58, 96	その他	0.0	59, 000
е	63, 52)	[100]	[<u>100</u>]] [100	63, 5	23	100 [110.0	57, 74	100	-	57, 700
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準	化補正の内部	₹	"				工地域要因	因の比較の内	1訳		
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	0.0	環境	き 0	. 0	街路	+7.0 交	通·接近 +1.(環	境 +2.0
		0.00		<u> </u>	宁政	0.0	その		. 0	行政	+	の他 0.0		
b	正常	%/月 +0.04	街路 画地		交通·接近 亍政	0.0	環均 そ <i>0</i>		. 0	街路 行政		:通·接近 0.0 · の 他 0.0		境 -25.0
С	正常	*/0.04	街路		」以 交通·接近	0.0	環均		. 0	街路		· 通·接近 +3.0	1	境 +3.0
-		-0.10	画地	0.0	 	0.0	その) 他 0	. 0	行政	0.0 そ	· の 他 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 0.0
		+0. 10	П-0	+	宁政	0.0	その		. 0	行政		の他 0.0		
е	正常	%/月	街路		交通·接近	0.0	環境		. 0	街路		.通·接近 0.0		境 +10.0
		0.00	画地	0.0	宁政	0.0	そ0	0	. 0	行政	0.0 そ	· の他 0.0)	

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 59,000 円/㎡]

(2)	積算価格	算定内訳	į														
(2)	-1 ■ 原	価法が適	囿用:	でき	きない場合	その理E	Ħ	既成宅地化し	ている	ため、再調]達原	原価の把握が	ば困難。				
(2)	-2造	成宅地内	等(こ存	すし原価法	の適用な	が可能	な場合の価格									
① 造	造成事例都	备号					_	2所	在及び	地番							
③素	통地の取得 (F	骨価格 円∕㎡)	4	事'	情補正	⑤時点	修正	⑥素地の補 価格	修正後((円/㎡)			≨費 (円∕㎡)	⑧標準化補 正	甫 ⑨時点	i修正 (補修』	I事費の E後の価格 (円/㎡)
			[_	100	[]						[100	[] 10	0		
11)17	力帯費用 (F	⊣ ∕m³)	12	標準	準化補	13時点作	修正	⑭付帯費用 後の価格		L <i>t</i> :	≥価格		⑩地域要因 の比較		的要 (比較	18再調達	を を を を を を を を を を を を を を を を を の を の
	- (1	12 111)	-		100	[]		(円/m²	((円/m²) %)	100	[]		(13/111/
19烹		E			[] /100)			②積算	草価格	<u> </u>		円/	mi		
内	沢																
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	標準化補	Œ				月率 変動率
		%/F	∄	事費						%/月	費用						%/月
地址	或要因の.	比較	•		街路		交	通·接近		環境			行政		7	の他	
							ï			_ i			i		·		
(3)	収益価格	S算定内 i	Я														
(3)	-1 収益:	還元法(直接	妾法	の適用	又は収益	還元	法が適用できれ	ない場合	合の理由							
直	①総収益			(2総費用		③純」		④建物 純収			⑤土地に帰 純収益		⑥未収入期 後の純収	朋間修正 又益	⑦還	元利回り
直接法		(F	3)			(円)		(円)		(F	9)		(円)		(円)		(r-g)
		9, 193, 86	61		1, 71	11, 412		7, 482, 449		6, 789, 2	270		693, 179		9672) 670, 443	(5.	5 - 0.0) 5.5 %
	⑧収益値	西格				12, 1	89, 87	3 円	(31, 80	00	円/m³)					
	できた	画格が試算 なかった ^は D理由															
		法が適用 場合その															
						は、宅	地一	4 (3) -	2^								
		よる価格	算足	艺人			<i>+</i> ~! ·	田%はよか	四十 フリ	B∧∧™┴							
	-1 開発活				する 	■ Li		開発法を適用			<i>,</i> ,, <u>+</u>	-\	_ (),				
(1)4	又入の現代		`	(2	②支出の現			③投下資本収)販売単価 /F			可能床面積	⑥建築工		⑦延床	
		円)			(円)		(%)	().] / m		(m [*])		(円/m [*])		(m²)
8開	発法によ	よる価格						円	(P	9∕m ()				

(3)	-2想定發	建物の状況	 元								鳥取	(県)	5 — 11	宅地-4
		①用途		②建築面積		(m³)	③ †	構造	· 階層		④延床	面積		(m²)
	事務所				191. 00			LS	3				573. 00	(111)
5/2	法上の	規制等												
用道	達地域等	<u> </u>	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積	率等 均	也積		間口·奥行		前面	ī道路、幅	副員等	
	準										前面	 ī道路:	 市道	8.0 m
	特別用途	金地区	60 %	200 %	20	0 %	383 ı	'n	18. 5 m >	c 20. 5	m		での距離:	m
⑥想	見定建物	の概要	フロア貸し				⑦有効の理		83.3 %	査定によ	こる			
(3)	-3総収3	益算出内 記	 尺				0,1							
		①用途	②床面積	3有效	」率 ④有効	面積(5)1 m ³ 当た	⑥月	額支払賃料	(₹)o/₽	証金等	(日米n)	⑧a保証金等	(円)
階	層						5 1 ㎡当た り月額支払 賃料	0						
			(1	ท์) (%)	(m³)	(円)		(円) (7)b権:	利金等	(月数)	⑧b権利金等	(円)
1 .	~ 1	事務所	1	91.00	30. 0	152. 80	1,810		276, 5	568		3. 0		829, 704
2 .	~ 2	事務所	1	91. 00	35. 0	162. 35	1,700		275, 9	995		3. 0		827, 985
3 .	~ 3	事務所	1	91. 00	35. 0	162. 35	1,500		243, 5	525		3. 0		730, 575
	~													
	~													
-	 計		5	73. 00	33. 3	477. 50			796, 0	088			2,	388, 264
	額支払1	賃料	٧	1		79	96,088 円	×	12ヶ月		=		9, 553,	056 円
		(管理費)					円/m ^²	×	477	.50 m ×1	2ヶ月 =	=		0 円
-			の算出根拠			m /	<i>/</i>		S 10					0.10
			[場使用料等) 		保証金に		<mark>台 ×</mark> Pされている	Ē	合× 12ヶ月⊣	F	=			0円
①空	室等に	よる損失権	相当額		NHT TE (C		553, 056 円×		4.0	%				0 1 3
(9+	10a) × 5	空室率A(%	6)+(⑪×空室率B	(%))	+		円×			% =	=		382,	122 円
⑭以	上計(9+10a+11)-(12)-(13)										9, 170,	934 円
			(空室損失考慮後			2, 38	88, 264 円×		96.0 % ×		00 % =			, 927 円
16権	利金等の	の運用益え	及び償却額(空国	≦損失考慮後) -			償却年数	(運用利回り	•	1.00 %)	
⑪そ	の他の収	ス入に係る低		空室損失考慮後	()		円× 円×		96. 0 % × 100. 0 % ×		3400 = 0 % =			0 円
0	収益)+(15)+(16)+(17)			9, 19	93,861 円		(-		24,005 円	
(3) -	4 1 m ² :	当たりの」	 月額支払賃料の算	算出根拠	()内は3	医払賃料								
NO	①事例	番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情 補正	④時点 修正	⑤標準 補正		格正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修 正	⑨査 賃 (P	定実質料	⑩基準地基準 賃料	準階の
а)	05 (収 -2	1, 642 (1, 585)	100 [100]	[100] 100	100	_		100 [102. 0]	100 [100	1	1, 789	対象基準階(の 賃料
b	227	O 5 (収 - 3	1, 912 (1, 850)	100	[100] 100	100	100		100 [104. 0]	100 [100	1	1, 838	1,815	5 円/m [*] 賃料
С		_	()	100	[100	100		_1	100	100	- -		(1,810 基準階 1	0 円/㎡) F B

							鳥取(県	1) 0	— 11	宅地-5
(3)-5総費用算出内訳										
項目		実額相当額			1	第出	根 拠			
D修繕費		415, 500	円		83, 100, 000) ×	0	. 5	%	
維持管理費		286, 592			9, 553, 056			. 0	%	
3公租公課	土地	178, 320		査定額	-,,					
	建物	664, 800		111/07/	83, 100, 000) ×	50. ()% ×	16.00 /	1000
損害保険料	~	83, 100			83, 100, 000			10	%	
建物等の取壊費用の積立金		83, 100			83, 100, 000			. 10	%	
その他費用			円		00, 100, 000	,		. 10	,,,	
総費用										
① ~ ⑥		1, 711, 412	円	(4,468円/	m²)	(経費率	18	8.6 %)	
3)-6基本利率等										
)r:基本利率		5. 5	%	⑥g:賃料の3	変動率				0.0	%
a:躯体割合 (躯体価格÷建	物等価格)	40	%	⑦na:躯体の)経済的耐用年	汝			30	年
b:仕上割合 (仕上価格÷建	物等価格)	35	%	⑧nb:仕上の	経済的耐用年	汝			20	年
) c :設備割合 (設備価格÷建	物等価格)	25	%	⑨nc:設備の	経済的耐用年	汝			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	[0.9	672
3)-7建物等に帰属する純収益								<u> </u>		
項目		査 定 額			算	出	根 拠			
建物等の初期投資額		83, 100, 000	円	145, 00	0 円/㎡×		573.00 n		計監理料率 %+	<u>s</u> %
②元利 逓増償還率		0. 0817		躯体 部 0.0688 ×		仕 0837 >	上部分 (35 9	%+ 0.	設備部 0996 ×	分 25 %
3建物等に帰属する純収益		6, 789, 270	円							
①×②	(17, 727	円/m³)							
	(17, 727	円/m³)							
3)-8土地に帰属する純収益	(17, 727	円/㎡)					9, 193	3, 861	円
3)-8土地に帰属する純収益	(17, 727	円/㎡)					9, 193 1, 711		円円
3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用	(17, 727	円/㎡)						, 412	
(i) -8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-②	(17, 727	円/㎡)					1, 711	2, 449	円
3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益	-4	17, 727	円/㎡)					1, 711 7, 482 6, 789	2, 449	円円
3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益 ⑤土地に帰属する純収益 ③	-4		円/㎡)					1, 711 7, 482 6, 789 693	2, 449 0, 270	円 円 円
3)-8土地に帰属する純収益 ①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-② ④建物等に帰属する純収益	-4		円/m²)					1, 711 7, 482 6, 789 693	2, 449 2, 449 3, 270 3, 179 3, 443	Н Н Н Н
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 ⑥未収入期間を考慮した土地に	-4	Ē	円/m³) 5.5					1, 711 7, 482 6, 789 693	2, 412 2, 449 9, 270 8, 179	円 円 円

別記様式第6

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 26日 提出

לום נית	怀工	あ U			严严人		™ =	· \ I	1 ፈ ተ	1 1		اا خاء	Ш 미/リ	且 /			ļ	鳥取(り	県) 5	; —	12	宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名											
	J	鳥取(県)	5	5-12	鳥]	取県		鳥取		В	氏名											
鑑定	評価	額					33	3, 100, 0	000 P	9 -	1 ㎡当	たりの	の価格							67,	000	円/mឺ
1	基本的	的事項																				
(1)	価格明	寺点	-	令和 4年	三 7月 1	1日	(4) 鑑:	定評価	Ħ		令	和 4年	三 7月	18日	(6)路		ロ 4年 西 又は ・			53,		円/m [*]
(2)	実地詞	周査日	2	令和 4年	三7月 1	1日	(5) 価	格の種類	類		正常	価格			線価		ⅰ率種別				1	倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価																
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の)要旨																		
(1) 基	-	「在及び地番」 「住居表示」		鳥取市	吉成字カ	大曲り7	779	番39	外						②地和 (m²)		4	94	9	法令	上の規	制等
基準地	3形	·····································	4 敷地(の利用 <i>の</i>	現況	⑤周i	辺の土	地の利	用の	6接	面道路	外が	況 (7	7)供給	8主	要な交	通施記	ひとの			準工	`
						状況							久	0.理施	接证	丘の∜	沅			(6	50, 200)
													ā	殳状況						その作		
		1:2	店舗 S 2			スーク	パー、 また並	小売店ぶ国道	舗巡	北西1	L5m国	道	7.	k道 F水	鳥取 1.7km					特別	川途均	也区
		1.2	02				商業地		п				'	1 /10	1. (10)							
(2)	①範	; []	東	50 m、 [#F /	50 m .		150 m	. 41	0	00 m	②+	票準的	唐田	低層店	٠ ۲ ۲						
Į.		:四 準的画地の 		間口		17. 0		奥行	約). 0 r		規模	区川		_{ளம} ்) m i≹	2000	北洲	ほぼ		7形	
近隣地域		!域的特性	特記	特にな		11.0		往	1	5 m	国道		交通	鳥取	駅南西	, 1114	±12.\	法令	ì	準工	(60, 20	00)
域	4)1	沙火口划行门土	1寸 āC					1±	J				文进	1. 7k				本市	4	寺別	用途地	区
			事項					路	Į.				施設					規制				
		!域要因の 来予測	鳥取駅南るものと	南方の路 と予測さ	線商業 れる。	地域で	あり、	交通量	建、背	後住宅	三地と	もに十	一分で、	、安定	的な路	線商	業地域	として	概ね琲	状の	のまま	推移す
(3) 最	是有效	使用の判定	低層店舗	浦地									(4)	対象基	準地の	ない	\					
		価の手法	取引事件	例比較法	生	準価格				67, 0	000 F	¶∕m [*]	1	固別的	要因							
0.	適用	l	収益還	元法	収	益価格				34, 2	200 F]/㎡										
			原価法		積	算価格				/	F	ŋ∕m²										
			開発法		開	発法に	よる値	西格		/	F	¶∕m²										
(6) 市	場の	特性	同一需約に位置する 路線商業	する路線 業地域と	商業地 して安	域との 定的で	関連がある。	バ強い。 主たる	スー 需要	パー、 者は店	ドラ 舗用	れた路 ッグス 地の耶	路線商 ストア、 双得を	業地域 一等の 目的と	の圏域 低層店 する県	と判別舗が多	定した。 多く、 の事業	。その 交通量 者が想	中でも ・背後 定さ <i>t</i>)、』 (住年 いる。	鳥取駅 宅地も 需要	の南方 十分で の中心
· 部	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	対象基準はある。	学市場は	やや不 のため	安定・ 積算価	不確定格の記	尾であり 式算はて). 将	来予泪	一の困	難性な	~伴う:	ため.	収益価	格のも	見節性	は低い	といま	つざる	ろをえ	ない。
(8)		① □代表標		標準:	1	時点		漂準化	(4)±	也域要	⑤個	別的	⑥対	象基準	土地	標	街	路	H	 也	街路	
公示価格をした	見価	標準地番号				修正	1	補正	E	因の比		因の		規準低		標準化補正	交		均要	或	交通	
価格と	- 14			_					車	咬	比	:較		(円/r	ท์) [補正	環 画		Ē	Ì	環境	
をた	=	公示価格			[]	100		100	[]]				_	一			2	行政 その他	
				円/m	ຳ	100	[]	[] 1	100					その	他				
(9) t⊑ +		① 指定基準	地番号		2	時点	_	漂準化	_	域要		別的	⑥対 の	象基準 比準個	版 (/	標準	街		0.0 밝		街路	-1.
指定基準地		J	鳥取(県)) 5-	6	修正	1	補正	达 較	の比	_	因の 比較		·允士iii (円/r	··· <u>Þ</u>	1 1	交 環		0.0 9.0 0.0	Ę.	交通 環境	
季枝	ノ 美								+2		11	J+X		(11)	117	正	画		0. 0	য	行政	0.
地部	1	前年指定		価格 - 円/m	_ -	98. 5	- -	100	_	100 84. 9		100]		67.	300		行		0.0	Ą	その他	0.
		①-1対象基			1	100	L	100]		54.9 g 的要 [感染症	この見ば		際情勢	なの 月	その		0.0 let/ > 1	- n	不動	杂古担.
(10)		■継続	単地の検					3	בניו ב	Z D'J S Z E	-	は不多		音、 四 不確実	な状況	であり	り、今	後の動	心には向に留	1意	する必	壁があ
対句	F S	前年標準価			000円/	∕ m [‡]		価 変				る。										
多基准	票の 集検 動討	①-2基準地法 点) である	が共通地 場合の検	点(代表 討	長標準 地	也等と同	司一地	格形成	[地域	【要因]		地域要	見因にな	特段の	変動は	ない。						
华地(当 討	一代表標準	-	標準地	<u>t</u>			格形成要因														
対象基準地の前	j N	標準地番号	夂			- 	2	因の	[個別	的要因	因]	個別的	要因	に特段	の変動	はない	,					
		公示価村 ②変動率	年間	0.0%	半年間	円/m fl	ı %															
	ı	<i>→</i> ~~ ~	1 1-1	J. J /J	1 1 1 1 1 1		, ,	1	1													

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) 5 **-** 12 **宅地-2**

	14 开 山 10 开 /									, mg	42 (217)	12	-0,26, 2
(1) }	七準価格算 2	定内訳									T		
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並び	バに「住居	表示」 ③取引	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	2 2 7 1					更地	()		西18m県道、南 20m 角地		準工 (70,2 特別)	200) 用途地区
	- 5												
b	2 2 7 1 0 3					更地	()		東12m県道、南 西4.5m 二方路		準工 (70,2 特別)	200) 用途地区
	- 6												
С	2 2 7 1 0 3					建付地	()		南東17m国道、 南6m 角地		準工 (70,1 特別)	200) 用途地区
	- 7												
d	2 2 7 1 0 3					更地	()		南西20m県道、 東6m 二方路		1住(60,	
	- 4												
е	2 2 7 0 8 1					更地	()	ほぼ長 方形	南15m県道 中間画地		近商 (90, 準防	300)
	- 35									1			
NO	⑩取引価村 (P	各 月/㎡)	⑪事情補 ⑫	時点修正	③建付減 価の補正	⑭標準化 補正	(円/	-	⑯地域要 因の比較	⑪推定標準個格 (円/㎡)	18個別的要因 比較	りの	⑨査定価格 (円/㎡)
а	64, 10)	100 [100]	[99.5] 100	[100] 63, 907	. [100	67, 341		0. 0	67, 300
b	61, 70)	100 [100]	[99.3]	[100 [100] 61, 268		100	66, 523	接近	0.0	66, 500
С	(59, 93)	100 [100]	[100]	100	100 [98. 9] 67, 334	. [100	67, 334	画地	0.0	67, 300
d	57, 40)	100	[100]	100	100 [102.0] 56, 333		100	66, 509		0. 0	66, 500
	57, 40	30	[100]	100	L / J	[102.0] 50, 550	' [. 04.7	1 00, 509	F 100	,	00, 500
е	66, 22) 21	100 [100]	100	[100 [102.0] 64, 923		96.0	67, 628	100		67, 600
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訳			·	-	⊏地域要团	団の比較の内訳	•		
	正常	%/月	街路	0.0 交		0.0 環		. :	街路	+2.0 交通	·接近 0.0	環境	竟 -7.0
а		-0.03	画地			0.0 そ	の他 0.0	. :	 行政	0.0 その	他 0.0		
b	正常	%/月	街路	<u> </u>		0.0 環				1	·接近 0.0	環境	竟 -7.0
~		-0.03	画地	·			の他 0.0		 行政	0.0 その		_i	
С	正常	%/月	街路	0.0 交	 E通·接近 (0.0 環		. :	街路	0.0 交通	·接近 0.0	環境	竟 0.0
		0.00	画地				の他 0.0		 行政	0.0 その		-L	
d	正常	%/月	街路			0.0 環					·接近 0.0	環均	竟 -17.0
		0.00	画地			0.0 そ	の他 0.0		 行政	0.0 その			
е	正常	%/月	街路	0.0 交	逐通·接近 (0.0 環	境 0.0	. :	街路	0.0 交通	·接近 0.0	環境	竟 -4.0
		0.00	画地	+2.0 1	 f政 (0.0 そ	の他 0.0		 行政	0.0 その	他 0.0		
	に進 (本板 さっぱ	5077		1						, LL:# /=	-447	07.000	. П. (²)

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 67,000 円/m²]

(2) ₹	責算価格算定内 訴	Į													
(2)-	-1 ■ 原価法が適	間用で	できない場合	その理由	3	既成市街地に	存し、	再調達原信	田の把	2握が困難で	であるため。				
(2)-	-2 造成宅地内	等に	存し原価法	の適用が	可能	な場合の価格									
①進	i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 (円/㎡			事費 (円/㎡)	⑧標準化 正	浦 ⑨時点	点修正 (事費の 後の価格 (円/㎡)
		[100	[]						100 [] [00		
① 付	·帯費用 (円/㎡)		標準化補正	⑬時点傾	多正	⑭付帯費用 後の価格		_ し7	と価格	也化率で除 各 (円/㎡)	⑩地域要 の比較	因 ①個兒	削的要 D比較	18再調達	原価 (円/㎡)
		Γ	100	[]			(%)	[] [00		
19熟	l成度修正		[] /100				20積2	算価格			円/	´m¹		
内記	R														
素地	事情の 内容 変動率	道厅	告 標準化补 成 C	甫正 :				月率 変動率	付帯費用	標準化補	Œ				月率 変動率
	%/}	1 3						%/月	用						%/月
地均	或要因の比較		街路		交	:通·接近		環境			行政		ર	の他	
(3)	収益価格算定内記	R R													
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用	又は収益	還元	法が適用できた	ない場合	合の理由							
直	①総収益	٦)	②総費用	(円)	3純	収益 (円)		物に帰属す 収益	る 円)	⑤土地に 純収益	帰属する	⑥未収入 後の純	収益	⑦還	元利回り (r-g)
直接法	(1	1)		(口)		(口)		(1	1)		(口)	(0.	(円) 9689)	(5	5 - 0.0)
	7, 923, 2	51	1, 51	19, 984		6, 403, 267		5, 443,	200		960, 067	(0.	930, 209	(5.	5.5 %
	⑧収益価格			16, 91	12, 89	1 円	(34, 2	00	円/㎡)					
	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 <i>の</i> 理由)													
	以下、収益還テ			1は、宅	地一	4 (3) -	2^								
	開発法による価格 -1 開発法の適用	-	E内訳 □ する	■ Lt	よい	開発法を適用	用する均	場合の理由							
14	双入の現価の総和		②支出の現	見価の総和]		益率	4)販売単価	(住宅	5分譲	可能床面積	⑥建築工	事費	⑦延床	面積
	(円)		(1	円)		(%)	(P	3/m	<u>;</u>)	(m²)		(円/㎡)		(m²)
8開	発法による価格					円	(F	Ŋ∕m³)				

(3)-2相定	建物の状況	₽											鳥取	文 (県)	5 — 12 S	宅地−4
(0) 2/6/2	①用途			②建築	築面積		(m²)		(3)¢	畫告	• 階層		(4)延	床面積		(m ²)
店舗兼	事務所					197. 60	,				5 2		~	у (там) д	395. 20	(111)
⑤公法上の																
用途地域等	÷	基準建	建蔽率等	指定犯	容積率	基準容積	率等	地積			間口·奥行		前	面道路、	福員等	
準													前	面道路:	国道	15. 0 m
特別用	途地区	(60 %		200 %	200	9 %		494 i	'n	16.0 m	× 31.0	m		での距離:	m
⑥想定建物	物の概要	1階:	フロア貸	し店舗	i、2階	: フロア貸	し事務	所	⑦有効 の理		100.0 %	外階段€	ため			
(3)-3総収	益算出内記	Я										-				
階 層	①用途	(②床面積		③有効™	图 4 有効	面積	⑤1 り月	額支払	⑥月	額支払賃料	⑦a保	正金等	(月数)	⑧a保証金等	(円)
PH /H			(n	ก)	(%)		(m²)	賃料	(円)		(円) ⑦b権	利金等	(月数)	⑧b権利金等	(円)
1 ~ 1	店舗		19	97. 60	100	. 0 1	97. 60		1, 872		369,	907		3. 0	1,	109, 721
	事務所													3. 0		948, 480
2 ~ 2	3-33771		19	97. 60	100	. 0 1	97. 60		1,600		316,	160		0.0		940, 400
~																
~																
			39	95. 20	100	. 0 3	95. 20				686, (067			2,	058, 201
計 ⑨年額支払	售 料							686 06	67 円	×	12ヶ月		=		8 232	804 円
⑩a共益費										×		. 20 m *×1		=	0,202,	0 円
⑩b共益費	(管理費)	の算出	根拠													
⑪その他の	収入(駐車	場使用	料等)				円	/台 :	×	ť	兮× 12ヶ月-	ŀ	=	=		0 円
②貸倒れ損			額)			保証金等				るた	め計上しない					0 円
③空室等に (9+⑩a)×	よる摂矢A 空室率A(》	相当額 6)+(①×	〈空室率B	(%))		+	8,	232, 8	804 円× 円×		4.0) % % =	=		329,	312 円
14以上計	9+10a+11)-(12)-(13)														492 円
①保証金等	の運用益	(空室損	員失考慮後	()			2,	058, 2	01 円×		96.0 % ×	1.0	0 %	=	19,	759 円
16権利金等	の運用益	及び償却	7額(空室	損失者	き慮後)			償	却年数	(3 年)	運用利回り	J (1.00 %	5)	
		^ + -	- 15 5 7 7						円×		96.0 % ×		3400			0円
①その他の4 ①8総収益		未証金等()+(15)+(16)		2至預9	天考慮後)		7	923, 2	円×		100.0 %×	1.00) %	=	16,039 円	0 円 /m²)
(3) –4 1 m				г ш 1 8 #	hn	(\m\+=			01 1						10,000 1.	<i>></i> 1117
NO ①事例		②事例 実質	列の実際 賃賃料	3事		()内は支 ④時点 修正	5標 補	準化	⑥建物 差修	格正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修	9	を定実質 賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準 賃料	集階の
a 227	7 1 0 (収		円/m³) 2, 294			[100]	10		100		100	<u>100</u>	_	1,857	対象基準階の 月額実質質	
 -	- 4	(2, 222)	_	00]	100	[10		[130. (υŢ	[95.0]		J			~ m² ' 円/m²
b 227	703(収-1	(1, 745 1, 697)		00]	100	[80.		[100	_]	100 [115. 0]	[100]	1, 897	月額支払第	賃料 2円/㎡)
С	_	()	<u>1</u>	00	100	10	0	100	_,	<u>100</u>	100	_		基準階 1 l	
i l	_	()	L	J	100	L	J	L	J	L J	L	1			-

(3)-5総費用算出内訳									
項目		実額相当額			算	出	根拠		
①修繕費		336, 000	四		67, 200, 000	×	0. 5	%	
②維持管理費		246, 984			8, 232, 804	×	3. 0	%	
3公租公課	土地	265, 000		査定額	0, 202, 004		0.0	70	
	建物	537, 600		且人识	67, 200, 000	×	50 . 0 %	× 16.00	/ 1000
①損害保険料	建物	67, 200			67, 200, 000	×	0. 10	% %	7 1000
建物等の取壊費用の積立金		67, 200			67, 200, 000	×	0.10	%	
その他費用		-	円		07, 200, 000	^	0.10	70	
⑦総費用		0	П						
① ~ ⑥		1, 519, 984	円	(3,077 円/㎡)	(経費率	19.2 %)	
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 %
②a:躯体割合 (躯体価格÷建物	物等価格)	40	%	⑦ n a:躯体の	経済的耐用年数				35 年
B 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
Dc: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	⑩α:未収入其	期間を考慮した修	正率		(. 9689
(3)-7建物等に帰属する純収益		-		•				+	
項目		査 定 額			算	出	根拠		
①建物等の初期投資額		67, 200, 000	円	170, 000)円/㎡×	3	95.20 m³× (設計監理# (100%+	斗率 %
2元利逓増償還率		0. 0810		躯体音 0.0650 ×	3分 40 %+ 0.08	-	上部分 30 % +	設備 0.0996 ×	新部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(5, 443, 200 11, 019							
3)-8土地に帰属する純収益									
①総収益							7,	923, 251	円
								923, 251 519, 984	円円
①総収益 ②総費用							1,		
①総収益 ②総費用 ③純収益 ①-②							1,	519, 984	円
①総収益 ②総費用	•						1,	519, 984 403, 267	円円
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		E					1,	519, 984 403, 267 443, 200	円 円
①総収益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 ③-		E		(1,	519, 984 403, 267 443, 200 960, 067	Н Н Н

別記	!様式	第6			鑑定	[評価	書	(全	和	4	年均	也価	師	査)				令和 鳥取(県		7月 26日 - 掼 - 13 - 宅地 ·	
		基準地番	号		提出	出先	所	属分科:	会名	業者	者名										
	,	鳥取(県)		5-13	鳥耳	反県		鳥取		氏	名										
鑑定	評価	額					14,	, 900, 0	00 円	1	m当た	こりの	価格	3					1	9,600 円/1	m²
1	基本區	的事項								1											_
(1)	価格田	寺点		令和 4年	7月 1	日 (4	鑑定	評価日	3		令和	1 4年	7月	12日	(6) 路		和 4年			円/	m
(2)	実地詞	調査日	f	介和 4年	6月 26	5日 (5	価格	の種類	Į		正常価	格			線価		価又は B率種別			1.1 倍	
(3)	鑑定言	評価の条件	更地。	としての針	濫定評	 価										"	1 T 1 X Z				_
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	_
(1) 基 準		f在及び地番s 「住居表示」等		鳥取市伏	(野字屋	量敷ノ壱 :	107	7 4番4	1外						②地 (m²)		7	61)	9法	令上の規制等	手
华地	③形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺(状況	の土 [‡]	也の利用	用の @	接面	i道路 <i>0</i>	の状況	:	⑦供給 処理施 設状況	_	要な3 近の4	を通施記 犬況	没との	(7	「調区」 (70, 400)	
		1:2	店舗 W 2			店舗、作する海岸沿い地域	岸近く	等が混る くの国i	T	頁11m	国道			水道 下水	末恒 800m				(*(の他)	
(2)	①範	S (FFF)	東 3	50 m、 西	5 0/)() ==	,	50 m	-IV	,	50 m	<u>(3</u>)+#	5淮心	り使用	低層店	二全書上に					
		:四 !準的画地の !		間口		00 m、南 25.0 m			、 ₁ L 約		.0 m		現模	刘史用			程度、	形件	ほぼ長	上七形	
近隣地域	_	域的特性	特記			商混在地		街		m国			交通	末恒	駅北西		注汉、	法令		区」(70, 400))
域	•		事項					路					へ 施設	800m				規制			
		2域要因の 子来予測	鳥取り推移して	県を東西! ている。	に結ぶ	主要幹線 土地価格	道路 は緩	である やかな	国道 9 下落傾	号沿向と	いの住 予測す	:商混 る。	在地	域であ	 る。特	辞段の	地域要	因の変動	動は無く	く概ね静態的	に
(3) 量	是有效	使用の判定	低層店舗	浦地									(4)	対象基	準地の	な	<i>V</i>)				
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				19, 60	00 円.	∕ m ^t		個別的	要因						
0)適用		収益還	元法	収	益価格				/	円	∕ mื									
			原価法		積	算価格				/	円。	∕ m [‡]									
			開発法			発法によ				/		∕ m [†]									
(6) 市	「場の)特性	基準地:	需給圏は、 人、個人 近くに飲む が少なく	食・宿	旧施設が	街化 で、 オー	調整区 他圏域 プンす	域内の からの るなど	住商 参入 、地	混在地 は少な 域要因	域一 いと]が変	円と 思料 化す	判定し する。 る兆し	た。 白 東 が 見え	型的 社と る。	な需要 いう景 需要の	者は、 勝地に 中心と	当該圏場近く観り 近く観り なる価格	或に地縁性を 光需要は根強 各帯は、近年	有く取
E	検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	る。収え	監還元法↓ 地域及び↓	は、市	街化調整	区域	で賃貸	市場が	未成	孰で、	適切	な収	'益価格	の杳定	が困	難なた	め適用	しない。	、ものと思料 対象基準地 らって鑑定評	(0)
(8) 対対 (見価	① □代表標標準地番号	漢 地	標準地		時 点修 正	· · ·	準化	④地址 因 6 較	或要 の比	⑤個別 要因 比朝	回の		対象基準 D規準値 (円/I	格	7 内訳 標準化補正	街 交 環	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
·格 し	1.1	公示価格		円/㎡	[_	100	1	100	10	00]	[0				Ī	100	地 政 他		行政 その他	
(9) 指定基準地),),	① 指定基準	地番号	_		時 点 修 正	_	準化	④地域 因の 較		⑤個別 要因 比較	団の		対象基準 ひ比準値 (円/۱	E地 TA格 「Amailian Marketine」	7 内訳 標準化補正		路 通 境	地域要因	 街路 交通 環境	
準地言	矣 寸	前年指定基	基準地の	価格 円/m [*]	[100	1]	10	00]	[0				正	<u> </u>	地 政 他		行政 その他	
(10) 全株が作れるが	年票集画各等:	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価が ①-2基であるが 一代表標準地が表標準地を表標準地を表標準を表標準地を表標準地を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を	──新規格 が共通地 場合の検	20,(点(代表		´㎡ 2等と同− -	-地	③ 価格形成要因	[一般的	[因]	數	影響で食・	を及宿泊	ぼして	いる。	こより	、地域			7問題が全般 見られ始めた。	
前力)/	公示価格	各			円/㎡		の	[個別的]要因	[] 個	別的	要因	に特段	の変動	はな	<i>۱</i> ،°				

年間

②変動率

%

-2.0% 半年間

3 試算価格算定内訳 鳥取(県) 5-13 **宅地-2**

<u>о</u> п	以异 训 恰 异	足門訊										局取 (界)	5 - 13	5 七地-2
(1) E	比準価格算 2	定内訳												
NO	①取引事 例番号	②所在 等	及び地番並	びに「住居	· 表示」(③取引時 点	④ 類 型	⑤地積	(m²)		⑦接面道路 の状況	⑧主要3 設の4	交通施 9 伏況	法令上の規制 等
а	2 2 7 0 8 3						建付地	()		北11m国道、 4m 二方路	南		調区」), 400)
	- 69													
b	2 2 7 0 8 3						更地	()		北12m国道 中間画地			調区」), 400)
	- 70								,					
С	2 2 7 0 8 4						更地	()		南西8m県道 中間画地		(70	調区」), 400) 砂災害警戒区域
	- 3													
d	2 2 7 0 8 3						更地	()		西8m県道 中間画地			調区」), 400)
	- 66													
е	2 2 7 1 0 1						建付地	()	ほぼ正 方形	東14.5m県道 中間画地	Í	[70]	調区」),400)
	- 31													
NO	⑩取引価格 (F	格 円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	③建作	†減 (4 前正	標準化 補正	15推定価	5格]/㎡)	⑩地域要 因の比較	①推定標準格 (円/	- 11 +	別的要因の 弦	⑨査定価格 (円/㎡)
а	10, 2) 85	100 [100]	[97.0] 100	100		100 70. 7	20, 15	59	[100	20, 1			20, 200
b	(30, 2)	100 [130. 0]	[96. 4] 100] 100) [100	22, 42	27	100	20, 38	交通 接近 38 環境		20, 400
	,											***		
С	22, 4	00	[100]	100	100] [100	22, 28	88	[120. 4]	18, 5	画地 12 行政		18, 500
d	28, 2	00	100 [100]	100	100	<u> </u>	100	27, 40	67	100 [133.0]	20, 6	52 その	他 0.0	20, 700
е	(16, 8) 40	100 [100]	[99. 2] 100	100		100	16, 70	05	100	18, 02	-	100]	18, 000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	上補正の内記	沢					工地域要因	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	引訳		<u>I</u>
а	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	i 0.0	環境	竟 0.	. 0	街路	0.0 兹	₹通·接近	0.0 H	環境 0.0
ŭ		-0.10	画地	-29.3	行政	0.0) その	D他 0.	. 0	行政	0.0 र	の他	0.0	
b	隣地購 入	%/月	街路	0.0	交通·接近	î 0.0	環境	竟 0.	. 0	街路	0.0 交	₹通·接近	0.0 H	環境 +10.0
		-0.10	画地	0.0	行政	0.0) その)他 0.	. 0	行政	0.0 र	一の他	0.0	
С	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	î 0.0	環境	竟 0.	. 0	街路	0.0 弦	₹通·接近	+2.0 I	環境 +18.0
		-0. 10	画地	0.0	行政	0.0	そ0	D他 0.	. 0	行政	0.0 7	の他	0.0	
d	正常	%/月	街路	0.0	交通·接近	i 0.0	環均	竟 0.	. 0	街路	0.0 交	₹通·接近	0.0 H	環境 +33.0
		-0. 10	画地	0.0	行政	0.0	そ0	D他 0.	. 0	行政	0.0 7	の他	0.0	
е	正常	%/月	街路		交通·接近				. 0	街路		₹通·接近		環境 −10.0
		-0. 10	画地	0.0	行政	0.0	そ0	D他 0.	. 0	行政		の他	0.0	
1 + H	と 維 価 枚 油 5										C LL 4	# 価牧 .	10 (നെ Ш ∠ജീി

才比準価格決定の理由 [比準価格: 19,600 円/㎡]

(0) 1	主 <i>位5 11</i> 7 ↓ 6	タウナニ														700 AY (2)	., -	10	-0.25.0
		算定内訳 価法が適		で キ	<i>+</i> >1.\+2.∠	> スの	шн	旺出京	これったも	い田舗	上去百	年の知	増ぶ	困難なため					
(2)-		一 成宅地内									」 上 に に に に に に に に に に に に に	ЛШ 021С	10年 / / *	四無なんで	'o				
` ′	∠ □ Љ		1-771	-11	乙 /// 岡/2	X 0 7 MEZ /	-	o20 🗀		f在及び	地番								
	地の取得		4	事情	青補正	⑤時	京信修正		地の補格	· i修正後 (円/㎡	の	⑦造成		費 円/㎡)	⑧標準化 正	浦 9時	点修正		E 事費の E後の価格 (円/㎡)
				1	00	[_]								100	<u> </u>]		([]/)
①付	·带費用 (F	円/㎡))標準 正	生化補	13時	点修正		帯費用 の価格	の補修: の相修:			:価格	化率で除 ・ 円/㎡)	⑥地域要[の比較	因 ①個	別的要 の比較	18再調達	達原価 (円/㎡)
			[1	00	[_	100					(%)	[100	_ I	100		
19熟	成度修正	Ξ]] /	100					20積算	価格	;		円/	∕ m [‡]		
内言素地	引 事情の 内容	月率 変動率		成	標準化	補正					月変	率 動率	付帯費	標準化補〕	E				月率変動率
		%/月	3	事費					 		9	%/月	贯用						%/月
地均	域要因の.	比較			街路		3	ē通·接	近		; ; ; ;	環境			行政		そ	の他	
(3)		為算定内部 還元法(益		1) の適用	又は4		法が適 収益	用でき	4)建特		里由	5	⑤土地に帰 純収益	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)			(円	H)		(円)		(円)		(r-g)
<i>A</i>																()	(-) %
	⑧収益値	西格					·		円	(Ï	円/m³)					
	できた 合その D	画格が試験であった。 の理由 法がるの 法合その	易	自力	用での土	_地利月	月が多く	、信頼	性の認	められる	る賃貸	貸事例∅	の収集	長が難しい7	ため適用し	ない。			
	以下、」	以益還元	法	適月	用の場合	は、	宅地-	4 (3) —	- 2 ^									
(4)	開発法に	よる価格	算足	定内	訳														
(4)-	1 開発法	もの適用			する		しない	開発	法を適	用する均	場合(の理由							
1)4)	スの現代	面の総和		2	支出の理	見価の	総和	3投下	資本収	益率	4)販売	も単価(住宅	5分譲	可能床面積	⑥建築コ	C事費	⑦延床	面積
		(円))				(円)			(%)		(円	∕mื)	(m²)		(円/m³)		(m³)
8開	発法によ	る価格			-			円		(P	∃∕m³)				